



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 155/2022**

**GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI**

**con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,**

**Via XXV Aprile n. 2**

**Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu**

**Conferimento di incarico in data 29.08.2023**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 21.09.2023**

**I° SOPRALLUOGO: 25.09.2023**

**II° SOPRALLUOGO: 12.02.2024**

**III° SOPRALLUOGO: 04.04.2024**



## I

### 1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI

Ragione Sociale:

### 2. RECAPITI

Società esecutata, mail PEC:

## II

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

“... ”

- *Immobile posto in Berceto, via Nazionale n.33 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, piano T, Foglio 92, mappale 115, Cat. D/1, rendita cat. Euro 53.71,*

- *immobile posto in Berceto, via Nazionale n.33 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, piano T-1-2-3. Foglio 92, mappale 71, Cat. D/1, rendita cat. Euro 53.71*

- *immobile posto in Località Tugo, Via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, piano T, foglio 92, mappale 114, cat. C/2 di classe 1, mq. 39, rendita cat. Euro 68,48;*

- *immobile posto in Località Tugo, Via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, piano T, foglio 92, mappale 85, sub. 1 graffato al sub. 2, cat. C/1 di classe 3, mq. 98, rendita cat. Euro 1.002,13;*



- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 26, cat. T, are 23.90, reddito dominicale Euro 0,74, reddito agrario Euro 0,37;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 27, cat. T, are 78.30, reddito dominicale Euro 8,094, reddito agrario Euro 20.22;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 37, cat. T, are 11.40, reddito dominicale Euro 1,18, reddito agrario Euro 2,94;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 39, cat. T, are 27.20, reddito dominicale Euro 0,84, reddito agrario Euro 0,42;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 53, cat. T, are 3.40, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,88;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, Foglio 92, mappale 54, cat. T, are 15.50, reddito dominicale Euro 0,48, reddito agrario Euro 0,24;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 84, cat. T, c. are 16, senza redditi;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 87, cat. T, c. are 55, reddito dominicale Euro 0,06, reddito agrario Euro 0,14;
- immobile posto in Località Tugo, via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 71, cat. EU, are 86.575, senza redditi;
- immobile posto in Località Tugo, via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 115, cat. EU, are 00.14, senza redditi;
- immobile posto in Località Tugo, via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 85, cat. EU, are 21.00, senza redditi;



- immobile posto in Località Tugo, via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 114, cat. EU, are 6.80, senza redditi;

di proprietà

## **2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

C'è corrispondenza:

Non c'è corrispondenza:

Non c'è corrispondenza per il mappale 84 in quanto risulta essere soppresso dal 22/03/2019 con contemporanea variazione del mappale 71.

Il mappale 71 è individuato al catasto Fabbricati del Comune di Berceto al foglio 92 mappale 71 sub.1.

### **Storia Catastale dei beni:**

Attualmente i beni oggetto della procedura sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Berceto come segue.

#### Beni di proprietà di

– **NCEU, Foglio 92, p.lla 115**, Via Nazionale n.33, p. T, cat. D/1, rendita catastale € 53,71, così risultante in seguito a COSTITUZIONE del 19/02/1992 in atti dal 13/06/1998 ACCERTAMENTO DEL 04.06.1998 (n. 442.1/1992);

– **NCEU, Foglio 92, p.lla 71, sub. 1**, Via Nazionale n.33, p. T-1-2, cat. D/7, rendita catastale € 10.200,00, così risultante in seguito a VARIAZIONE del 28/03/2019 Pratica n. PR0089122 in atti dal 29/03/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 66217.1/2019) con cui è stato introdotto il sub.1; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. PR0090226 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n.



13661.1/2006) con cui è stata creata la p.lla 71 e soppressa la p.lla 39; la p.lla 39 derivava dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

– **NCEU, Foglio 92, p.lla 114**, via Nazionale n. SNC, p. T, cat. C/2, classe 1, consistenza 39 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita €68,48, così risultante in seguito a COSTITUZIONE del 27/03/1991 in atti dal 08/07/1998 ACCATASTAMENTO COME DA MOD. D (n. 999.900/1991);

– **NCEU, Foglio 92, p.lla 85, sub. 1, graffato al sub. 2**, via Nazionale n. SNC, p. T-1. Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 98 mq, superficie catastale totale 85 mq, rendita € 1.002,13, così risultante in seguito a VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. PR0090235 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13666.1/2006) con cui è stata creata la p.lla 85 sub. 1 e sub. 2 e sono state sopresse le p.lle 79 e 80; le p.lle 79 e 80 derivavano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

– **NCT, Foglio 92, p.lla 26**, qualità PASCOLO di classe 2, RD € 0,74, RA 0,37, superficie 2390 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.

– **NCT, Foglio 92, p.lla 27**, qualità SEMINATIVO di classe 3, RD € 8,09, RA € 20,22, superficie 7830 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.

– **NTC, Foglio 92, p.lla 37**, qualità SEMINATIVO di classe 3, RD € 1,18, RA € 2,94, superficie 1140 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.

– **NTC, Foglio 92, p.lla 39**, qualità PASCOLO di classe 2, RD € 0,84, RA 0,42, superficie 2720 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.

– **NTC, Foglio 92, p.lla 53**, qualità SEMINATIVO di classe 3, RD € 0,35, RA 0,88, superficie 340 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.

– **NTC, Foglio 92, p.lla 54**, qualità PAC CESPUG di classe 1, RD € 0,48, RA 0,24, superficie 1550 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.

– **NTC, Foglio 92, p.lla 84**, variazione in soppressione del 22/03/2019.

– **NTC, Foglio 92, p.lla 87**, qualità SEMINATIVO di classe 3, RD € 0,06, RA 0,14, superficie 55 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.



SITUAZIONE INTESTATARI





### 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

La procedura interessa immobili funzionalmente indipendenti che consistono in:

- compendio immobiliare per uso industriale comprendente due fabbricati, una cabina elettrica ed area cortilizia pertinenziale;
- fabbricati per uso commerciale, colabenti, con annessa area a verde pertinenziale;
- appezzamenti di terreno di varia natura.

Si ritiene economicamente più conveniente da un punto di vista di realizzo commerciale suddividere il compendio in due lotti distinti.

**LOTTO 1:** compendio immobiliare ad uso industriale comprendente fabbricato principale elevato di piani terreno, primo e secondo, con annessi fabbricato indipendente in lato ovest e cabina elettrica in lato nord, ubicati in località Tugo in via Nazionale n. 33, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto al foglio 92, mapp. 71, sub. 1 e foglio 92, mapp.



115. Vengono compresi nel lotto i terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Berceto al foglio 92 mapp.: 26, 27, 37, 39, 53, 54, 87.

**LOTTO 2:** fabbricati ad uso commerciale con annessa area verde pertinenziale, ubicati in località Tugo in via Nazionale, individuati al Catasto Fabbricati del comune di Berceto al foglio 92, mappale 85, sub. 1-2 e mappale 114.

#### **4. CREDITO FONDIARIO**

sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

**000 – 000 – 000**

**I.V.G.**

**DI PARMA**





## IV

### LOTTO 2

(fabbricati per uso commerciale e area esterna pertinenziale, suscettibile di trasformazione all'uso residenziale)

**BENE IN COMUNE DI BERCETO (Provincia di Parma)**

**LOCALITA' TUGO, VIA NAZIONALE, snc**

**PIANO TERRA E PIANO PRIMO**

#### 1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Ragione Sociale:

Si rimanda alla visura camerale allegata.

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Diritto reale pignorato:** Complessiva piena proprietà, quota di 1/1.

**Indirizzo:** Via Nazionale, snc , Comune di Berceto (PR).

**Tipologia:** lotto di terreno con soprastanti fabbricati ad uso commerciale, diroccati.

**Superficie commerciale:** terreni 2700 mq (la stima è impostata sull'edificabilità del lotto)

**Estremi Catastali.** gli immobili sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto al foglio 92, mapp.114, via Nazionale snc, piano T, categoria C/2 di classe 1, mq 39, rendita catastale €68,48; mapp. 85, sub.1 graffato al sub. 2, via Nazionale snc, piano T-1, categoria C/1 di classe 3, mq 98, rendita catastale €1.002,13.

**Confini.** da nord in senso orario con mapp. 41 di ragioni del Demanio pubblico dello stato o



### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione**

L'area oggetto di pignoramento è situata lungo la via Nazionale SS62 in località Tugo, Comune di Berceto.

L'immobile si configura come fabbricato ad uso commerciale che occupa la porzione nord-ovest del lotto. All'estremità est vi è un piccolo corpo latrine, monopiano, diroccato. Gli edifici sorgono su proprio lotto, con ampia area pertinenziale in gran parte a verde-bosco, con presenza di piazzole pavimentate abbandonate da molto tempo e pertanto fatiscenti.

La via Nazionale SS62 è uno dei principali assi viari che attraversa il territorio comunale.

A circa 500 m è presente la fermata della linea di trasporto pubblico TEP.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.

#### **3.2 Caratteristiche del complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura**

Sono oggetto di procedura due edifici uno dei quali disposto su due piani ospitava locale bar e sala da ballo, con adiacente corpo monopiano seminterrato ad uso magazzino, oltre ad altra costruzione ad uso servizi igienici. Gli edifici sorgono su proprio lotto.

Il lotto confina a nord con la strada statale, sul lato est con Rio Martino e sui restanti lati con terreni di altrui proprietà.

Nell'area a verde, bosco, compresa tra l'edificio principale e le latrine, vi sono delle piazzole pavimentate in gres rosso e muri perimetrali di contenimento per il terreno, in stato di abbandono e fatiscenza, con porzioni crollate.



L'accesso avviene da via Nazionale antistante il fabbricato.

L'edificio principale ha uno stile tipo "baita" con struttura in muratura, solai in legno, copertura a due falde con inclinazione elevata. Al piano terra vi sono il locale bar con retro e in adiacenza un altro vano e un locale cantina.

I locali interni si presentano in stato di abbandono, i serramenti sono sfondati e/o marcescenti, con pavimentazione ricoperta da detriti di vario tipo, le pareti nel locale bar sono rivestite per circa un metro con perlinato in abete, mentre per la restante parte sono intonacate e tinteggiate, ma con estese porzioni scrostate.

La scala che conduce al piano superiore è in legno e pericolante, non praticabile.

Il locale adiacente sul lato ovest è un ampio magazzino seminterrato, con pavimento a 2 livelli, con pavimentazione e pareti al grezzo.

Al piano primo è presente un unico locale sottotetto con pavimentazione e rivestimento delle pareti e del soffitto in legno. Anche a questo piano i serramenti sono parzialmente divelti e l'acqua che proviene dal versante retrostante della vallata è a più riprese penetrata internamente al locale tramite la porta sul retro, che da accesso diretto all'area esterna.

Ne consegue che il solaio di piano, in legno, non è più praticabile, seppur ancora presente.

Le finestre sono dotate di infissi per la maggior parte danneggiati con vetri rotti e ante in parte staccate; esternamente sono presenti scuri in legno anch'essi in pessime condizioni di manutenzione.

La porta finestra presente sulla parete nord dà accesso al balcone in legno danneggiato, con parapetto in parte mancante.

La porta sulla parete sud conduce invece al terrazzo pavimentato con piastrelle.

Sono presenti impianto elettrico e di riscaldamento, ma non sono funzionanti.

Al piano terreno, sul lato est, la porzione monopiano è attualmente priva di tetto in quanto crollato.

Il fabbricatello ad uso latrina posto sull'estremità est del lotto è monopiano, con struttura in blocchi gettati in cui si distinguono tre locali con accesso diretto dall'esterno ad uso wc. Esternamente la struttura non è intonacata, la pavimentazione interna è ricoperta da detriti,



mentre le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ma in condizioni pessime con porzioni di intonaco rimosse. Sono presenti le porte per ogni locale, legno, ma sono in parte divelte. I locali sono stati pertanto a lungo esposti alle intermperie.

In generale le strutture si presentano in stato di abbandono, con infissi sconnessi e con la vegetazione che ha ricoperto le aree esterne, in particolare tutta la pavimentazione della pista da ballo.

Trattasi in sostanza di fabbricati diroccati che necessitano, se non di demolizione totale, di una ristrutturazione integrale.

Il corpo latrine sorge in prossimità del rio Martino, ma non è stata possibile misurare con precisione la distanza dalla sua sponda, ma comunque sicuramente a distanza ben inferiore al limite dei 10m di rispetto. E' pertanto da prevedersi la sua demolizione.

L'area circostante che completa il lotto è una pineta.

#### **4. STATO DI POSSESSO**

**Libero**

**Occupato**

#### **5. PROVENIENZA VENTENNALE**

La proprietà degli immobili individuati al foglio 92, mapp. 115-71-37-39-53-54-87 oggetto di

**Unità negoziale: Berceto NCEU fg. 92, mapp. 115-71 (ex p.lla 39) e NCT fg. 92, mapp. 37-39-53-54-84-85 (ex p.lla 79)-87**





**Unità negoziale: Berceto NCT fg. 92, mapp. 114**



Ai venditori la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva in atti ed alla copia dell'atto di provenienza allegato alla presente perizia per maggiori dettagli.

Nel ventennio, e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2007** – Registro Particolare 7520 Registro Generale 13599

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 411/2006 del 03/11/2006

ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

-**TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2007** – Registro Particolare 11545 Registro Generale 20071

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 217/2007 del 05/07/2007

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFRIMENTO IMMOBILI

-**ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2012** – Registro Particolare 1020 Registro Generale 6457

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2022** – Registro Particolare 20220 Registro Generale 27661

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 4881 del 24/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

I seguenti: fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici di ml 10 (rio Martino).

## 7. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

I terreni oggetto di stima sono urbanisticamente classificati nella cartografia del Regolamento Urbanistico Edilizio quali aree "Zona B5 – Specializzata per attività compatibili con la residenza", soggetta all'art. 3.2.9 delle Norme Tecniche Attuative del RUE di Berceto.

### **Art. 3.2.9 - Zona "B5" – Specializzata per attività compatibili con la residenza**

#### Descrizione

Si tratta di edifici puntuali che già rivestono nell'ambito del Territorio Urbanizzato funzioni specialistiche o di lotti liberi fuori dal centro abitato, commerciali, direzionali o produttive, compatibili con l'ambiente urbano e per le quali si conferma la loro funzione. Riconoscendo comunque la possibilità di una loro riconversione alla prevalente destinazione residenziale del tessuto circostante.

#### Destinazioni d'uso

Sono zone residenziali (U1) con la possibilità di insediare in modo prevalente attività commerciali e direzionali (U3) e turistico-alberghiere (U2).

Se non diversamente indicato nelle successive prescrizioni particolari, gli usi ammessi sono:

- usi prevalentemente residenziali U1
- usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri del tipo U2;
- usi commerciali - direzionali e per servizi terziari del tipo U3;
- usi pubblici per attrezzature collettive U11 e U12;
- usi pubblici per il sistema del verde e delle attrezzature sportive U13.

Da tali zone sono escluse le industrie, le attività artigianali non di servizio ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale, commerciale, direzionale e turistico alberghiero della zona.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie che determinino un aumento di carico urbanistico fra i diversi usi sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Detta limitazione non si applica per interventi di nuova costruzione.

Normativa funzionale degli edifici derivanti da interventi di nuova costruzione a seguito della demolizione dell'edificio preesistente ed estesa all'intera area di tipo B5: quelle previste per le aree urbane consolidate di tipo "B2"



### Modalità di intervento

Nuova costruzione, per ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% del volume esistente:  $U_f = 0,60$  mq/mq;

Nuova costruzione su lotto o lotti provenienti da demolizione di edificio preesistente:  $U_f = 0,65$  mq/mq o pari all'indice esistente se superiore;

Nuova costruzione su lotto libero :  $U_f = 0,55$  mq/mq

Interventi sull'esistente

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre l'indice  $U_f = 0,55$  mq/mq. Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione.

### Parametri urbanistici

- $I_p = 30\%$
- $A_r = 1$  albero/100 mq di  $S_c$ ; 2 arbusti/80 mq di  $S_c$ .
- $P = 3$  piani;
- $H = \text{ml. } 10,5$
- $V_l = 0,5$  con un minimo di m 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% della  $S_c$  esistente.
- $V_l =$  a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della  $S_c$  esistente.

Per tutte le tipologie d'intervento e per i cambi d'uso con e senza opere, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, la quota a parcheggi dovrà essere quella prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

Il lotto complessivamente ha una superficie di circa 2700 mq.

Stante lo stato di conservazione dei fabbricati, colabenti, nelle stime si farà riferimento alla capacità edificatoria del lotto, con conversione all'uso residenziale.

Dalle ricerche espletate presso il Comune di Berceto, l'unica pratica emersa e reperita è il Condono edilizio n. 406/89 del 15/11/1989, relativo a tutti i fabbricati presenti.

Le planimetrie catastali dei fabbricati risalgono proprio a quel periodo, allegate alla pratica di condono.

A seguito di sopralluogo all'immobile, per quanto è stato possibile accertare in quanto parte dei fabbricati non è accessibile per pericolo di crolli, parte non accessibile in quanto invasa da detriti e/o vegetazione, è stata riscontrata la sostanziale conformità sia alla pratica di condono, sia alle planimetrie catastali, con la precisazione che i fabbricati sono in parte diroccati.





## 8. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Considerato il pessimo stato di conservazione dei fabbricati, la non appetibilità commerciale del sito e la possibilità di riconvertire il lotto all'uso residenziale, la stima è stata effettuato con il metodo di trasformazione.

Per la determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare al termine della potenziale trasformazione, si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Come già anticipato il lotto costituito dai mappali 114 e 85 è individuata sul RUE del Comune di Berceto quali aree “Zona B5 – Specializzata per attività compatibili con la residenza”, soggetta all'art. 3.2.9 delle Norme Tecniche Attuative del RUE, che ne consento anche l'uso residenziale.

La stima del terreno edificabile viene effettuata considerando la presenza di nuovi edifici che potrebbero essere costruito nell'area.

Moltiplicando l'area in questione per l'indice  $U_f=0,65$  mq/mq, si determina la Superficie utile a disposizione del lotto:

$$Su = 2700 \text{ mq} \times 0,65 \text{ mq/mq} = 1755 \text{ mq}$$

Si ritiene di non semplice attuazione allocare una tale superficie nel lotto, ma comunque possibile e pertanto nella valutazione economica si ritiene di doversi riferire all'intera potenzialità edilizia del lotto.

Nella stima della superficie commerciale finale a seguito di un ipotetico intervento di trasformazione all'uso residenziale del lotto, si ipotizza un'incidenza di superficie accessoria pari al 25% della Su:  $Sa = 25\% Su = 438,75 \text{ mq} \rightarrow$  si arrotonda a 435 mq

La superficie commerciale è determinata con riferimento alle superfici suddette, con applicazione di coefficiente specifici funzione dell'uso:

$$Scom. = 100\% Su + 50\% Sa = 1972,5 \text{ mq}$$

Per la stima del valore commerciale al finito si fa riferimento a Listino Ufficiale Informativo della Borsa Immobiliare di Parma (tabella sottostante), edizione II semestre 2023,



BERCEIO - C4		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		1.300	1.500
Abitazioni - II fascia		280	450

predisposto dalla Camera di Commercio di Parma. Facendo riferimento a edifici di 2-3 piani, inseriti nel contesto a verde del lotto, per edifici di I fascia si assume un valore pari al massimo indicato, con valore unitario di 1500 €/mq

Il valore al finito è pertanto stimato in:  $1972,5 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} = 2.958.750 \text{ €}$

Si passa ora alla stima dei costi legati all'intervento di trasformazione.

Ipotizzando la realizzazione di una edilizia a media densità, con finiture e dotazioni impiantistiche standard, si può considerare un costo di costruzione di circa €1.200/mq di superficie commerciale.

Si ricava un costo complessivo di costruzione stimato di:

$€1200/\text{mq} \times 1972,5\text{mq} = € 2.367.000$

Si stimano anche i costi per oneri tecnico professionali, spese di mediazione, oneri finanziari, ecc, assunti complessivamente nel 15% dell'importo lavori:  $€ 2.367.000 \times 15\% \approx € 355.050$

Gli oneri di urbanizzazione prima, secondaria e contributo sul costo di costruzione sono stati stimati con il calcolatore messo a disposizione dalla Regione Emilia Romagna, con riferimento ad intervento di nuova costruzione, interno al tessuto urbanizzato, ricavando un importo arrotondato di stima pari a circa: € 127.000

Riepilogando i costi stimati per l'esecuzione dell'intervento di trasformazione, si ricava:

- nuova costruzione € 2.367.000
- oneri tecnici, mediazione, finanziari, ecc € 355.050
- contributi sul costo di costruzione (CC, U1, U2) € 127.000

Sommano costi di trasformazione stimati € 2.849.050



Il valore commerciale del lotto di stima è assunto pari alla differenza tra realizzo finale e costi di trasformazione, pari a:  $2.958.750 \text{ €} - 2.849.050 \text{ €} = 109.700 \text{ €}$

A tale valore sarà da applicarsi l'abbattimento forfettario per vizi occulti, assunto pari al 20% del valore commerciale suddetto.

#### 10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale del compendio

Valore commerciale complessivo lordo del lotto di stima ("a") € 109.700,00

b) Detrazioni:

Abbattimento Forfettario ("b" = 20% del valore di stima "a") € 21.940,00

Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (a - b) € 87.760,00

**Valore finale dei beni, LOTTO DUE, che si arrotonda a € 88.000,00**

**(Euro ottantottomila/00)**

#### 11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, lì 23 aprile 2024

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Visura camerale;
- 2) Comunicazione inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali attuale e storica;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Planimetria dello stato dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Estratto delle pratiche edilizie citate;
- 8) Ispezioni ipotecarie;
- 9) Copia atti di provenienza;
- 10) Verifica contratti di locazione;
- 11) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 12) Perizia versione privacy.

