



TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA ALLA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1
DI COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN STATO DI
ABBANDONO POSTO IN PARMA (PR), STR. PEDRIGNANO N. 15

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 130/2023

GIUDICE: DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: ING. GIULIO ROMANELLI

nominato con provvedimento in data 14/12/2023

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 09/01/2024

Parma, li 23/04/2024

E. E. Ing. Giulio ROMANELLI



RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

I

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

2. RECAPITI:

PEC:

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Quota di 1/1 di Proprietà dei seguenti immobili:

Censiti al Catasto fabbricati del Comune di Parma:

- Sez. urb. 3 – Fg 29, map 48, sub 2, cat. C/2, classe 3, consistenza 66 mq
- Sez. urb. 3 – Fg 29, map 48, sub 3, Cat A/3, classe 5, consistenza 9 vani, 159 mq
- Sez. urb. 3 – Fg 29, map 48, sub 4, Cat. A/3, classe 5, consistenza 13,5 vani, 289 mq

**2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE
COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

C'è sostanziale corrispondenza nella descrizione dei beni.

Si rimanda alla documentazione allegata agli atti per chiarimenti.



3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Nell'ambito generale dell'esecuzione immobiliare in oggetto, lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto del pignoramento costituisca **un unico lotto di vendita** e precisamente:

Compendio immobiliare a destinazione residenziale in stato di abbandono posto in Parma (PR), Str. Pedrignano n. 15

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I diritti reali relativi ai beni oggetto del pignoramento sono:

- Proprietà per la quota di 1/1 di (ESECUTATO);

5. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore rispetto al mutuo Notaio Dott. CANALI Carlo Maria sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.



III

BENI IN PARMA (PR),

Str. Pedrignano n. 15

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Quota di 1/1 della piena proprietà di

;

Indirizzo:

Parma (PR), Str. Pedrignano n. 15

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.):

Compendio immobiliare a destinazione residenziale in stato di abbandono, costituito da tre unità immobiliari e dal terreno circostante individuato dal Sub. 6 nell'elaborato planimetrico

Piano:

Immobile in pessimo stato di conservazione sviluppato in parte per tre piani fuori terra ed in parte per un piano in elevazione

Estremi Catastali:

Censiti al Catasto fabbricati del Comune di Parma:

- Sez. urb. 3 – Fg 29, map 48, sub 2, cat. C/2, classe 3, consistenza 66 mq

- Sez. urb. 3 – Fg 29, map 48, sub 3, Cat A/3, classe 5, consistenza 9 vani, 159 mq



- Sez. urb. 3 – Fg 29, map 48, sub 4, Cat. A/3, classe 5, consistenza 13,5 vani, 289 mq

I fabbricati insistono sul lotto individuato al C.T. Sez. B Fg. 29, Map. 48

Confini: (tratti dagli atti e verificati in loco)

Il lotto individuato al C.T. Sez. B Fg. 29, Map. 48 confina nel suo complesso da nord a ovest in senso orario con Map. 53, 29, 51 e 50

Eventuali Pertinenze e Accessori

I subalterni oggetto di pignoramento costituiscono la parte residua dell'intervento edilizio immobiliare residenziale messo in atto da parte dell'impresa ad oggi ancora non terminato.

Non sono pertanto stati costituiti millesimi di proprietà.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

♦ *Stabile:* trattasi di una ex casa colonica attualmente in pessime condizioni di conservazione ed in stato di abbandono, risalente presumibilmente agli anni '40-'50.

Il compendio è costituito da un corpo di fabbrica principale ed un fabbricatello esterno in gran parte crollato, e da un ampio terreno circostante che risulta essere pertinenza delle tre unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Al momento del rilievo parte di questo terreno risulta occupato senza titolo dal vicino confinante con oggetti e mobili di arredo esterno che dovranno essere rimossi a cura del custode giudiziario.

Composizione interna:

Come si evince anche dalla documentazione fotografica al momento del rilievo l'immobile si presenta in condizioni pessime ed anche per motivi di sicurezza non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dei locali, in quanto sono collassati e crollati il tetto, i solai di interpiano strutturali e le murature portanti in mattoni pieni sono instabilizzate verticalmente per mancanza di piani intermedi controventanti.



Accessi:

Il map. 48 è raggiungibile da Str. Pedrignano attraverso uno stradello carrabile inghiaiato che gode della servitù di passaggio sui fondi serventi Map. 51 e 8 del foglio 29.



Condizioni di Manutenzione:

Immobile attualmente in pessime condizioni di conservazione ed in stato di abbandono in quanto sono crollati e crollati il tetto, i solai di interpiano strutturali e con le murature portanti in mattoni pieni instabilizzate verticalmente per mancanza di piani intermedi controventanti.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

Immobile realizzato in muratura portante di laterizio pieno e con in particolare il tetto e i solai di interpiano in legno strutturale completamente crollati e crollati e che in generale risulta essere in condizioni pessime.



b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è posto nella prima campagna a 6 Km Nord-Est della città di Parma.

I principali servizi (negozi, scuole, supermercati, banche, ecc.) più vicini sono in città a poca distanza.

Non è presente un servizio di trasporto pubblico in prossimità dell'immobile in oggetto.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

Si omette

Dati dell'Amministratore

Non presente

6. STATO DI POSSESSO

Occupato

Al momento del rilievo parte del terreno (sub 6) risulta occupato senza titolo dal vicino confinante con oggetti mobili di arredo esterno che dovranno essere rimossi a cura del custode giudiziario.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle informazioni riportate nella documentazione allegata agli atti e da quanto reperito dal sottoscritto, si evince che la provenienza ventennale degli immobili costituenti il lotto in oggetto è di seguito specificata.

Premesso che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati edificati su area identificata al Catasto Terreni alla sezione B foglio 29 particella 48 (ex 6), la quale comprende le particelle 49 (ex 5), 52 (ex 14) e 54 (ex 22) e che:

- pervennero alla “ ” sede Parma (PR) C.F. per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio CANALI Carlo Maria da Bedonia (PR) in data 14/03/2008 rep. n. 18713/9416 e trascritto il 09/04/2008



ai n.ri 8359/5787 da potere nato il 23/08/1959 a Parma (PR) C.F.:
, nata il 28/11/1935 a Parma (PR) C.F.:
ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$ piena proprietà, nata il
21/01/1925 a Parma (PR) C.F.: per quota $\frac{2}{4}$ piena proprietà.

- pervennero ai signori nato il 23/08/1959 a Parma (PR) C.F.:
, nata il 28/11/1935 a Parma (PR) C.F.:
ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$ piena proprietà in virtù di atto per causa di
morte – certificato di denunciata successione emesso dall’Ufficio del Registro di Parma (PR) in
data 18/07/2007 rep. n. 2097/1452/7 e trascritto il 11/06/2008 ai n.ri 13929/9751 in morte di
nato il 08/12/1923 a Parma (PR) C.F.: e
deceduto il 19/04/2007 – eredità devoluta al coniuge ed al figlio (con atto per causa morte ai
rogiti del notaio CANALI Carlo Maria da Bedonia (PR) in data 14/03/2008 rep. n. 18713/9416
e trascritto il 09/04/2008 ai n.ri 8358/5786 risulta accettazione tacita in morte di
da parte degli eredi)
- pervennero ai signori nata il 21/01/1925 a Parma (PR) C.F.:
e nato il 08/12/1923 a Parma (PR) C.F.:
ciascuno per quota di $\frac{1}{2}$ piena proprietà bene personale (nella loro
precedente identificazione al Catasto terreni Foglio 29 Particelle 5, 6, 14 e 22) in virtù di atto
per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall’Ufficio del registro di
Parma (PR), in data 21/10/1989 rep. n. 14/1270 e trascritto il 24/01/1990 ai n.ri 1309/975 in
morte di nata il 16/07/1902 a Parma (PR) C.F.:
e deceduta a Parma il 19/12/1986 – eredità devoluta ai figli (con atto
per causa morte ai rogiti del notaio CANALI Carlo Maria da Bedonia (PR) in data 14/03/2008
rep. n. 18713/9416 e trascritto il 18/12/2023 ai n.ri 26003/19738 risulta accettazione tacita di
eredità in morte da parte degli eredi)
- pervennero alla signora in virtù di titoli ante 1957



8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;

Per i parametri urbanistici si rimanda al paragrafo 9 ed al CDU allegato alla presente.

In particolare si segnala che: *“è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio nel modo più ampio e con ogni mezzo a favore degli immobili compravenduti e a carico dello stradello di proprietà dei venditori insistente sui mappali 8 e 51 del foglio 29 (C.T. Parma Sez. Cortile San Martino) per accedere alla proprietà dalla pubblica via”*(tratto dall'atto di compravendita a rogito Notaio CANALI Carlo Maria del 14/03/2008 Rep. 18713)

Si rimanda al rogito per ogni ulteriore dettaglio.

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Parma n. 8360/1588 del 09/04/2008, concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atti a rogiti di CANALI Carlo Maria da Bedonia (PR) in data 14/03/2008 rep. n. 18714/9417 a favore di

contro “

” sede Parma (PR) C.F.:

Importo capitale € 1.300.000,00, importo totale € 2.600.000,00 e durata 12 anni.

Annotazione n. 15772/2445 del 26/09/2013 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA mediante il quale viene attribuito agli immobili oggetto della presente relazione e immobili omissis importo capitale € 236.000,00 e importo totale € 472.000,00

2) **VERBALE DI PIGNORAMENTO** – Trascritto a Parma n. 22714/17255 del 08/11/2023 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiali Giudiziari con sede in Parma (PR) in data 21/09/2023 rep. n. 3841 a favore di]

contro

sede Parma (PR) C.F.:



Le informazioni sopra riportate sono tratte dalla documentazione prodotta in atti d'ufficio ai sensi dell'art. 567 c.p.c., oltre al controllo del sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, attraverso Ispezione Ipotecaria, allegata in calce alla presente.

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'archivio edilizio del Comune di Parma si evince che i fabbricati oggetto di perizia, sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967.

I fabbricati erano originariamente destinati alla residenza agricola e alle esigenze produttive del fondo denominato podere "San Benedetto" in Loc. Pedrignano di Parma, che, ha sempre costituito un'unità aziendale autonoma.

Prima della compravendita all'attuale proprietà _____, avvenuta in data 14/03/2008 con atto a rogito notaio CANALI, veniva costituito, con atto registrato e trascritto in favore del Comune di Parma, il vincolo di "inedificabilità connessa e/o funzionale all'agricoltura" sull'intero podere "San Benedetto", quale unità poderale agricola a cui, erano asserviti i fabbricati, che impediva di realizzare nuovi edifici connessi all'agricoltura.

Successivamente, la ditta proprietaria ha avviato un percorso di riqualificazione del complesso immobiliare, mediante la presentazione di vari titoli edilizi (PdC, DIA, SCIA) rilasciati e poi archiviati, che avevano lo scopo di realizzare unità immobiliari residenziali e pertinenze quali depositi e autorimesse destinate alla vendita futura.

Relativamente ai fabbricati oggetto di valutazione, non sono mai stati avviati lavori e al momento della stima, non sono presenti titoli edilizi validi ai fini di un eventuale certificazione di inizio lavori; pertanto, ogni eventuale futuro intervento dovrà essere nuovamente autorizzato mediante la presentazione di nuovi titoli abilitativi, ai sensi della normativa vigente.

Si segnala però che, parte dell'originaria area del podere, ovvero la porzione del c.d. "Fabbricato B" ovvero la ex stalla, è stata venduta a terzi con atto a rogito Notaio CANTARELLI Massimiliano in data 08/07/2013. La nuova proprietà ha attuato quindi un processo di ristrutturazione che ha portato alla demolizione del vecchio "Fabbricato B" per la costruzione di nuovi edifici residenziali, non oggetto di perizia.



Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma:

Non è possibile definire la conformità in quanto, i fabbricati sono in pessimo stato di conservazione.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio di Parma:

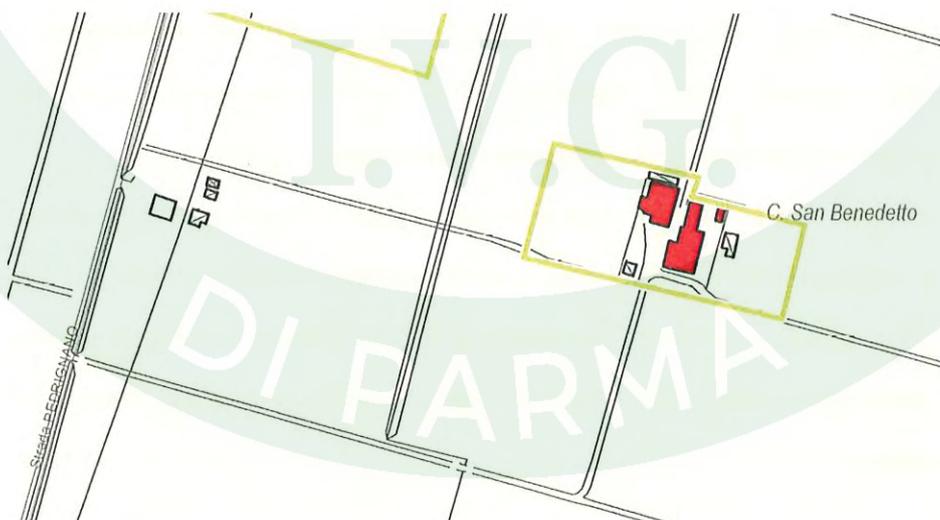
Non è possibile definire la conformità in quanto, i fabbricati sono in pessimo stato di conservazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendio immobiliare da quanto si desume dal CDU allegato in calce è così individuato dagli strumenti della pianificazione urbanistica:

RUE Tav. 18

- Zona agricola ZEP (Art. 3.2.2 RUE - PSC-2030)
- Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale (Art. 6.3.6 RUE 2010)
- Reticolo Secondario di Pianura - Alluvioni frequenti - H - P3 (Art. 6.9 bis PSC 2030 - CTG 1B)
- Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale (Art. 5.28 PSC 2030 - CTG 2B)
- Dossi (Art. 5.34 PSC 2030 - CTG 2B)
- Strade poderali e interpoderali (Art. 5.40 PSC 2030 - CTG 2C)



Stralcio RUE TAV. 18



Art. 6.3.3 Edifici di valore architettonico, ambientale e storico testimoniale^{A3}

Var. 232 Var. Ad_PSC

- 1 Il PSC, nella tavola dei CTG 2B, ed il RUE individuano gli edifici di valore architettonico, ambientale e storico - testimoniale, con le relative aree di pertinenza.
- 2 Il RUE specifica per ciascuno le modalità di tutela in ragione delle categorie di intervento (Titolo 2, Capo 2), gli indirizzi tecnici ed i materiali utilizzabili (Allegato A3), nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale raccordando gli obiettivi di tutela alle esigenze di sicurezza antisismica. Le modalità di intervento su tali edifici sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 2.2.3 bis e 3.2.12.
- 3 (abrogato)
- 4 (abrogato)
- 5 Ai lotti di pertinenza degli edifici così tutelati si applicano le disposizioni contenute al successivo art. 6.3.6.
- 6 Come previsto dal comma 3 dell'art. 5.28 delle NR 1B del PSC, il RUE verifica e specifica l'effettiva consistenza degli edifici di valore storico testimoniale, potendo modificare o identificare ulteriori edifici o parti di essi da sottoporre a tutela. La nuova previsione dovrà concretizzarsi a mezzo di specifica variante di RUE, con conseguente contestuale adeguamento della tavola CTG 2B del PSC, e dovrà essere accompagnata da apposita documentazione storico-architettonica che ne supporti la valutazione.
- 7 Il PSC individua altresì, nella tavola CTG 2B, gli edifici produttivi di antico impianto, come da elenco all'Allegato 7 delle Norme di PTCP, con le relative aree di pertinenza.
- 8 Come specificato al comma 1 dell'art. 5.29 delle NR 1B del PSC, in caso di intervento su tali edifici dovrà essere predisposto un rilievo dei fabbricati esistenti, finalizzato al recupero delle parti di valore storico-architettonico eventualmente ancora presenti.

Var. 232 Adozione deliberazione di C.C. n. 45 del 17.6.2014; approvazione deliberazione di C.C. n. 10 del 24.3.2015

Art. 2.2.3 bis Modalità di intervento sugli edifici di valore architettonico - ambientale e storico – testimoniale (localizzati al di fuori della zona agricola produttiva)

Var. 232 Var. Ad_PSC

- 1 Gli edifici di valore architettonico-ambientale e storico-testimoniale sono individuati nel RUE e nella tavola CTG 2B del PSC e normati dagli articoli del Capo V del PSC rubricato come "Valorizzazione delle risorse culturali, storiche e paesaggistiche".
- 2 Per gli edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale individuati al di fuori della zona agricola produttiva, le modalità di intervento sono sempre corrispondenti alle prescrizioni che seguono, mentre gli usi ammessi sono quelli della zona urbanistica di appartenenza.

Var. 232 Adozione deliberazione di C.C. n. 45 del 17.6.2014; approvazione deliberazione di C.C. n. 10 del 24.3.2015

- 3 Ogni progetto di intervento sugli edifici deve essere accompagnato da un rigoroso rilievo grafico e fotografico, da una relazione illustrativa dei caratteri storico, tipologici, ambientali e della consistenza statica e igienica degli edifici, che costituisce strumento per il riconoscimento della morfologia dell'impianto insediativo e dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edilizia rurale, così come descritti nell'Allegato A3.
- 4 Eventuali interventi di nuova costruzione resi possibili per i soli usi aziendali realizzati in prossimità di edifici soggetti a tutela, dovranno uniformarsi agli stessi criteri di armonizzazione nel rispetto della tipologia insediativa.
- 5 Le modalità di intervento per i manufatti soggetti a tutela riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo.
- 6 Eventuali parti non prevalenti dell'edificio tutelato che, ad un'analisi di dettaglio - da valutarsi da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio - dovessero risultare costituite da manufatti di recente costruzione o comunque incongruenti rispetto ai caratteri tradizionali di cui sopra, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, intesa a meglio armonizzare i nuovi manufatti con quelli oggetto di tutela.
- 7 Le modalità di intervento e le tecniche costruttive da impiegare negli interventi sono contenute all'interno dell'Allegato A3.



Art. 3.2.11 Cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio soggetto a tutela non connesso alla conduzione aziendale

Var. Ad_PSC

- 1 Per gli edifici soggetti a tutela, individuati al Titolo V Capo IV del PSC, le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti: Uf, Uga, Ugb, Ugc, Uge Uh, Ui (eccetto Uie,Uif,Uig), Um, turismo rurale ai sensi della legislazione vigente.

Var. 232 Adozione deliberazione di C.C. n. 45 del 17.6.2014; approvazione deliberazione di C.C. n. 10 del 24.3.2015

- 2 Il cambio di destinazione d'uso a Ufa (residenza) è ammesso nel rispetto delle prescrizioni sotto indicate:
 - a) il numero intero massimo delle unità immobiliari, derivanti dal recupero senza aumento di volumetria con cambio d'uso a Ufa (residenza), è il risultato del rapporto fra volume totale dell'edificio esistente asseverato e 300 mc arrotondato per difetto. Sono esclusi, comunque, dal calcolo del volume i portici, mentre sono incluse le barchesse;
 - b) nell'ipotesi in cui l'edificio esistente abbia un volume totale inferiore a 300 mc può essere realizzata una sola unità immobiliare;
 - c) la limitazione alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole deve essere recepita nella cartografia di R.U.E.
- 3 È consentita la realizzazione di autorimesse private di cui all'art. 3.2.59 e nella misura prevista nel medesimo articolo, mediante la realizzazione di manufatti edilizi realizzati in ottemperanza ai criteri costruttivi contenuti nell'Allegato A3 e previa acquisizione del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
- 4 E' ammessa la realizzazione di piscine private pertinenti sull'area urbana di pertinenza del fabbricato residenziale, senza realizzazione di volumi fuori terra.

Art. 3.2.12 Modalità d'intervento sugli edifici di valore architettonico-ambientale e storico testimoniale (localizzati in zona agricola-produttiva) A3

Var. 232

- 1 Per gli edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale localizzati in zona agricola produttiva, nel caso di non utilizzo ai fini agricoli, le destinazioni d'uso potranno essere quelle indicate nell'art. 3.2.11.
- 2 Ogni progetto di intervento sugli edifici deve essere accompagnato da un rigoroso rilievo grafico e fotografico, da una relazione illustrativa dei caratteri storico, tipologici, ambientali e della consistenza statica e igienica degli edifici, che costituisce strumento per il riconoscimento della morfologia dell'impianto insediativo e dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edilizia rurale, così come descritti nell'Allegato A3.
- 3 Le modalità di intervento per i manufatti soggetti a tutela riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo.
- 4 Eventuali parti non prevalenti dell'edificio tutelato, che ad un'analisi di dettaglio - da valutarsi da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio - dovessero risultare costituite da manufatti di recente costruzione o comunque incongruenti rispetto ai caratteri tradizionali di cui sopra, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, intesa a meglio armonizzare i nuovi manufatti con quelli oggetto di tutela.
- 5 Le modalità di intervento e le tecniche costruttive da impiegare negli interventi sono contenute all'interno dell'Allegato A3.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Nessuna

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Nessuna

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

- Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati:

Come detto nel paragrafo 9 precedente, per riqualificare il complesso edilizio, sono stati nel tempo presentati vari titoli edilizi rilasciati e poi archiviati per esplicito volere della stessa proprietà.

In particolare, ai fini della determinazione del valore di stima del compendio immobiliare, si ritiene opportuno prendere comunque in esame il PdC n. 268/2010 approvato dal Comune di Parma ma poi archiviato su richiesta della stessa Proprietà ovvero il primo titolo rilasciato alla ditta proprietaria per la riqualificazione del podere.

All'interno di questo fascicolo citato, si desumono le superfici utili a disposizione su cui poi, è possibile determinare la stima, mediante il metodo del Valore di trasformazione.

Lo scrivente ha inoltre verificato che, rispetto allo strumento urbanistico ad oggi vigente non sono modificati i parametri e pertanto si possono ritenere valide le superfici riportate nel progetto oggi archiviato.

Si riporta uno stralcio del conteggi urbanistici del progetto presentato con il PdC 268/2010 (approvato ma poi archiviato su richiesta della stessa Proprietà)



CONTEGGI URBANISTICI.
Calcolo della SLU di progetto:

- **fabbricato A:** (non viene computato il vano tecnico)
 - o Piano terra: $m^2 102,47 + m^2 58,36 = m^2 160,83$
 - o Primo piano: $m^2 181,54$
 - o Sottotetto: $m^2 67,87$ (oltre h. 1,80)

TOTALE fabbricato A: $m^2 410,24$

- **Fabbricato B:**
 - o Piano terra: $m^2 181,14$
 - o Primo piano: $m^2 181,15$

TOTALE fabbricato B: $m^2 362,29$
TOTALE SLU DI PROGETTO ($m^2 410,24 + 362,29$) = **$m^2 772,53$**

Volume geometrico dell'esistente ai fini del calcolo della percentuale dell'intervento pertinenziale (corpo autorimesse):
fabbricato A: $m^3 1.904,33$
fabbricato B: $m^3 1.477,34$ (esclusi i portici)
fabbricato C (rusticetto): $m^3 397,88$
TOTALE Volume geometrico esistente $m^3 3779,55$

Volume geometrico delle AUTORIMESSE in progetto:
corpo autorimesse compreso il vano tecnico: $m^3 786,17$
TOTALE Volume geometrico autorimesse compreso vano tecnico $m^3 786,17$

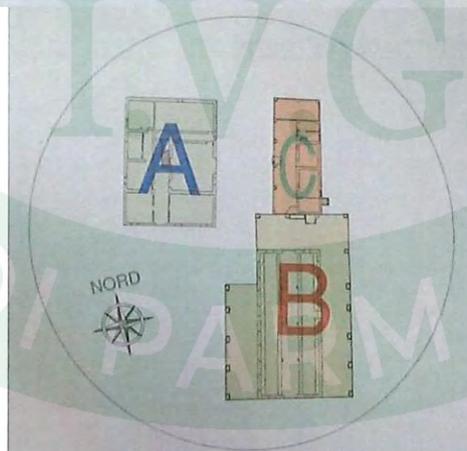
Volume dell'esistente fabbricato "B" (ex stalla con fienile e portici) per il quale è prevista la formazione di 3 unità immobiliari (calcolato secondo il RUE approvato):
 $m^2 1.477,34$ (esclusi i porticati)

Determinazione della quota minima di parcheggi privati (standard):
SLU di progetto $m^2 772,53 : 10 \times 3 =$ **$m^2 231,76$**

Parcheggi privati in progetto:
AUTORIMESSE COPERTE : $m^2 198,10 -$ (vano tecnico) $m^2 4,06 = m^2 194,04$
PARCHEGGI PRIVATI SCOPERTI: $m^2 25,00 \times n^{\circ} 9$ parcheggi con area di manovra = $m^2 225,00$.
TOTALE: $m^2 419,04$

Viene soddisfatto lo standard richiesto per parcheggi privati: $3 m^2 / 10 m^2$ di SLU ($231,76$); sono previsti parcheggi scoperti privati in aggiunta al suddetto standard, per una quota superiore a quella oggetto di monetizzazione: $1,5 m^2 / 10 m^2$ di SLU ($115,88$).

28 APR. 2010



Come già detto il “Fabbricato B” è stato già oggetto di vendita a Terzi e, non rietra pertanto nella presente valutazione di stima.

Ai fini della stima, si considera quindi la superficie di progetto SLU “Fabbricato A” : 410,24 mq

- Stato di manutenzione:

Pessimo stato di conservazione di tutto l’immobile e delle sue pertinenze, in evidente stato di abbandono da diverso tempo.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

La stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo del “valore di trasformazione”, meglio descritto in seguito, tenendo altresì presente i vari aspetti che influenzano il mercato quali: l’ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti ed dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali dell’edificio e delle sue appendici, le caratteristiche estetiche e tipologiche e il grado di finiture medio della zona, rispetto al risultato finale di un ipotetico intervento edilizio da effettuarsi sull’immobile analizzato.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Il metodo utilizzato per la stima del lotto in oggetto è quello del “valore di trasformazione”, ovvero si calcola il presumibile costo dei lavori edili necessari a riqualificare l’immobile agli standard attuali e per renderlo abitabile e, lo si sottrae al presumibile valore di mercato che potrebbe avere l’immobile, una volta terminati i lavori.

Stante le attuali normative in materia di progettazione antisismica, contenimento energetico ed acustico e in generale causa le attuali fatiscenti condizioni del plesso immobiliare, ipotizzando possibile un intervento di Restauro e Risanamento conservativo (*Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale (Art. 5.28 PSC 2030 - CTG 2B)* nel rispetto dei limiti urbanistici della zona e come detto, utilizzando le indicazioni riportate nel Pdc n. 268/2010 oggi archiviato, si può fare riferimento ad una possibile SLU di 410,24 mq (in quanto comunque ritenuta corretta) che, per comodità, si arrotonda a 410,00 mq.



La formula che si considera per la valutazione è:

$$V_m = (V_f - K_t) / (1 + r^t)$$

Dove:

V_m = valore di mercato del compendio immobiliare allo stato attuale

V_f = valore di mercato finale del compendio immobiliare post intervento

K_t = totale dei costi di trasformazione, comprensivi del profitto imprenditoriale, delle spese tecniche e degli oneri concessori e di altra natura

$(1 + r^t)$ = coeff. di attualizzazione che dipende da "r" (saggio di interesse medio bancario annuo) e da "t" (numero di anni previsti di durata dell'operazione)

a) Presumibile Valore finale di mercato del compendio immobiliare post intervento (V_f)

Prendendo come riferimento la Banca dati Osservatorio Immobiliare FIAP 2023 per le zone limitrofe al fabbricato (Ugozzolo, Ravadese e Sorbolo) si determina il valore unitario per immobili ristrutturati

Ugozzolo

VENDITE								
ABITAZIONI			COMMERCIALE		POSTI AUTO/AUTORIMESSE			
€/mq	Nuovo o ristrutturato	Buono stato	Da ristrutturare	UFFICI	NEGOZI	Posti auto scoperti	Autorim. singole	Autorim. doppie
MIN.	1.300	600	100	-	-	-	9.000	14.000
MAX	1.600	900	250	-	-	-	10.000	17.000

(autorimesse: valori espressi in Euro a corpo)

Ravadese

VENDITE								
ABITAZIONI			COMMERCIALE		POSTI AUTO/AUTORIMESSE			
€/mq	Nuovo o ristrutturato	Buono stato	Da ristrutturare	UFFICI	NEGOZI	Posti auto scoperti	Autorim. singole	Autorim. doppie
MIN.	1.300	700	100	-	-	-	9.000	15.000
MAX	1.600	1.000	250	-	-	-	11.000	16.500

(autorimesse: valori espressi in Euro a corpo)



Sorbolo (Sorbolo-Mezzani)

VENDITE								
€/mq	ABITAZIONI			COMMERCIALE		POSTI AUTO/AUTORIMESSE		
	Nuovo o ristrutturato	Buono stato	Da ristrutturare	UFFICI	NEGOZI	Posti auto scoperti	Autorim. singole	Autorim. doppie
MIN.	1.450	850	150	-	-	1.000	9.000	16.000
MAX	1.650	1.000	250	-	-	2.000	12.000	19.000

(autorimesse: valori espressi in Euro a corpo)

E' altresì vero che il contesto in cui, si andrebbero ad inserire gli alloggi oggetto di restauro è caratterizzato di fatto, da una *semindipendenza* che ne aumenta il valore, dettato anche dagli ampi spazi verdi circostanti e dalle pertinenze essitenti; per questo motivo, si può ipotizzare anche un prezzo di vendita finale di 2.000,00 €/mq .

Per cui:

- Complesso immobiliare esclusa l'area esterna:
410,00 (mq) x 2.000,00 (€/mq) = € 820.000,00
- Area esterna e pertinenze (autorimesse e depositi):
A corpo € 180.000,00

Il Presumibile (V_f) Valore finale di mercato del compendio immobiliare post intervento risulta essere di

VALORE TOTALE (V_f): € 1.000.000,00

b) Totale dei costi di trasformazione (K_t)

Il costo totale di costruzione si compone delle seguenti voci:

- Costo di ristrutturazione (C_r)
- Spese generali e utile d'impresa (C_i)
- Spese tecniche varie (C_s)
- Oneri concessori (C_o)

Si determina:

- Costo di ristrutturazione (C_r):

In base a recenti analisi di mercato per ristrutturazione analoghe si può stimare un costo di ristrutturazione dell'immobile residenziale principale pari a € 1.300,00

Totale costo di ristrutturazione fabbricato = 410,00 (mq) x 1.300,00 (€/mq) = € 533.000,00



Inoltre il costo per le sistemazioni esterne dell'area e la costruzione delle pertinenze, si può stimare nel 10% del costo di ristrutturazione e dunque:

Totale costo di sistemazione area esterna e costruzione pertinenze = € 53.300,00

Quindi, il costo totale di ristrutturazione (C_r): € 533.000,00 + € 53.300,00 = € 586.300,00

Da cui $C_r = \underline{€ 586.300,00}$

- Spese generali e utile d'impresa (C_i):

Si può stimare pari al 26,5 % di C_c e quindi $C_i = \underline{€ 155.369,50}$

- Spese tecniche varie (C_s):

Si può stimare circa $C_s = \underline{€ 30.000,00}$

- Oneri concessori (C_o):

Si può stimare circa $C_o = \underline{€ 40.000,00}$

Quindi:

$$\begin{aligned} \text{Totale dei costi di costruzione } K_r &= C_r + C_i + C_s + C_o = \\ &= € 586.300,00 + € 155.369,50 + € 30.000,00 + € 40.000,00 = € 811.669,50 \end{aligned}$$

da cui a $K_r = \underline{€ 811.669,50}$

* * *

La valutazione di mercato attuale del compendio immobiliare in oggetto, considerando un interesse bancario medio annuo (anno 2024) pari a $r=2,5\%$ e un tempo previsto di durata dell'operazione pari a $t=2$ anni, dalla formula precedente si ottiene:

$$V_m = (V_f - K_t) / (1 + r)^t = (€ 1.000.000,00 - € 811.669,50) / (1 + 0,025)^2 = € 179.255,68$$

Che si arrotonda a $V_m = € 179.255,00$

A dedurre "Abbattimento Forfettario" (20%) pari a: € 179.255,00 x 0,2 = € 35.851,00

Valore finale (bene indiviso) = € 179.255,00 - € 35.851,00 = € 143.404,00

Che si arrotonda a $V_m = € 143.400,00$



12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale della quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto è pari a:

€ 143.400,00

(diconsi euro centoquarantremilaquattrocento/00)

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a:

Imposta sul valore aggiunto (P.IVA:)

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 09/02/2024, congiuntamente al Custode Giudiziario IVG di Parma.

Parma, li 23/04/2024

E. E. Ing. Giulio ROMANELLI



I.V.G.

DI PARMA



ALLEGATI:

- **Modello Riassuntivo**

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:

- 1) Certificato di residenza degli esecutati
- 2) Certificato di matrimonio
- 3) Avviso dell'inizio delle operazioni peritali
- 4) Visura catastale attuale e storica
- 5) Estratto di mappa / planimetria catastale
 - 5.1) Estratto di mappa
 - 5.2) Planimetrie catastali
 - 5.3) Elaborato planimetrico
- 6) Planimetria dello stato reale dei luoghi
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Copia dei titoli edilizi autorizzativi – OMESSO
- 9) Certificato destinazione urbanistica
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11) Restante documentazione necessaria
 - 11.1) Atti di provenienza
- 12) Scheda con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 13) Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

