

R.G.E. 3/2024  
LOTTO 1



# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA

\*\*\*\*\*

DEBITORE

\*\*\*\*\*

GIUDICE

DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

CUSTODE

DOTT. ROBERTO MONTECCHI – IVG Parma

**LOTTO 1**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 12/06/2024

TECNICO INCARICATO

ARCH. FEDERICA BOCCHI  
con studio in PARMA (PR) VIA GOITO, 8  
telefono: 3402995080  
email: [bocchifederica752@gmail.com](mailto:bocchifederica752@gmail.com)  
PEC: [federica.bocchi@archiworldpec.it](mailto:federica.bocchi@archiworldpec.it)

tecnico incaricato FEDERICA BOCCHI

**INDICE**

1. STATO DI POSSESSO DEI BENI	
1.1 Descrizione dei beni come da Atto di Pignoramento .....	3
1.2 Corrispondenza fra descrizione dei beni attuali e descrizione come da Atto di Pignoramento	3
1.3 Suddivisione in lotti .....	3
1.4 Motivato parere in caso di quota di comproprietà.....	4
1.5 Esproprio per pubblica utilità.....	4
1.6 Vincoli e oneri giuridici.....	4
LOTTO 1	
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Caratteristiche identificative del bene.....	6
2.2 Attuali e precedenti proprietari.....	8
2.3 Stato di occupazione al momento del sopralluogo.....	8
2.4 Caratteristiche generali della zona di ubicazione.....	9
2.5 Descrizione e caratteristiche dell'immobile.....	9
3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/985 E D.P.R. 380/2001.....	11
3.1 Titoli abilitativi.....	11
3.2 Situazione urbanistica.....	13
3.3 Giudizi di conformità.....	14
4. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	14
4.1 Calcolo della consistenza.....	14
4.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore.....	15
4.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene.....	16
5. CONCLUSIONI.....	17
ELENCO ALLEGATI	

## 1. STATO DI POSSESSO DEI BENI

### 1.1 Descrizione dei beni come da Atto di Pignoramento

La Società \*\*\*\*\*, in persona del legale rappresentante protempore, risulta essere proprietaria della quota di 1/1 dei seguenti beni immobili siti in Parma (PR):

- 1) Fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Parma su 2 piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato, con annessa area cortilizia e terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune, Sezione 2, al Foglio 25, Mappale 54, Sub.1 Piano T, Cat. A/2; Mappale 54, Sub.2, Piano 1, Cat. A/2;
- 2) Terreni censiti al Catasto Terreni, Sezione San Lazzaro Parmense al Foglio 25, Particelle 65 e 669;
- 3) Immobile ad uso commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma al Foglio 25, Part. 731, Sub.1, Cat. D/8;
- 4) Immobile ad uso abitativo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma al Foglio 25, Part. 731, Sub.2, Cat. A/3;
- 5) Immobile ad uso abitativo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma al Foglio 25, Part. 731, Sub.3, Cat. A/3.

### 1.2 Corrispondenza fra descrizione dei beni attuali e descrizione come da Atto di Pignoramento

In riferimento agli immobili oggetto di Pignoramento Immobiliare del 20/12/2023 rep n. \*\*\*\*, trascritto a Parma il 23/01/2024 ai nn. \*\*\*\*/\*\*\*\*, identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Parma (PR), alla data odierna, a seguito di verifica tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali da parte della sottoscritta, è stato accertato che c'è corrispondenza tra i beni e la descrizione come da atto di pignoramento.

### 1.2 Suddivisione in lotti

A parere della scrivente, a seguito dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, viste le caratteristiche intrinseche e l'ubicazione dei beni in oggetto, è risultato corretto suddividere gli immobili in due lotti distinti:

#### LOTTO 1

Edificio ad uso commerciale costituito da un'ampia area di vendita al dettaglio e all'ingrosso posta al piano terra e piano primo, magazzino e annesse due abitazioni pertinenziali poste al secondo piano e area cortilizia di pertinenza, sito nel Comune di Parma, via Emilio Lepido n. 56, identificato al:

Nuovo catasto Edilizio Urbano del Comune di Parma, Sez. Urbana 002 (San Lazzaro), Foglio 25:

Particella 731, Sub.1, Cat. D/8, Piano T-1;

Particella 731, Sub.2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Piano 2;

Particella 731, Sub.3, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Piano 2;

#### LOTTO 2

Villetta monofamiliare ad uso residenziale su due piani oltre al piano seminterrato e sottotetto con ampio giardino di pertinenza sita nel Comune di Parma, via Emilio Lepido n. 54, identificata al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Parma, Sez. Urbana 002 (San Lazzaro), Foglio 25:

Particella 54, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Piano T;

Particella 54, Sub. 2, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Piano 1;

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione San Lazzaro, Foglio 25:

Particella 65, Area Rurale, Superficie 20,00 mq;

Particella 669, Semin. Arbor. di Classe 2, Superficie 10.602 mq;

Per maggiore chiarezza la sottoscritta procederà con una descrizione dettagliata e separata dei diversi cespiti oggetto dell'incarico ricevuto. Si precisa che i valori di stima che verranno indicati per ciascun lotto sono relativi ai soli immobili, escludendo attrezzature, materiali e mobili ove presenti.

#### 1.4 Motivato parere in caso di quota di comproprietà

I beni oggetto di pignoramento appartengono per la quota di 1/1 a:

\*\*\*\*\*, via \*\*\*\*\* – Parma, C.F. \*\*\*\*\*

Si segnala che il legale rappresentante della società \*\*\*\*\* il sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*

il \*\*\*\*\* è deceduto a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* come risulta da Atto n.\*\*\* P. 2 S. B anno

\*\*\*\* Parma.

#### 1.5 Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### 1.6 Vincoli e oneri giuridici

Le informazioni sotto riportate sono tratte dalla documentazione prodotta (Certificato Ipotecario) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. oltre al controllo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, mediante Ispezione Ipotecaria.

- **TRASCRIZIONE** n. \*\*\*\*/\*\*\*\* del 16/06/2008 **ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** a rogito del notaio \*\*\*\*\* del 10/06/2008 rep. n. \*\*\*\*\*, racc. n. \*\*\*\* a favore del \*\*\*\*\* con sede in Parma C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* con sede a Parma C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà su:

Immobili in Comune di Parma, NCT Foglio 25, Particelle 670 e 675.

- **ISCRIZIONE** n. \*\*\*\*/\*\*\*\* del 06/02/2009 di **IPOTECA VOLONTARIA** a rogito del notaio \*\*\*\*\* del 05/02/2009 rep. n. \*\*\*\*\*, racc. n. \*\*\*\* favore di \*\*\*\*\* sede di Parma C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* con sede a Parma C.F. \*\*\*\*\* a garanzia di un mutuo edilizio di euro 3.400.000,00, ipoteca di euro 5.100.000,00 gravante su:

Immobili in Comune di Parma, NCEU Sez. Urb. 002, Foglio 25, Particella 54, Sub.1-2, NCT Foglio 25, Particelle 54 – 669 – 670 – 671 - 675 - 65.

- **TRASCRIZIONE n. \*\*\*\*/\*\*\*\* del 09/05/2012 ATTO TRA I VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO per la cessione gratuita di area e la realizzazione di opere di urbanizzazione previste nel PdC n.443/2011 a rogito del notaio \*\*\*\*\* del 12/04/2012 rep.n. \*\*\*\*\*, racc. n. \*\*\*\* a favore del \*\*\*\*\***, con sede in Parma C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* con sede a Parma C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà su:

Immobili in Comune di Parma, NCT Foglio 25, Particelle 670 - 671 e 675.

- **ISCRIZIONE n. \*\*\*\*/\*\*\*\* del 31/07/2013 di IPOTECA VOLONTARIA a rogito del notaio \*\*\*\*\* del 26/07/2013 rep. n. \*\*\*\*\*, racc. n.\*\*\*\*\* favore di \*\*\*\*\*** sede di Parma C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* con sede a Parma C.F. \*\*\*\*\* a garanzia di un mutuo edilizio di euro 255.000,00, ipoteca di euro 382.500,00 gravante su:

Immobili oggetto della procedura.

- **TRASCRIZIONE n. \*\*\*\*/\*\*\*\* del 23/01/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO** notificato dall’Unep presso il Tribunale di Parma in data 20/12/2023 rep. n. \*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede a Milano C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* con sede a Parma C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili oggetto della procedura.

## LOTTO 1

### 2 DESCRIZIONE DEL BENE

#### 2.1 Caratteristiche identificative del bene

Tipologia: Edificio ad uso commerciale costituito da un'ampia area di vendita al dettaglio e all'ingrosso posta al piano terra e piano primo, magazzino e annesse due abitazioni pertinenziali poste al secondo piano e area cortilizia di pertinenza, sito nel Comune di Parma, via Emilio Lepido n. 56

Titolare del bene: il bene in oggetto appartiene in piena proprietà (1/1) alla società \*\*\*\*\* con sede a Parma C.F. \*\*\*\*\*

Superficie commerciale: 3.254,00 mq ad uso commerciale e mq 4.263,00 area di pertinenza



1\_VISTA SATELLITARE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE



2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE SEZ.URB. 002, FG. 25, PART.731

Estremi catastali:

L'immobile risulta censito al Nuovo catasto Edilizio Urbano del Comune di Parma, Sez. Urbana 002 (San Lazzaro), Foglio 25, Particella 731:

**SUB. 1, Categoria D/8, Rend. catastale 36.684,00 euro, via Emilio Lepido n.56, Piano T-1**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 03/03/2017 Pratica n.PR0028649 in atti dal 03/03/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.7812.1/2017); Variazione nel classamento del 09/12/2013 Pratica n.PR0192086 in atti dal 09/12/2013 variazione di classamento (n.66224.1/2013); Costituzione del 11/12/2012 Pratica n. PR0276625 in atti dal 11/12/2012 costituzione (n.8575.1/2012) - già ente urbano NCT foglio 25, particella 731 (che comprende le particelle 670 e 671, entrambe già particella 634, già particella 52) già particella 675, già particella 634, già particella 52 – derivante da impianto meccanografico del 02/01/1976;

**SUB. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie tot. 120,00 mq, tot. aree scoperte 120,00 mq, Rend. Catastale 621,04 euro, Via Emilio Lepido n.56, Piano 2**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 03/03/2017 Pratica n.PR0028649 in atti dal 03/03/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.7812.1/2017); Variazione nel classamento del 09/12/2013 Pratica n.PR0192086 in atti dal 09/12/2013 variazione di classamento (n.66224.1/2013); Costituzione del 11/12/2012 Pratica n. PR0276625 in atti dal 11/12/2012 costituzione (n.8575.1/2012) - già ente urbano NCT foglio 25, particella 731 (che comprende le particelle 670 e 671, entrambe già particella 634, già particella 52) già particella 675, già particella 634, già particella 52 – derivante da impianto meccanografico del 02/01/1976;

**SUB. 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Sup. totale 151,00 mq, tot. aree scoperte 151,00 mq, Rend. Catastale euro 716,58, Via Emilio Lepido n.56, Piano 2**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 03/03/2017 Pratica n.PR0028649 in atti dal 03/03/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.7812.1/2017); Variazione nel classamento del 09/12/2013 Pratica n.PR0192086 in atti dal 09/12/2013 variazione di classamento (n.66224.1/2013); Costituzione del 11/12/2012 Pratica n. PR0276625 in atti dal 11/12/2012 costituzione (n.8575.1/2012) - già ente urbano NCT foglio 25, particella 731 (che comprende le particelle 670 e 671, entrambe già particella 634, già particella 52) già particella 675, già particella 634, già particella 52 – derivante da impianto meccanografico del 02/01/1976;

Il LOTTO 1 risulta inoltre censito al Nuovo Catasto Terreni Comune di Parma:

**Sezione San Lazzaro Parmense, Foglio 25, Particella 731, Ente Urbano, Superficie 6.758,00 mq**

Dati derivanti da: Tipo mappale del 23/11/2012 Pratica n.PR0263114 in atti dal 23/11/2012 presentato il 22/11/2012 (n.263114.1/2012) – Annotazione di immobile: comprende il fg.25 n.670, 671; Frazionamento del 11/04/2008 Pratica n.PR0087951 in atti dal 11/04/2008 (n.87951.1/2008); Frazionamento del 07/06/2007 Pratica n.PR0163385 in atti dal 07/06/2007 (n.163385.1/2007); Frazionamento del 30/08/2001 Pratica n.137632 in atti dal 30/08/2001 (n.2685.1/2001); Frazionamento del 07/08/1998 in atti dal 07/08/1998 (n.2791.1/1998); Frazionamento del 23/12/1991 in atti dal 09/02/1993 (n.3743.1/1991); Frazionamento del 20/06/1990 in atti dal 13/12/1991 (n.1880.1/1990); Impianto meccanografico del 02/01/1976.

**Confini:** Il lotto nel suo insieme confina a SUD con la Particella 637 e via Emilio Lepido, a EST con la Particella 718, a NORD con le Particelle 672, 673, 674 e 643, a OVEST con la Particella 669.

**Millesimi condominiali:** non è stato costituito condominio e non esiste suddivisione in millesimi

## 2.2 Attuali e precedenti proprietari

- Alla Società \*\*\*\*\*, con sede in Parma (PR) C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà, gli immobili erano pervenuti con Atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\*\* il 26/11/2004 rep. n. \*\*\*\*\* racc. n. \*\*\*\*\*, trascritto a Parma il 30/11/2004 al n. \*\*\*\*\* reg. part. da \*\*\*\*\* con sede in Reggio nell'Emilia (RE) C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili siti nel Comune di Parma (PR), NCEU Sez. Urb. 002, Foglio 25, Particella 54, Sub. 1 e Sub. 2, NCT Foglio 25, Particelle 54, 52, 65 (pozzo).

- Alla Società \*\*\*\*\* con sede in Reggio nell'Emilia (RE) C.F. \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di proprietà gli immobili erano pervenuti con Atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\*\* il 16/04/1999 rep. n. \*\*\*\*\* trascritto a Parma il 21/04/1999 al n. \*\*\*\*\* reg. part. da \*\*\*\*\* nata a San Lazzaro Parmense (PR) il 20/03/1943 C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili nel Comune di Parma (PR), NCEU Sez. Urb. 002, Foglio 25, Particella 54, Sub 1 e Sub.2, NCT Foglio 25, Particelle 52 e 65 (pozzo).

## 2.3 Stato di occupazione al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati con i seguenti contratti d'affitto, registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Parma:

- Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo tra \*\*\*\*\*, nato a Langhirano (PR) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, legale rappresentante della società \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* (locatore) e \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* P. IVA \*\*\*\*\* (conduttore) per l'immobile censito al NCEU del Comune di Parma al Foglio 2/25, Particella 731, Sub.1, Categoria D/8, rendita catastale euro 36.684,00, stipulato il 07/07/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 04/08/2023 al n. \*\*\*\*\* – serie 3T. Il contratto è valevole dal 10/07/2023 fino al 09/07/2029. Il canone mensile di locazione è di euro 2.000,00, pari a 24.000,00 euro annui.

- Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo tra \*\*\*\*\*, nato a Langhirano (PR) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, legale rappresentante della \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* (locatore) e \*\*\*\*\* nato a Langhirano (PR) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* (conduttore) per l'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Parma al Foglio 2/25, Particella 731, Sub.2, Categoria A/3, rendita catastale euro 621,04 stipulato a Parma il 07/07/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 05/08/2023 al n. \*\*\*\*\* – serie 3T. Il contratto è valevole dal 10/07/2023 fino al 09/07/2027. Il canone mensile di locazione è pari a euro 3.600,00 annui.

- Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo tra \*\*\*\*\*, nato a Langhirano (PR) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, legale rappresentante della \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* (locatore) e \*\*\*\*\*, nata a Parma (PR) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* (conduttore) per l'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Parma al Foglio 2/25, Particella 731, Sub.3, Categoria A/3, rendita catastale euro 716,58, stipulato a Parma il 07/07/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 05/08/2023 al n. \*\*\*\*\* – serie 3T. Il contratto è valevole dal 10/07/2023 fino al 09/07/2027. Il canone mensile di locazione è pari a euro 3.600,00 annui. Considerato che i sub.1, sub.2, sub.3 sono posti in un unico lotto, e che le due abitazioni sono di pertinenza all'attività principale, l'importo totale di locazione di tutto l'immobile è di 31.200,00 euro/annui.

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

I beni oggetto di relazione si trovano a Parma in un quartiere a prevalente vocazione artigianale in località San Lazzaro Parmense sito lungo la via Emilia Est nel tratto urbano denominato Via Emilio Lepido, a circa 4 km dal centro città. Il quartiere a vocazione artigianale/commerciale è denominato area Ex Salamini. I beni si trovano a brevissima distanza dalle due rotonde di immissione, lungo la SS9, alla tangenziale sia sud che nord della città.

#### **2.5 Descrizione e caratteristiche dell'immobile**

Il lotto è costituito da un edificio costruito ex novo tra il 2006 e il 2013, composto da piano terra, piano primo, piano secondo e ampia area cortilizia perimetrale completamente recintata. All'edificio si accede da un cancello carrabile e pedonale (ingresso sud) lungo via Emilio Lepido. L'area cortilizia antistante l'edificio ospita un parcheggio privato dedicato ai clienti dell'attività commerciale. All'edificio si accede anche da un ingresso secondario, sempre carrabile e pedonale (ingresso nord) dal quale ci si immette da via C. Girardengo, in cui si trova un parcheggio pubblico di cessione la cui costruzione è derivata dall'Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato dalla proprietà con il Comune di Parma ai tempi della realizzazione dell'edificio. Entrambi i cancelli di accesso, motorizzati, vengono attualmente aperti solo durante l'orario di apertura dell'attività commerciale. Sul alto nord/ovest, a confine con il mappale 669 della medesima proprietà, è presente un altro cancello carrabile. L'edificio, libero su tutti e quattro i lati, ha pertanto un parcheggio sul lato sud dedicato alla clientela (circa 1.780,00 mq), un'area carico/scarico sul lato nord di circa 1.000,00 mq, un'area di circolazione sul lato est dove si trova una tettoia/pensilina realizzata nel 2013 e un'area dedicata a parcheggi pertinenziali sul lato ovest.

L'edificio, a pianta rettangolare, è stato realizzato con una struttura prefabbricata in cemento armato e rivestimento esterno con grandi pannelli prefabbricati con finitura tipo ghiaietto di fiume, lavato o bocciardato in tinta chiara. A contrasto i serramenti, i sistemi oscuranti e il cornicione di copertura sono stati realizzati in alluminio tinta grigio antracite, così come anche la grande tettoia/pensilina sul fronte est. I serramenti in alluminio sono tutti a taglio termico, mentre i sistemi oscuranti ove presenti sono a tapparella in alluminio con lamelle frangisole. Il prospetto principale, lungo via Emilio Lepido, si contraddistingue per cinque grandi aperture vetrate ad arco a tutt'altezza.

L'ingresso dell'edificio dedicato alla clientela a sud, si contraddistingue per un ampio spazio parzialmente a doppia altezza (7,50 m/3.50 m di altezza) dedicato alla vendita al dettaglio, caratterizzato da un elemento circolare centrale che ospita la tromba delle scale e l'ascensore che portano al primo piano, affacciato in parte sul grande atrio. Questo ambiente a doppia altezza è illuminato anche da una serie di shed apribili posizionati in copertura. Il lato ovest dell'edificio ospita al piano terra gli uffici, i servizi igienici, gli spogliatoi per il personale, la sala riunioni e l'archivio. Con ingresso dall'esterno sul lato ovest dell'edificio è inoltre presente un locale tecnico dedicato a tutto l'edificio. Sul lato est vi è un accesso diretto alla tettoia/pensilina esterna utile per lo stoccaggio dei materiali di circa 500,00 mq. L'ampio locale al piano terra dedicato alla vendita al dettaglio (SLU 1.194,95 mq, SU 976,28 mq di cui 847,40 di SV - vendita al dettaglio) è dotato verso nord di due accessi al magazzino dedicato alla vendita all'ingrosso (SLU 736,36 mq e SU di 657,57 mq con altezza di 7,50 m). Sul lato nord vi è un ampio portone per lo scarico/carico merci. In questo ambiente è stata realizzata una scaffalatura metallica a secco dedicata allo stoccaggio delle merci. Al piano primo, affacciato in parte sull'ingresso, vi è il piano soppalcato dedicato anch'esso alla vendita al dettaglio (SLU 616,27 mq di cui 561,10 mq di SV - vendita al dettaglio - con altezza di 3,30 m). Sempre al piano primo si trova un'area dedicata a deposito di 300,90 mq e altezza di 2,60 m. Il deposito è collegato tramite ascensore di servizio al piano terra. Tutta la zona dedicata alla vendita al dettaglio al piano terra, gli uffici, il deposito e il magazzino è stata realizzata con un sistema di riscaldamento tramite pannelli isolati a pavimento regolabile per zone. La zona vendita al dettaglio è inoltre dotata di un sistema a raffrescamento/riscaldamento con condizionatori. Tutti gli ambienti dedicati alla vendita al dettaglio, compresi gli ambienti annessi, sono stati realizzati con pavimenti in gres porcellanato 30x60 cm tinta scura, tranne la zona dedicata alla vendita all'ingrosso, realizzata con pavimento in cemento. Sull'angolo nord-ovest è situato un vano con scale e ascensore, accessibile sia dall'interno che dall'esterno dell'edificio, che portato al secondo piano/copertura. A questo piano si trovano le due abitazioni pertinenziali dell'edificio ad uso commerciale e un ampio terrazzo praticabile. Il primo appartamento (SU 101,75 mq e altezza 3,00 m), all'angolo nord/ovest, è composto da un soggiorno, una zona pranzo, una cucina, un ripostiglio, due bagni, una camera singola e una camera matrimoniale. Il secondo appartamento (SU 103,80 mq e altezza 3,00 mq), posto nell'angolo nord/est, è composto da un soggiorno, una cucina, uno studio, due camere matrimoniali e una singola, due bagni. Entrambi i due blocchi degli appartamenti hanno gli affacci rivolti a est e a ovest. La copertura di tutto l'edificio, ad esclusione dei due blocchi degli appartamenti è a terrazza praticabile, occupata sul lato rivolto a est, da un grande impianto a pannelli fotovoltaici (impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria).

I due appartamenti sono dotati di sistema di riscaldamento autonomo tramite pannelli isolati annegati a pavimento. Il tipo di regolazione è con termostato posizionato in ogni locale. Sono entrambi dotati di sistema di raffrescamento tramite condizionatori a parete.



Vista sud/est



Vista nord/est



Vista nord



Vista ovest

### 3 NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/985 E D.P.R. 380/2001

#### 3.1 Titoli abilitativi

Da verifica presso l'Archivio Edilizio del Comune di Parma, la sottoscritta ha rilevato che l'edificio in oggetto è stato realizzato successivamente al 1 settembre 1967. Per l'edificazione dell'edificio sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 4260/2006** prot. n. 194772 presentato da \*\*\*\*\* il 27/11/2006 e rilasciato il 11/07/2008 dal Comune di Parma per *Costruzione di edificio ad uso commercio all'ingrosso (Ucd1) con uffici e abitazioni pertinenziali e realizzazione opere di urbanizzazione* in via Emilia Est;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 306/2009 per immobile a destinazione produttiva in via Emilia Est** – Variante essenziale a PdC n.4260/2006 prot. n. 28025 presentato da \*\*\*\*\* e rilasciato il 13/07/2009 dal Comune di Parma;
- **DIA n. 1688/2010 per immobile a destinazione produttiva in via Emilia Est** – Variante in corso d'opera al PdC n. 4260/2006 prot. n. 106298 depositata da \*\*\*\*\* il 16/06/2010. In connessione alla presente DIA fu rilasciata dal Comune di Parma il 05/08/2010 prot.gen. n.141598 rep.45 l'autorizzazione commerciale per il trasferimento con ampliamento della superficie di vendita di **Media struttura di vendita – settore non**



### 3.2 Situazione urbanistica

L'edificio oggetto di relazione estimativa è identificato agli articoli di RUE del Comune di Parma:

**Art. 1.2.6 - Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo previsto dal previgente PRG**

**Art. 3.2.44 - Zona produttiva di completamento (Zp3)**

1. In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009).
  2. Attività sia di nuova edificazione che di intervento di trasformazione sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono ammessi per i seguenti usi: Uc (ad eccezione dell'uso Ucf), Ud, Ug, Ui (escluso Uia e Uig), Un, Uoa, Uob, Uod, Uv (nel rispetto di quanto previsto all'art. 3.2.72 delle presenti norme). Gli usi relativi agli esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" sono consentiti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle disposizioni regionali in materia. L'insieme degli usi Ud, Ug, (ad esclusione dell'uso Uge) Un non può eccedere il 50 % della SL realizzabile, fermo restando il limite del 25% della SL per gli esercizi o le strutture commerciali di cui sopra, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.
  3. Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenti alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 250 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della SL destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.
  5. Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.
  6. Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.
- ULTERIORI PRESCRIZIONI**
10. Per gli usi Uca, Ucb, Ucc, Ucd, "uffici decentrati dello stato", "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari", "ristoranti", Uge, sono consentite abitazioni pertinenti di servizio nella misura del 30% della superficie lorda realizzabile, con un limite max di mq 300 purchè l'intervento riguardi un lotto minimo di 500 mq. L'abitazione pertinente dovrà essere realizzata in aderenza agli edifici destinati agli usi principali, nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà.
  11. Gli edifici residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) sono ristrutturabili ed ampliabili entro i limiti complessivi di SL di cui al comma precedente, con il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.
  12. Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) destinati agli usi Uca, Ucb e Ucc è ammesso l'ampliamento della SL esistente fino alla estensione massima del 30 % della SL consentita dalle presenti norme.
  13. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009), l'insieme degli usi Ud, Ug, Un e quelli relativi agli "esercizi o strutture commerciali medio piccole non alimentari" possono essere insediati sull'intera SL realizzata. Gli esercizi commerciali alimentari esistenti e legittimati alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) possono ampliarsi all'interno dell'edificio esistente sino al limite massimo di 1.500 mq di Sv.
  14. Gli interventi relativi agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, individuati dall'ARPA ai sensi della legislazione vigente, sono disciplinati secondo le norme previste dalla medesima legislazione di riferimento.
  15. Le aree classificate come zona produttiva esterna al perimetro di comparti soggetti ad atti unilaterali d'obbligo, permessi di costruire convenzionati, o a piani urbanistici attuativi ovvero altri casi specificatamente individuati in cartografia, sono destinate ad usi pertinenti all'uso principale e non concorrono al calcolo dei parametri urbanistici sopra stabiliti. In tali aree potranno essere localizzati parcheggi pertinenti ai sensi della Legge 122/89.

### 3.3 Giudizi di conformità

#### *Conformità edilizia e catastale*

Da un raffronto fra quanto rilevato in loco e quanto riportato negli elaborati allegati ai provvedimenti amministrativi sono emerse alcune difformità. Nell'area esterna di pertinenza dell'immobile verso nord e nell'angolo nord/ovest sono state realizzate delle tettoie temporanee per il ricovero delle auto e materiali vari. Risultando facilmente amovibili, queste tettoie non autorizzate dovrebbero essere rimosse per un ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato dai titoli edilizi già rilasciati.

Nell'alloggio posto al secondo piano lato nord/est (sub.3) si sono riscontrate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato. È stata recuperata come superficie utile abitabile un vano di circa 25,00 mq, che sui titoli abilitativi è individuato come ingresso/porticato "condominiale" all'appartamento. Tale vano, annesso al soggiorno tramite la demolizione di una parete e la chiusura con una portafinestra sul lato terrazzo ha aumentato di fatto la superficie utile dell'appartamento. L'art. 3.2.44 al comma 10 del RUE vigente prevede che per gli usi UCD possono essere realizzate *abitazioni pertinenziali di servizio nella misura del 30% della superficie lorda realizzabile, con un limite max di mq 300 purché l'intervento riguardi un lotto minimo di 500 mq*. La SLU realizzata per l'uso UCD risulta essere di 736,36 mq. Il 30% ammissibile per le abitazioni pertinenziali è di 220,90 mq. La Superficie Lorda Utile (SLU) già realizzata per le abitazioni pertinenziali, come desunto dalla DIA n.1688/2010 è di 279,87 mq. Con le norme attuali pare risulti pertanto già superato il limite massimo di SLU realizzabile per le abitazioni pertinenziali. Il recupero della superficie accessoria a fini abitativi dell'alloggio n.2 attuato senza titolo edilizio pare risulti pertanto non sanabile se non con la messa in ripristino dello stato di fatto come già autorizzato.

Spesa indicativa per il ripristino dei luoghi come autorizzato = 5.000,00 €

## 4 CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### 4.1 Calcolo della consistenza

Nella Tabella sono riportati i parametri dell'immobile oggetto di stima e in particolare il conteggio della Superficie Utile (al netto dei muri/calpestabile), della Superficie Lorda Utile (al lordo dei muri) e della Superficie Commerciale con i relativi coefficienti da cui è stata ricavata, in base al DPR 138/1998. Si sottolinea che le superfici sono state desunte dalle planimetrie conservate presso l'Archivio Edilizio e il Nuovo Catasto Urbano del Comune di Parma verificate con misurazioni prese nel corso del sopralluogo.

#### **Superfici PIANO TERRA**

##### **UEA – Vendita al dettaglio (h 7,70/3,50 m)**

Superficie Lorda Utile (SLU) 1.194,95 mq

Superficie Utile (SU) 976,28 mq

##### **UCD – Vendita commercio all'ingrosso (h 7,50 m)**

Superficie Lorda Utile (SLU) 736,36 mq

Superficie Utile (SU) 657,57 mq

Pensilina EST 530,00 mq

**Superfici PIANO PRIMO**

**UEA – Vendita al dettaglio (h 3,30 m)**

Superficie Lorda Utile (SLU) 616,27 mq

Superficie Utile (SU) 561,10 mq

Superficie Accessoria/Deposito (h 2,60 m) Superficie 300,90 mq

(consentito fino al 25% della S.U. totale dell'immobile di cui è pertinenza)

**Superfici PIANO SECONDO e vano scale – SLU 279,87 mq**

Abitazione pertinenziale Ucd (h 3,00 m) Superficie Utile (SU) alloggio n.1 101,75 mq

Abitazione pertinenziale Ucd (h 3,00 m) Superficie Utile SU) alloggio n.2 103,80 mq

**Totale Superficie Lorda Utile realizzata 2.827,45 mq**

**Superficie area pertinenziale esterna:** 6.758,00 mq (Foglio 25 particella 731) – Superficie coperta edificio (30,00 ml x 65,50 ml= 1.965,00) e pensilina (530,00 mq) 2.495,00 mq = 4.263,00 mq

**Calcolo Superficie commerciale**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**Tabella 1 – Tabella con Superfici Utili, Superfici Lorde e Superfici commerciali**

TIPOLOGIA	SUPERFICI	COEFF.	SUP. COMM.
UCD – Vendita all'ingrosso Sono ricompresi anche i due alloggi di pertinenza all'attività	1.016,23 mq	100%	1.016,23 mq
UEA – Vendita al dettaglio	1.811,22 mq	100%	1.811,22 mq
DEPOSITO piano primo	300,90 mq	80%	240,72 mq
TETTOIA/PENSILINA	530,00 mq	35%	185,50 mq
<b>TOTALE</b>			<b>3.253,67 mq arrotondato a 3.254,00 mq</b>

**4.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore**

**Tipo fonte: Banca dati – Agenzia delle Entrate**

Data contratto/rilevazione: anno 2023 2° semestre

Indirizzo: Via Emilia est/zona C1 (PR)

Descrizione: Negozi

Valore di Mercato al mq: min 850,00 €/mq – max 1.650,00 €/mq

Locazioni: min 8,50 €/mq, 16,00 €/mq

Descrizione: Magazzini

Valore di mercato al mq: min 445,00 €/mq – max 640,00 €/mq

Locazioni: min 2,50 €/mq – max 4,00 €/mq

**Tipo fonte: Banca dati – Borsino Immobiliare**

Data contratto/rilevazione: anno 2024

Indirizzo: Via Emilio Lepido (PR)

Descrizione: Negozi

Valore di Mercato al mq: min 1.072,00 €/mq – medio 1463,00 €/mq – max 1.853,00 €/mq

Locazioni: min 4,67 €/mq – medio 6,37 €/mq – max 8,06 €/mq

Descrizione: Magazzini

Valore di Mercato al mq: min 387,00 €/mq – medio 571,00 €/mq - max 756,00 €/mq

Locazioni: min 1,47 €/mq, 2,16 €/mq, 2,86 €/mq

#### 4.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene

La valutazione di stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata dalla comparazione di vari fattori che influenzano in maniera sistematica il mercato immobiliare: l'ubicazione sul territorio locale e provinciale in relazione alle strade, ai mezzi pubblici, ai servizi, alle infrastrutture in relazione alla destinazione d'uso in atto, le caratteristiche specifiche del manufatto e il suo stato di conservazione anche in relazione all'anno di costruzione e ristrutturazione, le dotazioni impiantistiche e la necessità o meno di adeguamenti normativi.

Si è fatto inoltre riferimento all'andamento del mercato immobiliare specifico per la zona in oggetto comparando le quotazioni immobiliari riferite alla zona territoriale in cui è situato il lotto.

Sono stati presi come riferimento i valori delle banche dati ufficiali specifiche per le due destinazioni d'uso prevalenti: magazzini equiparati ad attività di vendita all'ingrosso e attività di vendita al dettaglio/negozi. Per quanto riguarda le due abitazioni poste al piano secondo, queste risultano di pertinenza della vendita all'ingrosso, per cui il loro valore, non essendo scorporabili dall'attività prevalente, fa riferimento a quest'ultima.

Il valore di mercato desunto dalle Banche Dati Ufficiali per immobili ad uso commerciale/negozi al dettaglio in stato conservativo normale della zona in cui insiste il fabbricato, varia da un importo minimo di 850,00 €/mq (Agenzia delle Entrate) ad un valore massimo di 1.853,00 €/mq (Borsino Immobiliare). Il valore di mercato desunto dalle Banche Dati Ufficiali per immobili ad uso magazzini/vendita all'ingrosso in stato conservativo normale della zona in cui insiste il fabbricato, varia da un importo minimo di 387,00 €/mq (Borsino Immobiliare) ad un valore massimo di 756,00 €/mq (Borsino Immobiliare).

Viste le caratteristiche dell'immobile di recente costruzione, il contesto e lo stato di manutenzione/conservazione buono dello stabile e delle parti comuni, la sottoscritta ha valutato di adottare per la presente stima il valore più alto derivato dalle quotazioni ufficiali fornite dalle banche dati ufficiali reperibili sul mercato. Da quanto sopra esposto il valore del bene stimato è pari a:

UCD\_VENDITA ALL'INGROSSO 1.016,23 mq x 756,00 €/mq = 768.269,00 €

UEA\_VENDITA AL DETTAGLIO 2.237,44 mq x 1.853,00 €/mq = 4.145.976,00 €

L'importo delle locazioni dei negozi/attività di vendita al dettaglio nelle Banche Dati Ufficiali nella zona in cui insiste il fabbricato variano da un importo minimo di 4,67 €/mq mensili ad un massimo 16,00 €/mq. Tali dati non sono stati ritenuti congrui per caratteristiche e dimensioni dell'immobile in oggetto.

L'importo delle locazioni dei magazzini/attività di vendita all'ingrosso nelle Banche Dati Ufficiali nella zona in cui insiste il fabbricato variano da un importo minimo di 1,47 €/mq mensili ad un massimo di 4,00 €/mq mensili. Si fa inoltre presente che negli annunci immobiliari online non sono stati reperiti dati utili per la valutazione in oggetto, non essendo presenti in tale zona annunci di immobili in affitto con le medesime caratteristiche e dimensioni.

Visto lo stato di manutenzione/conservazione buono dello stabile e delle parti comuni, ritenuto altresì che le due attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio non possano in questo contesto essere scorporate, si è tenuto anche conto che il bene è situato nel quartiere Ex Salamini, zona a prevalente vocazione artigianale, in cui le attività di vendita al dettaglio di queste dimensioni sono praticamente assenti. Per questi motivi si valuta congruo l'importo dato da una media dei valori più alti reperiti nelle Banche Dati Ufficiali riferiti all'attività di vendita all'ingrosso di circa 3,40 €/mq mensili, per un totale di 3.254,00 mq x 3,40 €/mq = 10.063,00 €/mensili.

## 5 CONCLUSIONI

Il bene oggetto del presente lotto è un edificio di recente costruzione ad uso commerciale, in parte destinato all'attività di vendita al dettaglio e in parte all'attività di vendita all'ingrosso, con annesse due abitazioni pertinenziali e un'ampia area cortilizia circostante, sito nella zona est della città, in zona quartiere Ex Salamini, in via Emilio Lepido n.56.

Dalle analisi e indagini eseguite ed espresse precedentemente, il **VALORE DI MERCATO** dell'immobile oggetto di relazione estimativa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà), della superficie commerciale di 3.254,00 mq è di: **4.914.245,00 €**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 20%	- 982.849,00 €
Riduzione del 10% per lo stato di occupazione dell'immobile	- 491.424,00 €
Spesa indicativa per il ripristino dei luoghi come autorizzato	- 5.000,00 €
Totale	3.434.972,00 €

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova leggermente arrotondato

**3.435.000,00 €**

Parma, 12/06/2024

Il C.T.U.

Arch. Federica Bocchi

INDICE PRODUZIONE DOCUMENTALE

- All.01\_Comunicazione inizio operazioni peritali
- All.02\_Estratto di mappa catastale fg.25 mappale 731
- All.03\_Visura storica fg.25 mappale 731 sub.1
- All.04\_Visura storica fg.25 mappale 731 sub.2
- All.05\_Visura storica fg.25 mappale 731 sub.3
- All.06\_Catastino fg.25 part.731 sub.1
- All.07\_Catastino fg.25 part.731 sub.2
- All.08\_Catastino fg.25 part.731 sub.3
- All.09\_Contratti affitto sub.1 sub.2 sub.3
- All.10\_Atto di compravendita n.30750/6833 del 2004
- All.11\_Atto Unilaterale d'Obbligo
- All.12\_Stralcio Tav.29 RUE
- All.13\_DIA n.102-2013
- All.14\_DIA n.102-2013 Plan. gen.TAV.02
- All.15\_DIA n.102-2013 Piano 1-2-3
- All.16\_Certificato conformità edilizia e abitabilità
- All.17\_Visura storica terreno fg.25 mappale 731
- All.18\_Ispezione ipotecaria
- All.19\_Documentazione Fotografica
- All.20\_Perizia Privacy
- All.21\_Attestazione invii elaborato peritale

I.V.G.

DI PARMA

Limiti della perizia

Al fine della redazione della presente non sono state effettuate indagini geologiche, indagini invasive sui terreni e/o murature e nonché indagini di natura impiantistica. La valutazione è stata effettuata sulla base di indagini visive e dimensionali di quanto è risultato accessibile in sede di sopralluogo e da quanto emerso dai documenti ufficiali depositati dalla proprietà e dai tecnici incaricati dei lavori presso gli uffici preposti.

Valutazione complessiva del lotto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma (PR), ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico del Comune di Parma (PR), osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

I.V.G.

DI PARMA