

TRIBUNALE DI PARMA

Sezione Liquidazioni Giudiziali
Liquidazione Giudiziale IMMOBILIARE 22 SRL in liquidazione
RE. L.G. 42/2023

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILI AD USO ARTIGIANALE E UFFICI CON PICCOLA AREA DI PERTINENZA PARMA (PR), VIA PALERMO N. 5 e 5/B

La sottoscritta Arch. Stefania Parenti nata a Parma il 05/04/1967 con Studio professionale in Parma, Via C. Malaspina n. 11, iscritta all'Ordine degli Architetti di Parma al n. 545 sez. A e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 10024 dal 04.02.2014, a seguito di incarico ricevuto dal curatore Dott. Sergio Cipelli, del sopralluogo effettuato in data 07.03.2024 e delle ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Parma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma nonché presso l'archivio edilizia Comune di Parma, in relazione agli immobili in oggetto provvede alla relazione di perizia per i beni posti in Via Palermo n. 5 e 5/B a Parma

L1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Intestatario: Immobiliare 22 srl in liquidazione

c.f. 01806860340

sede legale: via Palermo 5 - 7, Parma (PR)

Descrizione giuridico-sintetica del bene

Si tratta di fabbricato a destinazione artigianale/magazzino costituito da due ampie unità a destinazione artigianale / magazzino e annessi uffici e servizi. Le due unità sono autonome sia dal punto di vista impiantistico che degli ingressi. Gli ingressi alle unità affacciano su area cortilizia comune cui si accede attraverso un cancello carraio posto su Via Palermo. Tutta la proprietà descritta in perizia si sviluppa a piano terra e comprende:

- unità catastale mapp.le 133 sub 1: ampio laboratorio/magazzino con annessi servizi (servizi igienici e spogliatoi), un piccolo ufficio e un magazzino; annessa area esterna di pertinenza individuata a catasto terreni con il mapp.le 82;
- unità catastale mapp.le 133 sub 2: ampio laboratorio/magazzino con annessi uffici, corridoio, sala riunione; è annessa all'unità immobiliare un'area esterna antistante il portone di ingresso e utilizzata come

parcheggio di pertinenza individuata a catasto Terreni con il mapp.le 183. Tale unità catastale è collegata ad altri uffici che appartengono all'adiacente fabbricato e sono individuati al seguente punto:

- unità catastale mapp.le 132 sub 5: ulteriori spazi per uffici attualmente collegati al mapp.le 133 sub 2 comprendenti due uffici, corridoio, servizi igienici. Questa unità catastale occupa una porzione del piano terra del fabbricato individuato con il mapp.le 132, fabbricato a funzione mista: uffici e residenza, che si sviluppa di due piani oltre al piano terra. Il suddetto fabbricato, ad esclusione del mapp.le 132 sub 5, non è oggetto di perizia.

Inoltre fa parte della proprietà l'area cortilizia individuata a catasto terreni con il mapp.le 184 che rappresenta il corsello di ingresso alla proprietà ed è quindi comune alle due unità artigianali.

Individuazione dati catastali:

I Beni sono così censiti presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Parma:

- a) Sezione 001, foglio 5, particella 132 sub 5, piano terra, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 2, sup. catastale 63 mq, vani 2,5; rendita catastale 627,50 €;
 - b) Sezione 001, foglio 5, particella 133 sub 2, piano terra, zona censuaria 1, cat. D/7, R.C. 2.380,00 €
 - c) Sezione 001, foglio 5, particella 133 sub 1, piano terra, zona censuaria 1, cat. D/7, R.C. 2.670,08 €
- Catasto Terreni Comune di Parma,
- a) Foglio 5 part. 184, Ente Urbano, mq 135 – area comune – corsello di ingresso
 - b) Foglio 5 part. 183, Ente Urbano, mq 385 – magazzino e uffici corrispondente al NCEU mapp.le 133 sub 2
 - c) Foglio 5 part. 182, Ente Urbano, mq 530 – magazzino e uffici corrispondente al NCEU mapp.le 133 sub 1

Mappa catastale



Coerenze e Confini della proprietà:

La proprietà nel suo insieme confina: a nord con ragioni mapp.le 132 e via Palermo; a est mappale 72; a sud con ferrovia mapp.le 218; ad ovest con mappali 193 e 96.

L2. COSTRUZIONI REALIZZATE ANTERIORMENTE AL 02/09/1967

Nel complesso il fabbricato è stato realizzato, in più fasi, in data anteriore al 02/09/1967. La proprietà è stata oggetto di interventi edilizi nel corso degli anni; nel paragrafo successivo si riportano gli estremi delle pratiche edilizie

L3. ESTREMI DELLE PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIO - URBANISTICA

Sono state condotte verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale di Parma e si è accertato che i beni in oggetto, con la destinazione d'uso attuale, risalgono a prima del 1967;

- nulla osta/autorizzazione 295/1956 del 10/04/1956 rilasciato il 30/04/1956 per intervento di costruzione di laboratorio posto sul lato sud (porzione dell'attuale unità mapp.le 133 sub 1);
- nulla osta/autorizzazione 853/1956 del 07/08/1956 rilasciato il 12/09/1956 in variante alla precedente per intervento di costruzione della originaria palazzina uffici posta sul lato nord del lotto e con affaccio diretto su via Palermo.

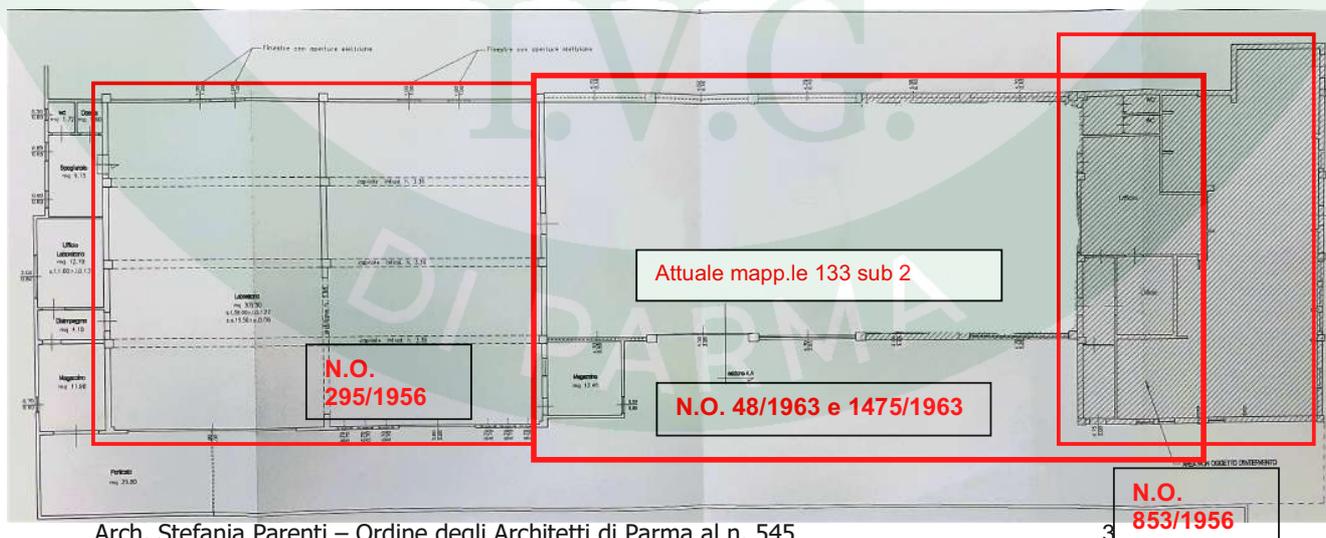
Sono state presentate due richieste di autorizzazione edilizia, non realizzate:

- nulla osta 1096/1956 in variante al 295/1956 rilasciata il 07/11/1956
- nulla osta 1093/1956 ulteriore variante rilasciata il 07/11/1956.

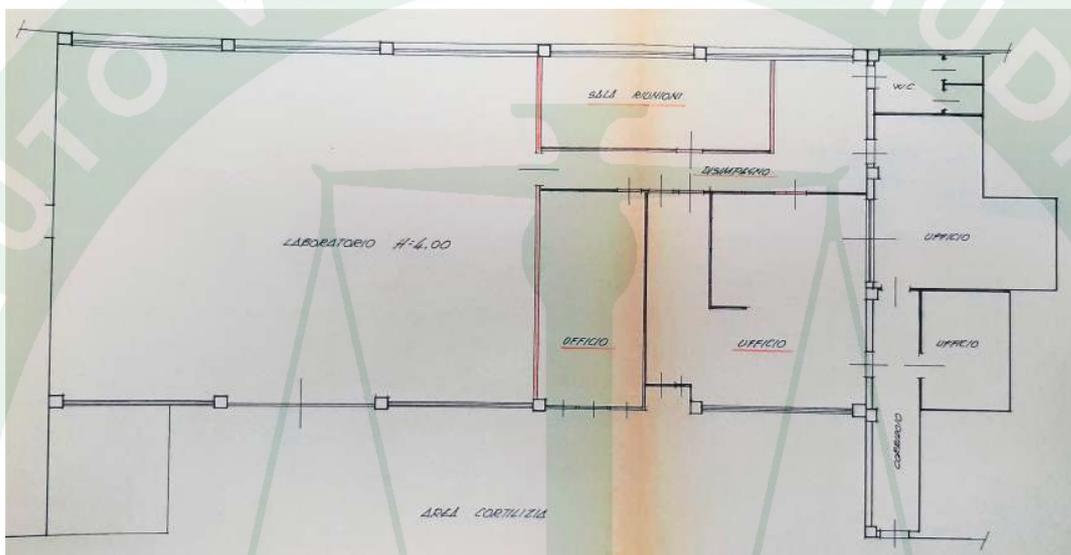
Successivamente sono stati realizzati gli ampliamenti in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- nulla osta 48/1963 del 17/01/1963 rilasciato il 13/02/1963 per realizzazione di tettoia di collegamento fra i due corpi oggetto delle precedenti pratiche
- nulla osta 1475/1963 del 24/10/1963 rilasciato il 30/11/1963 – intervento di tamponamento e chiusura del prospetto est (verso area cortilizia di pertinenza) della tettoia.

Si riporta uno schema di lettura



In rosso sono perimetrare le parti realizzate a partire dal 1956 con i relativi riferimenti dei nulla osta Successivamente, in data 23 luglio 2001 con prot. 102766, pratica 354 è stata presentata comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 L. 47/1985 per realizzare gli uffici nella porzione sud dell'attuale mapp.le 133 sub 2, come da planimetria allegata

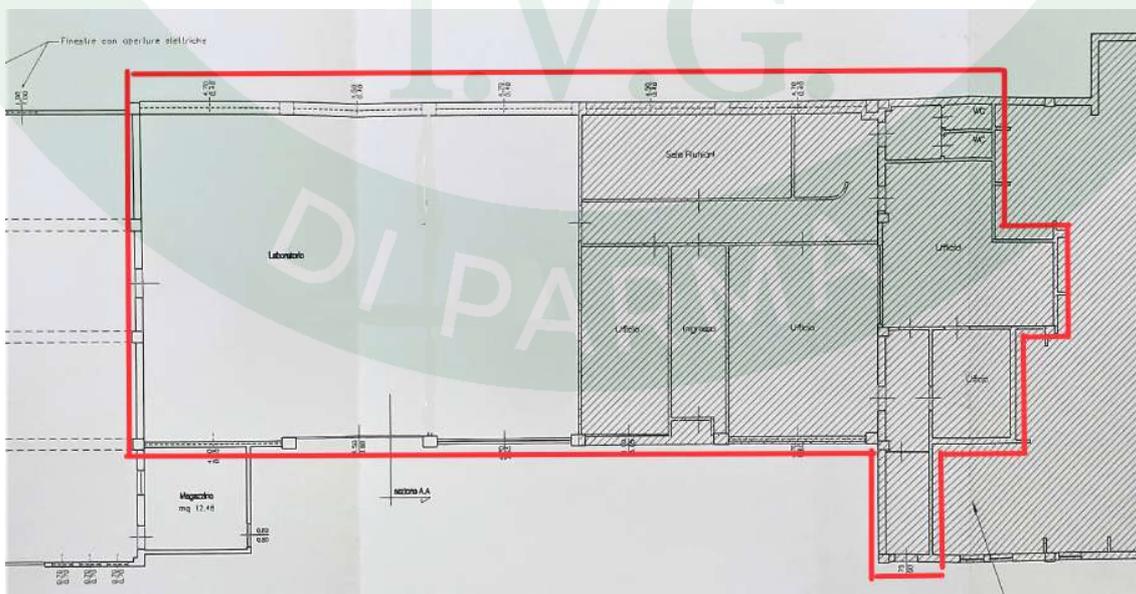


In data 06/12/2010 prot. 219794 è stata depositata DIA pratica n. 2690/2010 per opere interne e alcune modifiche ai prospetti. Le opere interne sono state realizzate solo in parte: sono state realizzate tutte le opere previste nell'unità mapp.le 133 sub 1; non è stata realizzata la parete di separazione del laboratorio mapp.le 133 sub 2.

Ad essa ha fatto seguito DIA in variante fascicolo 1114/2011 presentata in data 04/08/2011 con prot. 140414 con la quale è stata dichiarata la realizzazione dell'impianto fotovoltaico in copertura.

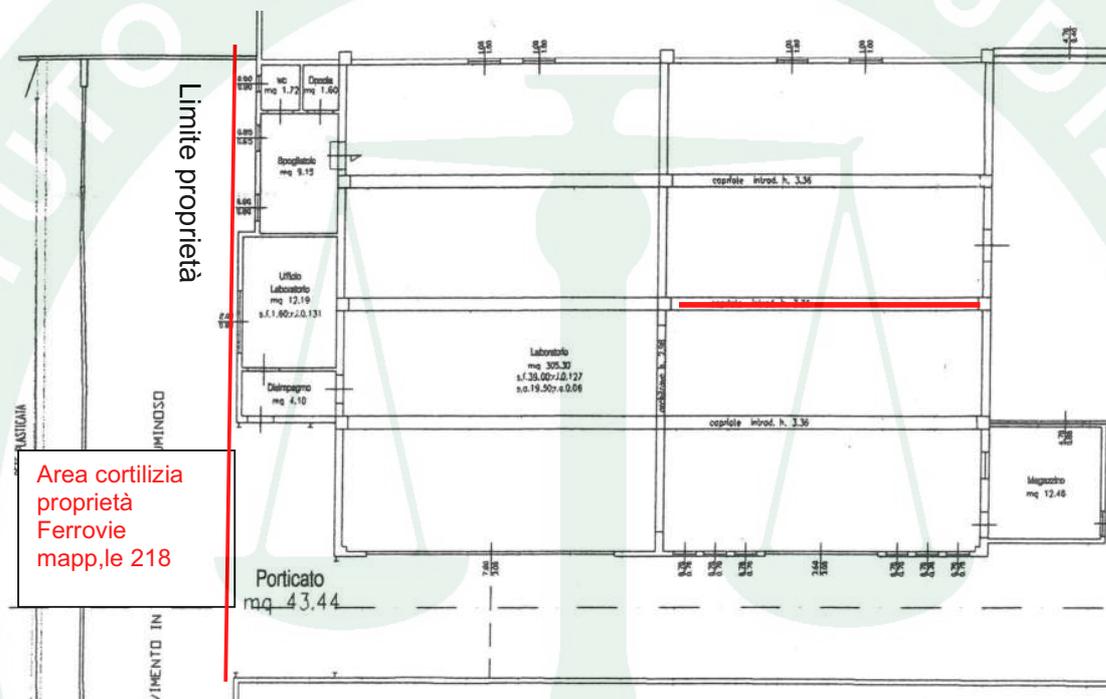
In data 17/01/2014 è stata depositata con prot. 7552 SCIA pratica n. 67/2014

Si riporta la planimetria dell'attuale stato dei luoghi dell'unità catastale: mapp.le 133 sub 2



Per quanto riguarda l'unità mapp.le 133 sub 1: Vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nelle planimetrie depositate agli atti di archivio a parte la parete divisoria segnata in rosso nella planimetria sottostante che andrà regolarizzata.

Planimetria dello stato dei luoghi: mapp.le 133 sub 1



Agibilità: E' presente agli atti di archivio un unico documento di agibilità rilasciato in data 12/04/1958 .

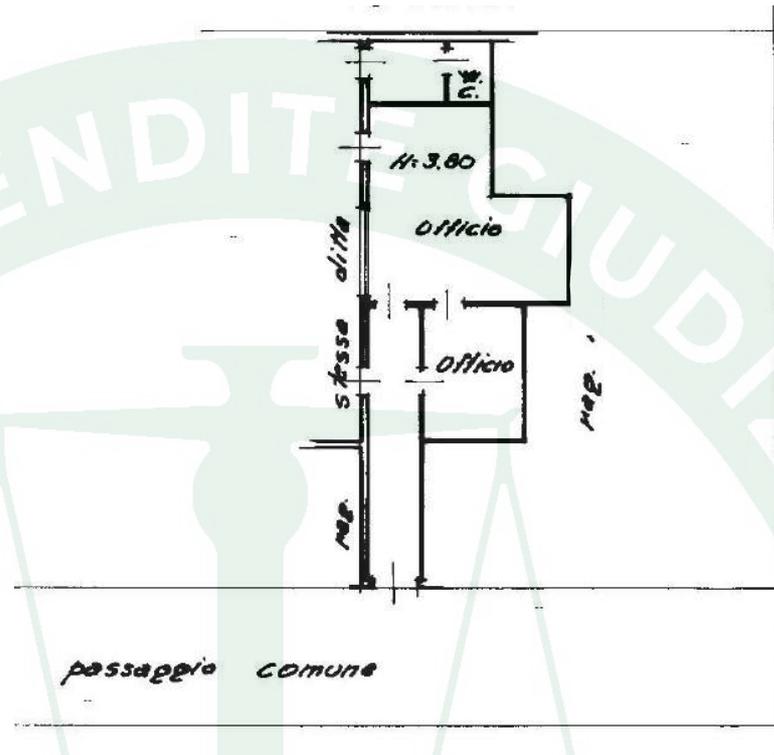
Conformità edilizia: vi è conformità edilizia dal punto di vista urbanistico e dimensionale. Tuttavia le D.I.A. presentate nel 2010 e successive varianti non sono mai state dichiarate chiuse e mancano le dichiarazioni di conformità. Pertanto, eventuali difformità interne, dovute in alcuni casi anche al non completamento degli interventi di cui alle D.I.A. 2010-2011 e 2014, oltre alla chiusura delle D.I.A. stesse, ai fini della agibilità, rientrano tra i casi regolarizzabili con relativa pratica in sanatoria.

L4. ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

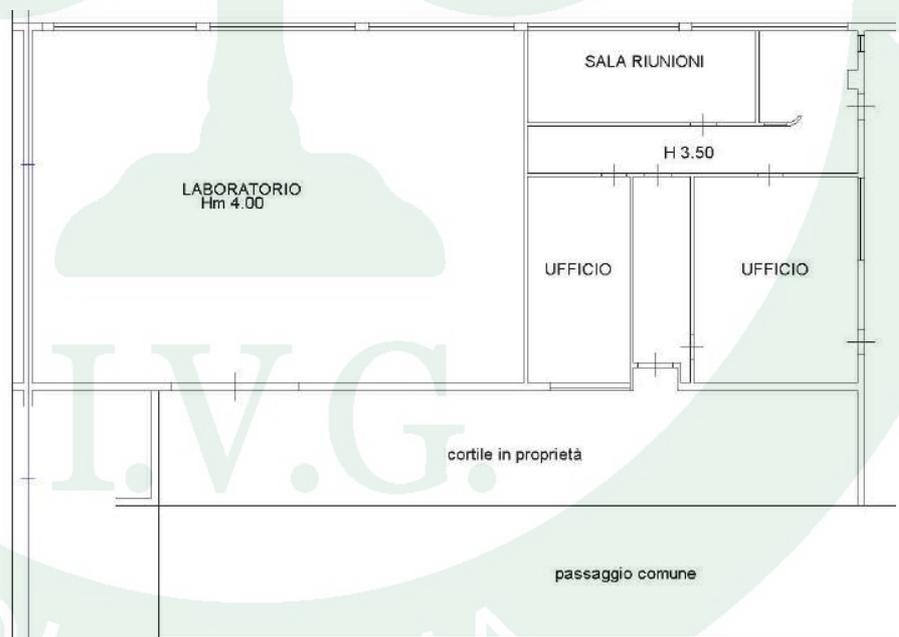
Da controlli catastali risulta che i beni sono correttamente distinti, con le relative provenienze:

- NCEU Comune di Parma, Sez. 001 Foglio 5 mapp.le 132 sub 5 – cat. A/10, classe 2, sup. catastale 63 mq, vani 2,5; rendita catastale 627,50 €.
- NCEU Comune di Parma, Sez. 001 Foglio 5 mappale 133 sub 2 – cat. D/7, rendita catastale 2.380,00 €.
- NCEU Comune di Parma, Sez. 001 Foglio 5 mappale 133 sub 1 – cat. D/7, rendita catastale 2.670,08 €.

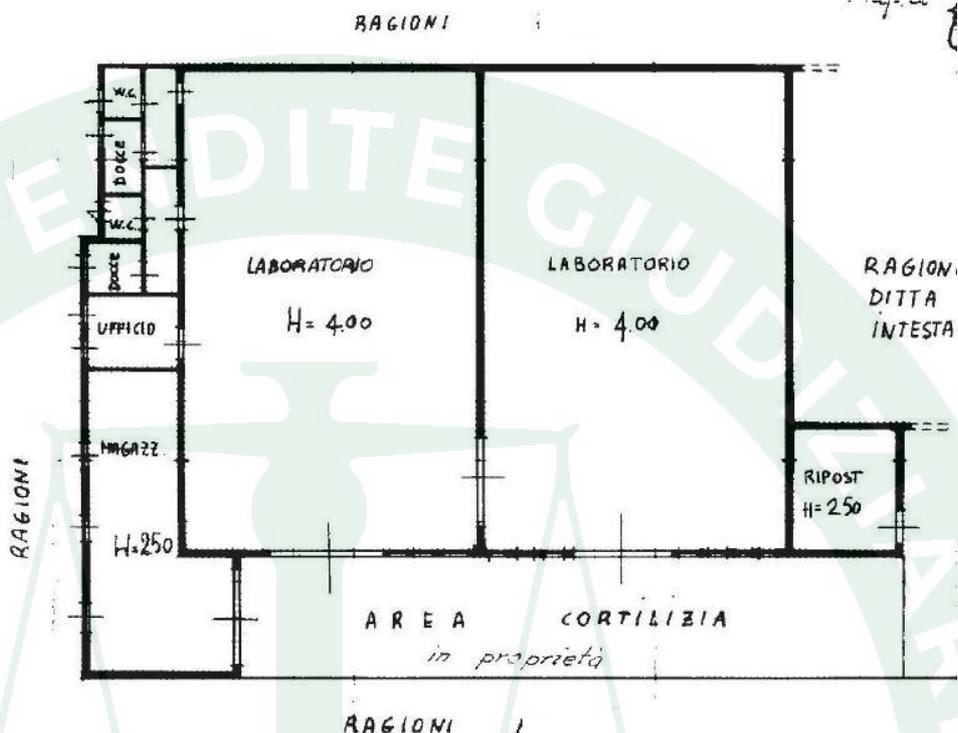
Planimetria mappale
132 sub 5 – cat. A/10:



Planimetria mappale
133 sub 2 – cat. D/7



Planimetria mappale
133 sub 1 – cat. D/7



Le planimetrie catastali non sono aggiornate. Per regolarizzare sarà necessario presentare nuovo DOCFA.

L5. TITOLARITA' DEL BENE

Proprietà

I beni sono intestati a Immobiliare 22 srl, cod. fiscale e partita IVA 01806860340, con sede legale in via Palermo n. 5. Atto di provenienza: atto notarile del 14/03/2023 rep. 30140/15939 notaio Dott. Mattia Condemni, notaio in Borgo Val di Taro, trascritto a Parma il 08/05/2023 ai nn. 5980 RG e 4615 RP: atto di trasformazione della ragione da Sanviti Elettrocostruzioni S.r.l. a Immobiliare 22 srl, attraverso cui i beni oggetto di perizia sono stati interamente trasferiti.

L7.a PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni effettuate, si evince che l'immobile oggetto della presente perizia di stima ha le seguenti provenienze:

Provenienza Mapp.le 132 sub 5 e mapp.le 133 sub 2:

I beni appartenevano al signor Sanviti Vito, nato a Varsi il 01/11/1950, per acquisto dal signor Battioni Ferruccio, nato a San Lazzaro di Parma il 27/11/1928, con atto a rogito del notaio R. Cavandoli in data 28/05/1982 rep. n. 26784/4015, registrato a Parma in data 17/06/1982 al n. 3967 e ivi trascritto in pari data al n. 5733 reg. part.

- Con atto a rogito notaio S. Lavagetto in data 03/09/1992, rep. n. 30488, trascritto a Parma in data 14/09/1992 al n. 8393 reg. part., il signor Sanviti Vito ha conferito l'immobile nella società "Sanviti

Elettrocostruzioni di Sanviti Vito e C. s.n.c.” con sede in Parma.

- Con atto ai rogiti il notaio A. D’Antonio in data 08/10/2002; rep. n. 27754/4973, registrato a Parma in data 21/10/2002 al n. 8685, ivi trascritto in data 10/08/2004 al n. 12818 reg. part., “Sanviti Elettrocostruzioni di Sanviti Vito e C. s.n.c.” è stata trasformata in società a responsabilità limitata e ha assunto l’attuale denominazione di “Sanviti Elettrocostruzioni s.r.l.”, 01806860340.

- Con atto notarile del 14/03/2023 rep. 30140/15939 notaio Dott. Mattia Condemi, notaio in Borgo Val di Taro, trascritto a Parma il 08/05/2023 ai nn. 5980 RG e 4615 RP è stato formalizzato lo scioglimento della società Sanviti Costruzioni srl e la modifica della ragione/denominazione sociale in Immobiliare 22 srl, 01806860340. Con l’atto vengono trasferiti gli immobili oggetto di perizia: NCEU di Parma mapp.le 133 sub 1, mapp.le 132 sub 5 e mapp.le 133 sub 2 e C.T. di Parma mapp.le 184 .

Provenienza Mapp.le 133 sub 1:

Provenienza ventennale: il bene è pervenuto all’attuale proprietario da:

- Con atto di compravendita a rogito di notaio Rodolfo Cavandoli sede Corniglio (PR) in data 27/02/1982 repertorio 26524 registrato al n. 1593 del 08/03/1982, il Sig. Battioni Ferruccio nato a Parma il 27/11/1928 cod. fisc. BTTFRC28S27G337V vende a Autocarrozzeria AZ di Ambanelli G. e F.lli Zilioli snc con sede in Parma, p.iva 00170800346;

- Con atto a firma notaio Antonio Caputo del 26/02/2002 rep. 34172 trascritto a Parma il 07/03/2002 ai nn. 4670 RG e 3169 RP la Ditta Autocarrozzeria AZ di Ambanelli G. e F.lli Zilioli snc muta denominazione a favore di: Autocarrozzeria AZ di Gilioli Angelo e Maurizio snc, p.iva 00170800346

- Con atto a firma notaio Antonio Caputo del 16/01/2004 rep. 37426 trascritto a Parma il 05/02/2004 ai nn. 2973 RG e 2075 RP la Ditta Autocarrozzeria AZ di Zilioli Angelo e Maurizio snc muta denominazione a favore di: Immobiliare Fratelli Zilioli di Zilioli Angelo e Maurizio snc, p.iva 00170800346;

Con atto a firma notaio Canali Carlo Maria del 23/01/2009 rep. 23186/11527 trascritto a Parma il 04/02/2009 ai nn. 2415 RG e 1573 RP – Atto tra vivi: Fusione di Società per incorporazione: contro Immobiliare Fratelli Zilioli di Zilioli Angelo e Maurizio snc, p.iva 00170800346 e a favore di Sanviti Elettrocostruzioni srl con sede in Parma, p.iva 01806860340;

- Con atto notarile del 14/03/2023 rep. 30140/15939 notaio Dott. Mattia Condemi, notaio in Borgo Val di Taro, trascritto a Parma il 08/05/2023 ai nn. 5980 RG e 4615 RP è stato formalizzato lo scioglimento della società Sanviti Costruzioni srl e la modifica della ragione/denominazione sociale in Immobiliare 22 srl, 01806860340. Con l’atto vengono trasferiti gli immobili oggetto di perizia : NCEU di Parma mapp.le 133 sub 1, mapp.le 132 sub 5 e mapp.le 133 sub 2; Nella trascrizione non è registrata l’area urbana individuata a C.T. F. 5 mapp.le 184 – ente urbano

L7.b GRAVAMI

Attualmente il bene sopra indicato risulta gravato dalle seguenti formalità riscontrate da indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma e risalenti nel ventennio preso in esame:

- Iscrizione del 22/07/2010 r.p. 3402 e r.g. 15870: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario da pubblico ufficiale Carlo Maria Canali con repertorio 31017/14711 del 16/07/2010. A favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. (ora Credit Agricole Italia s.p.a.) con sede in Parma, c.f. 02113530345;
Contro: Sanviti Elettrocostruzioni s.r.l. con sede a Parma, c.f. 01806860340 in qualità di debitore ipotecario;
Capitale 250.000,00 € tasso interesse annuo 5,92% e totale 500'000,00 € della durata di 10 anni e gravante sui beni: F. 5 mapp.le 133 sub 1 e mapp.le 82 area ente urbano. Con le seguenti annotazioni:
 - 1) ANNOTAZIONE presentata il 15/11/2010 Servizio di P.I. di PARMA Registro particolare n. 3849 Registro generale n. 23597 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA – pagamento € 127'000,00
 - 2) ANNOTAZIONE presentata il 27/06/2011 Servizio di P.I. di PARMA Registro particolare n. 2023 Registro generale n. 13448 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA – pagamento € 50'000,00
 - 3) ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2012 Servizio di P.I. di PARMA Registro particolare n. 2457 Registro generale n. 16836 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA – versamento € 73'000,00
La nota non risulta cancellata.
- Iscrizione del 18/03/2015 r.p. 581 e r.g. 5084: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario da pubblico ufficiale Maria Giuseppa Pulvirenti con repertorio 20439/8816 del 17/03/2015.
A favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. (ora Credit Agricole Italia s.p.a.) con sede in Parma, c.f. 02113530345;
Contro: Sanviti Elettrocostruzioni s.r.l. con sede a Parma, c.f. 01806860340 in qualità di debitore ipotecario;
Capitale 150.000,00 € tasso interesse annuo 4,57% e totale 225.000,00 € della durata di 10 anni e gravante sui beni: F. 5 mapp.le 133 sub 2 e mapp.le 132 sub 5.
- Trascrizione del 12/12/2022 r.p. 20221 e r.g. 27662: verbale di pignoramento trascritto a Parma da pubblico ufficiale Tribunale di Parma Repertorio 5149 del 02/12/2022, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Credit Agricole Italia s.p.a. con sede in Parma gravante sui beni: F. 5 mapp.le 133 sub 2 e mapp.le 132 sub 5.
- Iscrizione del 29/12/2022 r.p. 4948 e r.g. 29562: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di pubblico ufficiale Tribunale di Novara rep. 688/2021 del 17/05/2021, a favore di Comoli, Ferrari e C. s.p.a. con sede in Novara. Ipoteca pari a euro 37.400,00. Gravante sui beni: F. 5 mapp.le 133

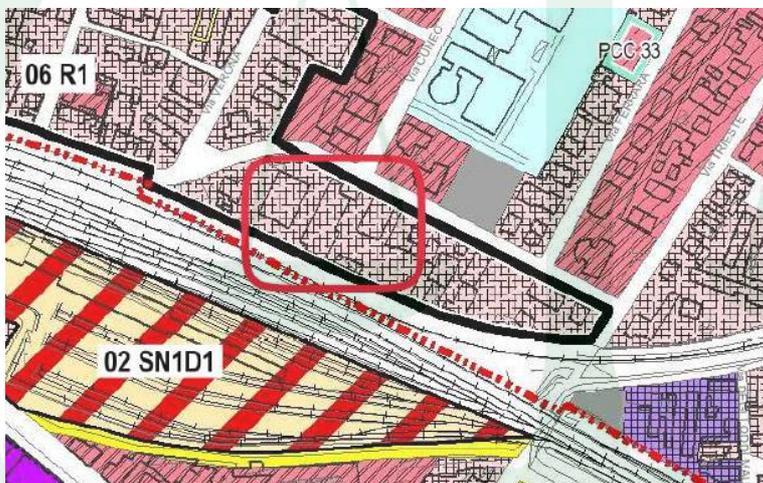
sub 2 e mapp.le 132 sub 5 e mapp.le 133 sub 1

- Trascrizione del 23/03/2023 r.p. 4615 e r.g. 5980: atto tra vivi mutamento di denominazione o ragione sociale da pubblico ufficiale Condemi Mattia r.p. 30140/15939 del 14/03/2023;
A favore di: Immobiliare 22 s.r.l. in liquidazione, c.f. 01806860340
- Contro: Sanviti Elettrocostruzioni s.r.l. , c.f. 01806860340. Beni interessati: F. 5 mapp.le 133 sub 2 e mapp.le 132 sub 5 e mapp.le 133 sub 1. Nella trascrizione non è registrata l'area urbana individuata a C.T. F. 5 mapp.le 82

L7.C VINCOLI

Non vi sono vincoli sui fabbricati derivanti da vincoli connessi a caratteri storico-artistici.

Nel RUE vigente la zona è classificata come Zona mista direzionale – commerciale – residenziale ZP1.



Estratto art. 3.2.42.1 del RUE

DESTINAZIONI D'USO

1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data del 27 gennaio 2009.

2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug (ad esclusione delle sale da gioco), Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, Uoa, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della SL realizzabile.

3 Per le destinazioni d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.

5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell'art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni non ammesse, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoindicati.

PARAMETRI URBANISTICI

6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf max = 0,7 mq/mq

Hmax = 14,5 m, ad eccezione per l'uso Uh, Hmax = m 17,50

Per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nei centri frazionali individuati dalla tavola CTP1 del PSC, i piani fuori terra che concorrono, anche parzialmente, al computo della SL non potranno essere superiori a due.

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all'art. 3.2.37 comma 4 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto. Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 15% della superficie del lotto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

8 Per gli usi sottospecificati sono da adottare i seguenti criteri:

- per l'uso Ui prevalgono le modalità di intervento di cui all'art. 3.2.55, all'art. 3.2.56 e all'art. 3.2.58.

9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (16.02.2016), ovvero nel caso di edifici oggetto di intervento edilizio per cui alla medesima data sia già stato comunicato l'inizio dei lavori, sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la SL ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;

- tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (16.02.2016);

Risultati interrogazione vincoli urbanistici:

La Zona è inserita nella seguente tabella Tavola dei vincoli RUE e PSC vigenti

CTG1A - Tutele e vincoli ambientali

Zona di riserva istituita con l'ordinanza del MM.LL.PP 1937-1966 - **RUE: art.6.5.11 PSC: art.6.18**

Zona di rispetto dei pozzi idropotabili - Zona di rispetto ristretta - **RUE: art.6.5.13 PSC: art.6.20**

Zona vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zona a vulnerabilità a sensibilità attenuata - **RUE: art.6.5.10 PSC:**

art.6.16 art.6.17

CTG1B - Rischio idraulico

Aree a pericolosità idraulica individuate dal PGRA - Reticolo Secondario - Alluvioni poco frequenti - M - P2 - **RUE:**

art.6.5.6 PSC: art.6.9bis

CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) - **RUE:**

art.6.5.22 PSC: art.6.37

Territorio urbanizzato urbanizzabile rurale

CTP3 - Urbanizzato urbanizzabile rurale

Territorio urbanizzato, area interna al T.U. - **PSC: dcc_n69.30.09.19**

RUE - Destinazioni urbanistiche

RUE Destinazioni urbanistiche

Perimetro dei Sub-Ambiti di riqualificazione previsti dal PSC2030 - **RUE: art.3.1.8**

Zona mista direzionale - commerciale - residenziale (Zp1) - **RUE: art.3.2.42**

Si evidenzia che l'area è in prossimità della linea ferroviaria; perciò da verificare la sussistenza di vincoli specifici e le conseguenti autorizzazioni da richiedere all'Ente Ferrovie dello Stato prima di ogni intervento.

Si riporta di seguito il risultato della ricerca dei vincoli urbanistici correlata al vigente strumento urbanistico.

interrogazione vincoli urbanisitici:

Elementi di Piano individuati

Tavola dei vincoli

CTG1A - Tutele e vincoli ambientali

Zona di riserva istituita con l'ordinanza del MM.LL.PP 1937-1966 - RUE: [art.6.5.11](#) PSC: [art.6.18](#)

Zone di rispetto dei pozzi idropotabili - Zona di rispetto ristretta - RUE: [art.6.5.13](#) PSC: [art.6.20](#)

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata - RUE: [art.6.5.10](#) PSC: [art.6.16](#) [art.6.17](#)

CTG1B - Rischio idraulico

Aree a pericolosità idraulica individuate dal PGRA - Reticolo Secondario - Alluvioni poco frequenti - M - P2 - RUE: [art.6.5.6](#) PSC: [art.6.9bis](#)

CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) - RUE: [art.6.5.22](#) PSC: [art.6.37](#)

Territorio urbanizzato urbanizzabile rurale

CTP3 - Urbanizzato urbanizzabile rurale

Territorio urbanizzato, area interna al T.U. - PSC: [dce_n69.30.09.19](#)

RUE - Destinazioni urbanistiche

RUE Destinazioni urbanistiche

Perimetro dei Sub-Ambiti di riqualificazione previsti dal PSC2030 - RUE: [art.3.1.8](#)

Zona mista direzionale - commerciale - residenziale (Zp1) - RUE: [art.3.2.42](#)

Tavole per il territorio interrogato

Tavole

CTG1A-7 - [Apri la Tavola](#)

CTG1B-7 - [Apri la Tavola](#)

CTG2A-7 - [Apri la Tavola](#)

CTG2B-7 - [Apri la Tavola](#)

CTG2C-7 - [Apri la Tavola](#)

CTG3-7 - [Apri la Tavola](#)

CTP3 - [Apri la Tavola](#)

RUE-23 - [Apri la Tavola](#)

Norme di riferimento

Puoi scaricare le norme complete del RUE al seguente link: [Apri il RUE - NTA](#)

Puoi scaricare le norme complete del PSC al seguente link: [Apri il PSC - NR1A - NR1B](#)

Puoi scaricare la CTG4 - Scheda dei vincoli al seguente link: [Apri il PSC - CTG4 - Scheda dei vincoli](#)

L7.D Servitù

L'area cortilizia a sud del complesso, corrispondente ad una porzione del mapp.le 218, è di proprietà dell'ente ferrovie dello Stato. Vi è contratto di affitto tra Rete Ferroviaria Italiana spa e Sanviti Elettrocostruzioni srl, registrato e a far data dal 02/12/2011 in cui si fa riferimento al diritto di passaggio dal civico 5 di Via Palermo (ingresso alla proprietà oggetto di perizia) a favore di RFI per accedere all'area cortilizia a confine con la linea ferroviaria di cui al mapp.le 218.

Non si sono trovate trascrizioni in merito a tale diritto.

Si evidenzia che va accertata con il curatore la eventuale attuale sussistenza e validità del contratto di affitto; oltre alla sussistenza di servitù del diritto di passaggio per RFI.

L8. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

a) illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene, stato di manutenzione, segnalazione dei fattori incidenti sul valore, indicazione della superficie lorda e commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati

Caratteristiche generali della zona

La proprietà in oggetto costituisce un ampio fabbricato ad uso artigianale e relativi uffici; si trova nel quartiere San Leonardo di Parma (PR), quartiere inserito nella prima cerchia urbana della città.

La posizione è ottima per attività laboratoriali di contenute dimensioni, essendo molto vicina al centro città e servita dai mezzi pubblici ma anche comodamente accessibile per mezzi di trasporto e autocarri grazie alla adeguata rete viaria .

Inoltre si trova nelle vicinanze della stazione ferroviaria, raggiungibile anche a piedi. L'area è in prossimità dei binari della ferrovia, con cui confina sul lato sud. La zona è caratterizzata da attività artigianali di medie dimensioni miste a residenza; si tratta di un quartiere cittadino nato per insediamento delle attività artigianali, laboratoriali negli anni 1950/'60 e ancora oggi mantiene tale caratterizzazione. La tipologia degli immobili è esattamente in linea con quella più diffusa in zona.



Posizione del bene in relazione alla città di Parma



Beni immobiliari di via Palermo – perimetrazione indicativa

Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

La proprietà comprende due ampi locali adiacenti adibiti ad attività laboratoriale impiantistica e magazzino, funzionalmente indipendenti uno dall'altro, con annessi uffici oltre ad una pertinenziale area cortilizia comune.





Si accede alla proprietà tramite cancello carraio posto al civico 5/b di via Palermo e corsello comune che gira intorno al fabbricato fino al confine sud a fianco della ferrovia. L'area è asfaltata.
La proprietà si sviluppa interamente a piano terra.



Gli interni:

Interni del mapp.le 133 sub 2 e mapp.le 132 sub 5: spazio labortoriale/magazzino

Il fabbricato è caratterizzato da un vano unico, di altezza pari a 4 mt, con pareti perimetrali in muratura, copertura piana in pannelli di lamiera. Vi sono ampie finestre in ferro e vetro semplice che rendono molto luminoso l'ambiente interno. L'accesso dall'esterno avviene tramite grande portone in lamiera di ferro e vetrato quasi a tutta altezza. Il locale è pavimentato con mattonelline in klinker, pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico a norma di legge, a vista. Vi è impianto di climatizzazione con ventilconvettori.

L'involucro murario e la pavimentazione, oltre ai serramenti esterni sono caratterizzanti e risalenti all'epoca di costruzione, prima degli anni '70. La copertura è invece più recente, a giudicare dalla tipologia di pannello installato. In ogni caso l'ambiente è ben tenuto e in buono stato conservativo. Il vano principale è inoltre collegato tramite porta REI e blindata ad altro spazio annesso, con copertura in capriate di altezza sotto trave pari a 3.36 m, copertura in pannelli di lamiera preverniciata sandwich, pavimento in battuto di cemento. Tale secondo locale appartiene, catastalmente, all'unità 133 sub 2 perciò nel calcolo delle superfici commerciali verrà considerato in coerenza allo stato catastale.

Gli uffici:

la zona uffici, accatastata al NCEU al mapp.le 132 sub 5, comprende ambienti immediatamente adiacenti al laboratorio mapp.le 133 sub 2.

I locali sono in ottimo stato manutentivo e sono stati interessati da recente ristrutturazione/realizzazione. Si tratta infatti di intervento condotto agli inizi del 2000 comprendente la realizzazione delle partizioni interne con pareti modulari in laminato e vetrate nella parte superiore e l'adeguamento impiantistico oltre alla sostituzione dei serramenti esterni.

A pavimento è stato posato pavimento in linoleum probabilmente a copertura del precedente pavimento. A soffitto pannelli in quadrotti di cartongesso fonoassorbente con struttura a vista e corpi illuminanti inseriti nella stessa struttura.

Serramenti esterni in alluminio con vetro a camera d'aria. La ventilazione naturale in alcuni spazi più interni è carente ma supportata da ventilazione artificiale con bocchette di mandata e ripresa a soffitto.

Finiture delle pareti: in alcuni uffici è presente rivestimento con tappezzeria ma nella gran parte dei locali le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate.

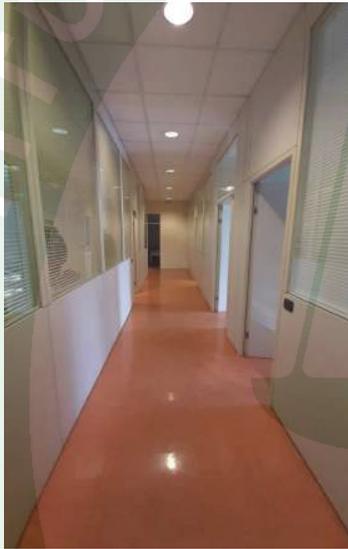
I servizi igienici sono nella parte ricadente nel mapp.le 132 sub 5, hanno pavimento in linoleum e pareti rivestite in ceramica.

Acqua calda sanitaria e riscaldamento sono prodotti da caldaia murale a gas.

Impianto elettrico sotto traccia, impianto di rilevazione incendi e impianto antintrusione.

Gli impianti sono recente realizzazione anche se non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità anche se la proprietà attuale ne ha dichiarato la sussistenza.



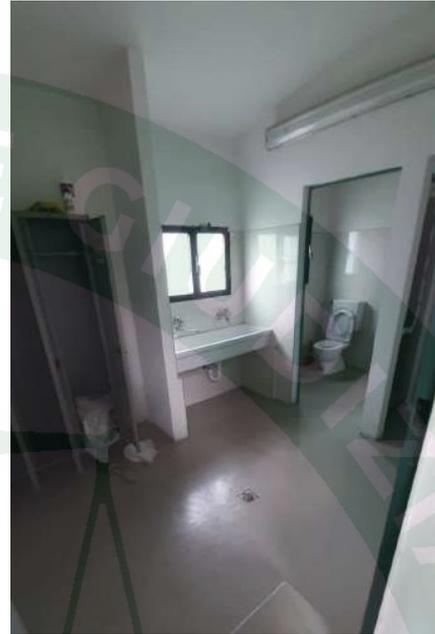
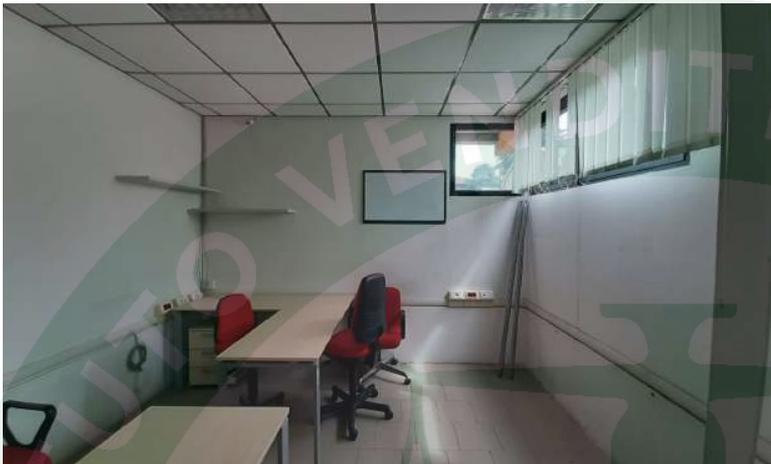


ma

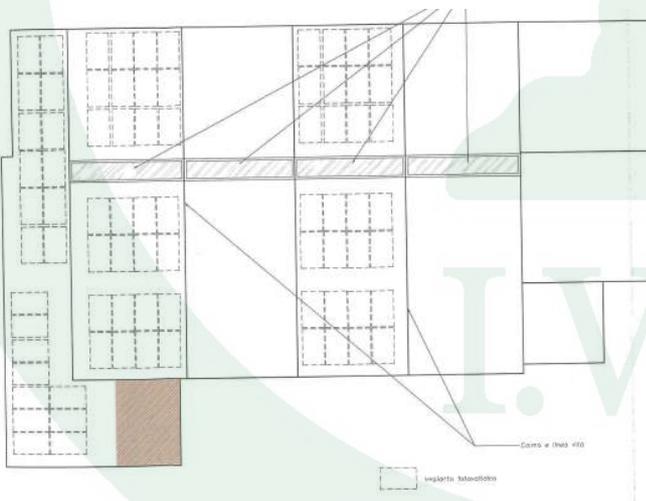
Gli interni del mapp.le 133 sub 1

L'ambiente principale, laboratorio, è costituito da ampio spazio con copertura in lamiera coibentata preverniciata e struttura lignea a capriate. Il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti intonacate e tinteggiate. Sono annessi all'unità alcuni locali di servizio: servizi igienico, spogliatoi, un ufficio e un locale ripostiglio.





Acqua calda sanitaria e riscaldamento sono prodotti da caldaia murale a gas.
 Impianto elettrico in parte in traccia e in parte a vista e di recente realizzazione.
 Sono allocate nell'esterno le unità della pompa di calore/raffrescamento. L'edificio è dotato di impianto fotovoltaico a tetto con le centraline poste in facciata sud.
 Stato manutentivo: l'immobile è in ordine. La struttura lignea di copertura, in capriate di legno originarie, attesta che gli elementi strutturali costruttivi di questa parte sono piuttosto vetusti.



Planimetria tetto – impianto fotovoltaico

centraline - inverter impianto fotovoltaico

La superficie commerciale, comprensiva di superficie utile, accessori, calcolata in base al DPR 138/1998 – allegato C, così come recepito anche dall'Agenzia del Territorio nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" -

unità ricadente in categoria T/1:

La superficie commerciale è stata desunta dalle planimetrie delle pratiche edilizie, oltre alle verifiche eseguite in loco, è riportata in tabella, ed è data dalla somma di:

- superficie interna (netta) dei vani principali computata al 100%
- muri esterni e pareti interne computati al 100%; muri a confine con altre proprietà al 50%.
- Area di pertinenza esterna: 20% della superficie
- tettoie e porticati: 30% della superficie

| Destinazione | lungh. | largh. | Superficie mq | Parametro % | Superficie parametrata mq |
|--|--------|--------|---------------|-------------|---------------------------|
| Mapp. 132 sub 5 - uffici | | | | | |
| PIANO TERRA | | | | | |
| ingresso | 8,10 | 1,85 | 14,99 | 100% | 14,99 |
| ufficio | 3,25 | 4,10 | 13,33 | 100% | 13,33 |
| ufficio 2 | 6,50 | 3,20 | 20,80 | 100% | 20,80 |
| | 2,70 | 4,00 | 10,80 | 100% | 10,80 |
| bagno | 2,30 | 3,65 | 8,40 | 100% | 8,40 |
| | | | | | |
| Mapp. 133 sub 2 - uffici | | | | | |
| ingresso + uffici + sala riunione | 10,38 | 11,90 | 123,52 | 100% | 123,52 |
| TOTALE SUPERFICIE UFFICI | | | | | 192,00 |
| | | | | | |
| Mapp. 133 sub 2 - laboratorio | | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE LABORATORIO | 15,30 | 11,90 | 182,07 | 100% | 182,00 |
| | | | | | |
| Mapp. 133 sub 2 - Area esterna (mapp.le 183) | | | | | |
| | 79,41 | 1,00 | 79,41 | 20% | 16,00 |
| TOTALE SUPERFICIE Mapp.le 133 sub e mapp.le 132 sub 5 | | | | | 390,00 |
| | | | | | |
| Mapp. 133 sub 1 - laboratorio e accessori | | | | | |
| laboratorio | 20,18 | 15,85 | 326,25 | 100% | 326,25 |
| magazzino | 3,60 | 3,60 | 13,22 | 100% | 13,22 |
| Ufficio + disimpegno | 5,90 | 3,00 | 18,05 | 100% | 18,05 |
| Servizi igienici e spogliatoio | 5,50 | 2,45 | 13,74 | 100% | 13,74 |
| Tettoia | 7,90 | 3,90 | 31,43 | 30% | 9,43 |
| area esterna (C.T. mapp. 82) | 136,15 | 1,00 | 136,15 | 20% | 27,23 |
| TOTALE SUPERFICIE Mapp.le 133 sub 1 | | | | | 408,00 |
| | | | | | |
| C.T. mapp. 184 - area esterna | 135,00 | 1,00 | 135,00 | 20% | 27,00 |
| | | | | | |
| ARROTONDATA A MQ | | | | | 825,00 |

b) Determinazione del valore commerciale e criterio di stima; segnalazione dei fattori incidenti sul valore.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato del bene, è quello comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. L'aspetto

economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali, attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali:

- caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi e di infrastrutture, accessibilità, visibilità), l'andamento del mercato nella zona di riferimento
- caratteristiche intrinseche: la tipologia e le caratteristiche funzionali e distributive interne del fabbricato e delle sue appendici, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, le pertinenze, lo stato di occupazione dell'immobile.

Prima di procedere con la stima del cespite si ritiene opportuno evidenziare che il complesso del bene, costituito da laboratori/magazzini e annessi uffici, grazie alla autonomia degli accessi dall'esterno, è strutturato in modo tale da poter essere fruito con autonomia di uso del laboratorio e degli uffici.

Perciò si provvede ad evidenziare il valore delle singole unità in base alla loro destinazione d'uso, prendendo a riferimento i valori di stima desunti da banche dati ufficiali e, dove possibile, da campioni derivanti dal mercato immobiliare.

I valori di riferimento sono stati desunti da banche dati immobiliari aggiornate all'ultimo semestre disponibile, che tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento e per le specifiche tipologie; si sono inoltre assunte informazioni da agenzie immobiliari per immobili laboratoriali simili nella zona, di recente immissione sul mercato

Laboratorio: Fonti di riferimento:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (periodo di riferimento: secondo semestre 2023) – Comune di Parma – semicentrale Via Trento, Via Mantova, Via San Leonardo – Tipologia: laboratori/capannoni tipici – stato conservativo: normale, Valore di mercato: min € 495,00 €/mq / max € 720,00 €/mq (valore medio 607,00 €/mq)

- Borsino Immobiliare: periodo di riferimento aprile 2024 – Comune di Parma – semicentrale Via Trento, Via Mantova, Via San Leonardo – Magazzini/capannoni tipici Valore di mercato: min € 368,00 €/mq / max € 709,00 €/mq (valore medio 538,00 €/mq)

- Riferimenti agenzie: Si è valutata l'offerta di alcune agenzie, in riferimento a tipologia analoga a quella in oggetto, in Comune di Parma e nella stessa zona semicentrale: vi sono alcuni immobili analoghi e risalenti allo stesso periodo costruttivo:

| Posizione | Sup. comm | Prezzo vendita | Prezzo a mq |
|--|-----------|----------------|-------------|
| Capannone via Trieste, con ufficio e parcheggio da ristrutturare | Mq 375,00 | € 250'000,00 | € 666,00/mq |
| Via Ortles | Mq 200,00 | € 140'000,00 | € 700,00/mq |
| S.da Benedetta, Paradigna | Mq 654,00 | € 335'000,00 | € 512,00/mq |
| Capannone in via Brozzi, San Leonardo | Mq 450,00 | € 315'000,00 | € 700,00/mq |

Da quanto rilevato il valore dei laboratori/capannoni in zona posti sul mercato libero è in linea con quanto desunto dalle banche dati ufficiali; inoltre si considerano alcune specificità che caratterizzano ognuna delle due unità e rappresentano parametro valoriale: la presenza di impianto fotovoltaico a servizio della struttura mapp.le 133 sub 1 e la ampia dotazione di uffici per il mapp.le 133 sub 2. Per tali evidenze, considerati anche questi elementi di qualità rispetto al valore base di strutture analoghe a quelle in esame si ritiene di poter applicare un valore di:

€ 700,00 per mq di superficie commerciale dei laboratori/magazzini – mapp.le 133/2

Tuttavia per quanto riguarda l'unità mapp.le 133 sub 1, considerata la tipologia costruttiva strutturale della copertura, in capriate di legno originarie di cui non è stato possibile valutare la consistenza e il grado eventuale di deterioramento, si applica un coefficiente riduttivo del 20% che possa tenere conto di eventuali interventi di consolidamento portando il valore a mq per questa unità a:

€ 560,00/mq di superficie commerciale del laboratorio mapp.le 133/1

Uffici: Fonti di riferimento:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (periodo di riferimento: secondo semestre 2023) – Comune di Parma – semicentrale Via Trento, Via Mantova, Via San Leonardo – Tipologia: uffici – stato conservativo: normale, Valore di mercato: min € 1100,00 €/mq / max € 2'000,00 €/mq (valore medio 1'550,00 €/mq)

- Borsino Immobiliare: periodo di riferimento aprile 2024 – Comune di Parma – semicentrale Via Trento, Via Mantova, Via San Leonardo – Uffici: Valore di mercato: min € 1'053,00 €/mq / max € 2'064,00 €/mq (valore medio 1'559,00 €/mq).

I valori sopra riportati sono allineati fra loro e rappresentano per questo un riferimento certo da cui partire. La tipologia del fabbricato e l'epoca di costruzione sono meno appetibili di alcune soluzioni reperite sul mercato che riportano uffici in stabili più recenti. Tuttavia lo stato manutentivo dei locali interni e la dotazione impiantistica allinea gli uffici oggetto di perizia con la media dei valori delle banche dati e si assume il valore di

€ 1'500,00 per mq di superficie commerciale degli uffici

mapp.le 133 sub 1 e mapp.le 184:

superficie commerciale laboratorio e area esterna mq 408,00 x € 560,00/mq = € 228'480,00.

Mapp.le 133 sub 2:

superficie commerciale laboratorio e area esterna mq 198,00 x € 700,00/mq = € 138'600,00

Superficie commerciale uffici mq 123,50 x € 1'500,00/mq = € 185'250,00

Mapp.le 132 sub 5:

Superficie commerciale uffici mq 68,50 x € 1'500,00/mq = € 102'750,00
Sommano € 655'080,00

Calcolo del valore commerciale di stima

Valore del bene: € 655'000,00

Da cui si detraggono le seguenti somme per regolarizzazione edilizia
e la chiusura delle ultime DIA (compresi oneri sanzionatori) € 3'500,00
E aggiornamento DOCFA € 2'500,00
Sommano per detrazioni - € 6'000,00

Valore del bene al netto delle detrazioni: Valore della parte Laboratorio + Valore della parte Uffici
€ 655'000,00 - € 6'000,00 = € 649'000,00

L.10.a STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo i beni sono liberi.

Non vi è condominio

VALORE FINALE COMMERCIALE DEL BENE:

Valore commerciale del LOTTO A CORPO € 650'000,00

Parma, 20/05/2024

IL TECNICO

Arch. Stefania Parenti

(Documento firmato digitalmente)

