



1. PREMESSA

Il cespite rientra nel gruppo di beni di proprietà dell'Impresa Mora s.r.l. presenti nella procedura di C. P. n.9/2016 del Tribunale di Parma, C.G. dott.ssa Barbara Piermarioli, con conferimento incarico da parte del G.E. dott. Pietro Rogato. La nomina dei periti in qualità di ausiliari del C.G. in data 4/10/2016, pone come quesito la stima del valore di mercato dei beni immobili quali fabbricati e terreni che risultano in parte ubicati nel comune di Sorbolo, in parte nel comune di Parma

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile

Il fabbricato risulta in corso di costruzione e progettato come asilo d'infanzia e sito in strada Viazza di Beneceto in località Beneceto nel Comune di Parma – Provincia di Parma.

Estremi Catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Parma:

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Sup catastale	rendita
1	201	1	In corso di costruzione				

Catasto Terreni Comune di Parma:

foglio	particella	sub	Qualità	classe	superficie	r. d.	r.a.
1	201		Ente urbano		1812 mq		

2.2 Provenienza

Atto di compravendita a ministero Dott. Antonio Caputo in data 28.09.2006, repertorio n. 42349, raccolta n. 10843 registrato a Parma il 18.10.2006 al n. 639; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 18.10.2006 ai nn. 16289/16290 del Registro Particolare ed ai nn. 27197/27198 del Registro Generale.

2.3 Stato di possesso

Proprietà 1/1 dell'Impresa Mora s.r.l.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 Caratteristiche dell'immobile

Il fabbricato risulta distribuito su due piani e realizzato con struttura portante in pilastri e travi in c.a., con solaio in laterocemento e copertura a due falde con struttura portante in legno, manto in coppi e pannelli solari sul tetto.

I piani sono collegati da una scala interna in c.a. e da un ascensore. I Prospetti sono intonacati al civile e tinteggiati con isolamento a cappotto.

L'area cortilizia risulta ancora non finita.

Il piano terra risulta composto da ingresso/filtro, ufficio, spazio comune, atelier, sezioni lattanti/mista A/mista B, zona riposo, bagni, cucina, dispensa, zona lavaggio stoviglie, porticato.

Il piano primo risulta composto dallo spazio comune, ripostigli, sala educatori, ufficio, bagni, lavanderia, balconi.

Il fabbricato risulta in corso di costruzione; le opere eseguite sono gli scavi di sbancamento, le fondazioni, la struttura portante orizzontale e verticale, la struttura di copertura in legno e il manto in coppi, le murature di tamponamento esterne e l'isolante a cappotto, le tramezze interne in laterizio per la quasi totalità, i serramenti esterni, le opere di lattoneria, gli impianti sotto traccia.

Accessi:

Da strada Viazza di Beneceto tramite accesso pedonale e carrabile; lo stradello di accesso risulta asfaltato.

Condizioni di Manutenzione:

L'immobile, per la parte realizzata, si presenta in un buono stato di conservazione.

3.2 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile è in una posizione discreta servita dal trasporto pubblico e con le infrastrutture principali viarie vicine; i servizi pubblici e servizi commerciali risultano lontani.

4. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

4.1 Titoli abilitativi e pratiche edilizie

PdC 1797/2007, rilasciato il 24.04.2008 prot. n. 76221 dal Comune di Parma;
Denuncia opere in c.a. del 10.12.2008 prot. n. 215268;
Proroga fine lavori del 04.05.2011 prot. n. 78986;
Proroga fine lavori del 08.04.2013 prot. n. 60042;

4.2 Conformità dell'immobile

L'immobile, così come realizzato, non risulta conforme alle planimetrie dei titoli abilitativi pertinenti.

5. VINCOLI

Ipoteca volontaria di euro 700.000,00 di capitale a garanzia di un mutuo condizionato di euro 900.000,00 totale;

A favore: BANCA REGGIANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Reggio Emilia, Via Adua 9/D.

Grava: catasto fabbricati Parma sez. 2 foglio 1 mappale 201, mappale 153 e al catasto terreni sez 2 al foglio 1 mappale 201 ente urbano, mappale 153 ente urbano;

Titolo: Contratto di mutuo fondiario a ministero notaio Antonio Caputo, Atto del 24/09/2009 rep. n.45.069, raccolta n. 12.756, registrato a Parma il 02.10.2009 al R.g. n. 7095. Ipoteca iscritta a Parma il 02/10/2009 R.G. n.21267/R.P. n. 4211.

La particella 153 del catasto fabbricati è stata soppressa dal 13/06/2016.

La particella 153 del catasto terreni è stata soppressa dal 04/05/2016; la soppressione ha originato e/o variato la particella 201 di 1812 mq.

6. CRITERIO DI STIMA E CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE ADOTTATE

Considerato che per ottenere il valore degli immobili di cui sopra è necessario confrontarli con immobili di caratteristiche simili in zone simili o limitrofe, il sottoscritto ha preso a riferimento i prezzi rilevati da enti di ricerca quali Nomisma – 1° semestre 2016, Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016 e borsino immobiliare; quindi tenuto conto dell'ubicazione, delle richieste di mercato in zona, del generale andamento del mercato immobiliare, delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili, ha ritenuto di fissare i valori di seguito riportati:

www.ivgparma.it

EDIFICIO	SUPERFICIE	VALORE	TOTALE
PIANO TERRA	344,00	1200,00 €	412.800,00
PIANO PRIMO	264,00	1200,00 €	316.800,00
TERRAZZIE BALCONI SCOPERTI	27,00	300,00 €	8.100,00
POR TICATO	102,00	300,00 €	30.600,00
TERRENO PERTINENZIALE	1370,00	120,00 €	164.400,00
		TOTALE COMPLESSO €	932.700,00

Valore arrotondato € 930.000,00



ALLEGATI

ALLEGATO 1 RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 2 VISURE, ESTRATTI MAPPA



EDIFICIO	SUPERFICIE	VALORE	TOTALE
PIANO TERRA	514,00	1200,00 €	412.800,00
PIANO PRIMO	264,00	1200,00 €	316.800,00
TERRAZZE BALCONI SCOPERTI	27,00	300,00 €	8.100,00
PORFICATO	102,00	300,00 €	30.600,00
TERRENO PERTINENZIALE	1370,00	120,00 €	164.400,00
TOTALE COMPLESSO €			932.700,00

Valore arrotondato € 930.000,00



I.V.G.
DI PARMA
www.ivgparma.it