

TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento Impresa DUEBIEMME IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Rep. 101/2022

* * * * *

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DUEBIEMME IMMOBILIARE s.r.l.

* * * * *

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Paolo Barbieri, libero professionista con studio in Tizzano Val Parma – str della Valparma n°56, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°2603 e al n°155 dei consulenti tecnici d'ufficio del tribunale di Parma, nominato dal Giudice Delegato quale esperto stimatore per la valutazione dei beni immobili di pertinenza dell'impresa DUEBIEMME IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, ha provveduto a compiere tutte le ricognizioni e gli accertamenti necessari ai fini di poter procedere alla consistenza della proprietà immobiliare ed alla successiva stima della stessa.

Lo scrivente ha dapprima effettuato visure presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) recuperando visure e planimetrie catastali, successivamente ha eseguito accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Parma e Massa Carrara (Servizio di Pubblicità Immobiliare), definendo i beni oggetto di stima e reperendo i dati necessari al successivo trasferimento della proprietà stessa.

Gli immobili risultati essere di proprietà della ditta DUEBIEMME IMMOBILIARE S.R.L. sono Terreni e fabbricati posti nella provincia di Parma e di Massa Carrara; in particolare trattasi di quattro unità immobiliari poste nel comune di Bagnone, località Groppo di Mochignano, 11 appezzamenti di terreno Fabbricabili e non, nel comune di Fidenza e due aree urbane sempre uso posto auto nel comune di Montechiarugolo.

Le proprietà di cui sopra, sono rispettivamente iscritte al Catasto Fabbricati e Terreni delle provincie di Parma e Massa Carrara rispettivamente:

A) PROVINCIA DI MASSA CARRARA (Primo Invio)

Comune di Bagnone Catasto Fabbricati

- 1) MOCHIGNANO Loc. Groppo snc-Foglio 54 particella 103 subalterno 3, Cat. A/4; Piano Terra
- 2) MOCHIGNANO Loc. Groppo snc -Foglio 54 particella 103 subalterno 4, Cat. A/4; Piano Terra-Piano Primo
- 3) MOCHIGNANO Loc. Groppo snc-Foglio 54 particella 103 subalterno 5, Cat. A/4; Piano Primo
- 4) MOCHIGNANO Loc. Groppo snc -Foglio 54 particella 103 subalterno 6, Cat. A/4; Piano Terra-Piano Primo

B) PROVINCIA DI PARMA (Secondo invio)

Comune di Fidenza Catasto Fabbricati

- 1)FIDENZA via luigi einaudi F. 70 mapp. 717sub. 31 Cat.F/1
- 2)FIDENZA via luigi einaudi F. 70 mapp.717 sub. 32 Cat.F/1
- 3)FIDENZA via partigiani fidentini F. 59 mapp. 1752 sub. 1 Cat.F/1
- 4)FIDENZA via partigiani fidentini F. 59 mapp. 2191 Cat.F/1
- 5)FIDENZA via partigiani fidentini F. 59 mapp. 2192 Cat.F/1
- 6)FIDENZA via partigiani fidentini F. 59 mapp. 2193 Cat.F/1
- 7)FIDENZA via partigiani fidentini F. 59 mapp. 2194 Cat.F/1
- 8)FIDENZA via partigiani fidentini F. 59 mapp. 2195 Cat.F/1
- 9)FIDENZA via partigiani fidentini F. 59 mapp. 2196 Cat.F/1

Comune di Fidenza Catasto Terreni

- 1)FIDENZA Foglio 70 Mapp.718 seminativo 01
- 2)FIDENZA Foglio 70 Mapp.792 seminativo 01

Comune di Montechiarugolo Catasto Fabbricati

- 1) Via Giovanni Paolo II n°1 Foglio 27 mapp. 205 sub. 10 Cat. F/1
- 2) Via Giovanni Paolo II n°1 Foglio 27 mapp. 205 sub. 11 Cat. F/1

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

B) Provincia di Parma _Comune di Fidenza (Secondo Invio)

Inquadramento

Gli immobili insistenti nel comune di Fidenza, sono costituiti da appezzamenti di terreno posti in ambito urbano; sono infatti tutti ricompresi nell'abitato di Fidenza.

Le dimensioni, l'ubicazione e le destinazioni d'uso a cui sono /verranno destinati li differenziano in maniera significativa.

1)UNITA' _Foglio 70 particella 717 sub.31 Cat F/1 T Via Luigi Einaudi

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Realizzata all'interno di una zona residenziale di recente impianto, parte sud di Fidenza, l'area urbana, è ricompresa all'interno di un'area condominiale i cui nuclei abitativi, due fabbricati di n.3 piani ciascuno, sono costituiti da n. 7 alloggi ciascuno.

L'accesso al cortile e quindi all' area avviene da Via L. Einaudi, l'Unità immobiliare è posta a Destra subito dopo il cancello carrabile principale, cancello, da e per il quale, i condomini devono transitare con il veicolo, vista l'ubicazione delle rimesse sul cortile interno comune.

Estese Mq 17, poste al piano terra, sprovviste di impianti ed in buone condizioni, l'area Urbana, per la comoda posizione (spazi di manovra a disposizione), puo' essere assimilata ad un posto auto.

La pavimentazione dell'area cortilizia comune e quindi anche quella delle aree oggetto della presente stima, è realizzata con autobloccanti, la cui continuità cromatica non permette di materializzare la posizione precisa dell'area stessa.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con Sub. 1;
- a sud con Sud 30;
- a ovest con Sub 1;
- a est con Sub 30.

PROPRIETA'

L' unità immobiliare sopra descritta è di proprietà della Ditta DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL, codice fiscale 01984650349 - Prop.1/1

PROVENIENZA

Alla Società, il bene è pervenuto da Le Corti srl, per atto notaio Dr. Marco Micheli del 5/04/2004 atto n. 42509/12310.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

1. ANNOTAZIONE del 30/01/2007 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2683 Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 49224 del 18/10/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3154 del 2004

2. TRASCRIZIONE del 02/10/2018 - Registro Particolare 13028 Registro Generale 18495 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 5736/2018 del 17/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1968 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2320 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2525 del 21/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 188 del 27/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 246 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1994 del 06/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 380 Registro Generale 473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 101/2022 del 07/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è individuata:

1. dal Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Sistema Insediativo Urbano ed Extraurbano" di cui al Capo II Titolo IV con destinazione a "Ambiti Urbani Consolidati a Prevalente Destinazione Residenziale" con finalità disciplinate dagli artt. 65 e 66 delle norme tecniche di attuazione del P.S.C.;
2. dal Regolamento Edilizio e Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Ambiti Urbani Consolidati e per Attività Produttive Esistenti" di cui alla sezione B Capo I Titolo IV con destinazione a "Sub Ambito de

Tessuto Urbano a Progetto Unitario”, con utilizzabilità regolata dall’art. IV.10 delle norme tecniche di attuazione del R.U.E.

L’unità non è dotata di Certificazione Energetica.

Accatastamento

COSTITUZIONE del 24/08/2006 Pratica n. PR0117011 in atti dal 24/08/2006 COSTITUZIONE (n. 1721.1/2006)

SUPERFICI

Superfici commerciale:

- Foglio 70 particella 717 sub.31
Mq= 17;

VALORE DI STIMA

La valutazione dell’unità immobiliare in oggetto è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta dell’appetibilità di mercato della stessa con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche della costruzione, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

Il bene può essere considerato ed assimilato a tutti gli effetti ad un posto auto scoperto, accessibile dai due lati confinati con il cortile comune; per la sua valutazione pertanto si farà riferimento ai valori di mercato riguardanti posti auto scoperti, opportunamente contestualizzati.

La stima viene effettuata adottando il “metodo comparativo” consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine.

Inoltre ha anche effettuato accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Parma onde reperire i prezzi di vendite recenti per beni analoghi nello stesso complesso edilizio; considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a compravendite di beni limitrofi con caratteristiche paragonabili avvenute in epoca recente.

Zona OMI Fidenza B2 Centrale Capoluogo.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima dell’unità immobiliare a corpo (escluse tutte le attrezzature, gli arredi, i materiali presenti al loro interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti, pari a:

Unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza:

Foglio 70 particella 717 sub. 31 - Euro 3.500,00 ripetonsi euro tremilacinquecento/00.

2)UNITA’_Foglio 70 particella 717 sub.32 Cat F/1 T Via Luigi Einaudi

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Realizzata all’interno di una zona residenziale di recente impianto, parte sud di Fidenza, l’area urbana, è ricompresa all’interno di un’area condominiale i cui nuclei abitativi, due fabbricati di n.3 piani ciascuno, sono costituiti da n. 7 alloggi ciascuno.

L’accesso al cortile e quindi all’ area avviene da Via L. Einaudi, l’Unità immobiliare è posta a Sinistra subito dopo il cancello carrabile principale, cancello, da e per il quale, i condomini devono transitare con il veicolo, vista l’ubicazione delle rimesse sul cortile interno comune.

Estese Mq 17, poste al piano terra, sprovviste di impianti ed in buone condizioni, l’area Urbana, per la comoda posizione (spazi di manovra a disposizione), può’ essere assimilata ad un posto auto.

La pavimentazione dell’area cortilizia comune e quindi anche quella delle aree oggetto della presente stima, è realizzata con autobloccanti, la cui continuità cromatica non permette di materializzare la posizione precisa dell’area stessa.

CONFINI

L’immobile confina:

- a nord con Sub.11;
- a sud con Sud 33;
- a ovest con Sub 33;
- a est con Sub 11.

PROPRIETA’

L’ unità immobiliare sopra descritta è di proprietà della Ditta DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL, codice fiscale 01984650349 - Prop.1/1

PROVENIENZA

Alla Società, il bene è pervenuto da Le Corti srl, per atto notaio Dr. Marco Micheli del 5/04/2004 atto n. 42509/12310.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

1. ANNOTAZIONE del 30/01/2007 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2683 Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 49224 del 18/10/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3154 del 2004
2. TRASCRIZIONE del 02/10/2018 - Registro Particolare 13028 Registro Generale 18495 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 5736/2018 del 17/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1968 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 2320 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2525 del 21/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 188 del 27/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 246 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 1994 del 06/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 380 Registro Generale 473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 101/2022 del 07/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è individuata:

1. dal Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Sistema Insediativo Urbano ed Extraurbano" di cui al Capo II Titolo IV con destinazione a "Ambiti Urbani Consolidati a Prevalente Destinazione Residenziale" con finalità disciplinate dagli artt. 65 e 66 delle norme tecniche di attuazione del P.S.C.;
2. dal Regolamento Edilizio e Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Ambiti Urbani Consolidati e per Attività Produttive Esistenti" di cui alla sezione B Capo I Titolo IV con destinazione a "Sub Ambito de Tessuto Urbano a Progetto Unitario", con utilizzabilità regolata dall'art. IV.10 delle norme tecniche di attuazione del R.U.E.

L'unità non è dotata di Certificazione Energetica.

Accatastamento

COSTITUZIONE del 24/08/2006 Pratica n. PR0117011 in atti dal 24/08/2006 COSTITUZIONE (n. 1721.1/2006)

SUPERFICI

Superficie commerciale:

Foglio 70 particella 717 sub.32

Mq= 17;

VALORE DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta dell'appetibilità di mercato della stessa con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche della costruzione, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

Il bene può essere considerato ed assimilato a tutti gli effetti ad un posto auto scoperto, accessibile dai due lati confinati con il cortile comune; per la sua valutazione pertanto, si farà riferimento ai valori di mercato riguardanti posti auto scoperti, opportunamente contestualizzati.

La stima viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine.

Inoltre ha anche effettuato accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Parma onde reperire i prezzi di vendite recenti per beni analoghi nello stesso complesso edilizio; considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a compravendite di beni limitrofi con caratteristiche paragonabili avvenute in epoca recente.

Zona OMI Fidenza B2 Centrale Capoluogo.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima dell'unità immobiliare a corpo (escluse tutte le attrezzature, gli arredi, i materiali presenti al loro interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti, pari a:

Unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza:

Foglio 70 particella 717 sub. 32 - Euro 3.500,00 ripetonsi euro tremilacinquecento/00.

3)UNITA' Foglio 59 particella 1752 sub.1 Cat F/1 T Via Partigiani Fidentini

UNITA' Foglio 59 particella 2191	Cat F/1 T Via Partigiani Fidentini
UNITA' Foglio 59 particella 2192	Cat F/1 T Via Partigiani Fidentini
UNITA' Foglio 59 particella 2193	Cat F/1 T Via Partigiani Fidentini
UNITA' Foglio 59 particella 2194	Cat F/1 T Via Partigiani Fidentini
UNITA' Foglio 59 particella 2195	Cat F/1 T Via Partigiani Fidentini
UNITA' Foglio 59 particella 2196	Cat F/1 T Via Partigiani Fidentini

UBICAZIONE IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente perizia estimativa sono terreni edificabili posti in Via Monsignor Francesco Stringhini (Erroneamente sono accatastati in Via Partigiani Fidentini) nell'abitato di Fidenza, in località Coduro, zona sud-est del centro cittadino; in particolare le aree sono inserite nel comparto edificatorio in corso di attuazione "I Gigliati". Il P.U.A. di iniziativa privata (Piano Urbanistico Attuativo), anno 2005-2006, denominato " I Gigliati ", prevedeva che una vasta zona fosse interessata da interventi, residenziali, terziari e commerciali, in un'area in parte occupata da un'attività produttiva dismessa. il comparto di lottizzazione in cui sono ubicati i lotti in oggetto risulta ultimato e collaudato, mentre le altre aree limitrofe risultano oggetto di successive varianti urbanistiche e all'attualità non attuate.

1)UNITA' Foglio 59 Mapp.1752 sub.1-Mapp.2191-Mapp.2192-Mapp. 2193-Mapp. 2194-Mapp. 2195- Mapp. 2196
DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Di forma trapezoidale il lotto n.4 così come è attualmente definito dal PSC, è posto a sud-Ovest del Piano con accesso da Via Monsignor Stringhini, dove sono già stati costruiti fabbricati residenziali.

Il terreno attualmente urbanizzato, sono presenti gli stacchi delle utenze, è in cattivo stato di manutenzione, erbacce e vegetazione spontanea denotano lo stato di incuria; lo circonda una recinzione in fittoni e rete plastificata.

Esteso catastalmente Mq 3.992 il lotto è stato frazionato, in altri 4 piccoli appezzamenti di terreno, funzionali ad uno studio architettonico che prevedeva una variante alla tipologia edilizia prevista dal piano; variante che non concretizzandosi (non è mai stata presentata) ha di fatto lasciato inalterato l'archetipo edilizio iniziale, rendendo inutile e non adeguata la disposizione/dimensione attuale dei lotti stessi.

La capacità edificatoria intrinseca dell'area edificabile è alta, arriva a 2000 mq di SU; a tale valore si è arrivati in seguito allo scambio di metratura edificabile avuta con il lotto 2.

CONFINI

L'immobile l'intero lotto 4 (Mapp. 1752) confina:

- nord mapp.1751, est mapp.2302 strada di lottizzazione, sud mapp.2156, ovest mapp.2155

PROPRIETA'

L'unità immobiliare sopra descritta è di proprietà della Ditta DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL, codice fiscale 01984650349 - Prop.1/1

PROVENIENZA

Alla Società esecutata, la particella 1752 è pervenuta per atto del notaio Carlo Maria Canali Di Bedonia, del 31.08.2008 rep.21958

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

1. ANNOTAZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 310 Registro Generale 2295 Pubblico ufficiale CANALI CARLO MARIA Repertorio 16653/8452 del 29/10/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 101 del 2006

2. TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 18240 Registro Generale 27101 Pubblico ufficiale CANALI CARLO MARIA Repertorio 21958/10950 del 31/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 11/01/2017 - Registro Particolare 78 Registro Generale 543 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 41/2017 del 30/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2116 del 06/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1967 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2319 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2524 del 21/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 187 del 27/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 245 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 02/10/2018 - Registro Particolare 13028 Registro Generale 18495 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 5736/2018 del 17/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1968 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2320 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2525 del 21/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 188 del 27/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 246 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1994 del 06/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 380 Registro Generale 473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 101/2022 del 07/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è individuata:

1. dal Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Sistema Insediativo Urbano ed Extra Urbano" di cui al Capo II Titolo IV con destinazione a "Ambiti Urbani Consolidati a Prevalente Destinazione Residenziale" con finalità disciplinate dagli art.65 e 66 delle norme tecniche di attuazione del P.S.C.; dalla scheda di comparto vigente n.55 "I Gigliati" di cui all'art.121 Titolo VII della n.t.a. del P.S.C.

2. dal Regolamento Edilizio e Urbanistico (RUE), approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Ambiti Urbani Consolidati e per attività produttive Esistenti" di cui alla sezione B Capo I Titolo IV con destinazione a "Sub Ambito del Tessuto Urbano a Progetto Unitario (TPU)", con Utilizzabilità regolata dall'art. IV. 10 delle norme tecniche di attuazione del RUE ed anche dall'art. VII.2. Titolo VI delle citate norme

Accatastamento

Tipo Mappale e Frazionamento del 03/02/2011 Pratica n. PR0038405 in atti dal 03/02/2011 presentato il 03/02/2011 (n. 38405.1/2011) Annotazione di immobile: comprende il fg. 59 n. 218

SUPERFICI

Comune FIDENZA	AREA URBANA F. 59	Mapp. 1752	F/1	1108 mq
Comune FIDENZA	AREA URBANA F. 59	Mapp. 2191	F/1	465 mq
Comune FIDENZA	AREA URBANA F. 59	Mapp. 2192	F/1	771 mq
Comune FIDENZA	AREA URBANA F. 59	Mapp. 2193	F/1	727 mq
Comune FIDENZA	AREA URBANA F. 59	Mapp. 2194	F/1	727 mq
Comune FIDENZA	AREA URBANA F.59	Mapp. 2195	F/1	172 mq
Comune FIDENZA	AREA URBANA F.59	Mapp. 2196	F/1	22 mq

Superficie Catastale intero Lotto 4 = 3992MQ;

VALORE DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta dell'appetibilità di mercato della stessa con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

La valorizzazione finale è intesa in UNICO LOTTO (il PSC come tipologia costruttiva prevede fabbricati a blocco condominiale) espressa a corpo e non a misura anche se il terreno in particolare è stato suddiviso dai vecchi proprietari in quattro appezzamenti, la suddivisione catastale è solo indicativa, in quanto le unità immobiliari attualmente presenti possono essere fuse e ridisegnate nei confini; sono stati considerati inoltre i parametri edilizi di Progetto quali la destinazione d'uso (Residenziale), l'altezza massima realizzabile (11.50mt) ed il n° dei piani realizzabili (P1+3+ST). Trattandosi di terreno edificabile la valutazione è stata comparativa monoparametrica e pur avendo effettuato approfondite ricerche di mercato è risultato che la zona, per i più svariati motivi, non risulta essere particolarmente appetibile, non risultando reperibili atti pubblici di compravendita di beni simili da cui rilevare il prezzo.

Si è pertanto proceduto a ricavare il prezzo da indagini di mercato effettuate tra gli addetti al settore, che risulta essere di € 225,00 al mq di superficie territoriale, che moltiplicato per la superficie del lotto porta ad un valore di € 898.200,00 arrotondato 890.000,00.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima dell'unità immobiliare a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti, pari a:

Lotto 4-Unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza:

Foglio 59 Mapp 1752 sub.1, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195 e 2196 Via Partigiani Fidentini Euro 890.000,00 .

4)UNITA' _Foglio 70 particella 718 Seminativo 1-MQ 176 RD € 1.73 RA € 1.82 Via Benigno Zaccagnini

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Posto all'interno di una zona residenziale di recente costruzione, il terreno seminativo individuato al mappale 718 del F.70 altri non è che una parte di Via Benigno Zaccagnini; piu' precisamente è la careggiata di ingresso alla via, che viene delimitata: a sinistra, entrando nel complesso, dalla linea di mezzeria ed ha destra dal muretto di recinzione della proprietà mapp.717.

Su Via Zaccagnini sono presenti gli accessi carrai e pedonali dei condomini disposti lungo la via stessa.

Estesa Mq 176, l'area dovrebbe essere ceduta a titolo gratuito ai condomini frontisti (Mapp.717) utilizzatori.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con Mapp.717;
- a sud con Mapp.735 e Mapp.727;
- a ovest con Mapp.792;
- a est con Mapp.999.

PROPRIETA'

L' unità immobiliare sopra descritta è di proprietà della Ditta DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL, codice fiscale 01984650349 - Prop.1/1

PROVENIENZA

Alla Società, il bene è pervenuto da Le Corti srl, per atto notaio Dr. Marco Micheli del 5/04/2004 atto n. 42509/12310.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

1. ANNOTAZIONE del 30/01/2007 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2683 Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 49224 del 18/10/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3154 del 2004

2. ISCRIZIONE del 11/01/2017 - Registro Particolare 78 Registro Generale 543 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 41/2017 del 30/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2116 del 06/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1967 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2319 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2524 del 21/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 187 del 27/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 245 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 02/10/2018 - Registro Particolare 13028 Registro Generale 18495 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 5736/2018 del 17/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1968 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2320 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2525 del 21/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 188 del 27/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 246 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1994 del 06/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 380 Registro Generale 473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 101/2022 del 07/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è individuata:

1. dal Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Sistema Insediativo Urbano ed Extraurbano" di cui al Capo II Titolo IV con destinazione a "Ambiti Urbani Consolidati a Prevalente Destinazione Residenziale" con finalità disciplinate dagli artt. 65 e 66 delle norme tecniche di attuazione del P.S.C.;
2. dal Regolamento Edilizio e Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Ambiti Urbani Consolidati e per Attività Produttive Esistenti" di cui alla sezione B Capo I Titolo IV con destinazione a "Sub Ambito de Tessuto Urbano a Progetto Unitario", con utilizzabilità regolata dall'art. IV.10 delle norme tecniche di attuazione del R.U.E.

Accatastamento

VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/08/2006 Pratica n. PR0116935 in atti dal 24/08/2006 (n. 116927.1/2006)

SUPERFICI

Superficie

Foglio 70 particella 718

Mq= 176;

VALORE DI STIMA

Il bene, andando a costituire di fatto una strada privata, di pertinenza comune dei fabbricati edificati in adiacenza alla stessa, è destinato a rimanere in proprietà privata e di competenza dei soggetti attuatori degli interventi edilizi e/o loro aventi causa, in conformità alle previsioni del Piano particolareggiato relativo alla Scheda 4.2 A di PRG approvato con deliberazione di CC n. 20 del 2/3/2004.

Zona OMI Fidenza B2 Centrale Capoluogo.

A seguito di quanto sopra, il sottoscritto perito estimatore non determina alcun valore di stima dell'unità immobiliare, che in forza di convenzioni presenti nei titoli edilizi abilitativi, dovrà essere ceduta a titolo gratuito ai proprietari frontisti utilizzatori.

Da valutarsi eventuali spese di accatastamento/trasferimento da porre a carico dell'acquirente

Unità immobiliare, censita al Catasto Terreni del Comune di Fidenza:

Catasto Terreni_ Foglio 70 particella 718 Seminativo 1 - Euro 0,00 .

5)UNITA' Foglio 70 particella 792 Seminativo 1 - MQ 176 RD € 0.35 RA € 0.37 Via Benigno Zaccagnini

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'immobile accatastato al fabbricato terreni al F.70 Mapp.792 del catasto terreni di Fidenza, come seminativo di 1 classe, insiste all'interno di una zona residenziale di recente costruzione, e si pone come area di manovra terminale alla via Benigno Zaccagnini, di cui di fatto ne è parte; di forma trapezoidale è delimitata nella prima parte, entrando nel complesso residenziale, da altro mappale e nella parte alta è delimitata da muretto di recinzione.

Estesa Mq 36, l'area dovrebbe essere ceduta a titolo gratuito ai condomini frontisti utilizzatori.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con Mapp.794;
- a sud con Mapp.795;
- a ovest con Mapp.794 e Mapp.737;
- a est con Mapp.718 e Mapp. 735.

PROPRIETA'

L'unità immobiliare sopra descritta è di proprietà della Ditta DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL, codice fiscale 01984650349 - Prop.1/1

PROVENIENZA

Alla Società, il bene è pervenuto da Le Corti srl, per atto notaio Dr. Marco Micheli del 5/04/2004 atto n. 42509/12310.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

1. TRASCRIZIONE del 02/10/2018 - Registro Particolare 13028 Registro Generale 18495 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 5736/2018 del 17/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1968 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2320 del 25/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2525 del 21/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 188 del 27/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 246 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1994 del 06/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 380 Registro Generale 473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 101/2022 del 07/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è individuata:

1. dal Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Sistema Insediativo Urbano ed Extraurbano" di cui al Capo II Titolo IV con destinazione a "Ambiti Urbani Consolidati a Prevalente Destinazione Residenziale" con finalità disciplinate dagli artt. 65 e 66 delle norme tecniche di attuazione del P.S.C.;

2. dal Regolamento Edilizio e Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Ambiti Urbani Consolidati e per Attività Produttive Esistenti" di cui alla sezione B Capo I Titolo IV con destinazione a "Sub Ambito de Tessuto Urbano a Progetto Unitario", con utilizzabilità regolata dall'art. IV.10 delle norme tecniche di attuazione del R.U.E.

Accatastamento

Variazione del 11/10/2007 Pratica n. PR0256538 in atti dal 11/10/2007 (n. 256538.1/2007)

Superficie

Foglio 70 particella 792

Mq= 36;

VALORE DI STIMA

Il bene, andando a costituire di fatto una strada privata, di pertinenza comune dei fabbricati edificati in adiacenza alla stessa, è destinato a rimanere in proprietà privata e di competenza dei soggetti attuatori degli interventi edilizi e/o loro aventi causa, in conformità alle previsioni del Piano particolareggiato relativo alla Scheda 4.2 A di PRG approvato con deliberazione di CC n. 20 del 2/3/2004.

Zona OMI Fidenza B2 Centrale Capoluogo.

A seguito di quanto sopra, il sottoscritto perito estimatore non determina alcun valore di stima dell'unità immobiliare, che in forza di convenzioni presenti nei titoli edilizi abilitativi, dovrà essere ceduta a titolo gratuito ai proprietari frontisti utilizzatori.

Da valutarsi eventuali spese di accatastamento/trasferimento da porre a carico dell'acquirente

Unità immobiliare, censita al Catasto Terreni del Comune di Fidenza:

Catasto Terreni_ Foglio 70 particella 792 Seminativo 1 - Euro 0,00 .

Comune di Montechiarugolo

Inquadramento_Ubicazione immobili

Le due unità immobiliari sono state realizzate all'interno di un complesso immobiliare in zona residenziale di recente impianto, zona est dell'abitato di Montechiarugolo, le aree urbane sono ricomprese all'interno di un'area condominiale il cui fabbricato residenziale è composto da n. 3 piani su cui sono distribuite n. 5 alloggi.

L'accesso al cortile comune, su cui affacciano le rimesse del condominio e di conseguenza alle aree, è regolato da un cancello carrabile posto in prossimità della via Papa Giovanni Paolo II.

1)UNITA' _Foglio 27 particella 205 sub.10 Cat F/1 T Via Giovanni Paolo II

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posizionata proprio in prossimità del filo ultimo del fabbricato e definite ai fianchi rispettivamente: dal muro di contenimento che divide il condominio da altra proprietà (Lato Est) e dall'altra Area Urbana.

La pavimentazione dell'area cortilizia comune e quindi anche quella dell'area Urbana, è realizzata con autobloccanti, la cui continuità cromatica non permette di materializzare la posizione precisa delle area stessa.

Estesa Mq 15, di forma rettangolare, poste al piano terra, sprovvista di impianti, di copertura, in buone condizioni, l' Area Urbana, sita in un posto di facile manovra, puo' essere assimilabile ad un posto auto.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con Sub.12 Cortile Comune ;
- a sud con Sub 2;
- a ovest con Sub 11;
- a est con Mapp.88 , altra Proprietà.

PROPRIETA'

L'unità immobiliare sopra descritta è di proprietà della Ditta DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL, codice fiscale 01984650349 - Prop.1/1

PROVENIENZA

Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale VINCENZO FRANCO Sede PARMA (PR) Repertorio n. 49705 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11734.1/2006 Reparto PI di PARMA in atti dal 24/07/2006

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

1. ANNOTAZIONE del 02/09/2008 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 21129 Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 53113/17723 del 12/06/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5581 del 2006
2. ANNOTAZIONE del 03/09/2008 - Registro Particolare 2684 Registro Generale 21180 Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 53044/17688 del 04/06/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5581 del 2006
3. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 380 Registro Generale 473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 101/2022 del 07/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è individuata:

Il mappale è incluso in AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - (TITOLO IV NTA -PUG)

I mappali sono inclusi in: - Tessuti urbani di impianto recente, monofunzione, a bassa densità / zona B5 (art.33).

I mappali sono soggetti a: - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PTCP) – zone vulnerabili da nitrati di origine agricola: Zona di vulnerabilità a sensibilità elevata. - Aree di ricarica della falda: Settore di ricarica di tipo B;

- In parte “ Stepping stones urbanizzate” – Art.57;

Il mappale è incluso nel perimetro del territorio urbanizzato.

L'unità non è dotata di Certificazione Energetica.

Accatastamento

COSTITUZIONE del 09/05/2008 Pratica n. PR0108314 in atti dal 09/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1541.1/2008

SUPERFICI

Superficie commerciale:

Foglio 27 particella 205 sub.10

Mq= 15;

VALORE DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta dell'appetibilità di mercato della stessa con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche della costruzione, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

Il bene può essere considerato ed assimilato a tutti gli effetti ad un posto auto scoperto, facilmente accessibile dal cortile comune; per la sua valutazione pertanto si farà riferimento ai valori di mercato riguardanti posti auto scoperti, opportunamente contestualizzati.

La stima viene effettuata adottando il “metodo comparativo” consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine.

Inoltre ha anche effettuato accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Parma onde reperire i prezzi di vendite recenti per beni analoghi nello stesso complesso edilizio; considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a compravendite di beni limitrofi con caratteristiche paragonabili avvenute in epoca recente.

Zona OMI B3 Montechiarugolo Centrale/ Capoluogo e Frazioni.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima dell'unità immobiliare a corpo (escluse tutte le attrezzature, gli arredi, i materiali presenti al loro interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti, pari a:

Unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo:

Foglio 27 particella 205 sub. 10 - Euro 3.250,00 ripetonsi euro tremiladuecentocinquanta/00.

2)UNITA' _Foglio 27 particella 205 sub.11 Cat F/1 -T Via Giovanni Paolo II

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posizionata proprio in prossimità del filo ultimo del fabbricato e definite ai fianchi rispettivamente: dal muro di contenimento che divide il condominio da altra proprietà (Lato Est) e dall'altra Muro perimetrale fabbricato condominiale (Lato ovest.)

La pavimentazione dell'area cortilizia comune e quindi anche quella dell'area Urbana, è realizzata con autobloccanti, la cui continuità cromatica non permette di materializzare la posizione precisa delle area stessa.

Estesa Mq 15, di forma rettangolare, poste al piano terra, sprovvista di impianti, di copertura, in buone condizioni, l' Area Urbana, sita in un posto di facile manovra, puo' essere assimilabile ad un posto auto.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con Sub.12 Cortile Comune ;
- a sud con Sub 2 ;
- a ovest con Sub 6 e Sub.3;
- a est con Sub.10.

PROPRIETA'

L' unità immobiliare sopra descritta è di proprietà della Ditta DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL, codice fiscale 01984650349 - Prop.1/1

PROVENIENZA

COSTITUZIONE del 09/05/2008 Pratica n. PR0108314 in atti dal 09/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1541.1/2008)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

1. ANNOTAZIONE del 02/09/2008 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 21129 Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 53113/17723 del 12/06/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5581 del 2006

2. ANNOTAZIONE del 03/09/2008 - Registro Particolare 2684 Registro Generale 21180 Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 53044/17688 del 04/06/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5581 del 2006

3. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 380 Registro Generale 473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 101/2022 del 07/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è individuata:

Il mappale è incluso in AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE – (TITOLO IV NTA -PUG)

I mappali sono inclusi in: - Tessuti urbani di impianto recente, monofunzione, a bassa densità / zona B5 (art.33).

I mappali sono soggetti a: - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PTCP) – zone vulnerabili da nitrati di origine agricola: Zona di vulnerabilità a sensibilità elevata. - Aree di ricarica della falda: Settore di ricarica di tipo B; - In parte “ Stepping stones urbanizzate” – Art.57;

Il mappale è incluso nel perimetro del territorio urbanizzato.

L'unità non è dotata di Certificazione Energetica.

Accatastamento

COSTITUZIONE del 09/05/2008 Pratica n. PR0108314 in atti dal 09/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1541.1/2008)

SUPERFICI

Superficie commerciale:

Foglio 27 particella 205 sub.11

Mq= 15;

VALORE DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta dell'appetibilità di mercato della stessa con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche della costruzione, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

Il bene può essere considerato ed assimilato a tutti gli effetti ad un posto auto scoperto, facilmente accessibile dal cortile comune; per la sua valutazione pertanto si farà riferimento ai valori di mercato riguardanti posti auto scoperti, opportunamente contestualizzati.

La stima viene effettuata adottando il “metodo comparativo” consistente nella considerazione di recenti prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine.

Inoltre ha anche effettuato accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Parma onde reperire i prezzi di vendite recenti per beni analoghi nello stesso complesso edilizio; considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a compravendite di beni limitrofi con caratteristiche paragonabili avvenute in epoca recente.

Zona OMI B3 Montechiarugolo Centrale/ Capoluogo e Frazioni.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto perito estimatore determina il valore di stima dell’unità immobiliare a corpo (escluse tutte le attrezzature, gli arredi, i materiali presenti al loro interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti, pari a:

Unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo:

Foglio 27 particella 205 sub. 11 - Euro 3.250,00 ripetonsi euro tremiladuecentocinquanta/00.

IL VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA’POSTA NEL COMUNE DI FIDENZA

1. Foglio 70 particella 717 sub. 31 - Euro 3.500,00 ripetonsi euro tremilacinquecento/00.
2. Foglio 70 particella 717 sub. 32 - Euro 3.500,00 ripetonsi euro tremilacinquecento/00.
3. Foglio 59 Mapp 1752 sub.1,
2191, 2192, 2193, 2194, 2195 e 2196 Euro 890.000,00 ripetonsi euro ottocentonovantamila/00 .
4. Foglio 70 particella 718 Seminativo 1 - Euro 0,00
5. Foglio 70 particella 792 Seminativo 1 - Euro 0,00

IL VALORE DI STIMA INTERA PROPRIETA’POSTA NEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

1. Foglio 27 particella 205 sub. 10 - Euro 3.250,00 ripetonsi euro tremiladuecentocinquanta/00.
2. Foglio 27 particella 205 sub. 11 - Euro 3.250,00 ripetonsi euro tremiladuecentocinquanta/00.

Parma, 07.02.2024

IN FEDE