

ARCHITETTO GIORGI SABRINA

via Traversante Ravadese, 35 – 43122 Parma - cell. 335.6048548

C.F. GRGSRN67H64G337R - P.IVA 02026450342 - Iscrizione Ordine Architetti P.P.C. di Parma n° 631

e-mail: maipuntoqi@virgilio.it - pec: sabrina.giorqi@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PARMA - SEZIONE ESECUCIONI

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: *n. 48/2024*

GIUDICE : *Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO*

ESECUTATI: _____

CREDITORE PROCEDENTE: _____

CONSULENTE TECNICO: *Arch. Sabrina GIORGI nominato con provvedimento in data 04.06.2024*

QUESITO: *Si rinvia al provvedimento di nomina.*

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: *04.06.2024 - Sopralluogo effettuato in data 20.06.2024 in presenza dell'esecutato e del custode nominato*

1. GENERALITA' ESECUTATO

Ditta _____ con sede in
Salsomaggiore Terme (PR). *Partita IVA:* _____;

2. RECAPITO

Via dei _____ Salsomaggiore Terme (PR).

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobili censiti al NCF nel comune di Salsomaggiore Terme (PR):

■ via _____

- foglio 47, mappale 607, sub 1, piano S1-T, cat. C/3, cl 2, rendita € 777,27;
- foglio 47, mappale 607, sub 2, piano T, cat. C/1, cl 6, rendita € 269,59;
- foglio 47, mappale 607, sub 6, piano S1, cat. C/6, cl 1, rendita € 237,57;
- foglio 47, mappale 607, sub 7, piano S1, cat. C/6, cl 2, rendita € 143,21;

■ via _____

- foglio 34, mappale 855, sub 8, graffato con mappale 855 sub 12 piano S1-T, cat. C/1, cl 9, rendita € 1.069,07;

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

Esiste corrispondenza.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Suddiviso in due lotti.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

- Lotto I: non ci sono quote di comproprietà;
- Lotto II: non ci sono quote di comproprietà.

5. CREDITO FONDIARIO

- Lotto I: non sussiste;
- Lotto II: sussiste.

6. VALUTAZIONE ECONOMICA ESECUZIONE

Descrizione	Valore commerciale	Valore Base Asta
Lotto I – via _____	€ 103.150,00	€ 82.500,00
Lotto II – via _____	€ 55.250,00	€ 44.200,00
TOTALE	€ 158.400,00	€ 126.700,00

Consulente tecnico Incaricato

Arch. Sabrina Giorgi



DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODOTTA A CORREDO

Documentazione comune ai lotti

48_2024_Perizia di Stima;

48_2024_perizia conforme direttiva Garante;

48_2024_00_indice produzione documentale;

II

Esecuzione Immobiliare 48/2024

LOTTO I - BENI IN SALSOMAGGIORE TERME (PR) – VIA _____

(foglio 47 mappale 607 sub 1, 2,6 e 7)

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Ditta _____ con sede in
Salsomaggiore Terme (PR). *Partita IVA:* _____;

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non presenti comproprietari o titolari di altri diritti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato: quota di 1/1 di piena proprietà.

Indirizzo: Salsomaggiore Terme (PR) – via _____.

Tipologia: locali laboratorio (produzione pane e prodotti da forno) con annesso locale negozio autorimesse.

Superficie Commerciale: calcolata (al lordo dei muri esterni e delle parti comuni e metà muro verso altre proprietà):

- sub 1 - Laboratorio con locali accessori: 202,00 mq;
- sub 2 - Negozio –: 35,00 mq;
- sub 6 - Autorimessa: 101,00 mq;
- sub 7 - Autorimessa: 54,00 mq;

Numero dei Vani e/o consistenza catastale:

- sub 1 - Laboratorio con locali accessori: 175,00 mq;
- sub 2 - Negozio –: 30,00 mq;
- sub 6 - Autorimessa: 92,00 mq;
- sub 7 - Autorimessa: 47,00 mq;

Estremi Catastali: immobili censiti nel comune di Salsomaggiore Terme:

- foglio 47, mappale 607, sub 1, piano S1-T, cat. C/3, cl 2, cons. 175 mq rendita € 777,27;
- foglio 47, mappale 607, sub 2, piano T, cat. C/1, cl 6, rendita € 269,59;
- foglio 47, mappale 607, sub 6, piano S1, cat. C/6, cl 1, rendita € 237,57;
- foglio 47, mappale 607, sub 7, piano S1, cat. C/6, cl 2, rendita € 143,21;

Confini: in considerazione del fatto che l'attività occupa per intero il piano terra e interrato (rispetto al fronte principale) si definiscono così i confini:

- **piano terra - laboratorio e negozio:** a nord, con area cortilizia di accesso al laboratorio e area cortilizia a prospetto; est con ragioni condominiale (vano scale) e area cortilizia a prospetto; a sud con ragioni condominiale (vano scale) e area cortilizia; a ovest con ragioni condominiale (vano scale) e porticato comune;
- **piano interrato – autorimesse e spogliatoi:** a nord con ragioni area esterna e porzione controterra; a est con ragioni area esterna; a sud con area cortilizia e porzione controterra; a ovest controterra.

Eventuali Pertinenze e Accessori: area esterna.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: non definiti.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Tipologia del Cespite e dello Stabile: le unità fanno parte di un edificio di modeste dimensioni con destinazione mista, artigianale e residenziale. La parte artigianale ospitava l'attività di panificazione con punto vendita, occupando tutto il piano terra ed interrato, mentre la parte residenziale occupa invece il piano primo e secondo. Su fronte strada non presente recinzione in quanto l'area antistante è destinata a parcheggio per i clienti. A nord, area esterna pavimentata in autobloccanti di accesso al laboratorio. All'area cortilizia di accesso all'interrato si accede da uno stradello di altra proprietà.

Composizione interna: ■ **unità sub 1:** al piano terra unico locale con piccolo spazio archivio. Al piano seminterrato i locali accessori, quali spogliatoi e servizi igienici; ■ **unità 2:** al piano terra locale composto di unico vano, con accesso diretto dal locale laboratorio; ■ **unità sub 6:** unico ampio locale, a cui si accede sia dalla scala condominiale che dall'esterno. ■ **unità sub 7:** unico locale con collegamento interno dal sub 6, vi si accede dall'esterno.

Condizioni di Manutenzione: situazione di degrado dovuto al non utilizzo e allo smantellamento del forno. In generale l'edificio necessita di opere di manutenzione.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

■ **unità sub 1: laboratorio:** pavimento in gres e rivestimento alle pareti. Altezza interna pari a 3,50 m. Gli infissi sono in metallo con vetrocamera. La vetrina in metallo con vetro antifondamento. Le pareti presentano rivestimento di tipo ceramico per circa 2,10 m, mentre la restante parte risulta intonacata e tinteggiata. Il solaio tipo predalles a vista (solo tinteggiato).
Spogliatoio: pavimento tipo mattonelline in klinker. Le pareti presentano rivestimento di tipo ceramico per circa 2,10 m, mentre la restante parte risulta intonacata e tinteggiata. Altezza interna pari a 3,50 m. Gli infissi sono in metallo con vetrocamera. Le porte interne sono in legno

tamburato. Il solaio tipo predalles a vista (solo tinteggiato).

Impianti:

- **Termico: riscaldamento:** impianto assente. **Raffrescamento:** impianto assente;
- **Elettrico:** impianto realizzato in parte in canaline esterne, finalizzato comunque all'attività panificatrice per il funzionamento delle macchine;

■ **unità sub 2 – negozio:** pavimento in gres. Altezza interna pari a 3,50 m. Gli infissi sono in metallo con vetrocamera. La vetrina, a due specchiature fisse, sono in metallo con vetro antisfondamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il solaio tipo predalles a vista (solo tinteggiato). La porta di accesso dall'esterno in metallo e vetro antisfondamento, è posizionata nella porzione centrale di parete in vetromattone.

- **Termico: riscaldamento:** impianto assente. **Raffrescamento:** impianto assente;
- **elettrico:** presente prevalentemente realizzato in canaline esterne;

■ **unità sub 6 e 7– autorimesse:** pavimento in gres. Altezza interna pari a 3,50 m. Gli infissi sono in metallo con vetrocamera. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il solaio tipo predalles a vista (solo tinteggiato). I portoni di accesso dall'esterno sono in metallo con pannello cieco nella parte inferiore, e vetrato nella parte superiore.

- **Termico: riscaldamento:** impianto assente. **Raffrescamento:** impianto assente;
- **elettrico:** presente prevalentemente realizzato in canaline esterne;

Accessi: su fronte strada non presente recinzione in quanto l'area antistante era utilizzata a parcheggio per i clienti. A nord area di accesso al laboratorio, pavimentata in autobloccante. All'area cortilizia di accesso all'interrato (seminterrato) si accede da uno stradello di altra proprietà. La scala condominiale è posta sul fronte sud. L'ingresso condominiale e la scala, permettono l'accesso sia al piano interrato(seminterrato) che al piano terra (laboratorio).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'edificio, che ospita le unità oggetto di perizia, si sviluppa su 3 livelli fuori terra, terra, primo e secondo, oltre a piano seminterrato. La struttura di elevazione è prevalentemente in cemento armato gettato in opere. Alcune parti risultano intonacate e tinteggiate, mentre altre solo tinteggiate. Lattenerie in rame. La parte fuori terra dell'interrato, essendo l'edificio realizzato su di un terreno non pianeggiante, presentano rivestimento esterno in pietra. Sui fronti sono presenti porzioni di parete in vetromattone. Il portico e il camminamento alla scala condominiale risulta pavimentato in pietra.

Enti condominiali: non definiti, pertanto con tutti gli obblighi del condominio a norma di legge

e di regolamento condominiale e con la proporzionale quota di comproprietà a norma degli artt. 1117 e seguenti codici civile sulle parti condominiali, oltre a tutti diritti e obblighi nascenti dal condominio edilizio. Il montacarichi è a servizio dell'attività produttiva.

Dati dell'Amministratore: non presente

5. STATO DI POSSESSO

Libero

6. PROVENIENZA VENTENNALE

Periodo di riferimento dal 01.01.2004 al 22.10.2024

- dal **01.01.2004** a **oggi:** intestato alla società _____ di piena proprietà 1/1, per aver edificato su terreno di proprietà acquistato con atto di compravendita del dott. Notaio _____ rep. _____ del 12.09.1985 e trascritto a Parma in data 18.09.1985 R.P. ____; acquisto fattone dalla signora _____.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

I beni non pignorati **non** sono gravati da censi, livelli o usi civici.

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

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Parma il **23.04.2024** R.P. **6377** emesso da TRIBUNALE di Parma rep _____ del **26.03.2024** a favore di _____, contro _____;

Iscrizioni

Nessuna.

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

1. Verifica conformità urbanistica:

L'edificio residenziale in cui sono inserite le unità oggetto della presente perizia, è stato realizzato in forza ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 7908 rilasciata il 17.09.1987 per la costruzione "di edificio da adibire a laboratorio per attività di artigianato di servizio, negozio e abitazione civile";

- Concessione Edilizia n. 116 rilasciata il 08.11.1989 per Variante “**Concessione Edilizia n. 7908 del 17.09.1987;**
- Denuncia Inizio Attività DIA n. 176 presentata in data 22.06.2007 per lavori di “**manutenzione straordinaria facciate: tinteggio esterno**”.

Abitabilità: presente solo abitabilità parziale, cioè per i sub 3, 4 e 5, cioè solo per la parte residenziale.

Alla data del sopralluogo lo stato di fatto corrisponde alle pratiche edilizie rilasciate; si precisa che il locale cantina, all'interno del laboratorio, presenta un'apertura (vetrata fissa) sullo stesso lato della porta. Detta difformità, tenuto anche conto che si trova su di una parete di tamponamento e non portante, non rappresenta di fatto una difformità da essere sanata.

2. Verifica conformità catastale

Planimetria catastale di primo impianto:

- sub 1 (laboratorio): presentata in data 04/10/1990;
- sub 2 (negozio): presentata in data 04/10/1990;
- sub 6 (autorimessa): presentata in data 04/10/1990;
- sub 7 (autorimessa): presentata in data 04/10/1990;

Le planimetrie di impianto sono quelle attualmente in atti

Alla data del sopralluogo le unità corrispondono alle planimetrie catastali in atti; le planimetrie catastali corrispondono ai titoli edilizi fatta eccezione del locale cantina presente nel laboratorio. si precisa che il locale cantina. Infatti nella planimetria sono presenti due aperture; nella realtà presente solo una porta di accesso. Detta difformità, non rappresenta di fatto una difformità che necessita di sanatoria.

Per quanto sopra esposto si dichiara:

- **CONFORME** il sub 1 laboratorio;
- **CONFORME** il sub 2 negozio;
- **CONFORME** il sub 6 autorimessa;
- **CONFORME** il sub 7 autorimessa;

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

All'area cortilizia sul retro dove sono collocate le autorimesse si accede percorrendo un breve

tratto di stradello privato. Non sono state trovate servitù specifiche registrate.

La concessione edilizia n. 7908 rilasciata il 17.09.1987, riportava la specifica che l'autorimessa sul 6 è da considerarsi come vano accessorio (s.n.r.) del laboratorio.

10. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Indicazione della superficie commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati: calcolata al lordo dei muri esterni e delle parti comuni e metà muro verso altre proprietà.

- sub 1 - Laboratorio con locali accessori: 202,00 mq
- sub 2 - Negozio →: 35,00 mq
- sub 6 - Autorimessa: 101,00 mq superficie catastale
- sub 7 - Autorimessa: 54,00 mq superficie catastale

Sub 1 – Laboratorio Superficie arrotondata a 202,00 mq, così calcolata:

tipologia	mq		%	mq
Piano terra Laboratorio	190,00	x	100	190,00
Piano Interrato Spogliatoi	24,11	x	50	12,06
			TOTALE	202,06

Sub 2 – Negozio Superficie arrotondata a 35,00 mq, così calcolata:

tipologia	mq		%	mq
Piano terra	34,85	x	100	34,85
			TOTALE	34,85

Sub 6 – Autorimessa si prende come riferimento la superficie catastale a 101,00 mq:

tipologia	mq		%	mq
Piano seminterrato	100,84	x	100	100,84
			TOTALE	100,84

Sub 7 – Autorimessa si prende come riferimento la superficie catastale a 54,00 mq:

tipologia	mq		%	mq
Piano seminterrato	54,34	x	100	54,34
			TOTALE	54,34

Valore Commerciale e Criterio di Stima: la valutazione viene eseguita mediante comparativa, considerando lo stato di manutenzione, il contesto in cui sono inseriti gli immobili, la presenza di servizi più prossimi, la rete di collegamenti, etc. etc. I beni sono ubicati a poca distanza da Salsomaggiore Terme, si affaccia sulla strada provinciale di collegamento con altri centri abitati del territorio parmense.

Caratteristiche interne ed esterne: vedi punto 4

Stato di manutenzione: vedi punto 4

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore: per la determinazione del valore commerciale si considerano i fattori incidenti:

- contesto in cui sono inseriti i beni;
- stato di manutenzione degli immobili;
- dotazione impianti.

Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo comparativo da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. Il contesto e la tipologia dei fabbricati poco si prestano ad individuare dei comparali. Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare.

1. **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):** quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativo all'anno 2024 Primo semestre SALSOMAGGIORE TERME (PR) - fascia Zona periferica D1, il seguente range:

- Capannone (laboratorio) – stato normale: 255,00 – 375,00 €/mq;
- Negozio – stato normale: 580,00 – 870,00 €/mq;
- Autorimessa - stato normale: 370,00 – 540,00 €/mq

2. **Borsa Immobiliare di Parma:** relativo all'anno 2023 secondo semestre SALSOMAGGIORE TERME (PR) zona C34, il seguente range:

- Industriale (laboratorio) – Fascia II: 200,00 – 250,00 €/mq;
- Commerciale (negoziato): 500,00 – 1.000,00 €/mq;
- Autorimessa - doppio: 22.000,00 €/corpo

In considerazione:

- a) dei valori sopra esposti;
- b) dell'ubicazione, fuori dal centro urbano di Salsomaggiore Terme, prospiciente la Strada Provinciale di collegamento con i comuni limitrofi;
- c) dello stato in cui si trovano gli immobili, i locali non sono utilizzati da qualche anno. Nel

laboratorio è stato demolito il forno, pertanto non è possibile allo stato attuale riprendere l'attività per cui è stato realizzato. Nel negozio non presente il servizio igienico, in quanto legato alla presenza del laboratorio;

- d) dell'indagine sul mercato immobiliare della zona, piccolo nucleo prevalentemente residenziale, privo di servizi e/o attività commerciali al dettaglio;

si individuano i seguenti valori da applicare alla stima:

Valore commerciale laboratorio	€/mq	240,00
Valore commerciale negozio	€/mq	500,00
Valore autorimessa*	€/mq	240,00

*per quanto riguarda le autorimesse, date le dimensioni, l'ubicazione si preferisce effettuare una valutazione a mq.

Pertanto valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

Laboratorio sub 1	mq	202,00	x	€/mq	240,00	€ 48.480,00
Negozio sub 2	mq	35,00	x	€/mq	500,00	€ 17.500,00
Autorimessa sub 6	corpo	54,00		€/mq	240,00	€ 12.960,00
Autorimessa sub 7	corpo	101,00		€/mq	240,00	€ 24.240,00
TOTALE						€ 103.180,00

Valore LOTTO al lordo delle detrazioni: € 103.180,00 così distinti:

a) Valore del LOTTO = € 103.180,00

b) Detrazioni:

Regolarizzazione urbanistica:	€	0,00
Aggiornamento catastale: nessun aggiornamento necessario	€	0,00

Abbattimento Forfettario (20%): Secondo quanto richiesto dal quesito, viene valutato il valore del bene pignorato al netto dell'abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti (20% del valore venale). In relazione alla qualità dei luoghi e delle pertinenze si è optato per un abbattimento del 20%. Il valore considerato per l'abbattimento è il valore detratto delle detrazioni per regolarizzazioni: €

103.108,00 x20%	€	20.636,00
TOTALE		€ 20.636,00

Definizione valore finale del Lotto

Descrizione	Valore commerciale	Totale detrazioni	Valore a base d'asta
Lotto 1	€ 103.180,00	€ 20.636,00	€ 82.544,00
	€ 103.180,00	€ 20.636,00	€ 82.544,00

Il valore finale del LOTTO arrotondato è di:

Valore del lotto € 87.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)

11. SPESE DI GESTIONE -MANUTENZIONE

Non note, probabilmente mai definite.

12. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a: Imposta di Registro. Non soggetto a IVA.

13. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Non sono definiti millesimi e la gestione degli spazi comuni. Si precisa dall'esame visivo sul luogo, che risulta modificato il confine tra il mappale 607 e 639, trattandosi della stessa proprietà (il mappale 639 però non oggetto di perizia). Dal mappale 639 si accede inoltre a locali posti sotto l'area esterna del mappale 607, non risultano però pratiche edilizie e riferimenti catastali (non accatastati). Catastralmente le aree esterne del mappale 607 non risultano di pertinenza esclusiva o di appartenenza degli identificativi oggetto di perizia.

14. CONCLUSIONE

Confidando di aver bene espletato il gradito incarico ricevuto, il sottoscritto resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Parma 12/11/2024



Consulente Tecnico Incaricato
Arch. Sabrina Giorgi

DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODOTTA A CORREDO

Si segue la numerazione dell'elenco ALLEGATO A – SEZIONE (B) – SI ALLEGA SOLO LA DOCUMENTAZIONE PERTINENTE ALL'OGGETTO DI STIMA – LOTTO I

- 1) -;
- 2) -;
- 3) -;
- 4) 48_2024_Lotto I-visura catastale attuale e storica;
- 5) 48_2024_Lotto I-estratto di mappa-planimetria catastale;
- 6) -;
- 7) 48_2024_Lotto I - documentazione fotografica. File rar;
- 8) 48_2024_Lotto I – titoli abilitativi. File rar;
- 9) -;
- 10) 48_2024_Lotto I - ispezione ipotecaria;
- 11) 48_2024_Lotto I – atto provenienza;
- 12) 48_2024_Lotto I-schema descrizione sintetica del cespite;

II

Esecuzione Immobiliare 48/2024

LOTTO II - BENI IN SALSOMAGGIORE TERME (PR) – VIA _____

(foglio 34 mappale 855 sub 8, graffato con sub 12)

15. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Ditta _____ con sede in
Salsomaggiore Terme (PR). *Partita IVA:* _____;

16. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non presenti comproprietari o titolari di altri diritti.

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato: quota di 1/1 di piena proprietà.

Indirizzo: Salsomaggiore Terme (PR) – via _____.

Tipologia: negozio con locale magazzino, ripostiglio, servizi igienici e cantina;

Superficie Commerciale: calcolata (al lordo dei muri esterni e delle parti comuni e metà muro verso altre proprietà):

- sub 8 graffato con sub 12 - **negozio: 85,00 mq;**

Numero dei Vani e/o consistenza catastale:

- sub 8 graffato con sub 12- **negozio: 75 mq;**

Estremi Catastali: immobili censiti nel comune di Salsomaggiore Terme:

- foglio 34, mappale 855, sub 8 graffato con sub 12, piano S1-T, cat. C/1, cl 9, consistenza 75 mq rendita € 1.069,07;

Confini: ■ *piano terra (negozio):* a nord, con ragioni condominiali, ingresso e vano scale; est strada pubblica; a sud con area cortilizia comune mappale 578; a ovest con ragioni civico 76; ■ *piano interrato (cantina):* a nord con ragioni condominiali (corridoio comune) e ragioni di terzi; a est controterra via Milano; a sud controterra mappale 578.

Eventuali Pertinenze e Accessori: cantina.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: non definiti.

18. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Tipologia del Cespite e dello Stabile: le unità fanno parte del piccolo condominio di via

_____. L'edificio si presenta su via Milano su tre livelli, terra, primo e secondo oltre ad interrato,

Composizione interna: piano terra negozio con due vetrine, collegamento interno con parte retrostante destinato a magazzino e deposito. Servizio igienico con antibagno. Accesso diretto al cortile interno, che si sviluppa su due mappali, mappale 65 e 62; da questo cortile si accede al piccolo locale deposito (ex servizio igienico); inoltre da questo cortile si accede al piano interrato per accedere alla cantina.

Condizioni di Manutenzione: necessita di lavori di manutenzione.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

■ **negozio:** pavimento in mattonelline di ceramica composte a mosaico. Vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, con saracinesca e cassonetti in legno. Le vetrine in esterno presentano gradini. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Porta di collegamento al retro in legno a due ante. Altezza interna pari a 4,00 m. ■ **depositi e locali annessi:** pavimento marmiglia. Le finestre presentano prevalentemente telaio in alluminio con vetrocamera; presenza di inferriate in ferro. Le porte di accesso sono in legno a due ante. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il solaio realizzato con travetti in ferro e tavelle in laterizio risulta semplicemente tinteggiato. Per quanto riguarda il bagno e antibagno presentano pavimento e rivestimento di tipo ceramico. Altezza interna pari a 3,80 m, si precisa che è presente una piccola porzione con altezza pari a circa 2,30 m, in prossimità del ripostiglio. Presente piccolo bagno utilizzato come ripostiglio, con accesso dall'esterno (cortile interno). ■ **cantina:** ampio locale, con finestra. Pavimento in cotto. Parete e soffitto non intonacato. Porta di accesso in metallo e grigliato per areazione. ■ completa l'unità un locale deposito farina, che si accede dall'esterno, dall'area mappale 578. Non è stato possibile accedere in detto locale

Impianti:

- **Termico: riscaldamento:** radiatore a gas solo nel negozio. **Raffrescamento:** impianto assente;
- **Elettrico:** impianto prevalentemente realizzato in canaline esterne; nella cantina l'impianto non è funzionante;

Accessi: acceso al negozio su fronte strada; ai locali posti sul retro si accede dall'area esterna mappale 578; il mappale 578 non presenta cancello su fronte strada. Al locale deposito, non collegato internamente, si accede sempre dall'area esterna mappale 578. Per accedere alla cantina, occorre entrare nel cortile interno, esercitando un diritto di passaggio sull'area esterna del mappale 62. L'area esterna sul retro si sviluppa su due mappali, il 62 e il 65, che risulta essere pavimentata e/o cementata; presente una breve rampa si scala, per raggiungere i vari accessi,

in quanto il terreno non è pianeggiante.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'edificio, che ospita le unità oggetto di perizia, si sviluppa su 3 livelli fuori terra, terra, primo e secondo, oltre a piano interrato. I fronti est e sud risultano intonacati e tinteggiati, mentre i fronti che si affacciano sul cortile interno risultano solo intonacati.

Enti condominiali: non definiti, pertanto con tutti gli obblighi del condominio a norma di legge e di regolamento condominiale e con la proporzionale quota di comproprietà a norma degli artt. 1117 e seguenti codici civile sulle parti condominiali, oltre a tutti diritti e obblighi nascenti dal condominio edilizio.

Dati dell'Amministratore: non presente

19. STATO DI POSSESSO

Libero

20. PROVENIENZA VENTENNALE

Periodo di riferimento dal 01.01.2004 al 22.10.2024

- dal 01.01.2004 a oggi: intestato alla società _____ di piena proprietà 1/1, in virtù dell'atto di compravendita del dott. Notaio _____ rep. _____ del 14.09.1999 e trascritto a Parma in data 27.09.1999 R.P. _____; acquisto fattone dal signor _____.

21. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

I beni non pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

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

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Parma il 23.04.2024 R.P. 6377 emesso da TRIBUNALE di Parma rep _____ del 26.03.2024 a favore di _____, contro _____.

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria iscritta a Parma il 19.12.2014 R.P. 2763 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, atto del Dott. Notaio _____ redatto in data _____

18.12.2014 rep. _____ a favore di _____ con sede
contro _____.

Importo capitale € 140.000,00 importo totale € 210.000,00 con durata 10 anni. Si precisa che l'ipoteca comprendeva anche altre unità immobiliari; con annotazione prot. _____ del 12.07.2021 è stata inserita una annotazione per restrizione di beni, ma che rimane valida per i beni oggetto del presente LOTTO II.

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

1. Verifica conformità urbanistica:

L'edificio residenziale in cui sono inserite le unità oggetto della presente perizia, è stato realizzato in forza ai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per "costruzione locali ad uso negozio con soprastante abitazione e locale forno" n. 2226 del 27.05.1930;
- Nulla Osta n.5311 del 21-11-1938 per la costruzione "della scala di collegamento tra primo piano e sottotetto esistente" (prolungamento);
- Nulla Osta n. 01375 del 02.03.1959 per "realizzazione accesso condominiale";
- Licenza Edilizia n.988 del 23.05.1975 per "sistemazione copertura e tinteggi fronti esterni";
- Concessione Edilizia. in sanatoria n. 4655-A-B del 26.02.1988 per "difformità diffuse";
- Concessione Edilizia. n. 578 del 01.03.1989 per "per realizzazione canna fumaria forno";
- Denuncia Inizio Attività DIA n. 131 presentata in data 24.04.1999 per lavori di "opere interne negozio e locali accessori";
- Denuncia Inizio Attività DIA n. 12 presentata in data 18.01.2000 per lavori di "variante alla D.I.A. n. 131/1999";

Abitabilità: all'interno della Licenza per "costruzione locali ad uso negozio con soprastante abitazione e locale forno" n. 2226 del 27.05.1930.

Non sono state rese disponibili dagli uffici del comune altri certificati di abitabilità.

Alla data del sopralluogo lo stato di fatto corrisponde alle pratiche edilizie rilasciate.

2. Verifica conformità catastale

Alla data del sopralluogo le unità corrispondono alle planimetrie catastali in atti.

Per quanto sopra esposto si dichiara la **CONFORMITA'** del mappale 855 sub 8 graffato con il sub 12.

23. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

24. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Indicazione della superficie commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati: calcolata al lordo dei muri esterni e delle parti comuni e metà muro verso altre proprietà.

Negozi e locali annessi - Superficie arrotondata a **85,00** mq, così calcolata:

tipologia	mq		%	mq
Piano terra Negozio	41,25	x	100	41,25
Piano terra Magazzino Deposito	87,11	x	50	43,56
Piano Interrato Cantina	24,11	x	25	6,03
TOTALE				84,81

Valore Commerciale e Criterio di Stima: la valutazione viene eseguita mediante comparativa, considerando lo stato di manutenzione, il contesto in cui sono inseriti gli immobili, la presenza di servizi più prossimi, la rete di collegamenti, etc. etc. L'unità è ubicata nell'abitato di Salsomaggiore Terme, si affaccia su di una della strada principali di Salsomaggiore.

Caratteristiche interne ed esterne: vedi punto 4

Stato di manutenzione: vedi punto 4

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore: per la determinazione del valore commerciale si considerano i fattori incidenti:

- contesto in cui sono inseriti i beni;
- stato di manutenzione degli immobili;
- dotazione impianti.

Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo comparativo da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. Il contesto e la tipologia dei fabbricati poco si prestano ad individuare dei comparali. Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare.

2. **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):** quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle

Entrate, relativo all'anno 2024 Primo semestre SALSOMAGGIORE TERME (PR) - fascia Zona capoluogo B1, il seguente range:

- **Negozio – stato normale:** 980,00 – 1.200,00 €/mq;

2. **Borsa Immobiliare di Parma: relativo all'anno 2023 secondo semestre SALSOMAGGIORE TERME (PR) zona C34**, il seguente range:

- **Commerciale (negozi):** 500,00 – 1.000,00 €/mq;

In considerazione:

- dei valori sopra esposti;
- dell'ubicazione, all'interno del centro urbano di Salsomaggiore Terme, prospiciente la Strada Provinciale di collegamento con i comuni limitrofi;
- dello stato in cui si trovano gli immobili, i locali non sono utilizzati da qualche anno;
- dell'indagine sul mercato immobiliare della zona;

si individuano i seguenti valori da applicare alla stima:

Valore commerciale negozio €/mq **650,00**

Pertanto valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

Negozio	mq	85,00	x	€/mq	650,00	€ 55.250,00
TOTALE						€ 55.250,00

Valore LOTTO II al lordo delle detrazioni: € 55.250,00 così distinti:

c) Valore del LOTTO = € 55.250,00

d) Detrazioni:

Regolarizzazione urbanistica:	€	0,00
Aggiornamento catastale: nessun aggiornamento necessario	€	0,00

Abbattimento Forfettario (20%): Secondo quanto richiesto dal quesito, viene valutato il valore del bene pignorato al netto dell'abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti (20% del valore venale). In relazione alla qualità dei luoghi e delle pertinenze si è optato per un abbattimento del 20%. Il valore considerato per l'abbattimento è il valore detratto delle detrazioni per regolarizzazioni: €

55.250,00 x20%	€	11.050,00
TOTALE		€ 11.050,00

Definizione valore finale del Lotto

Descrizione	Valore commerciale	Totale detrazioni	Valore a base d'asta
Lotto 1	€ 55.250,00	€ 11.050,00	€ 44.200,00
	€ 55.250,00	€ 11.050,00	€ 44.200,00

Il valore finale del LOTTO arrotondato è di:

Valore del lotto € 44.200,00 (quarantaquattromiladuecento/00)

25. SPESE DI GESTIONE -MANUTENZIONE

Non definite.

26. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a: Imposta di Registro. Non soggetto a IVA.

27. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Il mappale 65 definito cortile comune, essendo ente urbano no è di facile attribuzione relativamente alla proprietà; nemmeno in merito all'utilizzo. Anche per quanto riguarda il mappale 578, ente urbano, non è stata reperita documentazione in merito alla proprietà ed al diritto d'uso.

28. CONCLUSIONE

Confidando di aver bene espletato il gradito incarico ricevuto, il sottoscritto resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Parma 12.11.2024


Consulente Tecnico Incaricato
Arch. Sabriha Giorgi

DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODotta A CORREDO

Si segue la numerazione dell'elenco **ALLEGATO A – SEZIONE (B) – SI ALLEGA SOLO LA DOCUMENTAZIONE PERTINENTE ALL'OGGETTO DI STIMA – LOTTO II**

- 1) -;
- 2) -;
- 3) -;
- 4) 48_2024_Lotto II-visura catastale attuale e storica;
- 5) 48_2024_Lotto II-estratto di mappa-planimetria catastale;
- 6) -;
- 7) 48_2024_Lotto II-documentazione fotografica. File rar;
- 8.1) 48_2024_Lotto II-titoli abilitativi. File rar;
- 9) -;
- 10) 48_2024_Lotto II-ispezione ipotecaria;
- 11) -;
- 12) 48_2024_Lotto II-schema descrizione sintetica del cespite;