



TRIBUNALE DI PARMA

Concordato n° 04/2020 R.F.

**“Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazione
Merci”**

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

RELATIVA A DUE IMMOBILI POSTO NEL COMUNE DI

PARMA IN VIA COLORNO N°63/A

I.V.G.

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile.....	3
2.2 Stato di possesso	5
2.3 Descrizione del bene.....	5
3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001	10
3.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie e conformità degli immobili	10
4. CONSISTENZA DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	12
4.1 Calcolo consistenza.....	12
4.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore	13
4.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene.....	14
5. CONCLUSIONI	15
ALLEGATI.....	17

1. PREMESSA

La sottoscritta, dott. Ing. Chiara Prati, con studio in Parma in V.le Solferino n°2 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n° 1775, veniva incaricata dal Commissario Giudiziale del presente procedimento, rag. Antonella Lunini, di esprimere un giudizio di congruità sulla stima redatta dall'arch. Fabrizio Bacchi in data 26/03/2021 ed allegata al Piano Concordatario della società "Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazione Merci", inerente a due immobili ad uso magazzino/deposito posti nel Comune di Parma in via Colorno n°63.

Per espletare l'incarico ricevuto non solo si è presa visione dello stato dei luoghi e delle condizioni in cui si trovano i beni, ma si è anche confrontato quanto rilevato in loco con la documentazione depositata presso i pubblici uffici, al fine di valutarne non solo le caratteristiche intrinseche, ma anche la loro conformità urbanistico-catastale e tutti quei parametri che hanno un'incidenza sul valore di un immobile.

Per maggior chiarezza si procederà ad una descrizione dettagliata degli immobili evidenziandone non solo le caratteristiche proprie, ma anche quelle della zona in cui si trovano; per i beni verranno fornite le caratteristiche generali, i riferimenti catastali e le condizioni di manutenzione, si procederà successivamente con la verifica della conformità urbanistico-catastale e solo alla fine ne verrà fornita la valutazione e la stima complessiva. La valutazione così fatta verrà confrontata con quella predisposta dall'arch. Bacchi al fine di valutarne la congruità.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile

Tipologia: compendio immobiliare costituito da due unità immobiliari ad uso deposito-magazzino poste all'interno dello stesso complesso immobiliare.

Piano: le due unità si trovano tutte al piano terra.

Superficie Commerciale: circa 324,85 mq.

Estremi Catastali: i beni oggetto della presente relazione risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Parma (PR):

- Locale ad uso deposito/magazzino di minori dimensioni: sez.003, foglio 18 mappale 123

sub.12;

- Locale ad uso deposito/magazzino di maggiori dimensioni: sez.003, foglio 18 mappale 123 sub.17.

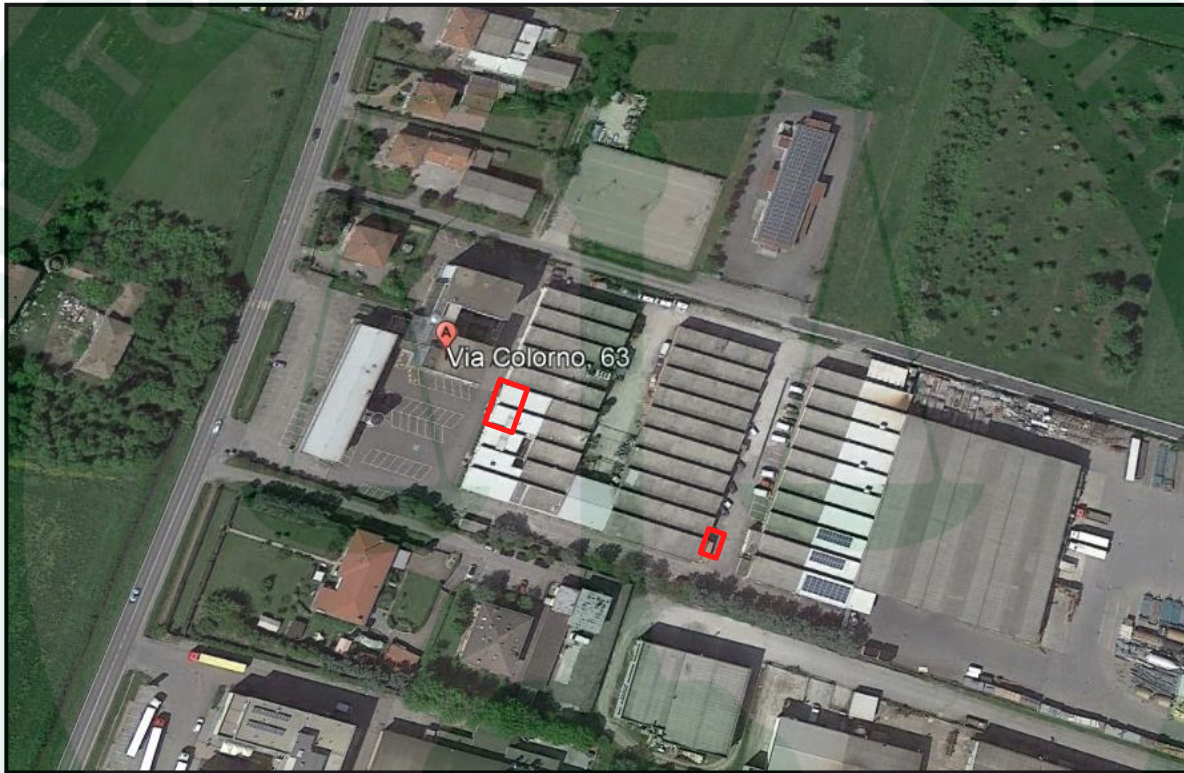


Foto 1 - Vista satellitare con individuate le porzioni di immobile oggetto di relazione

Corrispondenza con il Catasto Terreni: si fa presente che l'intero fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di stima, risulta così identificato al N.C.T. del Comune di Parma: sez.003, foglio 18 mappale 123, qualità: ente urbano, partita 1, superficie: are 45 ca 50.

Confini (desunti dall'estratto di mappa e dall'elaborato planimetrico): l'unità sub.12 confina a nord e a est con altre unità immobiliari di proprietà di terzi, a sud con l'unità sub.17 sempre oggetto della presente relazione e a ovest con l'area esterna comune. L'unità sub.17 confina a nord parte con l'unità sub.12 e parte con altro bene di proprietà di terzi, ad est e a sud con altre unità di proprietà sia di terzi, che della stessa società, a ovest con l'area cortiliva comune. Il piccolo corpo di fabbrica aggiunto che completa l'unità sub.17 confina a nord, est e sud con l'area esterna comune e a ovest con l'unità sub.23 di proprietà di terzi.

Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di relazione, ricade nella

tavola 12 del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Parma ed è parte di un'area classificata come "Zona produttiva di completamento (ZP3)" disciplinata dall'art. 3.2.44 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE stesso.

Eventuali Pertinenze e Accessori: è di pertinenza all'immobile la quota parte delle parti condominiali comuni.

2.2 Stato di possesso

I beni oggetto di relazione sono in piena proprietà alla "Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazione Merci" con sede in Parma e P.IVA 00245900345, che li utilizza per lo svolgimento della propria attività.

2.3 Descrizione del bene

L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima è un ex opificio industriale realizzato nella seconda metà degli anni '60 e successivamente sottoposto a diversi interventi sia di ampliamento che di ristrutturazione che, negli anni, ne hanno modificato la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato ha una forma a U ed è costituito da un solo piano fuori terra, gli immobili oggetto di relazione si trovano nel corpo di fabbrica ovest di cui occupano la porzione centrale ovest.

L'edificio ha struttura portante di tipo misto con elementi in muratura e copertura a shed realizzata con profilati metallici e pannelli isolanti. Come fatto presente dal personale della società in Concordato, il manto di copertura originario in lastre di fibrocemento che, data l'epoca della costruzione dello stabile, conteneva fibre di amianto, è stata in alcune porzioni rinnovata, sostituendo il manto originario con un manto in lastre metalliche preverniciate. Esternamente le murature presentano tamponamenti con mattoni faccia-vista tinteggiati.

L'accesso al complesso, sia carrabile che pedonale, avviene dall'area cortiliva esterna che circonda l'intero compendio.

Fa parte dell'unità sub.17 un ulteriore corpo di fabbrica di piccole dimensioni e di un solo piano fuori terra, realizzato in aderenza al fabbricato principale nel braccio est dell'edificio (Fig.1).

Per una maggior chiarezza si procederà ad una descrizione dettagliata dei beni che compongono il compendio facendo riferimento alle diverse unità catastali che lo costituiscono:

- a) Immobile ad uso deposito e locali di pertinenza unità sub.17;
- b) Locali ad uso deposito unità sub.12.

A) Immobile ad uso deposito e locali di pertinenza-unità sub.17

Il bene oggetto di relazione è un'unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra di un più ampio fabbricato a forma di U, avente destinazione d'uso di tipo misto, essendo presenti sia attività di tipo artigianale che direzionale; in particolare l'unità si trova nella porzione centrale ovest del corpo di fabbrica ovest. All'unità è annesso un piccolo locale distaccato adibito a deposito, costituito da un corpo di fabbrica separato realizzato in aderenza al braccio est del fabbricato principale (cfr. Fig.1).

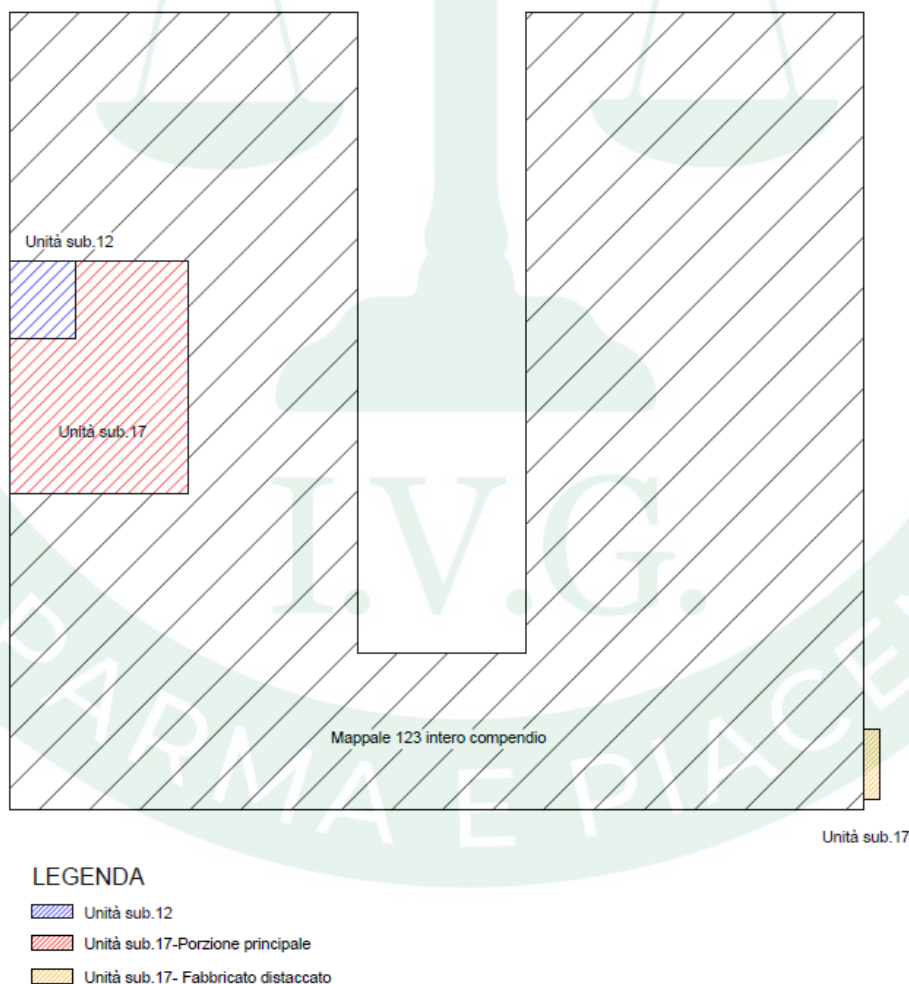


Figura 1 - Ubicazione delle unità immobiliari

Il bene, a cui si accede direttamente dall'area cortiliva esterna che circonda l'intero compendio, è costituito da due ambienti distinti, con gli accessi posti sul prospetto ovest dell'edificio.

Il vano di più piccole dimensioni ha forma rettangolare ed è utilizzato, in difformità a quanto previsto, come sala riunioni ed è stato ristrutturato circa una decina di anni fa. Presenta pavimento in resina e pareti intonacate e tinteggiate, la copertura è a vista con profilati metallici e pannelli sandwich in lamiera preverniciata.

Anche i locali annessi (ingresso, servizio igienico ed ambulatorio) sono stati di recente ristrutturati; il pavimento è sempre in resina mentre i rivestimenti dei locali ad uso servizio igienico sono stati realizzati in ceramica.



Foto 2 - Accesso e area comune



Foto 3 - Prospetto ovest e area cortiliva



Foto 4 - Sub.17 interno locale sala riunioni



Foto 5 - Servizi igienici



Foto 6 - Sub.17 sala riunioni

I locali sono dotati di impianto di riscaldamento ad aria, la cui gestione, da quanto appreso, è di tipo condominiale, con una caldaia comune e ripartizione dei consumi. L'impianto elettrico è realizzato generalmente fuori traccia. Tale porzione di edificio, essendo stata ristrutturata di recente si trova in ottime condizioni di manutenzione e non sembra necessitare di nessun intervento.

Adiacente alla porzione di immobile appena descritta, ma dotato di ingresso separato, si trova il secondo locale ad uso magazzino che completa l'unità sub.17. Tale porzione di fabbricato ha forma poligonale e il locale, una volta unico, è stato suddiviso in più ambienti con la posa in opera di alcune pareti in cartongesso.



Foto 7 - Sub.17 deposito



Foto 8 - Sub.17 deposito

A tale porzione di edificio si accede sempre dall'area esterna tramite un portone metallico, il pavimento del locale è in klinker, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. La copertura del deposito è del tipo a shed con struttura in ferro e vetri singoli, il manto è in lastre di fibrocemento ed è presente un controsoffitto costituito da pannelli in fibra posati su struttura metallica.

In tale locale è presente un vecchio impianto di riscaldamento ad aria, probabilmente non più funzionante, mentre l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia.

Le condizioni di manutenzione di tale porzione di bene sono scarse e sarebbero necessari diversi interventi di manutenzione sia agli impianti, ma soprattutto alle finiture dell'immobile che sono apparse datate e deteriorate in più punti. In particolare, si mostrano molto deteriorati sia i pavimenti, con le mattonelle saltate in più punti, che i tinteggi e l'intonaco delle pareti, con la presenza di alcune macchie imputabili a fenomeni di umidità. Anche i pannelli del controsoffitto non si trovano in buone condizioni, alcuni pannelli sono mancanti, mentre altri presentano macchie imputabili a probabili infiltrazioni pregresse dalla copertura.

Si segnala inoltre che, data l'epoca di realizzazione dell'immobile, è probabile che le lastre di fibrocemento con cui è stata realizzata la copertura possano contenere amianto.

Completa l'unità sub.17 un piccolo locale distaccato, distante dalle porzioni di bene prima

descritte e posto in aderenza al fabbricato principale nello spigolo sud-est del braccio est. Tale locale, di scarse dimensioni, ha forma rettangolare e costituisce probabilmente una superfetazione del fabbricato principale, visto che sembra essere stato realizzato con materiali di scarso pregio se non di recupero. Le condizioni del manufatto sono scarse.



Foto 9 - Sub.17 deposito esterno



Foto 10 - Sub.17 Interno locale



Foto 11 - Sub.17 prospetto nord-est

Al locale si accede dall'area cortiliva tramite una porta in lamiera metallica, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti esterne sono in muratura, la copertura è stata realizzata con profili metallici e tavelle. Il vano, utilizzato come deposito, è dotato di una piccola finestra, realizzata con serramento metallico e vetro singolo.

Il vano è privo di impianto di riscaldamento e dotato di impianto elettrico esterno fuori traccia, non funzionante al momento del sopralluogo.

B) Locali ad uso deposito unità sub.12

L'unità sub. 12 è costituita da due locali ad uso deposito adiacenti al locale deposito di maggiori dimensioni facente parte dell'unità sub.17. Ai locali si può accedere, sia dall'area cortiliva esterna tramite un portone ad ante in lamiera metallica, che internamente dall'unità sub.17 con cui condivide il disimpegno di ingresso (cfr. figura 1).

L'unità è formata da due locali di forma rettangolare, messi in comunicazione diretta tra loro tramite la realizzazione di un'apertura che è stata realizzata in assenza di titolo.

Il pavimento dei locali è in klinker e le pareti sono intonacate e tinteggiate; il locale di più ampie dimensioni ha la copertura a vista realizzata sempre con profili metallici e lastre in fibrocemento (contenenti probabilmente amianto), mentre il locale di più piccole dimensioni non è a tutta

altezza, ma presenta un solaio intermedio in laterocemento intonacato e tinteggiato ed ha pertanto altezza inferiore.



Foto 12 - Accesso locale



Foto 13 - Interno locale



Foto 14 - Interno locale

I locali si trovano in scarse condizioni di manutenzione con finiture di scarso pregio che presentano anche evidenti segni di usura. Il bene è privo dell'impianto di riscaldamento e dotato del solo impianto elettrico realizzato fuori traccia.

2.4 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

I beni sono posti nella periferia nord della città di Parma in zona Paradigna, quartiere ad alta vocazione produttiva e artigianale. I beni si trovano in prossimità della strada statale che conduce a Colorno e poco lontani dal casello autostradale di Parma, in una zona quindi ben servita e facilmente accessibile anche con i mezzi pubblici.

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

3.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie e conformità degli immobili

Il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, come risulta dalle informazioni reperite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, è stato in parte realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato sottoposto a diversi interventi di ristrutturazione e cambio d'uso, sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n°814/1966, relativo alla realizzazione dell'intero fabbricato in cui è posto il bene oggetto di esecuzione;
- L.E. (Licenza Edilizia) n°312/1967 del 31/03/1967, variante al titolo precedente;
- L.E. n°971/1968 del 07/08/1968, relativa alla realizzazione della cancellata esterna;

- L.E. n°972/1968 del 27/08/1968, variante ai titoli precedenti;
- L.E. n°1767/1968 del 17/12/1968, variante ai titoli precedenti.

Per tali titoli è stato rilasciato il certificato di agibilità-abitabilità dell'immobile n°24/72 del 01/03/1972. Successivamente sono state presentate ulteriori richieste:

- L.E. n°468/1971 del 21/10/1971, variante ai titoli precedenti, per il quale è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n°4/73 del 23/01/1973;
- L.E. n°1.130/1972 del 11/12/1972, titolo di variante e completamento delle opere;
- L.E. n°859/1973 del 12/02/1974, relativa ad opere interne del capannone;
- L.E. n°1.014/1979 del 04/12/1979, relativa a modifiche interne al capannone e adeguamento alla normativa di Prevenzione Incendi; in data 01/04/1980 è stata approvata la variante n°272/80;
- L.E. n°1.504/1980 del 02/10/1981, relativa ad opere di ampliamento e ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica;
- C.V (Condono Edilizio) n° 1.095/86 del 19/11/92, relativo ad alcune varianti interne e prospettiche;
- C.E. (Concessione Edilizia) n° 4.079/1999 del 27/04/2000, relativa a modifiche interne al fabbricato che hanno interessato anche le unità immobiliari in oggetto;
- D.I.A. S.I. (Denuncia Inizio Attività-Sportello Imprese) n° 3.407/2004 del 17/11/2004, relativa ad opere interne e al frazionamento del capannone in più unità immobiliari, inerente tra le altre all'unità sub.17;
- DIA n°2.252/08 presentata in data 25/07/2008 per interventi di manutenzione straordinaria relativi ad una porzione dell'unità sub.17.

Si precisa che presso il Comune di Parma sono depositate diverse altre pratiche inerenti però ad altre porzioni del fabbricato e non, nello specifico, ai beni oggetto di relazione, per tale motivo, tali pratiche non sono state elencate.

Nel corso del sopralluogo all'immobile si è rilevato che non vi è conformità né dal punto urbanistico-edilizio, né catastale. In particolare, nell'unità sub.12, in assenza di titolo, è stata realizzata un'apertura che mette in comunicazione i due ambienti originariamente separati.

Per quanto attiene l'unità sub.17, questa è generalmente conforme alle planimetrie allegate ai titoli edilizi depositati e alla planimetria catastale ad eccezione di qualche leggera discrepanza nelle dimensioni dei vani che ricadono comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa, nonché di quanto di seguito meglio specificato:

- nel locale ad uso deposito di maggiori dimensioni, in assenza di titolo, sono state posate delle pareti in cartongesso che hanno suddiviso il vano, una volta unico, in più ambienti;
- il piccolo finestrino posto sul prospetto est del vano accessorio annesso al sub. 17, non è indicato, né nelle planimetrie allegate ai titoli edilizi, né in quella catastale.

Inoltre, una parte dei locali dell'unità sub.17 è utilizzata impropriamente come sala riunioni e ambulatorio, si ricorda che la destinazione d'uso ammessa è quella di deposito/magazzino e che pertanto i locali devono essere utilizzati in conformità alla destinazione d'uso licenziata.

Per sanare le difformità riscontrate si dovrà presentare una SCIA in Sanatoria, il cui importo minimo è pari a circa € 2.000,00. A tale importo dovrà aggiungersi il compenso del tecnico che dovrà presentare la pratica in Comune e che, una volta rilasciato il titolo, dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali; tale compenso è stato stimato pari a € 2.500,00.

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione della pratica edilizia in sanatoria una volta che questa sarà presentata. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

Si fa presente che in alternativa alla presentazione della pratica in sanatoria, trattandosi di modifiche di lieve entità, è possibile ripristinare lo stato dei luoghi tamponando le aperture realizzate in assenza di titolo e demolendo le pareti in cartongesso, ripristinando così lo stato dei luoghi legittimato.

4. CONSISTENZA DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

4.1 Calcolo consistenza

Nella tabella seguente sono stati riportati alcuni parametri dell'immobile e in particolare il conteggio della superficie lorda, oltre alla superficie commerciale con i relativi coefficienti da cui è stata ricavata. Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali, o da quelle catastali, verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- muro esterno: 100%
- superficie commerciale netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra diverse proprietà: 50%

Tabella 1 - Calcolo superfici e consistenze

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Terra	Unità sub.12 - Deposito	35,60 mq	100%	35,60 mq
Terra	Unità sub.17 - Porzione ristrutturata	104,60 mq	100%	104,60 mq
Terra	Unità sub.17 - Porzione da ristrutturare	170,65 mq	100%	170,65 mq
Terra	Unità sub.17 - Deposito indipendente	14,00 mq	100%	14,00 mq
Totale		324,85 mq		324,85 mq

4.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore

Di seguito vengono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con indicata la fonte da cui sono state desunte:

a) FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2021)

- **Comune di Parma-Zona Periferica Paradigna-SPIP**
 - Tipologia: Capannoni tipici – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 450,00 (min.) / 660,00 (max.);

b) FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: primo semestre 2021)

- **Comune di Parma-Paradigna-Centro Torri**
 - Tipologia: Industriale – I Fascia (nuovo o ristrutturato)

- Valore di mercato (€/mq): 700,00 (min.) / 800,00 (max.);
- Tipologia: Industriale – II Fascia (da ristrutturare)
- Valore di mercato (€/mq): 450,00 (min.) / 550,00 (max.);

c) FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2021)

- **Comune di Parma-Centro Torri-Paradigna**
 - Tipologia: Produttivo - Capannoni
 - Valore di mercato (€/mq): 250,00 (min.) / 950,00 (max.).

4.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene

Per conoscere il valore in linea di compravendita dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse Banche Dati Immobiliari ed assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Al precedente paragrafo 4.2 sono state riportate le valutazioni delle diverse Banche Dati reperite. Nel determinare il valore del bene si è tenuto conto dei seguenti aspetti e delle considerazioni estimative riportate di seguito:

- **La vetustà dell'edificio**, che incide maggiormente nella valutazione di un edificio produttivo-artigianale, che in uno di tipo residenziale, in quanto le attività artigianali necessitano di soluzioni e impianti il più possibile innovativi e funzionali alle attività ivi insediate.
- **Ubicazione dell'immobile**; il fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di relazione, come già evidenziato, si trova in una zona ad elevata vocazione produttiva-direzionale, posta a ridosso del casello autostradale di Parma, sulla direttrice della Strada Asolana, che conduce ai vicini Comuni di Colorno e Torrile, in cui sono presenti diverse attività industriali di taglio medio-grande.
- **Effettive condizioni della copertura dell'immobile**; da quanto appreso in corso di sopralluogo, solo una porzione della copertura dell'unità sub.17 è stata sottoposta ad interventi di manutenzione straordinaria che hanno comportato tra l'altro alla sostituzione

delle lastre originali in fibrocemento contenenti amianto. Nelle altre porzioni di immobile, la copertura è quella risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato è quindi altamente probabile, vista l'epoca di edificazione dei fabbricati, che le lastre di fibrocemento contengano amianto. Per tale motivo sarà necessario far controllare da personale esperto e competente le condizioni della copertura, al fine di verificare se il materiale posato contenga in primo luogo fibre di amianto e in tale ipotesi, verificarne le effettive condizioni di manutenzione e se sia necessario o meno prevedere interventi di manutenzione e/o bonifica.

Da quanto sopra esposto al presente compendio si possono attribuire i seguenti valori €/mq, valutati in rapporto alle effettive condizioni di manutenzione dei singoli beni e alla loro destinazione d'uso licenziata che è quella di locali ad uso deposito e magazzino:

- Unità sub.12: 200,00 €/mq;
- Unità sub.17 porzione ristrutturata: 550,00 €/mq;
- Unità sub.17 porzione non ristrutturata: 300,00 €/mq;
- Unità sub.17 deposito indipendente: 150,00 €/mq.

Facendo riferimento alle superfici prima determinate, il valore del compendio immobiliare oggetto di stima, tenuto conto di quanto precedentemente esposto ed escluse le spese dell'eventuale sanatoria che dovrà essere presentata, leggermente arrotondato, risulta essere pari a 118.000,00 €.

Il valore determinato dalla scrivente è leggermente inferiore a quello indicato dall'arch. Bacchi nella relazione di stima allegata al Piano Concordatario. Le superfici calcolate dall'arch. Bacchi differiscono leggermente da quelle determinate dalla scrivente, così come i valori €/mq proposti dall'arch. Bacchi che sono di poco maggiori. La differenza riscontrata può ritenersi ricompresa nel margine discrezionale che si può avere quando la stima dello stesso bene viene fatta da due tecnici diversi. La stima e la valutazione proposta dall'arch. Bacchi può quindi ritenersi congrua.

5. CONCLUSIONI

I beni oggetto di stima sono due unità immobiliari ad uso deposito-magazzino, poste all'interno di un ex opificio industriale realizzato nella seconda metà degli anni '60 e successivamente

sottoposto a diversi interventi di ampliamento e ristrutturazione che, negli anni, ne hanno modificato la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi interni. Il compendio immobiliare è sito a Parma, in via Colorno n°63/a, nella periferia nord della città di Parma in zona Paradigna, quartiere ad alta vocazione produttiva e artigianale in prossimità del casello autostradale di Parma, in una zona quindi ben servita e facilmente accessibile anche con i mezzi pubblici.

Le due unità immobiliari, adiacenti tra loro, si trovano in diverse condizioni di manutenzione; parte dell'unità sub.17 è stata ristrutturata circa una decina di anni fa e si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture di maggior pregio e impianti totalmente rifatti; le rimanenti porzione dell'unità sub.17, così come l'intera unità sub.12, si trovano invece in scarse condizioni con impianti datati ed in parte non funzionanti o assenti e finiture di scarso pregio deteriorate ed usurate in più punti.

Nel corso del sopralluogo ai beni, nelle unità sono state riscontrate alcune lievi difformità sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, che catastale, che dovranno essere sanate, presentando le relative pratiche sia presso il Comune di Parma, che la locale Agenzia del Territorio-Servizi Catastali. In alternativa, si potrà ipotizzare di ripristinare lo stato dei luoghi a quanto precedentemente autorizzato.

Si evidenzia inoltre che una parte dei locali dell'unità sub.17 è utilizzata in difformità a quanto autorizzato, la destinazione d'uso ammessa per tutti i beni è quella di deposito-magazzino, usi diversi dei beni devono ritenersi impropri.

Dalle analisi e indagini eseguite e dalle considerazioni espresse ai precedenti paragrafi, la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari oggetto di stima, risulta essere pari a **€ 118.000,00 (centodiciottomila/00 euro)**.

Confidando di aver bene espletato l'incarico ricevuto, la sottoscritta resta comunque a disposizione del magistrato e del Commissario Giudiziale, per ogni eventuale chiarimento.

Parma, 27/01/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Chiara Prati

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura e planimetrie catastali;
- 3) Estratto tavole RUE del Comune di Parma (PR);
- 4) Copia dei titoli edilizi depositati presso il Comune di Parma (PR).

