

GIUDIZIO DI STIMA SUL VALORE COMMERCIALE
Degli immobili di proprietà dei Signori
Benassi Angelo e Zanon Paola
Soci della Ditta Bizeta di Benassi Angelo & C. snc

RELAZIONE TECNICA DI STIMA - INTEGRAZIONE

Il presente documento INTEGRA la relazione tecnica di stima, datata 9 aprile 2025, al fine di conformarla nei contenuti previsti da art. 173bis delle disposizioni attuative del c.p.c. tra cui:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il presente documento presenta quindi le ricerche di archivio a supporto della valutazione di conformità urbanistica e catastale e della stima dei costi di conformazione indicati in Paragrafo 3.1 della Relazione di Stima datata 9 aprile 2025.

In merito ai vincoli ed oneri di natura condominiale oltre che alla informazione circa l'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione, si è provveduto, mediante contatto diretto con gli amministratori delle UI di Via Corso Corsi n.52 () e Via S. Leonardo n.68 () ad acquisire:

- Verbali delle riunioni condominiali di approvazione del bilancio consuntivo
- Consistenza delle somme a debito a carico dei proprietari relative a spese condominiali insolute
- Consistenza delle somme a debito a carico dei proprietari relative a spese condominiali previsionali per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I Capitoli seguenti tratteranno i due argomenti e la integrazione di concluderà con la esposizione dei valori di stima e delle somme debitorie riferibili alle due unità immobiliari.

1 CONFORMITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ

1.1.1 VIA CORSO CORSI N.52

La unità immobiliare a sottotetto oggetto di valutazione è stata realizzata mediante un intervento di sopraelevazione originariamente licenziato nel 1939 (Licenza n.658 del 12.10.1939).

Con licenza edilizia (Nulla osta n.665) di cui al PG 25951 del 25 giugno 1955 la unità immobiliare a sottotetto viene definitivamente completata assumendo la conformazione planimetrica ed altimetrica odierna.

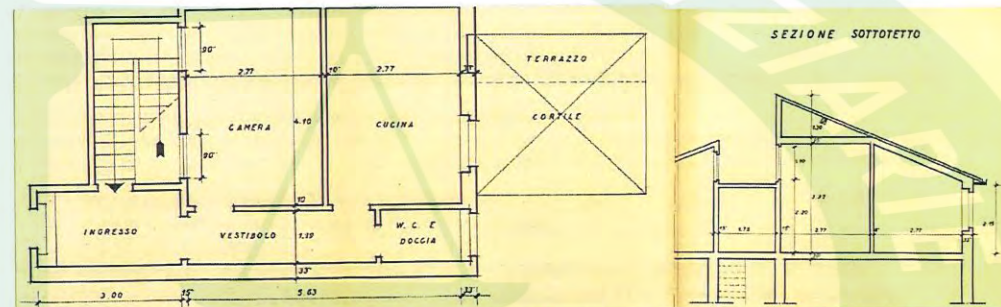


Figura 1: Planimetria della unità immobiliare – Stato Attestato Licenza edilizia Nulla Osta n.665 del 25.06.1955

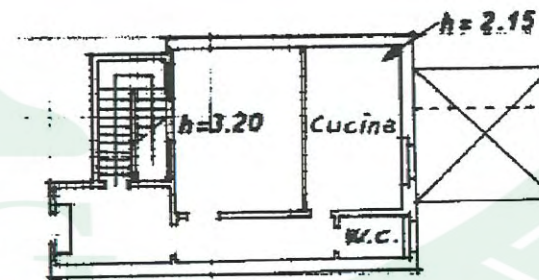


Figura 2: Planimetria catastale della unità immobiliare a 3° piano

La configurazione distributiva di cui al titolo edilizio del 1955 rappresenta lo stato Autorizzato dell'immobile, come sancito dalla richiesta di Abitabilità del 16.11.1955 n.356 pg. 38778, allegata alla presente integrazione.

Si noti come tale configurazione attestata sia conforme con la planimetria catastale ancora efficace oltre che essere rispondente allo stato dei luoghi.

1.1.2 VIA SAN LEONARDO N.68

Il fabbricato condominiale di Via San Leonardo n.68 in cui la Unità immobiliare oggetto di stima è situata, venne edificato in forza di un titolo edilizio datato 1961 (Licenza edilizia 981) a cui seguì una variante datata 20.10.1961 n.1219. Ulteriore variante conclusiva venne resa efficace in data 25.06.1962 n.795.

Tale ultimo titolo edilizio rappresenta lo stato autorizzato per la UI oggetto di stima (in assenza su ulteriori successivi titoli edilizi in atti). Pertanto la richiesta di agibilità di riferimento è il documento emesso, per tutte le unità immobiliari del fabbricato condominiale, in data 27.09.1962 in forza della istanza n.287 pg 33184 del 02.08.1962.

Si riportano di seguito le planimetrie di stato autorizzato e catastale della UI.

Si attesta la non conformità come rilevata nella relazione di stima, relativa alla eliminazione di un ripostiglio interno.

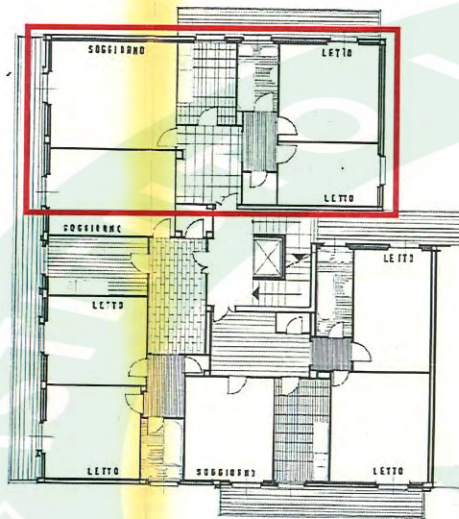


Figura 3: Planimetria Stato Autorizzato

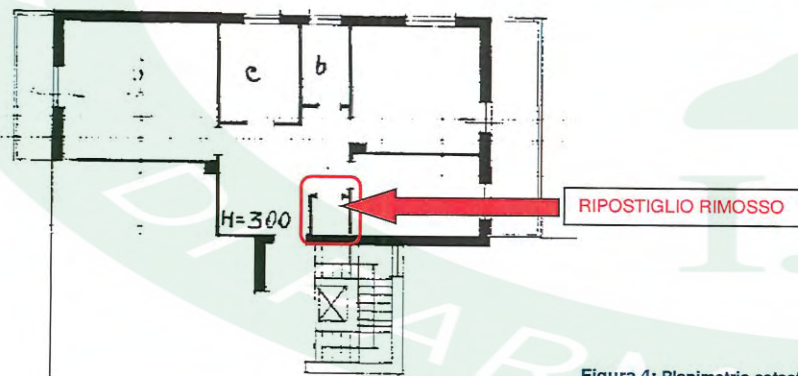


Figura 4: Planimetria catastale

Infine, in ambito condominiale, rispetto allo stato autorizzato, si rileva una non conformità edilizia relativa alla ubicazione del balcone effettivamente ubicato sul prospetto ovest (come da planimetria catastale) e non sul fronte sud (come da titolo edilizio di stato autorizzato). Tuttavia poiché la non conformità edilizia è precedente il 1967 e non sussiste la medesima non conformità nella rappresentazione catastale, tale non coerenza potrà essere corretta in ambito condominiale al primo titolo edilizio utile.

2 SPESE CONDOMINIALI

In merito alla quantificazione delle spese insolute e previsionali attribuite alle due unità immobiliari, si rimanda alla documentazione trasmessa dai due amministratori condominiali.

In merito si produce in allegato:

- Via Corso Corsi 52: Verbale Assemblea Condominiale del 16.04.2025
- Via Corso Corsi 52: Preventivo di spese di gestione condominiale gennaio – dicembre 2025
- Via San Leonardo 68: Verbale Assemblea ordinaria Condominio Marina datato 18.11.2024

2.1.1 INSOLUTE

UI VIA CORSO CORSI N.52	€ 1.187,40
UI VIA SAN LEONARDO N.68	€ 1.779,40

2.1.2 PREVISIONALI ORDINARIE

UI VIA CORSO CORSI N.52	€ 131,97
UI VIA SAN LEONARDO N.68	€ --

2.1.3 PREVISIONALI STRAORDINARIE

UI VIA CORSO CORSI N.52	€ 236,49
UI VIA SAN LEONARDO N.68	€ 558,63 + € 99,31

Relativamente alla UI ubicata nel fabbricato condominiale di Via San Leonardo, nella riunione del 18/11/2024 l'assemblea ha deliberato la spesa della coibentazione dei tubi acqua riscaldamento per un totale, comprensivo di oneri di legge, pari ad € 3.127,00 da suddividere in base ai mm di proprietà. Il riparto non è stato ancora effettuato in quanto è stato necessario eseguire un intervento straordinario sulle tubazioni della colonna dell'acqua della centrale termica (con importo a carico della UI oggetto di valutazione pari ad € 99,31).

In questa sede si stima la quota a carico della unità immobiliare pari a $€ 3.127,00 \times 28 / 1000 = € 88,56$

3 CONCLUSIONI SULLA VALUTAZIONE DI STIMA

La valutazione comparativa ha portato alla individuazione dei seguenti più probabili valori di mercato:

- U.I. Via Corso Corsi n.52 a 3° piano compresa U.I. a piano primo sottostrada: € 55.000
- U.I. Via San Leonardo n.68: € 105.000
- U.I. Via Parmigianino n.5 a 1° piano compresi accessori € 76.000
- U.I. Via Michelangelo a piano terra – autorimessa € 9.900

In questa sede si considerano le sole unità immobiliari di Via Corso Corsi n.52 e Via San Leonardo n.68 in considerazione del fatto che la quota di proprietà delle UI di Via Parmigianino e Via Michelangelo è tale (e pari a 1/12) da determinare una consistenza pari a: $(76.000 + 9.900) / 12 = € 7.158,33$

Il valore di stima di € 105.000 della UI di Via San Leonardo già tiene conto delle spese ed oneri relativi alla attivazione di una sanatoria edilizia sulla UI con relativo aggiornamento della planimetria catastale, per un costo complessivo stimato in € 4.500, come illustrato in § 9.1 e 3.1 della Relazione di Stima.

A tale somma, tuttavia dovranno essere detratte le somme a debito per la gestione del fabbricato condominiale, per un valore complessivo di € 2.525,90 da cui ne deriva un valore di circa € 102.500 (arrotondato).

Analogamente, il valore di stima di € 55.000 della UI di Via Corso Corsi n.52 dovrà essere ridotto delle somme a debito per la gestione del fabbricato condominiale, per un valore complessivo di € 1.555,86 da cui ne deriva un valore di circa € 53.500 (arrotondato).

In considerazione di quanto esposto, il valore del patrimonio immobiliare in capo ai Signori Benassi Angelo e Zanon Paola risulterebbe essere, al netto delle UI in Medesano, rispettivamente, pari a:

• 53.500 + 102.500/4	=	€ 79.125,00
• 102.500/4	=	€ 25.625,00

Alla luce delle valutazioni di stima sviluppate, sinteticamente esposte in memoria, si ritiene congruo un valore di mercato complessivo di **€ 160.000 (centosessantamila/00)** per le unità immobiliari Di Via Corso Corsi e Via San Leonardo, comprese pertinenze e dotazioni impiantistiche, nelle loro attuali condizioni d'uso.

Di questo ammontare **€ 104.750,00** risultano essere di proprietà dei signori Benassi Angelo e Zanon Paola.

Considerata inoltre la finalità della presente relazione di stima, il cui giudizio dovrà essere di supporto alla definizione di un valore da porre a base d'asta in un procedimento di liquidazione, si ritiene di dovere considerare:

- I. La maggiore onerosità indotta dalla mancata possibilità di fruizione immediata dei beni per la presenza di vincoli contrattuali di locazione non ancora risolti. Onerosità trasferita sull'eventuale Acquirente in termini di costi finanziari e spese tecnico-legali eventuali.
- II. La necessità di definizione di un valore di "realizzo" con riferimento al valore di mercato definito dal giudizio di stima

Per i temi indicati si ritiene congrua l'applicazione di una riduzione del 20%(10%+10%) al valore di stima

Ne deriva quindi un valore di realizzo di € 128.000 (centoventi ottomila/00) di cui € 83.800,00 riferibili ai signori Benassi Angelo e Zanon Paola

4 ALLEGATI

- Via Corso Corsi 52: Licenza n..658 del 12.10.1939
- Via Corso Corsi 52: Licenza edilizia (Nulla osta n.665) di cui al PG 25951 del 25 giugno 1955
- Via Corso Corsi 52 : Richiesta di Abitabilità del 16.11.1955 n.356 pg. 38778
- Via San Leonardo:68: Licenza 981/1961
- Via San Leonardo:68: Variante 1219/1961
- Via San Leonardo:68: Variante 795/1962
- Via San Leonardo:68: Istanza Agibilità 287 pg 33184 del 02.08.1962
- Via Corso Corsi 52: Verbale Assemblea Condominiale del 16.04.2025
- Via Corso Corsi 52: Preventivo di spese di gestione condominiale gennaio – dicembre 2025
- Via San Leonardo 68: Verbale Assemblea ordinaria Condominio Marina datato 18.11.2024

Parma, 11 giugno 2025



IL TECNICO
Ing. Rosaria Ragazzini

GIUDIZIO DI STIMA SUL VALORE COMMERCIALE
Degli immobili di proprietà dei Signori
Benassi Angelo e Zanon Paola
Soci della Ditta Bizeta di Benassi Angelo & C. snc

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

La sottoscritta Ing. Rosaria Ragazzini, con studio tecnico in Parma, via Oriana Fallaci, 2 iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Parma al N° 1567/A dal 03/03/1998, su istanza del Curatore Dott. Andrea Gianfrancia, è stata incaricata dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, di redigere la presente perizia di stima riguardante gli immobili di proprietà dei Signori Benassi Angelo e Zanon Paola, Soci della ditta Bizeta di Benassi Angelo e C. snc. Il giudizio di stima degli immobili è illustrato e motivato nella presente relazione tecnica in cui di procede a:

- Identificare i beni immobili di proprietà
- Caratterizzare i beni immobili
- Presentare metodi di stima applicati per la formulazione del giudizio
- Illustrare la applicazione specifica dei metodi di stima ai beni oggetto di studio

1 IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SOCI

La visure per soggetto presso la banca dati AdE ha permesso di identificare i seguenti immobili su cui i Benassi Angelo (CF I) e Zanon Paola (C) godono di Diritti di proprietà sono illustrati in tabelle di sintesi seguenti, in allegato (ALLEGATO 2) sono prodotte le visure catastali storiche complete per soggetto.

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto/Titolarietà	Ubicazione	Foglio/Particella/Subclassamento	Classe/Consistenza/Rendita	Partita	Altri Dati
○ F Proprietà per 1000/1000	PARMA(PR) VIA CORSO CORSI n. 52 Piano 3	001/53 400 11	Zona 1 Cat.A/4	03	2,5 vani Euro: 139,44
○ F Proprietà per 1/4	PARMA(PR) VIA SAN LEONARDO n. 68 Piano S1 - 1	003/39 74 11	Zona 3 Cat.A/2	04	5 vani Euro: 490,63
○ F Proprietà per 1000/1000	PARMA(PR) VIA CORSO CORSI n. 52 Piano S1	001/53 400 13	Zona 1 Cat.C/2	01	3 m² Euro: 5,89

Tabella 1: Elenco degli immobili su cui il Sig. Benassi Angelo

presenta diritti di proprietà

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto/Titolarietà	Ubicazione	Foglio/Particella/Subclassamento	Classe/Consistenza/Rendita	Partita	Altri Dati
○ F Proprietà per 1/12	MEDESANO(PR) VIA MICHELANGELO BUONARROTI Piano S1	6 1177 8	Cat.C/5	06	17 m² Euro: 64,97
○ F Proprietà per 1/12	MEDESANO(PR) VIA PARMIGIANINO n. 5 Piano S1 - T - 1-2	6 1177 22	Cat.A/3	03	6 vani Euro: 526,79
○ F Proprietà per 1/4	PARMA(PR) VIA SAN LEONARDO n. 68 Piano S1 - 1 003/39	74 11	Zona 3 Cat.A/2	04	5 vani Euro: 490,63

Tabella 2: Elenco degli immobili su cui la Sig.ra Zanon Paola

presenta diritti di proprietà

Il presente elaborato di valutazione del più probabile valore di mercato tratterà pertanto gli immobili, tutti con destinazione d'uso residenziale, ubicati in:

- Comune di Parma, Via Corso Corsi, 52 – Unità immobiliare a 3° piano con cantina sottostrada;

- Comune di Parma, via S. Leonardo, 68 – Unità immobiliare a primo piano con annessa cantina sottostrada;
- Comune di Medesano, Incrocio tra via Michelangelo e Via Parmigianino – Unità immobiliare a primo piano con annessa cantina ed autorimessa a piano primo sottostrada;



Foto 1: Ubicazione da fotopiano di Via Corso Corsi



Foto 2: Prospetto su strada del fabbricato al civico 52 di Via Corso Corsi



Foto 3: Ubicazione da fotopiano del fabbricato di Via San Leonardo n.68



Foto 4: Prospetto su strada del fabbricato di Via San Leonardo n.68



Foto 5: Ubicazione da fotopiano del fabbricato di Via Parmigianino n.5 all'incrocio con Via Michelangelo

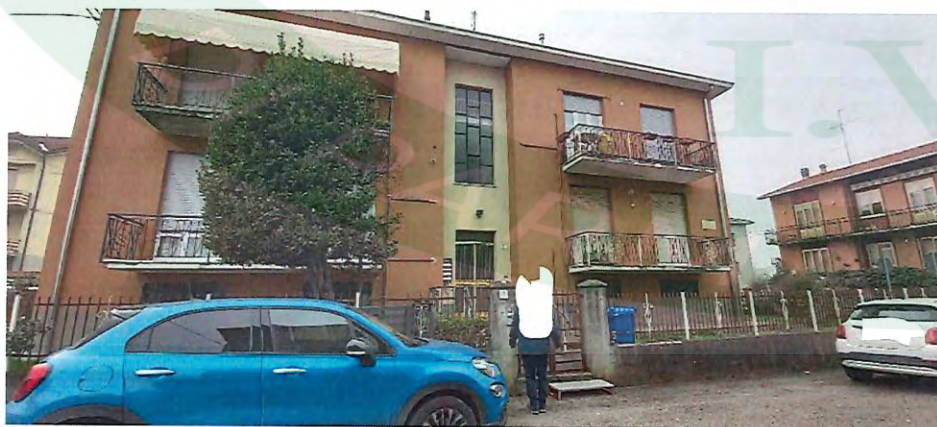


Foto 6: Prospetto su strada del fabbricato di Via Parmigianino n.5 a Medesano (PR)

1.1 UNITA' IMMOBILIARE AL CIVICO 52 DI VIA CORSO CORSI A PARMA

Il fabbricato, di costruzione anteriore al 1967, è caratterizzato da struttura portante in muratura con copertura a falde, manto di copertura in tegole ed elementi strutturali in carpenteria lignea, compreso assito.

I solai di piano originari sono stati sostituiti con campi di solaio in latero-cemento.

La unità immobiliare è posta a 3° piano sottotetto dell'edificio, privo di ascensore. Le rampe della scala di accesso alla unità immobiliare oggetto di stima, seppur non conformi ai rapporti proporzionali previsti dalle norme vigenti, sono ammesse in virtù delle deroghe concesse dallo strumento urbanistico comunale per i fabbricati posti all'interno del perimetro del Centro Storico.

La facciata presenta finiture con rivestimento ad intonaco e tinteggio finale.

Le stratigrafie di parete, dei solai e della copertura non tengono conto degli accorgimenti costruttivi finalizzati alla coibentazione termica del fabbricato.

Alla unità immobiliare posta a terzo piano, catastalmente identificata al F33 mapp. 400 sub 11 con categoria catastale A/4, è associata, su apposito subalterno, una unità immobiliare posta a piano primo sottostrada ad uso cantina, categoria catastale C/2, identificata al F33 mapp. 400 sub 13.

Quest'ultima unità non è di fatto agibile per la impraticabilità della scala comune di collegamento da piano terra a piano primo sottostrada (per altro privo di illuminazione funzionante).

Le viste fotografiche seguenti caratterizzano la unità immobiliare e le parti comuni condominiali in termini di tipologia e tecnologia costruttiva oltre al livello delle finiture.

La unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ma, visionata la tipologia costruttiva e le caratteristiche dei serramenti oltre che degli impianti, è possibile stimare un livello prestazionale compreso tra la classe energetica F e G.



Foto 7: Ingresso comune a PT



Foto 8: Scala di accesso UI 3°P



Foto 9: Scala accesso cantine



Foto 10: Vista pianerottolo UI 3P



Foto 11: Ingresso



Foto 12: Cucina



Foto 13: Servizio igienico



Foto 14: Camera



Foto 15: Affaccio cucina su cavedio interno

CARATTERISTICHE DELLA U.I.

- Pavimenti in gres;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nel servizio igienico;
- Pareti intonacate e tinteggiate in tutti i vani;
- Climatizzazione con split posto nel locale di ingresso
- Impianto elettrico in traccia (in assenza di certificati di Conformità);
- Impianto di riscaldamento con radiatori - autonomo;
- Porte interne in legno laminato;
- Serramenti esterni con telaio in legno, vetraggio privo di vetro camera;
- Partizioni interne in laterizio, con spessori di parete al grezzo compresi di 8-12cm
- Corpi illuminanti al neon (non a basso consumo e non led)
- Porta blindata all'ingresso

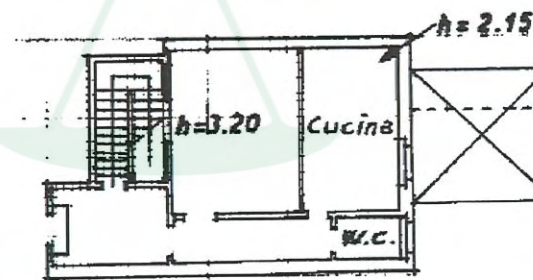


Foto 16: Planimetria della unità immobiliare a 3° piano

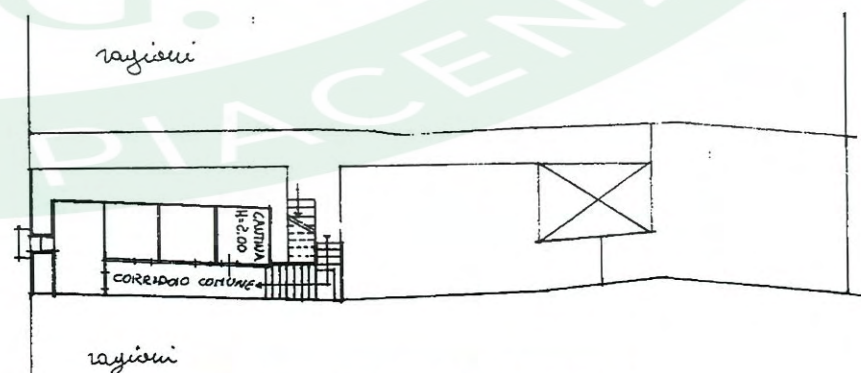


Foto 17: Planimetria della unità immobiliare a piano primo sottostrada

1.2 UNITA' IMMOBILIARE AL CIVICO 68 DI VIA SAN LEONARDO A PARMA

Il fabbricato, di costruzione riferibile agli anni '70, è caratterizzato da struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con copertura a falde, manto di copertura in tegole su solaio in latero cemento, come i solai di piano.

La unità immobiliare oggetto di stima è posta a 1° piano dell'edificio, dotato di ascensore.

La facciata presenta finiture con rivestimento ad intonaco e tinteggio finale.

Le stratigrafie di parete, dei solai e della copertura non tengono conto degli accorgimenti costruttivi finalizzati alla coibentazione termica del fabbricato. L'appartamento è termoautonomo con climatizzazione estiva garantita da impianto split con macchine esterne ubicate sui due balconi di pertinenza della UI. I balconi presentano affacci sul fronte est del fabbricato, lungo via San Leonardo, e sul fronte ovest su zona cortilizia interna.

Alla unità immobiliare posta a primo piano, catastalmente identificata alla NCEU Comune di Parma Sez. Urb. 3 Foglio 39 Particella 74 Subalterno 11 con categoria catastale A/2, è associata, su medesimo subalterno, un vano posto a piano terra ad uso cantina.

Le viste fotografiche seguenti caratterizzano la unità immobiliare e le parti comuni condominiali in termini di tipologia e tecnologia costruttiva oltre al livello delle finiture.

La unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ma, visionata la tipologia costruttiva e le caratteristiche dei serramenti oltre che degli impianti, è possibile stimare un livello prestazionale compreso tra la classe energetica E ed F.



Foto 21: Ingresso alla UI con distribuzione ai vani



Foto 18: Pianerottolo



Foto 19: Scala comune



Foto 20: Ingresso comune



Foto 22: Cucina



Foto 23: Servizio igienico



Foto 24: Camera 1



Foto 25: Camera 2



Foto 26: Caldaia



Foto 27: Camera 3



Foto 29: Affaccio est su Via San Leonardo



Foto 30: Vista delle cantine



Foto 28: Affaccio ovest su area cortilizia interna

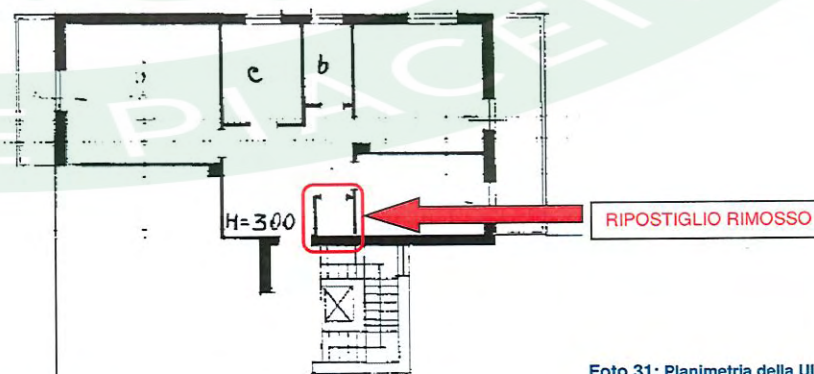


Foto 31: Planimetria della UI

CARATTERISTICHE DELLA U.I.

- Pavimenti in gres effetto legno e marmette
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nel servizio igienico;
- Pareti intonacate e tinteggiate in tutti i vani;
- Climatizzazione con split ;
- Impianto elettrico in traccia (in assenza di certificati di Conformità);
- Impianto di riscaldamento con radiatori - autonomo;
- Porte interne in legno laminato;
- Serramenti esterni con telaio in alluminio, vetraggio privo di vetro camera;
- Partizioni interne in laterizio, con spessori di parete al grezzo compresi di 8-12cm
- Corpi illuminanti al neon (non a basso consumo e non led)
- Porta blindata all'ingresso

1.3 UNITA' IMMOBILIARE AL CIVICO 5 DI VIA PARMIGIANINO A MEDESANO

Il fabbricato, di costruzione riferibile agli anni '70, è caratterizzato da struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con copertura a falde, manto di copertura in tegole su solaio in latero cemento, come i solai di piano.

La unità immobiliare oggetto di stima è posta a 1° piano dell'edificio, privo di ascensore.

La facciata presenta finiture con rivestimento ad intonaco e tinteggio finale.

Le stratigrafie di parete, dei solai e della copertura non tengono conto degli accorgimenti costruttivi finalizzati alla coibentazione termica del fabbricato. L'appartamento è termoautonomo con climatizzazione estiva garantita da impianto split con macchine esterne ubicate sui due balconi di pertinenza della U.I. I balconi presentano affacci sul fronte est del fabbricato, lungo via Parmigianino, e sul fronte ovest su zona cortilizia interna.

Alla unità immobiliare posta a primo piano, catastalmente identificata al NCEU del Comune di Medesano Foglio 6 Particella 1177 Subalterno 22 con categoria catastale A/3, sono associate, su medesimo subalterno:

- un vano posto a piano seminterrato, ad uso cantina;
- un vano posto a piano seminterrato, definito quale "locale di servizio";
- una porzione di piano secondo sottotetto, pari circa ¼ della superficie complessiva del piano;
- una porzione di area verde esterna a piano terra di superficie pari a 62mq.

In aggiunta, su specifico subalterno 8, è compresa una unità immobiliare ad uso autorimessa (categoria catastale C6), posta a piano seminterrato dello stabile.

Le viste fotografiche seguenti caratterizzano la unità immobiliare e le parti comuni condominiali in termini di tipologia e tecnologia costruttiva oltre al livello delle finiture.

La unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ma, visionata la tipologia costruttiva e le caratteristiche dei serramenti oltre che degli impianti, è possibile stimare un livello prestazionale compreso tra la classe energetica F e G.

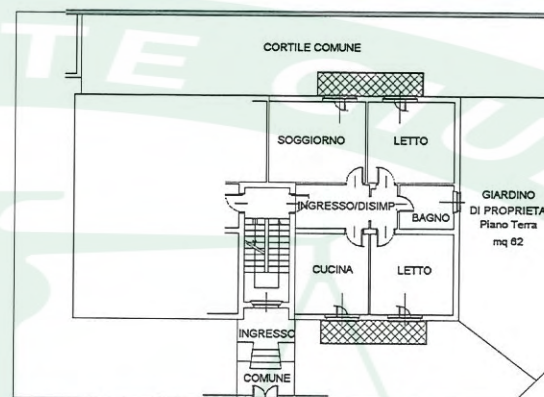


Foto 32: Planimetria della UI a PRIMO PIANO

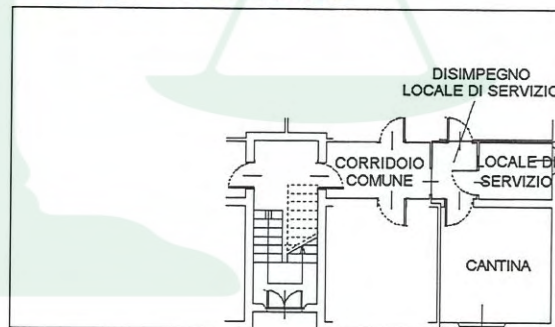


Foto 33: Planimetria dei locali di pertinenza della UI a piano Seminterrato

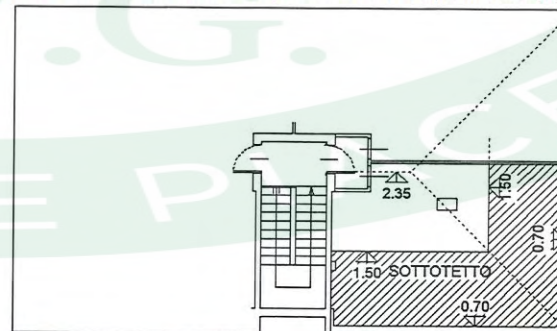


Foto 34: Planimetria dei locali di pertinenza della UI a piano Sottotetto

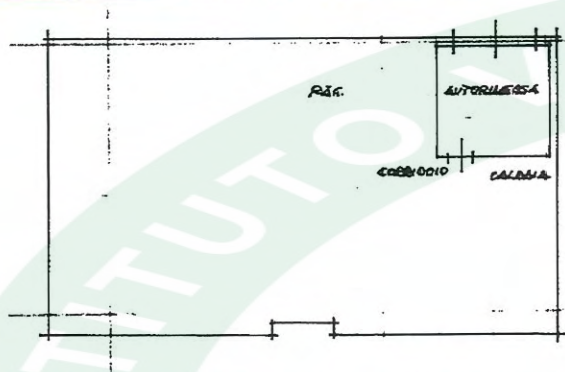


Foto 35: Planimetria della UI ad uso autorimessa a piano seminterrato



Foto 38: Vano scala comune



Foto 36: Facciata esterna fronte est



Foto 37: Ingresso fronte est su via Parmigianino



Foto 39: Cucina



Foto 40: Soggiorno



Foto 41: Ingresso



Foto 42: Camera 1



Foto 43: Servizio igienico

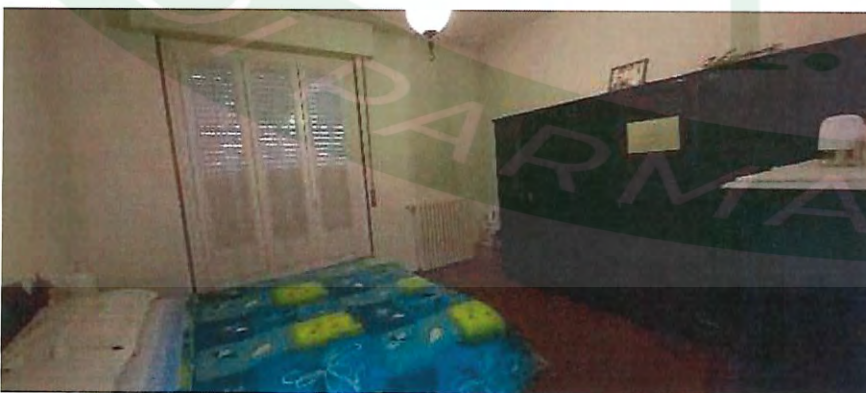


Foto 44: Camera 2



Foto 45: Affaccio su fronte est - Via Parmigianino



Foto 46: Affaccio su fronte ovest - area cortilizia / Via Michelangelo

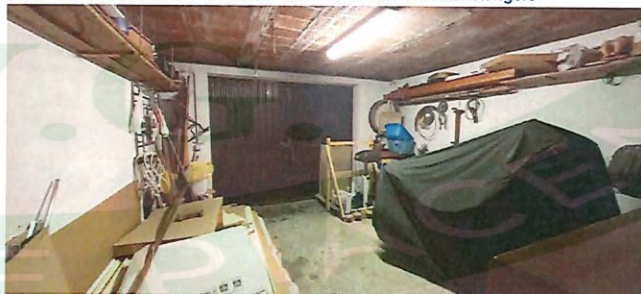


Foto 47: Autorimessa a piano seminterrato



Foto 48: Locale di servizio di pertinenza e piano seminterrato

2 RIFERIMENTI URBANISTICI

Di seguito, con modalità sintetica, vengono indicate le destinazioni urbanistiche previste dallo strumento di pianificazione comunale per le aree su cui sorgono i fabbricati in cui le UI sono localizzate:

- ⇒ **PARMA – VIA CORSO CORSI N.52**
Edificio da sottoporre a restauro e risanamento conservativo (art. 2.2.3 RUE 2030)
- ⇒ **PARMA – VIA SAN LEONARDO N.68**
Tessuto residenziale consolidato (ZB2) (art. 3.2.34 RUE)
- ⇒ **MEDESANO – VIA PARMIGIANINO N.5**
Ambiti urbani consolidati residenziale di completamento tipo 2a (PSC-RUE 2018 tav.1.1)

3 RIFERIMENTI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati dei Comuni di Parma e di Medesano. La organizzazione planimetrica di tali mappali e subalterni è illustrata nelle planimetrie e visure catastali prodotte in **ALLEGATI 1-2**, a cui si rimanda.

3.1 COERENZA TRA ACCATASTAMENTO E STATO DEI LUOGHI

La organizzazione planimetrica delle unità immobiliari descritta nelle planimetrie proposte in **ALLEGATO 1** alla presente relazione di stima ed è stata controllata direttamente dallo scrivente, con apposito sopralluogo effettuato in date 24 febbraio 2025 (Via San Leonardo, Via Parmigianino) e 5 aprile 2025 (Via Corso Corsi), risultando, sostanzialmente:

- **CONFORME** con quanto indicato nelle planimetrie catastali per quanto riguarda le UI di Via Corso Corsi e Via Parmigianino
- **NON CONFORME** con quanto indicato nelle planimetrie catastali per quanto riguarda la UI di Via San Leonardo, relativamente ad un vano ripostiglio accorpato all'ambiente di ingresso.

Questa ultima non conformità comporterà la attivazione di un titolo edilizio in sanatoria (CILA), con pagamento di una sanzione amministrativa e con conseguente riaccatastamento.

IL COSTO COMPLESSIVO delle spese tecniche per la presentazione del titolo edilizio con aggiornamento dei dati di accatastamento, versamento dei diritti segreteria (sia comunali che catastali) e pagamento della sanzione amministrativa, È STIMATO IN € 4.500 COMPRESI IVA DI LEGGE E CASSA PREVIDENZIALE TECNICI.

3.2 PROPRIETÀ E PROVENIENZA

La proprietà a provenienza delle unità immobiliari oggetto di stima sono dimostrate dalle visure storiche catastali prodotte in allegato alla presente memoria di stima, a cui si rimanda (**ALLEGATO 2**).

I signori Benassi Angelo e Zanon Paola vantano diritti di proprietà sulle unità immobiliari oggetto di stima secondo le seguenti proporzioni:

UBICAZIONE	FOGLIO	MAPALE	SUBALTERNO	Cat. Catastale	BENASSI ANGELO	ZANON PAOLA
Corso Corsi n.52	33	400	11	A/4	1000/1000	--
Corso Corsi n.52	33	400	13	C/2	1000/1000	--
San Leonardo n.68	39	74	11	A/2	1/4	1/4
Parmigianino 5	6	1177	8	C/6	--	1/12
Michelangelo	6	1177	22	A/3	--	1/12

4 GRAVAMI E SERVITÙ

I vincoli presenti sulle unità immobiliari sono stati accertati con il reperimento delle visure ipocatastali prodotte in **ALLEGATO 3**.

4.1 VIA CORSO CORSI n.52 - PARMA

Sulla UI di cui al subb. 11-13 part. 400 Foglio 33 risultano attive le seguenti registrazioni:

- ✓ ISCRIZIONE del 10/04/2024 – Reg.P.1035 RG 7450 IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Parma - Repertorio 195/2024 del 19/02/2024
- ✓ ISCRIZIONE del 10/04/2024 – Reg.P.1040 RG 7482 IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Parma - Repertorio 196/2024 del 19/02/2024
- ✓ ISCRIZIONE del 07/05/2024 – Reg.P. 1329 RG 9202 IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Brescia - Repertorio 1389 del 16/04/2024
- ✓ TRASCRIZIONE del 13/11/2024 – Reg.P 17499 PRG 22988 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 4976 del 16/10/2024

Sulle unità immobiliari sussiste un vincolo contrattuale di locazione ancora attivo dal 2008 ad oggi, con conduttore la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Tale contratto è rinnovato tacitamente ogni 4 anni dal 2008 ad oggi al canone mensile di € 350, oltre agli aggiornamenti ISTAT via via accumulati.

4.2 VIA SAN LEONARDO n.68 - PARMA

Sulla UI di cui al sub. 11 part. 74 Foglio 39 risultano attive le seguenti registrazioni:

- ✓ ISCRIZIONE del 14/03/2017 – Reg. P. 763 RG 4762 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Rep. 1155/614 del 09/03/2017
- ✓ ISCRIZIONE del 10/04/2024 – Reg.P.1035 RG 7450 IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Parma - Repertorio 195/2024 del 19/02/2024
- ✓ ISCRIZIONE del 10/04/2024 – Reg.P.1040 RG 7482 IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Parma - Repertorio 196/2024 del 19/02/2024
- ✓ ISCRIZIONE del 07/05/2024 – Reg.P. 1329 RG 9202 IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Brescia - Repertorio 1389 del 16/04/2024
- ✓ TRASCRIZIONE del 13/11/2024 – Reg.P 17499 PRG 22988 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 4976 del 16/10/2024

Sulla unità immobiliare sussiste un vincolo contrattuale di locazione ancora attivo dal 2017 ad oggi, con conduttore il **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Tale contratto è rinnovato tacitamente ogni 4 anni dal 2017 ad oggi al canone mensile di € 500, oltre agli aggiornamenti ISTAT via via accumulati.

4.3 VIA PARMIGIANINO n.5 - MEDESANO

Sulla UI di cui al subb.8-22 part. 1177 Foglio 6 risultano attive le seguenti registrazioni:

- ✓ ISCRIZIONE del 10/04/2024 – Reg.P.1035 RG 7450 IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Parma - Repertorio 195/2024 del 19/02/2024
- ✓ ISCRIZIONE del 10/04/2024 – Reg.P.1040 RG 7482 IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Parma - Repertorio 196/2024 del 19/02/2024
- ✓ TRASCRIZIONE del 13/11/2024 – Reg.P 17499 PRG 22988 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 4976 del 16/10/2024

5 CONSISTENZA

La valutazione della consistenza delle unità immobiliari è stimata mediante **definizione della Superficie Commerciale**. **L'attribuzione dei valori di Superficie Commerciale ai locali è stata effettuata per "superfici omogeneizzate"** (previa individuazione degli locali accessori e pertinenze di ciascuna funzione caratterizzante) secondo quanto esposto nelle Istruzioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio. A seguire, in forma, tabellare, il dettaglio di calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima.

UNITA' IMMOBILIARI	Identificazione catastale				SUPERFICI				
	F	MAPP.	SUB.	Cat.	Lorda	Cilpestabile	Catastale	Coef. omogeneizzazione	Commerciale
1 Via Corso Corsi - Parma									
Ingresso a piano terzo - Hm=2.7m	33	400	11	A4	5,8	4,3		1,00	5,80
Camera a piano terzo - Hm=2.9m	33	400	11	A4	14,9	13		1,00	14,90
Cucina a piano terzo - Hm=2.4m	33	400	11	A4	12,3	9,8		1,00	12,30
Servizio igienico a piano terzo - Hm=2.35m	33	499	11	A4	3	1,8		1,00	3,00
Cantina a piano primo sottostrada - H=2m	33	400	13	C2	2,9	2,5	3	0,25	0,73
2 Via San Leonardo - Parma									
Appartamento Piano Primo - H=3m	39	74	11	A2	97,7		98	1,00	97,70
Cantina a piano terra - H=2m	39	74	11	A2	5,6			0,25	1,40
Balcone est	39	74	11	A2	6,5	6,5	5	0,30	1,95
Balcone ovest	39	74	11	A2	13,8	13,8		0,30	4,14
3 Via Parmigianino - Medesano									
Appartamento Piano Primo - H=3m	6	1177	22	A3	95,7	81,7		1,00	95,70
Balcone est	6	1177	22	A3	5,8	5,8		0,30	1,74
Balcone ovest	6	1177	22	A3	6,2	6,2		0,30	1,86
Locale accessorio a sottotetto - Hm=1.1m	6	1177	22	A3	32	27,4	114	0,30	9,60
Locale accessorio a sottotetto - Hm=1.9m	6	1177	22	A3	15	14,3		0,40	6,00
Cantina a piano terra - H=2.35m	6	1177	22	A3	18,7	15,2		0,25	4,68
Locale accessorio a piano terra - Hm=2.35m	6	1177	22	A3	8,7	7,7		0,25	2,18
Area verde a piano terra	6	1177	22	A3	62	62		0,10	6,20
4 Via Michelangelo - Medesano									
Autotrimessa a piano terra - Hm=2m	6	1177	8	C6	20,8	16,6	21	1,00	20,80

Tabella 1: Calcolo delle superfici commerciali relative alle UI oggetto di stima

Dal calcolo emergono i dati di riferimento riepilogati in tabella seguente, in cui i valori di consistenza delle superfici sono state esplicitate per specifico subalterno.

Nella definizione di tali consistenze si è considerato:

- l'attribuzione della superficie commerciale del locale ad uso cantina posto a piano primo sottostrada al civico 52 di Via Corso Corsi, una incidenza propria di locale accessorio alla UI residenziale posta a terzo piano del medesimo stabile.
- L'attribuzione di una superficie commerciale propria autonoma per l'autotrimessa posta a piano terra del fabbricato posto in comune di Medesano, all'incrocio tra via Parmigianino e Via Michelangelo

UNITA' IMMOBILIARI		SUPERFICI		
		Calpestabile	Catastale	Commerciale
1A	Via Corso Corsi UI 3° PIANO - Parma	28,90	36,00	36,00
1B	Via Corso Corsi UI 1°P SOTTOSTRADA - Parma	2,50	3,00	0,73
2	Via San Leonardo - Parma	103,30	103,00	105,19
3	Via Parmigianino - Medesano	93,70	114,00	127,95
4	Via Michelangelo - Medesano	16,60	21,00	20,80

Tabella 2: Tabella di Riepilogo della consistenza delle UI oggetto di stima

6 STATO D'USO DEGLI IMMOBILI

Nel presente paragrafo vengono elencati gli interventi di ristrutturazione e manutenzione necessari per adeguare le unità immobiliari alle condizioni mercato di immobili ristrutturati con analoga funzione e destinazione d'uso.

Si procederà quindi con la elencazione delle attività e degli interventi efficaci per l'uso Residenziale delle UI con relative pertinenze ed accessori. Tali lavorazioni verranno quindi considerate nella incidenza dei costi di ristrutturazione ai fini della valutazione di stima delle unità immobiliari, secondo la modalità descritta nel paragrafo successivo

6.1 UNITA' IMMOBILIARE AL CIVICO 52 DI VIA CORSO CORSI A PARMA

L'unità immobiliare a terzi piano presenta un sensibile ammaloramento delle finiture, con riferimento a:

- Pavimenti
- Serramenti interni ed esterni
- Rivestimenti

- Sanitari
- Impianto elettrico
- Impianto di climatizzazione invernale ed estiva

Le parti comuni del fabbricato, necessitano invece di interventi su:

- Finiture di facciata del cavedio interno
- Manto ed impermeabilizzazioni in copertura
- Impianto di illuminazione delle parti comuni
- Parapetto della scala comune di accesso ai piani
- Rivestimenti della scala
- Struttura e finiture della Scala di accesso a piano primo sottostrada

6.1.1 Interventi di ristrutturazione e manutenzione necessari

- ✓ Sostituzione dei serramenti esterni;
- ✓ Tinteggiatura dei locali;
- ✓ Sostituzione delle porte interne;
- ✓ Adeguamento dell'impianto di riscaldamento;
- ✓ Controllo e manutenzione dell'impianto idrico sanitario;
- ✓ Sostituzione parziale dei sanitari e dei gruppi di miscelazione;
- ✓ Rifacimento dell'impianto elettrico;

SI CONSIDERA UNA INCIDENZA DI COSTO PARI A € 140/mq (compresa IVA di legge), RIFERITO ALLA CONSISTENZA DELLA SUP. COMMERCIALE DELLA U.I. DI TERZO PIANO, **PER COMPLESSIVI € 5.000,00**

6.2 UNITA' IMMOBILIARE AL CIVICO 68 DI VIA SAN LEONARDO A PARMA

L'unità immobiliare presenta un sensibile ammaloramento delle finiture, con riferimento a:

- Serramenti esterni
- Impianti elettrici
- Tinteggiature interne
- Impianto acqua calda sanitaria

Per quanto riguarda le parti comuni:

- Finiture di facciata compresi pavimentazioni e parapetti dei balconi

6.2.1 Interventi di ristrutturazione e manutenzione necessari

- ✓ Sostituzione dei serramenti esterni;
- ✓ Tinteggiatura dei locali;
- ✓ Adeguamento dell'impianto di riscaldamento (ossia della caldaia della UI)
- ✓ Controllo e manutenzione dell'impianto idrico sanitario;
- ✓ Revisione dell'impianto elettrico;

SI CONSIDERA UNA INCIDENZA DI COSTO PARI A € 100/mq (compresa IVA di legge), RIFERITO ALLA CONSISTENZA DELLA SUP. COMMERCIALE DELLA U.I. DI TERZO PIANO, **PER COMPLESSIVI € 10.500,00**

6.3 UNITA' IMMOBILIARE AL CIVICO 5 DI VIA PARMIGIANINO A MEDESANO

L'unità immobiliare presenta un sensibile ammaloramento delle finiture, con riferimento a:

- Pavimenti
- Serramenti interni ed esterni
- Rivestimenti
- Sanitari
- Impianto elettrico
- Impianto di climatizzazione invernale con caldaia di pertinenza

Per quanto riguarda le parti comuni:

- Finiture di facciata

- Rifacimento della pavimentazione ed impermeabilizzazione dei balconi con ripristini degli intradossi
- Manti ed impermeabilizzazioni in copertura
- Impianto di illuminazione delle parti comuni
- Parapetto della scala comune di accesso ai piani

6.3.1 Interventi di ristrutturazione e manutenzione necessari

- ✓ Sostituzione dei serramenti esterni;
- ✓ Tinteggiatura dei locali;
- ✓ Sostituzione delle porte interne;
- ✓ Adeguamento dell'impianto di riscaldamento;
- ✓ Controllo e manutenzione dell'impianto idrico sanitario;
- ✓ Sostituzione parziale dei sanitari e dei gruppi di miscelazione;
- ✓ Rifacimento dell'impianto elettrico;

SI CONSIDERA UNA INCIDENZA DI COSTO PARI A € 105/mq (compresa IVA di legge), RIFERITO ALLA CONSISTENZA DELLA SUP. COMMERCIALE DELLA U.I. DI TERZO PIANO, **PER COMPLESSIVI € 13.500,00**

7 GIUDIZIO DI STIMA

Il giudizio di stima degli immobili di proprietà dei Soci verrà sviluppato mediante due metodi di analisi:

- **CONFRONTO DIRETTO DI MERCATO PER VALORI TIPICI**
- **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il capitolo provvederà ad illustrare entrambe le metodologie di stima per poi procedere, nei capitoli seguenti alla valutazione di stima degli immobili di proprietà dei Soci.

7.1 CONFRONTO DIRETTO DI MERCATO PER VALORI TIPICI

Nell'ambito di tale approccio di stima la definizione del più probabile valore di mercato del bene viene ricavata mediante comparazione con gli importi di compravendita registrati dal mercato immobiliare relativamente ad immobili simili ubicati nella medesima zona urbana.

I valori "storici" o medi "statistici" acquisiti devono quindi essere adattati allo specifico bene oggetto di stima prendendo in considerazione:

- **LE SUE CARATTERISTICHE SPECIFICHE**
- **IL SUO STATO D'USO.**

La valutazione delle specifiche caratteristiche qualitative che influenzano il valore del bene oggetto di stima rispetto a beni analoghi o ad un campione statistico, può essere approcciata mediante **coefficienti di merito** legati a:

- Posizione dell'immobile e relativa accessibilità ai servizi principali (strade, servizi pubblici, negozi ...);
- Tipologia del fabbricato in cui la unità immobiliare è inserita;
- Caratteristiche tecnologiche (dotazioni impiantistiche, prestazioni energetiche...);
- Ubicazione della unità immobiliare nel fabbricato condominiale;
- Affaccio ed esposizione della unità immobiliare;
- Ambienti e dotazioni accessorie di pertinenza esclusiva della unità immobiliare;
- Spazi comuni o condominiali correlati alla unità immobiliare;

Per quanto riguarda la valutazione della incidenza dello stato d'uso sulla definizione del più probabile valore di mercato del bene, questa può essere approcciata secondo due modalità:

- A. Valutando la unità immobiliare (U.I.) nelle condizioni d'uso in cui si trova;**
- B. Considerando il valore di mercato della U.I. ristrutturata al netto dei costi di ristrutturazione.**

In questa sede è stata approcciata la stima utilizzando, quali valori (medi) di riferimento per le quotazioni di mercato sull'area, le quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate)

La specificità della unità immobiliare oggetto di valutazione rispetto alla valutazione media proposta dalle quotazioni OMI è stata quindi recepita mediante applicazione del metodo di stima "per punti di merito", ossia considerando un coefficiente di ponderazione K_a ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi come esposti in tabella 4 seguente, in cui applicando il METODO ADDITIVO, si ha:

$$K_a = k_{a_u} + k_{a_i} + k_{a_p} + k_{a_r}$$

UBICAZIONE DEL FABBRICATO			
1° ALIQUOTA k_{a_u}	Posizione dell'edificio rispetto al centro urbano		
	Stato della viabilità e presenza di servizi di trasporto pubblico		
	Distanza da scuole, pubblici uffici, mercati, parcheggi		
	Distanza da esercizi commerciali		
	Presenza o meno di verde pubblico, assenza o meno di inquinamento		
2° ALIQUOTA k_{a_i}	Incidenza	MIN	MAX
		5%	35%
	TIPOLOGIA DEL FABBRICATO		
	Età dell'immobile		
3° ALIQUOTA k_{a_p}	Caratteri architettonici		
	Caratteristiche delle strutture		
	Grado delle finiture		
	Caratteristiche degli spazi condominiali coperti e scoperti		
	Dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani e dei servizi		
4° ALIQUOTA k_{a_r}	Caratteristiche e stato d'uso degli impianti condominiali		
	Stato di conservazione e manutenzione degli ambienti comuni		
	Incidenza	MIN	MAX
		10%	30%
3° ALIQUOTA k_{a_p}	POSIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE		
	Livello del piano di appartenenza		
	Prospicienza		
	Esposizione prevalente		
	Luminosità		
4° ALIQUOTA k_{a_r}	Eventuale panoramicità		
	Incidenza	MIN	MAX
		5%	25%
	CARATTERISTICHE PRODUTTIVE		
4° ALIQUOTA k_{a_r}	Assenza o meno di servitù, diritti ed oneri		
	Eventuale locazione della U.I.		
	Edilizia economico- popolare e/o convenzionata		
	Incidenza	MIN	MAX
4° ALIQUOTA k_{a_r}		5%	10%

Tabella 3: Metodo di stima per punti di merito – Metodo additivo – Coefficienti correttivi

Il coefficiente di ponderazione globale può altresì essere ottenuto dal prodotto di coefficienti correttivi parziali, come elencati in tabella 5 seguente, da cui:

$$K_p = k_{p_u} \times k_{p_i} \times k_{p_p} \times k_{p_r}$$

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTI DI MERITO	Via Corso Corsi	Via S.Leonardo	Via Parmigianino
UBICAZIONE DEL FABBRICATO				
Zona con caratteristiche ambientali ottime	1.05			1.05
Zona con caratteristiche ambientali buone	1.00	1.00	1.00	
Zona con caratteristiche ambientali mediocri	0.95			
Zona con caratteristiche ambientali scadenti	0.80			
Zone degradate	0.50			
Zona in posizione centrale	1.00	1.00		
Zona in posizione semipertinica	0.95		0.95	

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTI DI MERITO	Via Corso Corsi	Via S.Leonardo	Via Parmigianino
Zona in posizione periferica	0.90			0.90
TIPOLOGIA DEL FABBRICATO				
Tipologia casa singola	1.05			
Tipologia casa a schiera	1.02			
Tipologia plurifamiliare	1.00	1.00	1.00	1.00
Finiture storiche	1.10			
Finiture signorili	1.05			
Finiture civili	1.00		1.00	
Finiture economiche	0.90	0.90		0.90
Età edificio minore di 5 anni	1.10			
Età edificio compresa tra 5 e 10 anni	1.05			
Età edificio compresa tra 11 e 20 anni	1.00			
Età edificio compresa tra 21 e 40 anni	0.90			
Età edificio maggiore di 40 anni	0.80	0.80	0.80	0.80
Caratteri tecnologici ottimi	1.05			
Caratteri tecnologici buoni	1.02			
Caratteri tecnologici medi	1.00		1.00	
Caratteri tecnologici scadenti	0.70	0.70		0.70
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni ottimo	1.05			
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni buono	1.02			
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni normale	1.00		1.00	
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni mediocre	0.95			
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni scadente	0.90	0.90		0.90
Presenza impianto riscaldamento autonomo	1.05	1.05	1.05	1.05
Presenza impianto riscaldamento centralizzato	1.00			
Presenza di impianto climatizzazione estiva	1.05	1.05	1.05	1.05
Servizi igienici doppi	1.00			
Servizi igienici singoli	0.95	0.95	0.95	0.95
Ascensore presente o non necessario	1.00		1.00	
Ascensore assente : 1° piano	0.98			0.98
Ascensore assente : 2° piano	0.95			
Ascensore assente : 3° piano	0.88	0.88		
Ascensore assente : 4° piano	0.78			
Ascensore assente : 5° piano	0.65			
Presenza di spazio verde	1.05			
Presenza di cortile	1.02		1.02	1.02
Assenza di spazi comuni	1.00	1.00		
Presenza di posto auto assegnato	1.05			
Presenza di parcheggio comune	1.02		1.02	1.02
Assenza di parcheggio comune	1.00	1.00		
POSIZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE				
Livello di piano attico	1.05			
Livello di piano intermedio	1.00			
Livello di piano ultimo	0.97	0.97		
Livello di piano primo	0.90		0.90	0.90
Livello di piano terra	0.85			
Arieggiamento adeguato	1.00		1.00	1.00
Arieggiamento ridotto	0.95	0.95		
Assenza di arieggiamento	0.90			
Panoramicità e soleggiamento ottime	1.00			1.00
Panoramicità e soleggiamento medie	0.90	0.90	0.90	
Panoramicità e soleggiamento scadenti	0.60			
REDDITIVITA'				

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTI DI MERITO	Via Corso Corsi	Via S.Leonardo	Via Parmigianino
Immobile libero	1.00			1.00
Immobile affittato con canone e durata liberi	0.95			
Immobile affittato durata 4+4 (0.75) canone convenzionato (0.7)	0.75	0.75	0.75	
Immobile affittato con canone convenzionato	0.70			

Tabella 4: Metodo di stima per punti di merito –Metodo ponderale– Coefficienti correttivi

Da ultimo, per quanto riguarda la incidenza dello stato d'uso sulla valutazione del bene, la scrivente, nella definizione analitica del valore di stima, ha ritenuto la modalità "A" sopra descritta maggiormente influenzata da giudizi soggettivi circa l'incidenza di degrado da attribuire al valore medio di riferimento per considerare le attuali condizioni d'uso delle unità immobiliari.

Per tale ragione si è preferito procedere nella stima secondo la modalità "B", in cui valore unitario di mercato della superficie commerciale della unità immobiliare, valutata nelle condizioni ristrutturate, viene equiparata alle quotazioni OMI per edilizia Residenziale in zona con la correzione, mediante un coefficiente di ponderazione, che tenga conto delle specifiche caratteristiche del bene.

Al valore ricavato viene detratto il costo di un intervento di ristrutturazione "tipo", riferito a metro quadro della superficie lorda (non omogeneizzata), in cui siano comprese le lavorazioni e gli interventi elencati in paragrafo 5 della presente relazione di stima, oltre ad incidenza di spese tecniche di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione, Collaudi (eventuali), valutate in ragione del 10% dei costi di ristrutturazione. Il costo di intervento di ristrutturazione viene quindi considerato al lordo IVA di legge.

Le valutazioni medie di riferimento, riportate in estratto nelle Tabelle seguenti sono riferite all'annualità 2024. La attualizzazione della stima al 2025 (in assenza di quotazioni ufficiali) dovrà tenere conto delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare residenziale usato in Parma e Medesano, per cui si è fatto riferimento alle analisi condotte da Nomisma, la quale prevede un decremento dell'2% dei prezzi (rispetto alle quotazioni medie 2024) per l'anno 2025. Considerate le modeste variazioni previste, non si è ritenuto opportuno applicare alcun fattore correttivo alle valutazioni medie di OMI, relative al 2024 secondo semestre

Da Comunicato Stampa Nomisma – Analisi Osservatorio Immobiliare 2024:

Nonostante il calo delle transazioni, i prezzi delle abitazioni hanno continuato a crescere in termini nominali. Nei mercati intermedi, l'aumento medio annuo è stato del 2,1%, mentre nei mercati principali si è attestato all'1,5%. Questa crescita ha contribuito a mantenere elevato il rendimento totale lordo delle abitazioni, che si è posizionato al 7,7%, superiore rispetto all'anno precedente Elena Molignoni, Responsabile dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma, prevede un consolidamento della crescita delle compravendite residenziali, con una stabilizzazione su livelli medio-alti di dinamismo del mercato. Si attende inoltre un aumento dei prezzi delle abitazioni e dei canoni di locazione, rispettivamente del 2% e del 4%, sostenuto da condizioni favorevoli di accesso al credito e da una domanda solida

Nella stima, inoltre, si ipotizza che tali interventi vengano attivati dallo stesso Operatore e finalizzati ad un utilizzo diretto del bene, senza alcun fine speculativo o di marginalità sui costi di ristrutturazione. Per tale ragione il valore di mercato nelle condizioni d'uso attuali dell'immobile viene ricavato dalla diretta sottrazione dal valore di medio mercato del bene ristrutturato dei rispettivi costi di ristrutturazione (comprensivi di spese tecniche)

7.2 CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima secondo "capitalizzazione del reddito", di contro, presenta elevati incertezze connesse con la corretta definizione della percentuale da attribuire al SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE. Con riferimento ad edifici civili, alcuni autori propongono una metodologia analitica costituita dai seguenti passaggi:

- Conoscenza dell'intervallo di variazione del tasso relativo alle specifiche caratteristiche dell'immobile
- Determinazione del tasso medio
- Correzione del valore del tasso medio attraverso disamina puntuale dei fattori che incidono in positivo o negativo

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione medio relativo alle unità immobiliari sono stati presi in considerazione i valori percentuali proposti da Orefice (Estimo civile) , considerando un **tasso medio del 3,5%**, per le unità immobiliari ubicate a Parma Capoluogo ed un **tasso medio del 4%** per la unità immobiliare ubicata a

Medesano. Tale valore medio è stato quindi corretto sulla base delle caratteristiche proprie delle UI, ossia:

CARATTISTICHE VALUTATE	INCIDENZA % SUL TASSO MEDIO	Via Corso Corsi	Via San Leonardo	Via Parmigiano
Posizione del complesso immobiliare rispetto al centro urbano	+/- 0.13%	-0.00%	-0.05%	+0.13%
Presenza o meno di verde pubblico, assenza di inquinamento	+/- 0.10%	+0.10%	+0.10%	-0.10%
Stato della viabilità e presenza di servizi pubblici di trasporto	+/- 0.10%	-0.00%	-0.05%	+0.13%
Età del complesso immobiliare	+/- 0.08%	+0.08%	+0.08%	+0.08%
Caratteri architettonici e caratteristiche delle strutture	+/- 0.08%	+0.08%	+0.05%	+0.08%
Grado delle finiture	+/- 0.14%	+0.14%	+0.05%	+0.10%
Caratteristiche e stato d'uso degli impianti	+/- 0.12%	+0.12%	+0.05%	+0.10%
Stato di conservazione delle parti edili	+/- 0.10%	+0.10%	+0.08%	+0.10%
Assenza di servitù, diritti, oneri, fasce di rispetto, vincoli	+/- 0.10%	+0.05%	+0.05%	-0.10%

Tabella 5: Elementi correttivi del tasso di capitalizzazione (rif. Sergio Clarelli "Estimo Immobiliare")

Che portano il tasso di capitalizzazione alla percentuale corretta del:

- Via corso corsi n.52 – Parma: $3.5\% + 0.67\% = 4.17\%$
- Via San Leonardo n.68 – Parma: $3.5\% + 0.36\% = 3.86\%$
- Via Parmigiano n.5 – Medesano: $4.0\% + 0.52\% = 4.52\%$

Il valore di capitalizzazione Vc verrà determinato dal rapporto tra Reddito (R) e saggio di capitalizzazione i:

$$Vc = R / i$$

La formula quantifica Vc (ossia il valore dell'immobile per capitalizzazione del reddito) mediante accumulo iniziale del flusso di rate ritraibili per un numero di anni da considerarsi infinito (in pratica non inferiore a 100). Tale metodo si fonda inoltre sulla ipotesi di **permanenza delle condizioni**.

In merito alla identificazione del Reddito netto ritraibile R dell'immobile, occorre considerare le spese padronali, le spese di manutenzione e gestione, i costi di amministrazione e sorveglianza, le imposte i tributi e gli oneri finanziari., stimati in questa sede in ragione del 30% del reddito lordo recepito.

Nel caso in esame i contratti di affitto delle due unità immobiliari locate, prevedono il pagamento in 12 rate mensili anticipate del canone di affitto.

Ai fini della determinazione del canone annuo lordo, nel caso di rate anticipate, considerando che si tratta di rendite frazionate, si applica la formula seguente:

$$S = R \times (N + i (N+1) \times 0.5) \quad \text{NEL CASO DI RATE ANTICIPATE}$$

In cui:

R = Importo della rendita frazionata

N = numero di rendite in un anno = 12 (considerando pagamenti mensili del canone di locazione)

i = Saggio di interesse commerciale – stimato al 7%

8 GIUDIZIO DI STIMA: U.I. VIA CORSO CORSI

8.1 Confronto diretto di mercato per valori tipici

Provincia: PARMA
Comune: PARMA
Fascia/zona: Centro/STRADA DELLA REPUBBLICA, VIA GARIBOLDI, VIA CRIVELLI, VIA FERRI, VIALE FRATTI
Codice di zona: B4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2250	2600	L			
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2300	L	9	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	6,4	9	L
Abitazioni signorili	OTTIMO	3200	4400	L			
Box	NORMALE	1150	1700	L			
Ville e Villini	NORMALE	2700	3600	L			

Si considera il valore statistico MASSIMO del prezzo medio di mercato (riferito alle compravendite sull'area registrate al 2° semestre 2024) per stato conservativo OTTIMO di Abitazioni civili, indicato pari a € 2.600/mq.

Tale valore viene quindi contestualizzato alle condizioni specifiche del bene mediante applicazione di un coefficiente di ponderazione (rif. tabella 4 della presente relazione), valutato in 0.37, ottenendo un valore ridotto pari a € 965,90/mq a cui dovrà essere sottratto l'importo dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria stimati in € 140/mq (per complessivi € 5.000, come illustrato in paragrafo 6.1.1 della presente relazione).

Ne deriva un valore parametrico a metro quadro di superficie commerciale pari a 825,90€/mq.

Considerata la superficie commerciale della unità immobiliare, comprensiva della cantina a piano primo sottostrada (valutata come vano accessorio alla unità immobiliare di 3° piano), valutata in 36.73mq, **si ottiene un valore di mercato del bene di € 30.335,32, ARROTONDATO A € 30.500,00.**

8.2 Capitalizzazione dei redditi

La unità immobiliare, come detto, risulta locata dal 2008 con canone mensile di locazione dichiarato a contratto in €350 mensili (oltre rivalutazione ISTAT)

Il canone annuo lordo risulterebbe quindi pari a:

$$S = € 350 \times (12 + (0.07 \times 13 \times 0.5)) = € 4.359,25$$

Le spese padronali vengono stimate in ragione del 30% del reddito lordo recepito, ricavando in reddito netto stimato in € 4.359,25 x 0.7 = 3.051,48.

Applicando la formula $Vc = R / i$, in cui il tasso di capitalizzazione è stimato al 4.17%, si ottiene un **valore di capitalizzazione Vc, relativo al bene oggetto di stima, pari a € 73.176,86, ARROTONDATO A 73.000,00**

9 GIUDIZIO DI STIMA: U.I. VIA SAN LEONARDO

9.1 Confronto diretto di mercato per valori tipici

Provincia: PARMA
Comune: PARMA
Fascia/zona: Seminterrato/VIA TRENTO, VIA VENEZIA, SAN LEONARDO
Codice di zona: C3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1600	L	7,1	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L			
Box	NORMALE	700	920	L	3,2	4,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2500	L			

Si considera il valore statistico MASSIMO del prezzo medio di mercato (riferito alle compravendite sull'area registrate al 2° semestre 2024) per stato conservativo OTTIMO di Abitazioni civili, indicato pari a € 1.600/mq. Tale valore viene quindi contestualizzato alle condizioni specifiche del bene mediante applicazione di un coefficiente di ponderazione (rif. tabella 4 della presente relazione), valutato in 0.63, ottenendo un valore ridotto pari a € 1.006,22/mq a cui dovrà essere sottratto l'importo dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria stimati in € 100/mq (per complessivi € 10.500, come illustrato in paragrafo 6.2.1 della presente relazione). Ne deriva un valore parametrico a metro quadro di superficie commerciale pari a 906,22€/mq. Considerata la superficie commerciale della unità immobiliare, comprensiva della cantina di pertinenza, valutata in 105,19mq, si ottiene un valore di mercato del bene di € 95.325,15 a cui andranno detratti i costi e la sanzione amministrativa relative alla presentazione di una sanatoria, stimati in € 4.500 (rif. par. 3.1) per un valore residuo di € 90.825,15 ARROTONDATO A € 91.000,00.

9.2 Capitalizzazione dei redditi

La unità immobiliare, come detto, risulta locata dal 2008 con canone mensile di locazione dichiarato a contratto in €500 mensili (oltre rivalutazione ISTAT)

Il canone annuo lordo risulterebbe quindi pari a:

$$S = € 500 \times (12 + (0.07 \times 13 \times 0.5)) = € 6.227,50$$

Le spese padronali vengono stimate in ragione del 30% del reddito lordo recepito, ricavando in reddito netto stimato in € 6.227,50 x 0.7 = 4.359,25

Applicando la formula $V_c = R / i$, in cui il tasso di capitalizzazione è stimato al 3.86%, si ottiene un valore di capitalizzazione V_c , relativo al bene oggetto di stima, pari a € 112.993,94, ARROTONDATO A 113.000,00

10 GIUDIZIO DI STIMA: U.I. VIA PARMIGIANINO / MICHELANGELO

10.1 Confronto diretto di mercato per valori tipici

Provincia: PARMA
Comune: MEDESIMO
Fascia/zona: Centrale/CIPOLLOGO
Codice di zona: B3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	3,7	5,2	L
Box	NORMALE	610	900	L			
Ville e Villini	NORMALE	1300	1750	L			

Per quanto riguarda la unità immobiliare a piano primo (F6 MAPP. 1177 SUB. 22) si considera il valore statistico MASSIMO del prezzo medio di mercato (riferito alle compravendite sull'area registrate al 2° semestre 2024) per stato conservativo OTTIMO di Abitazioni civili, indicato pari a € 1.350/mq. Tale valore viene quindi contestualizzato alle condizioni specifiche del bene mediante applicazione di un coefficiente di ponderazione (rif. tabella 4 della presente relazione), valutato in 0.52, ottenendo un valore ridotto pari a € 695,22/mq a cui dovrà essere sottratto l'importo dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria stimati in € 105/mq (per complessivi € 13.500, come illustrato in paragrafo 6.3.1 della presente relazione). Ne deriva un valore parametrico a metro quadro di superficie commerciale pari a 595,22€/mq. Considerata la superficie commerciale della unità immobiliare, comprensiva dei vani accessori a piano seminterrato, dell'ambiente a sottotetto e dell'area verde di pertinenza, per complessivi 127,95mq, si ottiene un valore di mercato del bene di € 76.157,89 ARROTONDATO A € 76.000,00.

Per quanto riguarda la unità immobiliare a piano seminterrato ad uso autorimessa (F6 MAPP. 1177 SUB. 8) si considera il valore statistico del prezzo medio di mercato (riferito alle compravendite sull'area registrate al 2° semestre 2024) per stato conservativo MASSIMO di box, indicato in € 920/mq.

L'applicazione del medesimo coefficiente di ponderazione porta ad una valore medio ridotto di € 473,78/mq per un valore dell'autorimessa stimato in € 9.854,56, arrotondati a € 9.900,00, considerando per quest'ultima una superficie commerciale di 20,80mq

10.2 Capitalizzazione dei redditi

Nel caso in esame non si è ritenuto utile procedere con una valutazione delle unità immobiliari secondo differente metodo di stima in considerazione:

- Dell'assenza di contratti di locazione attivi che possano attestare il reddito ricavato dagli stessi;
- Della marginale quota di proprietà (1/12) in capo alla Signora Paola Zanon e relativa ad entrambe le UI

11 CONCLUSIONI

La valutazione comparativa secondo due differenti metodi di stima ha portato alla individuazione dei seguenti più probabili valori di mercato:

- U.I. Via Corso Corsi n.52 a 3° piano compresa U.I. a piano primo sottostrada: € 55.000
- U.I. Via San Leonardo n.68: € 105.000
- U.I. Via Parmigianino n.5 a 1° piano compresi accessori € 76.000
- U.I. Via Michelangelo a piano terra – autorimessa € 9.900

In considerazione delle quote in proprietà dichiarate nelle visure catastali, il valore del patrimonio immobiliare in capo ai Signori Benassi Angelo e Zanon Paola risulterebbe essere, rispettivamente, pari a:

- $55.000 + 105.000/4 = € 81.250$
- $105.000/4 + (76.000 + 9.900)/12 = € 33.408,33$

Alla luce delle valutazioni di stima sviluppate, sinteticamente esposte in memoria, si ritiene congruo un valore di mercato complessivo di **€ 245.900,00 (duecentoquarantacinquemilaezero/100)** per le unità immobiliari, comprese pertinenze e dotazioni impiantistiche, nelle loro attuali condizioni d'uso.

Di questo ammontare **€ 114.658,33** risultano essere di proprietà dei signori Benassi Angelo e Zanon Paola.

Considerata inoltre la finalità della presente relazione di stima, il cui giudizio dovrà essere di supporto alla definizione di un valore da porre a base d'asta in un procedimento di liquidazione, si ritiene di dovere considerare:

- La maggiore onerosità indotta dalla mancata possibilità di fruizione immediata dei beni per la presenza di vincoli contrattuali di locazione non ancora risolti. Onerosità trasferita sull'eventuale Acquirente in termini di costi finanziari e spese tecnico-legali eventuali.
- La necessità di definizione di un valore di "realizzo" con riferimento al valore di mercato definito dal giudizio di stima

Per i temi indicati si ritiene congrua l'applicazione di una riduzione del 20% (10%+10%) al valore di stima

Ne deriva quindi un valore di realizzo di € 196.720 (centottantaquattromilasettecentoventi/100) di cui € 91.726,67 riferibili ai signori Benassi Angelo e Zanon Paola

12 ALLEGATI

- **Allegato 1:** Planimetrie catastali
- **Allegato 2:** Visure storiche catastali
- **Allegato 3:** Visure ipocatastali

Parma, 9 aprile 2025



TECNICO
Ing. Rosaria Ragazzini