



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

FALLIMENTARE

3/2025

DEBITORE:

San Prospero s.r.l.

GIUDICE:

Dott. Enrico Vernizzi

CURATORE:

Dott. Stefano Peracchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Nello Petrolini

CF:PTRNLL57P09E438H

con studio in LANGHIRANO (PR) Via Dante Alighieri n°1

telefono: 0521864164

email: studiogeomtrapetrolini@gmail.com

PEC: nello.petrolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - FALLIMENTARE 3/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C LOCALI ACC. A USO STENDITOIO, CANTINA E LAVANDERIA a PARMA via Gavino Cherchi 9-11-13-15 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

1. CESPITE 1: LOCALI ACCESSORI AD USO RESIDENZIALE

(Sez. 3, Foglio 41, Mapp. 840, Sub. 35, Cat. C/2)

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 1, è composta da locali accessori posti al piano terra di un più ampio condominio residenziale e dal relativo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo condominio. L'ampio condominio presenta una caratteristica forma ad "L" disposto in lunghezza lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, presenta 4 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano seminterrato in cui sono ubicate cantine ed autorimesse dotato di una rampa di accesso carraio con sbarra di ingresso su Via G. Chierchi. L'immobile sorge nei pressi della Sottostazione Elettrica di Parma, in una zona a prevalenza residenziale compresa tra la tangenziale Nord, la ferrovia, Via Venezia e Strada Naviglio Alto. L'unità immobiliare oggetto di stima, posta nella porzione di condominio prospiciente il parco pubblico esistente a Nord-Est rispetto lo stabile, è costituita a piano terra da tre locali cui si accede da un piccolo disimpegno, comune al subalterno n°36, direttamente collegato al vano scala condominiale posto all'estremità Sud-Ovest del condominio con accesso dall'area comune esterna pavimentata. I tre locali sono costituiti da stenditoio, cantina e lavanderia - servizio aventi altezza interpiano pari a 2,50 m e tutti e tre dotati di apertura finestrata. Al piano seminterrato si trova invece il piccolo vano ad uso cantina, raggiungibile tramite un corridoio comune cui si accede o dal medesimo vano scala o dal vano scala centrale del condominio. L'unità immobiliare risulta essere di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO S.R.L. con sede in V società in liquidazione.

• Dati Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma con i seguenti dati catastali:

- Sez. Urbana 003, Foglio 41, Mappale 840, subalterno 35, zona cens. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, superficie catastale tot. 52 mq, rendita 140,79 €.

Durante il sopralluogo, si è rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene.

- **Confini**

Il bene oggetto di perizia posto a piano terra, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord-Est con un parco pubblico costituito dai mappali 667 e 751; a Sud-Est col vano scala comune condominiale, censito al subalterno 98; a Sud-Ovest col subalterno 36 della medesima proprietà; a Nord-Ovest col subalterno 113 di altre ragioni.

Il locale cantina posto al piano seminterrato e collegato ai locali posti al piano terra, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord-Est con un parco pubblico costituito dai mappali 667 e 751; a Sud-Est col subalterno 23 di altre ragioni; a Sud-Ovest col corridoio comune condominiale, censito al subalterno 98; a Nord-Ovest col subalterno 19 di altre ragioni.

- **Stato locativo**

L'unità immobiliare risulta attualmente non utilizzata e libera ed esente da vincoli.

- **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta di proprietà per 1/1 della società " SAN PROSPERO S.R.L." con sede in V

- **Provenienza**

A definito di atti di compravendita del 31/08/2009 a firma del pubblico ufficiale dott. Trasatti Armando, rep. n° 377280 COMPRAVENDITA, con nota presentata con modello unico n° 12294.1/2009 in atti dal 01/09/2009, l'immobile sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

2. CESPITE 2: LOCALI ACCESSORI AD USO RESIDENZIALE

(Sez. 3, Foglio 41, Mapp. 840, Sub. 36, Cat. C/2)

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 2 è composta da locali accessori posti al piano terra di un più ampio condominio residenziale e dal relativo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo condominio. L'ampio condominio presenta una caratteristica forma ad "L" disposto in lunghezza lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, presenta 4 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano seminterrato in cui sono ubicate cantine ed autorimesse dotato di una rampa di accesso carraio con sbarra su Via G. Chierchi. L'immobile sorge nei pressi della Sottostazione Elettrica di Parma, in una zona a prevalenza residenziale compresa tra la tangenziale Nord, la ferrovia, Via Venezia e Strada Naviglio Alto. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita a piano terra da tre vani cui si accede collegato al vano scala condominiale posto all'estremità Sud-Ovest del condominio con accesso dall'area comune esterna lastricata. I tre locali sono costituiti da stenditoio, cantina e lavanderia - servizio, che è l'unico locale dei tre a non essere dotato di apertura finestrata, e presentano un'altezza interpiano pari a 2,50 m. Al piano seminterrato si trova invece il piccolo vano ad uso cantina, dotato anch'esso di apertura finestrata, raggiungibile tramite un corridoio comune cui si accede da uno dei due vani scala a servizio della porzione di condominio prospiciente Via Cherchi e Via Benoldi. L'unità immobiliare risulta essere di proprietà per 1/1 della

SAN PROSPERO S.R.L. con sede in
società in liquidazione.

• **Dati Catastali**

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma con i seguenti dati catastali:

- Sez. Urbana 003, Foglio 41, Mappale 840, subalterno 36, zona cens. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 46 mq, superficie catastale tot. 53 mq, rendita 137,79 €.

Durante il sopralluogo, si è rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene.

• **Confini**

Il bene oggetto di perizia posto a piano terra, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord-Est col subalterno 36; a Sud-Est e a Sud-Ovest col subalterno 98 che è costituito dalle parti comuni del condominio quali il vano scala e l'area cortilizia pavimentata; a Nord-Ovest col subalterno 114 di altre ragioni.

Il locale cantina posto al piano seminterrato e collegato ai locali posti al piano terra, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord-Est col subalterno 30 di altre ragioni; a Sud-Est col corridoio comune condominiale, censito al subalterno 98; a Sud-Ovest col subalterno 33 di altre ragioni; a Nord-Ovest col mappale 667 che ospita aree pubbliche quali viabilità, Via Benoldi, ed un parco.

Stato locativo

L'unità immobiliare risulta attualmente non utilizzata e libera ed esente da vincoli.

• **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta di proprietà per 1/1 della società " SAN PROSPERO S.R.L." con sede in

• **Provenienza**

Con atto del 31/08/2009 a firma del pubblico ufficiale dott. Trasatti Armando, rep. n° 377280 COMPRAVENDITA, con nota presentata con modello unico n° 12294.1/2009 in atti dal 01/09/2009, l'immobile sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 840 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana 3, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, rendita 140,79 Euro
- foglio 41 particella 840 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana 3, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 46 mq, rendita 137,79 Euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

• Regolarità urbanistica CESPITE 1

A seguito dell' accesso agli atti presso l'archivio storico comunale del comune di Parma, è stato possibile ricostruire l'elenco delle pratiche edilizie rilasciate inerenti l'immobile residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n. 1351/95 del 18-10-1999, per la costruzione di edifici residenziali;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1858/2001 del 19-12-2001 a precedente C.E. 1351/95;
- D.I.A. n. 2295 del 22-08-2022 per variante in corso d'opera alla C.E. 1858/2001;
- D.I.A. n.1661/2003 del 15/07/03 per interventi di manutenzione straordinaria di interni; (pratica che però non riguarda i beni oggetto di stima);
- Certificato di Conformità Edilizia n. 189/2007 rilasciato in data 21-06-2007 mediante convalida di dichiarazione di conformità resa dal direttore dei lavori.

• Regolarità urbanistica CESPITE 2

A seguito dell' accesso agli atti presso l'archivio storico comunale del comune di Parma, è stato possibile ricostruire l'elenco delle pratiche edilizie rilasciate inerenti l'immobile residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n. 1351/95 del 18-10-1999, per la costruzione di edifici residenziali;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1858/2001 del 19-12-2001 a precedente C.E. 1351/95;

- D.I.A. n. 2295 del 22-08-2002 per variante in corso d'opera alla C.E. 1858/2001;
- D.I.A. n.1661/2003 del 15/07/03 per interventi di manutenzione straordinaria di interni; (pratica che però non riguarda i beni oggetto di stima);
- Certificato di Conformità Edilizia n. 189/2007 rilasciato in data 21-06-2007 mediante convalida di dichiarazione di conformità resa dal direttore dei lavori.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In sede di sopralluogo si è potuta rilevare la sostanziale conformità planimetrica dei locali oggetto di perizia rispetto i provvedimenti edilizi sopra citati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PARMA VIA GAVINO CHERCHI 9-11-13-15

LOCALI ACC. A USO STENDITOIO, CANTINA E LAVANDERIA

DI CUI AL PUNTO C

LOCALI ACC. A USO STENDITOIO, CANTINA E LAVANDERIA a PARMA via Gavino Cherchi 9-11-13-15 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

1. CESPITE 1: LOCALI ACCESSORI AD USO RESIDENZIALE

(Sez. 3, Foglio 41, Mapp. 840, Sub. 35, Cat. C/2)

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 1, è composta da locali accessori posti al piano terra di un più ampio condominio residenziale e dal relativo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo condominio. L'ampio condominio presenta una caratteristica forma ad "L" disposto in lunghezza lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, presenta 4 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano seminterrato in cui sono ubicate cantine ed autorimesse dotato di una rampa di accesso carraio con sbarra di ingresso su Via G. Chierchi. L'immobile sorge nei pressi della Sottostazione Elettrica di Parma, in una zona a prevalenza residenziale compresa tra la tangenziale Nord, la ferrovia, Via Venezia e Strada Naviglio Alto. L'unità immobiliare oggetto di stima, posta nella porzione di condominio prospiciente il parco pubblico esistente a Nord-Est rispetto lo stabile, è costituita a piano terra da tre locali cui si accede da un piccolo disimpegno, comune al

subalterno n°36, direttamente collegato al vano scala condominiale posto all'estremità Sud-Ovest del condominio con accesso dall'area comune esterna pavimentata. I tre locali sono costituiti da stenditoio, cantina e lavanderia - servizio aventi altezza interpiano pari a 2,50 m e tutti e tre dotati di apertura finestrata. Al piano seminterrato si trova invece il piccolo vano ad uso cantina, raggiungibile tramite un corridoio comune cui si accede o dal medesimo vano scala o dal vano scala centrale del condominio. L'unità immobiliare risulta essere di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO S.R.L. con sede in \ società in liquidazione.

• **Dati Catastali**

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma con i seguenti dati catastali:

- Sez. Urbana 003, Foglio 41, Mappale 840, subalterno 35, zona cens. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, superficie catastale tot. 52 mq, rendita 140,79 €.

Durante il sopralluogo, si è rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene.

• **Confini**

Il bene oggetto di perizia posto a piano terra, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord-Est con un parco pubblico costituito dai mappali 667 e 751; a Sud-Est col vano scala comune condominiale, censito al subalterno 98; a Sud-Ovest col subalterno 36 della medesima proprietà; a Nord-Ovest col subalterno 113 di altre ragioni.

Il locale cantina posto al piano seminterrato e collegato ai locali posti al piano terra, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord-Est con un parco pubblico costituito dai mappali 667 e 751; a Sud-Est col subalterno 23 di altre ragioni; a Sud-Ovest col corridoio comune condominiale, censito al subalterno 98; a Nord-Ovest col subalterno 19 di altre ragioni.

• **Stato locativo**

L'unità immobiliare risulta attualmente non utilizzata e libera ed esente da vincoli.

• **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta di proprietà per 1/1 della società " SAN PROSPERO S.R.L." con sede in ir.

• **Provenienza**

A definito di atti di compravendita del 31/08/2009 a firma del pubblico ufficiale dott. Trasatti Armando, rep. n° 377280 COMPRAVENDITA, con nota presentata con

modello unico n° 12294.1/2009 in atti dal 01/09/2009, l'immobile sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

2. CESPITE 2: LOCALI ACCESSORI AD USO RESIDENZIALE

(Sez. 3, Foglio 41, Mapp. 840, Sub. 36, Cat. C/2)

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 2 è composta da locali accessori posti al piano terra di un più ampio condominio residenziale e dal relativo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo condominio. L'ampio condominio presenta una caratteristica forma ad "L" disposto in lunghezza lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, presenta 4 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano seminterrato in cui sono ubicate cantine ed autorimesse dotato di una rampa di accesso carraio con sbarra su Via G. Chierchi. L'immobile sorge nei pressi della Sottostazione Elettrica di Parma, in una zona a prevalenza residenziale compresa tra la tangenziale Nord, la ferrovia, Via Venezia e Strada Naviglio Alto. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita a piano terra da tre vani cui si accede collegato al vano scala condominiale posto all'estremità Sud-Ovest del condominio con accesso dall'area comune esterna lastricata. I tre locali sono costituiti da stenditoio, cantina e lavanderia - servizio, che è l'unico locale dei tre a non essere dotato di apertura finestrata, e presentano un'altezza interpiano pari a 2,50 m. Al piano seminterrato si trova invece il piccolo vano ad uso cantina, dotato anch'esso di apertura finestrata, raggiungibile tramite un corridoio comune cui si accede da uno dei due vani scala a servizio della porzione di condominio prospiciente Via Cherchi e Via Benoldi. L'unità immobiliare risulta essere di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO S.R.L. con sede in Via Toscana 45/1 a PARMA (PR), cf 00470290347, società in liquidazione.

• Dati Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma con i seguenti dati catastali:

- Sez. Urbana 003, Foglio 41, Mappale 840, subalterno 36, zona cens. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 46 mq, superficie catastale tot. 53 mq, rendita 137,79 €.

Durante il sopralluogo, si è rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene.

• Confini

Il bene oggetto di perizia posto a piano terra, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord-Est col subalterno 36; a Sud-Est e a Sud-Ovest col subalterno 98 che è costituito dalle parti comuni del condominio quali il vano scala e l'area cortilizia pavimentata; a Nord-Ovest col subalterno 114 di altre ragioni.

Il locale cantina posto al piano seminterrato e collegato ai locali posti al piano terra, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord-Est col subalterno 30 di altre ragioni; a Sud-Est col corridoio comune condominiale, censito al subalterno 98; a Sud-Ovest col subalterno 33 di altre ragioni; a Nord-Ovest col mappale 667

VILLENTONE CIVITTA' LUGO (CA' CASALE) AD USO RESIDENZIALE
Foglio 11. Sez. 203. Map. 146. Sub. 10. Cat. C/2



Spazio di letto, armadio e sottopiede con rete



Vista diretta su letto e armadio e sottopiede con rete



Bath: presenza di porta, da scoperi sanitari

VILLENTONE CIVITTA' LUGO (CA' CASALE) AD USO RESIDENZIALE
Foglio 11. Sez. 203. Map. 146. Sub. 10. Cat. C/2



Vista verso il bagno e corridoio di ingresso



Paesaggio frontalmente visibile dall'abitazione



Vista interna di una camera



Bath

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- **Particolari costruttivi e condizioni di manutenzione CESPITE 1**

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 1 è composta da locali accessori posti al piano terra del più ampio condominio residenziale e dal relativo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo condominio. Il condominio presenta una caratteristica forma ad "L" disposto in lunghezza lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, presenta 4 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano seminterrato in cui sono ubicate cantine ed autorimesse, dotato inoltre di una rampa di accesso carraio con sbarra su Via G. Chierchi. L'immobile sorge nei pressi della Sottostazione Elettrica di Parma, in una zona a prevalenza residenziale compresa tra la tangenziale Nord, la ferrovia, Via Venezia e Strada Naviglio Alto. La struttura portante dell'immobile è costituita da telaio in calcestruzzo armato, muratura di tamponamento e strutture orizzontali realizzate in pannelli di latero cemento e divisori interni in muratura. Le finiture esterne del condominio si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e vedono pareti esterne intonacate e tinteggiate color giallo chiaro, fasce marcapiano sporgenti color bianco, lattonerie in alluminio color testa di moro. L'area cortilizia interna da cui si può accedere al vano scala condominiale che porta all'unità immobiliare oggetto di stima, è pavimentata con piastrelle quadrate in gres porcellanato, il portone di accesso al vano scala comune è vetrato, costituito da un'anta fissa ed una apribile. Nel suo complesso l'immobile condominiale si presenta in un buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta nella porzione di condominio prospiciente il parco pubblico esistente a Nord rispetto lo stabile, è costituita a piano terra da tre vani cui si accede dal vano scala comune che ha accesso pedonale dall'area comune esterna pavimentata. I locali posti al piano terra sono

così suddivisi: dalla porta di ingresso si accede direttamente nel locale stenditoio di circa 19 mq, da cui si accede ad un locale cantina, di circa 18,45 mq e ad un locale lavanderia di circa 4,70 mq; l'altezza interpiano di tutti i locali è pari a 2,50 m e sono tutti dotati di apertura finestrata con serramenti in legno color noce chiaro e vetrocamera e sistema di oscuramento costituito da tapparelle avvolgibili color grigio chiaro con cassonetto interno a vista. Il portoncino di ingresso ai vani è blindato, caratterizzato da pannello liscio, dotato di spioncino e color noce chiaro; le porte interne sono in legno tamburato a pannello liscio color noce chiaro.

Le finiture interne dei locali sono così caratterizzate: pavimenti in piastrelle quadrate in gres porcellanato a finitura lucida color beige sabbia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati color bianco; i rivestimenti verticali, ove presenti, sono costituiti da piastrelle quadrate in gres porcellanato color beige chiaro. Si rilevano i seguenti impianti: impianto elettrico dotato di frutti e placche ti tipo economico color bianco, citofono, contatore generale, boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, termosifoni in acciaio tubolare smaltati di bianco e impianto idrico-sanitario all'interno del locale lavanderia.

Si segnala inoltre che, osservando la tipologia e la disposizione del mobilio presente all'interno dei locali, si può affermare come l'uso attuale dei vani non sia prettamente destinato a locali accessori alla residenza ma bensì utilizzati un vero e proprio alloggio. Complessivamente i locali si trovano in un mediocre stato di conservazione.

Al piano seminterrato si trova infine il piccolo vano ad uso cantina, di circa 5,50 mq, dotato di apertura finestrata ad anta unica con serramento in alluminio color antracite e vetro smerigliato, di impianto elettrico e raggiungibile tramite un corridoio comune cui si accede o dal medesimo vano scala o dal vano scala centrale del condominio, tutte zone comuni censite al subalterno 98. Tutte le aperture finestrate dei locali precedentemente elencati sia a piano terra che al piano seminterrato, si affacciano sul parco pubblico antistante il fronte Nord-Est del condominio.

- **Classificazione Urbanistica**

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è posto in un'area interna al Territorio Urbanizzato, ricade all'interno del "Perimetro di piano attuativo pre-vigente", art.1.2.6 di RUE e rientra all'interno del "Tessuto residenziale consolidato" (ZB2), normato dall'art.3.2.34 delle vigenti nta del RUE del comune di Parma.

- **Consistenza e superficie catastale**

L'unità immobiliare ad uso C/2, ha consistenza catastale 47 mq e superficie catastale tot. 52 mq.

Dall'elaborazione delle planimetrie catastali, si è potuta individuare la seguente suddivisione delle superfici: vani a piano terra circa 42 mq e la cantina posta al piano seminterrato circa 5,50 mq.

- **Particolari costruttivi e condizioni di manutenzione CESPITE 2**

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 2, è costituita da locali accessori posti

al piano terra del più ampio condominio residenziale e dal relativo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo condominio. Il condominio presenta una caratteristica forma ad "L" disposto lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, presenta 4 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano seminterrato in cui sono ubicate cantine ed autorimesse, dotato inoltre di una rampa di accesso carraio con sbarra su Via G. Chierchi. L'immobile sorge nei pressi della Sottostazione Elettrica di Parma, in una zona a prevalenza residenziale compresa tra la tangenziale Nord, la ferrovia, Via Venezia e Strada Naviglio Alto. La struttura portante dell'immobile è costituita da telaio in calcestruzzo armato, muratura di tamponamento e strutture orizzontali realizzate in pannelli di latero cemento e divisori interni in muratura. Le finiture esterne del condominio si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e vedono pareti esterne intonacate e tinteggiate color giallo chiaro, fasce marcapiano sporgenti color bianco, lattonerie in alluminio color testa di moro. L'area cortilizia interna da cui si può accedere al vano scala condominiale che a piano terra porta all'unità immobiliare oggetto di stima, è pavimentata con piastrelle quadrate in gres porcellanato color beige sabbia, il portone di accesso al vano scala è vetrato. Nel suo complesso l'immobile condominiale si presenta in un buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita a piano terra da tre vani cui si accede da un piccolo disimpegno, direttamente collegato al vano scala condominiale posto all'estremità Sud-Ovest del condominio e che ha accesso pedonale dall'area comune esterna pavimentata. I locali posti al piano terra sono così suddivisi: dalla porta di ingresso si accede direttamente nel locale stenditoio di circa 22 mq, da cui, attraverso un disimpegno di circa 2,80 mq, si accede ad un locale cantina, di circa 11,50 mq e ad un locale lavanderia di circa 4,70 mq; l'altezza interpiano di tutti i locali è pari a 2,50 m. Il locale stenditoio e la cantina sono dotati di aperture finestrate che affacciano sull'area cortilizia comune pavimentata antistante il fronte Sud-Ovest del condominio e i serramenti sono in legno color noce chiaro, dotati di vetrocamera e sistema di oscuramento costituito da tapparelle avvolgibili color grigio chiaro con cassonetto interno a vista. Il portoncino di ingresso ai vani è blindato, caratterizzato da pannello liscio, dotato di spioncino e color noce chiaro; le porte interne sono in legno tamburato a pannello liscio color noce chiaro.

Le finiture interne dei locali sono così caratterizzate: pavimenti in piastrelle quadrate in gres porcellanato a finitura lucida color beige sabbia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati color bianco; i rivestimenti verticali, ove presenti, sono costituiti da piastrelle quadrate in gres porcellanato color beige chiaro. Si rilevano i seguenti impianti: impianto elettrico dotato di frutti e placche tipo economico color bianco, citofono, contatore generale, boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, termosifoni in acciaio tubolare smaltati di bianco e impianto idrico-sanitario all'interno del locale lavanderia.

Si segnala inoltre che, osservando la tipologia e la disposizione del mobilio presente all'interno dei locali, si può affermare come l'uso attuale dei vani non sia prettamente destinato a locali accessori alla residenza ma bensì siano utilizzati un vero e proprio alloggio. Complessivamente i locali si trovano in un mediocre stato di conservazione e necessiterebbero di un deciso intervento di manutenzione. Al piano seminterrato si trova infine il piccolo vano ad uso cantina, di circa 5,50 mq, dotato di apertura finestrata ad anta unica con serramento in alluminio color antracite e vetro smerigliato, di impianto elettrico e raggiungibile tramite un corridoio comune cui si accede da uno dei due vani scala a servizio della porzione di

condominio prospiciente Via Cherchi e Via Benoldi. L'apertura finestrata della cantina posta al piano seminterrato, si affaccia su Via Benoldi.

• **Classificazione Urbanistica**

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è posto in un'area interna al Territorio Urbanizzato, ricade all'interno del "Perimetro di piano attuativo pre-vigente", art.1.2.6 di RUE e rientra all'interno del "Tessuto residenziale consolidato" (ZB2), normato dall'art.3.2.34 delle vigenti nta del RUE del comune di Parma.

• **Consistenza e superficie catastale e da elaborazione delle planimetrie catastali**

L'unità immobiliare ad uso C/2, consistenza catastale 46 mq, superficie catastale tot. 53 mq.

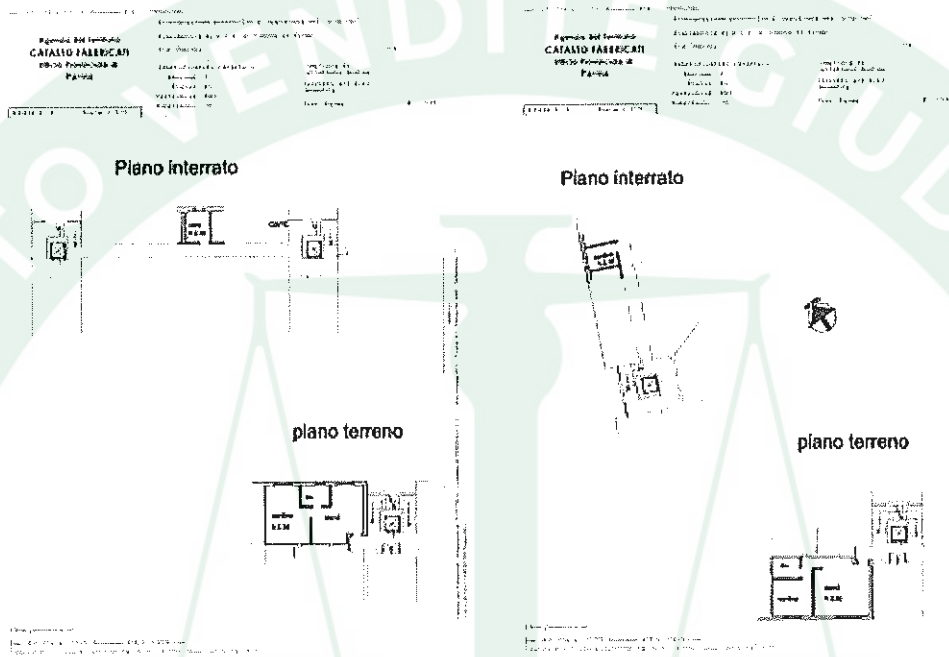
Dall'elaborazione delle planimetrie catastali, si è potuta individuare la seguente suddivisione delle superfici: vani a piano terra circa 41 mq e la cantina posta al piano seminterrato circa 5,50 mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione CESPITE 1

Considerate le caratteristiche dell'immobile nel suo complesso, la sua ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione dei locali oggetto di stima; viste le quotazioni immobiliari desunte dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni civili di tipo economico poste nella zona Semicentrale di Via Venezia, quartiere San Leonardo, in riferimento al 2° semestre del 2024, stima un valore di mercato che va da un minimo di 1.050 €/mq ad un massimo di 1.500 €/mq e per i

box va da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 920 €/mq; le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) che per le abitazioni in stabili di 2° fascia posti nella zona San Leonardo, stima un valore di mercato che va da un minimo di 1.198 €/mq ad un massimo di 1.566 €/mq e per i box va da un minimo di 667 €/mq ad un massimo di 1.089 €/mq e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Parma, si ritiene di attribuire al cespite n°1 del lotto 4 un valore a corpo a pari a

€ 25.000,00 a corpo

Valutazione CESPITE 2

Considerate le caratteristiche dell'immobile nel suo complesso, la sua ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione dei locali oggetto di stima; viste le quotazioni immobiliari desunte dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni civili di tipo economico poste nella zona Semicentrale di Via Venezia, quartiere San Leonardo, in riferimento al 2° semestre del 2024, stima un valore di mercato che va da un minimo di 1.050 €/mq ad un massimo di 1.500 €/mq e per i box va da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 920 €/mq; le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) che per le abitazioni in stabili di 2° fascia posti nella zona San Leonardo, stima un valore di mercato che va da un minimo di 1.198 €/mq ad un massimo di 1.566 €/mq e per i box va da un minimo di 667 €/mq ad un massimo di 1.089 €/mq e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Parma, si ritiene di attribuire al cespite n°2 del lotto 4 un valore a corpo

€ 25.000,00 a corpo

unità immobiliare ad uso C/2, consistenza catastale 46 mq, superficie catastale tot. 53 mq.
(locali accessori piano terra circa 41 mq e cantina posta a piano seminterrato circa 5,50 mq)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	LOCALI ACC. A USO				
C	STENDITOIO, CANTINA E LAVANDERIA	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 50.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00



I.V.G.