



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: studiogeometrapietrolini@gmail.com

PEC: nello.petrolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - FALLIMENTARE 3/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda a GATTATICO via Ponte d'Enza 5 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

1. CESPITE 1: LOCALI ACCESSORI AD USO RESIDENZIALE

(Foglio 42, Mapp. 78, Sub. 9, Cat. C/2)

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 1, è composta da locali accessori posti al piano secondo di un più ampio fabbricato che fa parte di un caseggiato ad uso prevalentemente residenziale sito in località Ponte Enza. L'unità, è costituita da un sottotetto suddiviso in 3 diversi locali, ha affaccio finestrato solamente a Sud rispetto lo stabile di cui fa parte ed è direttamente accessibile tramite un vano scala comune dotato di ingresso verso il cortiletto esterno pavimentato in cemento posto a piano strada, cioè a piano terra.

Lo stabile di cui fa parte il subalterno 9, è a pianta rettangolare allungata e si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest, in direzione perpendicolare al corso del fiume Enza, a testimonianza del fatto che le fondamenta dell'originario immobile, ristrutturato all'inizio degli anni ottanta ma realizzato in epoca settecentesca, poggia sulle antiche fondamenta del ponte di origine medievale. I tre vani sono costituiti da due locali destinati a sottotetto, entrambi dotati di aperture finestrate sul lato sud, e da un piccolo servizio igienico. La copertura è a vista con falda inclinata ad un unico spiovente, presenta un'altezza minima in gronda di 1,50 m ed un'altezza massima in colmo di 3,50 m. 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 Gattatico (RE) con i seguenti dati catastali:

- Foglio 42, Mappale 78, subalterno 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, superficie catastale tot. 53 mq, rendita 89,24 €.

Durante il sopralluogo, si è rilevata sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene con la sola eccezione dell'utilizzo del ripostiglio ora destinato a servizio igienico.

• Confini

Il bene oggetto di perizia è posto al piano secondo/sottotetto dell'immobile residenziale e confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: col vano scala comune e col subalterno 10 della medesima proprietà e anch'esso oggetto di perizia; a Est col mappale 79 facente parte dello stesso caseggiato ma di altra proprietà; a Sud affaccia sull'area cortilizia con accesso carraio direttamente su Via Ponte; a Ovest col mappale 77 di altre ragioni.

- **Stato locativo**

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata da terzi senza alcun titolo.

- **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° 12211.1/2009 in atti dal 02/09/2009, l'immobile sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

1. CESPITE 2: LOCALI ACCESSORI AD USO RESIDENZIALE

(Foglio 42, Mapp. 78, Sub. 10, Cat. C/2)

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 2, è composta da locali accessori posti al piano secondo di un più ampio fabbricato che fa parte di un caseggiato ad uso prevalentemente residenziale sito in località Ponte Enza. L'unità, è costituita da un sottotetto suddiviso in 3 diversi locali, ha affaccio finestrato solamente a Nord rispetto lo stabile di cui fa parte ed è direttamente accessibile tramite un vano scala comune dotato di ingresso verso il cortiletto esterno pavimentato in cemento posto a piano strada, cioè a piano terra.

Lo stabile di cui fa parte il subalterno 10, è a pianta rettangolare allungata e si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest, in direzione perpendicolare al corso del fiume Enza, a testimonianza del fatto che le fondamenta dell'originario immobile, ristrutturato all'inizio degli anni ottanta ma realizzato in epoca settecentesca, poggia sulle antiche fondamenta del ponte di origine medievale. I tre vani sono costituiti da due locali destinati a sottotetto, entrambi dotati di aperture finestrate sul lato nord, e da piccolo servizio igienico. La copertura è a vista con falda inclinata ad un unico spiovente, presenta un'altezza minima in gronda di 1,20 m ed un'altezza massima in colmo di 2,70 m. 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 Gattatico (RE) con i seguenti dati catastali:

- Foglio 42, Mappale 78, subalterno 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, superficie catastale tot. 35 mq, rendita 78,09 €.

Durante il sopralluogo, si è rilevata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene con la sola eccezione dell'utilizzo del ripostiglio ora destinato a servizio igienico.

• Confini

Il bene oggetto di perizia è posto al piano secondo/sottotetto dell'immobile residenziale e confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord affaccia sull'area cortilizia di pertinenza del mappale 73 di altre ragioni; a Est col mappale 79 facente parte dello stesso caseggiato ma di altra proprietà; a Sud confina col vano scala comune e col subalterno 9 della medesima proprietà e anch'esso oggetto di perizia e a Ovest confina col mappale 77 di altre ragioni.

• Stato locativo

L'unità immobiliare risulta attualmente occupato da terzi senza alcun titolo.

• 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° 12211.1/2009 in atti dal 02/09/2009, l'immobile sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 78 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 89,24 Euro
- foglio 42 particella 78 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 78,09 Euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.700,00
Data di conclusione della relazione:	04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da TERZI senza alcun titolo

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 Gattatico (RE), è stato possibile ricostruire l'elenco delle pratiche edilizie inerenti l'immobile residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n. 107/1983 del 23/01/1984 per la ristrutturazione di vecchi fabbricati con valore ambientale e valorizzazione del ponte medievale;
- Concessione Edilizia n. 134/1990 del 15/11/1991 per completamento e variante dei lavori di ristrutturazione di cui alla precedente C.E.107/83;
- Concessione Edilizia n. 134/1992 del 14/01/1993 per la variante alla precedente C.E. 134/1990 e contestuale cambio di intestazione;
- Autorizzazione di abitabilità n. 1497/1993 rilasciato in data 14-04-1993, per i lavori di ristrutturazione dell'immobile residenziale iniziati in data 23/01/1984 ed ultimati il 11/03/1993

• Regolarità urbanistica CESPITE 2

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

- Concessione Edilizia n. 107/1983 del 23/01/1984 per la ristrutturazione di vecchi fabbricati con valore ambientale e valorizzazione del ponte medievale;
- Concessione Edilizia n. 134/1990 del 15/11/1991 per completamento e variante dei lavori di ristrutturazione di cui alla precedente C.E.107/83;
- Concessione Edilizia n. 134/1992 del 14/01/1993 per la variante alla precedente C.E. 134/1990 e contestuale cambio di intestazione;
- Autorizzazione di abitabilità n. 1497/1993 rilasciato in data 14-04-1993, per i lavori di ristrutturazione dell'immobile residenziale iniziati in data 23/01/1984 ed ultimati il 11/03/1993.

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 con la sola eccezione del diverso utilizzo del ripostiglio ora destinato a servizio igienico.

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 GATTATICO VIA PONTE D'ENZA 5

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a GATTATICO via Ponte d'Enza 5 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

1. CESPITE 1: LOCALI ACCESSORI AD USO RESIDENZIALE

(Foglio 42, Mapp. 78, Sub. 9, Cat. C/2)

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 1, è composta da locali accessori posti al piano secondo di un più ampio fabbricato che fa parte di un caseggiato ad uso prevalentemente residenziale sito in località Ponte Enza. L'unità, è costituita da un sottotetto suddiviso in 3 diversi locali, ha affaccio finestrato solamente a Sud rispetto lo stabile di cui fa parte ed è direttamente accessibile tramite un vano scala comune dotato di ingresso verso il cortiletto esterno pavimentato in cemento posto a piano strada, cioè a piano terra.

Lo stabile di cui fa parte il subalterno 9, è a pianta rettangolare allungata e si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest, in direzione perpendicolare al corso del fiume Enza, a testimonianza del fatto che le fondamenta dell'originario immobile, ristrutturato all'inizio degli anni ottanta ma realizzato in epoca settecentesca, poggia sulle antiche fondamenta del ponte di origine medievale. I tre vani sono costituiti da due locali destinati a sottotetto, entrambi dotati di aperture finestrate sul lato sud, e da un piccolo servizio igienico. La copertura è a vista con falda inclinata ad un unico spiovente, presenta un'altezza minima in gronda di 1,50 m ed un'altezza massima in colmo di 3,50 m. 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 Gattatico (RE) con i seguenti dati catastali:

- Foglio 42, Mappale 78, subalterno 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, superficie catastale tot. 53 mq, rendita 89,24 €.

Durante il sopralluogo, si è rilevata sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene con la sola eccezione dell'utilizzo del

ripostiglio ora destinato a servizio igienico.

- **Confini**

Il bene oggetto di perizia è posto al piano secondo/sottotetto dell'immobile residenziale e confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: col vano scala comune e col subalterno 10 della medesima proprietà e anch'esso oggetto di perizia; a Est col mappale 79 facente parte dello stesso caseggiato ma di altra proprietà; a Sud affaccia sull'area cortilizia con accesso carraio direttamente su Via Ponte; a Ovest col mappale 77 di altre ragioni.

- **Stato locativo**

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata da terzi senza alcun titolo.

- **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° 12211.1/2009 in atti dal 02/09/2009, l'immobile sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

1. CESPITE 2: LOCALI ACCESSORI AD USO RESIDENZIALE

(Foglio 42, Mapp. 78, Sub. 10, Cat. C/2)

L'unità immobiliare che costituisce il Cespite 2, è composta da locali accessori posti al piano secondo di un più ampio fabbricato che fa parte di un caseggiato ad uso prevalentemente residenziale sito in località Ponte Enza. L'unità, è costituita da un sottotetto suddiviso in 3 diversi locali, ha affaccio finestrato solamente a Nord rispetto lo stabile di cui fa parte ed è direttamente accessibile tramite un vano scala comune dotato di ingresso verso il cortiletto esterno pavimentato in cemento posto a piano strada, cioè a piano terra.

Lo stabile di cui fa parte il subalterno 10, è a pianta rettangolare allungata e si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest, in direzione perpendicolare al corso del fiume Enza, a testimonianza del fatto che le fondamenta dell'originario immobile, ristrutturato all'inizio degli anni ottanta ma realizzato in epoca settecentesca, poggia sulle antiche fondamenta del ponte di origine medievale. I tre vani sono costituiti da due locali destinati a sottotetto, entrambi dotati di aperture finestrate sul lato nord, e da piccolo servizio igienico. La copertura è a vista con falda inclinata ad un unico spiovente, presenta un'altezza minima in gronda di 1,20 m ed un' altezza massima in colmo di 2,70 m. 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 Gattatico (RE) con i seguenti dati catastali:

- Foglio 42, Mappale 78, subalterno 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, superficie catastale tot. 35 mq, rendita 78,09 €.

Durante il sopralluogo, si è rilevata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene con la sola eccezione dell'utilizzo del ripostiglio ora destinato a servizio igienico.

• **Confini**

Il bene oggetto di perizia è posto al piano secondo/sottotetto dell'immobile residenziale e confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: a Nord affaccia sull'area cortilizia di pertinenza del mappale 73 di alter ragioni; a Est col mappale 79 facente parte dello stesso caseggiato ma di altra proprietà; a Sud confina col vano scala comune e col subalterno 9 della medesima proprietà e anch'esso oggetto di perizia e a Ovest confina col mappale 77 di altre ragioni.

• **Stato locativo**

L'unità immobiliare risulta attualmente occupato da terzi senza alcun titolo.

• **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° 12211.1/2009 in atti dal 02/09/2009, l'immobile sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 78 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 89,24 Euro
- foglio 42 particella 78 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 78,09 Euro



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

La struttura portante dell'immobile è in muratura, la copertura a due falde ha struttura portante in legno a doppia orditura, il manto di copertura è in coppi, le lattonerie sono color testa di moro, ed esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato color pesca. Le aperture finestrate che caratterizzano la facciata Sud dell'immobile, facciata su cui insistono le tre finestre relative l'unità oggetto di stima, presentano serramenti in legno con vetrocamera e sono dotati di scuri in legno color noce sia al piano terra che al piano primo, mentre al piano sottotetto sono dotati di inferri ma non di sistema di oscuramento.

Le finiture esterne del fabbricato sul fronte Sud, si presentano complessivamente in un pessimo stato di conservazione e vedono la presenza di diverse lacune nell'intonaco soprattutto nella fascia basamentale a ridosso della piccola area cortilizia pavimentata in cemento anch'esso in pessimo stato di conservazione.

I tre vani che costituiscono il Cespite 1, sono composti da due locali destinati a sottotetto, entrambi dotati di aperture finestrate sul lato Sud, e da un locale ripostiglio, ora servizio igienico, di più ridotte dimensioni. L'ingresso al sottotetto avviene dal pianerottolo del vano scala comune che dalla porta di ingresso da accesso diretto al vano più ampio dotato di due finestre; da tale vano si può poi accedere sia al secondo locale sottotetto dotato di una sola finestra ed anche ad un terzo vano di più ridotte dimensioni che non presenta aperture. La struttura lignea di copertura è a vista con falda inclinata ad un unico spiovente, presenta un'altezza minima in gronda di 1,50 m ed un'altezza massima in colmo di 3,50 m.

Le porte interne sono in legno tamburato a pannello liscio; le finiture interne dei locali sono così caratterizzate: pavimenti in piastrelle poligonali 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 in alluminio di tipo economico ed evidentemente datate; boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria; termosifoni in ghisa; impianto idrico all'interno del vano sottotetto più ampio ed impianto idrico-sanitario completo all'interno del locale ripostiglio. Il contatore generale è invece posto in una zona comune insieme ai contatori delle altre unità immobiliari presenti. Tutto ciò premesso, vista la dotazione impiantistica che caratterizza il Cespite 1, è da segnalarsi che, osservando la tipologia e la disposizione del mobilio presente all'interno dei locali, la presenza di diversi elettrodomestici, si può affermare come l'uso attuale dei vani non sia quello di semplici locali accessori alla residenza ma bensì che siano utilizzati come un vero e proprio alloggio. Complessivamente i locali si trovano in un mediocre stato di conservazione e necessiterebbero di un deciso intervento di manutenzione di finiture ed impianti.

• Classificazione Urbanistica

L'immobile all'interno del quale è ubicato il Cespite oggetto di perizia, ricade entro il perimetro del territorio urbanizzato in zona Urbanistica B1, cioè in una zona prevalentemente residenziale e appartenente all'impianto pre-urbano dei centri. Tale zona è normata dall'art.4.3 delle nta di PRG ed è dotata di una specifica disciplina particolareggiata delle zone di insediamento pre-urbano contenuta nell'

allegato C – Località Ponte Enza, che identifica l'immobile residenziale in cui sono comprese le unità oggetto di stima, nell'unità edilizia con la sigla PE.01.02 descritta nella scheda C.3. In tale allegato sono descritti in modo puntuale i tipi di intervento consentiti, tra cui gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie Utile; gli usi ammessi, le prescrizioni oltre ai parametri da rispettarsi.

- **Consistenza e superficie catastale**

L'unità immobiliare ad uso C/2, ha consistenza catastale di mq 48 e superficie catastale tot. di mq 53.

CESPITE 2

- **Particolari costruttivi e condizioni di manutenzione**

La struttura portante dell'immobile è in muratura, la copertura a due falde ha struttura portante in legno a doppia orditura, il manto di copertura è in coppi, le lattonerie sono color testa di moro, ed esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato color pesca. Le aperture finestrate che caratterizzano la facciata Nord dell'immobile, facciata su cui insistono le tre finestre relative l'unità oggetto di stima, presentano serramenti in legno con vetrocamera e sono dotati di scuri in legno color noce sia al piano terra che al piano primo, mentre al piano sottotetto sono dotati di inferriata ma non di sistema di oscuramento.

Le finiture esterne del fabbricato sul fronte Nord, si presentano complessivamente in un mediocre stato di conservazione e vedono la presenza di un ampio ed evidente rappezzo nel tinteggio lungo quasi tutto l'alzato del fronte.

I tre vani che costituiscono il Cespite 2, sono composti da due locali destinati a sottotetto, entrambi dotati di aperture finestrate sul lato Nord, e da un servizio di più ridotte dimensioni che risulta cieco. L'ingresso al sottotetto avviene dal pianerottolo del vano scala comune che dalla porta di ingresso dà accesso diretto al vano più ampio dotato di due finestre; da tale vano si può poi accedere al secondo locale sottotetto dotato di una sola finestra e da questo si può accedere al un terzo vano di più ridotte dimensioni che non presenta aperture. La struttura lignea di copertura è a vista con falda inclinata ad un unico spiovente, presenta un'altezza minima in gronda di 1,20 m ed un'altezza massima in colmo di 2,70 m.

Le porte interne sono in legno tamburato a pannello liscio; le finiture interne dei locali sono così caratterizzate: pavimenti in piastrelle poligonali in gres porcellanato a finitura lucida color beige sabbia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati color bianco; il rivestimento verticale è presente sia all'interno del locale di più ampie dimensioni ed è costituito da piastrelle quadrate, ed anche all'interno del locale cieco, ed è costituito da piastrelle rettangolari in gres porcellanato a finitura lucida color grigio chiaro. Si rilevano i seguenti impianti: impianto elettrico dotato di frutti e placche in alluminio di tipo economico ed evidentemente datate; caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria; termosifoni in ghisa; impianto idrico all'interno del vano sottotetto più ampio ed impianto idrico-sanitario completo all'interno del locale ripostiglio ora destinato a servizio igienico. Il contatore generale è invece posto in una zona comune insieme ai contatori delle altre unità immobiliari presenti. Tutto ciò premesso, vista la dotazione impiantistica che caratterizza il Cespite 2, è da segnalarsi che, osservando la tipologia e la

disposizione del mobilio presente all'interno dei locali, la presenza di diversi elettrodomestici, si può affermare come l'uso attuale dei vani non sia quello di semplici locali accessori alla residenza ma bensì che siano utilizzati come un vero e proprio alloggio. Complessivamente i locali si trovano in un mediocre stato di conservazione e necessiterebbero di un deciso intervento di manutenzione di finiture ed impianti.

• Classificazione Urbanistica

L'immobile all'interno del quale è ubicato il Cespite oggetto di perizia, ricade entro il perimetro del territorio urbanizzato in zona Urbanistica B1, cioè in una zona prevalentemente residenziale e appartenente all'impianto pre-urbano dei centri. Tale zona è normata dall'art.4.3 delle nta di PRG ed è dotata di una specifica disciplina particolareggiata delle zone di insediamento pre-urbano contenuta nell'allegato C – Località Ponte Enza, che identifica l'immobile residenziale in cui sono comprese le unità oggetto di stima, nell'unità edilizia con la sigla PE.01.02 descritta nella scheda C.3. In tale allegato sono descritti in modo puntuale i tipi di intervento consentiti, tra cui gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie Utile; gli usi ammessi, le prescrizioni oltre ai parametri da rispettarsi.

• Consistenza e superficie catastale

L'unità immobiliare ad uso C/2, ha consistenza catastale di mq 42 e superficie catastale di tot. mq 35.





Vista del locale abitativo di più ridotta dimensione



CONSISTENZA:

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

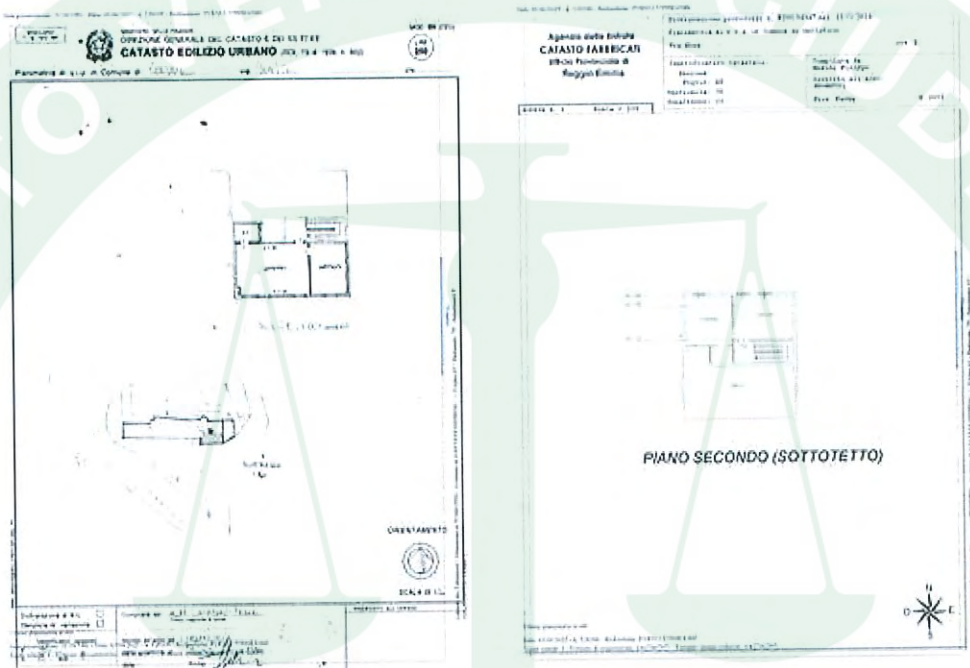
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Totale:

0,00

0,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *a corpo*.**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:	15.700,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.700,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.700,00
---	---------------------

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 Suburbana di Taneto/Case Ponte d'Enza, in riferimento al 2° semestre del 2024, stima un valore di mercato che va da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 900 €/mq; le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) che per le abitazioni in stabili di 2° fascia posti nella zona Periferia Sud di Gattatico, stima un valore di mercato che va da un minimo di 749 €/mq ad un massimo di 867 €/mq, e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di

Gattatico, si ritiene di attribuire un valore a corpo come segue:

unità immobiliare ad uso C/2, consistenza catastale 48 mq, superficie catastale tot. 53 mq.

€ 8.400,00 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 Suburbana di Taneto/Case Ponte d'Enza, in riferimento al 2° semestre del 2024, stima un valore di mercato che va da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 900 €/mq; le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) che per le abitazioni in stabili di 2° fascia posti nella zona Periferia Sud di Gattatico, stima un valore di mercato che va da un minimo di 749 €/mq ad un massimo di 867 €/mq, e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Gattatico, si ritiene di attribuire un valore a corpo come segue:

unità immobiliare ad uso C/2, consistenza catastale 42 mq, superficie catastale tot. 35 mq.

€ 7.300,00 a corpo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	0,00	0,00	15.700,00	15.700,00
				15.700,00 €	15.700,00 €

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:

€ 15.700,00

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:

€ 15.700,00

data 04/08/2025

il tecnico incaricato
Nello Petrolini