



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 4/2019

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATE:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Mail: info@studioravazzoni.it

Tel.: 0521 156 59 15

Conferimento di incarico in data **17.07.2020**

QUESITO: **Si rinvia al provvedimento di nomina.**

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: **29.07.2020**

I° SOPRALLUOGO: **10.09.2020**

II° SOPRALLUOGO: **13.11.2020**

www.ivgparma.it

1. GENERALITÀ DELL'ESECUTATE

2. RECAPITI



II

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di pignoramento immobiliare i beni sono così descritti:

§ 1. Beni in piena proprietà per la quota di 1/1 della signora

- *appartamento sito in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano primo, censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 4, cat. A/3 cl. 2, vani 7,5, RC=449,32€;*
- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 5, cat. C/6, cl. 2, mq. 34, RC=93,07€;*
- *appartamento sito in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 6, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, RC=329,50€;*
- *appartamento sito in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T.-1-2, censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 7, cat. A/3, cl.2, vani 5,5, RC=329,50€;*
- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 13, cat. C/6, cl. 4, mq 17, RC=65,85€;*
- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 14, cat. C/6, cl. 4, mq 17, RC=65,85€;*
- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 15, cat. C/6, cl. 4, mq 17, RC=65,85€;*
- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 16, cat. C/6, cl. 4, mq 26, RC=100,71€;*

- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 17, cat. C/6, cl. 4, mq 15, RC=58,10€;*
- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 18, cat. C/6, cl. 4, mq 15, RC=58,10€;*
- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. Nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 19, cat. C/6, cl. 4, mq 14, RC=54,23€;*
- *appartamento sito in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T.-1-2, censito al C.F. nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 12, cat. A/3, cl. 3, vani 11, RC=818,07€;*
- *autorimessa sita in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 40, sub. 20, cat. C/6, cl. 4, mq 29, RC=112,33€;*
- *tettoie chiuse o aperte site in Parma, Strada Langhirano n. 116, piano T., censito al C.F. nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 861, cat. C/7, cl. 2, mq 9, RC=7,90€;*
- *terreno (bosco ceduo cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 68, mq 730, RD=2,07€, RA=0,30€;*
- *terreno (seminativo arborato cl. 2) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 478, mq 3, RD=0,03€, RA=0,03€;*
- *terreno (prato irriguo cl. 2) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 556, mq 15, RD=0,15€, RA=0,13€;*
- *terreno (bosco ceduo cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 594, mq 800, RD=2,27€, RA=0,33€;*
- *terreno (prato irriguo cl. 2) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 981, mq 2688, RD=26,38€, RA=22,91€;*
- *terreno (prato irriguo cl. 2) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 982, mq 132, RD=1,30€, RA=1,12€;*

- terreno (seminativo arborato cl. 2) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 984, mq 543, RD=5,05€, RA=6,03€;
- terreno (seminativo arborato cl. 2) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 985, mq 180, RD=1,67€, RA=2,00€;
- terreno (prato cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 987, mq 779, RD=3,42€, RA=2,62€;
- terreno (prato cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 988, mq 836, RD=3,67€, RA=2,81€.

§ 1. Beni in piena proprietà per la quota di 1/1

- fabbricato ad uso artigianale sito in Parma, Strada Langhirano n. 114/A, piano T., censito al C.F. nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 44, sub. 1, cat. C/2, cl. 4, mq 10, RC=33,57€;
- fabbricato ad uso artigianale sito in Parma, Strada Langhirano n. 144/A, piano T., censito al C.F. nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 44, sub. 2, cat. C/2, cl. 4, mq 128, RC=429,69€;
- fabbricato ad uso artigianale sito in Parma, Strada Langhirano n. 144/A, piano T., censito al C.F. nel Comune di Parma Sez. Urbana 001, al foglio 23, mapp. 44, sub. 3, cat. C/2, cl. 4, mq 105, RC=352,48€;
- terreno (seminativo arborato cl. 2) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 983, mq 294, RD=2,73€, RA=3,26€;
- terreno (prato cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 986, mq 283, RD=1,24€, RA=0,95€;
- terreno (prato cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, Sez. di Vigatto, al foglio 1, mapp. 561, mq 3, RD=0,01€, RA=0,01€.

§ 1. Beni in piena proprietà per la quota di ½ ciascuna

- terreno (bosco ceduo cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 584, mq 525, RD=1,49, RA=0,22€;

- terreno (bosco ceduo cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 586, mq 1330, RA=3,78€, RA=0,55€;
- terreno (prato irriguo cl. 2) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 555, mq 2830, RD=27,77€, RA=24,12€;
- terreno (prato cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 559, mq 835, RD=3,67€, RA=2,80€;
- terreno (bosco ceduo cl. U) censito al C.T. nel Comune di Parma, al foglio 23, mapp. 562, mq 585, RD=1,66€, RA=0,24€.

2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza – parziale.

Si segnala che:

- le unità immobiliari censite al foglio 23 mappale 986 e mappale 44 sub. 1-2-3-4, indicate nell'atto di pignoramento, sono state oggetto di variazione e frazionamento catastale; alcune delle unità immobiliari derivanti da tali variazioni non risultano più in proprietà delle esecutate e sono pertanto escluse dalla presente procedura (si rimanda alla successiva storia catastale ed alla provenienza per maggiori dettagli);
- l'edificio pertinenziale individuato con l'unità immobiliare censita al foglio 23 mappale 861 risulta essere stato demolito.

Non c'è corrispondenza.

Storia Catastale dei beni:

Attualmente i beni oggetto della procedura sono catastalmente censiti alla Sez. 001 del Catasto Fabbricati del Comune di Parma ed alla Sez. di Parma del Catasto Terreni di Parma, ad eccezione di un solo terreno individuato alla Sez. di Vigatto del Catasto Terreni del Comune di Parma, come segue:

Beni di di proprietà di

- C.F., Foglio 23, mapp. 40, Sub. 4, Strada Langhirano n.116, p.1., cat. A/3, rendita catastale € 449,32, così risultante a seguito di FUSIONE del 30/04/1986 in atti dal 21/07/1988, DEI SUB. 2-3 (N.5440/1986).

- C.F., Foglio 23, mapp. 40, Sub. 5, Strada Langhirano n.116, p.t., cat. C/6, rendita catastale €93,07, così risultante a seguito di (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
- C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 6, Strada Langhirano n.116, p.t., cat. A/3, rendita catastale € 329,50, così risultante a seguito di (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
- C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 7, Strada Langhirano n.116, p.t.1-2, cat. A/3, rendita catastale €329,50, così risultante a seguito di (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
- C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 13, Strada Langhirano n.116, p.t., cat. C/6, rendita catastale €65,85, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159406 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO-AMPLIAMENTO (n. 47129.1/2017); (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
- C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 14, Strada Langhirano n.116, p.t., cat. C/6, rendita catastale €65,85, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159406 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO-AMPLIAMENTO (n. 47129.1/2017);(ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
- foglio 23, mapp. 40, sub. 15, Strada Langhirano n.116, p.t., cat. C/6, rendita catastale €65,85, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159406 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO-AMPLIAMENTO (n. 47129.1/2017); (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
- C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 16, Strada Langhirano, p.t., cat. C/6, rendita catastale €100,71, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159406 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO-AMPLIAMENTO (n. 47129.1/2017); (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
- C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 17, Strada Langhirano, p.t., cat. C/6, rendita catastale €58,10, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159406 in atti

- dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO-AMPLIAMENTO (n. 47129.1/2017); (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007);
- C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 18, Strada Langhirano, p.t., cat. C/6, rendita catastale €58,10, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159406 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO-AMPLIAMENTO (n. 47129.1/2017); (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
 - C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 19, Strada Langhirano, p.t., cat. C/6, rendita catastale €54,23, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159406 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO-AMPLIAMENTO (n. 47129.1/2017); (ALTRE) del 02/07/2007 protocollo n. PR0189335 in atti dal 02/07/2007 INDIVIDUAZIONE U. I. EX RURALI (n. 2678.1/2007).
 - C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 12, Strada Langhirano n. 116, p.t.-1-2, cat. A/3, rendita catastale €818,07, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159407 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO- DEM. PARZ. (n. 47130.1/2017); VARIAZIONE del 08/09/2017 protocollo n. PR0114690 in atti dal 08/09/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 36778.1/2017); VARIAZIONE del 27/11/2007 protocollo n. PR0296290 in atti dal 27/11/2007 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 12050.1/2007) in cui sono stati soppressi i subalterni 8-1.
 - C.F., foglio 23, mapp. 40, sub. 20, Strada Langhirano n. 116, p.t., cat. C/6, rendita catastale €112,33, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159407 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO- DEM. PARZ. (n. 47130.1/2017); VARIAZIONE del 08/09/2017 protocollo n. PR0114690 in atti dal 08/09/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 36778.1/2017); VARIAZIONE del 27/11/2007 protocollo n. PR0296290 in atti dal 27/11/2007 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 12050.1/2007) in cui sono stati soppressi i subalterni 8-1.
 - C.F., foglio 23, mapp. 861, strada Langhirano n. 116 p.t., cat. C/7, rendita catastale €7,90, così risultante a seguito di VARIAZIONE del 13/12/2017 protocollo n. PR0159407 in atti dal 14/12/2017 FRAZ. CON CAMBIO D'USO- DEM. PARZ. (n. 47130.1/2017); VARIAZIONE del 08/09/2017 protocollo n. PR0114690 in atti dal 08/09/2017

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 36778.1/2017); VARIAZIONE del 27/11/2007 protocollo n. PR0296290 in atti dal 27/11/2007 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 12050.1/2007) in cui sono stati soppressi i subalterni 8-1.

- C.T. foglio 23, mapp. 68, qualità classe bosco ceduo, RD € 2,07, RA €0,30, così risultante a seguito di FRAZIONAMENTO del 31/10/1990 in atti dal 31/07/1992 (n. 3065.1/1990); precedentemente impianto meccanografico del 02/01/1976.
- C.T. foglio 23, mapp. 478, qualità classe semin. Arbor., RD € 0,03, RA €0,03, così risultante in seguito a ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/1974 in atti dal 04/06/1986 (n. 610974); FRAZIONAMENTO in atti dal 04/06/1986 (n. 5174) con variazione del mapp. 398.
- C.T. foglio 23, mapp. 556, qualità classe prato irrig., RD €0,15, RA €0,13, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 31/10/1990 in atti dal 31/07/1992 (n. 3065.1/1990) che ha variato i mapp. 39-554-555 del foglio 23; FRAZIONAMENTO del mapp. 39 del foglio 23, in atti dal 04/06/1986 (n. 5174) che ha variato il mapp. 476 del foglio 23.
- C.T. foglio 23, mapp. 594, qualità classe bosco ceduo, RD. €2,27, RA € 0,33, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 30/04/1994 in atti dal 30/04/1994 (n. 2061.1/1994) con quale è stato soppresso il mapp. 301 (derivante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976) e variato il 595;
- C.T. foglio 23, mapp. 981, qualità classe prato irrig., RD €26,38, RA € 22,91, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 07/05/2014 protocollo n. PR0073658 in atti dal 07/05/2014 presentato il 07/05/2014 (n. 73658.1/2014) col quale sono stati soppressi i mapp 39-761-862 e variati i mapp. 982-983-984-985-986-987-988; FRAZIONAMENTO del mapp. 39 del foglio 23, in atti dal 04/06/1986 (n. 5174) che ha variato il mapp. 476 del foglio 23.
- C.T. foglio 23, mapp. 982, qualità classe prato irrig., RD €1,30, RA € 1,12, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 07/05/2014 protocollo n. PR0073658 in atti dal 07/05/2014 presentato il 07/05/2014 (n. 73658.1/2014) col quale sono stati soppressi i mapp 39-761-862 e variati i mapp. 981-983-984-985-986-987-988; FRAZIONAMENTO del mapp. 39 del foglio 23, in atti dal 04/06/1986 (n. 5174) che ha variato il mapp. 476 del foglio 23.

- C.T. foglio 23, mapp. 984, qualità classe semin. arbor., RD €5,05, RA € 6,03, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 07/05/2014 protocollo n. PR0073658 in atti dal 07/05/2014 presentato il 07/05/2014 (n. 73658.1/2014) col quale sono stati soppressi i mapp 39-761-862 e variati i mapp. 981-982-983-985-986-987-988; FRAZIONAMENTO del mapp. 761 del foglio 23, del 19/06/2003 protocollo n. 115171 in atti dal 19/06/2003 (n. 1640.1/2003) che ha variato il mapp. 398 e variati i mapp. 44-760-762 del foglio 23; FRAZIONAMENTO in atti dal 04/06/1986 (n. 5174) del mapp. 398 che ha variato il mapp. 478.
- C.T. foglio 23, mapp. 985, qualità classe semin. arbor., RD € 1,67, RA € 2,00, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 07/05/2014 protocollo n. PR0073658 in atti dal 07/05/2014 presentato il 07/05/2014 (n. 73658.1/2014) col quale sono stati soppressi i mapp 39-761-862 e variati i mapp. 981-982-983-984-986-987-988; FRAZIONAMENTO del mapp. 761 del foglio 23, del 19/06/2003 protocollo n. 115171 in atti dal 19/06/2003 (n. 1640.1/2003) che ha soppresso il mapp. 398 e variati i mapp. 44-760-762 del foglio 23; FRAZIONAMENTO in atti dal 04/06/1986 (n. 5174) del mapp. 398 che ha variato il mapp. 478.
- C.T. foglio 23, mapp. 987, qualità classe prato, RD € 3,42, RA € 2,62, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 07/05/2014 protocollo n. PR0073658 in atti dal 07/05/2014 presentato il 07/05/2014 (n. 73658.1/2014) col quale sono stati soppressi i mapp 39-761-862 e variati i mapp. 981-982-983-984-985-986-988; FRAZIONAMENTO del mapp. 41 del foglio 23, del 31/10/1990 in atti dal 31/07/19923 (n. 3065.1/1990) che ha soppresso il mapp. 559.
- C.T. foglio 23, mapp. 988, qualità classe prato, RD € 3,67, RA € 2,81, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 07/05/2014 protocollo n. PR0073658 in atti dal 07/05/2014 presentato il 07/05/2014 (n. 73658.1/2014) col quale sono stati soppressi i mapp 39-761-862 e variati i mapp. 981-982-983-984-985-986-987; FRAZIONAMENTO del mapp. 41 del foglio 23, del 31/10/1990 in atti dal 31/07/19923 (n. 3065.1/1990) che ha variato i mapp. 558-559.

Beni di proprietà di

- UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA: C.T., foglio 23, mapp. 44, sub. 1, Strada Langhirano n. 144/A, piano t., cat. C/2, rendita catastale € 33,57, l'attuale situazione catastale deriva da DEMOLIZIONE PARZIALE del 17/12/2018 protocollo n. PR0132696 in atti dal 17/12/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 33228.1/2018), la soppressione ha originato il subalterno 5 del mappale 44; DIVISIONE del 19/10/2018 protocollo n. PR0105728 in atti dal 22/10/2018 DIVISIONE (n. 29374.1/2018); COSTITUZIONE del 30/04/1986 in atti dal 11/01/1999 ACC. Del 10.07.98 (n. 4505/1986).
- UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA: C.T., foglio 23, mapp. 44, sub. 2, Strada Langhirano n. 144/A, piano t., cat. C/2, rendita catastale €429,69, l'attuale situazione catastale deriva da VARIAZIONE del 17/12/2018 protocollo n. PR0132699 in atti dal 17/12/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33229.1/2018), la soppressione ha originato i subalterni 3-4 del mappale 44 ed i mappali 1027-1028; DIVISIONE del 19/10/2018 protocollo n. PR0105728 in atti dal 22/10/2018 DIVISIONE (n. 29374.1/2018); COSTITUZIONE del 30/04/1986 in atti dal 11/01/1999 ACC. Del 10.07.98 (n. 4505/1986).
- UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA: C.T., foglio 23, mapp. 44, sub. 3, Strada Langhirano n. 144/A, piano t., cat. C/2, rendita catastale €352,48, l'attuale situazione catastale deriva da VARIAZIONE del 17/12/2018 protocollo n. PR0132699 in atti dal 17/12/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33229.1/2018), la soppressione ha originato i subalterni 2-4 del mappale 44 e i mappali 1027-1028; DIVISIONE del 19/10/2018 protocollo n. PR0105728 in atti dal 22/10/2018 DIVISIONE (n. 29374.1/2018); COSTITUZIONE del 30/04/1986 in atti dal 11/01/1999 ACC. Del 10.07.98 (n. 4505/1986).
- UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA: C.T., foglio 23, mapp. 44, sub. 4, Strada Langhirano n. 144/A, piano t., cat. C/2, rendita catastale €856,03, l'attuale situazione catastale deriva da VARIAZIONE del 17/12/2018 protocollo n. PR0132699 in atti dal 17/12/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 33229.1/2018), la soppressione ha originato i subalterni 2-4 del mappale 44 e i mappali 1027-1028; DIVISIONE del 19/10/2018 protocollo n. PR0105728 in atti dal 22/10/2018 DIVISIONE (n.

29374.1/2018); COSTITUZIONE del 30/04/1986 in atti dal 11/01/1999 ACC. Del 10.07.98 (n. 4505/1986).

Le precedenti unità immobiliari (mapp. 44 sub. 1-2-3-4) sono state soppresse in seguito a VARIAZIONE del 17/12/2018 con la quale sono state create le seguenti nuove unità immobiliari: mapp. 44 sub , mapp 1027 e mappale 1028. I mappali 1027-1028 non risultano di proprietà dell'esecutata, si riporta pertanto la storia catastale dell'unità immobiliare individuata dal mapp. 44 sub. 5.

- C.F., foglio 23, mapp. 44, sub. 5, Strada Langhirano n.144/A, piano T, categoria area urbana, consistenza 783 mq, così risultante in seguito a DEMOLIZIONE PARZIALE del 17/12/2018 protocollo n. PR0132696 in atti dal 17/12/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 33228.1/2018); DIVISIONE del 19/10/2018 protocollo n. PR0105728 in atti dal 22/10/2018 DIVISIONE (N.29374.1/2018), con cui sono stati soppressi i sub. 1-2-3-4 ed è stato creato il sub. 5; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2015 protocollo n. PR0268667 in atti dal 13/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 185974.1/2015); variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 13/11/2014 protocollo n. PR0182039 in atti dal 13/11/2014 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 89114.1/2014); VARIAZIONE del 30/04/1986 protocollo n. 33205 in atti dal 28/02/2000 ACCERT. 22-6-1998 (N. 4505.1/1986); VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; COSTITUZIONE del 30/04/1986 in atti dal 11/01/1999 ACC. DEL 10.07.98 (n. 4505/1986).
- NUMERO DI MAPPA SOPPRESSO: C.T., foglio 23, mapp.983, qualità classe semin. Arbor., rendita catastale RD €2,73, RA €3,26, l'attuale situazione catastale deriva da FRAZIONAMENTO del 12/12/2018 protocollo n. PR0131041 in atti dal 12/12/2018 presentato il 12/12/2018 (n. 131041.1/2018), la soppressione ha originato e/o variato i mappali 1032-1033-1034; FRAZIONAMENTO del 07/05/2014 protocollo n. PR0073658 in atti dal 07/05/2014 presentato il 07/05/2014 (n. 73658.1/2014), con cui sono stati soppressi i mappali 39-761-862 e variati i mappali 981-982-984-985-986-987-988; FRAZIONAMENTO del mappale 761 del 19/06/2003 protocollo n. 115171 in atti dal

19/06/2004 (n. 160.1/2003), col quale è stato soppresso il mappale 398 e variati i mappali 44-760-762; impianto meccanografico del mappale 398.

- NUMERO DI MAPPA SOPPRESSO: C.T., foglio 23, mapp. 986, qualità classe prato, rendita catastale RD € 1,24, RA €0,95, l'attuale situazione catastale deriva da FRAZIONAMENTO del 12/12/2018 protocollo n. PR0131041 in atti dal 12/12/2018 presentato il 12/12/2018 (n. 131041.1/2018) col quale sono stati originari e/o variati i mappali 1029-1030-1031; FRAZIONAMENTO del 07/05/2014 protocollo n. PR0073658 in atti dal 07/05/2014 presentato il 07/05/2014 (n. 73658.1/2014) con il quale sono stati soppressi i mappali 39-761-862 e variati i mappali 981-982-983-984-985-987-988; tipo mappale del 16/11/2007 protocollo n. PR0286836 in atti dal 16/11/2007 (n. 286836.1/2007) con il quale è stato soppresso il mappale 41 e variati i mappali 40-859-860-861-863-864-865; FRAZIONAMENTO del mappale 41 del 31/10/1990 in atti dal 31/07/1992 (n. 3065.1/1990) con il quale sono stati variati i mappali 558-559; impianto meccanografico del 02/01/1976 per mappale 41.

Oggetto della procedura è anche il seguente bene, di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx, censito al Catasto Terreni della Sez. di Vigatto come segue:

- C.T., Sez. di Vigatto, foglio 1, mappale 561, qualità classe prato, RD €0,01, RA € 0,01, FRAZIONAMENTO del 14/07/2003 protocollo n. 115175 in atti dal 14/07/2003 (n. 1878.1/2003) con il quale è stato soppresso il mappale 466 e variati i mappali 407-559-560; FRAZIONAMENTO del mappale 466 del 30/04/1994 in atti dal 30/04/1994 (n. 2063.4/1994) con il quale è stato soppresso il mappale 190 e variato il mappale 467; impianto meccanografico del 02/01/1976 per mappale 190.

Beni in comproprietà:

- C.T., foglio 23, mapp. 584, qualità classe bosco ceduo, RD €1,49, RA € 0,22, l'attuale situazione catastale deriva da FRAZIONAMENTO del 24/02/1994 in atti dal 24/02/1994 (n. 979.1/1994), con cui è stato soppresso il mappale 33 e variato il mappale 585; impianto meccanografico del 02/01/1976 per il mappale 33.
- C.T., foglio 23, mapp. 586, qualità classe bosco ceduo, RD € 3,78, RA 0,55, l'attuale situazione catastale deriva da FRAZIONAMENTO del 24/02/1994 in atti dal 06/05/1997 (n.

979.2/1994) con cui è stato soppresso il mappale 66 e sono stati variati i mappali 587-588; FRAZIONAMENTO del 31/10/1990 in atti dal 31/07/1992 (n. 3065.1/1990) con cui è stato variato il mappale 560; impianto meccanografico del 02/01/1976 per il mappale 66.

- C.T., foglio 23, mapp. 555, qualità classe prato irrig., RD €27,77, RA €24,12, l'attuale situazione catastale deriva da FRAZIONAMENTO del 31/10/1990 in atti dal 31/07/1992 (n. 3065.1/1990), con cui sono stati variati i mappali 39-554-556; FRAZIONAMENTO del mappale 39 in atti dal 04/06/1986 (n. 5174), con cui è stato variato il mappale 476; impianto meccanografico del 02/01/1976 per il mappale 39.
- C.T., foglio 23, mappa,e 559, qualità classe prato, RD €3,67, RA €2,80, l'attuale situazione catastale deriva da FRAZIONAMENTO del 31/10/1990 in atti dal 31/07/1992 (n. 3065.1/1990), con il quale sono stati variati i mappali 41-558; impianto meccanografico del 02/01/1976 per il mappale 41.
- C.T., foglio 23, mapp. 562, qualità classe bosco ceduo, RD €1,66, RA € 0,24, FRAZIONAMENTO del 31/10/1990 in atti dal 31/07/1992 (n. 3065.1/1990), col quale sono stati variati i mappali 68-561; impianto meccanografico del 02/01/1976 per il mappale 68.



www.ivgparma.it



3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Oggetto di perizia è un ampio compendio immobiliare composto da più fabbricati e corredato di ampia area a verde.

Originariamente si trattava di un complesso agricolo, con edificio principale costituito dall'abitazione e dall'adiacente stalla – fienile. Completavano il complesso altri fabbricatelli accessori.

Recentemente la porzione ex stalla-fienile è stata abbattuta e ricostruita per realizzare una nuova abitazione. Anche alcuni dei fabbricatelli accessori sono stati demoliti ed al loro posto sono stati edificati dei fabbricati ad uso autorimesse.

Il fabbricato principale, per la parte “vecchia abitazione”, necessita di una ristrutturazione pesante da terra a tetto, con probabile necessità di redistribuzione interna per poter ricavare più alloggi indipendenti. Allo stato attuale le unità ivi presenti non si prestano ad essere intestate a differenti proprietà in quanto si sovrappongono ai vari piani e le parti comuni ed i percorsi di accesso sono mal distribuiti.

Analogamente, anche il fabbricatello accessorio con tettoie posto nella zona nord-ovest necessita di una ristrutturazione integrale e si presta a recuperi di superfici.

Le aree cortilizie intorno ai fabbricati non si prestano anch'esse ad una semplice divisione, che possa portare ad aree in pertinenza esclusiva alle singole unità immobiliari.

Inoltre le ampie aree a verde che perimetrano il compendio non sono chiaramente attribuibili alle attuali unità immobiliari in essere.

A giudizio del sottoscritto, il compendio immobiliare e le ampie aree a verde direttamente confinanti risultano commercialmente più appetibili nella loro interezza, rispetto alla possibilità di frazionamento in più lotti. Ciò in quanto il frazionamento attuato ora, prima della ristrutturazione dei fabbricati “corpo abitativo originario” e dell'edificio pertinenziale, andrebbe a inficiare significativamente la possibilità di intervento sui medesimi.

Si ritiene che il lotto così individuato sia appetibile sia per società immobiliari e/o imprese edili, sia per privati interessati ad un complesso abitativo di pregio ed ampio respiro.

L'identificazione dei successivi lotti e la loro separazione da questo primo lotto è soprattutto motivato dall'incidenza negativa che avrebbero sull'appetibilità commerciale del presente lotto 1 se tutti i beni fossero individuati in un unico lotto complessivo.

Discorso differente va sviluppato per le aree a verde (agricole) poste a nord della tangenziale, le quali rimangono funzionalmente disgiunte dai fabbricati e dalle aree a verde adiacenti a questi ultimi. Inoltre su detti terreni a nord della tangenziale, “sarebbero” presenti accumuli di materiali edili di risulta e si presentano attualmente completamente invasi da arbusti e piante. Inadatti alla coltivazione, necessitando di intervento di disboscamento e dissodamento (resta

l'incognita della presenza di materiali di risulta edili, non essendo stato possibile verificarne la presenza in quanto l'area è completamente ricoperta dalla vegetazione spontanea).

Tali terreni sono inoltre di non facile accesso, dovendo transitare sotto alle campate del ponte Stendhal.

Si ritiene che tali aree siano sostanzialmente prive di valore commerciale, pertanto si definisce per le medesime un lotto apposito, per il quale si consiglia l'esclusione dalla procedura esecutiva, rimandando però al Giudice ogni decisione in merito.

Infine, per la piccola area censita al catasto dei terreni di Vigatto, di superficie catastale di 3mq, si rileva che rimane interclusa tra la strada comunale e lotto di altrui proprietà.

Si ritiene che la medesima dovesse essere trasferita insieme al mappale 1027 del foglio 23 Sez. di Parma del catasto terreni del Comune di Parma, ma erroneamente tralasciata in sede di rogito.

Il valore di tale piccola area è nullo, pertanto la si individua in apposito lotto di stima, per il quale si consiglia l'esclusione dalla procedura esecutiva, rimandando però al Giudice ogni decisione in merito.

Riepilogo dei lotti

LOTTO 1				
RIFERIMENTI CATASTALI				TIPOLOGIA
Sez.	FG	Part.	Sub	
001	23	40	4	abitazione
001	001	40	5	autorimessa
001	23	40	6	abitazione
001	23	40	7	abitazione
001	23	40	12	abitazione
001	23	40	11	parti comuni e pertinenze comuni
001	23	40	13	autorimessa
001	23	40	14	autorimessa
001	23	40	15	autorimessa
001	23	40	16	autorimessa
001	23	40	17	autorimessa
001	23	40	18	autorimessa
001	23	40	19	autorimessa
001	23	40	20	autorimessa

Parma	23	981	-	terreno
Parma	23	982	-	terreno
Parma	23	985	-	terreno
Parma	23	988	-	terreno
Parma	23	68	-	terreno
Parma	23	478	-	terreno
Parma	23	984	-	terreno
Parma	23	987	-	terreno
Parma	23	594	-	terreno
Parma	23	556	-	terreno
Parma	23	44	-	terreno

LOTTO 2				
RIFERIMENTI CATASTALI				TIPOLOGIA
Sez.	FG	Part.	Sub	
Parma	23	584	-	Terreno
Parma	23	586	-	Terreno
Parma	23	562	-	Terreno
Parma	23	555	-	Terreno
Parma	23	559	-	Terreno

LOTTO 3				
RIFERIMENTI CATASTALI				TIPOLOGIA
Sez.	FG	Part.	Sub	
Vigatto	1	561	-	Terreno

4. CREDITO FONDIARIO

No, non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO 1

(Edifici residenziali con fabbricati pertinenziali e area cortilizia esterna pertinenziale)

BENE SITO IN PARMA (PR)

STRADA LANGHIRANO N° 116, COMUNE DI PARMA (PR)

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: complessiva piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Indirizzo: Strada Langhirano n° 116, Comune di Parma (PR).

Tipologia: Edifici residenziali, edifici pertinenziali e aree cortilizie e verdi pertinenziali

Superficie commerciale: abitazione sub. 12, 350 mq; abitazione sub. 4-6-7, 545 mq, autorimessa sub. 5, 37 mq; autorimesse sub da 13 a 19, 135 mq; autorimessa sub 20, 31 mq

oltre a porticato di 53 mq; edificio pertinenziale in uso comune (porzione del sub. 11 in aderenza al sub. 5) 36 mq. Lotto pertinenziale di superficie circa 9297 mq.

Estremi Catastali: gli immobili interessati dal pignoramento sono così censiti.

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione 001:

- Foglio 23, particella 40, sub. 4 categoria A/3, rendita catastale € 449,32;
- Foglio 23, particella 40, sub. 5 categoria C/6, rendita catastale € 93,07;
- Foglio 23, particella 40, sub. 6 categoria A/3, rendita catastale € 329,50;
- Foglio 23, particella 40, sub. 7 categoria A/3, rendita catastale € 329,50;
- Foglio 23, particella 40, sub. 13 categoria C/6, rendita catastale € 65,85;
- Foglio 23, particella 40, sub. 14 categoria C/6, rendita catastale € 65,85;
- Foglio 23, particella 40, sub. 15 categoria C/6, rendita catastale € 65,85;
- Foglio 23, particella 40, sub. 16 categoria C/6, rendita catastale € 100,71;
- Foglio 23, particella 40, sub. 17 categoria C/6, rendita catastale € 58,10;
- Foglio 23, particella 40, sub. 18 categoria C/6, rendita catastale € 58,10;
- Foglio 23, particella 40, sub. 19 categoria C/6, rendita catastale € 54,23;
- Foglio 23, particella 40, sub. 12 categoria A/3, rendita catastale € 818,07;
- Foglio 23, particella 40, sub. 20 categoria C/6, rendita catastale € 112,33;
- Foglio 23, particella 861 categoria C/7, rendita catastale € 7,90 (si segnala l'edificio è stato demolito, ad oggi trattasi solo di area scoperta).

Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione di Parma:

- Foglio 23, particella 68, bosco ceduo di superficie 730 mq;
- Foglio 23, particella 478, seminativo arborato cl. U di superficie 3 mq;
- Foglio 23, particella 556, prato irriguo cl. U di superficie 15 mq;
- Foglio 23, particella 594, bosco ceduo cl. U di superficie 800 mq;
- Foglio 23, particella 981, prato irriguo cl. 2 di superficie 2688 mq;
- Foglio 23, particella 982, prato irriguo cl. 2 di superficie 132 mq;
- Foglio 23, particella 984, seminativo arborato cl. 2 di superficie 534 mq;
- Foglio 23, particella 985, prato cl. U di superficie 180 mq;
- Foglio 23, particella 987, prato cl. U di superficie 779 mq;
- Foglio 23, particella 988, prato cl. U di superficie 836 mq;
- Foglio 23, particella 44, area urbana di superficie 783 mq.

Confini: Il lotto individuato confina:

a nord con i mappali 554-557-558-561 ragioni Comune di Parma;

ad est in parte con il Torrente Parma ed in parte con in mappali 593-595-591-590, ragioni Comune di Parma;

a sud in parte con mappale 1028, ragioni o aventi causa, in parte con mappali 446 e 477, ragioni o aventi causa, e mappale 929, ente urbano di proprietà condominiale;

a ovest in parte con i mappali 198 ragioni di Comune di Parma; in parte con mappali 446 e 477, ragioni o aventi causa; in parte con mappale 929, ente urbano di proprietà condominiale; in parte con mappale 1011 ragioni

o aventi causa; 510 ragioni di o aventi causa; in parte con mappale 511, stradello individuato quale ente urbano; in parte con mappale 849 , ente urbano di proprietà condominiale; in parte con mappale 756 ragioni di .

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Il lotto di stima è situato nella zona sud di Parma ed è delimitato a nord dal Viale F.G. Du Tillot, ad est dal Torrente Parma, ad ovest da Strada Langhirano e ragioni di terzi, a sud da ragioni di terzi e dallo stradello di accesso da Via Liani.

L'accesso al lotto avviene, tramite uno stradello asfaltato, da Strada Langhirano (strada statale SS65-Massese uno dei principali snodi viari che attraversano la città). Possibile anche l'accesso da Via Liani, tramite lo stradello che attraversa i mappali di altrui proprietà grazie a servitù attiva di passaggio.

L'area limitrofa è contraddistinta da un tessuto densamente edificato con prevalenza d'uso residenziale, ma anche con significativa dotazione di usi terziari di servizio alle persone, individuate sul RUE del Comune di Parma quali zone sature a destinazione residenziale o completamente urbanizzate, mentre l'area in cui ricade il lotto oggetto di stima è classificata in parte come “verde privato” (porzione prevalente in corrispondenza dei fabbricati) ed in parte come verde pubblico attrezzato (porzione che si sviluppa verso sud).

Soltanto il lato ovest e sud del lotto è recintato, mentre non lo sono i lati nord ed est in quanto confinanti rispettivamente con argine per rilevato stradale, Torrente Parma e i mappali 593-595-592-591-590.

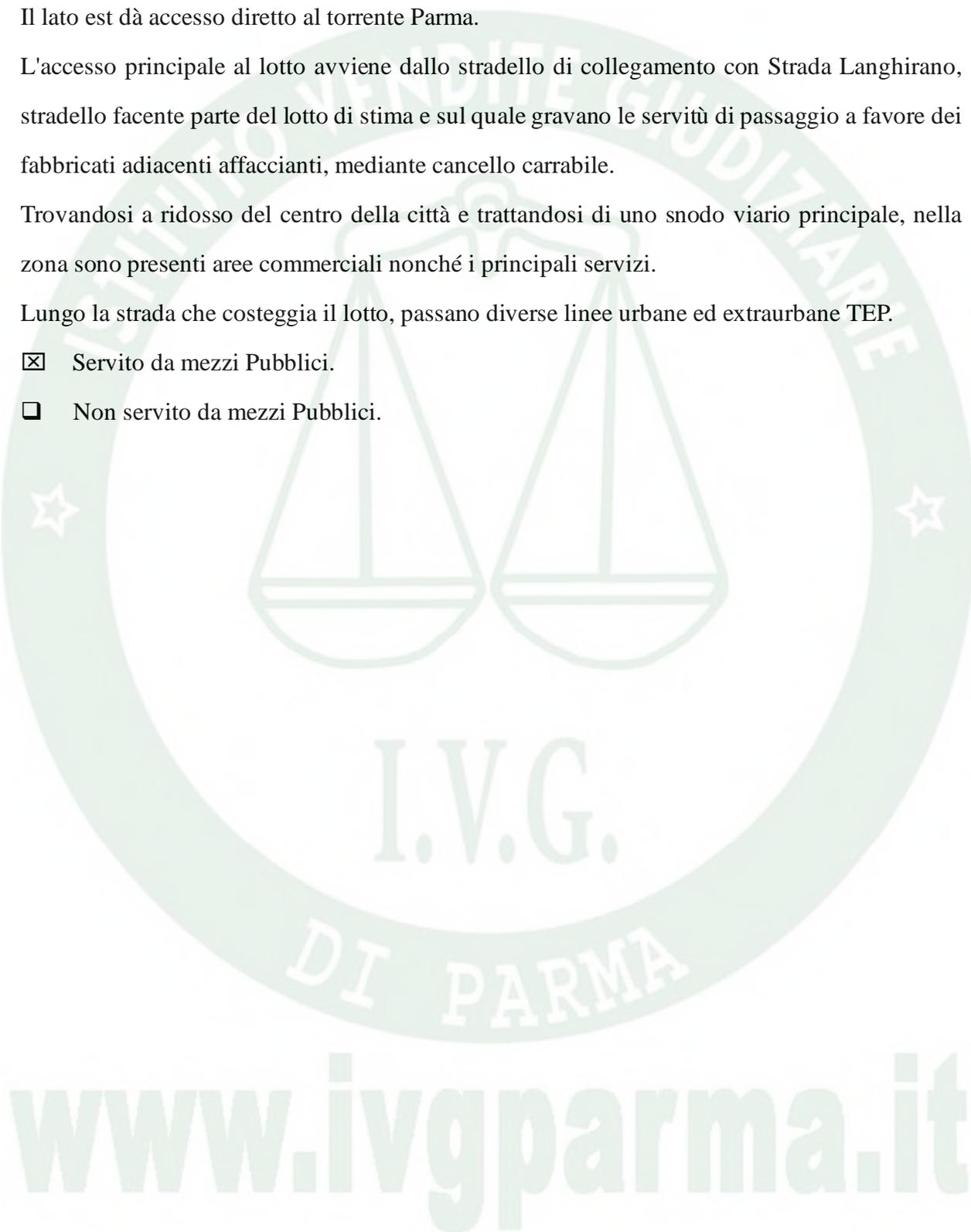
Il lato est dà accesso diretto al torrente Parma.

L'accesso principale al lotto avviene dallo stradello di collegamento con Strada Langhirano, stradello facente parte del lotto di stima e sul quale gravano le servitù di passaggio a favore dei fabbricati adiacenti affacciati, mediante cancello carrabile.

Trovandosi a ridosso del centro della città e trattandosi di uno snodo viario principale, nella zona sono presenti aree commerciali nonché i principali servizi.

Lungo la strada che costeggia il lotto, passano diverse linee urbane ed extraurbane TEP.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.



www.ivgparma.it

3.2 Descrizione dettagliata del lotto di stima



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria del lotto di stima

www.ivgparma.it



Vista satellitare con individuazione degli edifici ricompresi nel lotto di stima

Il lotto di stima si compone di:

- Edificio “A”, immobile residenziale catastalmente individuato al mappale 40 sub. 12;
- Edificio “B”, immobile ad uso residenziale, catastalmente individuato al mappale 40, subalterni 4-6-7- parte dell'11;
- Edificio “C”, fabbricato ex rurale individuato al mappale 40 sub. 11 (porzione residuale);
- Edificio “D”, fabbricato accessorio ad uso autorimessa individuato al mappale 40 sub. 5;
- Edificio “E”, fabbricato accessorio ad uso autorimesse individuato al mappale 40 sub. 13-14-15-16-17-18-19;
- Edificio “F”, fabbricato accessorio ad uso autorimessa catastalmente individuato al mappale 40 sub. 20;
- Terreni a verde ed aree cortilizie, catastalmente ad uso agricolo, individuati con i mappali: 68-478-556-594-981-982-984-985-987-988-44.

“Edificio A”

L'edificio ha forma rettangolare con tre piani fuori terra (piano terreno, piano primo, piano secondo) ed è in adiacenza all'edificio “B” sul lato ovest, mentre i restanti lati confinano con l'area cortilizia pertinenziale del lotto (mappale 40).

L'edificio è stato recentemente costruito (2014-2019) ai sensi delle vigenti normative, previa demolizione completa del precedente fabbricato ex rustico.

La struttura è costituita da pareti in laterizio intonacate e tinteggiate; solai di piano del tipo laterocementizio e copertura a due falde con travi e travetti in legno lamellare, tavolato in abete, soprastante manto di copertura in lastre di fibrocemento senza amianto e solo per la falda lato nord con rivestimento lastre con mano in coppi di laterizio. Sulla falda sud presente impianto solare fotovoltaico. Le lattonerie sono in rame.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, al solo piano terreno oltre che le finestre del fronte est al piano primo dotati di inferriate, corredati di scuri in legno solo i serramenti sui fronti est e nord.

L'accesso principale all'edificio è posto sul fronte nord direttamente dall'area cortilizia antistante le autorimesse, ma sono presenti anche altri accessi dai restanti fronti e dall'adiacente fabbricato “B”.

Al piano terreno vi sono l'ingresso, locali ad uso cantina, locale tecnico ed il vano scala che conduce ai piani superiori.

Al piano primo vi è un ampio soggiorno con parte a doppia altezza e copertura in legno a vista, una grande cucina, ripostiglio, disimpegno, camera da letto e bagno.

L'ampio soggiorno occupa per intero la porzione ovest del piano; l'ambiente risulta molto luminoso grazie alla presenza delle ampie finestre con affaccio sui lati nord e sud.

I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte, proseguendo fino alla copertura, presentano travi, travetti e perlinato a vista il tutto di colore bianco.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con porzioni decorate con mattoni faccia vista in corrispondenza di alcune delle porte e del caminetto posto in posizione centrale nella parete est del soggiorno.

Il bagno al piano, in stile retrò, è dotato di sanitari (wc, bidet e lavello) in ceramica a pavimento, le pareti sono intonacate, tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica bianca fino a circa

1,30 m dal pavimento; la pavimentazione è in piastrelle bianche e nere disposte ad ottenere effetto a scacchiera.

Dal vano scala in soggiorno si raggiunge il piano secondo - sottotetto con sbarco su di un soppalco che affaccia sul soggiorno stesso e dal quale si raggiungono tre locali soffitta in uso quali camere, un altro locale soffitta attrezzato quale bagno, la cabina armadi e il ripostiglio presenti al piano.

Le pareti delle camere sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore beige chiaro fino a circa 1,40 m dal pavimento. Il bagno è inoltre fornito di sanitari (wc, bidet, doccia e lavello) in ceramica installati a pavimento.

I soffitti dei locali a questo piano sono tutti mansardati, con travi e travetti in legno lamellare a vista e soprastante tavolato in abete, il tutto di colore bianco.

Tutti i locali ai vari piani sono pavimentati con piastrelle di gres effetto finto legno, e battiscopa del medesimo materiale.

Le porte, a battente e scorrevoli, hanno ante cieche in legno bianco laccato.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia.

Sul fronte est dell'edificio è presente una tettoia monofalda con struttura di copertura in legno in appoggio in parte sull'edificio, in parte su colonne in muratura di mattoni pieni.

L'edificio si presenta in condizioni pari al nuovo, considerata anche la recentissima ultimazione, con finiture di pregio e qualità. Gli impianti sono dotati di certificazioni di conformità allegata alla segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità. L'edificio è stato collaudato staticamente, documento depositato al termine dei lavori a chiusura della pratica strutturale.

Si rimanda al capitolo inerente la conformità urbanistico-edilizia per gli approfondimenti in merito alle difformità riscontrate, che interessano il piano sottotetto ed hanno rilevanti implicazioni sull'uso dell'immobile e sul suo valore.

Edificio "B"

Edificio di forma rettangolare, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo – sottotetto). Ha più accessi, sia dal fronte sud che nord. Sul fronte sud vi è un grande porticato con colonne in mattoni pieni e copertura in travi lignee.

La struttura in elevazione è in muratura di sasso e laterizi, intonacata ma esternamente non tinteggiata; i solai di piano sono del tipo a travi e travetti in legno massello con soprastante

tavolato in tavelle di laterizio, solo in parte con controsoffitti in gesso, di esecuzione originaria alla costruzione; la copertura è a falde, con travi e travetti in legno massiccio il cui stato di conservazione denota la necessità di un suo completo rifacimento; soprastante manto di copertura in coppi di laterizio. Solo in alcuni locali del sottotetto, sopra ai travetti è posto un tavolato in tavelle di cotto, mentre nei restanti è presente una semplice listellatura in legno con manto in coppi a vista. Le lattonerie sono in acciaio inox.

Sui lati nord ed ovest l'edificio confina con l'area cortilizia circostante, sul lato est si trova in adiacenza con l'edificio "A", mentre il lato sud anch'esso confinante con l'area cortilizia si presenta in parte occupato da porticato comune.

La muratura perimetrale è intonacata, ma non tinteggiata, ad esclusione di una prima fascia di altezza circa un metro dal piano campagna dove è presente una fascia in sasso e mattoni lasciati a vista.

I serramenti esterni sono in legno prevalentemente con vetro singolo (nell'alloggio al piano primo i serramenti sono più recenti e dotati di vetro camera), con persiane/scuri in legno.

Il piano terra è suddiviso tra due diversi subalterni del mappale 40, uno ad ovest dell'androne comune (sub.6) ed uno ad est (sub.7).

L'androne al piano terra e la scala che mette in comunicazione i vari piani sono in comune ai subalterni 4-6-7.

I locali al piano di cui al sub 6, porzione ovest del piano, comprendono un locale cucina ed un locale soggiorno tra loro comunicanti ed uniti a seguito della demolizione della parete divisoria, oltre che un bagno ed un ampio disimpegno, oltre che due stanze. I locali abitativi sono in stato di conservazione modesto, che tradisce una certa vetustà delle finiture ed impianti. L'ampia cantina è un locale al rustico in pessimo stato di conservazione.

Il subalterno 7 comprende locali a tutti i piani, con locali abitativi ai piani terreno (cucina e bagno, oltre a cantina) e primo (due camere da letto), oltre che a tutto il piano sottotetto. Tutti i locali sono contraddistinti da essere in pessimo stato di conservazione, con impianti evidentemente fuori norma e non funzionanti, finiture completamente da rinnovare oltre che si rende necessaria una ristrutturazione integrale con opere di consolidamento statico.

Il subalterno 4 è l'immobile in migliori condizioni di conservazione, abitabile, in uso all'esecutata. Trattasi di appartamento che si sviluppa al solo piano primo, composto da: locale

ingresso, soggiorno, ampia cucina, tre locali camera – studio, ampio bagno nella zona notte, bagno di servizio e adiacente lavanderia nella zona prossima all'ingresso. L'accesso al piano avviene da scala interna che si imbecca dall'ingresso comune al piano terreno.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico funzionante, anche se probabilmente non a norma in considerazione della sua età, impianto di riscaldamento a termosifoni in ghisa, acqua calda sanitaria con boiler a gas.

Una delle camere al piano primo del sub 7 è stata separata dall'altra con il tamponamento della porta, in uso quale locale deposito per l'alloggio individuato al sub 4.

In generale i locali hanno pavimentazioni in piastrelle, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte solo intonacate; i soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con travi, travetti e pianelle a vista.

Dal locale posto a sud-est del piano è possibile accedere al porticato comune che occupa la porzione di fronte sud corrispondente alla porzione di edificio individuata al sub. 7. Lo stesso locale comunica inoltre con il piano primo per mezzo di una ripida scala in legno.

Nel complesso l'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione, con copertura e solai della porzione est che necessitano di rifacimenti. Le murature portanti ed i solai necessitano infatti di interventi estesi di consolidamento statico, con rifacimento integrale della copertura e dei solai suddetti. La copertura ha inoltre problemi di tenuta all'acqua e ciò ha compromesso ulteriormente le strutture e le finiture. Gli impianti sono pressoché fuori uso o inesistenti, se non per le porzioni ancora abitate ed abitabili (sub 4 e buona parte del sub 6). I serramenti sono anch'essi da sostituire in quanto ormai non recuperabili con normali interventi manutentivi.

Edifici pertinenziali “C”, “D”, “E” e “F”

Nell'area cortilizia esterna pertinenziale sono inoltre presenti altri tre fabbricati strutturalmente indipendenti e realizzati in epoche diverse.

Edificio “C”:

Si tratta di un fabbricato rustico ex ricovero per animali-deposito, con struttura in muratura di sasso e mattoni, due piani fuori terra, copertura a due falde con travi e travetti in legno massiccio; l'edificio necessita di una ristrutturazione globale.

Al piano terra sono presenti dei locali un tempo adibiti a ricovero degli animali (ex porcilaia, pollaio), ed un androne (porta morta) da cui, tramite scala in legno, si accede al piano primo dove sono presenti due locali deposito, forse un tempo abitati. Il fabbricatello è privo di qualsiasi impianto, con murature intonacate ma in pessimo stato di conservazione. I serramenti, ove presenti, sono in legno e con vetri singoli. Il tutto in pessimo stato di conservazione, necessitando di un intervento di ristrutturazione generale, con opere di consolidamento statico. A ridosso del fabbricato sui lati sud, ovest ed est sono presenti tre tettoie:

- lato nord. Tettoia monofalda da un lato fissata al fabbricato e dall'altro in appoggio su pilastri in blocchi di cemento; copertura realizzata con ondulina in lamiera metallica, struttura a dir poco precaria che necessita di demolizione completa.

- lato ovest. Tettoia con struttura in elevazione e di copertura in legno e copertura monofalda realizzata con tegole in appoggio sui listelli in legno, anche tale struttura è precaria ed instabile e necessita di demolizione.

- lato est. Tettoia realizzata con struttura in tubolati metallici zincati e copertura realizzata con pannelli sandwich, lo stato di conservazione è buono ed idonea all'uso.

Edificio "D":

Posto in adiacenza all'edificio "C", trattasi di un fabbricato monopiano ad uso autorimessa realizzato con struttura metallica in tubolari zincati, con tamponamenti in pannelli e copertura monofalda in pannelli sandwich.

L'accesso avviene dal fronte est grazie tramite due portoni basculanti in lamiera metallica. All'interno la pavimentazione è al grezzo in cemento, così come le pareti realizzate con pannelli.

Edificio "E":

Edificio monopiano di pianta ad "L" con copertura piana in laterocemento e guaina bituminosa e lattinerie in lamiera di rame.

All'interno erano previsti dal progetto edilizio 7 locali ad uso autorimessa, in sede di sopralluogo è stato riscontrato che alcuni di essi sono in realtà fusi in uniche autorimesse di superficie maggiore, sicché sono presenti 5 autorimesse.

Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, così pure internamente sia le pareti che i soffitti, i locali sono pavimentati con piastrelle in gres di colore grigio.

L'accesso ai locali avviene dai fronti nord e ovest, ogni locale ha proprio accesso diretto dall'esterno tramite portone sezionale. In ognuno dei locali è inoltre presente una finestra non apribile in vetrocemento. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico.

Lo stato di conservazione è pari al nuovo, considerata anche la recentissima costruzione, con impianti a norma. Si rimanda al capitolo relativo alla conformità urbanistico-edilizia per gli approfondimenti in merito alle difformità riscontrate.

Edificio "F":

Fabbricato accessorio monopiano di forma rettangolare, struttura in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, copertura a doppia falda realizzata con travi e travetti in legno lamellare, manto in coppi e lattonerie in lamiera di rame. Esternamente l'edificio è ornato da colonne, lesene ed archi in mattoni pieni faccia a vista, con porticato che lo borda sui fronti est, nord ed ovest.

All'interno è costituito da un unico locale a cui è possibile accedere dai fronti est ed ovest tramite porte blindate, oppure dal fronte nord dove sono presenti due ampie aperture dotate entrambe di porta finestra ad apertura a libro. Tali serramenti hanno telaio in legno e vetrocamera (a differenza di quanto rappresentato nel titolo edilizio in cui sono rappresentati due portoni ciechi). Sono inoltre presenti due finestre in vetrocemento non apribili che affacciano verso il lato sud.

Il locale interno è pavimentato con piastrelle in gres di colore grigio, usate anche per il porticato esterno, con pareti intonacate e tinteggiate e soffitti con travi, travetti in legno lamellare e soprastante perlinato in abete a vista.

L'edificio è servito da impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia, con placche e frutti in pvc.

Aree esterne

L'area pertinenziale esterna che circonda i fabbricati è pavimentata in ghiaia mentre la parte residuale e prevalente del lotto è priva di pavimentazione e lasciata a verde.

Sono ricompresi nel lotto i terreni che risultano classificati al RUE del Comune di Parma in parte come verde privato (mappali 981-982-478-985-988-68-556) ed in parte come verde pubblico attrezzato (mappali 984-987-985-44). Si tratta di terreni aventi andamento pressoché pianeggiante.

L'intera area è mantenuta come prato, con presenza di piante ad alto fusto. Data la classificazione prevista dal RUE del Comune di Parma questi terreni sono privi di edificabilità, ma valorizzano il complesso edilizio in quanto rappresentano un'area verde privata nel cuore del tessuto edificato ed a ridosso del torrente Parma.

4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato:

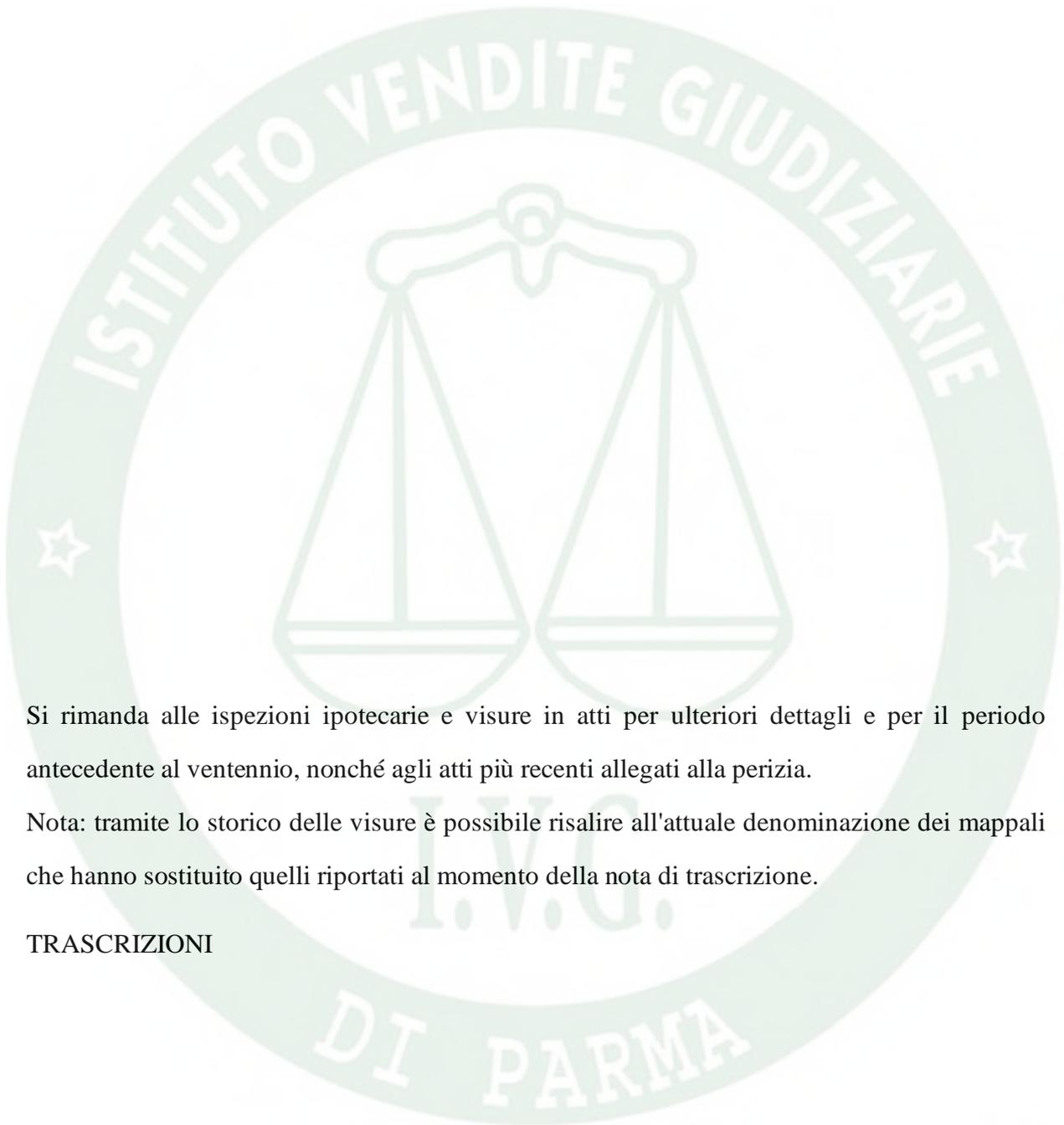
Il lotto e le abitazioni presenti sono attualmente occupate dall'esecutata e famigliari. Gli immobili saranno liberati dal custode giudiziario.

5. PROVENIENZA VENTENNALE

Gli immobili interessati dalla procedura sono in parte in piena proprietà dell'esecutata, in parte in piena proprietà di ed in parte in comproprietà tra le due esegutate.

Si ricostruisce di seguito la provenienza dal ventennio precedente.

www.ivgparma.it



Si rimanda alle ispezioni ipotecarie e visure in atti per ulteriori dettagli e per il periodo antecedente al ventennio, nonché agli atti più recenti allegati alla perizia.

Nota: tramite lo storico delle visure è possibile risalire all'attuale denominazione dei mappali che hanno sostituito quelli riportati al momento della nota di trascrizione.

TRASCRIZIONI

www.ivgparma.it

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

- Nessuno
- I seguenti:

Patti speciali, oneri e servitù istituite in occasione della compravendita effettuata da
in data 01/04/1959:

Le seguenti servitù gravano sui mappali 40-861-987-988-559-586-584-68-562-556-981-982-555 del foglio 23 Sez. 1 del catasto del comune di Parma.

- servitù passiva di passaggio lungo i confini nord ed est, costeggianti gli alvei del Torrente Cinghio e del Torrente Parma, per la sorveglianza e la manutenzione degli argini,
- doppia servitù passiva di elettrodotto ad alta tensione mediante tralicci metallici ed a media tensione mediante palificazione in cemento;
- servitù di metanodotto, a favore della Società Nazionale Metanodotti SNAM;
- servitù di passaggio dell'acqua per irrigazione attraverso le proprietà ad ovest dei signori
o aventi causa, o aventi causa e o aventi causa, così come in passato sempre praticato;
- servitù di passaggio della fognatura su cui potranno scaricarsi le acque di scolo e di fogna dei terreni in confine ovest (proprietà
- servitù di passaggio sullo stradello privato che costeggia l'argine del Torrente Parma a favore delle attigue proprietà dei Signori
, fronteggianti lo stradello medesimo.

Costituzione servitù elettrodotto stipulata in data 23/09/1977.

La seguente servitù riportata sul certificato ipotecario con nota di trascrizione di costituzione di servitù del 23/07/1977 con numero di registro particolare 7658, dalle trascrizioni non sono visibili i riferimenti dei mappali interessati.

Si riporta estratto della nota:

“A favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (E.N.E.L.) compartimento di Firenze.

Contro

Gli immobili gravati dalla servitù di elettrodotto sono definiti nel vigente Catasto come segue: (... NON LEGGIBILE...)... Il proprietario potrà eseguire sul fondo qualunque innovazione, costruzione od impianto, ma soltanto se ciò non rende necessario la rimozione o una diversa collocazione dei sostegni delle condutture, o una qualunque modifica alla linea.

L'ENEL ha il diritto di far ... e transitare sul fondo asserito il proprio personale o chi per esso con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione della linea.

Per tutta la striscia di terreno servito, dovrà essere mantenuto il terreno libero da piante di alto fusto e da coltivazioni e da piantagioni che possano recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto. Il proprietario autorizza fin d'ora l'ENEL a sfrondare, capitozzare e abbattere, in qualunque tempo o senza preavviso quelle piante che a esclusivo giudizio dell'ENEL potessero pregiudicare con il loro accrescimento il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto. Lo spoglio rimarrà a disposizione del proprietario.

La servitù durerà per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per esso, (...) o manterrà l'elettrodotto. (...)

Il proprietario non risponderà per i danni che dovessero derivare ai terzi per causa della costruzione dell'esercizio dell'elettrodotto.”

Convenzione per variante di un tratto del metanodotto e trasformazione della relativa servitù da mobile in fissa anche per il tratto di metanodotto che non viene variato, stipulata in data 17/10/1979.

La seguente servitù, avente numero di registro particolare 8529 è in variante a precedente servitù già in essere.

Si riporta estratto della nota:

a favore:

“S.N.A.M. - S.p.a.” (...)

contro:

(...)

il cui contenuto di intende parte integrante della presenta nota, con cui:

1) la Concessionaria ...varia l'ubicazione del metanodotto entro 1975

2) per l'esecuzione della variante le ditte hanno accordato alla concessionaria l'autorizzazione a: a) eseguire la posa di nuova tubazione...nonchè le opere sussidiarie e di sicurezza che sono necessarie per il funzionamento e la manutenzione.

b) ad inserire nella citata servitù l'esistente manufatto fuori terra e cioè la pila in c.a. a sostegno dell'attraversamento aereo del Torrente Parma;

c) ad installare cartelli segnalatori ed apparecchi di sfianto; costituendo servitù di metanodotto sul terreno di proprietà delle Ditte Concedenti a favore della SNAM S.p.A per le opere alle citate lettere a) b) c).

3) (...)

4) la costituenda servitù comporta, dalla sottoscrizione della presente, il rispetto delle condizioni seguenti:

a) le Concedenti dichiarano di essere legittime proprietarie dei fondi suddetti su cui verrà costituita la servitù, come pure garantiscono la Concessionaria contro qualsiasi molestia o pretesa di terzi, obbligandosi di portare l'assenso di chiunque, per qualsiasi titolo, potesse vantare diritti sui fondi e sulle indennità;

b) i danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti, sia durante la realizzazione della variante, sia durante la realizzazione della variante, sia in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, ricuperi, manutenzione ed esercizio del metanodotto, saranno determinati e liquidati a lavori ultimati.

c) Le Concedenti hanno riconosciuto che la tubazione, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative all'impianto, così e come verranno realizzate con la variante, sono e

rimarranno inamovibili, di proprietà della SNAM S.p.A. Che avrà anche la facoltà di ricuperarle ed asportarle. (...)

d) la Concessionaria potrà accedere liberamente ed in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni, ma dovrà rimborsare gli eventuali danni causati dall'esecuzione dei lavori e dai passaggi con automezzi che non dovranno superare i 150 quintali di portata.

e) Le Concedenti si impegnano a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse a distanza inferiore a metri dieci (m. 10) dall'asse della tubazione e di lasciare a terreno agrario le due fasce asservite di metri dieci a lato del metanodotto.

In deroga al divieto di cui sopra le Concedenti potranno costruire la strada pavimentata indicata nel progetto che non evidenzia il tratto di tubazione (m. 10 circa) che verrà incorporato dalla strada, potranno eseguire incroci trasversali, di massima ortogonali al metanodotto con recinzioni, passi carrai, fognature, acquedotto, gasdotti, linee elettriche e telefoniche e quant'altro richiesto dall'Autorità Comunale per l'urbanizzazione delle aree di proprietà delle Concedenti, opere da eseguirsi sotto il controllo del personale SNAM.

Inoltre e solo per il tratto di metanodotto protetto con le opportune opere, la distanza non edificandi è ridotta da m. 10 (dieci) dall'asse del metanodotto a metri sette e centimetri cinquanta (m. 7,50) dall'asse medesimo e sigli stessi mt. 7350 non è richiesto il mantenimento del terreno agrario.

Eventuali recinzioni su muretto, in parallelo al metanodotto, dovranno distare almeno metri uno (m. 1); sono ammesse quelle recinzioni su fittoni a rete metallica.

Sono inoltre permessi parallelismi al metanodotto con acquedotti, cavi elettrici, telefonici, gasdotti ad almeno metri due di distanza con fognature ad almeno metri tre di distanza.

f) Le concedenti potranno eseguire sull'area da asservire, della quale conservano la proprietà, le normali coltivazioni escluse le piantagioni di alto fusto che saranno tenute a metri due dall'asse della tubazione e si impegnano di astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa rappresentare pericolo per la tubazione, i manufatti, le apparecchiature, ostacolare il libero passaggio, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o renderla più incomoda.

g) (...)

h) Le Concedenti si impegnano in caso di trasferimento dell'area asservita o di parte di essa, a far subentrare gli eventuali acquirenti negli obblighi derivanti dal citato contratto.

i) (...)

Costituzione di servitù di fognatura stipulata in data 08/07/1996

servitù di fognatura costituita a favore del comune di Parma con atto del dirigente del settore patrimonio del giorno 8 luglio 1996, repertorio numero 1626, trascritto a Parma in data 30 luglio 1998 al numero 7570 di formalità, gravante, tra le altre, le originarie particelle 41 (dalla cui soppressione sono state generate le attuali particelle 986, 987, 988), 68, 559, 562, 584.

Costituzione di servitù di metanodotto stipulata in data 24/10/1989

Servitù di metanodotto costituita a favore della SNAM SPA con atto del notaio Cavicchi Marisa in data 24 ottobre 1989, repertorio numero 2460, trascritto a Parma in data 29 novembre 1989 al numero 11598 di formalità, gravante, tra le altre, le originarie particelle 39 (dalla cui soppressione sono state generate le attuali particelle 556, 981, 982), 41 (dalla cui soppressione sono state generate le attuali particelle 986, 987, 988), 398 (dalla cui soppressione sono state generate le attuali particelle 983, 984, 985) e 478.

A favore di SNAM S.P.A. e contro .

Servitù attiva di passaggio per accesso da Via Liani

Servitù attiva, a carico dei mappali 1027 e 1028, di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso da e per Via Liani, istituita con atto di divisione del Notaio Stefano Spagna Musso del 17/11/2014 e riconfermata con l'atto del Notaio Pietro D'Alessandro in data 19/12/2018, registrato a Parma il 20/12/2018 al n. 18.558 serie 1T, trascritto a Parma il 20/12/2018 ai nn. Reg.gen. 24.786 e Reg.part. 17.340.

www.ivgparma.it

Servitù passiva di passaggio a favore immobili di cui al presente “Lotto 2”

A seguito della suddivisione in lotti del compendio di stima, si rende edotti che è da istituire servitù di passaggio a favore del “lotto di stima 2”, cioè a favore dei terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di Parma, al foglio 23 mappali: 555, 559, 562, 584, 586.

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

Le aree in cui ricade il compendio oggetto di stima sono classificate come segue:

- **Sez.001, Foglio 23 – Mapp. 68-556-988:** quest'area facente parte del compendio oggetto di stima ricade in aree classificate urbanisticamente quali:

Vincoli: *Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.4 del Capo 2°, Titolo 6 del RUE del Comune di Parma; *Dossi* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.10 del Capo 2°, Titolo 6 del RUE Comune di Parma; *Settori di ricarica di tipo A e di tipo D* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.5.10 Capo 5°, Titolo 6 del RUE del Comune Parma.

Destinazioni urbanistiche: *Ambiti territoriali* soggetti alle disposizioni di cui all'articolo 3.1 del Capo 1°, Titolo 3 del RUE del Comune di Parma; *Verde privato* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 3.2.38 del Capo 2°, Titolo 3 del RUE del Comune di Parma.

- **Sez. 001, Foglio 23 – Mapp. 981-982:** quest'area facente parte del compendio oggetto di stima ricade in aree classificate urbanisticamente quali:

Vincoli: *Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.4 del Capo 2°, Titolo 6 del RUE del Comune di Parma; *Settori di ricarica di tipo A e di tipo D* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.5.10 Capo 5°, Titolo 6 del RUE del Comune Parma; *Zona di rispetto allargata dei pozzi idropotabili* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 6.5.13 Capo 5°, Titolo 6 del RUE del comune di Parma.

Destinazioni urbanistiche: *Ambiti territoriali* soggetti alle disposizioni di cui all'articolo 3.1 Capo 1°, Titolo 3 del RUE del Comune di Parma; *Verde privato* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 3.2.38 Capo 2°, Titolo 3 del RUE del Comune di Parma.

- **Sez. 001, Foglio 23– Mapp. 984-987-594:** quest'area facente parte del compendio oggetto di stima ricade in aree classificate urbanisticamente quali:

Vincoli: *Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.4 Capo 2°, Titolo 6 del RUE del Comune di Parma; *Dossi* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.10 Capo 2°, Titolo 6 del RUE Comune di Parma; *Fascia di rispetto degli elettrodi dimensionati sull'obbiettivo di qualità di 0.2 mTes* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 6.6.2 Capo 6°, Titolo 6 del RUE del Comune di Parma; *Settori di ricarica di tipo A e di tipo D* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.5.10 Capo 5°, Titolo 6 del RUE del Comune Parma.

Destinazioni urbanistiche: *Ambiti territoriali* soggetti alle disposizioni di cui all'articolo 3.1 Capo 1°, del Titolo 3 del RUE del Comune di Parma; *Verde pubblico attrezzato* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 3.2.54 Capo 2°, Titolo 3 del RUE.

- ☆ **Sez. 001, Foglio 23– Mapp. 478-985:** quest'area facente parte del compendio oggetto di stima ricade in aree classificate urbanisticamente quali:

Vincoli: *Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.4 Capo 2°, Titolo 6 del RUE del Comune di Parma; *Dossi* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.10 Capo 2°, Titolo 6 del RUE Comune di Parma; *Fascia di rispetto degli elettrodi dimensionati sull'obbiettivo di qualità di 0.2 mTes* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 6.6.2 Capo 6°, Titolo 6 del RUE del Comune di Parma; *Settori di ricarica di tipo A e di tipo D* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.5.10 Capo 5°, Titolo 6 del RUE del Comune Parma; *Zona di rispetto allargata dei pozzi idropotabili* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 6.5.13 Capo 5°, Titolo 6 del RUE del comune di Parma.

Destinazioni urbanistiche: *Ambiti territoriali* soggetti alle disposizioni dell'articolo 3.1 Capo 1°, Titolo 3 del RUE del Comune di Parma; *Verde pubblico attrezzato* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 3.2.54 Capo 2°, Titolo 3 del RUE del Comune di Parma; *Zona mista direzionale-commerciale-residenziale (Zp2)* soggetta alle disposizioni di cui all'articolo 3.2.43 del Capo 2°, Titolo 3 del RUE del Comune di Parma.

- **Sez. 001, Foglio 23– Mapp. 44:** quest'area facente parte del compendio oggetto di stima ricade in aree classificate urbanisticamente quali:

Vincoli: *Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.4 Capo 2°, Titolo 6 del RUE del Comune di Parma; *Dossi* soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 6.2.10 Capo 2°, Titolo 6 del RUE Comune di Parma; *Settori di ricarica di tipo A e di tipo D* soggetto dunque alle disposizioni di cui all'articolo 6.5.10 Capo 5°, Titolo 6 del RUE del Comune Parma.

Destinazioni urbanistiche: *Ambiti territoriali* soggetti alle disposizioni di cui all'articolo 3.1 del Capo 1°, Titolo 3 del RUE del Comune di Parma; *Sub-ambiti urbani di trasformazione* soggetta alle disposizioni di cui all'articolo 3.1.8 del Capo 1°, Titolo 3 del RUE Comune di Parma.

Al fine di verificare la conformità urbanistico – edilizia dei fabbricati, è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio storico ed urbanistico del Comune di Parma, prendendo visione e parziale copia delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione in Sanatoria n° 4768/1986, rilasciata il 05/05/1986, per costruzione di capannone artigianale;
- S.C.I.A. n° 1005/2014, rilasciata il 24/04/2014 per interventi di ristrutturazione edilizia, realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari;
- S.C.I.A. n° 1692/2016, rilasciata il 13/06/2016 per variante in corso d'opera alla S.C.I.A. n° 1005/2014;
- S.C.E.A. N° 118-019, presentata in data 27/03/2019 (non oggetto di controllo da parte degli uffici competenti).

Con sopralluogo del 10/09/2020 e del 13/11/2020 si prendeva visione dei luoghi, effettuando un rilievo fotografico e prendendo alcune misure significative per verificare la conformità urbanistica dei fabbricati.

Dal confronto sta stato legittimato e rappresentato nelle pratiche edilizie suddette e quanto rilevato in loco, sono emerse delle difformità, di cui le principali vengono di seguito descritte:

- le altezze interne al piano sottotetto dell'edificio "A" risultano superiori di circa 18cm rispetto alle altezze legittimate, così pure il fabbricato ha altezza dei fronti maggiore rispetto a quanto legittimato;
- ai piani terra e sottotetto dell'edificio "A" sono stati realizzati locali con destinazioni d'uso diverse rispetto a quanto previsto dalle pratiche edilizie (bagno-lavanderia realizzata al posto di una cantina al piano terreno; altro bagno realizzato al piano sottotetto in locale identificato quale soffitta);
- le altezze interne ai piani ed al piano sottotetto dell'edificio "B" in diversi locali non corrispondono anche in misura rilevante tra quanto indicato nelle pratiche edilizie e nella documentazione catastale rispetto alle misure effettive in loco, così pure non è rappresentata la posizione del colmo traslata della porzione centrale dell'edificio;
- sempre nell'edificio "B" in particolare: al piano terra del sub 6, la parete tra cucina e soggiorno è stata in gran parte demolita, creando un unico locale; al piano primo del sub. 7 è stata tamponata la porta di collegamento tra i due locali presenti; al sottotetto del sub 7 non vi è la divisoria tra i due locali soffitta posti nella porzione centrale del piano;
- il fabbricato ex rurale indicato come edificio "C" nella presente perizia, presente nell'area cortilizia e accatastato al mappale 40 sub. 11, nelle pratiche edilizie è stato sommariamente e solo parzialmente rappresentato ed indicato quali tettoie, mentre nello stato di fatto si tratta di edificio in muratura su due livelli, originariamente destinato a forno, pollaio, porcilaia e più locali deposito e forse abitativi al piano primo, con adiacenti tettoie fatiscenti;
- il corpo autorimesse indicato nella presente perizia come edificio "D" presenta alcune difformità nella distribuzione interna; in particolare non sono state realizzate le pareti divisorie che separano il sub. 13 dal sub. 14 ed il sub. 17 dal sub. 18; inoltre è stato realizzato un vano porta che collega il sub. 15 e il sub. 16; le divisorie presenti hanno spessori superiori a quanto originariamente previsto, con spessore al lordo degli intonaci di circa 28-30cm, con conseguente redistribuzione interna degli spazi;
- per l'edificio "F" le pratiche indicano la presenza di un solaio di sottotetto che avrebbe limitato l'altezza interna del piano terreno a 2,40 m; ma tale orizzontamento non è mai stato realizzato e pertanto la copertura è a vista, con altezze interne che eccedono il limite di 2,70m.

Le difformità urbanistiche di cui sopra rendono necessaria una sanatoria globale che interessa l'intero complesso. Tuttavia si evidenzia che non tutte le difformità sono sanabili, necessitando con ogni probabilità di opere di messa in pristino.

Trattandosi di area soggetta a vincolo paesaggistico, non sono ammessi interventi in sanatoria che comportino aumenti di volumi, ragion per cui la realizzazione a quota maggiorata della copertura dell'edificio "A", abitazione di recente costruzione, a giudizio dello scrivente e sentito lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Parma, non sarebbe legittimabile con un titolo in sanatoria, pertanto è necessaria la sua demolizione e ricostruzione alle quote legittimate previa acquisizione dell'ordinanza di messa in pristino da parte dell'Ufficio Abusi del Comune di Parma.

Relativamente alle difformità geometriche (altezze interne e misure dei locali) del corpo "B", essendo riscontrabile oggettivamente che trattasi di errori di rilievo e rappresentazione in quanto le strutture orizzontali ed i muri sono originari della costruzione, si ritiene di potersi avvalere in parte della casistica e modalità di cui all'art. 19 bis della L.R. Emilia Romagna n. 23/2004, mentre in parte sarà comunque necessaria la procedura di sanatoria in quanto alcune difformità sono di epoca più recente o non rientrano nei limiti di cui all'articolo suddetto.

Per il corpo autorimesse "D" si rende necessaria una sanatoria edilizia per conformare le difformità interne.

Per il corpo "F" è necessario almeno il ripristino dello stato legittimo, mediante realizzazione del solaio di sottotetto.

Il corpo ex-rurale "C" dovrà essere oggetto nella pratica di sanatoria di corretta rappresentazione,

Rispetto alla documentazione catastale si rilevano sostanzialmente le medesime difformità, che rendono necessario un aggiornamento catastale pressoché globale. Tuttavia, in considerazione delle necessarie pratiche di sanatoria e delle opere di messa in pristino, non si è provveduto all'aggiornamento delle medesime per non gravare inutilmente sulla procedura.

Saranno stimati a corpo i costi di regolarizzazione e messa in pristino, oneri che incidono negativamente sul valore di stima del lotto.

8. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare individuato al lotto “1”, costituito dai fabbricati e dall'ampia area a verde, si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Per la stima del valore delle aree a verde privato, non essendo presenti valori di riferimento per beni simili in zona, si stima il valore partendo da riferimenti di beni con caratteristiche assimilabili anche se diverse, per convergere al più probabile valore di mercato.

Stima dei fabbricati

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dal Listino Ufficiale Informativo della Borsa Immobiliare di Parma, edizione gennaio-giugno 2020, predisposto dalla Camera di Commercio di Parma.

L'area, compresa tra Strada Langhirano ed il Torrente Parma, rientra nella Zona “Z7”



estratto del listino ufficiale informativo

www.ivgparma.it

Per tale zona sono forniti i valori indicati nella sottostante tabella:

VIA MONTANARA/Q.RE CINGHIO - Z7		MIN	MAX
VEKORITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		2.000	2.200
Abitazioni - II fascia		650	1.100
Uffici		1.150	1.200
Negozi		1.600	1.900
		Euro	
Garage singoli		15.000	19.000
Garage doppi		25.000	32.000
LOCAZIONI		Euro/mese	
Bilocale		400	550
Trilocale		550	750
Quattro vani e oltre		700	900
Negozi		350	800

Per abitazione – I fascia, si intendono abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo, si farà riferimento a questa tipologia per l'abitazione di recente costruzione (2014-2019) individuata al foglio 23, mapp. 40, sub 12.

Il range dei valori unitari indicati va da € 2.000/mq a € 2.200/mq.

Tali valori sono tuttavia riferiti alla media dei valori di immobili in zona, area della città caratterizzata per la maggiore da appartamenti in condominio e non, come in questo caso, da abitazioni funzionalmente indipendenti.

Tali dati sono stati pertanto incrociati con indagini svolte sui più importanti portali immobiliari, riscontrando per edifici equiparabili (ad esempio bifamiliari) valori unitari, epurati del 10% per il margine di trattativa, che si aggirano intorno a € 2.000/mq - € 2.400/mq.

Costituiscono elementi di pregio la qualità architettonica dell'immobile, le finiture interne di pregio, il contesto pertinenziale con ampio spazio a verde privato ed il posizionamento in pieno centro abitato, ma in posizione prossima al torrente e defilata.

Di contro la prossimità del ramo della tangenziale sud che la collega a Strada Langhirano influisce negativamente sul valore, anche se il piano di scorrimento stradale rialzato mitiga notevolmente l'impatto sulla percezione della strada dal lotto di stima.

Tutto ciò considerato, per tale immobile si propende per assumere un valore unitario di riferimento pari 2.200 €/mq di superficie commerciale.

Per abitazione – II fascia, si intendono abitazioni che necessitano di ristrutturazione, si farà riferimento a questa tipologia per la parte residuale dell'edificio principale, individuata al foglio 23, mapp. 40, sub 4, 6, 7, nonché per le parti comuni individuate al sub 11.

Le unità immobiliari ed i locali ivi compresi versano in differenti stati di conservazione, ma comunque tutti necessitano di una ristrutturazione “importante”, così pure la porzione di edificio necessitano di una ristrutturazione globale, con necessità sicuramente di rifacimento totale della copertura, ma anche di rifacimento di porzioni di solai di interpiano e di consolidamento dei restanti.

Nel contesto di una ristrutturazione globale dello stabile, si considera l'adeguamento delle altezze interne dei locali abitativi del subalterno 7, anche mediante spostamento imposte solai di interpiano e/o eliminazione del solaio di piano sottotetto.

Anche in considerazione di ciò, nelle superfici accessorie del piano sottotetto non si considera la porzione di sottotetto che insiste sui locali del piano primo del subalterno 7.

Per l'edificio pertinenziale comune a tutte le unità immobiliari, porzione del sub 11 in aderenza all'autorimessa individuata al sub 5, il corpo principale in muratura necessita di ristrutturazione globale, ma si presterebbe potenzialmente ad un possibile recupero abitativo della slu residuale (ipotesi e fattibilità da verificare in sede progettazione). La tettoia adiacente sul lato nord è una struttura precaria e fatiscente, che dovrà essere abbattuta e ricostruita. Presente sul lato ovest un'altra tettoia precaria e fatiscente, non legittimata, che dovrà essere abbattuta e non ricostruita, pertanto si trascura nella stima del valore, con costo di abbattimento da ritenersi ricompreso nelle spese in detrazione determinate a seguire nella perizia.

Il range dei valori unitari indicati per abitazioni in II fascia va da € 650/mq a € 1.100/mq.

Come per il caso precedente, tali valori sono tuttavia riferiti alla media dei valori di immobili in zona, area della città caratterizzata per la maggiore da appartamenti in condominio e, come in questo caso, non da abitazioni funzionalmente indipendenti. Tuttavia i costi di ristrutturazione di immobili che si sviluppano da terra a tetto come in questo caso, risultano maggiori rispetto ai costi di ristrutturazione di appartamenti.

I valori sono stati incrociati con indagini svolte sui più importanti portali immobiliari, riscontrando per immobili equiparabili valori unitari, epurati del 10% per il margine di trattativa, che si aggirano intorno a € 900/mq.

Considerati come elementi di pregio il contesto pertinenziale con ampio spazio a verde privato ed il posizionamento in pieno centro abitato, ma in posizione prossima al torrente e defilata, di contro la prossimità del ramo della tangenziale sud che la collega a Strada Langhirano che

influisce negativamente sul valore; tutto ciò considerato per tali immobili si propende per assumere un valore unitario di riferimento pari 900 €/mq di superficie commerciale.

Detto valore deriva anche dal confronto tra il valore degli immobili ristrutturati al nuovo pari a 2.200€/mq, detratto del costo parametrico di ristrutturazione e di oneri accessori (spese tecniche, diritti e contributi da versare agli enti) assunto pari a circa 1.200 – 1.400 €/mq, che risulta ancora pari a 900 €/mq di superficie commerciale.

Per le autorimesse il listino fornisce i seguenti range di valori:

- garage singoli da € 15.000/cad a € 19.000/ad
- garage doppi da € 25.000/cad a € 32.000/ad

Considerata l'abbondante dotazione di autorimesse del compendio ed anche l'ubicazione in zona periferica, nella quale la domanda commerciale di autorimesse è meno marcata rispetto alle zone più vicine al centro città (zona Via Po – Via Enza), si propende per considerare nella stima i valori inferiori dei range indicati.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), e come da indicazioni del Sistema Italiano di Misurazione e da prassi comuni nella stima, si considerano:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm) dei locali abitabili;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm) verso altre proprietà;
- d) 70% delle superfici calpestabili e relativi muri interni e perimetrali delle mansarde che non abbiano requisiti di abitabilità e siano collegate direttamente all'alloggio;
- d) 35% delle superfici calpestabili e relativi muri interni e perimetrali delle mansarde che non abbiano requisiti di abitabilità e non siano collegate direttamente all'alloggio;
- e) 50% delle superfici calpestabili e relativi muri interni e perimetrali dei locali posti al piano terreno ad uso cantina, taverna o assimilabili;
- f) 25% dei locali pertinenziali esterni (non collegati direttamente all'unità principale).

Abitazione (sub 12)	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Loc. abitabili piano terreno	mq 55,3	100%	mq 55,3
Loc. accessori piano terreno	mq 105,4	50%	mq 52,7
Porticato lato est	mq 14,9	25%	mq 3,7
Loc. abitabili piano primo	mq 160,7	100%	mq 160,7
Loc. mansardati piano sottotetto	mq 112,9	70%	mq 79,0
Sommano	mq 448,3	-	mq 351,4

La superficie commerciale dell'alloggio sub 12, viene arrotondata e assunta di: 350 mq

Abitazione (sub 4-6-7 e parti comuni dell'edificio principale)	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Loc. abitabili piano terreno	mq 234,1	100%	mq 234,1
Porticato lato sud	mq 50,6	25%	mq 12,6
Loc. abitabili piano primo	mq 234,1	100%	mq 234,1
Loc. piano sottotetto	mq 188,7	35%	mq 66,0
Sommano	mq 707,5	-	mq 546,8

La superficie commerciale della porzione residuale del fabbricato principale abitativo, da ristrutturare integralmente, viene arrotondata e assunta di: 545 mq

Autorimesse	Singola/Doppia	Valore commerciale
Sub 5	doppia	€ 25.000,00
Sub 13 e 14 (unico locale)	doppia	€ 25.000,00
Sub 15	singola	€ 15.000,00
Sub 16	doppia	€ 25.000,00
Sub 17 e 18 (unico locale)	doppia	€ 25.000,00
Sub 19	singola	€ 15.000,00
Sub 20	doppia	€ 25.000,00
Sommano		€ 155.000,00

Edificio pertinenziale in uso comune (porzione sub 11 in aderenza al sub 5)	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Loc. accessori piano terra e primo	mq 97,4	25%	mq 24,3
Tettoia Sud-Est	mq 16,8	25%	mq 4,2
Tettoia Nord	mq 28,0	25%	mq 7,0
Sommano	mq 142,2	-	mq 35,5

La superficie commerciale del corpo pertinenziale comune a tutti i subalterni, da ristrutturare integralmente, ad esclusione della tettoia sud-est mentre la tettoia nord è fatiscente e da abbattere e ricostruire, viene assunta di: 36 mq

Si quantificano ora le detrazioni per le spese stimate di regolarizzazione urbanistico – edilizia, nonché delle opere di messa in pristino, sanzioni e/o oblazioni.

Si precisa che la quantificazione di tali spese è da intendersi meramente indicativa e quale stima di larga massima, in quanto la definizione effettiva sarà possibile solo in fase di definizione della pratica di sanatoria e di esecuzione delle opere di corredo (per loro natura variabili anche in funzione delle tecnologie e delle finiture impiegate), nonché funzione del tipo di approccio ed impostazione degli interventi e pratica di conformazione, anche in considerazione della necessaria acquisizione del nulla osta paesaggistico.

Si stimano a seguire i costi delle opere di messa in pristino e conformazione.

Edificio “A” - conformazione copertura:

L'intervento di demolizione e ricostruzione della copertura a quota inferiore e conforme allo stato legittimato viene stimato facendo riferimento a costi unitari desunti da interventi similari di rifacimento di coperture. Per interventi assimilabili si ricavano costi unitari d'intervento pari a circa 450€/mq al netto iva di legge, pari a 495 €/mq al lordo iva.

La superficie della copertura è di circa 190 mq, si ricava un costo delle opere pari a:

$190 \text{ mq} \times 495 \text{ €/mq} = 94.050 \text{ €} \rightarrow$ si arrotonda a 94.000 €

Edificio “A” - messa in pristino locali in uso quali bagni:

Il costo di rimozione dei sanitari e ripristini murari per riportare i due locali all'uso legittimato viene stimato a corpo in circa: $2 \times 1.000 \text{ €} = 2.000 \text{ €}$

Edificio “F” - disposizione di solaio di sottotetto per conformazione allo stato legittimato:

Si renderà necessario disporre in opera un solaio strutturale per rendere le altezze interne conformi allo stato legittimato. Il costo unitario di intervento (solaio strutturale e finitura all'intradosso con lastre in cartongesso) viene stimato in 120 €/mq al netto iva di legge, pari a 132 €/mq al lordo iva.

La superficie da realizzare è pari a 24,64 mq, per cui il costo di intervento viene stimato in:

$24,64 \text{ mq} \times 132 \text{ €/mq} = 3.252 \text{ €} \rightarrow$ si arrotonda a 3.250 €

Stima di massima delle spese tecniche, oneri ed oblazioni:

Si rende necessaria la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria per le difformità “regolarizzabili”, oltre che per l'esecuzione delle opere di messa in pristino suddette.

Gli onorari tecnici per: esecuzione dei rilievi accurati; predisposizione pratiche abilitative e progettazione degli interventi; direzione dei lavori; coordinamento per la sicurezza; aggiornamento delle planimetrie catastali; viene stimato a corpo in complessivi € 18.000, oltre contributi previdenziali integrativi e iva di legge, per complessivi circa 22.800 €.

La quantificazione dell'oblazione non è possibile in termini assoluti ed oggettivi, in quanto risente significativamente di una componente arbitraria e soggettiva, legata all'interpretazione data sia dal tecnico che predispone la pratica, sia dai tecnici comunali che istruiscono la pratica. Infatti la classificazione delle opere che rientrano in tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis, così pure se le opere in sanatoria possano essere classificate quali manutenzione straordinaria, o in parte o tutte in ristrutturazione edilizia, costituiscono tutti elementi che hanno un impatto rilevante sulla quantificazione dell'oblazione da corrispondere per la sanatoria.

La quantificazione qui riportata è pertanto da intendersi meramente indicativa e di larga massima, rendendo edotti gli acquirenti che gli importi effettivi potranno differire in modo consistente. Si ricorda tuttavia che verso i vizi occulti si applicherà anche un abbattimento forfettario del 20% del valore di stima, pertanto si ritiene che l'incertezza nella definizione dell'oblazione sia ampiamente sopperita dall'abbattimento forfettario.

Detto ciò, si stima un importo complessivo dell'oblazione per la sanatoria del complesso immobiliare di € 40.000,00

Quale garanzia verso eventuali vizi occulti, come sopra anticipato, si applica anche un abbattimento forfettario assunto pari al 20% del valore di stima.

Stima dell'area a verde privato

Oltre ai fabbricati, completa il compendio un'ampia area a verde privato, non attrezzata e mantenuta come prato, con presenza di piante ad alto fusto.

Con sedime che corrisponde all'incirca con il mapp. 40, le aree esterne sono costituite da area cortilizia parzialmente ghiajata intorno ai fabbricati e con aree a verde non attrezzato. I mappali residuali sono a verde privato.

Non sono reperibili valori di riferimento per beni simili in zona e trattandosi di aree classificate a verde privato sono prive di edificabilità. Di contro sono comunque elementi di valorizzazione per il complesso edilizio e la posizione interna al tessuto edificato ne conferisce sicuramente un proprio valore intrinseco.

Un parco annesso ad un fabbricato non svolge soltanto una funzione estetica, ma offre anche una possibilità di utilizzo a scopo ricreativo; queste funzioni sono generalmente apprezzate e si traducono in un incremento di valore per il fabbricato.

Considerando la destinazione a verde privato e non essendoci sul mercato termini di confronto sul quale basare una stima, considerato anche che le aree non sono attrezzate ma ben mantenute quali prati inerbati e con piante ad alto fusto, si assume come valore equo di stima da attribuire al terreno quello rappresentato dal valore agricolo, stabilito dalla Commissione provinciale (si fa riferimento ai Valori agricoli medi per la Provincia di Parma, annualità 2020, Regione Agraria n°6).

Per la destinazione ad orto, alla quale possono essere ragguagliati giardini, parchi e vivai, il valore tabellare indica in € 61.000 €/ha. Si riava un valore di € 6,1/mq.

La superficie catastale dell'area, composta dai mappali: 981, 40, 556, 988, 68, 861, 985, 982, 478, 984, 987, 594, 44, è pari a complessivi 10.641 mq.

Da questa superficie va detratta la superficie dello stradello di accesso al lotto da Strada Langhirano, in uso anche alle palazzine condominiali adiacenti, di superficie circa 480 mq, oltre che l'area di sedime dei fabbricati, di superficie circa 864 mq.

La superficie residua pertinenziale è pari a circa: 9297 mq

9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale abitazione “al nuovo” (sub 12)

Superficie commerciale	mq. 350,00
Valore unitario di riferimento	€/mq 2.200,00
Valore commerciale abitazione - sub 12 (mq 350,0 x 2.200 €/mq)	€ 770.000,00

b) Valore commerciale edificio principale, parte residuale “da ristrutturare”

(sub 4, 6, 7 e parte di 11)

Superficie commerciale	mq. 545,00
Valore unitario di riferimento	€/mq 900,00
Valore commerciale – sub 4, 6, 7 e parte di 11 (mq 545,0 x 900 €/mq)	€ 490.500,00

c) Valore commerciale autorimesse (sub 5 e da sub 13 a 20 compresi)

Autorimesse a doppio posto auto	n° 5
Autorimesse a singolo posto auto	n° 2
Valore unitario di riferimento, autorimesse a doppio posto	€/cad 25.000,00
Valore unitario di riferimento, autorimesse a singolo posto	€/cad 15.000,00
Valore commerciale complessivo autorimesse: (n°5 x 25.000 €/cad + n° 2 x 15.000 €/cad)	€ 155.000,00

d) Valore commerciale edificio pertinenziale “da ristrutturare” (parte del sub 11)

Superficie commerciale	mq. 36,00
Valore unitario di riferimento	€/mq 900,00
Valore commerciale edificio pertinenziale - parte sub 11 (mq 36,0 x 900 €/mq)	€ 32.400,00

e) Valore commerciale aree a verde privato

Superficie terreno	mq. 9.297,00
Valore unitario di riferimento	€/mq 6,10
Valore commerciale area a verde privato (mq 9.297,00 x 6,10 €/mq)	€ 56.711,70

Valore complessivo del lotto di stima, al lordo delle detrazioni (“f”)	€ 1.504.611,70
--	----------------

g) Detrazioni

- regolarizzazione urbanistico-edilizia (stimata a corpo, indicativa)	€ 162.050,00
- abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "f")	<u>€ 300.922,34</u>
Sommano complessive detrazioni ("h")	€ 462.972,34
Il valore finale stimato per il bene risulta pertanto (f-h)	€ 1.041.639,36
Valore finale del bene, LOTTO 1, che si arrotonda a	€ 1.040.000,00
(Euro unmillionequarantamila/00)	

10. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento del compendio immobiliare è soggetto a

Imposta di Registro

Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, li 28 dicembre 2020

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



ELENCO DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:

- 1) certificato di residenza/stato civile delle esecutate;
- 2) estratto del certificato di matrimonio;
- 3) avviso di inizio operazioni peritali;
- 4) visure catastali attuali (per visure storiche si rimanda alla documentazione in atti in quanto non sono intervenute variazioni successive);
- 5) estratto di mappa catasto terreni e planimetria catasto fabbricati;

- 6) planimetria degli immobili (nota: si fa riferimento alle planimetrie catastali già riportate quale allego punto 5, integrate da planimetrie redatte dal sottoscritto per i fabbricati privi di planimetrie catastali);
- 7) documentazione fotografica;
- 8) copia delle pratiche edilizie citate;
- 9) certificato di destinazione urbanistica;
- 10) ispezione ipotecaria aggiornata;
- 11) copia degli atti di provenienza;
- 12) schema con descrizione sintetica del cespite;
- 13) versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;
- 14) verifica presenza contratti di locazione registrati presso l' Agenzia delle Entrate.

