



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/20202

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE

DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

CUSTODE

DOTT. ROBERTO MONTECCHI – IVG Parma

LOTTO 2

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2023

TECNICO INCARICATO

ARCH. FEDERICA BOCCHI

con studio in PARMA (PR) VIA GOITO, 8

telefono: 3402995080

email: bocchifederica752@gmail.com

PEC: federica.bocchi@archiworldpec.it

tecnico incaricato FEDERICA BOCCHI

INDICE

1. STATO DI POSSESSO DEI BENI	
1.1 Descrizione dei beni come da Atto di Pignoramento	3
1.2 Corrispondenza fra descrizione dei beni attuali e descrizione come da Atto di Pignoramento	4
1.3 Suddivisione in lotti	4
1.4 Motivato parere in caso di quota di comproprietà.....	6
1.5 Esproprio per pubblica utilità.....	6
1.6 Vincoli e oneri giuridici.....	6
LOTTO 2	
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
2.1 Caratteristiche identificative del bene.....	8
2.2 Attuali e precedenti proprietari.....	11
2.3 Stato di occupazione al momento del sopralluogo.....	12
2.4 Caratteristiche generali della zona di ubicazione.....	12
2.5 Descrizione e caratteristiche dell'immobile.....	12
3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/985 E D.P.R. 380/2001.....	13
3.1 Titoli abilitativi.....	13
3.2 Situazione urbanistica.....	14
3.3 Giudizi di conformità.....	15
4. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	16
4.1 Calcolo della consistenza.....	16
4.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore.....	17
4.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene.....	17
5. CONCLUSIONI.....	18
ELENCO ALLEGATI	

1. STATO DI POSSESSO DEI BENI

1.1 Descrizione dei beni come da Atto di Pignoramento

La ***** risulta essere proprietaria della quota di 1/1 dei seguenti beni immobili siti in Parma (PR), censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Parma (PR):

Via Campana n.52

- fg.60 – part. 12 – cat. A/3 – classe 1 – 12,5 vani

Via Campana n.54

- fg.60 – part. 134 – sub. 12 – cat. F/2
- fg.60 – part. 134 – sub. 10 – cat. D/7
- fg.60 – part. 134 – sub. 11 – cat. D/7
- fg.60 – part. 134 – sub. 2 – cat. A/3 – classe 1 – 5,5 vani
- fg.60 – part. 134 – sub. 3 – cat. D/7
- fg.60 – part. 134 – sub. 4 – cat. A/2 – classe 1 – 15 vani
- fg.60 – part. 134 – sub. 5 – cat. A/10 – classe 1 – 6,5 vani
- fg.60 – part. 134 – sub. 6 – cat. C/6 – classe 3 – 234 mq

Via Campana n.56

- fg.60 – part. 24 – subb. 2/3 – cat. A/4 – classe 1 – 4,5 vani
- fg.60 – part. 24 – subb. 1/4 - cat. A/4 – classe 1 – 2,5 vani

Via Campana n.58

- fg.60 – part. 136 – sub. 15 – cat. A/4 – classe 1 – 2 vani
- fg.60 – part. 136 – subb. 1/7 – cat. A/4 – classe 1 – 6,5 vani
- fg.60 – part. 136 – subb. 6/12 – cat. A/4 – classe 1 – 2,5 vani
- fg.60 – part. 136 – subb. 4/10 – cat. A/4 – classe 1 – 2 vani
- fg.60 – part. 136 – subb. 3/9 – cat. A/4 – classe 1 – 2 vani
- fg.60 – part. 136 – subb. 5/11 – cat. A/4 – classe 1 – 3,5 vani
- fg.60 – part. 136 – sub. 14 – cat. A/4 – classe 1 – 3,5 vani
- fg.60 – part. 136 – subb. 8/2 – cat. A/4 – classe 1 – 3 vani
- fg.60 – part. 136 – sub. 13 – cat. A/4 – classe 1 – 1 vano

Via del Torrione

- fg.60 – part. 135 – sub. 1 – cat. A/4 – classe 1 – 7 vani
- fg.60 – part. 135 – sub. 2 – cat. C/6 – classe 1 – 131 mq
- fg.60 – part. 121 – cat. F/1 – mq 88
- fg.60 – part. 82 – cat. D/1

La ***** risulta altresì essere proprietaria della quota di 1/1 dei seguenti terreni, censiti nel Nuovo Catasto Terreni di Parma (PR):

- fg.60 – part. 93 – superficie 39 mq
- fg.60 – part. 95 - superficie 18 mq
- fg.60 – part. 96 – superficie 17 mq
- fg.60 – part. 100 – superficie 10 mq
- fg.60 – part. 103 – superficie 5 mq
- fg.60 – part. 104 – superficie 2 mq
- fg.60 – part. 105 – superficie 123 mq
- fg.60 – part. 106 – superficie 67 mq
- fg.60 – part. 107 – superficie 65 mq
- fg.60 – part. 110 – superficie 36 mq
- fg.60 – part. 16 - superficie 690 mq
- fg.60 – part. 19 – superficie 16.240 mq
- fg.60 – part. 20 – superficie 18.210 mq
- fg.60 – part. 21 – superficie 35.080 mq
- fg.60 – part. 22 – superficie 1.550 mq
- fg.60 – part. 35 – superficie 5.610 mq

- fg.60 – part. 36 – superficie 5.880 mq
- fg.60 – part. 40 – superficie 2.710 mq
- fg.60 – part. 59 – superficie 1.080 mq
- fg.60 – part. 60 – superficie 3.220 mq
- fg.60 – part. 120 – superficie 123 mq
- fg.60 – part. 122 – superficie 389 mq
- fg.60 – part. 123 – superficie 46 mq
- fg.60 – part. 124 – superficie 641 mq
- fg.60 – part. 125 – superficie 63 mq
- fg.60 – part. 126 – superficie 35.641 mq
- fg.60 – part. 131 – superficie 6.494 mq

1.2 Corrispondenza fra descrizione dei beni attuali e descrizione come da Atto di Pignoramento

In riferimento agli immobili oggetto di Pignoramento Immobiliare del 23/11/2022 rep n. ****, trascritto a Parma il 19/12/2022 ai nn. *****/*****, identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Parma (PR), alla data odierna, a seguito di verifica tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali da parte della sottoscritta, è stato accertato che c'è corrispondenza tra i beni e la descrizione come da atto di pignoramento.

Si specifica altresì che sono stati esclusi dal pignoramento in quanto non figuranti nell'elenco immobili tramite Visura per Soggetto intestata alla ***** presso l'Agenzia delle Entrate i seguenti:

- NCEU Comune di Parma, Sez. Urb. 006, Foglio 60, Mappale 134, Sub. 7, Unità immobiliare soppressa – Partita speciale C, Via Stanislao Campana n.54, Piano T – Dato derivante da *Variazione in soppressione del 22/07/2017, pratica n. PR0100580 in atti dal 24/07/2017 – Divisione (n.33987.1/2017)*;

- NCT Comune di Parma, Sezione Vigatto, Foglio 60, Mappale 119, Accessori comuni ad enti rurali e urbani, AREA, 57 mq – Dato derivante da *Frazionamento del 25/03/2009, pratica n. PR0069965 in atti dal 25/03/2009 (n.69965.1/2009)*;

- NCEU Comune di Parma, Sez. Urb. 006, Foglio 60, Mappale 91, Cat. F/1 (Area Urbana), Consistenza 15 mq, Via del Torrione n.55 – Dato derivante da *Unità afferenti edificate su aree di corte del 01/04/2009 Pratica n. PR0081262 in atti dal 01/04/2009 (n.990.1/2009) di proprietà della ******;

Per quanto attiene il Mappale 134 sub. 7, in parziale aderenza all'immobile identificato al NCEU al Mappale 134 sub. 6, l'immobile risulta alla data odierna non ancora demolito.

Si specifica inoltre che dallo Stradario SIT 2022 gli immobili che al Catasto Edilizio Urbano tramite visura catastale sono localizzati in Via del Torrione, oggi sono identificati nel in via Stanislao Campana n.54, Parma.

1.2 Suddivisione in lotti

A parere della scrivente, a seguito dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, viste le caratteristiche intrinseche e l'ubicazione dei beni in oggetto, è risultato corretto suddividere gli immobili in due lotti distinti:

LOTTO 1

Complesso immobiliare costituito da un ex opificio industriale per la produzione della conserva di pomodoro, con annessi fabbricati d'abitazione a servizio dell'attività originaria, un'ampia area cortilizia e vasti appezzamenti di terreno agricolo di diversa natura, posto nel Comune di Parma, Località Panocchia, via Stanislao Campana n. 52/54, identificato al:

Nuovo catasto Edilizio Urbano del Comune di Parma, Sez. Urbana 006 (Vigatto), Foglio 60:

Mappale 12, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 12,5 vani, Via Stanislao Campana n.52, Piano S1-T-1-2;
Mappale 82, Cat. D/1 (Cabina Elettrica), Via del Torrione, Piano T;
Mappale 134, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Via Stanislao Campana n.54, Piano S1-T-1-2;
Mappale 134, Sub. 3, Cat. D/7, Via Stanislao Campana n.54, Piano T-1;
Mappale 134, Sub. 4, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 15 vani, Via Stanislao Campana n.54, Piano S1-T-1-2-3;
Mappale 134, Sub. 5, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Via Stanislao Campana n.54, Piano T-1;
Mappale 134, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 234 mq, Via Stanislao Campana n.54, Piano T;
Mappale 134, Sub. 10, Cat. D/7, Via Stanislao Campana n.54, Piano T;
Mappale 134, Sub. 11, Cat. D/7, Via Stanislao Campana n.54, Piano T;
Mappale 134, Sub. 12, Cat. F/2, Via Stanislao Campana n.54, Piano T;
Mappale 135, Sub. 1, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, Via del Torrione, Piano S1-T-1-2;
Mappale 135, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 131 mq, Via del Torrione, Piano T-1;

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione Vigatto, Foglio 60:

Mappale 93, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 39 mq;
Mappale 95, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 18 mq;
Mappale 96, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 17 mq;
Mappale 100, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 10 mq;
Mappale 103, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 5 mq;
Mappale 104, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 2 mq;
Mappale 105, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 123 mq;
Mappale 106, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 67 mq;
Mappale 107, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 65 mq;
Mappale 110, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 36 mq;
Mappale 16, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 690 mq;
Mappale 19, Seminativo di Classe 3, Superficie 16.240 mq;
Mappale 20, Seminativo di Classe 4, Superficie 18.210 mq;
Mappale 21, Incolt. Prod. di Classe U, Superficie 35.080 mq;
Mappale 22, Bosco Ceduo di Classe U, Superficie 1.550 mq;
Mappale 35, Sem Irr. Arb. di Classe 3, Superficie 5.610 mq;
Mappale 36, Sem Arb. di Classe 4, Superficie 5.880 mq;
Mappale 40, Incolt. Prod. di Classe U, Superficie 2.710 mq;
Mappale 59, Seminativo di Classe 5, Superficie 1.080 mq;
Mappale 60, Incolt. Prod. di Classe U, Superficie 3.220 mq;
Mappale 126, Sem Irr. Arb. di Classe 3, Superficie 35.641 mq;
Mappale 131, Sem Irr. di Classe 2, Superficie 6.494 mq;

LOTTO 2

Porzione di edificio ex rurale a destinazione residenziale elevato di tre piani fuori terra e un piano interrato con annessa area esterna di pertinenza, posto nel Comune di Parma, Località Panocchia, Via Stanislao Campana n. 56/58, identificato al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Parma, Sez. Urbana 006 (Vigatto), Foglio 60:

Mappale 24, Sub. 1/4, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Via Stanislao Campana n.56, Piano T-1;
Mappale 24, Sub. 2/3, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Via Stanislao Campana n.56, Piano T-1;
Mappale 136, Sub. 13, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 1 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano T;
Mappale 136, Sub. 14, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano S1-T-1-2;
Mappale 136, Sub. 15, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano T;
Mappale 136, Sub. 1/7, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano T-1;
Mappale 136, Sub. 2/8, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 3 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano 2;
Mappale 136, Sub. 3/9, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano T-2;
Mappale 136, Sub. 4/10, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano T;

Mappale 136, Sub. 5/11, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano T-1;
Mappale 136, Sub. 6/12, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Via Stanislao Campana n.58, Piano T-1;
Mappale 121, Cat. F/1, Consistenza 88 mq;

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione Vigatto, Foglio 60:

Mappale 120, Sem. Irr. Arb. di Classe 2, Superficie 123 mq;
Mappale 122, Sem. Irr. Arb. di Classe 2, Superficie 389 mq;
Mappale 123, Sem. Irr. Arb. di Classe 2, Superficie 46 mq;
Mappale 124, Sem. Irr. Arb. di Classe 2, Superficie 641 mq;
Mappale 125, Sem. Irr. Arb. di Classe 2, Superficie 63 mq;

Per maggiore chiarezza la sottoscritta procederà con una descrizione dettagliata e separata dei diversi cespiti oggetto dell'incarico ricevuto. Si precisa che i valori di stima che verranno indicati per ciascun lotto sono relativi ai soli immobili, escludendo attrezzature, materiali e mobili ove presenti.

1.4 Motivato parere in caso di quota di comproprietà

I beni oggetto di pignoramento appartengono per la quota di 1/1 a:

***** , ***** – Parma, C.F. *****

1.5 Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.6 Vincoli e oneri giuridici

Le informazioni sotto riportate sono tratte dalla documentazione prodotta (Certificato Ipotecario) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. oltre al controllo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, mediante Ispezione Ipotecaria.

- **TRASCRIZIONE n. *****/**** del 03/05/2000 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE AMMINISTRATIVA per Attività Estrattiva “CAVA PANNOCCHIA”** - a cura della dott.ssa ***** rep n.***** del 05/04/2000 a favore del C.F. ***** contro ***** C.F. ***** per gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione Vigatto, Foglio 60, Mappale 20 (parte), Mappale 22 (parte), Mappale 36 (parte), Mappale 21 (parte).

- **TRASCRIZIONE n. *****/**** del 19/10/2006 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI** - a cura del Tribunale di Parma rep n.*** del 05/10/2006 a favore di ***** C.F. ***** contro ***** in liquidazione C.F. *****.

- **TRASCRIZIONE n. *****/**** del 03/07/2007 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE AMMINISTRATIVA per Attività Estrattiva “CAVA PANNOCCHIA”** - a cura della dott.ssa ***** rep n. *****/**** del 14/06/2007 a favore de. C.F. ***** contro ***** C.F. ***** per gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione Vigatto, Foglio 60, Mappale 19 (parte), Mappale 20 (parte), Mappale 22 (parte), Mappale 36 (parte).

- **TRASCRIZIONE n. *****/**** del 05/10/2009 ATTO NOTARILE PUBBLICO – PERMUTA** – a cura del dott. ***** trascritto a Parma in data 21/10/2009 reg. gen. n.***** rep. part. ***** a favore di

LOTTO 2

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Caratteristiche identificative del bene

Tipologia: PORZIONE DI EDIFICIO EX RURALE AD USO ABITATIVO con area esterna da adibire a giardino di pertinenza di 1.350,00, Via Stanislao Campana n.56/58, Loc. Panocchia, Comune di Parma.

Titolare del bene: il bene in oggetto appartiene in piena proprietà (1/1) alla *****
C.F. *****

Piano: piano terra, primo, secondo e interrato

Numero vani catastali: 33

Superficie commerciale: 800,00 mq e area pertinenziale esterna di 1.350,00 mq



1_VISTA SATELLITARE CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE



2_ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE SEZ.URB. 006, FG. 60, PART. 136, 24, 120,121,122,123,124,125

Estremi catastali:

I beni risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Parma alla SEZ. URB. 006, FOGLIO 60:

PARTICELLA 24, SUBB. 1/4, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 57,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 57,00 mq, Rendita catastale 123,95 euro, Via Stanislao Campana n. 56, Piano T-1 (ex Mappali 24+27 sub.2).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113313 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86708.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064673 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23790.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184308 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146350.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 28 per allineamento mappe; Variazione modifica identificativo del 28/11/2006 Pratica n. PR0177666 in atti dal 28/11/2006 – allineamento mappe (n.39539.1/2006); Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005).

PARTICELLA 24, SUBB. 2/3, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale 223,11 euro, Via Stanislao Campana n. 56, Piano T-1 (ex Mappali 28+27 sub.1).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113278 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86673.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064672 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23789.1/2017); Variazione modifica identificativo del 28/11/2006 Pratica n. PR0177666 in atti dal 28/11/2006 – allineamento mappe (n.39540.2/2006); Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005).

La **PARTICELLA 24** figura censita nel Catasto Terreni del Comune di Parma alla sezione VIGATTO, foglio 60, Ente Urbano, superficie 263,00 mq; Frazionamento del 25/03/2009 Pratica n. PR0069965 in atti dal 25/03/2009 (n.69965.1/2009); Impianto meccanografico del 02/01/1976.

PARTICELLA 136, SUB. 13, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 1 vani, Superficie totale 14,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 14,00 mq, Rendita catastale 49,58 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano T (ex Mappale 31 sub.1).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113320 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86715.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR006491 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23808.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146357.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 31 sub.1 per allineamento mappe; Variazione del 09/05/2013 Pratica n.PR0063310 in atti dal 09/05/2013 G.A.F. CODICE PIANO INCOERENTE (n.13414.1/2013); Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005);

PARTICELLA 136, SUB. 14, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie totale 83,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 83,00 mq, Rendita catastale 173,53 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano S1-T-1-2 (ex Mappale 31 sub.2).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113321 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86716.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064692 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23809.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146358.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 31 sub.2 per allineamento mappe; Variazione del 09/05/2013 Pratica n.PR0063308 in atti dal 09/05/2013 G.A.F. CODICE PIANO INCOERENTE (n.13413.1/2013); Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005);

PARTICELLA 136, SUB. 15, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie totale 37,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 37,00 mq, Rendita catastale 99,16 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano T (ex Mappale 33 sub.2).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113322 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86717.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064693 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23810.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146359.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 33 sub.2 per allineamento mappe; Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005).

PARTICELLA 136, SUBB. 1/7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 166,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 166,00 mq, Rendita catastale 322,27 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano T-1 (ex Mappale 33 sub.1 e Mappale 66 sub.1).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113314 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86709.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064685 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23802.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146351.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 66 sub.1 per allineamento mappe; Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005).

PARTICELLA 136, SUBB. 2/8, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie totale 81,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 81,00 mq, Rendita catastale 148,74 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano 2 (ex Mappale 34 sub.5 e Mappale 66 sub.2).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113315 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86710.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064686 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23803.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146352.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 66 sub. 2 per allineamento mappe; Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005).

PARTICELLA 136, SUBB. 3/9, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie totale 71,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 71,00 mq, Rendita catastale 99,16 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano T-2 (ex Mappale 34 sub.2 e Mappale 66 sub.3).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113316 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86711.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064687 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23804.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146353.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 66 sub. 3 per allineamento mappe; Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005);

PARTICELLA 136, SUBB. 4/10, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie totale 45,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 45,00 mq, Rendita catastale 99,16 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano T (ex mappale 34 sub.3 e Mappale 66 sub.4).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113317 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86712.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064688 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23805.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146354.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 66 sub. 4 per allineamento mappe; Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005);

PARTICELLA 136, SUBB. 5/11, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie totale 81,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 81,00 mq, Rendita catastale 207,87 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano T-1 (ex mappale 34 sub.4 e Mappale 66 sub.5).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113318 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86713.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064689 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23806.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146355.1/2015) costituita dalla

soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 66 sub. 5 per allineamento mappe; Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005).

PARTICELLA 136, SUBB. 6/12, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 73,00 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 73,00 mq, Rendita catastale 123,95 euro, Via Stanislao Campana n. 58, Piano T-1 (ex Mappale 34 sub.1 e Mappale 66 sub.6).

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 10/04/2019 Pratica n. PR0113319 in atti dal 10/04/2019 aggiornamento ANCS (n.86714.1/2019); Variazione toponomastica del 12/05/2017 Pratica n. PR0064690 in atti dal 12/05/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.23807.1/2017); Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184310 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.146356.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez 6 fgl 60 pla 66 sub. 6 per allineamento mappe; Variazione Territoriale del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870, trasferito al comune G337 (n.6/2005);

La **PARTICELLA 136** figura censita nel Catasto Terreni del Comune di Parma alla sezione VIGATTO, foglio 60, Ente Urbano, superficie 470,00 mq; Variazione del 12/05/2015 Pratica n. PR0184309 in atti dal 12/05/2015 bonifica identificativo catastale (n.998.1/2015); Impianto meccanografico del 02/01/1976.

PARTICELLA 121, Categoria F/2, Consistenza 88,00 mq, via del Torrione, Piano T; Particella corrispondente al Catasto Terreni Comune di Parma Fg.60 Particella 121.

Dati derivanti da: Unità afferenti edificate su aree di corte del 06/04/2009 Pratica n. PR0085127 in atti dal 06/04/2009 (n.1048.1/2009).

I beni risultano censiti al N.C.T. del Comune di Parma alla SEZ.VIGATTO, FOGLIO 60:

PARTICELLA 120, Superficie 123,00 mq, Qualità SEM IRR ARB di classe 2, Reddito dominicale euro 1,23, Reddito agrario euro 1,37.

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/03/2009 Pratica n. PR0069965 in atti dal 25/03/2009 (n.69965.1/2009) Immobile predecessore fg. 60 plla 28; Impianto meccanografico del 02/01/1976.

PARTICELLA 122, Superficie 389,00 mq, Qualità SEM IRR ARB di classe 2, Reddito dominicale euro 3,90, Reddito agrario euro 4,32.

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/03/2009 Pratica n. PR0069965 in atti dal 25/03/2009 (n.69965.1/2009) Immobile predecessore fg. 60 plla 28; Impianto meccanografico del 02/01/1976.

PARTICELLA 123, Superficie 46,00 mq, Qualità SEM IRR ARB di classe 2, Reddito dominicale euro 0,46, Reddito agrario euro 0,51.

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/03/2009 Pratica n. PR0069965 in atti dal 25/03/2009 (n.69965.1/2009) Immobile predecessore fg. 60 plla 25; Impianto meccanografico del 02/01/1976.

PARTICELLA 124, Superficie 641,00 mq, Qualità SEM IRR ARB di classe 2, Reddito dominicale euro 6,42, Reddito agrario euro 7,12.

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/03/2009 Pratica n. PR0069965 in atti dal 25/03/2009 (n.69965.1/2009) Immobile predecessore fg. 60 plla 25; Impianto meccanografico del 02/01/1976.

PARTICELLA 125, Superficie 63,00 mq, Qualità SEM IRR ARB di classe 2, Reddito dominicale euro 0,63, Reddito agrario euro 0,70.

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/03/2009 Pratica n. PR0069965 in atti dal 25/03/2009 (n.69965.1/2009) Immobile predecessore fg. 60 plla 25; Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Confini: Il lotto nel suo insieme confina a nord con le Particelle 119 e 16, a est con la Particella 134 e il Canale di Vigatto, a sud con le Particelle 42 e 44, a ovest con Via Stanislao Campana.

Millesimi condominiali: non è stato costituito condominio e non esiste suddivisione in millesimi

2.2 Attuali e precedenti proprietari

- Alla Società ***** C.F. ***** tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti per Decreto Trasferimento Immobili – Atto Giudiziario a cura del Tribunale di Parma del 05/10/2006

rep. n. *** trascritto il 19/10/2006 reg. gen. ***** reg. part. ***** da ***** in Liquidazione C.F. *****;

- Alla ***** C.F. ***** gli immobili sono pervenuti per Trasformazione di società - Atto notarile pubblico a cura del dott. ***** del 11/12/1989 rep. n. ***** trascritto a Parma il 04/01/1990 reg.gen. *** reg. part. *** dalla ***** C.F. *****;

- Alla ***** C.F. ***** gli immobili sono pervenuti per Trasformazione di società - Atto notarile pubblico a cura del dott. ***** del 28/10/1986 rep. n. ***** trascritto a Parma il 14/11/1986 al n. reg. part. ***** dalla *****.

2.3 Stato di occupazione al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi e in stato di abbandono.

2.4 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

I beni oggetto di relazione si trovano in Località Panocchia, una frazione del Comune di Parma, a circa 15 km a sud dal centro della città e a circa 8 km dal Comune di Langhirano. La frazione sorge in posizione pianeggiante a poca distanza dai primi rilievi appenninici, sulla sponda sinistra del Torrente Parma. I beni si trovano lungo via Stanislao Campana, una strada di campagna che connette la Frazione di Panocchia, passando per la Badia di Santa Maria della Neve (comunemente detta Badia di Torrechiara) con via Langhirano all'altezza di Torrechiara. Il contesto si caratterizza per un paesaggio pianeggiante a vocazione agricola.

2.5 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

I beni oggetto di relazione estimativa di compongono di una porzione di edificio a "T". Il corpo di fabbrica lungo via Campana (che corre da nord a sud), che sul lato sud è adiacente con il fabbricato distinto al NCEU al fg.60 mappale 42 non oggetto della presente procedura esecutiva, si eleva di due piani fuori terra e un parziale piano interrato (mappale 24 sub. 2/3 e 1/4, mappale 136 sub. 13, sub. 14, sub. 15, sub. 1/7). Il corpo di fabbrica che corre da est a ovest si eleva di tre piani fuori terra oltre a un parziale piano interrato (mappale 136 sub. 2/8, sub. 3/9, sub. 4/10, sub. 5/11, sub.12). Al piano terra, a dividere il corpo di fabbrica che corre lungo la via, è presente un passaggio pedonale (androne) che corre da ovest a est affacciandosi sull'area cortilizia interna.

Le strutture portanti sono costituite da murature in sasso e mattoni, lasciate esternamente a vista. I solai sono costituiti da orditure lignee di travi e travetti e piastrelle in laterizio, così come l'orditura della copertura dotata di manto in coppi ed opere di lattoneria zincata. L'immobile alla data odierna si compone di 11 unità immobiliari (due U.I riferite al mappale 24 e nove U.I. riferite al mappale 136), distribuite su più piani tramite quattro corpi scala interni.

Pavimenti: in cotto di forma rettangolare comunemente denominate "piastrelle";

Porte: di accesso a due ante in legno ed interne in legno monopartite;

Serramenti: ove presenti in legno a due ante, protetti esternamente da scuretti in legno e al piano terra da inferriate;

Scale interne: rivestite di mattoni in cotto;

Impianti: in alcuni locali è presente solo l'impianto elettrico, in alcuni ambienti sono presenti dei camini per il riscaldamento dei locali.

L'immobile si trova in stato di abbandono da molti anni, alcuni locali non sono ispezionabili e parte della copertura della porzione di edificio su strada risulta crollata.



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO SUD

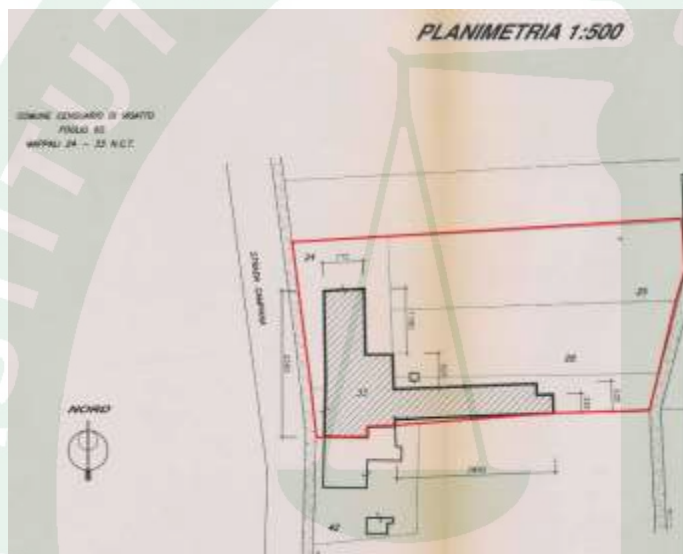
3 NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/985 E D.P.R. 380/2001

3.1 Titoli abilitativi

Da verifica presso l'Archivio Edilizio del Comune di Parma, la sottoscritta ha rilevato che l'immobile, nella sua consistenza attuale, è stato realizzato ante 1° settembre 1967. A dimostrazione di ciò, i catastini delle unità immobiliari estratti dal Catasto Edilizio Urbano del Comune di Parma sono ancora quelli originari di primo impianto, risalenti al 1939/1940.

Nel corso degli ultimi 20 anni l'immobile, nella sua consistenza attuale, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie che, seppur autorizzate dal Comune di Parma, sono decadute per decorrenza dei termini della data di inizio lavori:

- **Denuncia per Opere Edilizie n.1436 del 23/07/2002 p.g.72413**, per opere di *Restauro e risanamento conservativo di tipo B*, presentata dall'*****;
- **Denuncia di Inizio Attività n.1262 del 04/06/2003 p.g. 67990**, per opere di *Restauro e risanamento conservativo di tipo B*, presentata dall'*****;
- **Denuncia di Inizio Attività n.2502 del 15/11/2003 p.g. 134685**, per opere di *Restauro e Risanamento conservativo di fabbricati civili*, volturata alla ***** in data 18/12/2006;
- **Denuncia di Inizio Attività n.99 del 15/01/2008 p.g. 7468**, Per immobile a destinazione residenziale sito in via Campana Stanislao n.56 per completamento di opere della DIA n.2502/2003 – *Interventi di restauro e risanamento conservativo - NCT fg.60 mappali 24, 33, 25, 28, NCEU fg.60 mappali 24, 27, 28, 31, 33, 34, 66*, presentata da ***** con richiesta di proroga di inizio lavori al 16/02/2014;



Estratto di mappa catastale - DIA n.99/2008

Estratto di mappa catastale attuale

Si sottolinea che il progetto di Restauro e Risanamento conservativo del fabbricato oggetto di relazione estimativa prevedeva la sistemazione delle aree esterne identificate nei mappali ricompresi nell'attuale lotto 2. Il progetto prevedeva inoltre il recupero di alcune superfici accessorie a superfici utili, con il relativo pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti. La Superficie Lorda Utile conteggiata nello Stato di Progetto risultava infine di 778,62 mq, con una SU calpestabile in ampliamento di 82,99 mq. Dei 8.258,70 € da corrispondere al Comune di Parma fu pagata la prima rata di 4.201,55 €.

3.2 Situazione urbanistica

Il LOTTO 2 è identificato alla TAV.51 del RUE del Comune di Parma, ed è localizzato in *Zona agricola ZEP* – art. 3.2.2 delle NTA del RUE. È inoltre soggetto all'art. 6.2.4 della NTA del RUE – art.5.23 PSC – *Aree soggette a vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004, art.142)*.

Il fabbricato (identificato ai mappali 24 e 136) è classificato all'art. 6.3.3 della NTA del RUE – art.5.28 PSC come *Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale*.

Art. 6.3.3 Edifici di valore architettonico, ambientale e storico testimoniale

1_ Il PSC, nella tavola dei CTG 2B, ed il RUE individuano gli edifici di valore architettonico, ambientale e storico - testimoniale, con le relative aree di pertinenza.

2_ Il RUE specifica per ciascuno le modalità di tutela in ragione delle categorie di intervento (Titolo 2, Capo 2), gli indirizzi tecnici ed i materiali utilizzabili (Allegato A3), nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale raccordando gli obiettivi di tutela alle esigenze

di sicurezza antisismica. Le modalità di intervento su tali edifici sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 2.2.3 bis e 3.2.12.

5_ Ai lotti di pertinenza degli edifici così tutelati si applicano le disposizioni contenute al successivo art. 6.3.6.

6_ Come previsto dal comma 3 dell'art. 5.28 delle NR 1B del PSC, il RUE verifica e specifica l'effettiva consistenza degli edifici di valore storico testimoniale, potendo modificare o identificare ulteriori edifici o parti di essi da sottoporre a tutela. La nuova previsione dovrà concretizzarsi a mezzo di specifica variante di RUE, con conseguente contestuale adeguamento della tavola CTG 2B del PSC, e dovrà essere accompagnata da apposita documentazione storico-architettonica che ne supporti la valutazione.

7_ Il PSC individua altresì, nella tavola CTG 2B, gli edifici produttivi di antico impianto, come da elenco all'Allegato 7 delle Norme di PTCP, con le relative aree di pertinenza.

8_ Come specificato al comma 1 dell'art. 5.29 delle NR 1B del PSC, in caso di intervento su tali edifici dovrà essere predisposto un rilievo dei fabbricati esistenti, finalizzato al recupero delle parti di valore storico-architettonico eventualmente ancora presenti.

9_ Il RUE, in coerenza con il comma 2 dell'art. 5.29 delle NR 1B del PSC, attribuisce le categorie di intervento ammesse su tali edifici.

Art.3.2.12 Modalità di intervento sugli edifici di valore architettonico-ambientale e storico testimoniale (localizzati in zona agricola produttiva)

1 Per gli edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale localizzati in zona agricola produttiva, nel caso di non utilizzo ai fini agricoli, le destinazioni d'uso potranno essere quelle indicate nell'art. 3.2.11 (Uf, Uga, Ugb, Ugc, Uge, Uh, Ui).

2 Ogni progetto di intervento sugli edifici deve essere accompagnato da un rigoroso rilievo grafico e fotografico, da una relazione illustrativa dei caratteri storico, tipologici, ambientali e della consistenza statica e igienica degli edifici, che costituisce strumento per il riconoscimento della morfologia dell'impianto insediativo e dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edilizia rurale, così come descritti nell'Allegato A3.

3 Le modalità di intervento per i manufatti soggetti a tutela riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo.

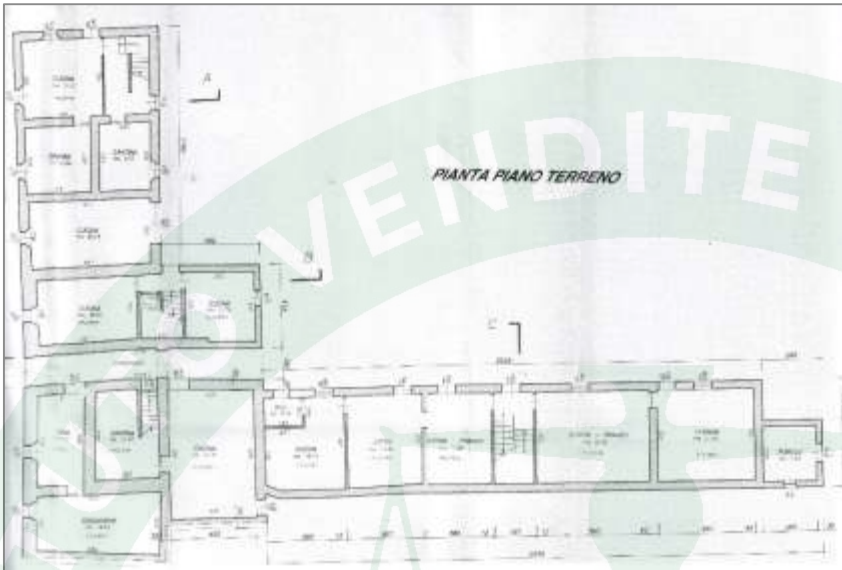
4 Eventuali parti non prevalenti dell'edificio tutelato, che ad un'analisi di dettaglio - da valutarsi da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio - dovessero risultare costituite da manufatti di recente costruzione o comunque incongruenti rispetto ai caratteri tradizionali di cui sopra, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, intesa a meglio armonizzare i nuovi manufatti con quelli oggetto di tutela.

5 Le modalità di intervento e le tecniche costruttive da impiegare negli interventi sono contenute all'interno dell'Allegato A3.

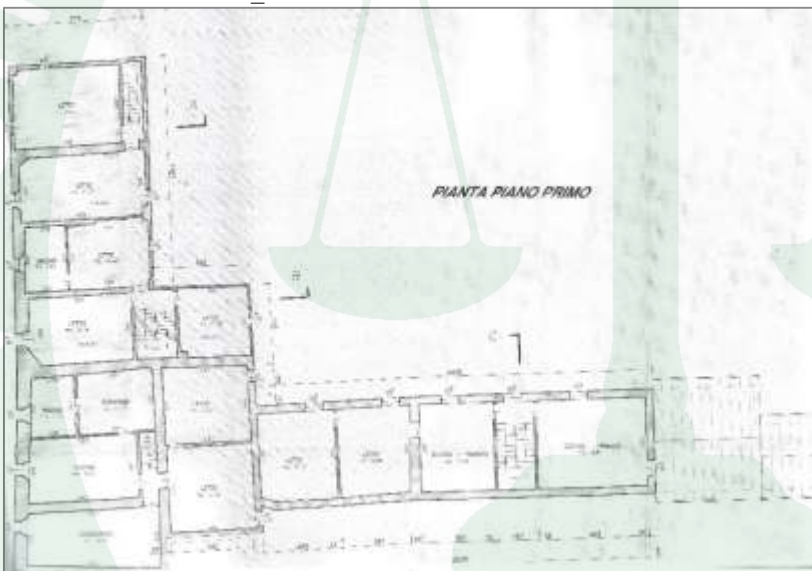
3.3 Giudizi di conformità

Conformità edilizia

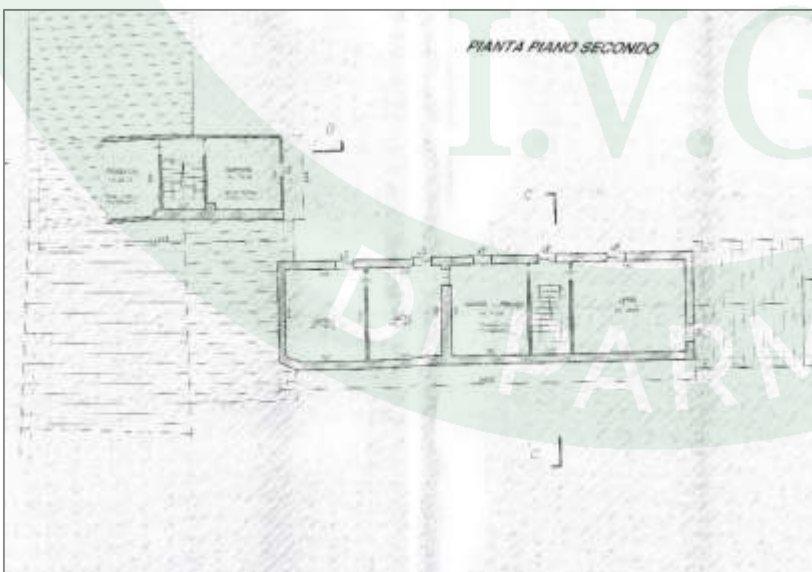
Per quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, dato che alcuni ambienti sono risultati inaccessibili a causa dello stato di abbandono, l'immobile oggetto di relazione peritale risulta **conforme allo Stato di Fatto** dichiarati negli ultimi titoli edilizi presentati presso gli uffici del Comune di Parma.



STATO DI FATTO PT_DIA n.2502/2003



STATO DI FATTO P1°_DIA n.2502/2003



STATO DI FATTO P2°/SOTTOTETTO_DIA n.2502/2003

Conformità catastale

L'immobile risulta **conforme** alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Parma.

4 CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

4.1 Calcolo della consistenza

Nella Tabella sono riportati i parametri dell'immobile oggetto di stima e in particolare il conteggio della Superficie Utile (al netto dei muri/calpestabile), della Superficie Lorda Utile (al lordo dei muri) e della Superficie Commerciale con i relativi coefficienti da cui è stata ricavata, in base al DPR 138/1998.

Si sottolinea che le superfici sono state desunte dalle planimetrie conservate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Parma verificate con misurazioni prese nel corso del sopralluogo. Si specifica di seguito il metodo di calcolo della Superficie commerciale:

Superficie coperta 397,78 mq

Superficie Utile al netto dei muri come da rilievo in sede di sopralluogo comparato alle planimetrie allegare alle pratiche edilizie (altezze interne variabili da h 2,45/2,73 m PT, h 2,30 m P1°, h media 2,48 m P2°):

Mappale 24 sub. 1/4	41,85 mq +
Mappale 24 sub. 2/3	58,85 mq +
Mappale 136 sub.12	51,24 mq +
Mappale 136 sub.13	11,72 mq +
Mappale 136 sub.14	47,61 mq +
Mappale 136 sub.15	31,10 mq +
Mappale 136 sub.1/7	121,03 mq +
Mappale 136 sub.2/8	52,36 mq +
Mappale 136 sub.3/9	42,91 mq +
Mappale 136 sub.4/10	34,74 mq +
<u>Mappale 136 sub.5/11</u>	<u>52,37 mq =</u>
Totale S.U.	545,78 mq

Superficie accessoria al netto dei muri androne, cantine, legnaia, fieniletto, soffitta (altezze interne variabili da h 2,70/2,95 m). Non è stato possibile rilevare con esattezza le superfici delle cantine poste al Piano Interrato.

Piano interrato ca	50,00 mq +
Piano Terra	77,00 mq +
<u>Piano Secondo</u>	<u>35,00 mq =</u>
Totale	162,00 mq

Superficie area pertinenziale esterna

Mappali 24 e 136 = 733,00 mq – Superficie Coperta edificio 397,00 mq = 336,00 mq

Superficie commerciale

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Tabella 1 – Tabella con Superfici Utili, Superfici Lorde e Superfici commerciali

TIPOLOGIA	PIANO	SUP. UTILE	SUP. LORDA Come da DIA N.2502/03	COEFF.	SUP. COMM.
Abitazioni	T-1°-2°	545,78 mq	686,44,00 mq	100%	686,44 mq
Accessori (con h abitabili)	T-2°	112,00 mq		80%	89,60 mq
Accessori	-1	50,00 mq		35%	17,50 mq
Area pertinenziale		336,00 mq		2%	6,72 mq
TOTALE					800,00 mq

n.	Particella	Qualità	Superficie	Valore €/mq	Valore commerciale €
1	120	SEMIN IRRIG. CL2	123,00 mq	3,61 €/mq	444,03 €
2	122	SEMIN IRRIG. CL2	389,00 mq	3,61 €/mq	1.404,29 €
3	123	SEMIN IRRIG. CL2	46,00 mq	3,61 €/mq	166,06 €
4	124	SEMIN IRRIG. CL2	641,00 mq	3,61 €/mq	2.314,01 €
5	125	SEMIN IRRIG. CL2	63,00 mq	3,61 €/mq	227,43 €
6	121	F/2	88,00 mq	3,61 €/mq	317,68 €
			1.350,00 mq		TOTALE 4.873,00 €

4.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore

Agenzia delle Entrate – Annualità 2021 - Valori Agricoli Medi della provincia di Parma – Regione Agraria

n.4 – Medio Parma – Comune di Parma

SEMIN IRRIG. 36100,00 EURO/HA

INCOLT. PROD. 7600,00 EURO/HA

BOSCO CEDUO 3800,00 EURO/HA

SEM. IRR. ARB. 36100,00 EURO/HA

SEM. ARB. 34200,00 EURO/HA

SEMINATIVO 34200,00 EURO/HA

Tipo fonte: Banca dati – Agenzia delle Entrate

Data contratto/rilevazione: anno 2023 1° semestre

Indirizzo: Panocchia (PR)

Descrizione: abitazioni

Valore di Mercato al mq: min 800,00 €/mq – max 1.550,00 €/mq

Tipo fonte: Banca dati – Borsino Immobiliare

Data contratto/rilevazione: anno 2023

Indirizzo: Loc. Panocchia (PR)

Descrizione: Residenziale

Valore di Mercato al mq: min 929,00 €/mq – max 1.361,00 €/mq

4.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene

La valutazione di stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata dalla comparazione di vari fattori che influenzano in maniera sistematica il mercato immobiliare: l'ubicazione sul territorio locale e provinciale in relazione alle strade, ai mezzi pubblici, ai servizi, alle infrastrutture in relazione alla destinazione d'uso in atto, le caratteristiche specifiche del manufatto e il suo stato di conservazione anche in relazione all'anno di costruzione e ristrutturazione, le dotazioni impiantistiche e la necessità o meno di adeguamenti normativi.

Si è fatto inoltre riferimento all'andamento del mercato immobiliare specifico per la zona in oggetto comparando le quotazioni immobiliari riferite alla zona territoriale in cui è situato il lotto.

Il valore di mercato desunto dalle Banche Dati Ufficiali per immobili ad uso abitativo in stato conservativo normale della zona in cui insiste il fabbricato, varia da un importo minimo di 800,00 €/mq (Agenzia delle Entrate) ad un valore massimo di 1.550,00 €/mq (Agenzia delle Entrate). Valutato che l'immobile si trova in stato di abbandono da diversi decenni e che abbisogna di una totale ristrutturazione impiantistica e strutturale, non è possibile fare riferimento ai valori di mercato per immobili comunque già abitati e in condizioni normali. Nonostante il contesto sia gradevole e i mq commerciali siano consistenti nell'ottica di una totale ristrutturazione, si deve tenere presente la condizione dell'immobile che versa in stato di abbandono da molti decenni, la presenza di umidità e di alcune porzioni di copertura crollate, l'altezza di interpiano, l'assenza di dotazioni impiantistiche, la mancanza di dotazioni minime per essere di fatto abitabile allo stato odierno. Il valore dell'immobile è stabilito pertanto in 300,00 €/mq.

5 CONCLUSIONI

Il bene oggetto del presente lotto è una porzione di edificio ex rurale a destinazione residenziale elevato di tre piani fuori terra e un piano interrato con annessa area esterna di pertinenza, posto nel Comune di Parma, Località Panocchia, Via Stanislao Campana n. 56/58.

Dalle analisi e indagini eseguite ed espresse precedentemente, il **VALORE DI MERCATO** dell'immobile oggetto di relazione estimativa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà) è di **800,00 mq x 300,00 euro/mq = 240.000,00 € a cui aggiungere circa 5.000,00 € (per arrotondamento) quale valore dei terreni agricoli da adibire a giardino di pertinenza per un TOTALE di 245.000,00 €.**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 20%	- 49.000,00 €
Totale	196.000,00 €

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
leggermente arrotondato

196.000,00 €

Parma, 18/12/2023

Il C.T.U.

Arch. Federica Bocchi

INDICE PRODUZIONE DOCUMENTALE

- All.01_Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluoghi
- All.02_Estratto di mappa catastale sez.006 fg.60 part.136-24-120-121-122-123-124-125
- All.03_Visura storica sez.006 fg.60 part.136
- All.04_Visura storica sez.006 fg.60 part.24
- All.05_Visura storica sez.006 fg.60 part.121-120-122-123-124-125
- All.06_Catastini sez.006 fg.60 mapp.136
- All.07_Catastini sez.006 fg.60 mapp.24
- All.08_Planimetrie Stato di Fatto
- All.09_DIA n.2502/03
- All.10_DIA n.99/08
- All.11_Tav. 51 RUE PR
- All.12_Ispezione ipotecaria
- All.13_Documentazione Fotografica
- All.14_CDU
- All.15_Perizia Privacy
- All.16_Attestazione invii elaborato peritale

I.V.G.

DI PARMA



Limiti della perizia

Al fine della redazione della presente non sono state effettuate indagini geologiche, indagini invasive sui terreni e/o murature e nonché indagini di natura impiantistica. La valutazione è stata effettuata sulla base di indagini visive e dimensionali di quanto è risultato accessibile in sede di sopralluogo e da quanto emerso dai documenti ufficiali depositati dalla proprietà e dai tecnici incaricati dei lavori presso gli uffici preposti.

Valutazione complessiva del lotto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma (PR), ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico del Comune di Parma (PR), osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

