

Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A  
43126 Parma (PR)  
telefono 0521 - 291266

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA**

**Fallimento IMMOBILIARE QUINGENTI S.r.l.**

**Reg. Fall. 5/2020**

**PERIZIA DI STIMA**

**BENI IMMOBILI IN COMUNE DI PARMA**

**LOCALITA' SAN PROSPERO - STRADA QUINGENTI n. 30/a**



Parma, 13 giugno 2022

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.za Badalocchio n°5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°269, a seguito di istanza presentata dal Curatore Dott.ssa Nicole Zoni, ha ricevuto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi l'incarico di stimare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della fallita IMMOBILIARE QUINGENTI S.r.l..

### **1) - PREMESSE**

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico è definito come *"il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in un mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima"* (rif. Manuale di Estimo Immobiliare, di O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, edito da UTET).

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

I conteggi hanno come elemento di base la superficie dei beni immobili, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Le superfici sono state determinate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti e degli elaborati grafici reperiti; si precisa che la superficie considerata è la *Superficie Esterna Lorda SEL*, per le unità

immobiliari, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, mentre per le aree urbana è quella evincibile dalle visure catastali.

La consistenza commerciale di ogni unità immobiliare è stata quantificata tramite l'applicazione di opportuni coefficienti in considerazione della destinazione e tipologia.

La valutazione degli immobili viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato attuale, con particolare riferimento alle condizioni manutentive.

## **2) - LIMITI DELLA PERIZIA**

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per i beni l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico e/o idraulico; non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nei beni immobili in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

Sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti all'interno delle varie unità immobiliari.

## **3) - BENI IMMOBILI**

Unità immobiliari facenti parte del complesso ad uso produttivo/artigianale sito in Comune di Parma, località San Prospero, Strada Quingenti n. 30/a, costruito fra il 2004 ed il 2008.

Il compendio è dislocato a sud della frazione di San Prospero Parmense, in zona a carattere prevalentemente agricolo, distante 900 m circa dalla Strada Statale n. 9 - Via Emilia e 3 km circa dallo svincolo

delle tangenziali Nord e Sud di Parma.

**3.1) - Porzione di capannone produttivo uso Uc** (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte nord (particella 394 subalterno 1)

L'unità immobiliare si eleva di un solo piano terreno ed è costituita da un ampio vano (altezza interna utile H 7,20 m), con servizio igienico e disimpegno.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante in cemento armato prefabbricato; tamponamenti esterni in pannelli di cemento armato; tamponamenti verso le altre unità in blocchi di cemento e cemento armato; pavimento in battuto di cemento; servizio igienico e disimpegno con pavimento e rivestimento in elementi di ceramica; serramenti in alluminio.

E' dotato impianto elettrico, realizzato con tubazioni a vista, ed impianto idrico.

Il compendio immobiliare si riscontra in sufficiente stato di conservazione/manutenzione.

Si segnala la presenza di diverse tracce di infiltrazioni di acqua meteorica al suo interno.

L'unità immobiliare si trova in classe energetica non determinabile come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica n°01091-045981-2014 redatto dall'Arch. Ilaria Cantoni, valido fino al 30/03/2024.

Si evidenzia che l'area cortilizia pertinenziale all'unità immobiliare in questione pare gravata da passaggio per accedere/recedere agli/dagli immobili posti ad est della stessa; dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna

pattuizione/servitù riguardante il citato passaggio.



#### DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 002 con i seguenti dati:

- foglio 36 particella 394 subalterno 1, Strada Quingenti n. 30/a,

piano T, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita catastale euro 2.100,00.

#### CONFINI

La porzione di capannone con annessa area cortilizia, nel suo complesso, confina: a nord con terreno individuato al foglio 36 particella 20; ad est con area individuata al foglio 36 particella 393 subalterno 1 e con unità individuate al foglio 36 particella 393 subalterni 4 e 5; a sud con unità individuata al foglio 36 particella 394 subalterno 2; ad ovest con unità individuata al foglio 36 particella 395; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

#### OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata/utilizzata dalla . , lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione riguardanti la stessa.

#### SUPERFICI

- porzione di capannone = m<sup>2</sup> 226,00 circa;
- area cortilizia annessa = m<sup>2</sup> 157,00 circa.

### **3.2) - unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività**

**Uc** (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), posta al piano terreno angolo sud/est del complesso edilizio (particella 388 subalterno 16)

L'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno e ripostiglio.

Vi si accede/recede da una appendice dell'atrio d'ingresso comune della palazzina.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante in cemento armato prefabbricato; tamponamenti esterni in pannelli di cemento armato; tamponamenti verso le altre

unità in laterizio, così come le pareti divisorie interne; pavimenti in elementi di ceramica; bagno con rivestimento in elementi di ceramica; portoncino d'ingresso del tipo blindato; serramenti in alluminio portanti vetro-camera; controsoffitto.

E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo, impianto di climatizzazione, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto videocitofono; impianto antenna tv.

Il compendio immobiliare si riscontra in sufficiente stato di conservazione/manutenzione.

L'unità immobiliare si trova in classe energetica "E" ( $EP_{tot} = 148,43$  kWh/m<sup>2</sup>/anno) come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica n°01091-49791-2011 redatto dall'Arch. Ilaria Cantoni, scaduto il 07/06/2021.

Si segnala una criticità per l'approvvigionamento idrico di acqua potabile, essendo presente una tubazione esterna, appoggiata all'area esterna pavimentata, in alternativa a quella originaria interrata; da informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale pro-tempore, risulta che il Condominio ha già individuato le opere per l'intervento deliberando la relativa spesa.

Si evidenzia che per accedere all'atrio di ingresso comune del fabbricato, e poi da qui all'unità immobiliare in questione, occorre passare su una porzione di area scoperta pavimentata che insiste su parte del terreno individuato catastalmente al foglio 36 particella 383, quest'ultimo già di proprietà della Immobiliare Quingenti S.r.l. e dalla stessa ceduto con atto a ministero del Notaio Dott. Giulio Almansi in data 22/04/2013 rep. 89718, trascritto a Parma il 20/05/2013 ai nn. 6121 e 6123 reg. part.; dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna pattuizione/servitù riguardante il citato passaggio.

Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A  
43126 Parma (PR)  
telefono 0521 - 291266





#### DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 002 con i seguenti dati:

- foglio 36 particella 388 subalterno 16, Strada Quingenti n. 30, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 93 (superficie catastale totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 93), rendita catastale euro 325,37.

#### CONFINI

L'unità immobiliare confina: a nord con atrio d'ingresso comune individuato al foglio 36 particella 388 subalterno 12 e area comune individuata al foglio 36 particella 388 subalterno 11; ad est con area comune individuata al foglio 36 particella 388 subalterno 11; a sud con area individuata al foglio 36 particella 386; ad ovest con unità

individuata al foglio 36 particella 388 subalterno 3 e con atrio d'ingresso comune individuato al foglio 36 particella 388 subalterno 12; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

#### OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata/utilizzata dal \_\_\_\_\_ lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione riguardanti la stessa.

#### SUPERFICI

- unità immobiliare = m<sup>2</sup> 93,00 circa x coeff. 1,00 = m<sup>2</sup> 93,00  
=====

### **3.3) - unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività**

**Uc** (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), posta al piano primo angolo nord/est del complesso edilizio (particella 388 subalterno 15)

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, due camere da letto (di cui una singola), due bagni, ripostiglio e loggia.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante in cemento armato prefabbricato; tamponamenti esterni in pannelli di cemento armato; tamponamenti verso le altre unità in laterizio, così come le pareti divisorie interne; pavimenti in elementi di ceramica e parquet di legno; bagni con rivestimento in elementi di ceramica; portoncino d'ingresso del tipo blindato; serramenti in alluminio portanti vetro-camera; controsoffitto.

E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo, predisposizione impianto di climatizzazione, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto citofono; impianto antenna tv; impianto ascensore comune.

Il compendio immobiliare si trova in sufficiente stato di

conservazione/manutenzione.

L'unità immobiliare si trova in classe energetica "F" ( $EP_{lot} = 192,90$  kWh/m<sup>2</sup>/anno) come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica n°03508-107092-2014 redatto dall'Arch. Ada Volta, valido fino al 01/09/2024.

Si segnala una criticità per l'approvvigionamento idrico di acqua potabile, essendo presente una tubazione esterna, appoggiata all'area esterna pavimentata, in alternativa a quella originaria interrata; da informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale pro-tempore, risulta che il Condominio ha già individuato le opere per l'intervento deliberando la relativa spesa.

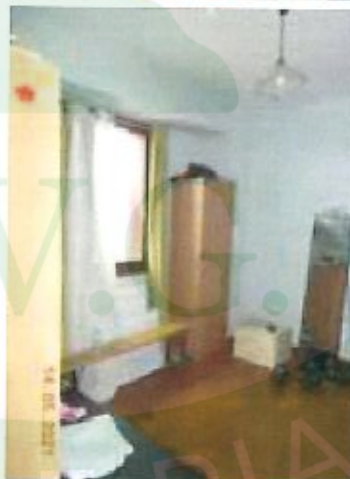
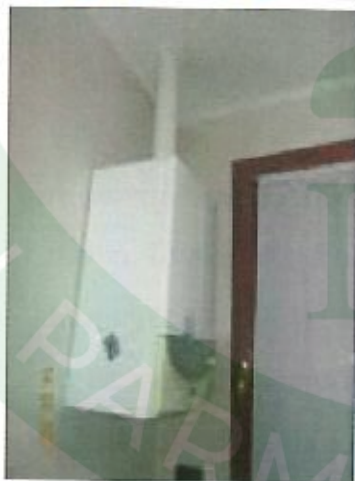
Il bagno sprovvisto di finestra non è dotato di impianto di aerazione forzata.

Si evidenzia che per accedere all'atrio di ingresso comune del fabbricato, e poi da qui all'unità immobiliare in questione, occorre passare su una porzione di area scoperta pavimentata che insiste su parte del terreno individuato catastalmente al foglio 36 particella 383, quest'ultimo già di proprietà della Immobiliare Quingenti S.r.l. e dalla stessa ceduto con atto a ministero del Notaio Dott. Giulio Almansi in data 22/04/2013 rep. 89718, trascritto a Parma il 20/05/2013 ai nn. 6121 e 6123 reg. part.; dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna pattuizione/servitù riguardante il citato passaggio.



Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A  
43126 Parma (PR)  
telefono 0521 - 291266





#### DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 002 con i seguenti dati:

- foglio 36 particella 388 subalterno 15, Strada Quingenti n. 30/a, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 93 (superficie catastale totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 93), rendita catastale euro 361,52.

#### CONFINI

L'unità immobiliare confina: a nord ed est con area comune individuata al foglio 36 particella 388 subalterno 11; a sud con area comune individuata al foglio 36 particella 388 subalterno 11 e ballatoio comune; ad ovest con unità individuata al foglio 36 particella 388 subalterno 10; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

#### OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata/utilizzata dalla \_\_\_\_\_ lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione riguardanti la stessa.

#### SUPERFICI

- unità immobiliare = m<sup>2</sup> 91,00 circa x coeff. 1,00 = m<sup>2</sup> 91,00
- loggia = m<sup>2</sup> 4,00 circa x coeff. 0,75 = m<sup>2</sup> 3,00

sommano m<sup>2</sup> 94,00

=====

**3.4) - Minima porzione di capannone produttivo uso Uc (riferimenti elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte nord (particella 395 subalterno 1)**

L'unità immobiliare si eleva di un solo piano terreno ed è costituita da uno spicchio di capannone, avente forma triangolare, con annessa area cortilizia.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante in cemento armato prefabbricato; tamponamenti esterni in pannelli di cemento armato; tamponamenti verso le altre unità in blocchi di cemento e cemento armato.

E' collegata all'unità adiacente di proprietà di terzi, dalla quale vi si accede.

Si evidenzia che l'area cortilizia pertinenziale all'unità immobiliare in questione è gravata da passaggio per accedere/recedere agli/dagli immobili posti ad est della stessa; dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna pattuizione/servitù riguardante il citato passaggio.



## DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 002 con i seguenti dati:

- foglio 36 particella 395 subalterno 1, Strada Quingenti n. 30/a, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2 classe 4 consistenza 37 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 41, rendita catastale euro 112,74.

## CONFINI

La porzione di capannone con annessa area cortilizia, nel suo complesso, confina: a nord con terreno individuato al foglio 36 particella 20; ad est con unità individuata al foglio 36 particella 394 subalterno 1 ed unità individuata al foglio 36 particella 394 subalterno 2; ad ovest con unità individuata al foglio 36 particella 109 subalterno 8, ed area individuata al foglio 36 particella 109 subalterno 6; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

## OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Come già scritto in precedenza, è collegata all'unità adiacente di proprietà di terzi, dalla quale vi si accede.

## SUPERFICI

- porzione di capannone = m<sup>2</sup> 33 circa;
- area cortilizia annessa = m<sup>2</sup> 31,00 circa.

### **3.5) - Area urbana (particella 386)**

Trattasi di un'area urbana di forma pressoché rettangolare, posta nella parte meridionale del lotto del complesso immobiliare compresa fra l'edificio produttivo/artigianale ed il confine sud, adibita ad area cortilizia di passaggio e di sosta.

Secondo le pattuizioni contemplate nei vari rogiti riguardanti il complesso immobiliare (dettagliatamente descritti al successivo capitolo 6), la succitata area urbana, pur risultando di proprietà della società fallita, è di fatto comune a tutte le unità dello stesso complesso;

è gravata da diritto di passaggio pedonale e carraio, con oneri di manutenzione a carico di tutte le unità immobiliari che avranno diritto di passaggio su detta area, ed anche gravata da diritto di sosta in diverse porzioni.

Inoltre parte della stessa area è destinata a parcheggi pertinenziali del complesso immobiliare, come indicato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzative.

Dagli accertamenti compiuti risulta che la potenzialità edificatoria (Superficie lorda realizzabile) del lotto di terreno del complesso immobiliare risulta pressoché quasi completamente sfruttata; di conseguenza si ritiene che l'area urbana in questione abbia una minima potenzialità edificatoria di entità pressoché insignificante ai fini valutativi.



#### DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 002 con i seguenti dati:

- foglio 36 particella 386, Strada Quingenti n. 30/a, piano T, area urbana, consistenza 1.700 m<sup>2</sup>, senza rendita catastale.

#### CONFINI

L'area urbana confina: a nord con unità individuate al foglio 36 particella 394 subalterno 2, particella 393 subalterni 2 e 3, particella 392 subalterni 1 e 2, particella 391 subalterni 3 e 4, particella 390 subalterni 1 e 2, particella 401, particella 388 subalterno 3, particella

388 subalterno 16 e con area individuata al foglio 36 particella 388 subalterno 11; ad est con terreno individuato al foglio 36 particella 383; a sud con terreno individuato al foglio 36 particella 21; ad ovest con area individuata al foglio 36 particella 109 subalterno 6; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

**SUPERFICI**

- area urbana (superficie catastale) = m<sup>2</sup> 1.700,00

=====

**4) - PROPRIETA'**

I beni immobili sopra descritti sono di proprietà della fallita IMMOBILIARE QUINGENTI S.r.l., con sede legale in Comune di Parma (PR), località San Prospero, Strada Quingenti n. 30/a, codice fiscale 02299640348.

**5) - PROVENIENZE**

Il terreno sul quale è stato costruito il complesso edilizio apparteneva alla

acquisto dalla con atto a ministero del Notaio Dott. Aminta Rota in data 13/08/1991 rep. 55965, registrato a Borgo Val di Taro il 28/08/1991 al n. 393 e trascritto a Parma il 28/08/1991 al n. 8008 reg. part..

A seguito di atto costitutivo per scissione a ministero del Notaio Dott. Giorgio Chiari in data 03/03/2004 rep. 54340, registrato a Parma il 09/03/2004 al n. 1384 e trascritto a Parma il 10/03/2004 al n. 3977 reg. part., in forza di delibera di scissione della

con atto Dott. Giorgio Chiari in data 25/11/2003 rep. 53865, registrato a Parma il 28/11/2003 al n. 6829, è stata costituita la Immobiliare Quingenti S.r.l., con contestuale conferimento alla stessa del terreno sopra citato.

## **6) - SERVITU' E PATTI**

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott.ssa Laura Riboni in data 13/03/2006 rep. 22521, trascritta a Parma il 04/04/2006 al n. 5268 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto la porzione di capannone all'epoca censita al foglio 36 particella 390 subalterni 1 e 2 (1° vendita in ordine temporale), sono menzionati i seguenti patti: «..... *La parte venditrice precisa e quella acquirente prende atto che l'area cortilizia del complesso artigianale e le luci su di essa insistenti sono comuni a tutti i capannoni del complesso artigianale ed in conseguenza di ciò le spese di mantenimento e manutenzione delle stesse competeranno ai rispettivi proprietari secondo la tabella millesimale che la società venditrice sta predisponendo e che si obbliga a consegnare alle rispettive parti acquirenti. Inoltre la parte venditrice precisa che il mantenimento della piantumazione lungo il confine sud tra la proprietà del complesso artigianale e quella della* *compete ai proprietari dei capannoni (secondo la tabella millesimale) ed al proprietario dell'appezzamento di terreno confinante. Infine la parte venditrice precisa che il regolamento del complesso residenziale verrà predisposto successivamente alla vendita dei capannoni stessi, di comune accordo tra i rispettivi proprietari. ....».*

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Giulio Almansi in data 28/06/2006 rep. 73226, trascritta a Parma il 17/07/2006 al n. 11368 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto la porzione di capannone all'epoca censita al foglio 36 particella 391 subalterni 1 e 2, sono menzionati i seguenti patti: «..... *La compravendita è avvenuta con le seguenti precisazioni: - L'area cortilizia del complesso artigianale e le luci su di essa insistenti sono comuni a tutti i capannoni del complesso artigianale ed in*

conseguenza di ciò le spese di mantenimento e manutenzione delle stesse competeranno ai rispettivi proprietari secondo la tabella millesimale che la società venditrice sta predisponendo e che si obbliga a consegnare alle rispettive parti acquirenti. - Il mantenimento della piantumazione lungo il confine sud tra la proprietà del complesso artigianale e quella della \_\_\_\_\_ compete ai proprietari dei capannoni (secondo la tabella millesimale) ed al proprietario dell'appezzamento di terreno confinante. - Il regolamento del complesso residenziale verrà predisposto successivamente alla vendita dei capannoni stessi, di comune accordo tra i rispettivi proprietari. ....».

Con "Scrittura privata per costituzione di servitù" a ministero del Notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 20/11/2006 rep. 99967, trascritta a Parma il 23/11/2006 al n. 18113 reg. part.,

ha costituito a carico della sua proprietà, all'epoca catastalmente individuata al foglio 36 particella 109 di Ha 0.39.12 (ente urbano), una servitù di passaggio carraio anche per autoarticolati e pedonale a favore della proprietà della società Immobiliare Quingenti S.r.l., catastalmente individuata al foglio 36 particella 395 di Ha 0.00.60 (ente urbano), particella 394 di Ha 0.06.00 (ente urbano), particella 393 di Ha 0.06.15 (ente urbano), particella 386 di Ha 0.17.00 (area urbana), per consentire l'accesso ed il recesso alla via Quingenti dai due ingressi carrabili del complesso edilizio sulla via predetta, posti rispettivamente a nord e a sud e attraverso l'area cortilizia di pertinenza dei singoli fabbricati.

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 20/11/2006 rep. 99970, trascritta a Parma il 23/11/2006 al n. 18114 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto la porzione di capannone all'epoca censita al foglio 36 particella 393, sono menzionati i seguenti patti: «..... L'immobile è

stato venduto con le seguenti precisazioni: - L'area cortilizia del complesso artigianale posta a sud e le luci su di essa insistenti sono comuni a tutti i capannoni del complesso artigianale e in conseguenza di ciò le spese di mantenimento e manutenzione delle stesse competeranno ai rispettivi proprietari secondo la tabella millesimale che la società venditrice sta predisponendo e che si obbliga a consegnare alle rispettive parti acquirenti. - Il mantenimento della piantumazione lungo il confine sud tra la proprietà del complesso artigianale e quella della compete ai proprietari dei capannoni (secondo la tabella millesimale) ed al proprietario dell'appezzamento di terreno confinante. - Il regolamento del complesso residenziale verrà predisposto successivamente alla vendita dei capannoni stessi di comune accordo fra i rispettivi proprietari. - In particolare con la servitù di passaggio carraio (anche per autoarticolati) e pedonale a favore dell'immobile compravenduto costituita con scrittura privata da me notaio autenticata in data odierna rep. 99967 in corso di registrazione. Inoltre viene costituita servitù di passaggio carraio (anche per autoarticolati) e pedonale a favore dell'immobile compravenduto e a carico dell'area cortilizia posta a sud di proprietà della società venditrice (mappale 386) con diritto di sosta nella porzione in proiezione sud al fabbricato oggetto dell'atto; analogo diritto verrà concesso agli altri acquirenti delle unità del complesso. ....».

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Fabio Valenza in data 11/12/2006 rep. 17514, trascritta a Parma il 10/01/2007 al n. 491 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto la porzione di capannone all'epoca censita al foglio 36 particella 389 subalterno 1, sono menzionati i seguenti patti: «..... Con le seguenti precisazioni: - che l'area cortilizia del complesso artigianale e le luci su di essa insistenti sono comuni a tutti i capannoni del complesso

*artigianale ed in conseguenza di ciò le spese di mantenimento e manutenzione delle stesse competeranno ai rispettivi proprietari secondo la tabella millesimale che la parte venditrice sta predisponendo e che si obbliga a consegnare alle rispettive parti acquirenti; - che il mantenimento della piantumazione lungo il confine tra la proprietà del complesso artigianale e quella della signora Spaggiari compete ai proprietari dei capannoni (secondo la tabella millesimale) ed al proprietario dell'appezzamento di terreno confinante; - che il regolamento del complesso residenziale verrà predisposto successivamente alla vendita dei capannoni stessi, di comune accordo tra i rispettivi proprietari. ....».*

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Giorgio Chiari in data 24/04/2007 rep. 59345, trascritta a Parma il 16/05/2007 al n. 7137 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto l'abitazione all'epoca censita al foglio 36 particella 388 subalterno 14, sono menzionati i seguenti patti: «..... *La parte venditrice precisa che il regolamento del complesso residenziale verrà predisposto successivamente alla vendita delle unità immobiliari stesse, di comune accordo tra i rispettivi proprietari e con l'ulteriore precisazione che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui compravenduta (mappale 388) gode del diritto di passaggio pedonale e carraio su una strada privata posta a sud del complesso individuato dal mappale 386 e dalla porzione sud del mappale 109 che rimane di proprietà della società venditrice ma con oneri di manutenzione a carico di tutte le unità immobiliari che avranno diritto di passaggio su detta strada privata in base a tabelle millesimali che saranno firmate unitamente al detto regolamento del complesso residenziale/artigianale sopra citato. ....».*

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Mattia Condemi in data 23/05/2007 rep. 14108, trascritta a Parma il 15/06/2007 al n. 8952

reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto il laboratorio all'epoca censito al foglio 36 particella 388 subalterno 3, sono menzionati i seguenti patti: «..... *La parte venditrice precisa che il regolamento del complesso residenziale verrà predisposto successivamente alla vendita delle unità immobiliari stesse, di comune accordo tra i rispettivi proprietari e con l'ulteriore precisazione che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui compravenduta (mappale 388) gode del diritto di passaggio pedonale e carraio su una strada privata posta a sud del complesso individuato dal mappale 386 e dalla porzione sud del mappale 109 che rimane di proprietà della società venditrice ma con oneri di manutenzione a carico di tutte le unità immobiliari che avranno diritto di passaggio su detta strada privata in base a tabelle millesimali che saranno firmate unitamente al detto regolamento del complesso residenziale/artigianale sopra citato. ....*».

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Fabio Valenza in data 29/05/2007 rep. 18071, trascritta a Parma il 28/06/2007 al n. 9813 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto la porzione di capannone all'epoca censita al foglio 36 particella 401, sono menzionati i seguenti patti: «..... *Con le seguenti precisazioni: - l'area cortilizia del complesso artigianale e le luci su di essa insistenti sono comuni a tutti i capannoni del complesso; in conseguenza di ciò le spese di mantenimento e manutenzione delle stesse competeranno ai rispettivi proprietari secondo la tabella millesimale in corso di predisposizione ad opera della parte venditrice, che si obbliga a consegnarla alle rispettive parti acquirenti ed utilizzatrici; - il mantenimento della piantumazione lungo il confine tra la proprietà del complesso artigianale e quella della compete ai proprietari o utilizzatori dei capannoni (secondo la tabella millesimale) ed al proprietario dell'appezzamento di terreno confinante; - il*

*regolamento del complesso residenziale verrà predisposto successivamente alla vendita dei capannoni stessi, di comune accordo tra i rispettivi proprietari e per loro direttamente dagli utilizzatori; - la parte venditrice concede per quanto di propria competenza l'uso esclusivo di numero sei posti auto ubicati nella porzione di area cortilizia che fronteggia la porzione immobiliare in oggetto secondo l'ubicazione risultante dalla planimetria allegata. ....».*

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Giorgio Chiari in data 19/10/2007 rep. 59951, trascritta a Parma il 13/11/2007 al n. 17469 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto le unità ad uso ufficio all'epoca censite al foglio 36 particella 388 subalterni 9 e 10, sono menzionati i seguenti patti: «..... La parte venditrice precisa che il regolamento del complesso residenziale verrà predisposto successivamente alla vendita delle unità immobiliari stesse, di comune accordo tra i rispettivi proprietari e con l'ulteriore precisazione che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui compravenduta (mappale 388) gode del diritto di passaggio pedonale e carraio su una strada privata posta a sud del complesso individuato dal mappale 386 e dalla porzione sud del mappale 109 che rimane di proprietà della società venditrice ma con oneri di manutenzione a carico di tutte le unità immobiliari che avranno diritto di passaggio su detta strada privata in base a tabelle millesimali che saranno firmate unitamente al detto regolamento del complesso residenziale/artigianale sopra citato. ....».

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Massimiliano Beffa in data 28/01/2008 rep. 960, trascritta a Parma il 22/02/2008 al n. 2801 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto l'unità ad uso magazzino all'epoca censita al foglio 36 particella 388 subalterno 13, sono menzionati i seguenti patti: «..... con la precisazione che il regolamento del complesso residenziale verrà

*predisposto successivamente alla vendita delle unità immobiliari stesse, di comune accordo tra i rispettivi proprietari e con l'ulteriore precisazione che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto (particella 388) gode del diritto di passaggio pedonale e carraio su una strada privata posta a sud del complesso individuata dalla particella 386 e dalla porzione sud della particella 109 che rimane di proprietà della società venditrice ma con oneri di manutenzione a carico di tutte le unità immobiliari che avranno diritto di passaggio su detta strada privata in base a tabelle millesimali che saranno firmate unitamente al detto regolamento del complesso residenziale/artigianale sopra citato. ....».*

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 24/12/2008 rep. 105134, trascritta a Parma il 29/12/2008 al n. 20369 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto la porzione di capannone all'epoca censita al foglio 36 particella 394 subalterno 2, sono menzionati i seguenti patti: «..... - L'area cortilizia del complesso artigianale posta a sud e le luci su di essa insistenti sono comuni a tutti i capannoni del complesso artigianale e in conseguenza di ciò le spese di mantenimento e manutenzione delle stesse competeranno ai rispettivi proprietari secondo la tabella millesimale che la società venditrice ha predisposto e che si obbliga a consegnare alle rispettive parti acquirenti. - Il mantenimento della piantumazione lungo il confine sud tra la proprietà del complesso artigianale e quella della ..... compete ai proprietari dei capannoni (secondo la tabella millesimale) ed al proprietario dell'appezzamento di terreno confinante. - Il regolamento del complesso residenziale è stato predisposto e la parte acquirente si obbliga a rispettarlo per sé ed aventi causa; - In particolare con la servitù di passaggio carraio (anche per autoarticolati) e pedonale a favore dell'immobile qui compravenduto costituita con scrittura privata

da me notaio autenticata in data 20 novembre 2006 rep. 99967 registrato a Parma il 23 novembre 2006 al n. 13437 e trascritto a Parma il 23 novembre 2006 al n. 18113 R.P.. Inoltre viene costituita servitù di passaggio carraio (anche per autoarticolati) e pedonale a favore dell'immobile qui compravenduto e a carico dell'area cortilizia posta a sud di proprietà della società venditrice (mappale 386) con diritto di sosta nella porzione in proiezione sud al fabbricato oggetto di questo atto; analogo diritto verrà concesso agli altri acquirenti delle unità del complesso; .....».

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Giulio Almansi in data 01/03/2012 rep. 87206, trascritta a Parma il 13/03/2012 al n. 3115 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto la porzione di capannone all'epoca censita al foglio 36 particella 392 subalterni 1 e 2, sono menzionati i seguenti patti: «..... - L'area cortilizia del complesso artigianale e le luci su di essa insistenti sono comuni a tutti i capannoni del complesso artigianale ed, in conseguenza di ciò, le spese di mantenimento e manutenzione delle stesse competeranno ai rispettivi proprietari secondo la tabella millesimale che la società venditrice sta predisponendo e che si obbliga a consegnare alle rispettive parti acquirenti. - Il mantenimento della piantumazione lungo il confine sud tra la proprietà del complesso artigianale e quella della \_\_\_\_\_ compete ai proprietari dei capannoni (secondo la tabella millesimale) ed al proprietario dell'appezzamento di terreno confinante. ....».

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Giulio Almansi in data 22/04/2013 rep. 89718, trascritta a Parma il 20/05/2013 ai nn. 6121 e 6123 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto il terreno all'epoca censito al foglio 36 particella 383, sono menzionati i seguenti patti: «..... a) la società venditrice, in persona come sopra, costituisce a carico del terreno di sua proprietà, individuato nel Catasto

*Terreni di Parma – Sezione di San Lazzaro Parmense - dal Foglio 36 Mappale 386 (fondo servente) ed a favore del terreno oggetto del presente atto (fondo dominante) servitù di passaggio pedonale e carraio onde consentire l'accesso ed il recesso dalla/alla Strada Quingenti; - con onere, a carico del proprietario del fondo dominante di partecipare, unitamente agli altri fruitori, alle spese di manutenzione dello suddetto stradello di accesso. ....».*

#### **7) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 10/06/2022) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **ISCRIZIONI CONTRO**

- in data 16/12/2004 reg. part. 6209 e reg. gen. 31046: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo edilizio con atto Dott. Giorgio Chiari in data 14/12/2004 rep. 55596) a favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A. con sede in Parma; a margine risultano annotazione in data 13/12/2006 reg. part. 5529 relativa a restrizione di beni, annotazione in data 08/02/2007 reg. part. 686 relativa a restrizione di beni, annotazione in data 12/10/2007 reg. part. 4524 relativa a restrizione di beni, annotazione in data 07/12/2007 reg. part. 5587 relativa a restrizione di beni, annotazione in data 12/01/2009 reg. part. 126 relativa ad erogazione a saldo, annotazione in data 27/01/2009 reg. part. 319 relativa a restrizione di beni, annotazione in data 13/03/2012 reg. part. 756 relativa a restrizione di beni; attualmente grava sui beni immobili oggetto della presente perizia, ad esclusione dell'unità immobiliare identificata al foglio 36 particella 388 subalterno 15 e dell'area urbana identificata al foglio 36 particella 386;

- in data 08/10/2014 reg. part. 2121 e reg. gen. 16152: iscrizione di ipoteca legale (derivante da ruolo - art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 - atto Equitalia Centro S.p.A. in data 26/09/2014 rep. 633/7814) a favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A. con sede in Firenze, per la somma totale di € 228.673,84, di cui in sorte capitale € 114.336,92, gravante sui beni immobili oggetto della presente perizia;
- in data 11/05/2016 reg. part. 1250 e reg. gen. 9161: iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione (derivante da ruolo - atto Equitalia Centro S.p.A. in data 06/05/2016 rep. 884/7816) a favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A. con sede in Firenze, per la somma totale di € 659.083,84, di cui in sorte capitale € 329.541,92, gravante sui beni immobili oggetto della presente perizia ad esclusione dell'area urbana identificata al foglio 36 particella 386;
- in data 11/05/2016 reg. part. 1251 e reg. gen. 9162: iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione (derivante da ruolo - atto Equitalia Centro S.p.A. in data 06/05/2016 rep. 880/7816) a favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A. con sede in Firenze, per la somma totale di € 47.175,90, di cui in sorte capitale € 23.587,95, gravante sui beni immobili oggetto della presente perizia ad esclusione dell'area urbana identificata al foglio 36 particella 386.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- in data 29/01/2020 reg. part. 1213 e reg. gen. 1596: trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento, emessa dal Tribunale di Parma in data 16/01/2020 rep. 5, a favore della Massa dei Creditori, contro Immobiliare Quingenti S.r.l., gravante sui beni immobili oggetto della presente perizia.

#### **8) - CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA**

Presso l'archivio storico edilizio del Comune di Parma sono state reperite le seguenti pratiche amministrative:

- > Autorizzazione Unica n. 83/2003 rilasciata in data 30/06/2004 dal Direttore del Settore Attività Economiche del Comune di Parma, per l'intervento di "costruzione capannoni industriali, da eseguirsi in Parma, Via Quingenti, n. 30/A", a cui sono allegati: il Permesso di Costruire n. 83/2004 rilasciato in data 30/06/2004 dal Direttore del Settore Attività Economiche del Comune di Parma; il Parere favorevole condizionato del 19/04/2004 n. 5082 rilasciato dall'ARPA - Sezione Provinciale di Parma; il Parere favorevole condizionato del 04/02/2004 n. 459 rilasciato dall'AUSL - Distretto di Parma; l'Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche condizionato del 07/05/2004 n. 65/59697 rilasciato dal Servizio Ambiente del Comune di Parma;
- > Autorizzazione Unica n. 4108/2005 rilasciata in data 28/03/2006 dal Direttore del Settore Interventi Urbanistici del Comune di Parma, per l'intervento di "variante essenziale all'autorizzazione unica n. 83/2004 del 28/06/2004, da eseguirsi in Parma, Via Quingenti, n. 30/A", a cui sono allegati: il Permesso di Costruire n. 4108/2005 rilasciato in data 28/03/2006 dal Direttore del Settore Interventi Urbanistici del Comune di Parma; il Parere favorevole condizionato del 02/01/2006 n. 247 rilasciato dall'AUSL - Distretto di Parma;
- > Autorizzazione Unica n. 2225/2006 rilasciata in data 02/08/2006 dal Direttore del Settore Interventi Urbanistici del Comune di Parma, per l'intervento di "variante essenziale a PdC n°4108/2005, da eseguirsi in Parma, Via Quingenti, n. 30", a cui è allegato il Permesso di Costruire n. 2225/2006 rilasciato in data 02/08/2006 dal Direttore del Settore Interventi Urbanistici del Comune di Parma;
- > Denuncia di Inizio Attività n. 2234/2006 presentata in data 01/06/2006 prot. gen. n. 91051, per "immobile a destinazione produttiva sito in Str. Quingenti 30 allaccio alla fognatura";
- > Denuncia di Inizio Attività n. 3623/2006 presentata in data

29/09/2006 prot. gen. n. 160044, per "variante a permesso di costruire n. 2225 del 2006 per immobile a destinazione produttiva sito in Str. Quingenti 30 - modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera";

> Denuncia di Inizio Attività n. 292/2007 presentata in data 01/02/2007 prot. gen. n. 22267, per "variante a denuncia inizio attività n. 3623 del 2006 per immobile a destinazione produttiva sito in Str. Quingenti 30";

> Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 261/2008 rilasciato dal Dirigente del Servizio Controlli del Comune di Parma in data 09/09/2008 prot. gen. 158693, a seguito della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità inoltrata in data 10/04/2008 e registrata con il n. 113; riferita al Permesso di Costruire n. 83/04, alla variante n. 4108/05, alla variante n. 2225/06, alla DIA n. 3623/06 e alla DIA n. 292/07; il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità si intende attestato per decorrenza dei termini in data 09/08/2008; la Scheda Tecnica Descrittiva, asseverata dal Tecnico incaricato Arch. Giovanni M. A. Bonu, allegata all'attestazione, tiene luogo del certificato di conformità;

> Denuncia di Inizio Attività n. 2964/2008 presentata in data 15/10/2008 prot. gen. n. 180302, per "interventi di ristrutturazione edilizia per immobile a destinazione produttiva sito in Str. Quingenti 30";

> Denuncia di Inizio Attività n. 1615/2009 presentata in data 22/06/2009 prot. gen. n. 108156, per "variante in corso d'opera a denuncia di inizio attività n. 2964 del 2008";

> Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria n. 849/2011 presentata in data 20/05/2011 prot. gen. n. 90408.

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, con specifico

riferimento alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile accertare, sono state rilevate le seguenti evidenti difformità:

- ❖ Porzione di capannone produttivo uso Uc (p. 394 sub. 1)
  - a) all'interno della porzione di capannone, nell'angolo sud/est, è presente un servizio igienico con adiacente disimpegno; entrambi non risultano rappresentati negli elaborati autorizzativi;
  - b) la muratura perimetrale ovest, avente la funzione di divisorio con l'adiacente unità immobiliare, non risulta rappresentata negli elaborati autorizzativi;
- ❖ Unità ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc (p. 388 sub. 16)
  - c) diversa posizione delle pareti interne delimitanti l'ingresso dell'unità immobiliare dall'atrio comune, con conseguente minor superficie del locale soggiorno rispetto a quanto rappresentato negli elaborati autorizzativi;
  - d) la parete perimetrale ovest, avente la funzione di divisorio con l'adiacente unità immobiliare, risulta essere in posizione leggermente differente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati autorizzativi, con conseguente maggiore larghezza dell'unità immobiliare a discapito di quella adiacente;
  - e) diversa posizione di alcune pareti divisorie all'interno dell'unità immobiliare, con conseguente differenti dimensioni interne di alcuni locali;
  - f) lievi diverse dimensioni delle aperture delle finestre e portefinestre, non inficanti il rispetto del rapporto di aerazione e illuminazione;
  - g) lieve minore dimensione dell'altezza interna dell'unità immobiliare (H 2,80 m con presenza di controsoffitto) rispetto a quanto rappresentato negli elaborati autorizzativi;
- ❖ Unità ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc (p. 388 sub. 15)

- h) mancata realizzazione del setto murario interno delimitante l'angolo cottura;
- i) diversa posizione di alcune pareti divisorie all'interno dell'unità immobiliare, con conseguente differenti dimensioni interne di alcuni locali;
- j) lievi diverse dimensioni delle aperture delle finestre e portefinestre, non inficanti il rispetto del rapporto di aerazione e illuminazione;
- ❖ Parti comuni palazzina (p. 388 sub. 12)
  - k) diversa posizione di alcune murature interne delimitanti l'atrio ed il vano scala comune, con conseguente traslazione delle rampe di quest'ultimo;
- ❖ Minima porzione di capannone produttivo uso Uc (p. 394 sub. 1)
  - l) parte della muratura perimetrale est, avente la funzione di divisorio con l'adiacente unità immobiliare, non risulta rappresentata negli elaborati autorizzativi.

Si precisa che sono state rilevate anche minime differenze nelle dimensioni che comunque rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 s.m.i..

#### **9) - CONFORMITA' CATASTALE**

La rappresentazione grafica delle unità immobiliari nelle rispettive planimetrie catastali corrisponde a quella riportata negli elaborati autorizzativi depositati presso l'ufficio archivio storico edilizio del Comune di Parma.

Dal confronto fra la situazione esistente e quella rappresentata nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia sono state rilevate le medesime significative difformità già dettagliatamente descritte al precedente capitolo 8), tranne quelle alle lettere b) e l).

## 10) - VALUTAZIONE

La valutazione degli immobili in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione, alle caratteristiche, alle tipologie, alla dotazione di impianti, allo stato attuale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

I conteggi hanno come elemento di base le superfici lorde dei beni immobili, determinate sulla scorta dei rilievi eseguiti e/o documenti reperiti, che sono suscettibili di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards) mediando i risultati che si ottengono adottando le seguenti metodologie:

- > per le porzioni di capannone produttivo uso Uc il "Metodo dei costi" che fornisce un'indicazione del valore in base al principio economico che l'acquirente non pagherà per l'immobile più del costo per l'acquisto di un immobile di pari utilità, mediante acquisto o costruzione, incluso il costo del terreno necessario alla costruzione, considerando l'obsolescenza dell'immobile in esame rispetto un immobile analogo nuovo. I valori unitari dei costi di costruzione sono stati ottenuti partendo dal valore a nuovo, comprendente tutte le spese che l'imprenditore ordinario deve sostenere per produrre o riprodurre il bene, compreso il valore dell'area edificata, ed applicando poi i coefficienti di deprezzamento determinati considerando la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso, le caratteristiche del bene.
- > per le aree sono state eseguite indagini conoscitive di mercato

presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine, nonché compiuti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate ed anche visionato specifiche pubblicazioni disponibili.

Per la valutazione delle unità immobiliari ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (Market Comparison Approach) in quanto lo scrivente, nonostante le varie ricerche effettuate, non è riuscito a reperire comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per tanto la valutazione viene effettuata adottando il "Metodo comparativo" consistente nella considerazione di prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore, nonché compiuto accertamenti presso l'Agenzia Entrate e visionato sia specifiche pubblicazioni disponibili che siti web.

I metodo di stima adottati prevedono l'utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per adeguare le quotazioni rilevate da banche dati ai beni immobili in questione.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo dei beni immobili in questione (escluse tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti al loro interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "1) - PREMESSE" e "2) - LIMITI DELLA PERIZIA".

**10.1) - Porzione di capannone produttivo uso Uc (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte**

nord (particella 394 subalterno 1)

Per la valutazione viene adottato il "Metodo dei costi" come meglio specificato in precedenza.

Di conseguenza si ha:

- porzione di capannone = m <sup>2</sup> 226,00 x € 460,00 =	€	103.960,00
- area cortilizia annessa = m <sup>2</sup> 157,00 x € 40,00 =	€	6.280,00
	sommano €	110.240,00

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 18% circa, in considerazione dei seguenti fattori: difformità edilizie e catastali riscontrate; eventuali spese condominiali insolute e/o straordinarie; attuale situazione dell'area cortilizia pertinenziale che pare gravata da passaggio per accedere/recedere agli/dagli immobili posti ad est della stessa (dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna pattuizione/servitù riguardante il citato passaggio); vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 18% circa risulta essere pari a € 90.396,80  
che si arrotonda a ..... € 90.000,00

=====

ripetonsi euro novantamila/00.

**10.2) - unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività**

**Uc** (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo")

R.U.E. del Comune di Parma), posta al piano terreno angolo sud/est del complesso edilizio (particella 388 subalterno 16)

Per la valutazione viene adottato il "Metodo comparativo" come meglio specificato in precedenza.

Considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a compravendite di beni limitrofi con caratteristiche paragonabili, oppure desumibili da pubblicazioni del settore, lo scrivente ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- Quotazioni immobiliari desunte da *Osservatorio Immobiliare Parma & Provincia 2021* edito dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, che per abitazioni nella frazione di San Prospero, in buono stato, indica un valore da un minimo di 800,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>; tenuto conto delle condizioni del bene immobile in questione, si ritiene di adottare il valore unitario medio di 900,00 €/m<sup>2</sup>, a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione rispetto a San Prospero (coeff. 0,90), il coefficiente di differenziazione riferito al livello di piano in stabili con ascensore (coeff. 0,90), il coefficiente per la presenza dell'impianto di climatizzazione (coeff. 1,05); si ha così un valore unitario pari a: € 900,00 x 0,90 x 0,90 x 1,05 = 765,45 €/m<sup>2</sup>; è inoltre da considerare la destinazione d'uso del bene, ossia "unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc", per la quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione rispetto alla semplice destinazione abitativa (coeff. 0,85); per tanto si ottiene un valore unitario pari a: € 765,45 x 0,85 = 650,63 €/m<sup>2</sup>, che si

arrotonda a 650,00 €/m<sup>2</sup>;

- Quotazioni immobiliari desunte da *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma* edito dalla C.C.I.A.A. di Parma, volume 2-2021, che per la frazione di San Prospero, abitazioni in I fascia (nuovo o ristrutturato) riporta un valore di mercato da un minimo di 1.600,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 2.000,00 €/m<sup>2</sup>; tenuto conto delle condizioni del bene immobile in questione, si ritiene di adottare il valore unitario di 1.600,00 €/m<sup>2</sup>, a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla vetustà (coeff. 0,75), il coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione rispetto a San Prospero (coeff. 0,90), il coefficiente di differenziazione riferito al livello di piano in stabili con ascensore (coeff. 0,90), il coefficiente per la presenza dell'impianto di climatizzazione (coeff. 1,05); si ha così un valore unitario pari a: € 1.600,00 x 0,75 x 0,90 x 0,90 x 1,05 = 1.020,60 €/m<sup>2</sup>; è inoltre da considerare la destinazione d'uso del bene, ossia "unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc", per la quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione rispetto alla semplice destinazione abitativa (coeff. 0,85); per tanto si ottiene un valore unitario pari a: € 1.020,60 x 0,85 = 867,51 €/m<sup>2</sup>, che si arrotonda a 865,00 €/m<sup>2</sup>;
- Quotazioni immobiliari desunte dal sito *Borsino Immobiliare*, che per abitazioni nella frazione di San Prospero, in stabili di fascia media, indica un valore da un minimo di 1.367,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1.685,00 €/m<sup>2</sup>; tenuto conto delle condizioni del bene immobile in questione, si ritiene di adottare il valore unitario medio di 1.526,00

€/m<sup>2</sup>, a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione rispetto a San Prospero (coeff. 0,90), il coefficiente di differenziazione riferito al livello di piano in stabili con ascensore (coeff. 0,90), il coefficiente per la presenza dell'impianto di climatizzazione (coeff. 1,05); si ha così un valore unitario pari a: € 1.526,00 x 0,90 x 0,90 x 1,05 = 1.297,86 €/m<sup>2</sup>; è inoltre da considerare la destinazione d'uso del bene, ossia "unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc", per la quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione rispetto alla semplice destinazione abitativa (coeff. 0,85); per tanto si ottiene un valore unitario pari a: € 1.297,86 x 0,85 = 1.103,18 €/m<sup>2</sup>, che si arrotonda a 1.100,00 €/m<sup>2</sup>;

- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il periodo anno 2021 - semestre 2, riferita al Comune di Parma, codice zona E8 San Prospero, che per le destinazioni residenziali di abitazioni civili indica un valore da un minimo di 1.050,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1.350,00 €/m<sup>2</sup>; tenuto conto delle condizioni del bene immobile in questione, si ritiene di adottare il valore unitario medio di 1.200,00 €/m<sup>2</sup>, a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione rispetto a San Prospero (coeff. 0,90), il coefficiente di differenziazione riferito al livello di piano in stabili con ascensore (coeff. 0,90), il coefficiente per la presenza dell'impianto di climatizzazione (coeff. 1,05); si ha così un valore unitario pari a: € 1.200,00 x 0,90 x 0,90 x 1,05 = 1.020,60 €/m<sup>2</sup>; è inoltre da considerare la destinazione d'uso del

bene, ossia "unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc", per la quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione rispetto alla semplice destinazione abitativa (coeff. 0,85); per tanto si ottiene un valore unitario pari a: €  $1.020,60 \times 0,85 = 867,51 \text{ €/m}^2$ , che si arrotonda a 865,00 €/m<sup>2</sup>.

Dalla media fra i valori unitari sopra menzionati si ottiene l'importo di 870,00 €/m<sup>2</sup>, corrispondente al più probabile valore unitario medio del bene immobile oggetto della presente.

A seguito di quanto sopra lo scrivente determina il valore di stima a corpo dell'unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc, posta al piano terreno angolo sud/est (particella 388 subalterno 16) pari a: m<sup>2</sup> 93 x 870,00 €/m<sup>2</sup> = € 80.910,00

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: difformità edilizie e catastali riscontrate; eventuali spese condominiali insolute e/o straordinarie; attuale situazione dell'area scoperta di accesso/recesso che insiste su parte del terreno individuato catastalmente al foglio 36 particella 383 (dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna pattuizione/servitù riguardante il citato passaggio); vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata

del 20% circa risulta essere pari a	€	64.728,00
che si arrotonda a .....	€	65.000,00

=====

ripetonsi euro sessantacinquemila/00.

**10.3) - unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività**

**Uc** (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo"

R.U.E. del Comune di Parma), posta al piano primo angolo nord/est del complesso edilizio (particella 388 subalterno 15)

Per la valutazione viene adottato il "Metodo comparativo" come meglio specificato in precedenza.

Considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a compravendite di beni limitrofi con caratteristiche paragonabili, oppure desumibili da pubblicazioni del settore, lo scrivente ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- Quotazioni immobiliari desunte da *Osservatorio Immobiliare Parma & Provincia 2021* edito dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, che per abitazioni nella frazione di San Prospero, in buono stato, indica un valore da un minimo di 800,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>; tenuto conto delle condizioni del bene immobile in questione, si ritiene di adottare il valore unitario medio di 900,00 €/m<sup>2</sup>, a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione rispetto a San Prospero (coeff. 0,90), il coefficiente di differenziazione riferito al livello di piano in stabili con ascensore (coeff. 0,94), il coefficiente per la presenza di predisposizione dell'impianto di climatizzazione (coeff. 1,025); si ha

così un valore unitario pari a:  $€ 900,00 \times 0,90 \times 0,94 \times 1,025 = 780,44 \text{ €/m}^2$ ; è inoltre da considerare la destinazione d'uso del bene, ossia "unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc", per la quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione rispetto alla semplice destinazione abitativa (coeff. 0,85); per tanto si ottiene un valore unitario pari a:  $€ 780,44 \times 0,85 = 663,37 \text{ €/m}^2$ , che si arrotonda a  $665,00 \text{ €/m}^2$ ;

➤ Quotazioni immobiliari desunte da *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma* edito dalla C.C.I.A.A. di Parma, volume 2-2021, che per la frazione di San Prospero, abitazioni in I fascia (nuovo o ristrutturato) riporta un valore di mercato da un minimo di  $1.600,00 \text{ €/m}^2$  ad un massimo di  $2.000,00 \text{ €/m}^2$ ; tenuto conto delle condizioni del bene immobile in questione, si ritiene di adottare il valore unitario di  $1.600,00 \text{ €/m}^2$ , a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla vetustà (coeff. 0,75), il coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione rispetto a San Prospero (coeff. 0,90), il coefficiente di differenziazione riferito al livello di piano in stabili con ascensore (coeff. 0,94), il coefficiente per la presenza di predisposizione dell'impianto di climatizzazione (coeff. 1,025); si ha così un valore unitario pari a:  $€ 1.600,00 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,94 \times 1,025 = 1.040,58 \text{ €/m}^2$ ; è inoltre da considerare la destinazione d'uso del bene, ossia "unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc", per la quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione rispetto alla semplice destinazione abitativa (coeff. 0,85); per tanto si ottiene

un valore unitario pari a:  $\text{€ } 1.040,58 \times 0,85 = 884,49 \text{ €/m}^2$ , che si arrotonda a  $885,00 \text{ €/m}^2$ ;

➤ Quotazioni immobiliari desunte dal sito *Borsino Immobiliare*, che per abitazioni nella frazione di San Prospero, in stabili di fascia media, indica un valore da un minimo di  $1.367,00 \text{ €/m}^2$  ad un massimo di  $1.685,00 \text{ €/m}^2$ ; tenuto conto delle condizioni del bene immobile in questione, si ritiene di adottare il valore unitario medio di  $1.526,00 \text{ €/m}^2$ , a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione rispetto a San Prospero (coeff. 0,90), il coefficiente di differenziazione riferito al livello di piano in stabili con ascensore (coeff. 0,94), il coefficiente per la presenza di predisposizione dell'impianto di climatizzazione (coeff. 1,025); si ha così un valore unitario pari a:  $\text{€ } 1.526,00 \times 0,90 \times 0,94 \times 1,025 = 1.323,27 \text{ €/m}^2$ ; è inoltre da considerare la destinazione d'uso del bene, ossia "unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc", per la quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione rispetto alla semplice destinazione abitativa (coeff. 0,85); per tanto si ottiene un valore unitario pari a:  $\text{€ } 1.323,27 \times 0,85 = 1.124,78 \text{ €/m}^2$ , che si arrotonda a  $1.125,00 \text{ €/m}^2$ ;

➤ Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il periodo anno 2021 - semestre 2, riferita al Comune di Parma, codice zona E8 San Prospero, che per le destinazioni residenziali di abitazioni civili indica un valore da un minimo di  $1.050,00 \text{ €/m}^2$  ad un massimo di  $1.350,00 \text{ €/m}^2$ ; tenuto conto delle condizioni del bene immobile in questione, si ritiene di

adottare il valore unitario medio di 1.200,00 €/m<sup>2</sup>, a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione rispetto a San Prospero (coeff. 0,90), il coefficiente di differenziazione riferito al livello di piano in stabili con ascensore (coeff. 0,94), il coefficiente per la presenza di predisposizione dell'impianto di climatizzazione (coeff. 1,025); si ha così un valore unitario pari a: € 1.200,00 x 0,90 x 0,94 x 1,025 = 1.040,58 €/m<sup>2</sup>; è inoltre da considerare la destinazione d'uso del bene, ossia "unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc", per la quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione rispetto alla semplice destinazione abitativa (coeff. 0,85); per tanto si ottiene un valore unitario pari a: € 1.040,58 x 0,85 = 884,49 €/m<sup>2</sup>, che si arrotonda a 885,00 €/m<sup>2</sup>.

Dalla media fra i valori unitari sopra menzionati si ottiene l'importo di 890,00 €/m<sup>2</sup>, corrispondente al più probabile valore unitario medio del bene immobile oggetto della presente.

A seguito di quanto sopra lo scrivente determina il valore di stima a corpo dell'unità immobiliare ad uso abitazione pertinenziale all'attività Uc, posta al piano primo angolo nord/est (particella 388 subalterno 15) pari a: m<sup>2</sup> 94 x 890,00 €/m<sup>2</sup> = € 83.660,00

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: difformità edilizie e catastali riscontrate; eventuali spese condominiali insolute e/o straordinarie; attuale situazione dell'area scoperta di accesso/recesso che insiste su parte del terreno individuato catastalmente al foglio 36 particella 383



ritiene quindi di operare una significativa riduzione del valore sopra  
calcolato: € 16.420,00 - 40% = € 9.852,00

Inoltre lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 25% circa, in considerazione dei seguenti fattori: difformità edilizie e catastali riscontrate; eventuali spese condominiali insolute e/o straordinarie; attuale situazione dell'area cortilizia pertinenziale che è gravata da passaggio per accedere/recedere agli/dagli immobili posti ad est della stessa (dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata rinvenuta alcuna pattuizione/servitù riguardante il citato passaggio); vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 25% circa risulta essere pari a € 7.389,00  
che si arrotonda a ..... € 7.000,00

ripetonsi euro settemila/00.

**10.5) - Area urbana (particella 386)**

Per la valutazione viene adottato il "Metodo dei costi" come meglio specificato in precedenza.

Di conseguenza si ha:

- area urbana = m<sup>2</sup> 1.700,00 x € 40,00 = € 68.000,00

E' da considerare che si tratta di un'area che secondo le pattuizioni

contemplate nei vari rogiti riguardanti il complesso immobiliare (dettagliatamente descritti al capitolo 6), pur risultando di proprietà della società fallita, è di fatto comune a tutte le unità dello stesso complesso ed è gravata da diritto di passaggio pedonale e carraio, ed anche gravata da diritto di sosta in diverse porzioni; inoltre parte della stessa area è destinata a parcheggi pertinenziali del complesso immobiliare, come indicato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzative; di conseguenza non riscontra appetibilità sul libero mercato, per cui la valutazione risulta pesantemente influenzata; si ritiene quindi di operare una significativa riduzione del valore sopra calcolato: € 68.000,00 - 70% = € 20.400,00

Inoltre lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 10% circa, in considerazione dei seguenti fattori: vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 10% circa risulta essere pari a € 18.360,00  
che si arrotonda a ..... € 18.000,00

ripetonsi euro diciottomila/00.

#### **11) - RIEPILOGO VALUTAZIONI**

Di seguito si espone il riepilogo delle valutazioni di ogni singolo bene immobile, così come sopra conteggiate e comprensive di tutte le decurtazioni meglio specificate al precedente capitolo.

**11.1) - Porzione di capannone produttivo uso Uc**

(riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte nord

(particella 394 subalterno 1) ..... € 90.000,00

=====

**11.2) - unità immobiliare ad uso abitazione**

**pertinenziale all'attività Uc** (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), posta al piano terreno angolo sud/est del complesso edilizio (particella 388 subalterno 16) .....

€ 65.000,00

=====

**11.3) - unità immobiliare ad uso abitazione**

**pertinenziale all'attività Uc** (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), posta al piano primo angolo nord/est del complesso edilizio (particella 388 subalterno 15) .....

€ 67.000,00

=====

**11.4) - Minima porzione di capannone produttivo**

**uso Uc** (riferimenti elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte nord (particella 395 subalterno 1) .....

€ 7.000,00

=====

11.5) - Area urbana (particella 386) .....€ 18.000,00

Lo scrivente, con quanto relazionato in precedenza, ritiene di aver  
adempito all'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata,  
rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento o chiarimento.

Parma, 13 giugno 2022

Geom. Luca Pianforini

Allegati:

- 1) - visura catastale;
- 2) - estratto di mappa catastale;
- 3) - planimetrie catastali;
- 4) - ispezione ipotecarie e note formalità pregiudizievoli;
- 5) - stralcio pratiche edilizie;
- 6) - copia attestati di prestazione energetica;
- 7) - copia verbale assemblea Condominio "Fiorella" del 17/06/2021.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA**

**Fallimento IMMOBILIARE QUINGENTI S.r.l.**

**Reg. Fall. 5/2020**

**INTEGRAZIONE**

**ALLA PERIZIA DI STIMA DEL GEOM. LUCA PIANFORINI**

**REDATA IN DATA 13/06/2022**

**INERENTE LA PORZIONE DI CAPANNONE PRODUTTIVO USO U<sub>c</sub>**

**(foglio 36 particella 394 subalterno 1)**



Parma, 15 settembre 2025

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.za Badalocchio n°5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°262, incaricato dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi di stimare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della fallita IMMOBILIARE QUINGENTI S.r.l., di recente è stato edotto di vizi occulti presenti agli allacci degli impianti elettrico e idrico dell'immobile sito in Comune di Parma, località San Prospero, Strada Quingenti n. 30/A, e precisamente della porzione di capannone produttivo ad uso Uc (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte nord (foglio 36 particella 394 subalterno 1).

#### **PREMESSE**

La presente integrazione interessa solamente la descrizione dell'unità immobiliare e la sua valutazione; tutte le altre restanti parti della perizia originaria rimangono invariati.

#### **VIZI OCCULTI AGLI ALLACCI DEGLI IMPIANTI**

In occasione del sopralluogo compiuto in data 31/07/2025 è stata constatata la presenza di vizi occulti agli allacci degli impianti elettrico e idrico della porzione di capannone produttivo ad uso Uc (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte nord (foglio 36 particella 394 subalterno 1).

Tale situazione non era stata accertata nel corso del primo sopralluogo, occorso per la redazione della perizia di stima del 13/06/2022, in quanto non erano attive le utenze in questione.

Per poter utilizzare gli impianti elettrico e idrico dell'unità immobiliare occorre eseguire:

- una linea di allaccio dell'impianto elettrico, dal box contatori fino alla

scatola di derivazione presente sulla facciata dell'immobile;

- una linea di allaccio dell'impianto idrico dal box contatori fino al servizio igienico presente all'interno dell'unità immobiliare.

### **VALUTAZIONE**

Nella perizia di stima del 13/06/2022, al capitolo 10.1), lo scrivente ha determinato il valore dell'unità immobiliare costituita dalla porzione di capannone produttivo uso Uc (riferimenti: elaborati pratiche edilizie autorizzative e "usi del suolo" R.U.E. del Comune di Parma), con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte nord (foglio 36 particella 394 subalterno 1).

In detta sede ha ritenuto opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione in considerazione di diversi fattori, tra cui quello riguardante la vendita dell'immobile nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c..

Di conseguenza si conferma il valore esposto nella perizia di stima del 13/06/2022, pari a € 90.000,00 (euro nonvantamila/00), per il fatto che i vizi occulti emersi di recente rientrano nella suddetta fattispecie.

Parma, 15 settembre 2025

Geom. Luca Pianforini

