

TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA

Fallimento n° 115 R.F. del 2019

Giudice delegato:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Sommario

A) INCARICO	2
B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	2
C) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	4
D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA	14
E) VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE	15
F) ISPEZIONI IPOTECARIE SULLE UNITÀ OGGETTO DI ACCERTAMENTO	20
G) CONSISTENZA IMMOBILIARE	22
H) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA	22
I) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO	23
J) RIEPILOGO CONCLUSIVO	24

A) INCARICO

Lo scrivente geom. _____, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Verona al n. _____ con studio professionale in _____, è stato incaricato di redigere la stima dei beni immobili della società in oggetto.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

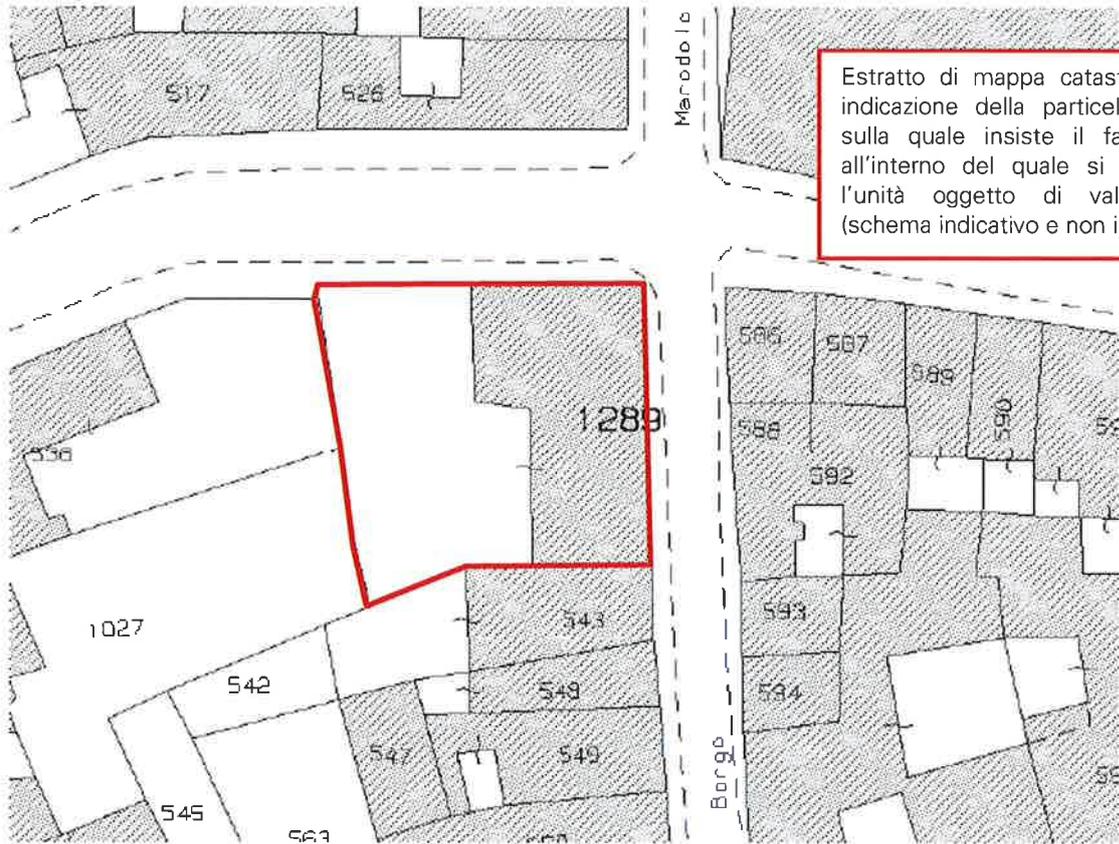
L'immobile oggetto di valutazione è identificato catastalmente come segue:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA					
n.	identificazione catastale	categoria catastale	tipologia di immobile	intestatari catastali	quota di intestazione catastale
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' I					
immobili situati nel comune di Parma (PR)					
1	sez. urb. 1, fg. 30, part. 1289, sub. 13	C/1	negozi/botteghe		1/1

L'immobile è situato nel comune di Parma, situato tra via Domenico Galaverna e via Borgo Maroldo.

L'unità si colloca all'interno di un fabbricato che si sviluppa a tre piani fuori terra e che insiste nel suo complesso al catasto terreni sulla particella 1289 del foglio 30 del comune di Parma.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale e un estratto di aerofotogrammetria (Google), sulla prima è contraddistinto il perimetro dell'immobile all'interno del quale si sviluppa l'unità oggetto di stima:



Estratto di mappa catastale con indicazione della particella 1289 sulla quale insiste il fabbricato all'interno del quale si sviluppa l'unità oggetto di valutazione (schema indicativo e non in scala)





Aerofotogrammetrie 3D con indicazione del fabbricato all'interno del quale si sviluppa l'unità oggetto di valutazione

C) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta qualità catastale "C/1 – negozio" e vi si accede per mezzo di due ingressi pedonali; il primo affaccia su via Domenico Galaverna, mentre il secondo su via Borgo Maroldo.

Si riportano di seguito due riprese fotografiche del fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità oggetto di valutazione scattate dalla pubblica via:



Gli ingressi all'unità affacciano direttamente sulla pubblica via sulla quale affacciano anche quattro vetrate:



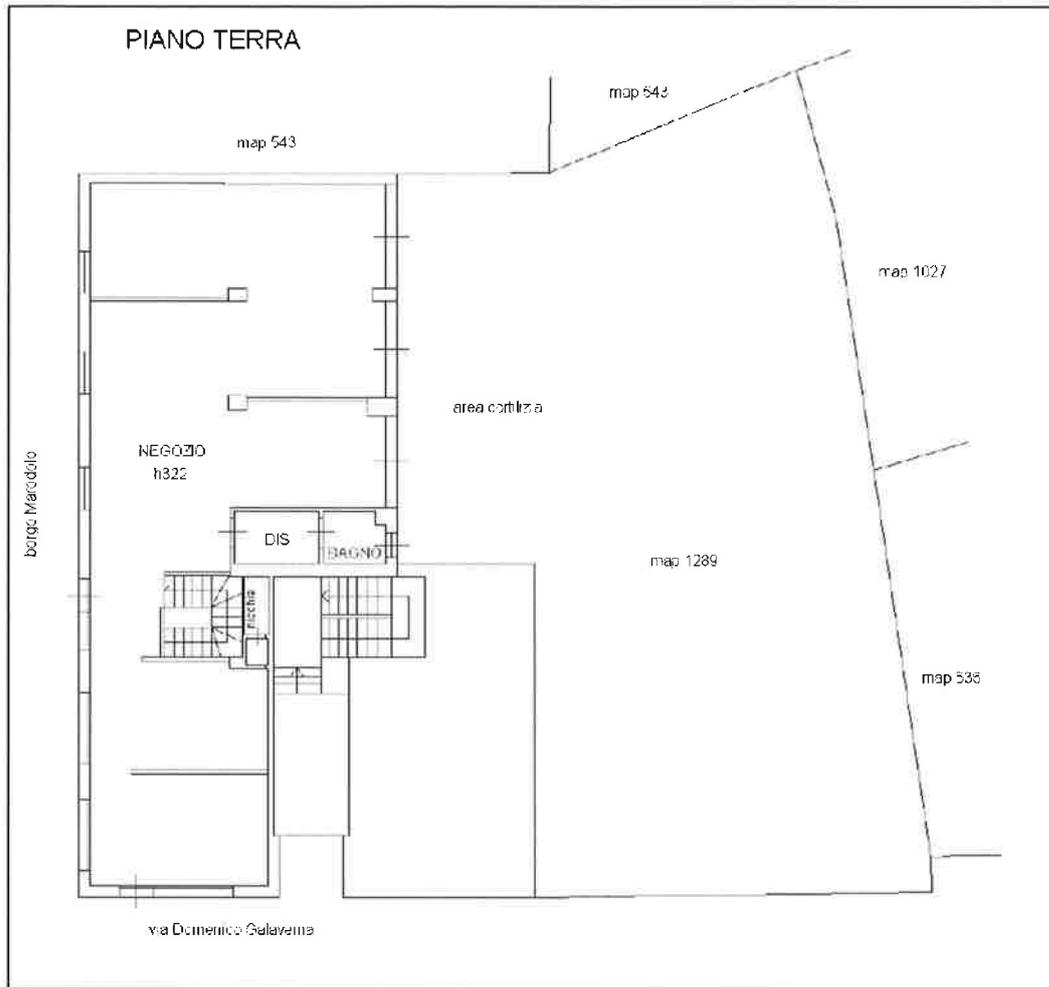
Ingresso situato su via Borgo Maroldo



Ingresso situato su via Domenico Galaverna

Il negozio si sviluppa al piano terra del fabbricato e di pertinenza sono presenti alcuni spazi al piano interrato collegati con il piano terra attraverso una scala interna.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Il piano terra è adibito catastalmente a negozio suddiviso internamente da pareti in cartongesso aventi una altezza di circa 170-180 cm; su via Borgo Maroldo affacciano tre vetrate (di cui una con porta d'ingresso) e tre finestre, mentre su via Galaverna è

presente una vetrata dotata¹ di porta d'ingresso.

Al piano terra sono presenti le seguenti finiture:

- pavimentazione in mattonelle di ceramica,
- serramenti in alluminio con vetro semplice;
- vetrate protette esternamente da inferriate metalliche a soffietto;
- impianto di riscaldamento dotato di elementi radianti in ghisa;
- l'impianto elettrico è sprovvisto dei corpi illuminanti ed è realizzato su canaline che corrono sulle murature e sul soffitto;
- pareti interne intonacate a civile;
- le pareti del bagno e del disimpegno sono rivestite da mattonelle in ceramica.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del piano terra dell'immobile:



¹ La vetrata dovrà essere verificata nella normativa in tema di sfondamento



Al piano interrato si accede per mezzo di una scala interna ed è costituito da un ampio spazio adibito catastalmente a "*negozio*" oltre a un disbrigo e un servizio igienico; le finiture interne sono le seguenti:

- pavimento nel locale "*negozio*" e nella zona di arrivo delle scale costituito da mdf flottante;
- serramenti in alluminio con vetro semplice;
- impianto di riscaldamento dotato di elementi radianti in ghisa;
- l'impianto elettrico è sprovvisto dei corpi illuminanti ed è realizzato su canaline che corrono sulle murature e sul soffitto;
- pareti interne intonacate a civile;
- le pareti del bagno e del disimpegno sono rivestite da mattonelle in ceramica.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del piano interrato dell'immobile:

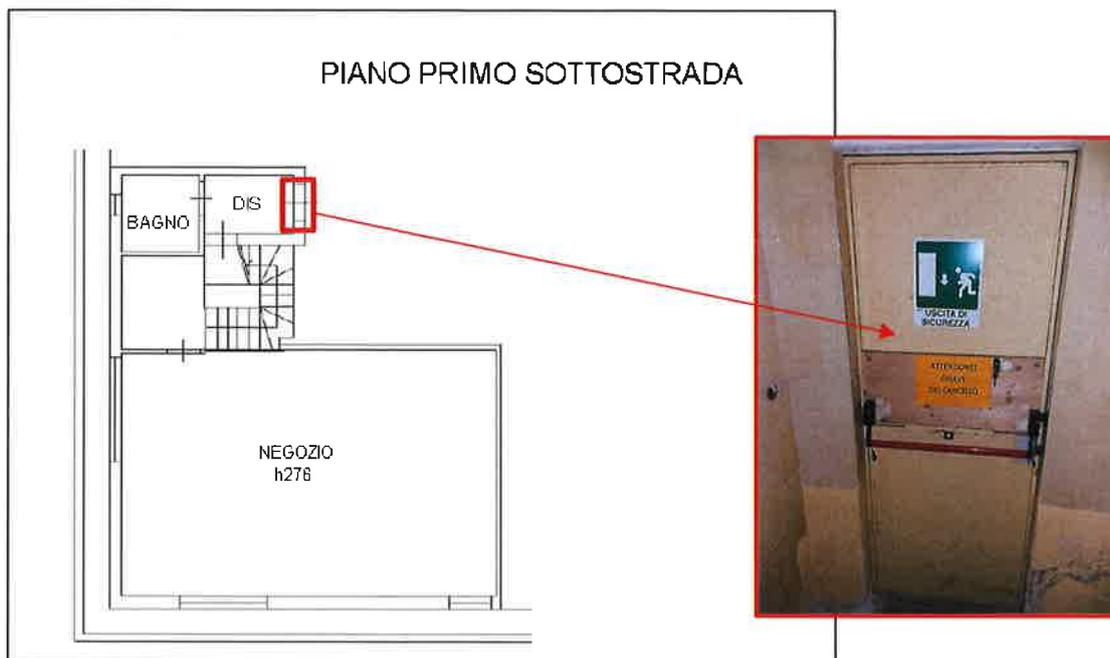




Durante il sopralluogo al piano interrato è stata rilevata la presenza di tracce di umidità con distacco di alcune porzioni di intonaco nell'ambito posto sotto il vano scala:



Al piano interrato è presente una porta che consente l'accesso alle scale condominiali dell'edificio:



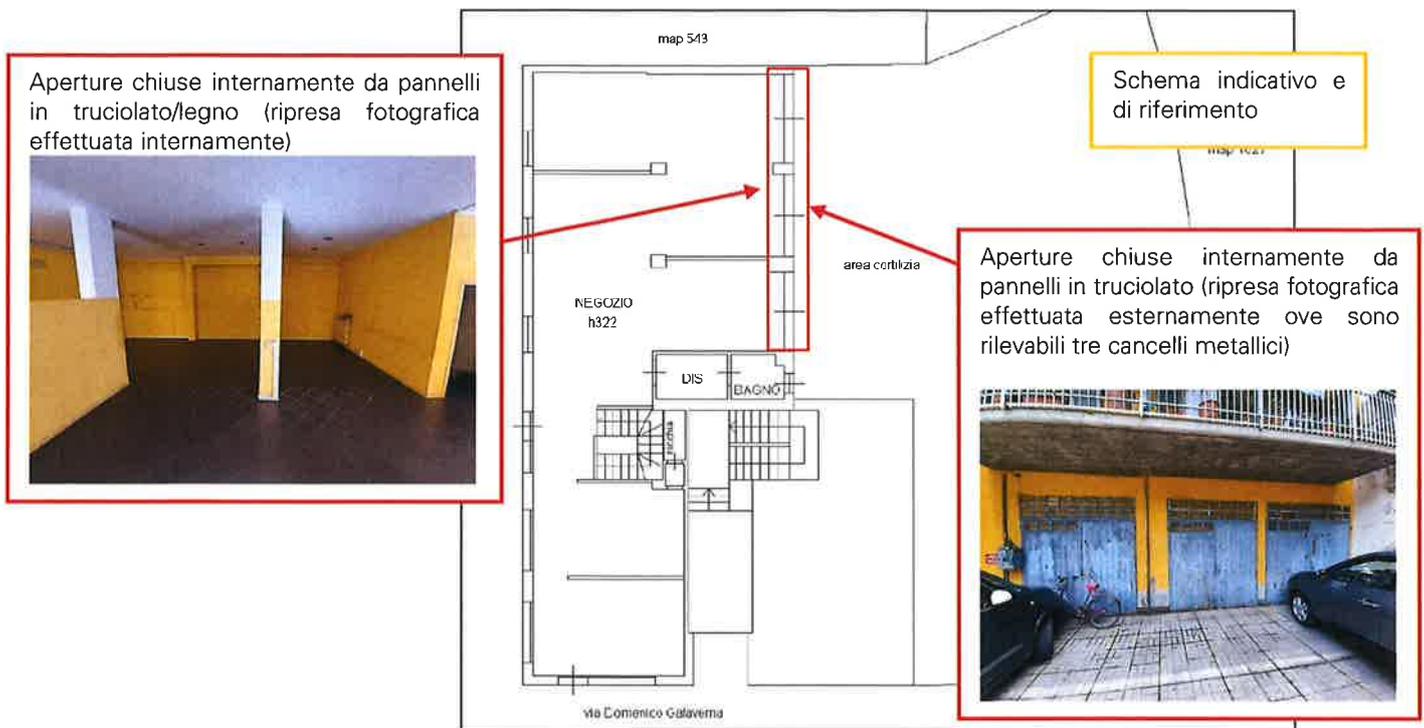
La struttura si presenta in discrete condizioni conservative con la necessità di sistemazione/verifica degli impianti.

DIFFORMITÀ CATASTALI:

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- al piano terra, sulla parete ovest, sono indicate tre aperture allo stato non presenti in quanto chiuse con pannelli, mentre all'esterno nella stessa zona è stata rilevata la presenza di tre portoni metallici; non è stato possibile verificare se tra i pannelli e i portoni vi sia la presenza di una muratura o meno;
- al piano interrato sulla parete nord del locale negozio la finestra risulta tamponata con un pannello; vi è la presenza del bancale del vano finestra.

Si riporta di seguito uno schema indicato con evidenziata la difformità rilevata al piano terra:

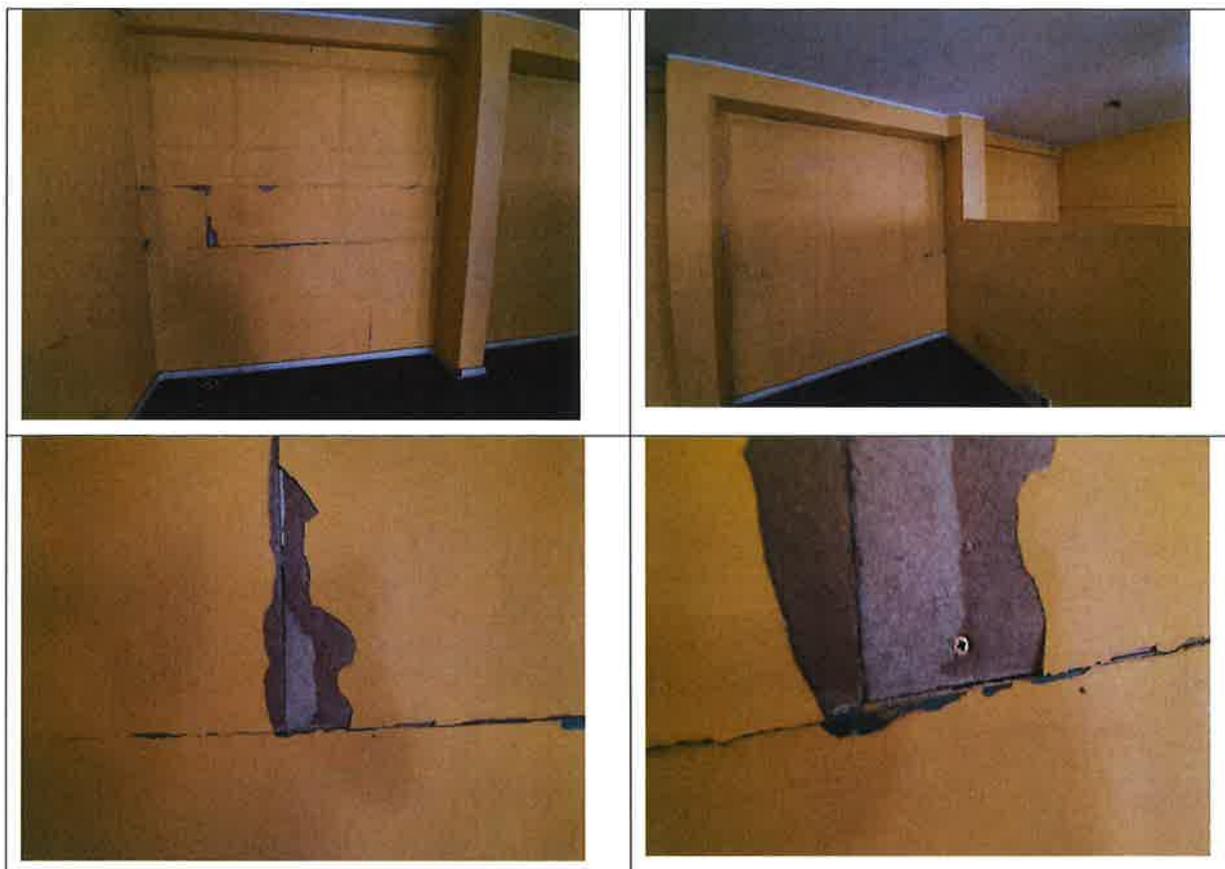


I portoni metallici sono raggiungibili attraverso l'area cortilizia² alla quale si accede per mezzo di un cancello carraio che affaccia su via Galaverna; sull'area vi è anche uno scivolo carraio che consente l'accesso al piano interrato.



Si riportano di seguito ulteriori riprese fotografiche effettuate internamente all'unità dalle quali è possibile apprezzare la chiusura delle aperture effettuata per mezzo di pannelli:

² Sulla natura dell'area si tornerà nel seguito



Si riporta di seguito uno schema indicativo con evidenziata la difformità rilevata al piano interrato:



In ordine all'area esterna descritta sulla planimetria catastale come "area cortilizia" si osserva che:

- attraverso l'interrogazione informatica all'ufficio del catasto, non è emerso per il fabbricato un elaborato planimetrico, documento che individua i beni comuni non censibili, unità comuni e di pertinenza a più unità;
- sull'atto di provenienza dell'immobile in ordine alle parti comuni viene indicato:
*"...con i diritti ed obblighi del condominio e con la comproprietà delle parti comuni dell'immobile condominiale di cui agli artt. 1117 e segg. Codice Civile in ragione di 205,90/1000.
Sono compresi fra dette parti comuni: l'area circostante e sottostante il fabbricato, la rampa di accesso alle autorimesse, i corridoi, le scale, l'androne di ingresso, nonché tutti gli impianti sino alle singole derivazioni, precisandosi che la terrazza al piano secondo non è condominiale, ma bensì della unità identificata con il n. 5 nella planimetria allegata all'atto Dott. Pier Maria Sacconi in data 11 febbraio 1972 rep. 45053 trascritto a Parma il 19 febbraio 1972 al n. 1443 R.P...";*
- l'area cortilizia è individuata con la particella ai terreni numero 1289 (NCT) cioè il numero che contraddistingue la particella sulla quale insiste tutto il fabbricato.

Visto quanto sopra e considerata la presenza degli "ex accessi carra"³ che affacciano direttamente sull'area cortilizia, è ragionevole ritenere che per l'unità in esame vi sia la possibilità di accedere agli stessi anche passando attraverso l'area cortilizia *de quo*, quindi vi sia quantomeno un uso comune dell'area stessa.

Si ribadisce che l'intero fabbricato non è dotato di elaborato planimetrico dal quale dedurre gli spazi comuni, la collocazione delle singole unità e dei beni comuni non censibili.

La valutazione svolta dallo scrivente è pertanto sviluppata sulla base degli elementi disponibili, conosciuti e descritti.

³ Si tratta di tre aperture che originariamente davano accesso a tre autorimesse poi oggetto di condono e le superfici sono state "trasformate" a negozio accorpandole all'altra area già destinata negozio, il tutto come meglio indicato nell'esame della situazione amministrativa. La descrizione è sviluppata anche per fornire gli elementi per l'eventuale aggiudicatario e sono finalizzate a valutare se e come permanga il diritto di passaggio.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA

Si riporta di seguito la documentazione amministrativa fornita allo scrivente dal personale dell'area tecnica del comune di Parma (PR):

- Licenza Edilizia n. 1660 del 1969, avente ad oggetto *"costruzione di fabbricato civile"*, rilasciata il 04.06.1970;
- Licenza Edilizia n. 664 del 1971, avente ad oggetto *"variante alla Licenza n. 1660/69"*, rilasciata il 31.08.1971;
- Domanda di Concessione/autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 e seguenti della Legge 28.02.85, n. 47 e successive modificazioni, presentata in data 29.03.86, P.G. 21859, n. 3246 del registro dei condoni avente ad oggetto *"trasformazione di tre autorimesse e una cantina in negozio per mq 133,05 – nell'immobile posto in via Galaverna, 2"*;

A seguito della domanda presentata vi è una attestazione prot. n. 83863 del 23.12.1995 con il quale il Comune di Parma (I° Dipartimento interventi privati sul territorio ufficio condono edilizio) attesta che *"...in considerazione del decorso dei suddetti termini, la domanda di concessione/autorizzazione in sanatoria di cui sopra deve intendersi accolta per silenzio assenso..."*;

- Comunicazione di inizio lavori per opere interne, prot. n. 391 del 10.02.2000 sulla quale viene indicato *"il sig. _____ in qualità di proprietario dell'unità immobiliare retro specificata, presenta l'allegata relazione tecnica asseverativa a firma di professionista abilitato alla progettazione delle opere da compiersi, comunicando contestualmente l'inizio dei lavori previsto per il giorno 11-2-00"*; l'unità immobiliare oggetto di comunicazione viene descritta catastalmente al foglio 30, particella 537, sub 1; detta identificazione rappresenta la vecchia identificazione catastale dell'immobile oggetto di valutazione (cfr. visura catastale);
- Certificato di abitabilità del 16.11.1971 relativo al fabbricato situato in Parma via D. Galaverna 2 ed in ordine alle autorizzazioni a costruire n. 1660/69 e n. 663/71.

Per una migliore analisi della documentazione consegnata allo scrivente da parte del personale dell'ufficio tecnico della P.A. si rimanda alla lettura degli allegati.

E) VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Preliminarmente si evidenzia che l'intero fabbricato nel quale insiste l'unità oggetto di valutazione è stato originariamente edificato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 1660 del 1969 al quale sono succedute ulteriori attività edilizie come sopra descritte. L'immobile oggetto di valutazione appare conforme in ordine alla distribuzione interna dei locali rispetto a quanto rappresentato sulle tavole grafiche allegata alla Comunicazione di Inizio Lavori per opere interne, prot. n. 391 del 10.02.2000; sono rilevabili le seguenti difformità:

- al piano interrato, tra la scala e il locale destinato ad "ufficio" è presente un elemento divisorio non rappresentato sulla tavola grafica allegata alla Comunicazione di Inizio Lavori;
- la finestra collocata nel locale negozio al piano interrato è risultata, allo stato del sopralluogo dello scrivente, chiusa da un pannello;

La pratica del 2000 inoltre non prevedeva lavori esterni con la chiusura degli originari tre portoni come invece rappresentato sull'elaborato grafico allegato; nello stato di fatto i tre portoni sono ancora presenti con un tamponamento interno realizzato con pannelli che – attraverso esame visivo – appaiono essere di truciolare o legno.

Si riporta di seguito l'estratto delle tavole grafiche allegata alla comunicazione di inizio lavori del 2000:

Si evidenzia inoltre che la comunicazione di inizio lavori prot. 391 del 2000 prevede il cambio di destinazione d'uso dell'immobile "da negozio ad ufficio", circostanza congruente con quanto indicato nella relazione tecnica allegata alla comunicazione stessa:

PROGETTO PER IL CAMBIO D'USO DA NEGOZIO AD UFFICIO E PER OPERE FINALIZZATE ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, NEI LOCALI POSTI IN PARMA VIA GALAVERNA N° 2 (ART. 26 L. 47/85)

RELAZIONE TECNICA

Attualmente il locale in oggetto, è adibito a bar ed è composto da due grandi sale poste rispettivamente al piano terreno ed al piano interrato.

Il progetto prevede di cambiare l'uso dell'unità immobiliare da negozio (bar) ad uffici e rendere accessibile anche ai disabili il servizio igienico posto al piano interrato.

Per quanto riguarda il cambio d'uso, le uniche opere saranno l'installazione di pareti in cartongesso alte 1,80 m per poter creare vari ambienti al piano terreno.

Per rendere accessibile il servizio igienico ai disabili, verranno demolite le pareti divisorie per poter realizzare un locale avente le dimensioni di 1,80x1,80 m e arredato come prevede la legge (vedi allegato A).

Parma, 02/02/2000

La pratica edilizia di "comunicazione di inizio lavori" è stata redatta sulla base di quanto disposto dall'art. 26 della Legge 47/85 che consentiva ai proprietari di immobili di effettuare modifiche interne ai fabbricati con la sola comunicazione di inizio lavori presentando alla P.A. una relazione con descrizione delle opere da effettuare firmata da professionista abilitato e asseverante il rispetto di norme vigenti all'epoca della presentazione.

Si riporta di seguito il testo dell'art. 26 della Legge 47/85 vigente all'epoca della redazione della pratica edilizie sopra descritta:

ART. 26. VIGENTE DAL 23 Giugno 1985 AL 31 Dicembre 2001

Non sono soggette a concessione ne' ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma ((della costruzione, dei prospetti)) ne' aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per

quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. ((Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse)). Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. ((Le sanzioni di cui al precedente articolo 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma)). Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni. Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.

L'art. 26 della legge 47/85 prevedeva che le opere interne non erano soggette a concessione né ad autorizzazione a condizione, tra le altre, che non venisse modificata la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.

Nel caso in esame è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio, quindi da commerciale a direzionale; l'art. 26 della Legge 47/85 non prevedeva la variazione di destinazione d'uso senza autorizzazione.

In ordine a detta circostanza lo scrivente ha provveduto a reperire copia dell'atto di compravendita (cfr. allegato atto) con il quale la società _____ ha acquistato l'immobile ed in particolare:

- atto di compravendita del 14.12.2018, rep. n. 122432, racc. n. 42632, del Notaio dott. Arturo Dalla Tana con il quale la società _____ (nella persona del sig. Lavella Francesco quale amministratore Unico della società) ha acquistato dai sig.ri _____ l'immobile oggetto di valutazione.

Nell'atto, in ordine alla Comunicazione di Inizio Lavori sopra esaminata, viene indicato quanto segue:

"...in data 10 febbraio 2000 è stata presentata al Comune di Parma Comunicazione di Inizio Lavori per opere interne prot. n. 391 ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 da considerarsi ottemperata solo per la realizzazione di

pareti interne in cartongesso...” (cfr. atto allegato).

Anche nell'atto di compravendita viene indicato che la Comunicazione di Inizio Lavori è da considerarsi ottemperata solo per la realizzazione di pareti interne.

La circostanza peraltro risulta congruente al fatto che la destinazione catastale non sia stata modificata e sia rimasta la destinazione catastale C/1 (negozi) e l'immobile non sia passato ad A/10 (ufficio).

Sul titolo edilizio precedente⁴ alla comunicazione di inizio lavori del 2000 l'unità immobiliare presentava destinazione a "negozi", destinazione riportata anche nelle tavole grafiche dello "stato di fatto" allegate alla Comunicazione di inizio lavori; inoltre sulle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria sono indicate le aperture che affacciano sull'area cortilizia.

La situazione dovrà essere pertanto verificata e valutata unitamente al personale della P.A.: per la verifica e sistemazione della situazione amministrativa dell'immobile possono essere previsti costi tecnici quantificabili in € 5.000,00 oltre accessori di legge ed eventuali oneri richiesti dalla P.A.

Nota:

L'analisi documentale è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dalla P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio e pertanto l'esame è riferito a quanto messo a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune.

Si evidenzia infine che sull'atto di provenienza è citata anche la pratica edilizia descritta come: *"opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31 lett. b della legge n. 457/78 in forza di autorizzazione n. 1569/1986 rilasciata dal Comune di Parma il 6 dicembre 1986"*; lo scrivente ha provveduto a richiedere copia della pratica edilizia all'ufficio tecnico della P.A. rilevandone la non afferenza all'immobile oggetto della presente di valutazione.

⁴ Concessione edilizia in Sanatoria

F) ISPEZIONI IPOTECARIE SULLE UNITÀ OGGETTO DI ACCERTAMENTO

Sono state effettuate visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Parma (per immobile come ora identificato e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sull'immobile oggetto della presente stima; dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (cfr. allegati):

Iscrizioni

- ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA e contro _____, iscritta a Parma il 18.12.2018, RG 24424, RP 3988. Gli immobili oggetto dell'iscrizione sono identificati catastalmente come segue:
Comune di Parma (PR) – catasto fabbricati:
Sez. 1, fg. 30, part. 1289, sub 13

Trascrizioni

- Atto tra vivi – compravendita a favore di 2F SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA e contro _____, trascritto a Parma il 10.06.2019, RG 12124, RP 8586. Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati catastalmente come segue:
Comune di Parma (PR) – catasto fabbricati:
Sez. 1, fg. 30, part. 1289, sub 13

Nel quadro "D" della nota viene indicato quanto segue:

"L'immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di: parma sezione 1 foglio 30 m.n. 1289 sub. 13 in via galaverna Domenico n. 2 - piano s1/t cat. c/1 cl. 7 metri quadri 179 r.c. euro 5.916,53 dati di classamento proposti ex d.m. 701/94, giusta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni prot. n. pr0117437 del 21 novembre 2018 detto immobile viene compravenduto con le servitù attive e passive inerenti, anche se qui non specificate; con i diritti ed obblighi del condominio e con la comproprietà delle parti comuni dell'immobile condominiale di cui agli artt. 1117 e segg. codice civile in ragione di 205,90/1000 sono compresi fra dette parti comuni: l'area circostante e sottostante il fabbricato, la rampa di accesso alle autorimesse, i corridoi, le scale, l'androne di ingresso, nonché tutti gli impianti sino alle singole derivazioni, precisandosi che la terrazza al piano secondo non è condominiale, ma bensì della unità identificata con il n. 5 nella planimetria allegata all'atto dott. Pier Maria Saccani in data 11 febbraio

1972 rep. 45053 trascritto a parma il 19 febbraio 1972 al n. 1443 r.p.;

In calce alla nota di trascrizione viene indicata una "annotazione" ed in particolare:

- Annotazione a trascrizione per risoluzione a favore di 2F SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA e contro _____, trascritto a Parma il 11.03.2022, RG 5258, RP 566.

Nel quadro "D" dell'annotazione viene indicato quanto segue:

"il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione, deduzione disattesa e respinta, nel giudizio n. 6235/2020, promosso da fallimento Drinky Shop s.r.l., dichiara risolto per inadempimento di 2f s.r.l. il contratto di compravendita del 5 giugno 2019 rep. 12332, racc. 43212, notaio Arturo Dalla Tana di Parma, registrato il 10 giugno 2019 n. 8446, trascritto a parma il 10 giugno 2019 rg. 12124 rp. 8586, avente ad oggetto l'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di parma alla sezione i, foglio 30 m.n. 1289 sub. 13, sito in via d. galaverna n. 2 parma".

- Domanda Giudiziale – accertamento simulazione atti a favore di _____ e contro _____, trascritta a Parma il 16.12.2020, RG 23004, RP 16914. Gli immobili oggetto della domanda sono identificati catastalmente come segue:
Comune di Parma (PR) – catasto fabbricati:
Sez. 1, fg. 30, part. 1289, sub 13
- Atto Giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL _____ e contro _____ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, trascritta a Parma il 07.03.2022, RG 4711, RP 3395. Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati catastalmente come segue:
Comune di Parma (PR) – catasto fabbricati:
Sez. 1, fg. 30, part. 1289, sub 13

Per una migliore e approfondita analisi delle ispezioni ipotecarie si rimanda alla lettura degli allegati elenchi e visure.

G) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che sono state definite sulla base delle planimetrie catastali.

Per determinare la superficie commerciale complessiva sono stati considerati coefficienti di omogeneizzazione per gli spazi accessori.

Per il piano interrato è stato assegnato un coefficiente pari a 0,5 in considerazione della funzionalità dell'ambiente, delle finiture e della collocazione di piano.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione per ogni immobile della superficie:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA'						
immobili situati nel comune di Parma (PR)						
sez. urb. 1, fg. 30, part. 1289, sub. 13						
	negozio piano terra	134,00	*	1,00	=	134,00
	negozio piano interrato	72,00	*	0,50	=	36,00
superficie totale						170,00

H) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima.

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle

compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- le superfici degli spazi di proprietà (uffici, abitazioni, magazzini, uffici ecc...);
- i valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, posizione, esposizione, ecc....

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto della situazione reale degli immobili, rilevata nel corso delle indagini e dell'ubicazione.

I) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

Sono stati definiti valori di mercato considerando anche le caratteristiche della zona e della struttura.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

Si evidenzia che la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna delle strutture sulla base della documentazione catastale e amministrativa reperita.

Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare.

Il valore delle aree esterne di pertinenza degli immobili, dove non diversamente specificato, è stato considerato nel valore assegnato alle strutture.

Si osserva infine che l'immobile oggetto di valutazione è costituito da un locale catastalmente destinato a negozio e situato in una zona non di particolar pregio; peraltro durante il sopralluogo è stato rilevato come nella zona nella quale è inserito l'immobile oggetto di valutazione sono presenti diversi immobili non utilizzati e/o sfitti. Ulteriore circostanza considerata per la determinazione del valore è l'attuale stato del mercato immobiliare soprattutto riferito ad immobili commerciali; in particolare la recente emergenza sanitaria dovuta alla pandemia ha avuto un forte impatto sull'economia del Paese ed il mercato immobiliare dei locali commerciali è uno dei

settori maggiormente penalizzati.

È stato pertanto individuato un valore unitario che tenga conto della situazione attuale dell'immobile e con la finalità di stimolare la partecipazione alla vendita competitiva.

Visto quanto sopra il valore, considerata la situazione attuale, può essere come di seguito indicato:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA'						
immobili situati nel comune di Parma (PR)						
tipologia di immobile	categoria catastale	tipologia di immobile	superficie in mq		valore in € al mq	valore finale in €
sez. Urb. 1, fg. 30, part. 1289, sub. 13	C/1	NEGOZIO	170,00	*	€ 1.000,00	= € 170.000,00
valore totale immobile situato nel comune di Parma						€ 170.000,00

Per un valore complessivo dell'intero compendio immobiliare pari a € 170.000,00 al quale viene detratto l'importo pari a € 5.000,00 per la verifica e sistemazione della situazione amministrativa dell'immobile per un importo complessivo pari a € 165.000,00.

J) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- l'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta qualità catastale "C/1 - negozio" ed è situata nel comune di Parma (PR) tra via Domenico Galaverna, e via Borgo Maroldo;
- il negozio è identificato catastalmente con i seguenti estremi:
Catasto fabbricati del comune di Parma (PR):
Sez. urb. 1, fg. 30, part. 1289, sub. 13;
- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "C" a pag. 4; si evidenzia che l'immobile

presenta destinazione catastale a *"negozio"*;

- per l'esame della documentazione amministrativa consegnata allo scrivente si rimanda alla lettura del paragrafo "D" di pag. 14;
- la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna delle strutture sulla base della documentazione catastale reperita e dalle indagini presso gli uffici della P.A.;
- il valore dell'immobile oggetto di stima può essere indicato in € 165.000,00 al netto del costo di verifica e sistemazione della situazione amministrativa dell'immobile (cfr. pag. 24).

Lo scrivente Consulente Tecnico, nel dichiarare di avere redatto la presente nel rispetto delle norme di etica professionale e tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività, ritiene di aver espletato l'incarico affidato.

In fede,

Verona, lì 22.07.2022

Allegati

- fascicolo fotografico
- documentazione catastale
- documentazione amministrativa
- atto di provenienza
- elenchi sintetici e visure effettuate presso la CC.II.