

Perizia stragiudiziale unità F5M94S8-25

**in fabbricato residenziale sito in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano
Superiore - Comune di Sorbolo-Mezzani - Provincia di Parma**

Proprietario:

La Nuova Speranza s.c. a r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

DATA DELLA PERIZIA: 20.06.2023

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Barbara Morrocchi (C.F. MRRBBR66C58F205E), libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1864 con sede in Borgo Val di Taro, Via Lungo Taro Imbriani 18, il 29 settembre 2014 è stata incaricata, dal Presidente Salvatore Arena, nella Sua qualità di legale rappresentante della Cooperativa "La Nuova Speranza Srl" (C.F. e P.IVA 00289290348) con sede in Parma Via Ciro Menotti 3, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare della suddetta impresa.

Nel corso delle attività, in data 24 novembre 2014, la società è stata posta in liquidazione coatta amministrativa (D.M. n°497/2014) ed è stato nominato Commissario Liquidatore l'Avv. Cristiano Aimi che, in data 22 aprile 2015, ha confermato l'incarico alla scrivente ai fini della definizione dell'inventario dei beni immobili della Società (ai sensi dell'art. 204 L.F.¹).

La scrivente, presa visione dell'immobile in oggetto con sopralluogo il 10 giugno 2023, verificata la conformità edilizia, urbanistica e catastale e dopo aver reperito la necessaria documentazione, ha redatto la presente stima del fabbricato. La stima è stata effettuata tenendo conto delle richieste del mercato immobiliare, delle condizioni locative, e delle caratteristiche intrinseche del bene.

¹ Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, aggiornato con le modifiche apportate dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e con le ultime modifiche apportate dal D.Lgs. 16 novembre 2015 n. 180, entrato in vigore il 16 novembre 2015



Nel caso in oggetto, che riguarda un'unità immobiliare abitativa facenti parte di un fabbricato residenziale esistente sul quale sono scarsamente probabili interventi di ristrutturazione o conversione, è possibile utilizzare diverse metodologie di stima analitica o per confronto diretto per determinare il valore di mercato. Dalle suddette valutazioni si possono ricavare anche i valori cauzionali di realizzo immediato.

Nella stima sarà inoltre opportunamente valutata l'incidenza della forma convenzionata dell'intervento di attuazione e del contributo regionale ricevuto in base alla partecipazione al programma sperimentale di ERP "Edilizia Residenziale Pubblica" "20.000 abitazioni in affitto" (DGR 2030/2004).

2. METODOLOGIE ESTIMATIVE UTILIZZATE

Le metodologie di stima più idonee ad individuare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto si ritiene siano:

- 1) Metodo dei costi o stima analitica. Si ricava il valore di mercato utilizzando le superfici individuate secondo l'Art.10 della convenzione, e ricavando prezzi unitari che dovranno essere mutati a quelli iniziali di cui alla convenzione, attraverso opportuni coefficienti correttivi.
- 2) Metodo del confronto di mercato. Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare viene confrontato con le compravendite di immobili simili avvenute sul libero mercato.

Si dovrà, nel caso della stima analitica, fare comunque riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene, al suo stato di conservazione e all'onere di mantenimento.

Nel secondo caso la stima terrà conto dei valori comuni a tipologie analoghe e alle condizioni più probabili del mercato; le condizioni ordinarie del fabbricato e la presenza



diffusa di unità immobiliari simili sul territorio consentono un confronto omogeneo su dati numericamente rilevanti.

La stima verrà, in ogni caso, effettuata con entrambe le metodologie, pur ritenendo in questo caso più affidabile la seconda, in quanto la situazione congiunturale che si è verificata negli ultimi tre anni ha portato a un mercato con eccesso di offerta che penalizza e riduce il valore di stima dell'immobile.

3. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare

Appartamento residenziale con annessa cantina e posto auto scoperto.

Ubicazione dell'Immobile

Comune: Sorbolo - Mezzani Provincia: Parma

Indirizzo: Via Clemente

Bondi, 67 - Mezzano Superiore.

Il fabbricato si affaccia su Via Clemente Bondi, una strada di distribuzione interna alla frazione di Mezzano Superiore. La frazione si trova in prossimità dell'argine destro del torrente Parma, a poche centinaia di metri dalla foce che si riversa nel fiume Po. Siamo a circa 20 km a nord di Parma. La dotazione urbanistica comprende i servizi per l'infanzia, le scuole dell'obbligo si trovano nella frazione di Mezzano Inferiore a 4 km. I collegamenti con il centro città sono garantiti dagli autobus TEP urbani ed extraurbani (linea 7 e 2815).

Dati Catastali

Comune: Sorbolo-Mezzani (M411) Sezione urbana 2

1. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 8 (appartamento+cantina)

Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 3 vani, Rendita: 240,15 euro

2. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 25 (posto auto scoperto)

Categoria: C/6, Classe: U, Consistenza: 13 mq, Rendita: 36,26 euro

L'immobile risulta correttamente intestato a La Nuova Speranza soc.coop. a r.l. Prima del 16/05/2019 l'immobile risultava iscritto in catasto nel comune di Mezzani(F174) foglio 5 mappale 94 sub 8 proveniente dalla soppressione per allineamento mappe dalla particella urbana 664 sub 8.

Le informazioni catastali e l'estratto planimetrico risultano conformi a quanto riscontrato nel sopralluogo. (v. Documentazione allegata)

Descrizione, consistenza e modalità di accesso

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di una palazzina a uso interamente residenziale, la cantina è comunicante con l'unità ed è anch'essa al piano terra.

Il fabbricato è stato oggetto nei primi anni 2000 di un importante intervento di ristrutturazione, in parte finanziato dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito del Bando "20.000 alloggi in affitto" che ne ha rimodulato la consistenza abitativa. Il fabbricato ospita ora 8 unità suddivise su tre piani in elevazione, di cui l'ultimo mansardato, è privo di ascensore, ha forma rettangolare e regolare in altezza; non è presente un seminterrato, al piano terra sono collocati 4 garage con accesso dall'esterno e le cantine pertinenziali con accesso interno dagli spazi comuni.

La struttura è semplice con muratura portante (pietrame e mattoni pieni), le fondazioni sono continue in muratura preesistente. I solai del primo livello sono quelli originali in legno consolidati con travi rompitratta in acciaio e soletta collaborante, quello del secondo livello è di nuova costruzione ed è in legno lamellare e soletta collaborante. La copertura a quattro falde è stata completamente rifatta con colmo e diagonali in travi REP e orditura in legno lamellare e tavellonato in cotto a vista, coibentazione ventilata e manto di copertura in coppi recuperati dal tetto preesistente.

Le dimensioni esterne sono di circa 14,00x16,00xh11,00 ml. La finitura esterna è a



intonaco tinteggiato in colore chiaro, danneggiato e parzialmente scrostato
punti, i serramenti sono in legno verniciato scuro.

Come è possibile riscontrare dalla documentazione fotografica allegata, le parti comuni del fabbricato non sono in buono stato di conservazione, l'intonaco è scrostato in diversi punti e le persiane sono danneggiate dal sole e dagli agenti atmosferici. Il portone di ingresso si chiude male. Le finiture sono di livello economico e comunque mal conservate.

L'appartamento al suo interno è composto da: un ambiente soggiorno con angolo cottura, zona letto, un bagno (con lavandino, water, bidet e doccia e attacco lavatrice); una porta interna di altezza 1.50 m collega l'unità alla cantina ricavata nel sottoscala. L'altezza netta dei locali è di 2,95 m. E' inoltre annessa all'unità una area scoperta destinata a giardino ad uso esclusivo dell'alloggio di circa 98 mq. I confini sono: cantine a nord-ovest, l'unità immobiliare sub 9 a nord-est, un'altra proprietà a sud-est e l'area pertinenziale a sud-ovest.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 posati in diagonale, stesso materiale anche per i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno. Pareti e soffitti sono ad intonaco tinteggiato. I serramenti interni sono in legno in pannelli tamburati, i serramenti esterni sono in legno massiccio con vetrocamera, gli elementi oscuranti sono persiane a due ante in legno. La porta di ingresso è vetrata in alluminio verniciato. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano collocata nella zona cottura, i radiatori sono in acciaio tubolare verniciato. L'impianto elettrico è sotto traccia.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 200/12/06, rilasciata il 20.12.2006 da "Erremme snc" con sede in Sorbolo, Via Chiozzola, 31;

Non è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, dell'impianto



domestico a gas metano per riscaldamento e cucina e non è disponibile la certificazione energetica dell'unità.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento e dei locali accessori è pessimo, con muffe e sporchie diffuse ovunque. Gli intonaci delle pareti sono danneggiati e scrostati in molti punti dalla risalita di umidità del terreno, il bagno è in condizioni fatiscenti. Non è stato possibile effettuare la verifica di funzionalità degli impianti che dovrà essere effettuata dal futuro acquirente. Sono ancora presenti numerosi arredi lasciati dagli ultimi inquilini, anch'essi in pessime condizioni di conservazione. L'area pertinenziale del giardino è completamente invasa da arbusti ed erbacce ed è inagibile, così come il vialetto di ingresso all'abitazione (v. Documentazione fotografica).

Le superfici commerciali calcolate in base alla metodologia indicata nel documento dell'Agenzia delle Entrate "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sono così articolate:

Abitazione	55,13
Logge/balconi	0,00
Giardino pertinenziale	98,00
Posto auto scoperto	13,16
Cantina	3,46

Le misurazioni sono state effettuate negli elaborati presentati in comune e verificate a campione nel corso del sopralluogo.

Legittimità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato acquisito dall'attuale proprietario il 5 giugno 1996 con atto di fusione del notaio Alberto Fornari registrato a Parma il 24/6/1996 al n° 2921 (rep. 78965/22744).



Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.33/03 del 01/07/2003;
- DIA di variante 03/03/2004;
- DIA di variante 03/12/2004.
- DIA di variante 25/01/2007.

La domanda di conformità edilizia e agibilità è stata inoltrata il 29/03/2007 con prot. 2194 dell'Unione di Sorbolo-Mezzani.

Nel corso dei lavori l'intervento è stato ammesso a contributo regionale (Bando "20.000 alloggi in affitto") ed è stato sottoposto a Convenzione stipulata tra l'Unione di Sorbolo Mezzani e La Nuova Speranza soc. coop. a r.l. in data 20/04/2006 (Notaio Fontanabona a Parma, rep.85016/22981 trascritto a Parma il 05/05/2006 R.G.11473/R.P.7006) (v. Documentazione allegata).

La convenzione prevedeva il contributo alla ristrutturazione del fabbricato a fronte della messa in locazione di 6 dei 7 alloggi per almeno 10 anni.

Per quanto riscontrato non risultano pratiche edilizie successive relative alle unità in oggetto e alle parti condominiali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la completa rispondenza del fabbricato e delle unità oggetto di stima agli elaborati progettuali approvati dal Comune.

Si è verificato altresì il rispetto dei termini della convenzione e dei vincoli in essa contenuti relativi alle unità in possesso della cooperativa in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso e le attività insediate.

Vincoli e convenzioni

Il costo iniziale degli alloggi stabilito dalla convenzione è stato fissato a 1.421,63 euro/mq di Sc.

La convenzione prevede inoltre seguenti vincoli:

1. Il diritto di prelazione all'acquisto da parte del conduttore al termine dei 10 anni di affitto previsti e a prezzo regolato dalla convenzione.
2. Nel caso in cui si intenda cedere l'immobile prima del termine di 10 anni dalla data della stipula del primo contratto di locazione, la vendita può essere effettuata, previa autorizzazione regionale e versamento dell'eventuale rimborso, secondo due diverse modalità:
 - a. ai soggetti affittuari dell'immobile; in questo caso deve essere riconosciuta alla Regione Emilia-Romagna una quota del contributo originariamente versato, proporzionale agli anni residui di "mancato affitto", secondo le modalità di calcolo indicate nella DGR 122/2010;
 - b. in blocco; in questo caso permane l'obbligo da parte dell'acquirente di mantenere in locazione l'immobile agli occupanti o a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione per il periodo rimanente senza versamento di cifre in parziale rimborso del contributo.
3. Nel caso in cui l'immobile venga ceduto oltre il termine di locazione, per il periodo di durata della convenzione (20 anni, fino cioè al 20 aprile 2026), il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà superare quello stabilito in convenzione, rivalutato con gli indici ISTAT. In caso di rinuncia del diritto di prelazione dell'affittuario a vendere l'immobile, ai prezzi stabiliti dalla Convenzione con il Comune, a acquirenti che devono essere o soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione o impegnarsi a locare l'immobile a soggetti con requisiti pena la nullità dell'atto di compravendita.
4. Alla scadenza naturale della convenzione l'immobile può essere posto senza vincoli sul libero mercato.

Queste limitazioni nella compravendita influenzano la valutazione di mercato

dell'immobile e possono essere tenute in conto applicando un opportuno coefficiente riduttivo al prezzo risultante dall'oggettività dell'immobile ottenuto applicando i metodi di stima precedentemente individuati.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

Su richiesta della committenza, è stata fatta presso l'Agenzia delle Entrate un'ispezione ipotecaria (v. Documentazione allegata) dalla quale risultano presenti sul bene:

- Nota iscrizione n. 6707 del 14.03.2006 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio Parma e Piacenza. Capitale €1.050.000.000. Tasso interesse annuo 3.666%. Spese €525.000.000. Totale €1.575.000.000. Durata 10 anni. Notaio Mattia Condemi.
- Nota trascrizione n. 7006 del 05.05.2006 - Convenzione edilizia con comune di Mezzani. Notaio Giovanni Fontanabona.

Elementi esterni che limitano la commerciabilità dell'immobile

Non si riscontrano elementi esterni che possano in futuro limitare la commerciabilità dell'immobile.

Regolamento di condominio

Non reperito.

Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'unità risulta libera.



Stima analitica del valore immobile in base ai termini della convenzione

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dal valore di assegnazione attribuito a fine lavori per la superficie definita come da bando regionale nella Tabella Allegato B della convenzione (v. pag. 6 Convenzione allegata).

Prezzo Convenzionato: 67.555,86 €/m²

A questo prezzo si applicano le indicazioni dell'art. 7: il prezzo iniziale deve essere corretto con il coefficiente Ic_{2020}/Ic_{2006} pari a $120,3/85,2 = 1,412$

Il coefficiente è stato ricavato dalla Banca dati ISTAT degli Indici del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale (v. Documentazione allegata)

Si ottiene pertanto il nuovo Prezzo Convenzionato attualizzato: 95.386,97 €.

Applicando una riduzione del 1% annuo (dal 6° anno in poi e quindi per 13 anni) per tenere conto del deprezzamento dell'alloggio a causa di uno stato normale di conservazione dell'immobile si ottiene l'importo di vendita di: 83.704,07 €.

A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 22.052,00 €. Si ottiene così il Prezzo Finale di vendita convenzionato:

Appartamento	Superficie da Convenzione	Valore immobile
F5M94S8	47,52 m ²	61.652,07 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – prima fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenza delle Entrate per la zona in oggetto (Interrogazione Anno 2022 – Semestre 2 - v. Documentazione allegata).

I valori oscillano per le abitazioni civili da un minimo di 780 €/m² a un massimo di 980 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), per i garage da un minimo di 275 €/m² a un massimo di 375 €/m² di Superficie Commerciale (SCV).

Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (applicando la riduzione al 60% per la cantina direttamente comunicante, del 15% per l'area esterna ad uso esclusivo dell'unità, del 20% per il posto auto scoperto), considerando un prezzo medio di vendita per l'alloggio di 880,00 €/m² si ottiene un valore complessivo di 65.699,04 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 22.052,00 €.

Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S8-25	74,66 m ²	43.647,04 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare -

seconda fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma per la zona in oggetto (n°2/2022 Periodo di rilevazione luglio-dicembre 2022 - v. Documentazione allegata).

I valori per gli immobili di II fascia (da ristrutturare) oscillano da un minimo di 500 €/m² a un massimo di 800 €/m². Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 60% per la cantina (direttamente comunicante), al 35% per la loggia e del 15% per l'area esterna ad uso esclusivo dell'unità, del 20% per il posto auto scoperto, considerando un prezzo di vendita medio per l'alloggio di 650,00 €/m², si ottiene un

valore dell'immobile pari a 48.302,80 €. Non si ritiene di operare ulteriori decurtazioni per tenere conto degli obblighi convenzionali.

Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S8-25	74,31	48.302,80 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – terza

fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) che tiene conto sia dei valori della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate sia dei dati raccolti direttamente dalle Agenzie immobiliari sul mercato (v. allegato).

Per la zona in oggetto, per un'abitazione in buono stato di fascia media, il valore di vendita è di 774,00 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), il costo medio del posto auto è di 114 €/m². Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 50% per la cantina (direttamente comunicante), del 35% per la loggia e del 10% per l'area esterna ad uso esclusivo dell'unità, si ottiene un valore dell'immobile pari a 56.980,56 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 22.052,00 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

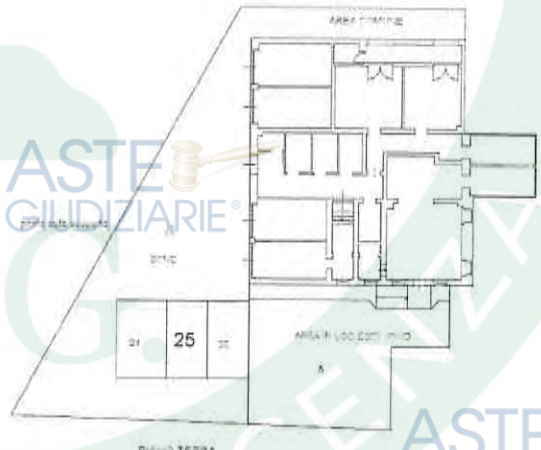
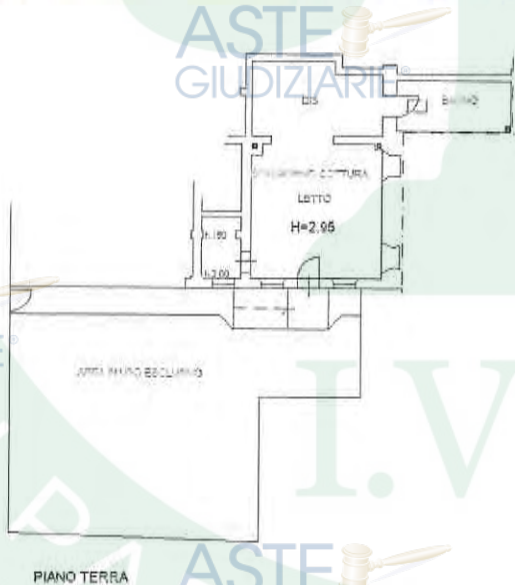
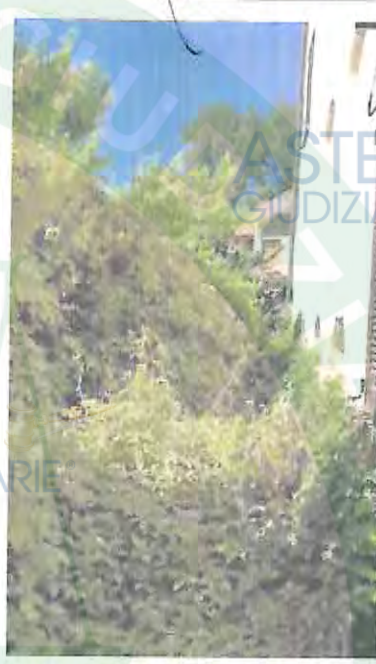
Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S8-25	74,66 m ²	34.928,56 €

ING. BARBARA MORROCCHI

ASTE GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE GIUDIZIARIE®



PARMA - TRIBUNALE
PROV. PARMA
ING. BARBARA MORROCCHI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Provincia di Parma - Comune di Sorbolo-Mezzano
Perizia estimativa unità immobiliare FSM9458-25 in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano Superiore
Proprietario: La Nuova Speranza s.r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONCLUSIONI

VALORE DI VENDITA A CONVENZIONE VIGENTE

In base ai termini della convenzione, il valore di vendita dell'immobile, è indicabile in:

61.652,07 €

Questo valore, opportunamente attualizzato, dovrà essere utilizzato quale valore massimo di compravendita fino alla scadenza della convenzione ventennale.

VALORE DI MERCATO SENZA OBBLIGHI CONVENZIONALI

Ritenendo attendibili i risultati ottenuti dalle stime sopra effettuate, si ritiene utile riportare, quale termine di riferimento per la consistenza del bene, il valore più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, considerato privo di obblighi convenzionali e quindi sul libero mercato, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra calcolati.

42.292,80 €

Tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, che attualmente siamo in una fase di ripresa del mercato immobiliare, il presumibile valore di "realizzo immediato"² in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nel valore sopraindicato senza ulteriori ribassi. In caso di vendita in blocco delle unità immobiliari è possibile applicare una riduzione del prezzo di vendita del 10% (prezzo 38.063,52€).



Ing. Barbara Danila Luisa Morrocchi

Borgo Val di Taro, 25/06/2023

² Intendendo convenzionalmente per "realizzo immediato" la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di tre mesi dalla data di rientro nella disponibilità dell'immobile stesso.

Perizia stragiudiziale unità F5M94S9-24

**in fabbricato residenziale sito in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano
Superiore - Comune di Sorbolo-Mezzani - Provincia di Parma**

Proprietario:

La Nuova Speranza s.c.a r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

DATA DELLA PERIZIA: 20.06.2023

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Barbara Morrocchi (C.F. MRRBBR66C58F205E), libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1864 con sede in Borgo Val di Taro, Via Lungo Taro Imbriani 18, il 29 settembre 2014 è stata incaricata, dal Presidente Salvatore Arena, nella Sua qualità di legale rappresentante della Cooperativa "La Nuova Speranza Srl" (C.F. e P.IVA 00289290348) con sede in Parma Via Ciro Menotti 3, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare della suddetta impresa.

Nel corso delle attività, in data 24 novembre 2014, la società è stata posta in liquidazione coatta amministrativa (D.M. n°497/2014) ed è stato nominato Commissario Liquidatore l'Avv. Cristiano Aimi che, in data 22 aprile 2015, ha confermato l'incarico alla scrivente ai fini della definizione dell'inventario dei beni immobili della Società (ai sensi dell'art. 204 L.F.¹).

La scrivente, presa visione dell'immobile in oggetto con sopralluogo il 10 giugno 2023, verificata la conformità edilizia, urbanistica e catastale e dopo aver reperito la necessaria documentazione, ha redatto la presente stima del fabbricato. La stima è stata effettuata tenendo conto delle richieste del mercato immobiliare, delle condizioni locative, e delle caratteristiche intrinseche del bene.

¹ Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, aggiornato con le modifiche apportate dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83 con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e con le ultime modifiche apportate dal D.Lgs. 16 novembre 2015 n. 180, entrato in vigore il 16 novembre 2015

Nel caso in oggetto, che riguarda un'unità immobiliare abitativa facenti parte di un fabbricato residenziale esistente sul quale sono scarsamente probabili interventi di ristrutturazione o conversione, è possibile utilizzare diverse metodologie di stima analitica o per confronto diretto per determinare il valore di mercato. Dalle suddette valutazioni si possono ricavare anche i valori cauzionali di realizzo immediato.

Nella stima sarà inoltre opportunamente valutata l'incidenza della forma convenzionata dell'intervento di attuazione e del contributo regionale ricevuto in base alla partecipazione al programma sperimentale di ERP "Edilizia Residenziale Pubblica" "20.000 abitazioni in affitto" (DGR 2030/2004).

2. METODOLOGIE ESTIMATIVE UTILIZZATE

Le metodologie di stima più idonee ad individuare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto si ritiene siano:

- 1) Metodo dei costi o stima analitica. Si ricava il valore di mercato utilizzando le superfici individuate secondo l'Art.10 della convenzione, e ricavando prezzi unitari che dovranno essere mutati a quelli iniziali di cui alla convenzione, attraverso opportuni coefficienti correttivi.
- 2) Metodo del confronto di mercato. Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare viene confrontato con le compravendite di immobili simili avvenute sul libero mercato.

Si dovrà, nel caso della stima analitica, fare comunque riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene, al suo stato di conservazione e all'onere di mantenimento.

Nel secondo caso la stima terrà conto dei valori comuni a tipologie analoghe e alle condizioni più probabili del mercato; le condizioni ordinarie del fabbricato e la presenza

diffusa di unità immobiliari simili sul territorio consentono un confronto omogeneo su dati numericamente rilevanti.

La stima verrà, in ogni caso, effettuata con entrambe le metodologie, pur ritenendo in questo caso più affidabile la seconda, in quanto la situazione congiunturale che si è verificata negli ultimi tre anni ha portato a un mercato con eccesso di offerta che penalizza e riduce il valore di stima dell'immobile.

3. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare

Appartamento residenziale con annessa cantina e posto auto scoperto.

Ubicazione dell'Immobile

Comune: Sorbolo - Mezzani Provincia: Parma

Indirizzo: Via Clemente

Bondi, 67 – Mezzano Superiore.

Il fabbricato si affaccia su Via Clemente Bondi, una strada di distribuzione interna alla frazione di Mezzano Superiore. La frazione si trova in prossimità dell'argine destro del torrente Parma, a poche centinaia di metri dalla foce che si riversa nel fiume Po. Siamo a circa 20 km a nord di Parma. La dotazione urbanistica comprende i servizi per l'infanzia, le scuole dell'obbligo si trovano nella frazione di Mezzano Inferiore a 4 km. I collegamenti con il centro città sono garantiti dagli autobus TEP urbani ed extraurbani (linea 7 e 2815).

Dati Catastali

Comune: Sorbolo-Mezzani (M411) Sezione urbana 2

1. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 9 (appartamento+cantina)

Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 3 vani, Rendita: 240,15 euro

2. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 24 (posto auto scoperto)

Categoria: C/6, Classe: U, Consistenza: 16mq, Rendita: 44,62 euro

L'immobile risulta correttamente intestato a La Nuova Speranza soc.coop. a r.l. Prima del 16/05/2019 l'immobile risultava iscritto in catasto nel comune di Mezzani(F174) foglio 5 mappale 94 (stessi sub) proveniente dalla soppressione per allineamento mappe dalla particella urbana 664 (stessi sub).

Le informazioni catastali e l'estratto planimetrico risultano conformi a quanto riscontrato nel sopralluogo. (v. Documentazione allegata)

Descrizione, consistenza e modalità di accesso

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di una palazzina a uso interamente residenziale, la cantina è comunicante con l'unità attraverso la loggia ed è anch'essa al piano terra.

Il fabbricato è stato oggetto nei primi anni 2000 di un importante intervento di ristrutturazione, in parte finanziato dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito del Bando "20.000 alloggi in affitto" che ne ha rimodulato la consistenza abitativa. Il fabbricato ospita ora 8 unità suddivise su tre piani in elevazione, di cui l'ultimo mansardato, è privo di ascensore, ha forma rettangolare e regolare in altezza; non è presente un seminterrato, al piano terra sono collocati 4 garage con accesso dall'esterno e le cantine pertinenziali con accesso interno dagli spazi comuni.

La struttura è semplice con muratura portante (pietrame e mattoni pieni), le fondazioni sono continue in muratura preesistente. I solai del primo livello sono quelli originali in legno consolidati con travi rompitratta in acciaio e soletta collaborante, quello del secondo livello è di nuova costruzione ed è in legno lamellare e soletta collaborante. La copertura a quattro falde è stata completamente rifatta con colmo e diagonali in travi REP e orditura in legno lamellare e tavellonato in cotto a vista, coibentazione ventilata e manto di copertura in coppi recuperati dal tetto preesistente.

Le dimensioni esterne sono di circa 14,00x16,00x11,00 ml. La finitura esterna è a





ING. BARBARA MORROCCHI

intonaco tinteggiato in colore chiaro, danneggiato e parzialmente scrostato
punti, i serramenti sono in legno verniciato scuro.

Come è possibile riscontrare dalla documentazione fotografica allegata, le parti comuni del fabbricato non sono in buono stato di conservazione, l'intonaco è scrostato in diversi punti e le persiane sono danneggiate dal sole e dagli agenti atmosferici. Il portone di ingresso si chiude male. Le finiture sono di livello economico e comunque mal conservate.

L'appartamento al suo interno è composto da: un disimpegno, un ambiente soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno (con lavandino, water, bidet e doccia e attacco lavatrice); i locali affacciano su una loggia, coperta e chiusa da inferriate, che collega l'unità alla cantina. L'altezza netta dei locali è di 2,95 m. I confini sono: esterno a nord-est, altra proprietà a sud-est, l'unità immobiliare sub 8 a sud-ovest, cantine e garage a nord-ovest.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 posati in diagonale, stesso materiale anche per i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno. Pareti e soffitti sono ad intonaco tinteggiato. I serramenti interni sono in legno in pannelli tamburati, i serramenti esterni sono in legno massiccio con vetrocamera, gli elementi oscuranti sono persiane a due ante in legno. La porta di ingresso è blindata. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano collocata nella zona cottura, i radiatori sono in acciaio tubolare verniciato. L'impianto elettrico è sotto traccia.

Sono state riscontrate le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 201/12/06, rilasciata il 20.12.2006 da "Erremme snc" con sede in Sorbolo, Via Chiozzola, 31;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto domestico a gas metano per riscaldamento e cucina n. 09, rilasciata il 08.01.2007 da "Termoidraulica Maini

Eliso" S.r.l con sede in Mezzani, Via Gramsci, 5;

Non è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e non è disponibile la certificazione energetica dell'unità.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento e dei locali accessori è pessimo, con muffe e sporcizie diffuse ovunque. Gli intonaci delle pareti sono danneggiati e scrostati in molti punti dalla risalita di umidità del terreno, gli infissi sono molto deteriorati, i corpi riscaldanti denotano perdite e presentano ruggine e sverniciature. Il bagno è in condizioni fatiscenti. Non è stato possibile effettuare la verifica di funzionalità degli impianti che dovrà essere effettuata dal futuro acquirente. L'appartamento è vuoto. (v. Documentazione fotografica).

Le superfici commerciali calcolate in base alla metodologia indicata nel documento dell'Agenzia delle Entrate "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sono così articolate:

Abitazione	59,19
Logge/balconi	9,78
Giardino pertinenziale	0,00
Posto auto scoperto	16,04
Cantina	3,46

Le misurazioni sono state effettuate negli elaborati presentati in comune e verificate a campione nel corso del sopralluogo.

Legittimità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato acquisito dall'attuale proprietario il 5 giugno 1996 con atto di fusione del notaio Alberto Fornari registrato a Parma il 24/6/1996 al n° 2921 (rep. 78965/22744).

Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.33/03 del 01/07/2003;
- DIA di variante 03/03/2004;
- DIA di variante 03/12/2004.
- DIA di variante 25/01/2007.

La domanda di conformità edilizia e agibilità è stata inoltrata il 29/03/2007 con prot. 2194 dell'Unione di Sorbolo-Mezzani.

Nel corso dei lavori l'intervento è stato ammesso a contributo regionale (Bando "20.000 alloggi in affitto") ed è stato sottoposto a Convenzione stipulata tra l'Unione di Sorbolo Mezzani e La Nuova Speranza soc. coop. a r.l. in data 20/04/2006 (Notaio Fontanabona a Parma, rep.85016/22981 trascritto a Parma il 05/05/2006 R.G.11473/R.P.7006) (v. Documentazione allegata).

La convenzione prevedeva il contributo alla ristrutturazione del fabbricato a fronte della messa in locazione di 6 dei 7 alloggi per almeno 10 anni.

Per quanto riscontrato non risultano pratiche edilizie successive relative alle unità in oggetto e alle parti condominiali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la completa rispondenza del fabbricato e delle unità oggetto di stima agli elaborati progettuali approvati dal Comune.

Si è verificato altresì il rispetto dei termini della convenzione e dei vincoli in essa contenuti relativi alle unità in possesso della cooperativa in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso e le attività insediate.

Vincoli e convenzioni

Il costo iniziale degli alloggi stabilito dalla convenzione è stato fissato a 1.421,63 euro/mq di Sc.

La convenzione prevede inoltre seguenti vincoli:

1. Il diritto di prelazione all'acquisto da parte del conduttore al termine dei 10 anni di affitto previsti e a prezzo regolato dalla convenzione.
2. Nel caso in cui si intenda cedere l'immobile prima del termine di 10 anni dalla data della stipula del primo contratto di locazione, la vendita può essere effettuata, previa autorizzazione regionale e versamento dell'eventuale rimborso, secondo due diverse modalità:
 - a. ai soggetti affittuari dell'immobile; in questo caso deve essere riconosciuta alla Regione Emilia-Romagna una quota del contributo originariamente versato, proporzionale agli anni residui di "mancato affitto", secondo le modalità di calcolo indicate nella DGR 122/2010;
 - b. in blocco; in questo caso permane l'obbligo da parte dell'acquirente di mantenere in locazione l'immobile agli occupanti o a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione per il periodo rimanente senza versamento di cifre in parziale rimborso del contributo.
3. Nel caso in cui l'immobile venga ceduto oltre il termine di locazione, per il periodo di durata della convenzione (20 anni, fino cioè al 20 aprile 2026), il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà superare quello stabilito in convenzione, rivalutato con gli indici ISTAT. In caso di rinuncia del diritto di prelazione dell'affittuario a vendere l'immobile, ai prezzi stabiliti dalla Convenzione con il Comune, a acquirenti che devono essere o soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione o impegnarsi a locare l'immobile a soggetti con requisiti pena la nullità dell'atto di compravendita.
4. Alla scadenza naturale della convenzione l'immobile può essere posto senza vincoli sul libero mercato.

Queste limitazioni nella compravendita influenzano la valutazione di mercato



dell'immobile e possono essere tenute in conto applicando un opportuno coefficiente riduttivo al prezzo risultante dall'oggettività dell'immobile ottenuto applicando i metodi di stima precedentemente individuati.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

Su richiesta della committenza, è stata fatta presso l'Agenzia delle Entrate un'ispezione ipotecaria (v. Documentazione allegata) dalla quale risultano presenti sul bene:

- Nota iscrizione n. 6707 del 14.03.2006 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio Parma e Piacenza. Capitale €1.050.000.000. Tasso interesse annuo 3.666%. Spese €525.000.000. Totale €1.575.000.000. Durata 10 anni. Notaio Mattia Condemi.
- Nota trascrizione n. 7006 del 05.05.2006 – Convenzione edilizia con comune di Mezzani. Notaio Giovanni Fontanabona.

Elementi esterni che limitano la commerciabilità dell'immobile

Non si riscontrano elementi esterni che possano in futuro limitare la commerciabilità dell'immobile.

Regolamento di condominio

Non reperito.

Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'unità risulta libera.

4. STIME

Stima analitica del valore immobile in base ai termini della convenzione

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dal valore di assegnazione attribuito a fine lavori per la superficie definita come da bando regionale nella Tabella Allegato B della convenzione (v. pag. 6 Convenzione allegata).

Prezzo Convenzionato: 81.189,29 €/m²

Provincia di Parma - Comune di Sorbolo-Mezzano
Perizia estimativa unità immobiliare F5M9459-24 in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano
Proprietario: La Nuova Speranza s.r.l. Via Giro Menotti, 3 - Parma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



A questo prezzo si applicano le indicazioni dell'art. 7: il prezzo iniziale deve essere corretto con il coefficiente Ic_{2020}/Ic_{2006} pari a $120,3/85,2 = 1,412$

Il coefficiente è stato ricavato dalla Banca dati ISTAT degli Indici del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale (v. Documentazione allegata)

Si ottiene pertanto il nuovo Prezzo Convenzionato attualizzato: 114.636,99 €.

Applicando una riduzione del 1% annuo (dal 6° anno in poi e quindi per 13 anni) per tenere conto del deprezzamento dell'alloggio a causa di uno stato normale di conservazione dell'immobile si ottiene l'importo di vendita di: 100.596,37 €.

A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 23.676,00 €. Si ottiene così il Prezzo Finale di vendita convenzionato:

Appartamento	Superficie da Convenzione	Valore immobile
F5M94S9-24	57,11 m ²	76.920,37 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – prima

fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenza delle Entrate per la zona in oggetto (Interrogazione Anno 2022 – Semestre 2 - v. Documentazione allegata).

I valori oscillano per le abitazioni civili da un minimo di 780 €/m² a un massimo di 980 €/m² di Superficie Commerciale (SCV).

Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (applicando la riduzione al 60% per la cantina direttamente comunicante, del 20% per il posto auto scoperto), considerando un prezzo medio di vendita per l'alloggio di 880,00 €/m² si ottiene un valore complessivo di

54.019,68 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 23.676,00 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S9-24	61,39 m ²	30.343,68 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare - seconda fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma per la zona in oggetto (n°2/2022 Periodo di rilevazione luglio-dicembre 2022 - v. Documentazione allegata).

I valori per gli immobili di II fascia (da ristrutturare) oscillano da un minimo di 500 €/m² a un massimo di 800 €/m². Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 50% per la cantina (direttamente comunicante), al 35% per la loggia, del 20% per il posto auto scoperto, considerando un prezzo di vendita medio per l'alloggio di 650,00 €/m², si ottiene un valore dell'immobile pari a 39.663,00 €. Non si ritiene di operare ulteriori decurtazioni per tenere conto degli obblighi convenzionali.

Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S9-24	61,02	39.663,00 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare - terza fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) che tiene

conto sia dei valori della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate sia dei dati raccolti direttamente dalle Agenzie immobiliari sul mercato (v. allegato).

Per la zona in oggetto, per un'abitazione in buono stato di fascia media, il valore di vendita è di 774,00 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), il costo medio del posto auto è di 114 €/m². Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 50% per la cantina (direttamente comunicante), del 35% per la loggia, si ottiene un valore dell'immobile pari a 49.058,04 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 23.676,00 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S9-24	61,02 m²	25.382,04 €



ING. BARBARA MORROCCHI

ASTE GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

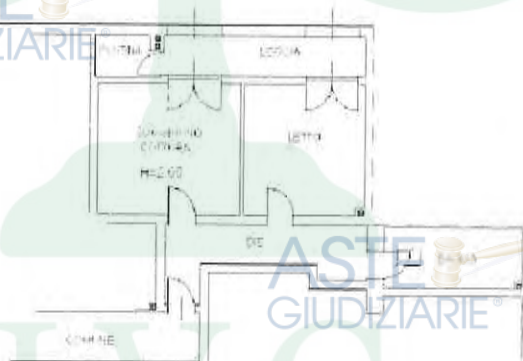
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



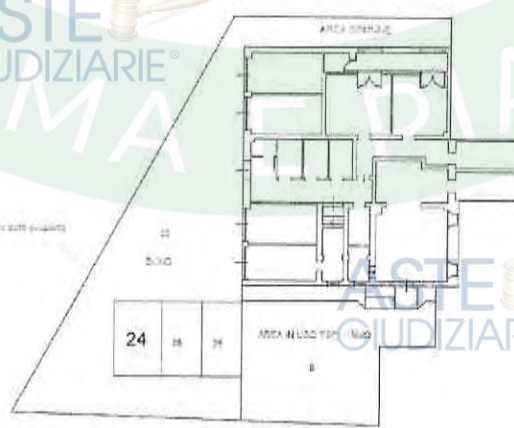
PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA

Provincia di Parma - Comune di Sorbolo-Mezzano
Perizia estimativa unità immobiliare F5M9489-24 in Via Clemente Bendi, 67 - Mezzano Superiore
Proprietario: La Nuova Speranza S.p.A. s.r.l. Via Giro Menotti, 3 - Parma

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONCLUSIONI

VALORE DI VENDITA A CONVENZIONE VIGENTE

In base ai termini della convenzione, il valore di vendita dell'immobile, è indicabile in:

76.920,37 €

Questo valore, opportunamente attualizzato, dovrà essere utilizzato quale valore massimo di compravendita fino alla scadenza della convenzione ventennale.

VALORE DI MERCATO SENZA OBBLIGHI CONVENZIONALI

Ritenendo attendibili i risultati ottenuti dalle stime sopra effettuate, si ritiene utile riportare, quale termine di riferimento per la consistenza del bene, il valore più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, considerato privo di obblighi convenzionali e quindi sul libero mercato, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra calcolati.

31.796,24 €

Tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, che attualmente siamo in una fase di ripresa del mercato immobiliare, il presumibile valore di "realizzo immediato"² in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nel valore sopraindicato senza ulteriori ribassi. In caso di vendita in blocco delle unità immobiliari è possibile applicare una riduzione del prezzo di vendita del 10% (prezzo 28.616,62€).

Borgo Val di Taro, 25/06/2023

² Intendendo convenzionalmente per "realizzo immediato" la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di tre mesi dalla data di rientro nella disponibilità dell'immobile stesso.



Ing. Barbara Danila Luisa Morrocchi

[Handwritten signature]

Perizia stragiudiziale unità F5M94S10-19

**in fabbricato residenziale sito in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano
Superiore - Comune di Sorbolo-Mezzani - Provincia di Parma**

Proprietario:

La Nuova Speranza s.c. a r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

DATA DELLA PERIZIA: 20.06.2023

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Barbara Morrocchi (C.F. MRRBBR66C58F205E), libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1864 con sede in Borgo Val di Taro, Via Lungo Taro Imbriani 18, il 29 settembre 2014 è stata incaricata, dal Presidente Salvatore Arena, nella Sua qualità di legale rappresentante della Cooperativa "La Nuova Speranza Srl" (C.F. e P.IVA 00289290348) con sede in Parma Via Ciro Menotti 3, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare della suddetta impresa.

Nel corso delle attività, in data 24 novembre 2014, la società è stata posta in liquidazione coatta amministrativa (D.M. n°497/2014) ed è stato nominato Commissario Liquidatore l'Avv. Cristiano Aimi che, in data 22 aprile 2015, ha confermato l'incarico alla scrivente ai fini della definizione dell'inventario dei beni immobili della Società (ai sensi dell'art. 204 L.F.¹).

La scrivente, presa visione dell'immobile in oggetto con sopralluogo il 10 giugno 2023, verificata la conformità edilizia, urbanistica e catastale e dopo aver reperito la necessaria documentazione, ha redatto la presente stima del fabbricato. La stima è stata effettuata tenendo conto delle richieste del mercato immobiliare, delle condizioni locative, e delle caratteristiche intrinseche del bene.

¹ Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, aggiornato con le modifiche apportate dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e con le ultime modifiche apportate dal D.Lgs. 16 novembre 2015 n. 180, entrato in vigore il 16 novembre 2015



Nel caso in oggetto, che riguarda un'unità immobiliare abitativa facenti parte di un fabbricato residenziale esistente sul quale sono scarsamente probabili interventi di ristrutturazione o conversione, è possibile utilizzare diverse metodologie di stima analitica o per confronto diretto per determinare il valore di mercato. Dalle suddette valutazioni si possono ricavare anche i valori cauzionali di realizzo immediato.

Nella stima sarà inoltre opportunamente valutata l'incidenza della forma convenzionata dell'intervento di attuazione e del contributo regionale ricevuto in base alla partecipazione al programma sperimentale di ERP "Edilizia Residenziale Pubblica" "20.000 abitazioni in affitto" (DGR 2030/2004).

2. METODOLOGIE ESTIMATIVE UTILIZZATE

Le metodologie di stima più idonee ad individuare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto si ritiene siano:

- 1) Metodo dei costi o stima analitica. Si ricava il valore di mercato utilizzando le superfici individuate secondo l'Art.10 della convenzione, e ricavando prezzi unitari che dovranno essere mutati a quelli iniziali di cui alla convenzione, attraverso opportuni coefficienti correttivi.
- 2) Metodo del confronto di mercato. Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare viene confrontato con le compravendite di immobili simili avvenute sul libero mercato.

Si dovrà, nel caso della stima analitica, fare comunque riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene, al suo stato di conservazione e all'onere di mantenimento.

Nel secondo caso la stima terrà conto dei valori comuni a tipologie analoghe e alle condizioni più probabili del mercato; le condizioni ordinarie del fabbricato e la presenza

diffusa di unità immobiliari simili sul territorio consentono un confronto omogeneo su dati numericamente rilevanti.

La stima verrà, in ogni caso, effettuata con entrambe le metodologie, pur ritenendo in questo caso più affidabile la seconda, in quanto la situazione congiunturale che si è verificata negli ultimi tre anni ha portato a un mercato con eccesso di offerta che penalizza e riduce il valore di stima dell'immobile.

3. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare

Appartamento residenziale con cantina e garage.

Ubicazione dell'Immobile

Comune: Sorbolo - Mezzani Provincia: Parma

Indirizzo: Via Clemente

Bondi, 67 – Mezzano Superiore.

Il fabbricato si affaccia su Via Clemente Bondi, una strada di distribuzione interna alla frazione di Mezzano Superiore. La frazione si trova in prossimità dell'argine destro del torrente Parma, a poche centinaia di metri dalla foce che si riversa nel fiume Po. Siamo a circa 20 km a nord di Parma. La dotazione urbanistica comprende i servizi per l'infanzia, le scuole dell'obbligo si trovano nella frazione di Mezzano Inferiore a 4 km. I collegamenti con il centro città sono garantiti dagli autobus TEP urbani ed extraurbani (linea 7 e 2815).

Dati Catastali

Comune: Sorbolo-Mezzani (M411) Sezione urbana 2

1. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 10 (appartamento+cantina)

Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 3 vani, Rendita: 240,15 euro

2. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 19 (garage)

Categoria: C/6, Classe: U, Consistenza: 11mq, Rendita: 30,68 euro

L'immobile risulta correttamente intestato a La Nuova Speranza soc.coop. a r.l. Prima del 16/05/2019 l'immobile risultava iscritto in catasto nel comune di Mezzani(F174) foglio 5 mappale 94 (stessi sub) proveniente dalla soppressione per allineamento mappe dalla particella urbana 664 (stessi sub).

Le informazioni catastali e l'estratto planimetrico risultano conformi a quanto riscontrato nel sopralluogo. (v. Documentazione allegata)

Descrizione, consistenza e modalità di accesso

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di una palazzina a uso interamente residenziale, la cantina è comunicante con il garage ed è anch'essa al piano terra.

Il fabbricato è stato oggetto nei primi anni 2000 di un importante intervento di ristrutturazione, in parte finanziato dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito del Bando "20.000 alloggi in affitto" che ne ha rimodulato la consistenza abitativa. Il fabbricato ospita ora 8 unità suddivise su tre piani in elevazione, di cui l'ultimo mansardato, è privo di ascensore, ha forma rettangolare e regolare in altezza; non è presente un seminterrato, al piano terra sono collocati 4 garage con accesso dall'esterno e le cantine pertinenziali con accesso interno dagli spazi comuni.

La struttura è semplice con muratura portante (pietrame e mattoni pieni), le fondazioni sono continue in muratura preesistente. I solai del primo livello sono quelli originali in legno consolidati con travi rompitratta in acciaio e soletta collaborante, quello del secondo livello è di nuova costruzione ed è in legno lamellare e soletta collaborante. La copertura a quattro falde è stata completamente rifatta con colmo e diagonali in travi REP e orditura in legno lamellare e tavellonato in cotto a vista, coibentazione ventilata e manto di copertura in coppi recuperati dal tetto preesistente.

Le dimensioni esterne sono di circa 14,00x16,00xh11,00 ml. La finitura esterna è a intonaco tinteggiato in colore chiaro, danneggiato e parzialmente scrostato in diversi

ID ING. BARBARA MORROCCHI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



punti, i serramenti sono in legno verniciato scuro.

Come è possibile riscontrare dalla documentazione fotografica allegata, le parti comuni del fabbricato non sono in buono stato di conservazione, l'intonaco è scrostato in diversi punti e le persiane sono danneggiate dal sole e dagli agenti atmosferici. Il portone di ingresso si chiude male. Le finiture sono di livello economico e comunque mal conservate.

L'appartamento al suo interno è composto da: un ambiente soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto, un bagno (con lavandino, water, bidet e doccia e attacco lavatrice). L'altezza netta dei locali è di 2,95 m. I confini sono: esterno a nord-ovest, unità sub 11 a nord-est, esterno a sud-ovest, vano scala e unità sub 11 a sud-est.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 posati in diagonale, stesso materiale anche per i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno. Pareti e soffitti sono ad intonaco tintecciato. I serramenti interni sono in legno in pannelli tamburati, i serramenti esterni sono in legno massiccio con vetrocamera, gli elementi oscuranti sono persiane a due ante in legno. La porta di ingresso è blindata. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano collocata nella zona cottura, i radiatori sono in acciaio tubolare verniciato. L'impianto elettrico è sotto traccia.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 202/12/06, rilasciata il 20.12.2006 da "Erremme snc" con sede in Sorbolo, Via Chiozzola, 31;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto domestico a gas metano per riscaldamento e cucina n. 10, rilasciata il 08.01.2007 da "Termoidraulica Maini Eliso" S.r.l con sede in Mezzani, Via Gramsci, 5;

Non è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e non è disponibile la certificazione energetica dell'unità.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento e dei locali accessori è pessimo, con muffe e sporcizie diffuse ovunque. Gli intonaci delle pareti sono danneggiati e scrostati in molti punti, presumibilmente segni di perdite d'acqua dal bagno. I corpi riscaldanti denotano perdite e presentano ruggine e sverniciature. Il bagno è in condizioni fatiscenti. Non è stato possibile effettuare la verifica di funzionalità degli impianti che dovrà essere effettuata dal futuro acquirente. L'appartamento è vuoto. (v. Documentazione fotografica). Si segnala che segni di perdite di acqua provenienti dal bagno sono state riscontrate anche nel garage sottostante (unità sub 18) e che sarà opportuna in fase di ristrutturazione una verifica degli eventuali danni subiti dalle strutture portanti lignee orizzontali.

Il garage ha dimensioni standard, un portone a bascula in legno tamburato e numerose tracce di umidità da risalita sulle pareti. E' dotato di impianto elettrico. Dal garage si accede a una piccola cantina ricavata nel sottoscala, priva di porta ma dotata di finestra verso l'esterno. I confini sono: esterno a nord-ovest, unità sub 18 a nord-est, esterno a sud-ovest, vano scala e unità sub 8 a sud-est.

Le superfici commerciali calcolate in base alla metodologia indicata nel documento dell'Agenzia delle Entrate "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sono così articolate:

Abitazione	56,44
Logge/balconi	0.00
Giardino pertinenziale	0,00
Garage	14,23
Cantina	3,10

Le misurazioni sono state effettuate negli elaborati presentati in comune e verificate a

campione nel corso del sopralluogo.

Legittimità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato acquisito dall'attuale proprietario il 5 giugno 1996 con atto di fusione del notaio Alberto Fornari registrato a Parma il 24/6/1996 al n° 2921 (rep. 78965/22744).

Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.33/03 del 01/07/2003;
- DIA di variante 03/03/2004;
- DIA di variante 03/12/2004.
- DIA di variante 25/01/2007.

La domanda di conformità edilizia e agibilità è stata inoltrata il 29/03/2007 con prot. 2194 dell'Unione di Sorbolo-Mezzani.

Nel corso dei lavori l'intervento è stato ammesso a contributo regionale (Bando "20.000 alloggi in affitto") ed è stato sottoposto a Convenzione stipulata tra l'Unione di Sorbolo Mezzani e La Nuova Speranza soc. coop. a r.l. in data 20/04/2006 (Notaio Fontanabona a Parma, rep.85016/22981 trascritto a Parma il 05/05/2006 R.G.11473/R.P.7006) (v. Documentazione allegata).

La convenzione prevedeva il contributo alla ristrutturazione del fabbricato a fronte della messa in locazione di 6 dei 7 alloggi per almeno 10 anni.

Per quanto riscontrato non risultano pratiche edilizie successive relative alle unità in oggetto e alle parti condominiali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la completa rispondenza del fabbricato e delle unità oggetto di stima agli elaborati progettuali approvati dal Comune.

Si è verificato altresì il rispetto dei termini della convenzione e dei vincoli in essa contenuti relativi alle unità in possesso della cooperativa in particolare per quanto

riguarda la destinazione d'uso e le attività insediate.

Vincoli e convenzioni

Il costo iniziale degli alloggi stabilito dalla convenzione è stato fissato a 1.421,63 euro/mq di Sc.

La convenzione prevede inoltre seguenti vincoli:

1. Il diritto di prelazione all'acquisto da parte del conduttore al termine dei 10 anni di affitto previsti e a prezzo regolato dalla convenzione.
2. Nel caso in cui si intenda cedere l'immobile prima del termine di 10 anni dalla data della stipula del primo contratto di locazione, la vendita può essere effettuata, previa autorizzazione regionale e versamento dell'eventuale rimborso, secondo due diverse modalità:
 - a. ai soggetti affittuari dell'immobile; in questo caso deve essere riconosciuta alla Regione Emilia-Romagna una quota del contributo originariamente versato, proporzionale agli anni residui di "mancato affitto", secondo le modalità di calcolo indicate nella DGR 122/2010;
 - b. in blocco; in questo caso permane l'obbligo da parte dell'acquirente di mantenere in locazione l'immobile agli occupanti o a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione per il periodo rimanente senza versamento di cifre in parziale rimborso del contributo.
3. Nel caso in cui l'immobile venga ceduto oltre il termine di locazione, per il periodo di durata della convenzione (20 anni, fino cioè al 20 aprile 2026), il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà superare quello stabilito in convenzione, rivalutato con gli indici ISTAT. In caso di rinuncia del diritto di prelazione dell'affittuario a vendere l'immobile, ai prezzi stabiliti dalla Convenzione con il Comune, a acquirenti che devono essere o soggetti in possesso dei requisiti di

cui alla convenzione o impegnarsi a locare l'immobile a soggetti con requisiti pena la nullità dell'atto di compravendita.

4. Alla scadenza naturale della convenzione l'immobile può essere posto senza vincoli sul libero mercato.

Queste limitazioni nella compravendita influenzano la valutazione di mercato dell'immobile e possono essere tenute in conto applicando un opportuno coefficiente riduttivo al prezzo risultante dall'oggettività dell'immobile ottenuto applicando i metodi di stima precedentemente individuati.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

Su richiesta della committenza, è stata fatta presso l'Agenzia delle Entrate un'ispezione ipotecaria (v. Documentazione allegata) dalla quale risultano presenti sul bene:

- Nota iscrizione n. 6707 del 14.03.2006 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio Parma e Piacenza. Capitale €1.050.000.000. Tasso interesse annuo 3.666%. Spese €525.000.000. Totale €1.575.000.000. Durata 10 anni. Notaio Mattia Condemi.
- Nota trascrizione n. 7006 del 05.05.2006 - Convenzione edilizia con comune di Mezzani. Notaio Giovanni Fontanabona.

Elementi esterni che limitano la commerciabilità dell'immobile

Non si riscontrano elementi esterni che possano in futuro limitare la commerciabilità dell'immobile.

Regolamento di condominio

Non reperito

Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'unità risulta libera.



Stima analitica del valore immobile in base ai termini della convenzione

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dal valore di assegnazione attribuito a fine lavori per la superficie definita come da bando regionale nella Tabella Allegato B della convenzione (v. pag. 6 Convenzione allegata).

Prezzo Convenzionato: 80.492,69 €/m²

A questo prezzo si applicano le indicazioni dell'art. 7: il prezzo iniziale deve essere corretto con il coefficiente Ic_{2020}/Ic_{2006} pari a $120,3/85,2 = 1,412$

Il coefficiente è stato ricavato dalla Banca dati ISTAT degli Indici del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale (v. Documentazione allegata)

Si ottiene pertanto il nuovo Prezzo Convenzionato attualizzato: 113.653,41 €.

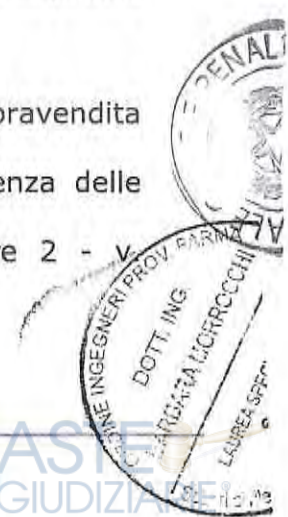
Applicando una riduzione del 1% annuo (dal 6° anno in poi e quindi per 13 anni) per tenere conto del deprezzamento dell'alloggio a causa di uno stato normale di conservazione dell'immobile si ottiene l'importo di vendita di: 99.733,26 €.

A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 22.576,00 €. Si ottiene così il Prezzo Finale di vendita convenzionato:

Appartamento	Superficie da Convenzione	Valore immobile
F5M94S10-19	56,62 m ²	77.157,26 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – prima fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenza delle Entrate per la zona in oggetto (Interrogazione Anno 2022 – Semestre 2 - v. Documentazione allegata).



I valori oscillano per le abitazioni civili da un minimo di 780 €/m² a un massimo di 980 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), per i garage da un minimo di 275 €/m² a un massimo di 375 €/m² di Superficie Commerciale (SCV).

Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (applicando la riduzione al 25% per la cantina non direttamente comunicante), considerando un prezzo medio di vendita per l'alloggio di 880,00 €/m² e per il garage di 275,00 €/m² si ottiene un valore complessivo di 54.262,45 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 22.576,00 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV app	Valore immobile (+garage)
F5M94S10-19	57,22 m ²	31.686,45 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare - seconda fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma per la zona in oggetto (n°2/2022 Periodo di rilevazione luglio-dicembre 2022 - v. Documentazione allegata).

I valori per gli immobili di II fascia (da ristrutturare) oscillano da un minimo di 500 €/m² a un massimo di 800 €/m². Per i garage in ottimo stato si considera un valore forfettario di 9.000,00 €. Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 25% per la cantina, considerando un prezzo di vendita medio per l'alloggio di 650,00 €/m² e per il garage di 7.200,00 €, si ottiene un valore dell'immobile pari a 44.389,75

€. Non si ritiene di operare ulteriori decurtazioni per tenere conto degli obblighi convenzionali.

Unità immobiliare	SCV app	Valore immobile (+garage)
F5M94S10-19	57,22	44.389,75 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – terza

fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) che tiene conto sia dei valori della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate sia dei dati raccolti direttamente dalle Agenzie immobiliari sul mercato (v. allegato).

Per la zona in oggetto, per un'abitazione in buono stato di fascia media, il valore di vendita è di 774,00 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), il costo medio del garage è di 203.00 €/m². Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 20% per la cantina, si ottiene un valore dell'immobile pari a 47.164,44 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 400 €/m² per un importo totale di 22.576,00 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S10-19	57,06 m²	24.477,13 €

ING. BARBARA MORROCCHI

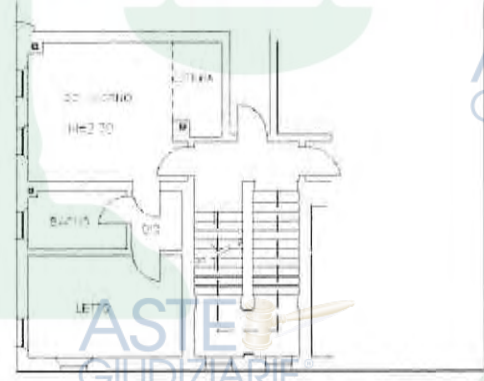
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

TRIBUNALE
Sezione A
N° 155

Provincia di Parma - Comune di Sorbolo-Mezzano
Perizia estimativa unità immobiliare FSM94510-19 in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano Superiore
Proprietario: La Nuova Speranza s.r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONCLUSIONI

VALORE DI VENDITA A CONVENZIONE VIGENTE

In base ai termini della convenzione, il valore di vendita dell'immobile, è indicabile in:

77.157,26 €

Questo valore, opportunamente attualizzato, dovrà essere utilizzato quale valore massimo di compravendita fino alla scadenza della convenzione ventennale.

VALORE DI MERCATO SENZA OBBLIGHI CONVENZIONALI

Ritenendo attendibili i risultati ottenuti dalle stime sopra effettuate, si ritiene utile riportare, quale termine di riferimento per la consistenza del bene, il valore più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, considerato privo di obblighi convenzionali e quindi sul libero mercato, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra calcolati.

33.517,78 €

Tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, che attualmente siamo in una fase di ripresa del mercato immobiliare, il presumibile valore di "realizzo immediato"² in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nel valore sopraindicato senza ulteriori ribassi. In caso di vendita in blocco delle unità immobiliari è possibile applicare una riduzione del prezzo di vendita del 10% (prezzo 30.166,00€).



In Fede

BARBARA MORROCCHI

Il Tecnico incaricato

Ing. Barbara Danila Luisa Morrocchi

Borgo Val di Taro, 25/06/2023

² Intendendo convenzionalmente per "realizzo immediato" la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di tre mesi dalla data di rientro nella disponibilità dell'immobile stesso.

Perizia stragiudiziale unità F5M94S11-17

**in fabbricato residenziale sito in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano
Superiore - Comune di Sorbolo-Mezzani - Provincia di Parma**

Proprietario:

La Nuova Speranza s.c. a r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

DATA DELLA PERIZIA: 20.06.2023

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Barbara Morrocchi (C.F. MRRBBR66C58F205E), libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1864 con sede in Borgo Val di Taro, Via Lungo Taro Imbriani 18, il 29 settembre 2014 è stata incaricata, dal Presidente Salvatore Arena, nella Sua qualità di legale rappresentante della Cooperativa "La Nuova Speranza Srl" (C.F. e P.IVA 00289290348) con sede in Parma Via Ciro Menotti 3, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare della suddetta impresa.

Nel corso delle attività, in data 24 novembre 2014, la società è stata posta in liquidazione coatta amministrativa (D.M. n°497/2014) ed è stato nominato Commissario Liquidatore l'Avv. Cristiano Aimi che, in data 22 aprile 2015, ha confermato l'incarico alla scrivente ai fini della definizione dell'inventario dei beni immobili della Società (ai sensi dell'art. 204 L.F.¹).

La scrivente, presa visione dell'immobile in oggetto con sopralluogo il 10 giugno 2023, verificata la conformità edilizia, urbanistica e catastale e dopo aver reperito la necessaria documentazione, ha redatto la presente stima del fabbricato. La stima è stata effettuata tenendo conto delle richieste del mercato immobiliare, delle condizioni

locative, e delle caratteristiche intrinseche del bene.

¹ Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, aggiornato con le modifiche apportate dal D.L. 27 giugno 2015, n. 80, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e con le ultime modifiche apportate dal D.Lgs. 16 novembre 2015 n. 180, entrato in vigore il 16 novembre 2015

Nel caso in oggetto, che riguarda un'unità immobiliare abitativa facenti parte di un fabbricato residenziale esistente sul quale sono scarsamente probabili interventi di ristrutturazione o conversione, è possibile utilizzare diverse metodologie di stima analitica o per confronto diretto per determinare il valore di mercato.

Dalle suddette valutazioni si possono ricavare anche i valori cauzionali di realizzo immediato.

Nella stima sarà inoltre opportunamente valutata l'incidenza della forma convenzionata dell'intervento di attuazione e del contributo regionale ricevuto in base alla partecipazione al programma sperimentale di ERP "Edilizia Residenziale Pubblica" "20.000 abitazioni in affitto" (DGR 2030/2004).

2. METODOLOGIE ESTIMATIVE UTILIZZATE

Le metodologie di stima più idonee ad individuare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto si ritiene siano:

- 1) Metodo dei costi o stima analitica. Si ricava il valore di mercato utilizzando le superfici individuate secondo l'Art.10 della convenzione, e ricavando prezzi unitari che dovranno essere mutati a quelli iniziali di cui alla convenzione, attraverso opportuni coefficienti correttivi.
- 2) Metodo del confronto di mercato. Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare viene confrontato con le compravendite di immobili simili avvenute sul libero mercato.

Si dovrà, nel caso della stima analitica, fare comunque riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene, al suo stato di conservazione e all'onere di mantenimento.

Nel secondo caso la stima terrà conto dei valori comuni a tipologie analoghe e alle condizioni più probabili del mercato; le condizioni ordinarie del fabbricato e la presenza



diffusa di unità immobiliari simili sul territorio consentono un confronto omogeneo su dati numericamente rilevanti.

La stima verrà, in ogni caso, effettuata con entrambe le metodologie, pur ritenendo in questo caso più affidabile la seconda, in quanto la situazione congiunturale che si è verificata negli ultimi tre anni ha portato a un mercato con eccesso di offerta che penalizza e riduce il valore di stima dell'immobile.

3. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare

Appartamento residenziale con annessa cantina e garage.

Ubicazione dell'Immobile

Comune: Sorbolo - Mezzani Provincia: Parma

Indirizzo: Via Clemente

Bondi, 67 - Mezzano Superiore.

Il fabbricato si affaccia su Via Clemente Bondi, una strada di distribuzione interna alla frazione di Mezzano Superiore. La frazione si trova in prossimità dell'argine destro del torrente Parma, a poche centinaia di metri dalla foce che si riversa nel fiume Po. Siamo a circa 20 km a nord di Parma. La dotazione urbanistica comprende i servizi per l'infanzia, le scuole dell'obbligo si trovano nella frazione di Mezzano Inferiore a 4 km. I collegamenti con il centro città sono garantiti dagli autobus TEP urbani ed extraurbani (linea 7 e 2815).

Dati Catastali

Comune: Sorbolo-Mezzani (M411) Sezione urbana 2

1. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 11 (appartamento+cantina)

Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 4 vani, Rendita: 320,20 euro

2. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 17 (garage)

Categoria: C/6, Classe: U, Consistenza: 12mq, Rendita: 33,47 euro

L'immobile risulta correttamente intestato a La Nuova Speranza soc.coop. a r.l. Prima del 16/05/2019 l'immobile risultava iscritto in catasto nel comune di Mezzani(F174) foglio 5 mappale 94 (stessi sub) proveniente dalla soppressione per allineamento mappe dalla particella urbana 664 (stessi sub).

Le informazioni catastali e l'estratto planimetrico risultano conformi a quanto riscontrato nel sopralluogo. (v. Documentazione allegata)

Descrizione, consistenza e modalità di accesso

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di una palazzina a uso interamente residenziale, la cantina è al piano terra, così come il garage.

Il fabbricato è stato oggetto nei primi anni 2000 di un importante intervento di ristrutturazione, in parte finanziato dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito del Bando "20.000 alloggi in affitto" che ne ha rimodulato la consistenza abitativa. Il fabbricato ospita ora 8 unità suddivise su tre piani in elevazione, di cui l'ultimo mansardato, è privo di ascensore, ha forma rettangolare e regolare in altezza; non è presente un seminterrato, al piano terra sono collocati 4 garage con accesso dall'esterno e le cantine pertinenziali con accesso interno dagli spazi comuni.

La struttura è semplice con muratura portante (pietrame e mattoni pieni), le fondazioni sono continue in muratura preesistente. I solai del primo livello sono quelli originali in legno consolidati con travi rompitratta in acciaio e soletta collaborante, quello del secondo livello è di nuova costruzione ed è in legno lamellare e soletta collaborante. La copertura a quattro falde è stata completamente rifatta con colmo e diagonali in travi REP e orditura in legno lamellare e tavellonato in cotto a vista, coibentazione ventilata e manto di copertura in coppi recuperati dal tetto preesistente.

Le dimensioni esterne sono di circa 14,00x16,00x11,00 ml. La finitura esterna è a intonaco tinteggiato in colore chiaro, danneggiato e parzialmente scrostato in diversi



punti, i serramenti sono in legno verniciato scuro.

Come è possibile riscontrare dalla documentazione fotografica allegata, le parti comuni del fabbricato non sono in buono stato di conservazione, l'intonaco è scrostato in diversi punti e le persiane sono danneggiate dal sole e dagli agenti atmosferici. Il portone di ingresso si chiude male. Le finiture sono di livello economico e comunque mal conservate.

L'appartamento al suo interno è composto da: un ambiente soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno (con lavandino, water, bidet e doccia e attacco lavatrice). L'altezza netta dei locali è di 2,95 m. I confini sono: esterno a nord-ovest, esterno a nord-est, esterno a sud-est, unità sub 10 e unità sub 12 a sud-ovest.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 posati in diagonale, stesso materiale anche per i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno. Pareti e soffitti sono ad intonaco tintecciato. I serramenti interni sono in legno in pannelli tamburati, i serramenti esterni sono in legno massiccio con vetrocamera, gli elementi oscuranti sono persiane a due ante in legno. La porta di ingresso è blindata. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano collocata nella zona cottura, i radiatori sono in acciaio tubolare verniciato. L'impianto elettrico è sotto traccia.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 203/12/06, rilasciata il 20.12.2006 da "Erremme snc" con sede in Sorbolo, Via Chiozzola, 31;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto domestico a gas metano per riscaldamento e cucina n. 11, rilasciata il 08.01.2007 da "Termoidraulica Maini Eliso" S.r.l con sede in Mezzani, Via Gramsci, 5;

Non è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e non è disponibile la certificazione energetica dell'unità.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento e dei locali accessori è pessimo, con muffe e sporcizie diffuse ovunque. Gli intonaci delle pareti sono danneggiati e scrostati in molti punti. I corpi riscaldanti denotano perdite e presentano ruggine e sverniciature. Il bagno è in condizioni fatiscenti. Non è stato possibile effettuare la verifica di funzionalità degli impianti che dovrà essere effettuata dal futuro acquirente. L'appartamento è pieno di mobili e oggetti abbandonati dagli ultimi proprietari, anch'essi in pessime condizioni. (v. Documentazione fotografica). Alla cantina si accede dall'androne condominiale, è priva di finestre e ha una porta in legno tamburato. Il garage ha dimensioni standard, un portone a bascula in legno tamburato e numerose tracce di umidità da risalita sulle pareti. E' dotato di impianto elettrico. I confini sono: esterno a nord-ovest, unità sub 16 a nord-est, unità sub 13, sub 15 e sub 11 a sud-ovest, unità sub 9 a sud-est. Sia garage che cantina sono occupati da oggetti accatastati.

Le superfici commerciali calcolate in base alla metodologia indicata nel documento dell'Agenzia delle Entrate "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sono così articolate:

Abitazione	87,95
Logge/balconi	0,00
Giardino pertinenziale	0,00
Garage	14,85
Cantina	4,82

Le misurazioni sono state effettuate negli elaborati presentati in comune e verificate a campione nel corso del sopralluogo.

Legittimità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato acquisito dall'attuale proprietario il 5 giugno 1996 con atto di fusione del notaio Alberto Fornari registrato a Parma il 24/6/1996 al n° 2921 (rep. 78965/22744).

Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.33/03 del 01/07/2003;
- DIA di variante 03/03/2004;
- DIA di variante 03/12/2004.
- DIA di variante 25/01/2007.

La domanda di conformità edilizia e agibilità è stata inoltrata il 29/03/2007 con prot. 2194 dell'Unione di Sorbolo-Mezzani.

Nel corso dei lavori l'intervento è stato ammesso a contributo regionale (Bando "20.000 alloggi in affitto") ed è stato sottoposto a Convenzione stipulata tra l'Unione di Sorbolo Mezzani e La Nuova Speranza soc. coop. a r.l. in data 20/04/2006 (Notaio Fontanabona a Parma, rep.85016/22981 trascritto a Parma il 05/05/2006 R.G.11473/R.P.7006) (v. Documentazione allegata).

La convenzione prevedeva il contributo alla ristrutturazione del fabbricato a fronte della messa in locazione di 6 dei 7 alloggi per almeno 10 anni.

Per quanto riscontrato non risultano pratiche edilizie successive relative alle unità in oggetto e alle parti condominiali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la completa rispondenza del fabbricato e delle unità oggetto di stima agli elaborati progettuali approvati dal Comune.

Si è verificato altresì il rispetto dei termini della convenzione e dei vincoli in essa contenuti relativi alle unità in possesso della cooperativa in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso e le attività insediate.

Vincoli e convenzioni

Il costo iniziale degli alloggi stabilito dalla convenzione è stato fissato a 1.421,63 euro/mq di Sc.

La convenzione prevede inoltre seguenti vincoli:

1. Il diritto di prelazione all'acquisto da parte del conduttore al termine dei 10 anni di affitto previsti e a prezzo regolato dalla convenzione.
2. Nel caso in cui si intenda cedere l'immobile prima del termine di 10 anni dalla data della stipula del primo contratto di locazione, la vendita può essere effettuata, previa autorizzazione regionale e versamento dell'eventuale rimborso, secondo due diverse modalità:
 - a. ai soggetti affittuari dell'immobile; in questo caso deve essere riconosciuta alla Regione Emilia-Romagna una quota del contributo originariamente versato, proporzionale agli anni residui di "mancato affitto", secondo le modalità di calcolo indicate nella DGR 122/2010;
 - b. in blocco; in questo caso permane l'obbligo da parte dell'acquirente di mantenere in locazione l'immobile agli occupanti o a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione per il periodo rimanente senza versamento di cifre in parziale rimborso del contributo.
3. Nel caso in cui l'immobile venga ceduto oltre il termine di locazione, per il periodo di durata della convenzione (20 anni, fino cioè al 20 aprile 2026), il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà superare quello stabilito in convenzione, rivalutato con gli indici ISTAT. In caso di rinuncia del diritto di prelazione dell'affittuario a vendere l'immobile, ai prezzi stabiliti dalla Convenzione con il Comune, a acquirenti che devono essere o soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione o impegnarsi a locare l'immobile a soggetti con requisiti pena



la nullità dell'atto di compravendita.

4. Alla scadenza naturale della convenzione l'immobile può essere posto senza vincoli sul libero mercato.

Queste limitazioni nella compravendita influenzano la valutazione di mercato dell'immobile e possono essere tenute in conto applicando un opportuno coefficiente riduttivo al prezzo risultante dall'oggettività dell'immobile ottenuto applicando i metodi di stima precedentemente individuati.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

Su richiesta della committenza, è stata fatta presso l'Agenzia delle Entrate un'ispezione ipotecaria (v. Documentazione allegata) dalla quale risultano presenti sul bene:

- Nota iscrizione n. 6707 del 14.03.2006 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio Parma e Piacenza. Capitale €1.050.000.000. Tasso interesse annuo 3.666%. Spese €525.000.000. Totale €1.575.000.000. Durata 10 anni. Notaio Mattia Condemi.
- Nota trascrizione n. 7006 del 05.05.2006 – Convenzione edilizia con comune di Mezzani. Notaio Giovanni Fontanabona.

Elementi esterni che limitano la commerciabilità dell'immobile

Non si riscontrano elementi esterni che possano in futuro limitare la commerciabilità dell'immobile.

Regolamento di condominio

Non reperito.

Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'unità risulta libera.

Stima analitica del valore immobile in base ai termini della convenzione

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dal valore di assegnazione attribuito a fine lavori per la superficie definita come da bando regionale nella Tabella Allegato B della convenzione (v. pag. 6 Convenzione allegata).

Prezzo Convenzionato: 123.781,32 €/m²

A questo prezzo si applicano le indicazioni dell'art. 7: il prezzo iniziale deve essere corretto con il coefficiente IC_{2020}/IC_{2006} pari a $120,3/85,2 = 1,412$

Il coefficiente è stato ricavato dalla Banca dati ISTAT degli Indici del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale (v. Documentazione allegata)

Si ottiene pertanto il nuovo Prezzo Convenzionato attualizzato: 174.775,74 €.

Applicando una riduzione del 1% annuo (dal 6° anno in poi e quindi per 13 anni) per tenere conto del deprezzamento dell'alloggio a causa di uno stato normale di conservazione dell'immobile si ottiene l'importo di vendita di: 153.369,39 €.

A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 30.782,50 €. Si ottiene così il Prezzo Finale di vendita convenzionato:

Appartamento	Superficie da Convenzione	Valore immobile
F5M94S11-17	87,07 m ²	122.586,89 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare - prima fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenza delle Entrate per la zona in oggetto (Interrogazione Anno 2022 - Semestre 2 - v. Documentazione allegata).

I valori oscillano per le abitazioni civili da un minimo di 780 €/m² a un massimo di 980 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), per i garage da un minimo di 275 €/m² a un massimo di 375 €/m² di Superficie Commerciale (SCV).

Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (applicando la riduzione al 25% per la cantina non direttamente comunicante), considerando un prezzo medio di vendita per l'alloggio di 880,00 €/m² e per il garage di 275,00 €/m² si ottiene un valore complessivo di 82.540,15 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 30.782,50 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV app	Valore immobile (+garage)
F5M94S11-17	89,16 m ²	51.757,65 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare - seconda fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma per la zona in oggetto (n°2/2022 Periodo di rilevazione luglio-dicembre 2022 - v. Documentazione allegata).

I valori per gli immobili di II fascia (da ristrutturare) oscillano da un minimo di 500 €/m² a un massimo di 800 €/m². Per i garage in ottimo stato si considera un valore forfettario di 9.000,00 €. Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 25% per la cantina, considerando un prezzo di vendita medio per l'alloggio di 650,00 €/m² e per il garage di 7.200,00 €, si ottiene un valore dell'immobile pari a 65.150,75

€. Non si ritiene di operare ulteriori decurtazioni per tenere conto degli obblighi convenzionali.

Unità immobiliare	SCV app	Valore immobile (+garage)
F5M94S11-17	89,16	65.150,75 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – terza fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) che tiene conto sia dei valori della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate sia dei dati raccolti direttamente dalle Agenzie immobiliari sul mercato (v. allegato).

Per la zona in oggetto, per un'abitazione in buono stato di fascia media, il valore di vendita è di 774,00 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), il costo medio del garage è di 203.00 €/m². Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 20% per la cantina, si ottiene un valore dell'immobile pari a 71.833,99 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 30.782,50 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S11-17	88,91 m ²	41.051,49 €



ING. BARBARA MORROCCHI

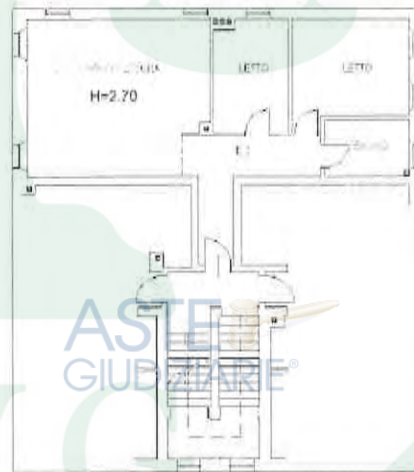
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

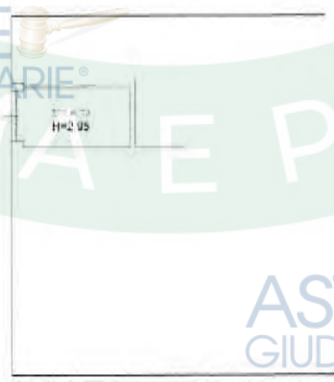
RILIEVO FOTOGRAFICO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Provincia di Parma - Comune di Sorbolo-Mezzani
Perizia estimativa unità immobiliare FSM9481 I - 17 in Via Clemente Rondì, 67 - Mezzano Superiore
Proprietario: La Nuova Speranza s.r.l. Via Giro Menotti, 3 - Parma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONCLUSIONI

VALORE DI VENDITA A CONVENZIONE VIGENTE

In base ai termini della convenzione, il valore di vendita dell'immobile, è indicabile in:

ASTE
GIUDIZIARIE®
122.586,89 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Questo valore, opportunamente attualizzato, dovrà essere utilizzato quale valore massimo di compravendita fino alla scadenza della convenzione ventennale.

VALORE DI MERCATO SENZA OBBLIGHI CONVENZIONALI

Ritenendo attendibili i risultati ottenuti dalle stime sopra effettuate, si ritiene utile riportare, quale termine di riferimento per la consistenza del bene, il valore più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, considerato privo di obblighi convenzionali e quindi sul libero mercato, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra calcolati.

52.653,30 €

Tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, che attualmente siamo in una fase di ripresa del mercato immobiliare, il presumibile valore di "realizzo immediato"² in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nel valore sopraindicato senza ulteriori ribassi. In caso di vendita in blocco delle unità immobiliari è possibile applicare una riduzione del prezzo di vendita del 10% (prezzo 47.387,97€).

Borgo Val di Taro, 25/06/2023



Ing. Barbara Daniela Luisa Morrocchi

² Intendendo convenzionalmente per "realizzo immediato" la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di tre mesi dalla data di rientro nella disponibilità dell'immobile stesso.

Perizia stragiudiziale unità F5M94S12-18

**in fabbricato residenziale sito in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano
Superiore - Comune di Sorbolo-Mezzani - Provincia di Parma**

Proprietario:

La Nuova Speranza s.c. a r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

DATA DELLA PERIZIA: 20.06.2023

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Barbara Morrocchi (C.F. MRRBBR66C58F205E), libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1864 con sede in Borgo Val di Taro, Via Lungo Taro Imbriani 18, il 29 settembre 2014 è stata incaricata, dal Presidente Salvatore Arena, nella Sua qualità di legale rappresentante della Cooperativa "La Nuova Speranza Srl" (C.F. e P.IVA 00289290348) con sede in Parma Via Ciro Menotti 3, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare della suddetta impresa.

Nel corso delle attività, in data 24 novembre 2014, la società è stata posta in liquidazione coatta amministrativa (D.M. n°497/2014) ed è stato nominato Commissario Liquidatore l'Avv. Cristiano Aimi che, in data 22 aprile 2015, ha confermato l'incarico alla scrivente ai fini della definizione dell'inventario dei beni immobili della Società (ai sensi dell'art. 204 L.F.¹).

La scrivente, presa visione dell'immobile in oggetto con sopralluogo il 10 giugno 2023, verificata la conformità edilizia, urbanistica e catastale e dopo aver reperito la necessaria documentazione, ha redatto la presente stima del fabbricato. La stima è stata effettuata tenendo conto delle richieste del mercato immobiliare, delle condizioni locative, e delle caratteristiche intrinseche del bene.

¹ Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, aggiornato con le modifiche apportate dal D.L. 27 giugno 2015, n. 89 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e con le ultime modifiche apportate dal D.Lgs. 16 novembre 2017 n. 180, entrato in vigore il 16 novembre 2015

Nel caso in oggetto, che riguarda un'unità immobiliare abitativa facenti parte di un fabbricato residenziale esistente sul quale sono scarsamente probabili interventi di ristrutturazione o conversione, è possibile utilizzare diverse metodologie di stima analitica o per confronto diretto per determinare il valore di mercato.

Dalle suddette valutazioni si possono ricavare anche i valori cauzionali di realizzo immediato.

Nella stima sarà inoltre opportunamente valutata l'incidenza della forma convenzionata dell'intervento di attuazione e del contributo regionale ricevuto in base alla partecipazione al programma sperimentale di ERP "Edilizia Residenziale Pubblica" "20.000 abitazioni in affitto" (DGR 2030/2004).

2. METODOLOGIE ESTIMATIVE UTILIZZATE

Le metodologie di stima più idonee ad individuare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto si ritiene siano:

- 1) Metodo dei costi o stima analitica. Si ricava il valore di mercato utilizzando le superfici individuate secondo l'Art.10 della convenzione, e ricavando prezzi unitari che dovranno essere mutati a quelli iniziali di cui alla convenzione, attraverso opportuni coefficienti correttivi.
- 2) Metodo del confronto di mercato. Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare viene confrontato con le compravendite di immobili simili avvenute sul libero mercato.

Si dovrà, nel caso della stima analitica, fare comunque riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene, al suo stato di conservazione e all'onere di mantenimento.

Nel secondo caso la stima terrà conto dei valori comuni a tipologie analoghe e alle condizioni più probabili del mercato; le condizioni ordinarie del fabbricato e la presenza



diffusa di unità immobiliari simili sul territorio consentono un confronto omogeneo su dati numericamente rilevanti.

La stima verrà, in ogni caso, effettuata con entrambe le metodologie, pur ritenendo in questo caso più affidabile la seconda, in quanto la situazione congiunturale che si è verificata negli ultimi tre anni ha portato a un mercato con eccesso di offerta che penalizza e riduce il valore di stima dell'immobile.

3. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare

Appartamento residenziale con annessa cantina e garage.

Ubicazione dell'Immobile

Comune: Sorbolo - Mezzani Provincia: Parma

Indirizzo: Via Clemente

Bondi, 67 - Mezzano Superiore.

Il fabbricato si affaccia su Via Clemente Bondi, una strada di distribuzione interna alla frazione di Mezzano Superiore. La frazione si trova in prossimità dell'argine destro del torrente Parma, a poche centinaia di metri dalla foce che si riversa nel fiume Po. Siamo a circa 20 km a nord di Parma. La dotazione urbanistica comprende i servizi per l'infanzia, le scuole dell'obbligo si trovano nella frazione di Mezzano Inferiore a 4 km. I collegamenti con il centro città sono garantiti dagli autobus TEP urbani ed extraurbani (linea 7 e 2815).

Dati Catastali

Comune: Sorbolo-Mezzano (M411) Sezione urbana 2

1. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 12 (appartamento+cantina)

Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 3 vani, Rendita: 240,15 euro

2. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 18 (garage)

Categoria: C/6, Classe: U, Consistenza: 12mq, Rendita: 33,47 euro

L'immobile risulta correttamente intestato a La Nuova Speranza soc.coop. a r.l. Prima del 16/05/2019 l'immobile risultava iscritto in catasto nel comune di Mezzani(F174) foglio 5 mappale 94 (stessi sub) proveniente dalla soppressione per allineamento mappe dalla particella urbana 664 (stessi sub).

Le informazioni catastali e l'estratto planimetrico risultano conformi a quanto riscontrato nel sopralluogo. (v. Documentazione allegata)

Descrizione, consistenza e modalità di accesso

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di una palazzina a uso interamente residenziale, la cantina è al piano terra, così come il garage.

Il fabbricato è stato oggetto nei primi anni 2000 di un importante intervento di ristrutturazione, in parte finanziato dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito del Bando "20.000 alloggi in affitto" che ne ha rimodulato la consistenza abitativa. Il fabbricato ospita ora 8 unità suddivise su tre piani in elevazione, di cui l'ultimo mansardato, è privo di ascensore, ha forma rettangolare e regolare in altezza; non è presente un seminterrato, al piano terra sono collocati 4 garage con accesso dall'esterno e le cantine pertinenziali con accesso interno dagli spazi comuni.

La struttura è semplice con muratura portante (pietrame e mattoni pieni), le fondazioni sono continue in muratura preesistente. I solai del primo livello sono quelli originali in legno consolidati con travi rompitratta in acciaio e soletta collaborante, quello del secondo livello è di nuova costruzione ed è in legno lamellare e soletta collaborante. La copertura a quattro falde è stata completamente rifatta con colmo e diagonali in travi REP e orditura in legno lamellare e tavellonato in cotto a vista, coibentazione ventilata e manto di copertura in coppi recuperati dal tetto preesistente.

Le dimensioni esterne sono di circa 14,00x16,00x11,00 ml. La finitura esterna è a intonaco tinteggiato in colore chiaro, danneggiato e parzialmente scrostato in diversi

ING. BARBARA MORROCCHI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



punti, i serramenti sono in legno verniciato scuro.

Come è possibile riscontrare dalla documentazione fotografica allegata, le parti comuni del fabbricato non sono in buono stato di conservazione, l'intonaco è scrostato in diversi punti e le persiane sono danneggiate dal sole e dagli agenti atmosferici. Il portone di ingresso si chiude male. Le finiture sono di livello economico e comunque mal conservate.

L'appartamento al suo interno è composto da: un ambiente soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera da letto, un bagno (con lavandino, water, bidet e doccia e attacco lavatrice). L'altezza netta dei locali è di 2,95 m. I confini sono: unità sub 11 e vano scale a nord-ovest, esterno a nord-est, esterno a sud-est, esterno a sud-ovest.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 posati in diagonale, stesso materiale anche per i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno. Pareti e soffitti sono ad intonaco tintecciato. I serramenti interni sono in legno in pannelli tamburati, i serramenti esterni sono in legno massiccio con vetrocamera, gli elementi oscuranti sono persiane a due ante in legno. La porta di ingresso è blindata. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano collocata nel disimpegno, i radiatori sono in acciaio tubolare verniciato. L'impianto elettrico è sotto traccia.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 204/12/06, rilasciata il 20.12.2006 da "Erremme snc" con sede in Sorbolo, Via Chiozzola, 31;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto domestico a gas metano per riscaldamento e cucina n. 12, rilasciata il 08.01.2007 da "Termoidraulica Maini Eliso" S.r.l con sede in Mezzani, Via Gramsci, 5;

Non è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e non è disponibile la certificazione energetica dell'unità.



Lo stato di conservazione generale dell'appartamento e dei locali accessori è pessimo, con muffe e sporcizie diffuse ovunque. Gli intonaci delle pareti sono danneggiati e scrostati in molti punti. Nella parete della camera che confina con il bagno ci sono evidenti tracce di una perdita d'acqua. I corpi riscaldanti denotano perdite e presentano ruggine e sverniciature. Il bagno è in pessime condizioni. Non è stato possibile effettuare la verifica di funzionalità degli impianti che dovrà essere effettuata dal futuro acquirente.

L'appartamento è vuoto. (v. Documentazione fotografica). Alla cantina si accede dall'androne condominiale, è priva di finestre e ha una porta in legno tamburato. I confini sono: esterno a nord-ovest, unità sub 16 a nord-est, unità sub 13, sub 15 e sub 11 a sud-ovest, unità sub 9 a sud-est.

Il garage ha dimensioni standard, un portone a bascula in legno tamburato e numerose tracce di umidità da risalita sulle pareti. E' dotato di impianto elettrico. E' presente un buco nel controsoffitto dal quale è possibile vedere tracce di una perdita d'acqua proveniente dal piano soprastante, da approfondire eventuali danneggiamenti alle strutture lignee portanti. I confini sono: unità sub 15 a nord-ovest, unità sub 17 a nord-est, unità sub 13, androne condominiale a sud-ovest, unità sub 12 a sud-est. Sia garage che cantina sono occupati da oggetti accatastati.

Le superfici commerciali calcolate in base alla metodologia indicata nel documento dell'Agenzia delle Entrate "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sono così articolate:

Abitazione	56,87
Logge/balconi	0,00
Giardino pertinenziale	0,00
Garage	14,29

Cantina

4,79

Le misurazioni sono state effettuate negli elaborati presentati in comune e verificate a campione nel corso del sopralluogo.

Legittimità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato acquisito dall'attuale proprietario il 5 giugno 1996 con atto di fusione del notaio Alberto Fornari registrato a Parma il 24/6/1996 al n° 2921 (rep. 78965/22744).

Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.33/03 del 01/07/2003;
- DIA di variante 03/03/2004;
- DIA di variante 03/12/2004.
- DIA di variante 25/01/2007.

La domanda di conformità edilizia e agibilità è stata inoltrata il 29/03/2007 con prot. 2194 dell'Unione di Sorbolo-Mezzani.

Nel corso dei lavori l'intervento è stato ammesso a contributo regionale (Bando "20.000 alloggi in affitto") ed è stato sottoposto a Convenzione stipulata tra l'Unione di Sorbolo Mezzani e La Nuova Speranza soc. coop. a r.l. in data 20/04/2006 (Notaio Fontanabona a Parma, rep.85016/22981 trascritto a Parma il 05/05/2006 R.G.11473/R.P.7006) (v. Documentazione allegata).

La convenzione prevedeva il contributo alla ristrutturazione del fabbricato a fronte della messa in locazione di 6 dei 7 alloggi per almeno 10 anni.

Per quanto riscontrato non risultano pratiche edilizie successive relative alle unità in oggetto e alle parti condominiali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la completa rispondenza del fabbricato e delle unità oggetto di stima agli elaborati progettuali approvati dal Comune.

Si è verificato altresì il rispetto dei termini della convenzione e dei vincoli in essa contenuti relativi alle unità in possesso della cooperativa in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso e le attività insediate.

Vincoli e convenzioni

Il costo iniziale degli alloggi stabilito dalla convenzione è stato fissato a 1.421,63 euro/mq di Sc.

La convenzione prevede inoltre seguenti vincoli:

1. Il diritto di prelazione all'acquisto da parte del conduttore al termine dei 10 anni di affitto previsti e a prezzo regolato dalla convenzione.
2. Nel caso in cui si intenda cedere l'immobile prima del termine di 10 anni dalla data della stipula del primo contratto di locazione, la vendita può essere effettuata, previa autorizzazione regionale e versamento dell'eventuale rimborso, secondo due diverse modalità:
 - a. ai soggetti affittuari dell'immobile; in questo caso deve essere riconosciuta alla Regione Emilia-Romagna una quota del contributo originariamente versato, proporzionale agli anni residui di "mancato affitto", secondo le modalità di calcolo indicate nella DGR 122/2010;
 - b. in blocco; in questo caso permane l'obbligo da parte dell'acquirente di mantenere in locazione l'immobile agli occupanti o a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione per il periodo rimanente senza versamento di cifre in parziale rimborso del contributo.
3. Nel caso in cui l'immobile venga ceduto oltre il termine di locazione, per il periodo di durata della convenzione (20 anni, fino cioè al 20 aprile 2026), il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà superare quello stabilito in convenzione, rivalutato con gli indici ISTAT. In caso di rinuncia del diritto di prelazione

dell'affittuario a vendere l'immobile, ai prezzi stabiliti dalla Convenzione con il Comune, a acquirenti che devono essere o soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione o impegnarsi a locare l'immobile a soggetti con requisiti pena la nullità dell'atto di compravendita.

4. Alla scadenza naturale della convenzione l'immobile può essere posto senza vincoli sul libero mercato.

Queste limitazioni nella compravendita influenzano la valutazione di mercato dell'immobile e possono essere tenute in conto applicando un opportuno coefficiente riduttivo al prezzo risultante dall'oggettività dell'immobile ottenuto applicando i metodi di stima precedentemente individuati.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

Su richiesta della committenza, è stata fatta presso l'Agenzia delle Entrate un'ispezione ipotecaria (v. Documentazione allegata) dalla quale risultano presenti sul bene:

- Nota iscrizione n. 6707 del 14.03.2006 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio Parma e Piacenza. Capitale €1.050.000.000. Tasso interesse annuo 3.666%. Spese €525.000.000. Totale €1.575.000.000. Durata 10 anni. Notaio Mattia Condemi.
- Nota trascrizione n. 7006 del 05.05.2006 - Convenzione edilizia con comune di Mezzani. Notaio Giovanni Fontanabona.

Elementi esterni che limitano la commerciabilità dell'immobile

Non si riscontrano elementi esterni che possano in futuro limitare la commerciabilità dell'immobile.

Regolamento di condominio

Non reperito.

Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'unità risulta libera.

4. STIME

Stima analitica del valore immobile in base ai termini della convenzione

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dal valore di assegnazione attribuito a fine lavori per la superficie definita come da bando regionale nella Tabella Allegato B della convenzione (v. pag. 6 Convenzione allegata).

Prezzo Convenzionato: 82.340,81 €/m²

A questo prezzo si applicano le indicazioni dell'art. 7: il prezzo iniziale deve essere corretto con il coefficiente Ic_{2020}/Ic_{2006} pari a $120,3/85,2 = 1,412$

Il coefficiente è stato ricavato dalla Banca dati ISTAT degli Indici del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale (v. Documentazione allegata)

Si ottiene pertanto il nuovo Prezzo Convenzionato attualizzato: 116.262,90 €.

Applicando una riduzione del 1% annuo (dal 6° anno in poi e quindi per 13 anni) per tenere conto del deprezzamento dell'alloggio a causa di uno stato normale di conservazione dell'immobile si ottiene l'importo di vendita di: 102.023,14 €.

A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 19.904,50 €. Si ottiene così il Prezzo Finale di vendita convenzionato:

Appartamento	Superficie da Convenzione	Valore immobile
F5M94S12-18	57,92 m²	82.118,64 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – prima

fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenza delle Entrate per la zona in oggetto (Interrogazione Anno 2022 – Semestre 2 –

Documentazione allegata).

I valori oscillano per le abitazioni civili da un minimo di 780 €/m² a un massimo di 980 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), per i garage da un minimo di 275 €/m² a un massimo di 375 €/m² di Superficie Commerciale (SCV).

Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (applicando la riduzione al 25% per la cantina non direttamente comunicante), considerando un prezzo medio di vendita per l'alloggio di 880,00 €/m² e per il garage di 275,00 €/m² si ottiene un valore complessivo di 55.029,15 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 19.904,50 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV app	Valore immobile (+garage)
F5M94S12-18	58,07 m ²	35.124,65 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare - seconda fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma per la zona in oggetto (n°2/2022 Periodo di rilevazione luglio-dicembre 2022 - v. Documentazione allegata).

I valori per gli immobili di II fascia (da ristrutturare) oscillano da un minimo di 500 €/m² a un massimo di 800 €/m². Per i garage in ottimo stato si considera un valore forfettario di 9.000,00 €. Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 25% per la cantina, considerando un prezzo di vendita medio per l'alloggio di 650,00

€/m² e per il garage di 7.200,00 €, si ottiene un valore dell'immobile pari a 65.150,75 €. Non si ritiene di operare ulteriori decurtazioni per tenere conto degli obblighi convenzionali.

Unità immobiliare	SCV app	Valore immobile (+garage)
F5M94S12-18	58,07	44.943,88 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – terza fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) che tiene conto sia dei valori della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate sia dei dati raccolti direttamente dalle Agenzie immobiliari sul mercato (v. allegato).

Per la zona in oggetto, per un'abitazione in buono stato di fascia media, il valore di vendita è di 774,00 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), il costo medio del garage è di 203.00 €/m². Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 20% per la cantina, si ottiene un valore dell'immobile pari a 47.758,87 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 19.904,50 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S12-18	57,83 m ²	27.755,24 €



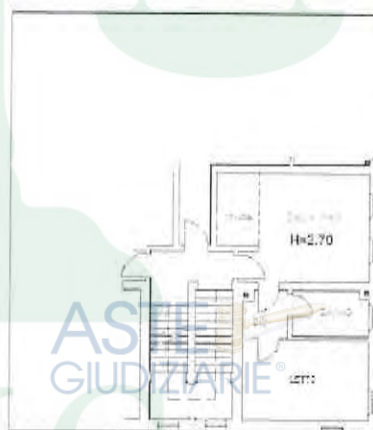
ING. BARBARA MORROCCHI

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Provincia di Parma - Comune di Sorbolo-Mezzani
Perizia estimativa unità immobiliare F5104512-18 in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano Superiore
Proprietario: La Nuova Speranza s.r.l. Via Giro Menotti, 2 - Parma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONCLUSIONI

VALORE DI VENDITA A CONVENZIONE VIGENTE

In base ai termini della convenzione, il valore di vendita dell'immobile, è indicabile in:

82.118,64 €

Questo valore, opportunamente attualizzato, dovrà essere utilizzato quale valore massimo di compravendita fino alla scadenza della convenzione ventennale.

VALORE DI MERCATO SENZA OBBLIGHI CONVENZIONALI

Ritenendo attendibili i risultati ottenuti dalle stime sopra effettuate, si ritiene utile riportare, quale termine di riferimento per la consistenza del bene, il valore più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, considerato privo di obblighi convenzionali e quindi sul libero mercato, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra calcolati.

35.941,26 €

Tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, che attualmente siamo in una fase di ripresa del mercato immobiliare, il presumibile valore di "realizzo immediato"² in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nel valore sopraindicato senza ulteriori ribassi. In caso di vendita in blocco delle unità immobiliari è possibile applicare una riduzione del prezzo di vendita del 10% (prezzo 32.347,13€).

In fede
Il Tecnico incaricato

Ing. Barbara Daniela Luisa Morrocchi



Borgo Val di Taro, 25/06/2023

² Intendendo convenzionalmente per "realizzo immediato" la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di tre mesi dalla data di rientro nella disponibilità dell'immobile stesso.

Perizia stragiudiziale unità F5M94S14-16

**In fabbricato residenziale sito in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano
Superiore - Comune di Sorbolo-Mezzani - Provincia di Parma**

Proprietario:

La Nuova Speranza s.c. a r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

DATA DELLA PERIZIA: 20.06.2023

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Barbara Morrocchi (C.F. MRRBBR66C58F205E), libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1864 con sede in Borgo Val di Taro, Via Lungo Taro Imbriani 18, il 29 settembre 2014 è stata incaricata, dal Presidente Salvatore Arena, nella Sua qualità di legale rappresentante della Cooperativa "La Nuova Speranza Srl" (C.F. e P.IVA 00289290348) con sede in Parma Via Ciro Menotti 3, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare della suddetta impresa.

Nel corso delle attività, in data 24 novembre 2014, la società è stata posta in liquidazione coatta amministrativa (D.M. n°497/2014) ed è stato nominato Commissario Liquidatore l'Avv. Cristiano Aimi che, in data 22 aprile 2015, ha confermato l'incarico alla scrivente ai fini della definizione dell'inventario dei beni immobili della Società (ai sensi dell'art. 204 L.F.¹).

La scrivente, presa visione dell'immobile in oggetto con sopralluogo il 10 giugno 2023, verificata la conformità edilizia, urbanistica e catastale e dopo aver reperito la necessaria documentazione, ha redatto la presente stima del fabbricato. La stima è stata effettuata tenendo conto delle richieste del mercato immobiliare, delle condizioni locative, e delle caratteristiche intrinseche del bene.

¹ Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, aggiornato con le modifiche apportate dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e con le ultime modifiche apportate dal D.Lgs. 16 novembre 2015 n. 180, entrato in vigore il 16 novembre 2015

Nel caso in oggetto, che riguarda un'unità immobiliare abitativa facenti parte di un fabbricato residenziale esistente sul quale sono scarsamente probabili interventi di ristrutturazione o conversione, è possibile utilizzare diverse metodologie di stima analitica o per confronto diretto per determinare il valore di mercato.

Dalle suddette valutazioni si possono ricavare anche i valori cauzionali di realizzo immediato.

Nella stima sarà inoltre opportunamente valutata l'incidenza della forma convenzionata dell'intervento di attuazione e del contributo regionale ricevuto in base alla partecipazione al programma sperimentale di ERP "Edilizia Residenziale Pubblica" "20.000 abitazioni in affitto" (DGR 2030/2004).

2. METODOLOGIE ESTIMATIVE UTILIZZATE

Le metodologie di stima più idonee ad individuare il corretto valore di mercato dell'immobile in oggetto si ritiene siano:

- 1) Metodo dei costi o stima analitica. Si ricava il valore di mercato utilizzando le superfici individuate secondo l'Art.10 della convenzione, e ricavando prezzi unitari che dovranno essere mutuati a quelli iniziali di cui alla convenzione, attraverso opportuni coefficienti correttivi.
- 2) Metodo del confronto di mercato. Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare viene confrontato con le compravendite di immobili simili avvenute sul libero mercato.

Si dovrà, nel caso della stima analitica, fare comunque riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene, al suo stato di conservazione e all'onere di mantenimento.

Nel secondo caso la stima terrà conto dei valori comuni a tipologie analoghe e alle condizioni più probabili del mercato; le condizioni ordinarie del fabbricato e la presenza



diffusa di unità immobiliari simili sul territorio consentono un confronto omogeneo su dati numericamente rilevanti.

La stima verrà, in ogni caso, effettuata con entrambe le metodologie, pur ritenendo in questo caso più affidabile la seconda, in quanto la situazione congiunturale che si è verificata negli ultimi tre anni ha portato a un mercato con eccesso di offerta che penalizza e riduce il valore di stima dell'immobile.

3. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare

Appartamento residenziale con annessa cantina e garage.

Ubicazione dell'Immobile

Comune: Sorbolo - Mezzani Provincia: Parma Indirizzo: Via Clemente Bondi, 67 – Mezzano Superiore.

Il fabbricato si affaccia su Via Clemente Bondi, una strada di distribuzione interna alla frazione di Mezzano Superiore. La frazione si trova in prossimità dell'argine destro del torrente Parma, a poche centinaia di metri dalla foce che si riversa nel fiume Po. Siamo a circa 20 km a nord di Parma. La dotazione urbanistica comprende i servizi per l'infanzia, le scuole dell'obbligo si trovano nella frazione di Mezzano Inferiore a 4 km. I collegamenti con il centro città sono garantiti dagli autobus TEP urbani ed extraurbani (linea 7 e 2815).

Dati Catastali

Comune: Sorbolo-Mezzani (M411) Sezione urbana 2

1. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 14 (appartamento+cantina)

Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 3 vani, Rendita: 360,23 euro

2. Foglio: 5 Mappale: 94 Sub: 16 (garage)

Categoria: C/6, Classe: U, Consistenza: 13mq, Rendita: 36,26 euro

L'immobile risulta correttamente intestato a La Nuova Speranza soc.coop. a r.l. Prima del 16/05/2019 l'immobile risultava iscritto in catasto nel comune di Mezzani(F174) foglio 5 mappale 94 (stessi sub) proveniente dalla soppressione per allineamento mappe dalla particella urbana 664 (stessi sub).

Le informazioni catastali e l'estratto planimetrico risultano conformi a quanto riscontrato nel sopralluogo. (v. Documentazione allegata)

Descrizione, consistenza e modalità di accesso

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo mansardato di una palazzina a uso interamente residenziale, la cantina è al piano terra, così come il garage.

Il fabbricato è stato oggetto nei primi anni 2000 di un importante intervento di ristrutturazione, in parte finanziato dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito del Bando "20.000 alloggi in affitto" che ne ha rimodulato la consistenza abitativa. Il fabbricato ospita ora 8 unità suddivise su tre piani in elevazione, di cui l'ultimo mansardato, è privo di ascensore, ha forma rettangolare e regolare in altezza; non è presente un seminterrato, al piano terra sono collocati 4 garage con accesso dall'esterno e le cantine pertinenziali con accesso interno dagli spazi comuni.

La struttura è semplice con muratura portante (pietrame e mattoni pieni), le fondazioni sono continue in muratura preesistente. I solai del primo livello sono quelli originali in legno consolidati con travi rompitratta in acciaio e soletta collaborante, quello del secondo livello è di nuova costruzione ed è in legno lamellare e soletta collaborante. La copertura a quattro falde è stata completamente rifatta con colmo e diagonali in travi REP e orditura in legno lamellare e tavellonato in cotto a vista, coibentazione ventilata e manto di copertura in coppi recuperati dal tetto preesistente.

Le dimensioni esterne sono di circa 14,00x16,00x11,00 ml. La finitura esterna è a intonaco tintecciato in colore chiaro, danneggiato e parzialmente scrostato in diversi



punti, i serramenti sono in legno verniciato scuro.

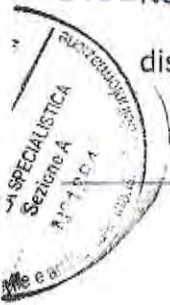
Come è possibile riscontrare dalla documentazione fotografica allegata, le parti comuni del fabbricato non sono in buono stato di conservazione, l'intonaco è scrostato in diversi punti e le persiane sono danneggiate dal sole e dagli agenti atmosferici. Il portone di ingresso si chiude male. Le finiture sono di livello economico e comunque mal conservate.

L'appartamento al suo interno è composto da: un ampio ingresso che si affaccia su un ambiente soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno (con lavandino, water, bidet e doccia e attacco lavatrice). L'altezza netta dei locali va da un minimo di 2,00m a un massimo di 4,45m. I confini sono: unità sub 13 e vano scale a nord-ovest, esterno a nord-est, esterno a sud-est, esterno a sud-ovest.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 posati in diagonale, stesso materiale anche per i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno. Pareti e soffitti sono ad intonaco tinteggiato. I serramenti interni sono in legno in pannelli tamburati, i serramenti esterni sono in legno massiccio con vetrocamera, gli elementi oscuranti sono persiane a due ante in legno. La porta di ingresso è blindata. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano collocata nel disimpegno, i radiatori sono in acciaio tubolare verniciato. L'impianto elettrico è sotto traccia.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 206/12/06, rilasciata il 20.12.2006 da "Erremme snc" con sede in Sorbolo, Via Chiozzola, 31;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto domestico a gas metano per riscaldamento e cucina n. 13, rilasciata il 08.01.2007 da "Termoidraulica Maini Eliso" S.r.l con sede in Mezzani, Via Gramsci, 5;

Non è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e non è disponibile la certificazione energetica dell'unità.



Lo stato di conservazione generale dell'appartamento e dei locali accessori è pessimo, con muffe e sporcizie diffuse ovunque. Gli intonaci delle pareti sono danneggiati e scrostati in molti punti. Nella parete della camera che confina con il bagno ci sono evidenti tracce di una perdita d'acqua. I corpi riscaldanti denotano perdite e presentano ruggine e sverniciature. Il bagno è in pessime condizioni. Non è stato possibile effettuare la verifica di funzionalità degli impianti che dovrà essere effettuata dal futuro acquirente.

L'appartamento è pieno di mobili e oggetti accatastati ovunque. (v. Documentazione fotografica). I confini sono: esterno a nord-ovest, unità sub 16 a nord-est, unità sub 13, sub 15 e sub 11 a sud-ovest, unità sub 9 a sud-est. Alla cantina si accede dall'androne condominiale, è priva di finestre e ha una porta in legno tamburato, è anch'essa stracolma di oggetti di ogni tipo. I confini sono: vano scale a nord-ovest, androne condominiale a nord-est, unità sub 8 a sud-ovest, unità sub 8 a sud-est.

Il garage ha dimensioni standard, un portone a bascula in legno tamburato, è pieno fino al soffitto di oggetti di ogni tipo e non è stato possibile ispezionarlo. E' dotato di impianto elettrico.. I confini sono: esterno a nord-ovest, esterno a nord-est, unità sub 17 a sud-ovest, unità sub 9 a sud-est.

Le superfici commerciali calcolate in base alla metodologia indicata nel documento dell'Agenzia delle Entrate "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sono così articolate:

Abitazione	101,46
Logge/balconi	0.00
Giardino pertinenziale	0,00
Garage	16,66
Cantina	5,00

Le misurazioni sono state effettuate negli elaborati presentati in comune e verificate a campione nel corso del sopralluogo.

Legittimità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato acquisito dall'attuale proprietario il 5 giugno 1996 con atto di fusione del notaio Alberto Fornari registrato a Parma il 24/6/1996 al n° 2921 (rep. 78965/22744).

Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.33/03 del 01/07/2003;
- DIA di variante 03/03/2004;
- DIA di variante 03/12/2004.
- DIA di variante 25/01/2007.

La domanda di conformità edilizia e agibilità è stata inoltrata il 29/03/2007 con prot. 2194 dell'Unione di Sorbolo-Mezzani.

Nel corso dei lavori l'intervento è stato ammesso a contributo regionale (Bando "20.000 alloggi in affitto") ed è stato sottoposto a Convenzione stipulata tra l'Unione di Sorbolo Mezzani e La Nuova Speranza soc. coop. a r.l. in data 20/04/2006 (Notaio Fontanabona a Parma, rep.85016/22981 trascritto a Parma il 05/05/2006 R.G.11473/R.P.7006) (v. Documentazione allegata).

La convenzione prevedeva il contributo alla ristrutturazione del fabbricato a fronte della messa in locazione di 6 dei 7 alloggi per almeno 10 anni.

Per quanto riscontrato non risultano pratiche edilizie successive relative alle unità in oggetto e alle parti condominiali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la completa rispondenza del fabbricato e delle unità oggetto di stima agli elaborati progettuali approvati dal Comune.

Si è verificato altresì il rispetto dei termini della convenzione e dei vincoli in essa

contenuti relativi alle unità in possesso della cooperativa in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso e le attività insediate.

Vincoli e convenzioni

Il costo iniziale degli alloggi stabilito dalla convenzione è stato fissato a 1.421,63 euro/mq di Sc.

La convenzione prevede inoltre seguenti vincoli:

1. Il diritto di prelazione all'acquisto da parte del conduttore al termine dei 10 anni di affitto previsti e a prezzo regolato dalla convenzione.
2. Nel caso in cui si intenda cedere l'immobile prima del termine di 10 anni dalla data della stipula del primo contratto di locazione, la vendita può essere effettuata, previa autorizzazione regionale e versamento dell'eventuale rimborso, secondo due diverse modalità:
 - a. ai soggetti affittuari dell'immobile; in questo caso deve essere riconosciuta alla Regione Emilia-Romagna una quota del contributo originariamente versato, proporzionale agli anni residui di "mancato affitto", secondo le modalità di calcolo indicate nella DGR 122/2010;
 - b. in blocco; in questo caso permane l'obbligo da parte dell'acquirente di mantenere in locazione l'immobile agli occupanti o a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla convenzione per il periodo rimanente senza versamento di cifre in parziale rimborso del contributo.
3. Nel caso in cui l'immobile venga ceduto oltre il termine di locazione, per il periodo di durata della convenzione (20 anni, fino cioè al 20 aprile 2026), il prezzo di cessione dell'alloggio non potrà superare quello stabilito in convenzione, rivalutato con gli indici ISTAT. In caso di rinuncia del diritto di prelazione dell'affittuario a vendere l'immobile, ai prezzi stabiliti dalla Convenzione con il



Comune, a acquirenti che devono essere o soggetti in posses

cui alla convenzione o impegnarsi a locare l'immobile a soggetti con requisiti pena la nullità dell'atto di compravendita.

4. Alla scadenza naturale della convenzione l'immobile può essere posto senza vincoli sul libero mercato.

Queste limitazioni nella compravendita influenzano la valutazione di mercato dell'immobile e possono essere tenute in conto applicando un opportuno coefficiente riduttivo al prezzo risultante dall'oggettività dell'immobile ottenuto applicando i metodi di stima precedentemente individuati.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

Su richiesta della committenza, è stata fatta presso l'Agenzia delle Entrate un'ispezione ipotecaria (v. Documentazione allegata) dalla quale risultano presenti sul bene:

- Nota iscrizione n. 6707 del 14.03.2006 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio Parma e Piacenza. Capitale €1.050.000.000. Tasso interesse annuo 3.666%. Spese €525.000.000. Totale €1.575.000.000. Durata 10 anni. Notaio Mattia Condemi.
- Nota trascrizione n. 7006 del 05.05.2006 - Convenzione edilizia con comune di Mezzani. Notaio Giovanni Fontanabona.

Elementi esterni che limitano la commerciabilità dell'immobile

Non si riscontrano elementi esterni che possano in futuro limitare la commerciabilità dell'immobile.

Regolamento di condominio

Non reperito.

Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'unità risulta libera.

Stima analitica del valore immobile in base ai termini della convenzione

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dal valore di assegnazione attribuito a fine lavori per la superficie definita come da bando regionale nella Tabella Allegato B della convenzione (v. pag. 6 Convenzione allegata).

Prezzo Convenzionato: 143.229,22 €/m²

A questo prezzo si applicano le indicazioni dell'art. 7: il prezzo iniziale deve essere corretto con il coefficiente Ic_{2020}/Ic_{2006} pari a $120,3/85,2 = 1,412$

Il coefficiente è stato ricavato dalla Banca dati ISTAT degli Indici del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale (v. Documentazione allegata)

Si ottiene pertanto il nuovo Prezzo Convenzionato attualizzato: 202.235,63 €.

Applicando una riduzione del 1% annuo (dal 6° anno in poi e quindi per 13 anni) per tenere conto del deprezzamento dell'alloggio a causa di uno stato normale di conservazione dell'immobile si ottiene l'importo di vendita di: 177.466,01 €.

A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 35.511,00 €. Si ottiene così il Prezzo Finale di vendita convenzionato:

Appartamento	Superficie da Convenzione	Valore immobile
F5M94S14-16	100,75 m ²	141.955,01 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – prima fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenza delle Entrate per la zona in oggetto (Interrogazione Anno 2022 – Semestre 2 - v. Documentazione allegata).

I valori oscillano per le abitazioni civili da un minimo di 780 €/m² a un massimo di 980 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), per i garage da un minimo di 275 €/m² a un massimo di 375 €/m² di Superficie Commerciale (SCV).

Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (applicando la riduzione al 25% per la cantina non direttamente comunicante), considerando un prezzo medio di vendita per l'alloggio di 880,00 €/m² e per il garage di 275,00 €/m² si ottiene un valore complessivo di 94.966,30 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 35.511,00 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

Unità immobiliare	SCV app	Valore immobile (+garage)
F5M94S14-16	102,71 m ²	59.455,30 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare - seconda fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma per la zona in oggetto (n°2/2022 Periodo di rilevazione luglio-dicembre 2022 - v. Documentazione allegata).

I valori per gli immobili di II fascia (da ristrutturare) oscillano da un minimo di 500 €/m² a un massimo di 800 €/m². Per i garage in ottimo stato si considera un valore forfettario di 9.000,00 €. Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 25% per la cantina, considerando un prezzo di vendita medio per l'alloggio di 650,00 €/m² e per il garage di 7.200,00 €, si ottiene un valore dell'immobile pari a 73.961,50

€. Non si ritiene di operare ulteriori decurtazioni per tenere conto degli obblighi convenzionali.

Unità immobiliare	SCV app	Valore immobile (+garage)
F5M94S14-16	102,71	73.961,50 €

Stima analitica del valore immobile a partire dal mercato immobiliare – terza fonte dati

Il valore dell'immobile viene determinato partendo dai valori di compravendita immobiliare ricavati dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) che tiene conto sia dei valori della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate sia dei dati raccolti direttamente dalle Agenzie immobiliari sul mercato (v. allegato).

Per la zona in oggetto, per un'abitazione in buono stato di fascia media, il valore di vendita è di 774,00 €/m² di Superficie Commerciale (SCV), il costo medio del garage è di 203.00 €/m². Tenendo conto delle superfici geometriche effettive al lordo dei muri calcolate secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, applicando la riduzione al 20% per la cantina, si ottiene un valore dell'immobile pari a 82.686,02 €. A questa cifra devono essere detratte le spese per il ripristino dell'immobile dalla condizione di degrado in cui si trova, valutate complessivamente in 350 €/m² per un importo totale di 35.511,00 €. Si ottiene quindi la seguente valutazione:

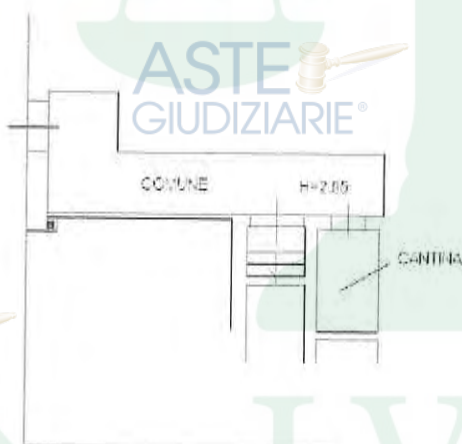
Unità immobiliare	SCV	Valore immobile
F5M94S14-16	102,46 m²	47.175,02 €

ID **ING. BARBARA MORROCCHI**

ASTE GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA



PIANO SECONDO SOTTOTETTO



PIANO TERZA

Provincia di Parma - Comune di Sorbolo-Mezzani
Perizia estimativa unità immobiliare FSM94314-16 in Via Clemente Bondi, 67 - Mezzano Superiore
Proprietario: La Nuova Speranza s.r.l. Via Ciro Menotti, 3 - Parma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONCLUSIONI

VALORE DI VENDITA A CONVENZIONE VIGENTE

In base ai termini della convenzione, il valore di vendita dell'immobile, è indicabile in:

141.955,01 €

Questo valore, opportunamente attualizzato, dovrà essere utilizzato quale valore massimo di compravendita fino alla scadenza della convenzione ventennale.

VALORE DI MERCATO SENZA OBBLIGHI CONVENZIONALI

Ritenendo attendibili i risultati ottenuti dalle stime sopra effettuate, si ritiene utile riportare, quale termine di riferimento per la consistenza del bene, il valore più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, considerato privo di obblighi convenzionali e quindi sul libero mercato, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra calcolati.

60.197,27 €

Tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, che attualmente siamo in una fase di ripresa del mercato immobiliare, il presumibile valore di "realizzo immediato"² in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nel valore sopraindicato senza ulteriori ribassi. In caso di vendita in blocco delle unità immobiliari è possibile applicare una riduzione del prezzo di vendita del 10% (prezzo 54.177,55€).

In fede

Il Tecnico incaricato

Ings. Barbara Danila Luisa Morrocchi

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

BARBARA MORROCCHI

Borgo Val di Taro, 25/06/2023

² Intendendo convenzionalmente per "realizzo immediato" la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di tre mesi dalla data di rientro nella disponibilità dell'immobile stesso.