

Arch. Riccarda Cantarelli
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della provincia di Parma n. 513
Piazza Garibaldi, n. 23
43121 - PARMA

■ **Data della valutazione**

mercoledì 05/02/2020

■ **Data del rapporto**

mercoledì 05/02/2020

Perizia di stima

Terreno edificabile

■ **Numero della pratica**

FIDENZA COSTRUZIONI S.R.L. MAPP. 146

■ **Richiedente valutazione**

FIDENZA COSTRUZIONI S.R.L.

■ **Valutatore**

Arch. Riccarda CANTARELLI
Piazza Garibaldi, 23 - 43121 PARMA - PR

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Terreno edificabile

■ **Valore**

80.000,00 € Diconsi Euro ottantamila



I.V.G.

DI PARMA

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1 Terreno edificabile Via ROSSINI - FIDENZA (PR) RICA VO MENO UTILE 15% IMPRESA		
Classificazione	Terreno edificabile	
Comune	FIDENZA	
Indirizzo	Via Rossini	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 44 Part. 146	
Superficie (m ²)	1.540,00	
Valore unitario (€/m ²)	51,95	
Valore di mercato (€)	80.000,00	

2 Terreno edificabile Via ROSSINI - FIDENZA (PR) - RICA VO		
Classificazione	Terreno edificabile	
Comune	FIDENZA	
Indirizzo	Via Rossini	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 44 Part. 146	
Superficie (m ²)	1.540,00	
Valore unitario (€/m ²)	887,14	
Valore di mercato (€)	1.366.200,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile sito in Via ROSSINI FIDENZA (PR), EMILIA-ROMAGNA0 (Subject), sono determinati i seguenti dati:
-RICAVO MENO UTILE 15% IMPRESA alla data di stima del 05/02/2020;
-RICAVO alla data di stima del 05/02/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune amministrativo di FIDENZA Comune catastale di FIDENZA
Catasto Terreni
Fg. 44 Part. 146 Qualità: area rurale, 0 ha 15 a 40 ca , RD 0,01 €, RA 0,01 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Richiesta di autorizzazione alla nomina del dott. Valerio Mazzotti del giugno 2019 e successivo ricevimento di documentazione sul terreno edificabile. Ricerca documentale presso l'Archivio urbanistico del comune di Fidenza per l'individuazione delle pratiche inerenti l'area. Sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi e documentazione fotografica.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	FIDENZA COSTRUZIONI S.R.L. Via buffolara, 66/A - PARMA - PR PIVA: 01926850346
Valutatore	Arch. Riccarda CANTARELLI Piazza Garibaldi, 23 - 43121 PARMA - PR CF: CNTRCR69E51L354L

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ RICA VO

Il criterio costo di trasformazione riferisce alla somma delle spese necessarie per trasformare il bene oggetto di stima dalla destinazione attuale ad una destinazione con utilità maggiore.

RICA VO	[Stima a costo ricavi]
Procedimento	Descrizione
Stima a costo ricavi	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

■ RICA VO MENO UTILE

Il criterio costo di trasformazione riferisce alla somma delle spese necessarie per trasformare il bene oggetto di stima dalla destinazione attuale ad una destinazione con utilità maggiore.

La presente perizia riguarda un'area edificabile di superficie mq 1.540 situata a nord-ovest del centro urbano di Fidenza, in prossimità della linea ferroviaria Fidenza-Salsomaggiore e del Torrente Stirone.

L'area di forma irregolare è stata ricavata a seguito di frazionamento; confina a nord con una fascia a verde che filtra la visuale della ferrovia, a ovest con l'argine del Torrente Stirone, a sud e a est con edifici residenziali.

CONSIDERANDO LA CONFORMAZIONE DEL LOTTO E IL POSIZIONAMENTO DEI FABBRICATI LIMITROFI, SI RITIENE POCO PERCORRIBILE LA SOLUZIONE DI SFRUTTARE TUTTA LA CAPACITA' EDIFICATORIA PREVISTA DAGLI INDICI RELATIVI ALLA ZONA OMOGENEA INDIVIDUATA DALLO STRUMENTO URBANISTICO. PER TALE RAGIONE SI APPLICA UN DEPREZZAMENTO DEL 20% DEL VALORE DI STIMA.

RICAVO MENO UTILE	[(Stima a costo)-[Stima a costo costruzione]]-20000
Procedimento	Descrizione
Stima a costo	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach</p> <p>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.</p>
Stima a costo costruzione	<p>Cost Approach</p> <p>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.</p>

LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno edificabile Via ROSSINI - FIDENZA (PR) RICAVO MENO UTILE 15% IMPRESA
2	Terreno edificabile Via ROSSINI - FIDENZA (PR) - RICAVO

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01 - Terreno edificabile Via ROSSINI, FIDENZA (PR) RICA VO MENO UTILE
15% IMPRESA

Denominazione

Data inserimento	02/02/2020	Data ultima modifica	06/02/2020
Codice	FIDENZA COSTRUZIONI MAPPALE 146 (Terreno edificabile)		
Classificazione	Terreno edificabile		
Denominazione	Fidenza Costruzioni Mappale 146		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	1.540,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



Ubicazione

Via ROSSINI,
FIDENZA FIDENZA - (PR)

Descrizione principale

Terreno edificabile

Descrizione pertinenze

Ingresso di proprietà ma con diritto di passaggio.

Provenienza e titolarità

Attualmente di Proprietà' della Fidenza Costruzioni s.r.l., come da Atto di Compravendita Notaio dott. Arturo Dalla Tana del 07.01.2010 repertorio n° 107214.

Precedentemente di Proprietà' della Società' Edilmarket S.r.l. come da atto di Compravendita del 30.07.2009, repertorio n° 106363, notaio dott. Arturo dalla Tana

Urbanistica e vincoli

L'area è localizzata all'interno del confine del territorio urbanizzato a nord della via Emilia in prossimità del torrente Stirone.

Si riportano di seguito gli articoli che normano la progettazione nell'area oggetto di perizia.

Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE)

Il terreno è individuato alla tavola 1.2 della cartografia del Rue – territorio rurale, come sub ambito del tessuto urbano edificato secondo la "casuale disposizione dei manufatti", in particolare dei manufatti tipo 2 (TEC 2).

Tali sub ambiti sono normati dall'art. 4.11 delle Norme tecniche di attuazione del RUE.

Tali sub ambiti comprendono quelle aree nelle quali l'edificato si dispone senza un disegno riconoscibile e senza un rapporto di relazione tra i singoli edifici che presentano conformazioni tipologiche e funzionali disomogenee. Gli usi ammessi sono:

«UA1 Residenza

UA2 Residenza collettiva

UD1 Attività terziarie specializzate, studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie di servizio

UC1 Attività commerciali al dettaglio - Esercizi di vicinato

UC2 Attività commerciali al dettaglio - Medie e Grandi strutture di vendita (nei limiti della zonizzazione in materia del territorio comunale)

UC 7 Pubblici Esercizi

UP7 Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché a velocipedi e motocicli e artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
UD2 Attività di servizio - Attività ricreative e per lo sport al coperto e di spettacolo fino a 200 mq e 100 persone di capienza (DPR 151/2011)
UD3 Attività di servizio - Attività ricreative e per lo sport al coperto e di spettacolo superiori a 200 mq e 100 persone di capienza (DPR 151/2011)
UD5 Servizi sociali di base - Attività di interesse comune di tipo civile
UD6 Servizi sociali di base - Attività di interesse comune di tipo religioso
UL 1 Attività ricettive alberghiere»

I parametri edilizi e urbanistici sono:

IF (indice fondiario)= 0,55 mq/mq di Su (TEC 2)
H (altezza massima tra quella dei vari fronti dell'edificio)= 14,50 m
Dc (distanza dai confini)= Hf/2 min 5 m
Dcs (distanza dalle strade)= allineamenti prevalenti
De (distanze tra edifi)= min 10 m
Ivl = 0,50 m/m
Sq (superficie coperta)= max 40%
Ip (indice di permeabilità)= min 35% (interventi di nuova costruzione)
Su tali aree sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio, esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica per cui è richiesto una superficie minima di 3.000 mq.

Piano strutturale comunale (PSC)

Il terreno è individuato alla tavola 2.4 della cartografia del PSC come ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale. Tali ambiti sono normati dall'art. 65 delle Norme tecniche di attuazione del PSC.

Come specificato dal comma 3 dell'articolo sopracitato: «Per questi ambiti il PSC prevede una strategia di sostanziale manutenzione qualitativa, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei tessuti urbani, individuando i seguenti obiettivi e politiche d'intervento, a norma del comma 2 dell'art. A-10 della L.R. 20/2000:
[...]

- b) adottare politiche d'intervento che mediante la sostituzione edilizia, il riuso o l'ampliamento, consentano, la coesistenza dei nuclei familiari di primo impianto con i nuclei familiari da questo derivati, in modo da facilitare la permanenza delle persone anziane presso il nuovo nucleo familiare di riferimento in condizioni di piena autonomia logistica e funzionale;
- c) consentire un mix di funzioni che preveda la coesistenza, oltre che della primaria funzione residenziale del tessuto edilizio esistente, anche di altre funzioni compatibili con la residenza, evitando attività ad alto concorso di pubblico e/o movimentazione merci e persone;
- d) garantire l'incremento degli spazi di sosta e parcheggio in relazione alla tipologia degli interventi edilizi e all'uso dei fabbricati;
- e) consolidare e incrementare il tessuto dei servizi e delle dotazioni territoriali esistenti, attuando politiche d'intervento che privilegino l'accessibilità tramite percorsi protetti pedonali e ciclabili alla mobilità veicolare motorizzata».

Per quanto concerne eventuali prevenzioni dai rischi il lotto si trova all'interno delle aree a rischio idraulico normate dall'art.29. Il PSC individua le aree a rischio idraulico molto elevato poste nella zona dove lo Stirone è prossimo alla città di Fidenza.

«2. In tale area si applicano le disposizioni dell'art. 51 delle NTA del PAI relativamente alle Zone B-Pr.

3. Nell'area in oggetto sono state effettuate tutte le opere necessarie per la messa in sicurezza sulla base della normativa vigente. Attualmente si è in attesa che l'Autorità di Bacino del fiume Po, aggiornando il PAI, recepisca gli interventi effettuati e verifichi la permanenza o meno dell'area nell'elenco di quelle soggette a rischio idraulico molto elevato».

Relativamente al sistema rurale il lotto rientra all'interno del progetto di recupero, tutela e valorizzazione normati dall'art.93:

- «1. Il PSC assume gli obiettivi definiti dal Progetto di tutela, recupero e valorizzazione dello Stirone e di Frescarolo individuato nella tavola C.5-1 del PTCP.
2. Nell'Allegato 1 alle NTA PTCP sono contenuti gli indirizzi per la formazione o attuazione del progetto, gli indirizzi dovranno essere rispettati dalla strumentazione urbanistica comunale.
3. Il POC, il RUE e i piani di settore si conformano alle indicazioni del Progetto di tutela, recupero e valorizzazione».

Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

All'interno della tavola C.5.1. del PTCP l'area è individuata tra i progetti di tutela, recupero e valorizzazione proposti.

Dati catastali

L'area oggetto della presente perizia è individuata al NCEU del Comune di Fidenza al foglio 44, mappale 146 come area rurale avente superficie pari a mq 1540.

Valutazione in merito alla capacità edificatoria

Da una sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e lo strumento urbanistico (tavole 2.8 del RUE e 2.4 del PSC) l'area mappata come sub ambito del tessuto urbano edificato con indice IF pari a 0,55 mq/mq di Superficie utile risulterebbe indicativamente corrispondente ad una superficie di circa 1380 mq, ottenuta sottraendo la porzione di mappale classificata come ambito della rete ferroviaria. Per una superficie ipotetica di 1380 mq risulterebbe una potenzialità edificatoria di 759 mq di Su.

GEOGRAFIA
LOTTO 01 - Terreno edificabile Via ROSSINI, FIDENZA (PR) RICAVO MENO UTILE
15% IMPRESA

Ubicazione

Regione	EMILIA-ROMAGNA	Provincia	PR
Comune	FIDENZA		
Zona	FIDENZA		
Indirizzo	Via ROSSINI		
Civico		Cap	
Latitudine	44° 52' 13,8972"	Longitudine	10° 3' 3,3840"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01 - Terreno edificabile Via ROSSINI, FIDENZA (PR) RICA VO MENO UTILE
15% IMPRESA

■ **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

■ **Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie lotto	SUL	1.540,00	1,00	1.540,00
Totale Superficie (m²)		1.540,00		1.540,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Campagna**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Terreno	1.540,00	SUL	1,00	1.540,00
Totale per piano	1.540,00			1.540,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 01 - Terreno edificabile Via ROSSINI, FIDENZA (PR) RICA VO MENO UTILE 15% IMPRESA

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Clima	CLI	Padano	(descrizione libera)	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Asili nido e materne	SNI	0	0=assenti 1=presenti	-
Scuole elementari	SEL	0	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	0	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente	-
Università	SUN	0	0=assente 1=presente	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	0	0=assenti 1=presenti	-
Mercati settimanali	MER	0	0=assente 1=presente	-
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente	-
Farmacia	FAR	0	0=assente 1=presente	-
Servizi di assistenza sociale	SAS	0	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture sportive	SRT	0	0=assenti 1=presenti	-
Strutture ricreative	STR	0	0=assenti 1=presenti	-
Tipologie immobiliari prevalenti	TIP	residenziali	(descrizione libera)	-

■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro urbano	DCU	1,00	Km	-
Distanza dal centro storico	DIS	1.000,00	m	-
Distanza dai mezzi pubblici di superficie	DMS	500,00	m	-
Distanza dal casello autostradale	DCA	4,00	Km	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	2,00	Km	-
Distanza dall'aeroporto	DAR	35,00	Km	-
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	500,00	m	-
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	1.000,00	m	-
Distanza dal pronto soccorso più vicino	DPS	4,00	Km	-
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	500	m	-

■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Servitù di scarico acque	SSA	0	0=assente 1=presente	-
Servitù di passaggio	SDP	0	0=assente 1=presente	-

■ Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Servitù di acquedotto	SCQ	1	0=assente 1=presente	-
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente	-
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente	-

■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Aree a servitù speciale	ATS	1	0=assente 1=presente	-

■ Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie lotto	SUL	1.540,0	m ²	1,00
Superficie fondiaria	Sf	1.380,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	1.540,0	m ²	-

■ **Auto**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-
Parcheggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti	-

■ **Tipologiche**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì	-
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max	-

■ **Progetto - Immobile in sviluppo**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Progetto edile esecutivo	PEE	0	0=assente 1=presente	-
Permesso di costruire	CE	0	0=assente 1=presente	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/02/2020	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01 - Terreno edificabile Via ROSSINI, FIDENZA (PR) RICAIVO MENO UTILE
15% IMPRESA

■ **Denominazione**

Classificazione	Terreno edificabile
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	FIDENZA	Provincia	PR
Località/Fraz./Zona	FIDENZA		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Terreno edificabile	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01 - Terreno edificabile Via ROSSINI, FIDENZA (PR) RICAVO MENO UTILE 15% IMPRESA

■ Elenco Mappe di localizzazione/ubicazione

N. 1 Immagine da Geoportale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione/ubicazione.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 2 Mappa catastale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 Visura catastale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Fotografie

N. 4 Interno lotto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 Interno lotto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Interno lotto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 Interno lotto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Interno lotto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 Veduta linea ferroviaria adiacente al lotto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Particolare lotto

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 Vista lotto dall'esterno

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

In coda, di n. 8 pagine:

■ **Atto di compravendita** del 07/01/2010

Repertorio n. 107.214 Raccolta n. 32.120