

2

**PROPRIETA' INDIVISA**  
**COMPENDIO IMMOBILIARE N° 16**  
**“Bianconese”**

**Fontevivo (PR), Strada Bianconese n. 1**

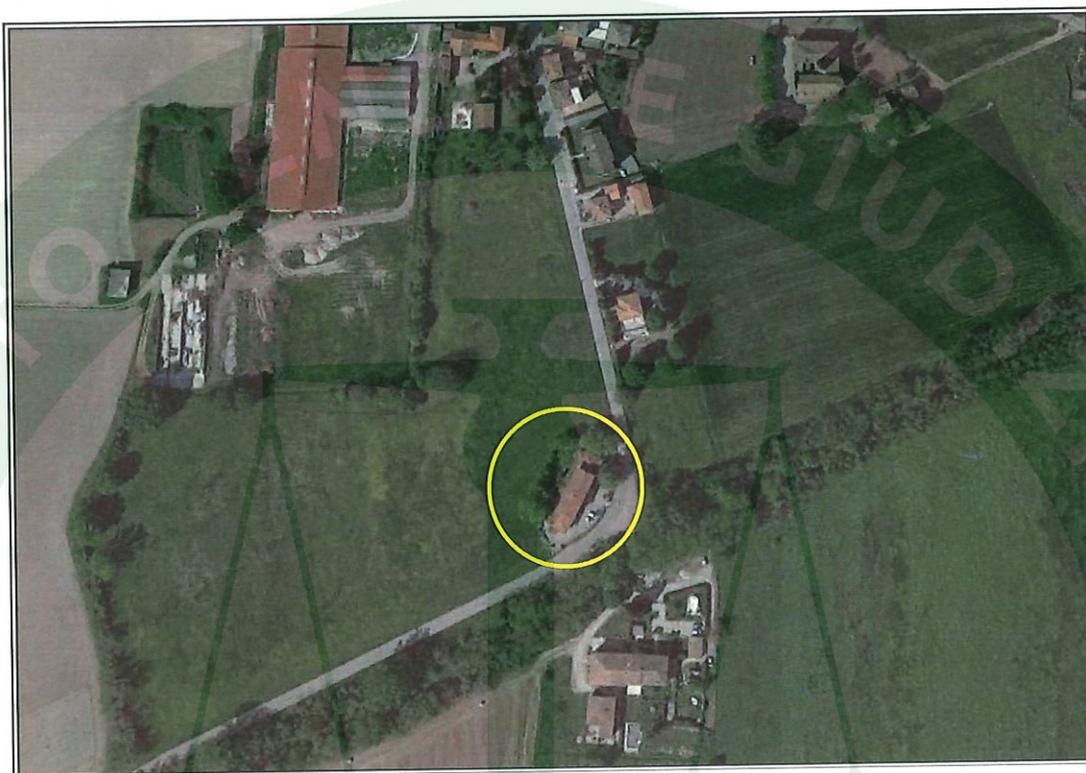


**Referente: ingegnere Chiara Prati**

## INDICE CAPITOLO 16

16.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI .....	3
16.1.1 - Caratteristiche generali della zona di ubicazione.....	3
16.1.2 - Inquadramento urbanistico e territoriale.....	3
16.1.3 - Descrizione sintetica del fabbricato.....	4
16.2 ANALITICA DESCRIZIONE DELLE PARTI COMUNI.....	5
16.2.1 - Finiture locali accessori al piano seminterrato.....	5
16.2.2 - Finiture parti comuni .....	5
16.3 STATO DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO.....	6
16.3.1 - Interventi manutentivi da prevedere .....	7
16.4 STATO DI POSSESSO E SCHEMA CONVENZIONE.....	7
16.5 NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001 .....	8
16.5.1 - Elenco dei provvedimenti urbanistici inerenti i beni .....	8
16.5.2 - Difformità edilizie e catastali generali.....	9
16.6 VALUTAZIONE DEI BENI .....	9
16.6.1 - Criticità riscontrate .....	9
16.6.2 - Elementi di pregio .....	10
16.6.3 - Valutazione dell'intero compendio.....	11
16.6.4 - Valutazione della redditività.....	11
16.6.5 - Considerazioni sul valore del diritto di superficie .....	11
16.6.6 - Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore .....	12
16.7 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI.....	13
16.7.1 Unità n°1 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 4 .....	15
16.7.2 Unità n°2 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 5 .....	16
16.7.3 Unità n° 3 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 6 .....	20
16.7.4 Unità n°4 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 7 .....	23
16.7.5 Unità n° 5 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 8 .....	26
16.7.6 Unità n° 6 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 9 .....	29
16.8 CONCLUSIONI .....	32

## 16.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI



Vista satellitare con individuazione immobile

### 16.1.1 - Caratteristiche generali della zona di ubicazione

Il paese di Bianconese è una piccola frazione del Comune di Fontevivo da cui dista circa 5 km; la frazione, raggiungibile anche con i mezzi pubblici, è dotata di alcuni servizi, anche se per quelli principali è necessario fare riferimento al Comune principale.

Il fabbricato oggetto di stima si trova all'inizio del paese lontano dal centro abitato principale in cui si trovano i pochi servizi presenti in loco.

### 16.1.2 - Inquadramento urbanistico e territoriale

L'edificio è individuato nella tavola numero "10-Bianconese" del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Fontevivo ed è posto in zona classificata come "Sub ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità", disciplinata dall'art.171 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio). Inoltre, il fabbricato è classificato come "edificio di interesse storico ed architettonico", disciplinato dall'art.166 del RUE. Si evidenzia altresì che l'intero immobile è sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività culturali dell'Emilia-Romagna e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio

dell'Emilia.

### 16.1.3 - Descrizione sintetica del fabbricato

Il compendio immobiliare "Bianconese" è stato realizzato all'interno dell'ex scuola elementare della frazione, nella quale sono state ricavate sei unità abitative. Il compendio è costituito da un corpo di fabbrica principale, avente forma rettangolare e formato da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato, oltre ad alcuni corpi di fabbrica secondari, di dimensioni minori, costituiti da un solo piano fuori terra, realizzati in continuità al fabbricato principale sui prospetti laterali e sul retro dell'edificio. Il fabbricato è dotato anche di un piano seminterrato adibito a cantine, cui si accede dai due corpi di fabbrica laterali.

Il complesso, cui si accede direttamente dalla pubblica via, è circondato da un'ampia area cortilizia comune, in parte adibita a verde ed in parte pavimentata con autobloccanti, il tutto delimitato da una recinzione costituita da rete metallica e fittoni, mentre sull'ingresso vi è un cancello automatico, non funzionante al momento del sopralluogo.



Prospetto principale



Prospetto laterale



Retro dell'edificio



Retro dell'edificio

La struttura portante dell'edificio è in muratura con elementi in calcestruzzo armato, solai intermedi in laterocemento e copertura in legno; esternamente l'edificio si presenta con mattoni lasciati a vista e alcune porzioni intonacate.

## **16.2 ANALITICA DESCRIZIONE DELLE PARTI COMUNI**

Di seguito viene fornita una descrizione più dettagliata dei beni che compongono il compendio immobiliare oggetto di stima, fornendo sintetiche indicazioni sui materiali utilizzati nelle parti condominiali e sullo stato di manutenzione delle parti comuni e della dotazione impiantistica condominiale.

### **16.2.1 - Finiture locali accessori al piano seminterrato**

Per quanto riguarda il fabbricato le finiture dei locali al piano seminterrato sono pressoché identiche tra loro: i pavimenti dei locali cantina e dei disimpegni comuni sono in cemento. Le pareti sono generalmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle realizzate in blocchi H, che sono solamente tinteggiate; i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte di accesso ai locali cantina sono in lamiera stampata, mentre i serramenti sono in legno dotati di vetro camera, ma privi di elementi oscuranti.

L'impianto elettrico è generalmente realizzato fuori traccia e tutti i locali sono privi di impianto di riscaldamento.

### **16.2.2 - Finiture parti comuni**

La pavimentazione del vano scala e dei disimpegni comuni è mista, l'androne è realizzato con mattonelle di ceramica, impiegata anche per realizzare la pavimentazione dei locali comuni posti nelle ali est ed ovest dell'edificio.

La scala presenta pavimentazione in parte in cemento a vista e in parte in pietra, le pareti sono invece intonacate e tinteggiate, con corrimano in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e privi di elementi oscuranti, le porte di accesso all'edificio sono in legno. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

L'ultimo piano mansardato è adibito a soffitta comune, il pavimento è in piastrelle di cotto, le pareti sono solo intonacate, mentre il tetto è a vista. I locali sono privi di riscaldamento e dotati del solo impianto elettrico realizzato fuori traccia.

La pavimentazione esterna dell'area cortilizia comune è realizzata con autobloccanti; sul

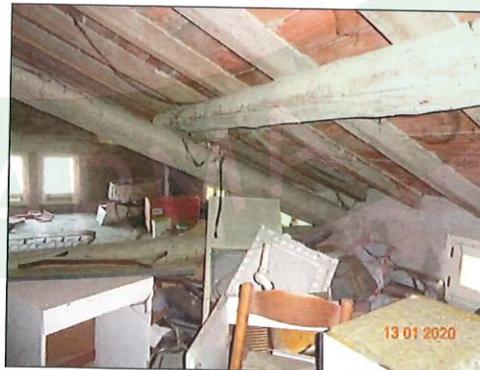
retro dell'edificio l'area comune invece è stata lasciata a verde ad eccezione di un marciapiede in calcestruzzo che segue il perimetro dell'edificio.

### 16.3 STATO DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Sebbene l'edificio sia stato ristrutturato circa una quindicina di anni fa e riadattato a residenza, le condizioni generali di manutenzione non sono buone; negli spazi comuni, in particolare nel vano scala e nei locali seminterrati ad uso cantina, sono stati rilevati gravi problemi di umidità con presenza di infiltrazioni e risalita d'acqua a livello del piano interrato ove le murature, al tatto, risultano bagnate e si presentano coperte di muffa ed efflorescenze, mentre intonaco e pittura si esfoliano facilmente.

Di seguito vengono indicate quelle che sono le condizioni di manutenzione delle parti comuni dell'immobile.

Tetto (copertura, gronde e pluviali, eccetera): buono stato di manutenzione; dal sopralluogo eseguito la struttura del tetto si presenta con travi principali ed orditura secondaria in ordine e in buono stato. Relativamente ai pluviali si è notato come alcuni soprattutto in corrispondenza del prospetto principale dell'edificio siano stati leggermente danneggiati a causa di probabili urti.



Vano scala con problemi di umidità e buone condizioni della copertura

Impianti condominiali (elettrico, ascensore, eccetera): poiché in occasione del sopralluogo, tutti gli alloggi, eccetto uno, erano vuoti non è stato possibile verificare l'effettivo stato degli impianti (elettrico, citofonico, etc.) condominiali.

#### **16.3.1 - Interventi manutentivi da prevedere**

A breve termine: si evidenzia la necessità di intervenire per risolvere i problemi di umidità riscontrati al fine di evitare il peggioramento della situazione. Rispetto a quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati nel 2014, si segnala di come la situazione sia peggiorata interessando, non più solo i locali cantina del piano seminterrato, ma anche quelli del piano terra ed in particolare il vano scala comune.

#### **16.4 STATO DI POSSESSO E SCHEMA CONVENZIONE**

La Cooperativa G. Di Vittorio, gode del Diritto di Superficie, del presente compendio immobiliare, essendo la proprietà dell'area e del fabbricato che vi insiste sopra del Comune di Fontevivo. La Convenzione sulla cui base il Comune di Fontevivo ha ceduto al soggetto attuatore dell'intervento di ristrutturazione il diritto di superficie dell'immobile è stata stipulata il 28/11/2002 con atto a ministero dott. Arturo Dalla Tana, rep. 88.298, trascritto a Parma il 09/12/2002 ai nn. 16.785 e 16.786 reg.part. Si precisa che la Convenzione era stata sottoscritta dalla cooperativa "Quattordici Agosto S.c.r.l.", poi incorporata dalla Di Vittorio, con atto di fusione a ministero dott. Cantarelli del 21/12/05 (rep. 7.874).

La durata della Convenzione è di anni 50 e prevede il recupero di 6 alloggi da realizzarsi nell'immobile dato in convenzione e da destinare alla "*locazione permanente*". I canoni di locazione sono determinati secondo quanto disposto dall'art.8 della Convenzione, mentre i locatari dovranno essere "*lavoratori immigrati per lavoro italiani o stranieri*", secondo le modalità riportate nell'art.9 della Convenzione e secondo quanto disposto nella Delibera del Consiglio Regionale n°134 del 21/12/2000 e nella Delibera della Giunta Regionale n°2.884 del 17/12/2001.

Da parte del soggetto attuatore "*è vietata la cessione parziale o totale del diritto di superficie senza inderogabile parere favorevole del Comune*". L'immobile oggetto della presente convenzione potrà essere ipotecato solo a garanzia di mutui o finanziamenti

contratti per ottenere le risorse necessarie al suo recupero o per eseguire interventi di manutenzione straordinaria.

Alla scadenza della Convenzione l'immobile dovrà essere reso al Comune libero da persone, cose, contratti di locazione e ipoteche, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la piena e libera proprietà del bene. Gli immobili inoltre dovranno essere resi al Comune *“in condizioni di abitabilità e in buono stato di conservazione”*.

L'art.10 della Convenzione disciplina le sanzioni a carico del concessionario inadempiente, la decadenza e le procedure per la pronuncia di decadenza, nonché le modalità con cui dovrebbero essere versati, se dovuti, eventuali indennizzi spettanti al soggetto attuatore dell'intervento da parte del Comune di Fontevivo.

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale e come riportato nell'art.12 *“l'annullamento o la decadenza della concessione edilizia, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione determina la risoluzione del diritto della presente convenzione”* ed inoltre nel caso in cui la Convenzione venga risolta *“per colpa del soggetto attuatore questi dovrà restituire il contributo concesso dalla Regione”*, facendo riferimento ad opportune modalità di calcolo, riportate nella Convenzione stessa.

Si evidenzia altresì che l'intero immobile è sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività culturali dell'Emilia-Romagna e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia, tale condizione limita quelle che potrebbero essere le future destinazioni d'uso del bene.

## **16.5 NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

### **16.5.1 - Elenco dei provvedimenti urbanistici inerenti ai beni**

Il fabbricato in cui sono posti i beni è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967, in particolare la sua edificazione risale ai primi decenni del XX secolo, trattandosi dell'ex scuola del paese. Successivamente, agli inizi degli anni 2000 l'edificio è stato sottoposto ad un importante intervento di ristrutturazione che non solo ha comportato il

consolidamento e risanamento del fabbricato, ma ne ha anche mutato la destinazione d'uso ricavandovi sei distinte unità immobiliari ad uso abitativo.

Di seguito vengono specificati i provvedimenti edilizi che hanno interessato l'immobile:

- C.E. (Concessione Edilizia) n. 203/2002, presentata in data 30/11/12, a nome di Coop. Quattordici Agosto a r.l., inerente alla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'ex scuola della frazione.
- In data 30/01/2004 per l'intero complesso immobiliare è stato rilasciato il certificato di Conformità Edilizia n. 1.006.

#### **16.5.2 - Difformità edilizie e catastali generali**

Durante i sopralluoghi eseguiti agli immobili, sono state riscontrate delle difformità sia dal punto di vista edilizio-urbanistico, cioè rispetto ai disegni di progetto depositati in Comune, che di tipo catastale, cioè rispetto alle planimetrie conservate presso l'Agenzia del Territorio.

A livello generale si evidenzia un'errata indicazione nelle altezze dei singoli vani sia degli appartamenti che dei locali ad uso cantina, che generalmente sono leggermente superiori o inferiori a quelle riportate nelle tavole di progetto. Si segnala inoltre che in aderenza al prospetto sud del fabbricato, in assenza di titolo e impiegando elementi lignei di scarso pregio, è stata realizzata una tettoia, utilizzata come ricovero auto.

Per ulteriori difformità inerenti alle singole unità immobiliari si rimanda alle schede relative.

### **16.6 VALUTAZIONE DEI BENI**

#### **16.6.1 - Criticità riscontrate**

Le condizioni dell'edificio nel suo complesso non sono particolarmente buone, gravi problemi di umidità sono presenti al piano seminterrato e terra, con presenza di muffe ed efflorescenze diffuse; migliori sono invece le condizioni degli appartamenti del primo piano.

In generale l'immobile si presenta con le criticità sotto riportate:

- Rete fognaria; nessuna criticità rilevata o manifestata.

- Pavimentazione aree comuni: la pavimentazione si presenta in buono stato e non si segnalano particolari carenze.

- Dotazioni impiantistiche: poiché le unità immobiliari sono tutte libere e non utilizzate, non è stato possibile verificare le condizioni e la funzionalità degli impianti presenti.

- Vetri finestre: le finestre sono in legno e sono dotate di vetro camera e non mostrano nessuna criticità.

- Servizi igienici degli appartamenti: si presentano in buono stato di conservazione.

- Altezza interna delle unità immobiliari del piano terra: gli immobili del piano terra hanno un'altezza interna molto elevata, tale condizione penalizza l'efficienza dell'impianto di riscaldamento e contribuisce a non risolvere i problemi di umidità che interessano anche alcuni locali del piano terra.

- Stato manutentivo complessivo dell'edificio: lo stato di conservazione del fabbricato, a causa dei problemi di umidità da risalita già evidenziati, non è buono; il fatto poi che quasi tutte le unità, tranne una, siano al momento sfitte, non contribuisce a risolvere tale problematica.

In particolare, per le unità immobiliari oggetto di recente sopralluogo si rimanda a quanto indicato nella relativa scheda.

#### **16.6.2 - Elementi di pregio**

Il fabbricato è sottoposto a vincolo "ipso jure" ai sensi dell'art.5 del D.Lgs 490/99 da parte della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività culturali dell'Emilia-Romagna e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia. Si tratta infatti di un fabbricato *"risalente ai primi decenni del XX secolo che mantiene inalterata la tipica struttura architettonica degli edifici scolastici fra fine Ottocento e Primo Novecento. È caratterizzato da un impianto volumetrico molto equilibrato con elementi decorativi in cotto di gusto decò."*

La fattura del fabbricato è quindi sicuramente pregevole, anche se la presenza del vincolo ne limita le destinazioni d'uso e la fruibilità degli ambienti, si evidenzia infatti la presenza di vani non ottimamente distribuiti e soprattutto molto alti a livello del piano rialzato.

### 16.6.3 - Valutazione dell'intero compendio

Nelle tabelle seguenti si riportano per l'intero compendio immobiliare i valori di stima determinati sulla base delle considerazioni dello stato manutentivo rilevato e dello stato giuridico del bene.

Tabella - Valore di stima dell'intero compendio

TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE	VALORE
Appartamenti con cantina	508,57 mq	€ 305.000,00
<b>Totale</b>		<b>€ 305.000,00</b>

**VALORE TOTALE: euro 305.000,00**

**VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 305.000,00**

### 16.6.4 – Valutazione della redditività

La redditività ritraibile dalla locazione delle unità immobiliari costituenti l'intero compendio, nel caso di locazione di tutti gli alloggi e in relazione all'ultimo anno in cui sono stati percepiti, come desumibile dai dati forniti dalla Cooperativa Giuseppe Di Vittorio, ammonta ad € 22.344,00 pari al 7,32 % del valore immobiliare.

Canone mensile	Canone annuale	Valore compendio	Redditività
€ 1.862,00	€ 22.344,00	€ 305.000,00	7,32%

La fruttuosità che si è calcolata non è in linea, con le aspettative del mercato immobiliare delle locazioni, essendo a queste superiore.

### 16.6.5 – Considerazioni sul valore del diritto di superficie

Premesso che a parere degli scriventi il valore commerciale dell'immobile in esame è pari ad € 305.000,00, ma che lo stesso non è di proprietà della Cooperativa Di Vittorio, per cui si è ritenuto di esprimere le seguenti considerazioni.

L'immobile in oggetto è di proprietà del comune di Fontevivo e pertanto si è ritenuto di non assegnare alle unità immobiliari che lo compongono il valore commerciale sopra riportato, in quanto non possono essere considerate patrimonio della Cooperativa Di Vittorio. Per lo stesso viene quindi calcolato il valore del diritto di superficie, partendo dal valore dei canoni annui ritraibili per il periodo che ancora residua rispetto ai termini fissati dalla convenzione, prima che lo stesso debba essere restituito al legittimo proprietario.

Nel caso specifico residuano 32 anni sugli iniziali 50 anni previsti dalla convenzione e quindi i canoni ancora potenzialmente ritraibili sono pari a:

32 anni per € 22.344,00 = € 715.000,00

Si ritiene che, in considerazione dei vincoli posti dalla convenzione relativamente ai soggetti che potrebbero potenzialmente ricevere in assegnazione gli alloggi in locazione/godimento, dovendo questa essere effettuata a favore dei soggetti di cui alla lettera A del punto 2 della deliberazione del Consiglio regionale n. 134 del 21 dicembre 2000, come specificati nell'allegato E) (Lavoratori immigrati per lavoro italiani e stranieri) alla deliberazione della Giunta regionale n. 2.884 del 17 dicembre 2001, salvo eventuali deroghe da concedersi dal Comune di Fontevivo e dalla Regione Emilia-Romagna, si debba ridurre l'importo dei canoni effettivamente retribuibili del 20% e quindi:

- Riduzione dei canoni residui per difficoltà di locazione del bene € 715.000,00 x 80% = € 572.000,00.

Inoltre, si ritiene che l'importo così ottenuto debba essere ulteriormente ridotto del 15% per spese di gestione e manutenzione e quindi:

- Ulteriore riduzione per spese di gestione e manutenzione del bene € 572.000,00 x 85% = € 486.200,00.

Infine, si ritiene si debba tenere conto della remunerazione del capitale investito che rientrerà nei prossimi 32 anni riducendo l'importo sopra ottenuto del 40% e quindi:

- Riduzione dei canoni residui per remunerazione del capitale investito € 486.200,00 x 60% = € 291.720,00.

Si stima quindi, arrotondando, che il valore da assegnare al residuo diritto di superficie ammonti ad € 290.000,00.

#### **16.6.6 - Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore**

Di seguito vengono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dagli scriventi con indicata la fonte da cui sono state desunte.

*FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2020)*

- Fontevivo-Zona Periferica

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 750 (min.) / 1.100 (max.).

**FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: primo semestre 2020)**

- **Zona: Abitazioni in periferia**

- Tipologia: Abitazioni civili – I fascia – Valore di mercato (€/mq): 1.500 (min.) / 1.600 (max.);

- Tipologia: Abitazioni – II fascia – Valore di mercato (€/mq): 470 (min.) / 750 (max.).

**FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2020)**

- **Zona: Fontevivo**

- Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato – Valore di mercato (€/mq): 1.200 (min.) / 1.500 (max.);

- Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Buono stato – Valore di mercato (€/mq): 750 (min.) / 900 (max.);

- Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Da ristrutturare – Valore di mercato (€/mq): 150 (min.) / 250 (max.).

## **16.7 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

Di seguito si procederà ad una descrizione sommaria dei beni che compongono il presente compendio immobiliare facendo riferimento alle singole unità (appartamenti, autorimesse, eccetera) che lo costituiscono. Per ciascuna di esse verrà fornita una descrizione sintetica di quelle che ne sono le caratteristiche principali ed indicate le condizioni di manutenzione.

Si precisa che ove presenti descrizioni circa lo stato manutentivo e la conformità catastale di unità immobiliari visitate nell'anno 2014, le considerazioni riportate sono riferite a quell'anno e potrebbero essere state modificate. Per quanto attiene le verifiche di conformità edilizia si precisa che le stesse sono state effettuate esclusivamente per le unità immobiliari oggetto di sopralluogo nell'anno 2020.

Si evidenzia che alle singole unità immobiliari del presente compendio sulla base del loro stato giuridico, ubicazione, condizioni di manutenzione etc., gli scriventi hanno attribuito

un valore di riferimento di stima pari a 600,00 €/mq. Tale valore di riferimento, per ogni singola unità, è stato di volta in volta moltiplicato per opportuni coefficienti di deprezzamento e di miglioramento, secondo i criteri meglio specificati nella relazione introduttiva.

Per maggior chiarezza nella tabella sottostante vengono riportate le unità immobiliari facenti parte del presente complesso:

Unità immobiliari facenti parte del complesso "Bianconese"

Riferimento	Tipologia	N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Inquilino
Unità 1	Appartamento	Fontevivo	17	21	4	
Unità 2	Appartamento	Fontevivo	17	21	5	----
Unità 3	Appartamento	Fontevivo	17	21	6	----
Unità 4	Appartamento	Fontevivo	17	21	7	----
Unità 5	Appartamento	Fontevivo	17	21	8	----
Unità 6	Appartamento	Fontevivo	17	21	9	----

### 16.7.1 Unità n°1 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 4

**TIPOLOGIA:** appartamento con cantina – MAI VISIONATO

**INDIRIZZO:** Strada Bianconese n. 1– Bianconese di Fontevivo (PR)

#### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento sito al piano rialzato con annessa una cantina posta al piano interrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Fontevivo	17	21	4	A/3	5	4,5 vani	464,81 €

Stato locativo: l'immobile è locato alla

#### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Non si è potuto accedere al bene.

#### 3) Conformità urbanistica e catastale

Non avendo effettuato il sopralluogo all'immobile non ci si esprime sulla conformità o meno dell'unità.

#### 4) Consistenza dell'unità e valutazione estimativa

La superficie commerciale della presente unità immobiliare parametrata ai coefficienti indicati nella parte introduttiva della relazione risulta essere pari a circa 86,53 mq.

Nella tabella sottostante sono stati riportati i calcoli fatti:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
<b>Piano interrato</b>			
Cantina non collegata	9,60 mq	15%	1,44 mq
<b>Piano rialzato</b>			
Unità abitativa	85,09 mq	100%	85,09 mq
<b>Totale</b>			<b>86,53 mq</b>

**Valore €/mq** € 600,00

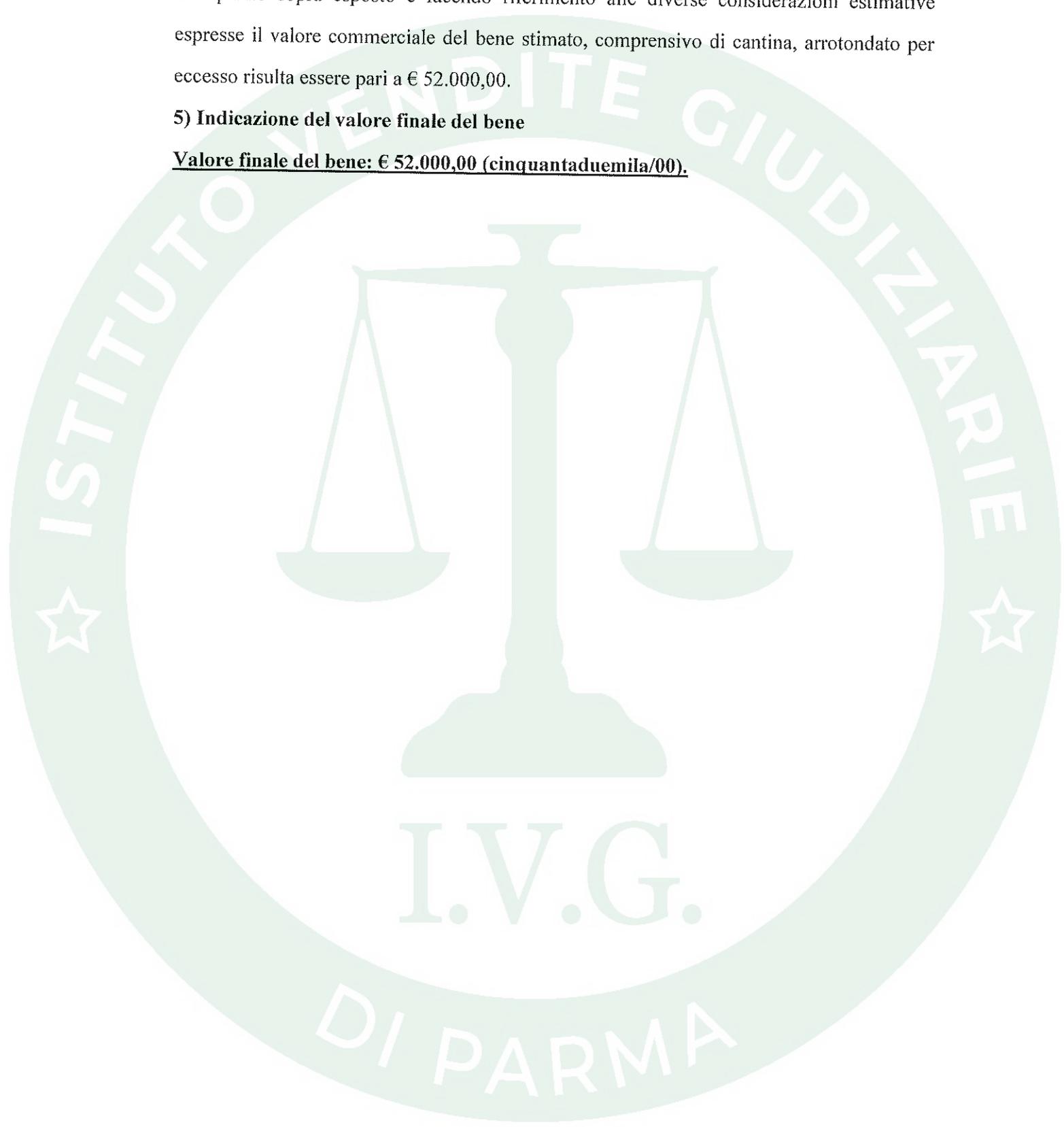
**Valore totale** € 51.918,00

**Valore arrotondato** € 52.000,00

Da quanto sopra esposto e facendo riferimento alle diverse considerazioni estimative espresse il valore commerciale del bene stimato, comprensivo di cantina, arrotondato per eccesso risulta essere pari a € 52.000,00.

**5) Indicazione del valore finale del bene**

**Valore finale del bene: € 52.000,00 (cinquantaduemila/00).**



Dichiarazione protocollo n. 173257 del 26/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontevivo

Strada Bianconese

civ.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Parma**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 21  
Subalterno: 4

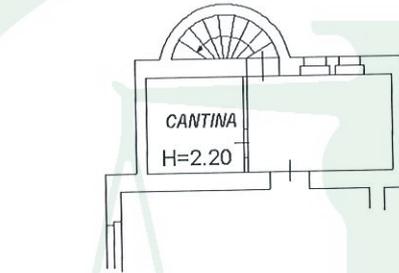
Compilata da:  
Tanzi Alessandra  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Parma

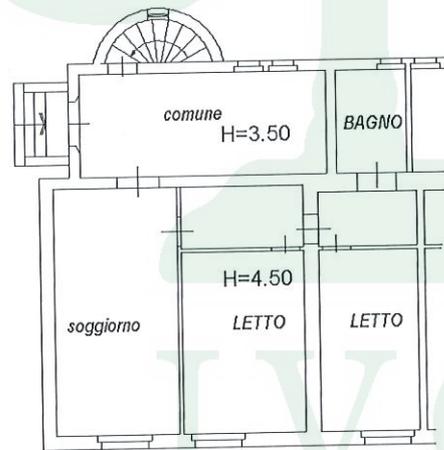
N. 277

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/12/2019 - n. T147108 - Richiedente: PRTCHR74L49G337X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## 16.7.2 Unità n°2 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 5

**TIPOLOGIA:** appartamento con cantina - SOPRALLUOGO 2020

**INDIRIZZO:** Strada Bianconese n. 1– Bianconese di Fontevivo (PR)

### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento sito al piano rialzato con annessa una cantina posta al piano interrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Fontevivo	17	21	5	A/3	5	5,5 vani	568,10 €

Stato locativo: l'immobile è libero.

### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

#### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna variabile con alcuni locali aventi altezza maggiore e pari a circa 4,35 m ed altri che invece presentano un'altezza di circa 3,40 m; il bene è costituito da un ampio ingresso, che tramite una parete è stato suddiviso in due diversi locali adibendo uno di questi a salotto, mentre gli altri locali sono un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed il servizio igienico costituito da due locali separati, dotati ciascuno di un proprio disimpegno nei quali si trovano in uno il wc ed i sanitari e nell'altro la doccia. Il bene è completato da una cantina posta al piano interrato, a cui si accede da un ingresso separato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: autonomo con caldaia che produce anche l'acqua calda e sanitaria.
- Distribuzione: tradizionale con elementi radianti in lega o ghisa.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.

- Pareti: intonacate e pitturate per tutti i locali dell'appartamento, meno che parte del servizio igienico e dell'angolo cottura, che sono rivestite in mattonelle di ceramica.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati.

- Pavimenti:

Zona giorno: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

Zona notte: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

-Bagno: completo di sanitari e dotato di doccia, tutti di porcellana di color bianco.

Pavimento in mattonelle di ceramica, così come per parte del rivestimento delle pareti.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato nella porzione est del fabbricato, cui si accede dalla scala interna posta nell'ingresso comune. I locali ad uso cantina sono dotati di finestre e di impianto elettrico realizzato fuori traccia.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: intonacate e tinteggiate.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati.

- Pavimento: in mattonelle di cemento.

- Porta di accesso: in lamiera stampata.

#### **e) Condizioni di manutenzione**

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso sono sufficienti, infatti, sono presenti problemi di umidità che hanno deteriorato sia la pittura che l'intonaco sottostante, ormai distaccato in più punti. Il distacco ha incominciato ad interessare anche alcuni dei battiscopa.

Il locale ad uso cantina si trova invece in pessime condizioni per la presenza di gravi fenomeni di umidità da risalita che hanno danneggiato intonaco e tinteggio delle pareti, con la presenza di muffe ed efflorescenze molto diffuse.

#### **3) Conformità urbanistica e catastale**

L'unità immobiliare non è conforme alle planimetrie depositate, infatti il locale ad uso sala studio è stato suddiviso in due diversi ambienti mediante la realizzazione di una parete di separazione realizzata con del cartongesso. Inoltre, nel disimpegno della camera da letto è stato ricavato un piccolo soppalco ad uso deposito con l'impiego di materiali di recupero di

scarso pregio. Si riscontrano anche alcune difformità nelle dimensioni sia del servizio igienico destinato a doccia, che del locale cantina.

Inoltre, si sono riscontrate delle leggere difformità nelle altezze dei vani; in particolare quelle dell'appartamento sono leggermente inferiori, mentre quelle della cantina superiori a quanto indicato in pianta.

#### 4) Consistenza dell'unità e valutazione estimativa

La superficie commerciale della presente unità immobiliare parametrata ai coefficienti indicati nella parte introduttiva della relazione risulta essere pari a circa 89,37 mq.

Nella tabella sottostante sono stati riportati i calcoli fatti:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
<b>Piano interrato</b>			
Cantina non collegata	30,00 mq	15%	4,50 mq
<b>Piano rialzato</b>			
Unità abitativa	84,87 mq	100%	84,87 mq
<b>Totale</b>			<b>89,37 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 600,00</b>
--------------------	-----------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 53.622,00</b>
----------------------	--------------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 54.000,00</b>
---------------------------	--------------------

Da quanto sopra esposto e facendo riferimento alle diverse considerazioni estimative espresse il valore commerciale del bene stimato, comprensivo di cantina, arrotondato per eccesso risulta essere pari a € 54.000,00.

#### 5) Indicazione del valore finale del bene

**Valore finale del bene: € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00).**

#### 6) Altre informazioni di rilievo

Nessuna.

Dichiarazione protocollo n. 173257 del 26/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontevivo

Strada Bianconese

civ.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Parma**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 21  
Subalterno: 5

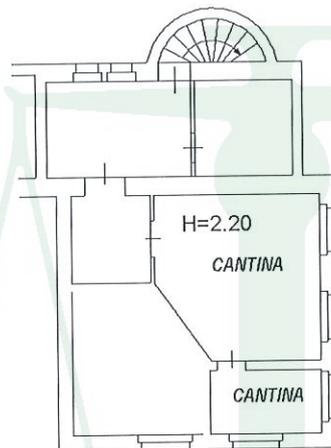
Compilata da:  
Tanzi Alessandra  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Parma

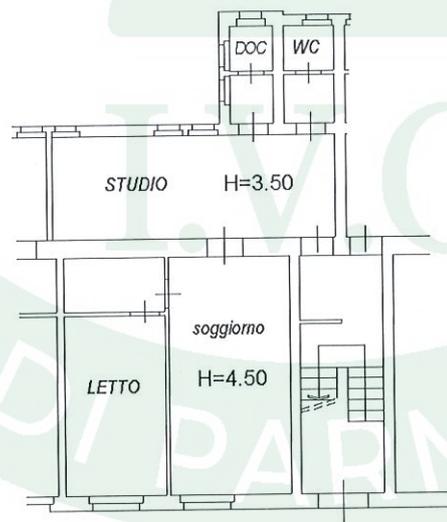
N. 277

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/12/2019 - n. T147106 - Richiedente: PRTCHR74L49G337X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2019 - Comune di FONTEVIVO (D685) - < Foglio: 17 - Particella: 21 - Subalterno: 5 >  
STRADA BIANCONESE piano: S1-T;

### 16.7.3 Unità n° 3 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 6

**TIPOLOGIA:** appartamento con cantina - SOPRALLUOGO 2014

**INDIRIZZO:** Strada Bianconese n. 1– Bianconese di Fontevivo (PR)

#### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento sito al piano rialzato con annessa una cantina posta al piano interrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Fontevivo	17	21	6	A/3	6	5,5 vani	568,10 €

Stato locativo: l'immobile è libero.

#### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

##### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna variabile con alcuni locali aventi altezza maggiore e pari a circa 4,50 m ed altri che invece presentano un'altezza di circa 3,45 m; il bene è costituito da un ampio ingresso, che tramite una parete è stato suddiviso in due diversi locali adibendo uno di questi a salotto, mentre gli altri locali sono un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed il servizio igienico costituito da due locali separati, dotati ciascuno di un proprio disimpegno nei quali si trovano in uno il wc ed i sanitari e nell'altro la doccia. Il bene è completato da una cantina posta al piano interrato, a cui si accede da un ingresso separato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: autonomo con caldaia che produce anche l'acqua calda e sanitaria.
- Distribuzione: tradizionale con elementi radianti in lega o ghisa.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.

- Pareti: intonacate e pitturate per tutti i locali dell'appartamento, meno che parte del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati.

- Pavimenti:

Zona giorno: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

Zona notte: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

-Bagno: completo di sanitari e dotato di doccia, tutti di porcellana di color bianco.

Pavimento in mattonelle di ceramica, così come per parte del rivestimento delle pareti.

#### **b) Cantina**

L'inquilino ha fatto presente di non possedere le chiavi del locale cantina che di fatto viene utilizzato solamente da chi occupa l'alloggio sub. 7; per una descrizione di tali locali si rimanda quindi a quanto indicato per questa unità nel paragrafo successivo.

#### **c) Condizioni di manutenzione**

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone e non sono da prevedersi a breve interventi di manutenzione straordinaria.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale, nell'ingresso è stata infatti realizzata una parte di separazione in modo da ricavare un ulteriore vano.

#### **4) Consistenza dell'unità e valutazione estimativa**

La superficie commerciale della presente unità immobiliare parametrata ai coefficienti indicati nella parte introduttiva della relazione risulta essere pari a circa 87,17 mq.

Nella tabella sottostante sono stati riportati i calcoli fatti:

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SUP. LORDA</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE</b>
<b>Piano interrato</b>			
Cantina non collegata	16,90 mq	15%	2,54 mq
<b>Piano rialzato</b>			
Unità abitativa	84,63 mq	100%	84,63 mq
<b>Totale</b>			<b>87,17 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 600,00</b>
--------------------	-----------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 52.299,00</b>
----------------------	--------------------

**Valore arrotondato**

**€ 52.000,00**

Da quanto sopra esposto e facendo riferimento alle diverse considerazioni estimative espresse il valore commerciale del bene stimato, comprensivo di cantina, arrotondato per leggero difetto, risulta essere pari a € 52.000,00.

**5) Indicazione del valore finale del bene**

**Valore finale del bene: € 52.000,00 (cinquantaduemila/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.



Dichiarazione protocollo n. 173257 del 26/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontevivo

Strada Bianconese

civ.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Parma**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 21  
Subalterno: 6

Compilata da:

Tanzi Alessandra

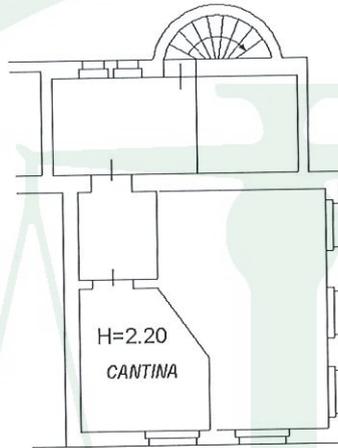
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Parma

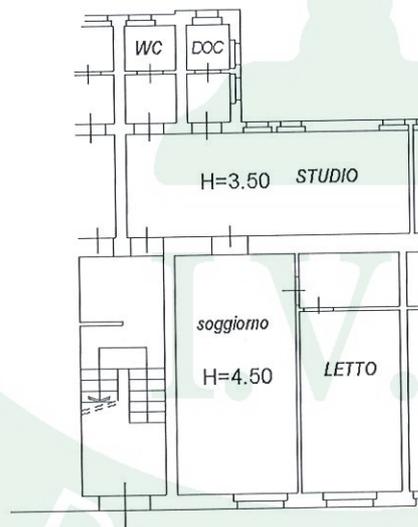
N. 277

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/12/2019 - n. T147109 - Richiedente: PRTCHR74L49G337X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2019 - Comune di FONTEVIVO (D685) - < Foglio: 17 - Particella: 21 - Subalterno: 6 >  
STRADA BIANCONESE piano: S1-T;

#### 16.7.4 Unità n °4 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 7

**TIPOLOGIA:** appartamento con cantina - SOPRALLUOGO 2020

**INDIRIZZO:** Strada Bianconese n. 1– Bianconese di Fontevivo (PR)

##### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento sito al piano rialzato con annessa una cantina posta al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Fontevivo	17	21	7	A/3	5	4,5 vani	464,81 €

Stato locativo: l'immobile è libero.

##### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

###### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento occupa la porzione est del corpo di fabbrica principale, sia uno dei due corpi di fabbrica secondari annessi al fabbricato principale; l'accesso avviene da un ingresso posto sul fianco del fabbricato, che immette in un locale comune da cui, tramite una scala interna, si può accedere al piano scantinato in cui si trovano i locali cantina a servizio delle diverse unità immobiliari. Il bene, avente un'altezza interna variabile con alcuni locali con altezza di circa 4,30 m ed altri che invece presentano un'altezza di circa 3,45 è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed il servizio igienico.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: autonomo con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: tradizionale con elementi radianti in lega o ghisa.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Condizionamento: l'unità è dotata di impianto di condizionamento realizzato dall'inquilino.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.

- Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e pitturate per tutti i locali dell'appartamento, meno che parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti:

Zona giorno: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

Zona notte: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

- Bagno: completo di sanitari e dotato di doccia, tutti di porcellana di color bianco. Pavimento in mattonelle di ceramica, così come per parte del rivestimento delle pareti.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato cui si accede dalla scala interna posta nell'ingresso comune.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: intonacate e pitturate ad eccezione di alcune che sono realizzate in blocchi tipo H solamente tinteggiati.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimento: in mattonelle di cemento.
- Porta di accesso: in lamiera stampata.

#### **c) Condizioni di manutenzione**

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete anche sono stati rilevati alcuni problemi di umidità, che hanno danneggiato il tinteggio e l'intonaco, soprattutto nel soggiorno.

Diversa invece è la condizione del piano scantinato che, come già evidenziato, si trova in pessime condizioni e presenta gravissimi problemi di umidità ed infiltrazioni d'acqua che richiedono al più presto interventi di risanamento specifici, onde evitare un peggioramento dei gravi problemi già riscontrati.

### **3) Conformità urbanistica e catastale**

Sono state riscontrate alcune difformità nelle dimensioni di alcuni vani quali soggiorno e camera da letto. Nel locale comune di accesso all'appartamento è presente un muretto non

indicato nelle planimetrie.

Inoltre, si sono riscontrate delle leggere difformità nelle altezze dei vani; in particolare quelle dell'appartamento sono leggermente inferiori, mentre quelle della cantina superiori a quanto indicato in pianta.

#### 4) Consistenza dell'unità e valutazione estimativa

La superficie commerciale della presente unità immobiliare parametrata ai coefficienti indicati nella parte introduttiva della relazione risulta essere pari a circa 86,53 mq.

Nella tabella sottostante sono stati riportati i calcoli fatti:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
<b>Piano interrato</b>			
Cantina non collegata	9,60 mq	15%	1,44 mq
<b>Piano rialzato</b>			
Unità abitativa	85,09 mq	100%	85,09 mq
<b>Totale</b>			<b>86,53 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 600,00</b>
--------------------	-----------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 51.918,00</b>
----------------------	--------------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 52.000,00</b>
---------------------------	--------------------

Da quanto sopra esposto e facendo riferimento alle diverse considerazioni estimative espresse il valore commerciale del bene stimato, comprensivo di cantina, arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 52.000,00.

#### 5) Indicazione del valore finale del bene

**Valore finale del bene: € 52.000,00 (cinquantaduemila/00).**

#### 6) Altre informazioni di rilievo

Nessuna.

Dichiarazione protocollo n. 173257 del 26/09/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Parma**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontevivo

Strada Bianconese

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 21  
Subalterno: 7

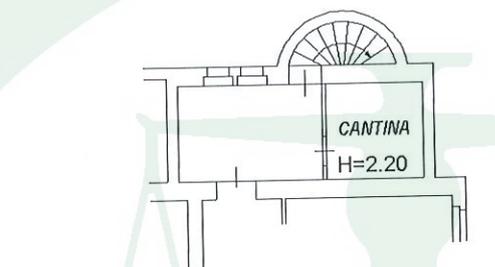
Compilata da:  
Tanzi Alessandra  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Parma

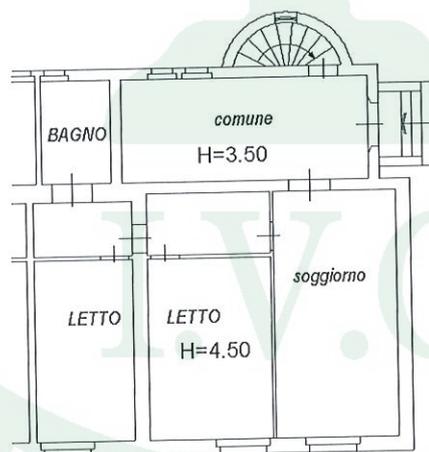
N. 277

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/12/2019 - n. T147111 - Richiedente: PRTCHR74L49G337X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2019 - Comune di FONTEVIVO (D685) - < Foglio: 17 - Particella: 21 - Subalterno: 7 >  
STRADA BIANCONESE piano: S1-T;

### 16.7.5 Unità n° 5 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 8

**TIPOLOGIA:** appartamento con cantina - SOPRALLUOGO 2020

**INDIRIZZO:** Strada Bianconese n. 1– Bianconese di Fontevivo (PR)

#### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento sito al piano primo con annessa una cantina posta al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Fontevivo	17	21	8	A/3	5	5 vani	516,46 €

Stato locativo: l'immobile è libero.

#### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

##### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,10 m ed è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un servizio igienico; oltre al locale ad uso cantina posto al piano interrato cui si accede da un ingresso separato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: autonomo con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: tradizionale con elementi radianti in lega o ghisa.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e pitturate per tutti i locali dell'appartamento, meno che parte del servizio igienico e della cucina che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.

- Pavimenti:

Zona giorno: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

Zona notte: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

- Bagno: completo di sanitari e dotato di doccia, tutti di porcellana di color bianco.

Pavimento in mattonelle di ceramica, così come per parte del rivestimento delle pareti.

#### b) Cantina

L'inquilino ha fatto presente di non possedere le chiavi del locale cantina.

#### c) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone e non sono da prevedersi a breve interventi di manutenzione straordinaria.

#### 3) Conformità urbanistica e catastale

L'appartamento non è conforme alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio infatti nel servizio igienico è stata eliminato lo spallone in muratura, posto in prossimità della finestra. L'unità è invece conforme alla planimetria catastale.

Non ci si può esprimere sulla conformità del locale ad uso cantina dato che non è stato possibile accedervi.

#### 4) Consistenza dell'unità e valutazione estimativa

La superficie commerciale della presente unità immobiliare parametrata ai coefficienti indicati nella parte introduttiva della relazione risulta essere pari a circa 78,46 mq.

Nella tabella sottostante sono stati riportati i calcoli fatti:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
<b>Piano interrato</b>			
Cantina non collegata	15,22 mq	15%	2,28 mq
<b>Piano primo</b>			
Unità abitativa	76,18 mq	100%	76,18 mq
<b>Totale</b>			<b>78,46 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 600,00</b>
--------------------	-----------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 47.077,80</b>
----------------------	--------------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 47.000,00</b>
---------------------------	--------------------

Da quanto sopra esposto e facendo riferimento alle diverse considerazioni estimative espresse il valore commerciale del bene stimato, comprensivo di cantina, arrotondato risulta essere pari a € 47.000,00.

5) Indicazione del valore finale del bene

Valore finale del bene: € 47.000,00 (quarantasettemila/00).

6) Altre informazioni di rilievo

Nessuna.



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Parma**

Dichiarazione protocollo n. 173257 del 26/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontevivo

Strada Bianconese

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 21  
Subalterno: 8

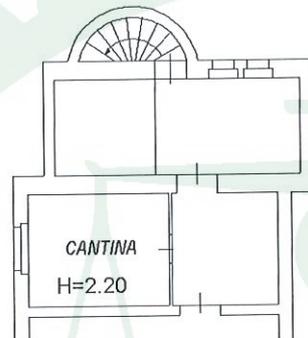
Compilata da:  
Tanzi Alessandra  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Parma

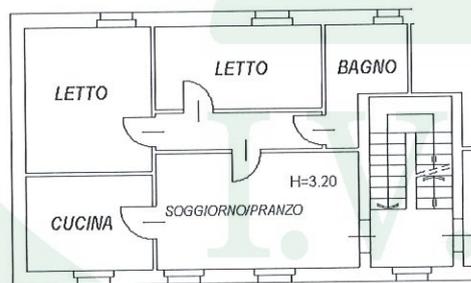
N. 277

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/12/2019 - n. T147112 - Richiedente: PRTCHR74L49G337X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

### 16.7.6 Unità n° 6 - Foglio 17 mappale 21 subalterno 9

**TIPOLOGIA:** appartamento con cantina - SOPRALLUOGO 2014

**INDIRIZZO:** Strada Bianconese n. 1– Bianconese di Fontevivo (PR)

#### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento sito al piano terra con annessa una cantina posta al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Fontevivo	17	21	9	A/3	5	5 vani	516,46 €

Stato locativo: l'immobile è libero.

#### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

##### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,10 m ed è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un servizio igienico; oltre al locale ad uso cantina posto al piano seminterrato a cui si accede da un ingresso separato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: autonomo con caldaia che produce anche l'acqua calda e sanitaria.
- Distribuzione: tradizionale con elementi radianti in lega o ghisa.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e pitturate per tutti i locali dell'appartamento, meno che parte del servizio igienico e della cucina che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.

- Pavimenti:

Zona giorno: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

Zona notte: in mattonelle di ceramica di grandi dimensioni di recente installazione.

- Bagno: completo di sanitari e dotato di doccia, tutti di porcellana di color bianco.

Pavimento in mattonelle di ceramica, così come per parte del rivestimento delle pareti.

#### **b) Cantina**

L'inquilino ha fatto presente di non possedere le chiavi del locale cantina.

#### **e) Condizioni di manutenzione**

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone e non sono da prevedersi a breve interventi di manutenzione straordinaria.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale, si evidenzia che non è stato possibile verificare la conformità del locale ad uso cantina.

#### **4) Consistenza dell'unità e valutazione estimativa**

La superficie commerciale della presente unità immobiliare parametrata ai coefficienti indicati nella parte introduttiva della relazione risulta essere pari a circa 80,51 mq.

Nella tabella sottostante sono stati riportati i calcoli fatti:

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SUP. LORDA</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE</b>
<b>Piano interrato</b>			
Cantina non collegata	28,87 mq	15%	4,33 mq
<b>Piano primo</b>			
Unità abitativa	76,18 mq	100%	76,18 mq
<b>Totale</b>			<b>80,51 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 600,00</b>
--------------------	-----------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 48.306,30</b>
----------------------	--------------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 48.000,00</b>
---------------------------	--------------------

Da quanto sopra esposto e facendo riferimento alle diverse considerazioni estimative espresse il valore commerciale del bene stimato, comprensivo di cantina, arrotondato risulta essere pari a € 48.000,00.

#### **5) Indicazione del valore finale del bene**

**Valore finale del bene: € 48.000,00 (quarantottomila/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Parma**

Dichiarazione protocollo n. 173257 del 26/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontevivo

Strada Bianconese

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 21

Subalterno: 9

Compilata da:

Tanzi Alessandra

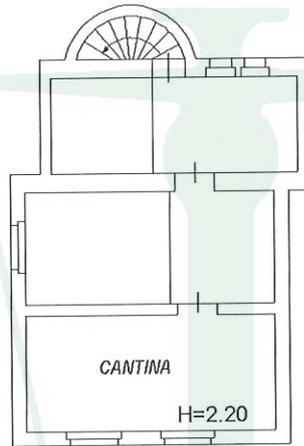
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Parma

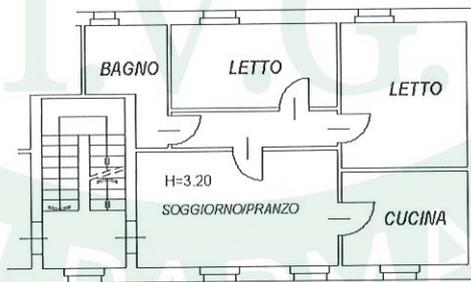
N. 277

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO PRIMO**



Ultima planimetria in atti

Data: 27/12/2019 - n. T147113 - Richiedente: PRTCHR74L49G337X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2019 - Comune di FONTEVIVO (D685) - < Foglio: 17 - Particella: 21 - Subalterno: 9 >  
STRADA BIANCONESE piano: S1-1;

## 16.8 CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori attribuiti ai singoli beni.

Unità immobiliari facenti parte del complesso "Bianconese"

Riferimento	Tipologia	N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Valore bene €
Unità 1	Appartamento	Fontevivo	17	21	4	52.000,00
Unità 2	Appartamento	Fontevivo	17	21	5	54.000,00
Unità 3	Appartamento	Fontevivo	17	21	6	52.000,00
Unità 4	Appartamento	Fontevivo	17	21	7	52.000,00
Unità 5	Appartamento	Fontevivo	17	21	8	47.000,00
Unità 6	Appartamento	Fontevivo	17	21	9	48.000,00
<b>TOTALE</b>						<b>305.000,00</b>
<b>TOTALE IN ARROTONDAMENTO</b>						<b>305.000,00</b>