

**PROPRIETA' INDIVISA**  
**COMPENDIO IMMOBILIARE N° 25**  
**“ex Omni”**

**Salsomaggiore Terme (PR), Via Milano n. 41**

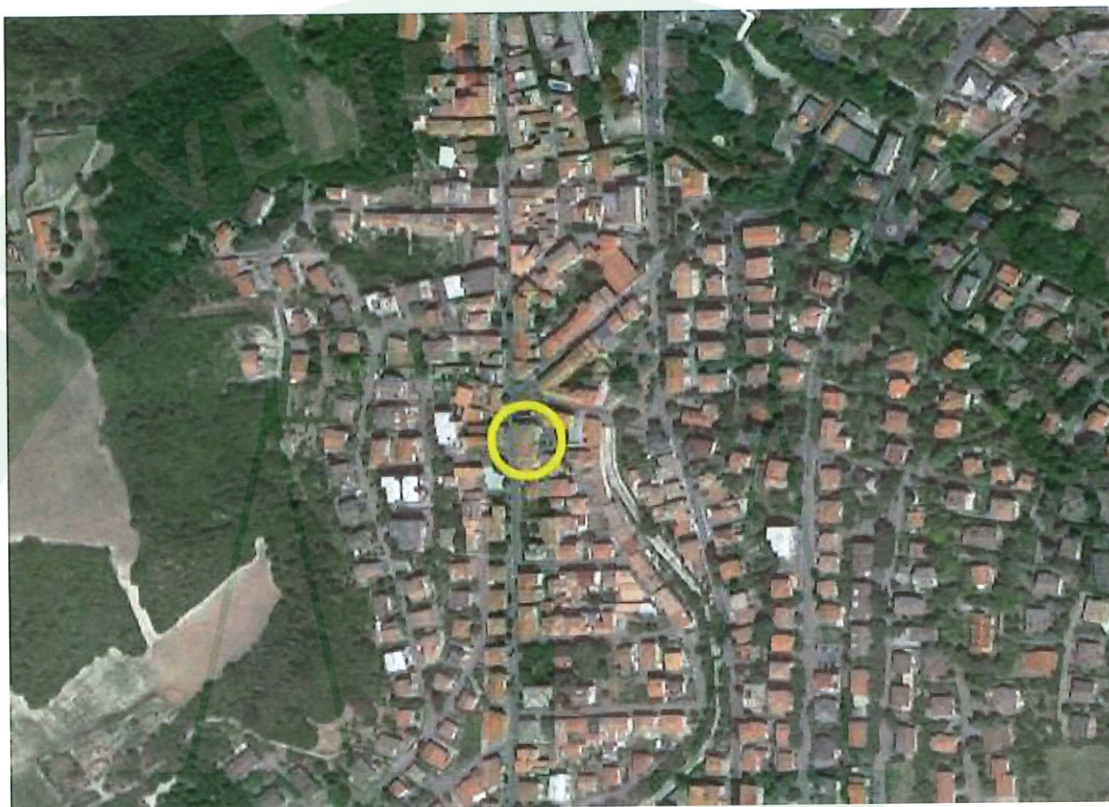


**Referente: Arch. Fabrizio Bacchi**

## INDICE CAPITOLO 25

25.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI .....	3
25.1.1 - Caratteristiche generali della zona di ubicazione.....	3
25.1.2 - Inquadramento urbanistico e territoriale.....	3
25.1.3 - Descrizione sintetica del fabbricato .....	4
25.2 ANALITICA DESCRIZIONE DELLE PARTI COMUNI.....	5
25.2.1 - Finiture locali accessori al piano terra-seminterrato .....	5
25.2.2 - Finiture parti comuni .....	6
25.3 STATO DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO.....	6
25.3.1 – Interventi manutentivi da prevedere.....	7
25.4 STATO DI POSSESSO E SCHEMA CONVENZIONE.....	7
25.5 NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001 .....	8
25.5.1 - Elenco dei provvedimenti urbanistici inerenti i beni .....	8
25.5.2 - Difformità edilizie e catastali generali.....	9
25.6 VALUTAZIONE DEI BENI .....	9
25.6.1 - Criticità riscontrate .....	9
25.6.2 – Elementi di pregio.....	10
25.6.3 – Valutazione dell’intero compendio.....	10
25.6.4 - Valutazione della redditività.....	10
25.6.5 - Considerazioni sul valore del diritto di superficie .....	11
25.6.6 - Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore .....	12
25.7 VALUTAZIONE DELLE SINGOLE UNITA’ IMMOBILIARI .....	13
25.7.1 Unità n° 1 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 1 .....	15
25.7.2 Unità n° 2 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 2 .....	18
25.7.3 Unità n° 3 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 3 .....	21
25.7.4 Unità n° 4 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 4 .....	24
25.7.5 Unità n° 5 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 5 .....	27
25.7.6 Unità n° 6 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 6 .....	30
25.7.7 Unità n° 7 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 7 .....	33
25.7.8 Unità n° 8 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 8 .....	36
25.7.9 Unità n° 9 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 9 .....	39
25.7.10 Unità n° 10 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 10 .....	42
25.8 CONCLUSIONI .....	45

## 25.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI



Vista satellitare con individuazione immobile

### 25.1.1 - Caratteristiche generali della zona di ubicazione

Il condominio in cui sono situate le differenti unità immobiliari adibite ad abitazioni e locali accessori, è posto in via Milano n. 41.

L'immobile sorge in prossimità del centro storico ed è circondato da altri edifici, realizzati per la maggior parte nello stesso periodo di costruzione di quello oggetto di perizia. Risulta completa la dotazione di attrezzature, in quanto la zona è servita da mezzi pubblici ed in prossimità sono presenti diversi esercizi commerciali; tutti gli altri servizi quali uffici pubblici, banche, alberghi, uffici, farmacie, negozi, locali pubblici, scuole, cinema, teatri, musei, eccetera sono facilmente raggiungibili a piedi o con i mezzi pubblici.

Scarsa la presenza di verde pubblico o privato nella zona così come la presenza di spazi destinati a parcheggio per autovetture.

### 25.1.2 - Inquadramento urbanistico e territoriale

L'edificio è individuato nella tavola numero 2\_C del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Salsomaggiore Terme, ed è posto in zona classificata come "*Tessuti residenziali, speciali e misti*" regolata dall'articolo 6.6 ed in zona classificata come

*“Tessuti residenziali a manutenzione e completamento Indice (Uf)/N Piani”* regolata dall’articolo 6.1.5 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio).

### **25.1.3 - Descrizione sintetica del fabbricato**

Il fabbricato oggetto di perizia è costituito da n. 10 unità abitative oltre a locali accessori di pertinenza e comuni.

Il complesso immobiliare, oltre ad androne di ingresso, vano scala e corridoi di distribuzione al piano seminterrato, dispone di locali comuni a tutte le unità, in particolare al piano terreno è presente un ampio salone comune, un locale portineria ed un servizio igienico comune ed al piano seminterrato due ampi vani destinati a locale contatori-deposito e lavanderia-deposito biciclette oltre a locali tecnici.

L’immobile si sviluppa in parte su quattro piani fuori terra ed in parte su un solo piano oltre a piano seminterrato; i vari piani costituenti il fabbricato sono collegati da scala condominiale interna ed impianto di ascensore.

Il fabbricato è accessibile, oltre che dal portone principale posto in via Milano, anche dalla adiacente via S. Martino tramite cancelletto pedonale di accesso ad area cortilizia comune e successiva porta di accesso a locale comune posto al piano seminterrato.

Il fabbricato ha struttura in muratura, solai in laterocemento, copertura con struttura in legno ed embriatura in perline di legno, il manto è in coppi a canale e la lattoneria in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con presenza di cornici, modanature e bugnature di pregevole fattura; le finestre sono dotate di telai a vetro, inferriate al piano terreno e persiane in legno ai piani primo e secondo.

L’androne di ingresso ed il vano scala condominiale hanno pareti intonacate e tinteggiate; le rampe di scala hanno struttura in cemento armato con alzate e pedate rivestite in lastre di pietra; l’androne ed i pianerottoli di distribuzione ai piani hanno pavimento in marmette decorate di cemento.

Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore oleodinamico che collegata tutti i piani con locale macchine posto al piano seminterrato.



Prospetto su via Milano



Prospetto su via S. Martino



Prospetto su via S. Martino



Androne di ingresso

## 25.2 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, sullo stato di manutenzione e sulla dotazione impiantistica.

### 25.2.1 - Finiture locali accessori al piano terra-seminterrato

Le finiture dei locali a piano terra sono pressoché identiche tra loro: i pavimenti sono in marmette decorate, le pareti si presentano intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in parte in legno verniciato con specchiature in vetro ed in parte in legno di tipo blindato. I serramenti esterni sono in legno dotati di vetro-camera ed inferriate antintrusione. L'impianto elettrico è realizzato sotto-traccia. A piano seminterrato, accessibile da scala interna comune rivestita in cotto, sono presenti le varie cantine di pertinenza oltre a due vani destinati a locale contatori-deposito e lavanderia-deposito biciclette e locali tecnici.

La pavimentazione in questi locali è in klinker di colore grigio e le pareti divisorie interne sono costituite da blocchi H in cemento grezzi. Le porte d'accesso delle varie cantine sono in metallo. L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia.

#### **25.2.2 - Finiture parti comuni**

Il vano scala presenta rivestimento in pietra e ringhiera in metallo con corrimano in legno di pregevole fattura e tutti i disimpegni e pianerottoli hanno il pavimento in marmette. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

#### **25.3 STATO DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato è stato completamente ristrutturato, sia per quanto riguarda le parti comuni che le unità immobiliari, nell'anno 2004.

Il complesso si presenta generalmente in buono stato di manutenzione con presenza di umidità di risalita al piano seminterrato e nelle murature perimetrali al piano terreno.

Si segnala inoltre il malfunzionamento del servizio igienico comune posto al piano terreno non accessibile al momento del sopralluogo.

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.

Facciate (intonaco e tinteggio): buono stato di manutenzione con presenza di umidità di risalita.

Balconi: buono stato di manutenzione.

Terrazze: mediocre stato di manutenzione.

Serramenti esterni (persiane/avvolgibili, porta di ingresso): buono stato di manutenzione.

Area cortilizia (area verde/giardino, pavimentazione esterna): mediocre stato di manutenzione.

Scale interne (intonaco, tinteggio, pavimentazione, eccetera): mediocre stato di manutenzione.

Locali e corridoi comuni: importanti fenomeni di umidità di risalita nei locali comuni e nei corridoi al piano seminterrato.

Impianti condominiali (elettrico, ascensore, eccetera): buono stato di manutenzione.

### **25.3.1 – Interventi manutentivi da prevedere**

A breve termine: piccoli interventi di manutenzione ordinaria. Manutenzione del servizio igienico comune posto a piano terra, restauro del portone d'accesso di via Milano e dell'impianto citofonico

A medio termine: piccoli interventi di manutenzione della parte bassa delle facciate interessate da modesta risalita di umidità.

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

L'intero compendio immobiliare oggetto di relazione è stato ristrutturato nell'anno 2004 ed è nella disponibilità della Cooperativa G. Di Vittorio per un periodo di 50 anni con decorrenza dal 26.11.2002 in quanto di proprietà del Comune di Salsomaggiore.

Con atto del 26.11.2002 redatto dal Dott. Fernando Sozzi, notaio iscritto al Collegio Notarile di Parma, Rep. 43489 raccolta n. 14657 registrato a Fidenza il 11.12.2002 al n. 1856 e trascritto a Parma il 17.12.2002 al n. 17279 viene sottoscritta concessione del diritto di superficie e convenzione edilizia per il recupero dell'edificio di via Milano denominato "Ex Onmi" ai fini della realizzazione di alloggi con servizi per anziani.

Con la sottoscrizione della Convenzione la Cooperativa G. Di Vittorio, in qualità di soggetto attuatore dell'intervento, si impegnava a realizzare un intervento edilizio che prevedeva il recupero di 10 alloggi in conformità e nel rispetto delle condizioni previste dalla delibera Consiglio Regionale 251 del 26.09.2001 relativa alla Concessione del Finanziamento per la realizzazione di alloggi a favore degli anziani, nonché con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli della Delibera Giunta Regionale n. 270 del 22.02.2000 e dalla Delibera Giunta Regionale 2884 del 17.02.2001.

L'art. 9 definisce che la durata del vincolo di destinazione alla locazione o al godimento è permanente per la durata della concessione del diritto di superficie. Il soggetto attuatore si impegna, in caso di cessazione o cambiamento di attività a devolvere a titolo gratuito l'edificio al Comune con le eventuali esclusioni previste dall'art. 14. Il Comune non concede la possibilità di cessione in diritto di superficie dell'immobile.

L'art. 10 definisce i limiti dei poteri di disposizione del diritto di superficie e della proprietà superficiaria oltre che della durata della convenzione.

Senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente non è consentita la vendita né totale, né parziale del diritto di superficie e l'alienazione di immobili anche se parzialmente recuperati. 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 e alla manutenzione straordinaria. Sugli immobili oggetto di proprietà superficiaria non è consentita la costituzione di diritti reali di godimento nascenti da atti inter vivos. Alla data di scadenza non potranno essere in vigore contratti di locazione o assegnazione. Alla scadenza l'immobile dovrà essere restituito al Comune libero da ogni cosa, contratti, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la piena e libera proprietà.

L'art. 12 disciplina le sanzioni a carico del concessionario inadempiente, la decadenza della concessione e le procedure per la pronuncia di decadenza. Il Comune di Salsomaggiore Terme si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione per i motivi previsti dalla convenzione stessa, con conseguente estinzione del diritto di superficie.

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale. L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione come disciplinato dall'art. 11.

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

### **25.5.1 - Elenco dei provvedimenti urbanistici inerenti i beni**

Per il fabbricato in questione, che è stato originariamente costruito in data anteriore al 01 settembre 1967, sono stati richiesti al Comune di Salsomaggiore Terme i seguenti provvedimenti urbanistici:

- Concessione edilizia n. 87/02 rilasciata in data 29/11/2002 per ristrutturazione e recupero edificio "Ex Onmi" per realizzazione alloggi con servizi per persone anziane;



- Denuncia di inizio attività n. 161/04 del 18/05/2004 in variante alla C.E. n. 87/02 relativa a ristrutturazione e recupero edificio denominato “Ex Onmi” per realizzazione alloggi per persone anziane;
- Certificato di conformità edilizia prot. n. 22346 rilasciato in data 19/07/2004.

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

Durante i sopralluoghi eseguiti agli immobili, non sono state riscontrate difformità sia dal punto di vista edilizio-urbanistico, cioè rispetto ai disegni di progetto depositati in comune, sia di tipo catastale, cioè rispetto alle planimetrie conservate presso l’Agenzia del Territorio. Per maggiori dettagli si rimanda alla scheda delle singole unità immobiliari.

## **25.6 VALUTAZIONE DEI BENI**

### **25.6.1 - Criticità riscontrate**

Gli immobili presentano alcune modeste criticità che sono state rilevate nel corso dei sopralluoghi. Tali criticità, di seguito meglio esplicitate, sono legate a piccole carenze nella manutenzione del fabbricato che inizia a necessitare di piccoli interventi manutentivi volti in particolare a preservare l’integrità delle opere di finitura in particolare per la presenza di piccoli ammaloramenti degli intonaci esterni dovuti principalmente a modeste risalite di umidità. In generale l’immobile si presenta con le criticità sotto riportate:

- Rete fognaria: nessuna criticità rilevata o manifestata.
- Ascensore: nessuna criticità rilevata o manifestata.
- Dotazioni impiantistiche: gli impianti elettrici, idraulici e termosantari non presentano particolari criticità.
- Vetri finestre: le finestre sono in legno e sono dotate di vetro-camera.
- Servizi igienici degli appartamenti: si presentano in ottimo stato di conservazione.
- Stato manutentivo complessivo dell’edificio: lo stato di conservazione del fabbricato si presenta complessivamente buono anche se carente nelle piccole manutenzioni come esplicitato in precedenza

Inoltre le singole unità sono prive di autorimesse, fattore che, allo stato attuale, ne renderebbe poco appetibile la vendita.

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

#### **25.6.2 – Elementi di pregio**

L'immobile presenta alcuni elementi architettonici di pregio.

In particolare le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con presenza di cornici, modanature e bugnature di pregevole fattura; le finestre sono dotate di telai a vetro, inferriate al piano terreno e persiane in legno ai piani primo e secondo.

I locali al piano terreno ed i pianerottoli delle scale sono in marmette decorate e nelle scale sono stati conservati i rivestimenti in pietra dei gradini ed il parapetto metallico originario.

Per quanto riguarda la posizione dell'immobile si segnala che lo stesso è ubicato in una zona in prossimità del centro storico, dotata di vari servizi.

#### **25.6.3 – Valutazione dell'intero compendio**

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

Tabella -Valore di stima dell'intero compendio

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SUP. COMMERCIALE</b>	<b>VALORE</b>
Appartamenti con cantina	667,41 mq	€ 1.000.000,00
<b>Totale</b>		<b>€ 1.000.000,00</b>

**VALORE TOTALE: euro 1.000.000,00**

**VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 1.000.000,00**

#### **25.6.4 - Valutazione della redditività**

La redditività ritraibile dalla locazione delle unità immobiliari costituenti l'intero compendio, nel caso di locazione di tutti gli alloggi, per l'anno 2019 ammonta ad € 42.468,00 pari al 4,246% del valore immobiliare.

<b>Canone mensile</b>	<b>Canone annuale</b>	<b>Valore compendio</b>	<b>Redditività</b>
€ 3.539,00	€ 42.468,00	€ 1.000.000,00	4,246%

La fruttuosità che si è calcolata è in linea, con le aspettative del mercato immobiliare delle locazioni.

### 25.6.5 - Considerazioni sul valore del diritto di superficie

Premesso che a parere degli scriventi il valore commerciale dell'immobile in esame è pari ad € 1.000.000 ma che lo stesso non è di proprietà della Cooperativa Di Vittorio abbiamo effettuato le seguenti considerazioni.

L'immobile in oggetto è di proprietà del comune di Salsomaggiore e di conseguenza 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 altresì 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 33 anni sugli iniziali 50 anni previsti dalla convenzione e quindi i canoni ancora potenzialmente ritraibili sono pari a:

33 anni per € 42.468,00 = € 1.358.976,00

Si ritiene che, in considerazione dei vincoli posti dalla convenzione relativamente ai soggetti che potrebbero potenzialmente utilizzare gli alloggi e che dovranno avere i requisiti previsti dal DGR. 270 del 22.02.2000 e dalla delibera di G.R. 2884 del 17.12.2001 pena la decadenza, si debba ridurre l'importo dei canoni effettivamente retribuibili del 20% e quindi:

- Riduzione dei canoni residui per difficoltà di locazione del bene € 1.358.976,00 x 80% = € 1.086.943

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 € 1.086.943 x 85% = € 923.902

Infine si ritiene si debba tenere conto della remunerazione del capitale investito che rientrerà nei prossimi 33 anni riducendo l'importo sopra ottenuto del 40% e quindi:

- Riduzione dei canoni residui per remunerazione del capitale investito € 923.902 x 60% = € 554.341

Si stima quindi, arrotondando, che il valore da assegnare al residuo diritto di superficie ammonti ad € 550.000.

#### **25.6.6 - 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)*

- **Zona centrale: Centrale/Capoluogo zona termale**

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 620 (min) / 920 (max);

- Tipologia: Abitazioni di tipo signorile – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 810 (min) / 1.050 (max).

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

- **Zona: Centrale/Capoluogo e zona termale**

- Tipologia: Abitazioni in stabili di prima fascia– Valore massimo – Valore di mercato (€/mq): 1.041,63;

- Tipologia: Abitazioni in stabili di prima fascia – Valore minimo – Valore di mercato (€/mq): 696,64;

- Tipologia: Abitazioni in stabili di prima fascia – Valore medio– Valore di mercato (€/mq): 869,14;

- Tipologia: Abitazioni in stabili di seconda fascia– Valore massimo – Valore di mercato (€/mq): 574,43;

- Tipologia: Abitazioni in stabili di seconda fascia – Valore minimo – Valore di mercato (€/mq): 443,16;

- Tipologia: Abitazioni in stabili di seconda fascia – Valore medio– Valore di mercato (€/mq): 508,80;

- Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media – Valore massimo – Valore di mercato (€/mq): 816,11;

- Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media – Valore minimo – Valore di mercato (€/mq): 522,65;

- Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media – Valore medio– Valore di mercato (€/mq): 669,38.

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

- **Zona: Salsomaggiore Terme**

- Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Buono stato – Valore di mercato (€/mq): 800 (min) / 1.000 (max);

- Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Da ristrutturare – Valore di mercato (€/mq): 350 (min) / 550 (max);

- Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato – Valore di mercato (€/mq): 1.200 (min) / 1.900 (max).

## **25.7 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 che lo costituiscono. Per ciascuna unità verrà fornita una descrizione sintetica di quelle che 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 1.500,00 €/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 "Ex Onmi"

Riferimento	Tipologia	N.C.E.U.	Foglio	Mapp.	Sub.	Inquilino
Unità 1	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	1	---
Unità 2	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	2	---
Unità 3	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	3	---
Unità 4	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	4	---
Unità 5	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	5	---
Unità 6	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	6	---
Unità 7	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	7	---
Unità 8	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	8	---
Unità 9	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	9	---
Unità 10	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	10	---

### 25.7.1 Unità n° 1 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 1

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

#### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano terreno con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	1	A/3	2	6 vani	526,79 €

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 3,37 m circa nel soggiorno e 3,68 m circa negli altri locali ed è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e corridoio disimpegno zona notte.

Il bene è completato da una piccola area esterna pavimentata in mattonelle di cemento con finitura a ghiaietto lavato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

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

- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco oltre ad attacco per lavatrice. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari a 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita sia al piano terreno (di modesta entità) che al piano seminterrato.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### **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 44,46 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	13,39 mq	15%	2,01 mq
<b>Piano terra</b>			
Unità abitativa	42,45 mq	100%	42,45 mq
<b>Totale</b>			<b>44,46 mq</b>
<b>Valore €/mq</b>			<b>€ 1.500,00</b>



<b>Valore totale</b>	<b>€ 66.687,75</b>
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 66.500,00</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 € 66.500,00.

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

**Valore finale del bene: € 66.500,00 (sessantaseimila cinquecento/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

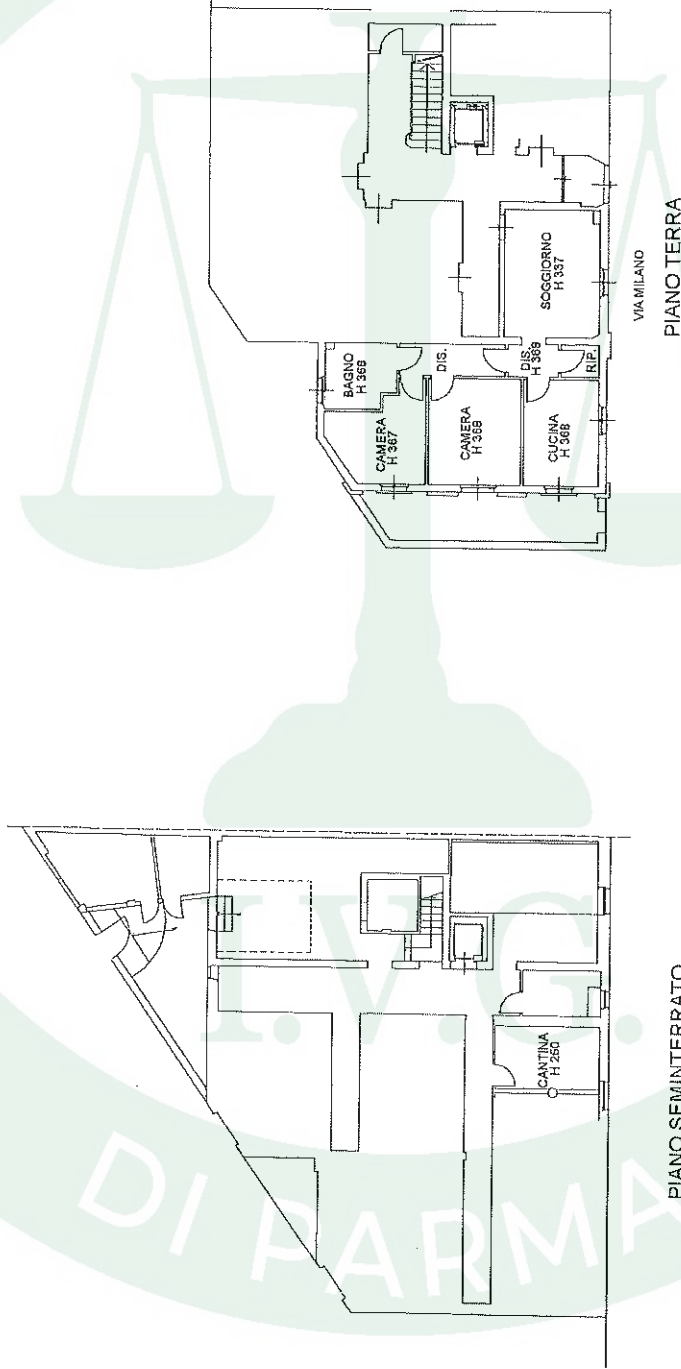
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Parma

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. PR0088591 del 03/06/2004  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano  
civ. 41

Identificativi Catastali:  
Sezione: 34  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Mazzocchi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma  
N. 566



## 25.7.2 Unità n° 2 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 2

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano terreno con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	2	A/3	2	3 vani	263,39 €

Stato locativo: l'immobile è libero.

### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

#### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: monolocale composto da unico vano destinato a soggiorno con angolo cottura e camera da letto con altezza interna di 3,28 m circa, da servizio igienico e ingresso-disimpegno con altezza interna di 3,38 m circa.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori nel soggiorno-camera.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno dotati di vetro-camera ed inferriate antintrusione.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.

- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia tutti di porcellana di color bianco oltre ad attacco per lavatrice. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione

#### b) Cantina

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

#### c) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita sia al piano terreno (di modesta entità) che al piano seminterrato.

#### 3) Conformità catastale

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### 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 93,31 mq.

Nella tabella sottostante sono stati riportati i calcoli fatti:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
<b>Piano seminterrato</b>			
Cantina non collegata	11,79 mq	15%	1,77 mq
<b>Piano terra</b>			
Unità abitativa	89,45 mq	100%	89,45 mq
Aree esclusive	20,90 mq	10%	2,09 mq
<b>Totale</b>			<b>93,31 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 1.500,00</b>
--------------------	-------------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 139.962,75</b>
----------------------	---------------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 140.000,00</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 € 140.000,00.

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

**Valore finale del bene: € 140.000,00 (centoquarantamila/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.



I.V.G.

DI PARMA

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di

Parma

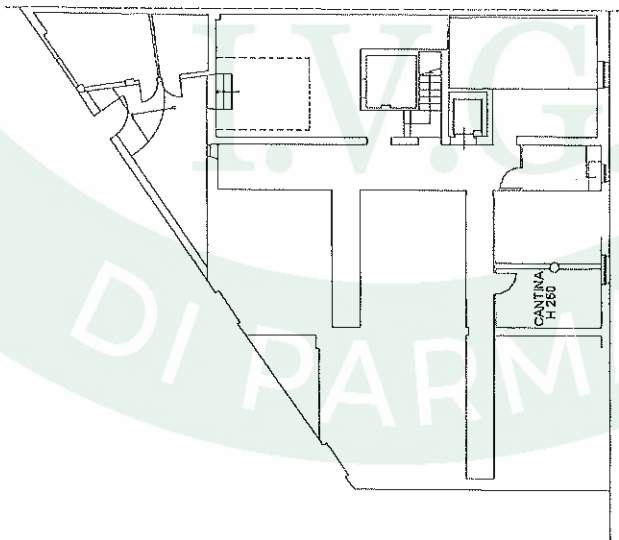
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. PR0088691 del 03/06/2004  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano

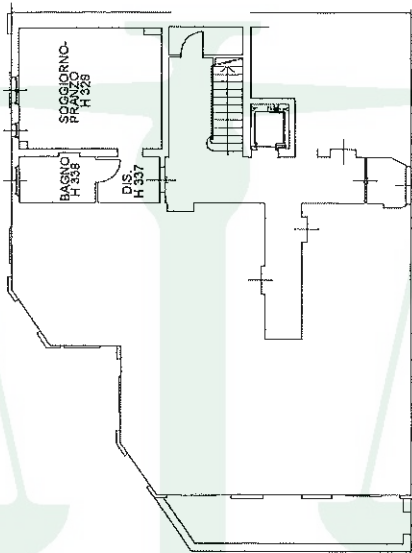
civ. 41

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Mazzaschi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma N. 566



PIANO SEMINTERRATO



VIA MILANO  
PIANO TERRA



### 25.7.3 Unità n° 3 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 3

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

#### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	3	A/3	2	4 vani	351,19 €

Stato locativo: l'immobile è locato al

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

##### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di 3,00 m circa ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico oltre ad ingresso-disimpegno.

Il bene è completato da un piccolo balcone accessibile dal servizio igienico.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno dotati di vetro-camera.
- Persiane: in legno.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.

- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco oltre ad attacco per lavatrice. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita nella cantina al piano seminterrato.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### **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 62,13 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	13,93 mq	15%	2,09 mq
<b>Piano primo</b>			
Unità abitativa	59,32 mq	100%	59,32 mq
Terrazze e balconi	2,39 mq	30%	0,72 mq
<b>Totale</b>			<b>62,13 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 1.500,00</b>
--------------------	-------------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 93.189,75</b>
----------------------	--------------------



**Valore arrotondato**

**€ 93.000,00**

Da quanto sopra esposto e facendo riferimento alle diverse considerazioni estimative espresse il valore commerciale del bene stimato, comprensivo di cantina, arrotondato per difetto risulta essere pari a € 93.000,00.

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

**Valore finale del bene: € 93.000,00 (novatatremita/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

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

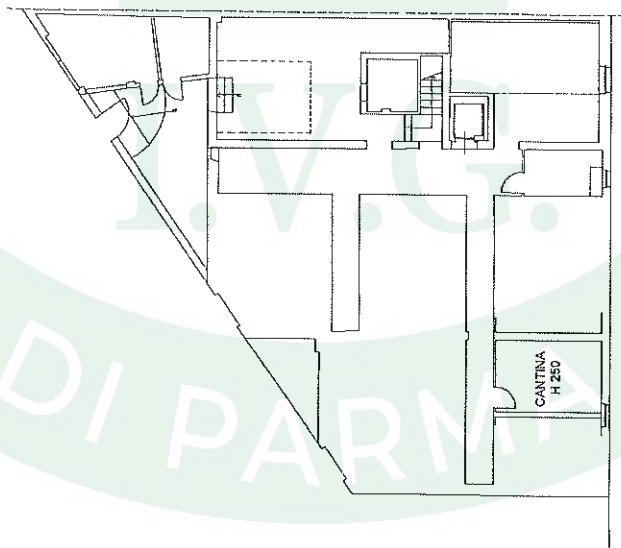
Scala 1: 200

Scala n. 1

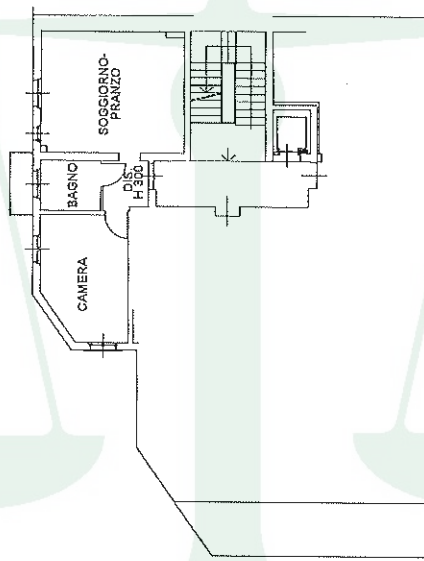
Dichiarazione protocollo n. PR0088691 del 03/06/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano  
civ. 41

Identificativi Catastali:  
Sezione: 34  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Mazzacchi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma  
N. 566



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



#### 25.7.4 Unità n° 4 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 4

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

##### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	4	A/3	2	3 vani	263,39 €

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 3,00 m circa ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico oltre ad ingresso-disimpegno.

Il bene è completato da un'ampia terrazza, pavimentata con mattonelle di cemento con finitura a ghiaietto lavato, accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro-camera.
- Persiane: in legno.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita nella cantina al piano seminterrato.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### **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 62,12 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	14,41 mq	15%	2,16 mq
<b>Piano primo</b>			
Unità abitativa	45,65 mq	100%	45,65 mq
Terrazze e balconi	47,70 mq	30%	14,31 mq
<b>Totale</b>			<b>62,12 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 1.500,00</b>
--------------------	-------------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 93.182,25</b>
----------------------	--------------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 93.000,00</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 € 93.000,00.

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

**Valore finale del bene: € 93.000,00 (novantatremila/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

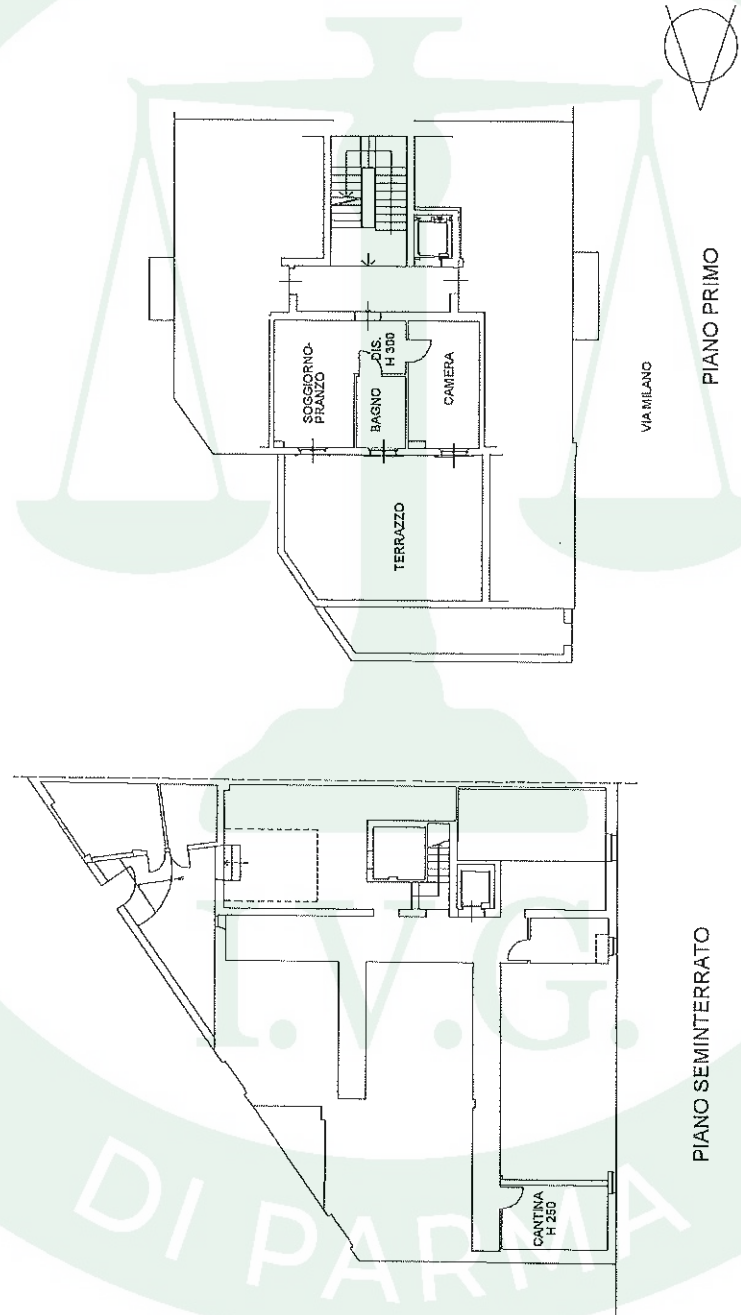
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
ufficio provinciale di  
Parma

Dichiarazione protocollo n. PR0088591 del 03/06/2004  
Planimetria di u.l.u. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano  
civ. 41

Identificativi Catastali:  
Sezione: 34  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Mazzacchi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma  
N. 566

Scala: 1:200



## 25.7.5 Unità n° 5 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 5

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	5	A/3	2	3,5 vani	307,29 €

Stato locativo: l'immobile risulta attualmente libero.

### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

#### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di 3,00 m circa ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico oltre ad ingresso-disimpegno.

Il bene è completato da un'ampia terrazza, pavimentata con mattonelle di cemento con finitura a ghiaietto lavato, accessibile dalla camera da letto e da un piccolo balcone accessibile dal servizio igienico.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

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

- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad eccezione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco oltre ad attacco per lavatrice. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita nella cantina al piano seminterrato.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### **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 67,44 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	17,13 mq	15%	2,57 mq
<b>Piano primo</b>			
Unità abitativa	57,54 mq	100%	57,54 mq
Terrazze e balconi	24,44 mq	30%	7,33 mq



<b>Totale</b>			<b>67,44 mq</b>
<b>Valore €/mq</b>			<b>€ 1.500,00</b>
<b>Valore totale</b>			<b>€ 101.162,25</b>
<b>Valore arrotondato</b>			<b>€ 101.000,00</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 € 101.000,00.

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

**Valore finale del bene: € 101.000,00 (centounomila/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

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

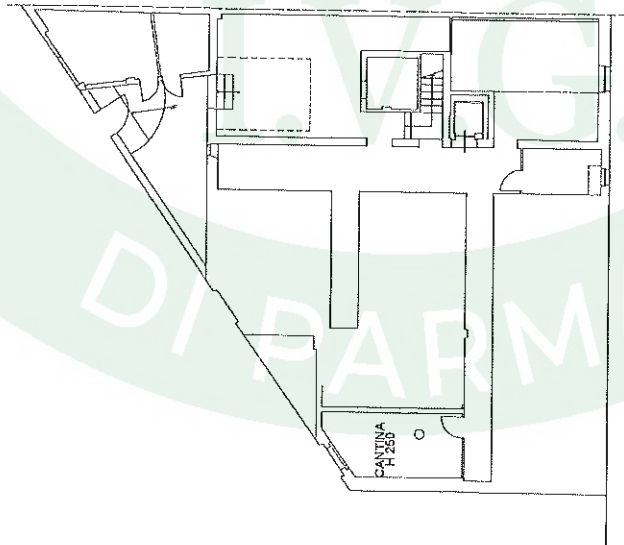
Dichiarazione protocollo n. PR0088691 del 03/06/2004  
Pianimetrica di u.i.u. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano

civ. 41

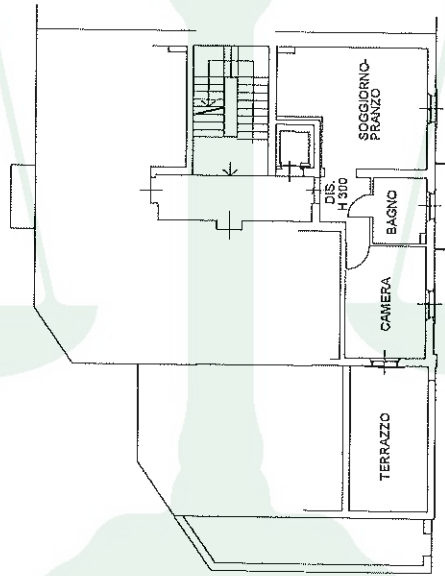
Identificativi Catastali:  
Sezione: 34  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 5

Completata da:  
Mazzaschi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma N. 566

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO

VIA MILANO



## 25.7.6 Unità n° 6 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 6

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	6	A/3	2	4 vani	351,19 €

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 3,00 m circa ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico oltre ad ingresso-disimpegno.

Il bene è completato da due piccoli balconi accessibili dalla camera da letto e dal servizio igienico.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro-camera.
- Persiane: in legno.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita nella cantina al piano seminterrato.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### **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 62,51 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	18,04 mq	15%	2,71 mq
<b>Piano secondo</b>			
Unità abitativa	59,30 mq	100%	59,30 mq
Terrazze e balconi	1,67 mq	30%	0,50 mq
<b>Totale</b>			<b>62,51 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 1.500,00</b>
--------------------	-------------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 93.760,50</b>
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 93.500,00</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 € 93.500,00.

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

**Valore finale del bene: € 93.500,00 (novantatremila cinquecento/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

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

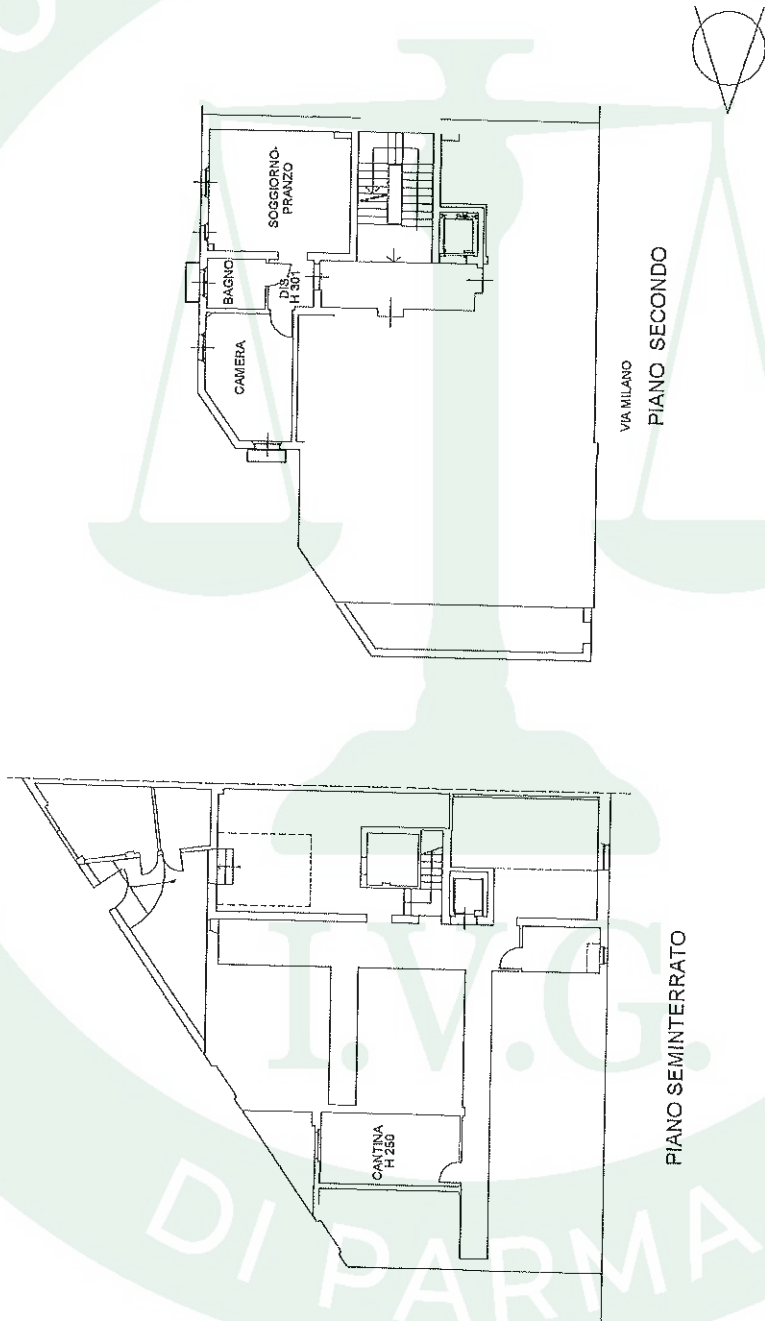
Dichiarazione protocollo n. PRO088691 del 03/06/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano  
civ. 41

Identificativi Catastali:  
Sezione: 34  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 6

Compiata da:  
Mazzaschi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma

N. 566

Scala 1: 200



## 25.7.7 Unità n° 7 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 7

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	7	A/3	2	3 vani	263,39 €

Stato locativo: l'immobile è locato a

### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

#### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di 3,00 m circa ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico oltre ad ingresso-disimpegno.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro-camera.
- Persiane: in legno.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.

- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco oltre ad attacco per lavatrice. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita nella cantina al piano seminterrato.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### **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 47,07 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	10,78 mq	15%	1,62 mq
<b>Piano secondo</b>			
Unità abitativa	45,45 mq	100%	45,45 mq
<b>Totale</b>			<b>47,07 mq</b>
<b>Valore €/mq</b>			<b>€ 1.500,00</b>
<b>Valore totale</b>			<b>€ 70.600,50</b>



**Valore arrotondato**

**€ 70.500,00**

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 € 70.500,00.

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

**Valore finale del bene: € 70.500,00 (settantamila cinquecento/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.



**I.V.G.**

**DI PARMA**

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

Scala 1: 200

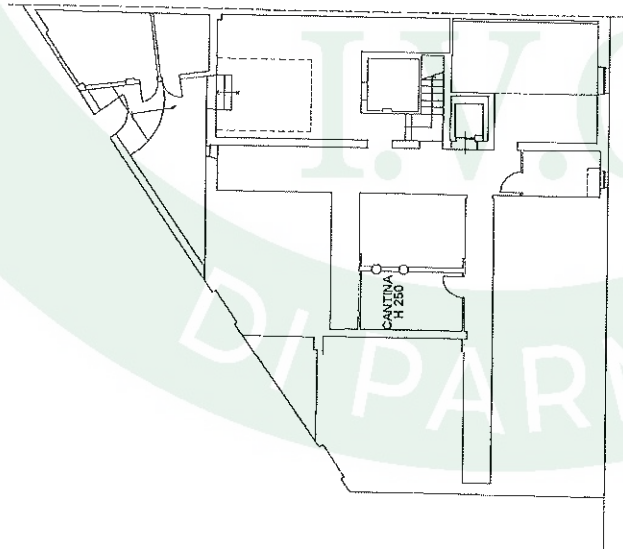
Dichiarazione protocollo n. PR0088691 del 03/06/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano

civ. 41

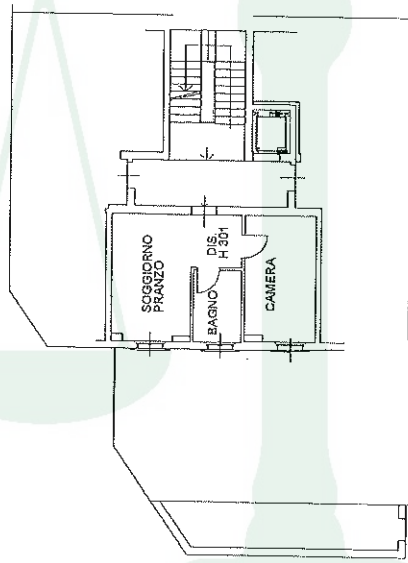
Identificativi Catastali:  
Sezione: 34  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Mazzacchi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma

X. 566



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SECONDO

VIA MILANO



## 25.7.8 Unità n° 8 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 8

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	8	A/3	2	3 vani	263,39 €

Stato locativo: l'immobile è attualmente libero.

### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

#### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di 3,00 m circa ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico oltre ad ingresso-disimpegno.

Il bene è completato da due piccoli balconi accessibili dal soggiorno e dalla camera da letto.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro-camera.
- Persiane: in legno.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco oltre ad attacco per lavatrice. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita nella cantina al piano seminterrato.

### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

### **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 59,97 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	12,60 mq	15%	1,89 mq
<b>Piano secondo</b>			
Unità abitativa	57,59 mq	100%	57,59 mq
Terrazze e balconi	1,63 mq	30%	0,49 mq
<b>Totale</b>			<b>59,97 mq</b>

<b>Valore €/mq</b>	<b>€ 1.500,00</b>
--------------------	-------------------

<b>Valore totale</b>	<b>€ 89.953,50</b>
----------------------	--------------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 90.000,00</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 € 90.000,00.

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

**Valore finale del bene: € 90.000,00 (novantamila/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

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

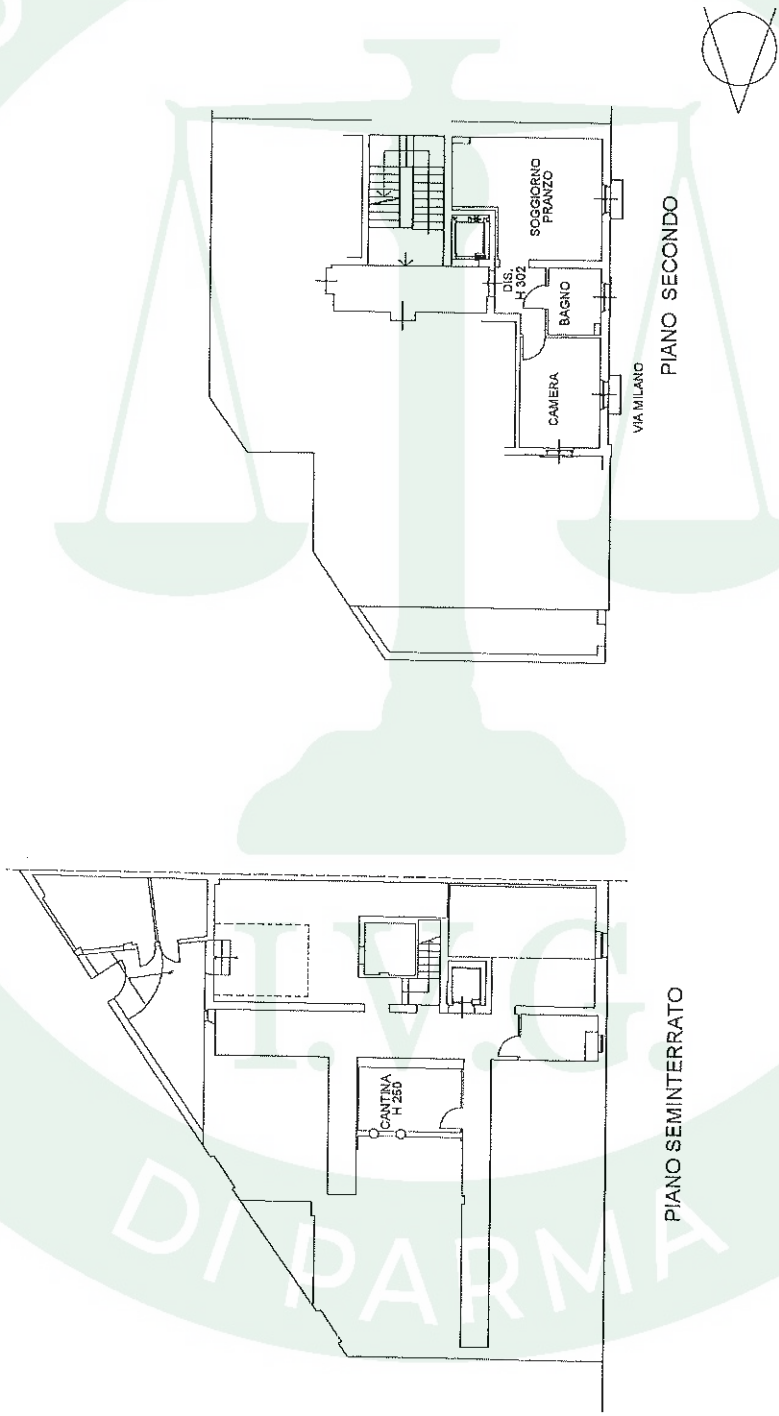
Scala 1:200

Scad. n.1

Dichiarazione protocollo n. PR0088691 del 03/06/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano  
civ. 41

Compilata da:  
Mazzaschi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma N. 566

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 8



## 25.7.9 Unità n° 9 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 9

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

### 1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	9	A/3	2	4,5 vani	395,09 €

Stato locativo: l'immobile è libero.

### 2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

#### a) Appartamento e sue caratteristiche

Composizione interna: l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un servizio igienico oltre ad ingresso-disimpegno.

L'altezza interna dei locali è variabile in quanto trattasi di locali posti direttamente sotto la copertura.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro-camera.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: in parte in legno a vista ed in parte controsoffittati in cartongesso tinteggiato.

- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco oltre ad attacco per lavatrice. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita nella cantina al piano seminterrato.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### **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 81,09 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	14,89 mq	15%	2,23 mq
<b>Piano terzo</b>			
Unità abitativa	78,86 mq	100%	78,86 mq
<b>Totale</b>			<b>81,09 mq</b>
<b>Valore €/mq</b>			<b>€ 1.500,00</b>



<b>Valore totale</b>	<b>€ 121.640,25</b>
----------------------	---------------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 121.500,00</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 € 121.500,00.

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

**Valore finale del bene: € 121.500,00 (centoventunomila cinquecento/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

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

Scala 1: 200

Sehda n. 1

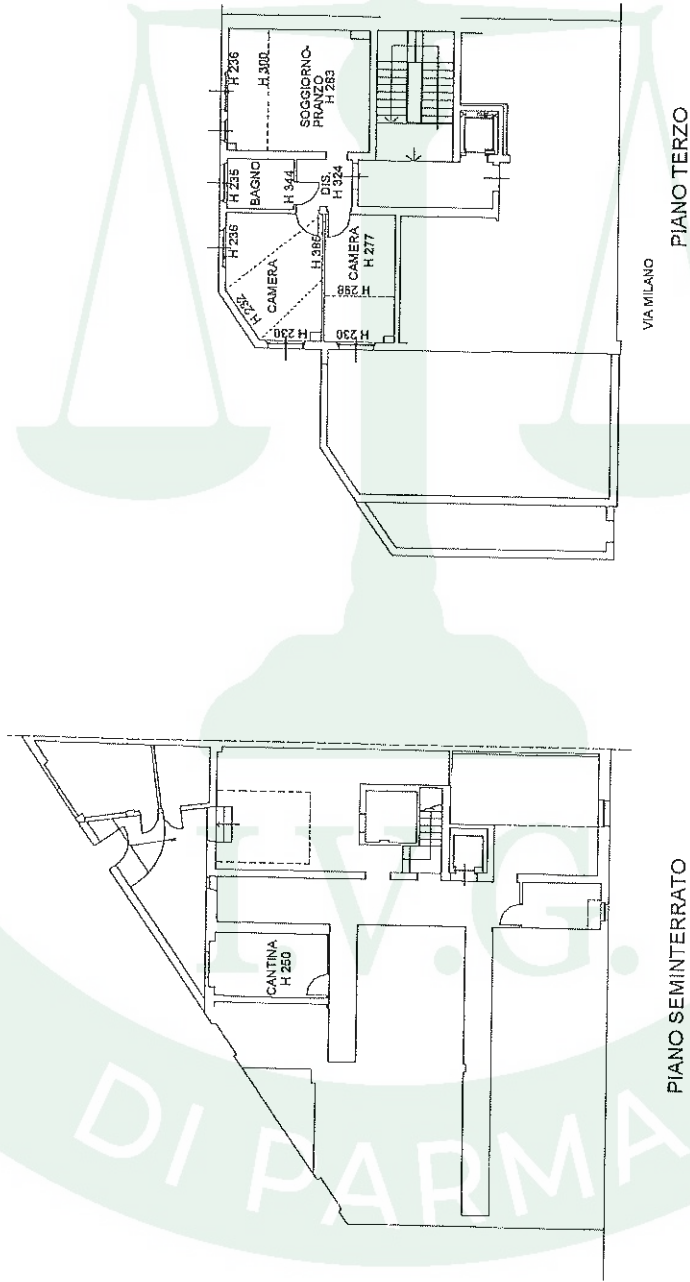
Dichiarazione protocollo n. PR0083691 del 03/06/2004  
Planimetria di v.i.u. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano

cv. 41

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 9

Completata da:  
Mazzaschi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma

N. 566



**25.7.10 Unità n° 10 - Foglio 34 mappale 179 subalterno 10**

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

**INDIRIZZO:** Via Milano n. 41 – Salsomaggiore Terme (PR)

**1) Identificazione del bene**

Tipologia: appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato.

Estremi catastali:

N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
Salsomaggiore	34	179	10	A/3	2	5 vani	438,99 €

Stato locativo: l'immobile è attualmente libero.

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

**a) Appartamento e sue caratteristiche**

Composizione interna: l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto ed un servizio igienico oltre ad ingresso-disimpegno.

L'altezza interna dei locali è variabile in quanto trattasi di locali posti direttamente sotto la copertura.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato con caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: con elementi radianti in acciaio nel servizio igienico e con ventilconvettori negli altri locali.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv ed è priva di impianto di distribuzione del gas.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno di tipo blindato.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro-camera.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione di parte dell'angolo cottura e del servizio igienico che sono rivestite in mattonelle di ceramica.
- Soffitti: in parte in legno a vista ed in parte controsoffittati in cartongesso tinteggiato.

- Pavimenti: in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione in tutti i locali.
- Bagno: completo di sanitari e piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco oltre ad attacco per lavatrice. Pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica risalenti all'epoca della ristrutturazione.

#### **b) Cantina**

All'unità immobiliare è annesso un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato con altezza interna pari 2,50 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

Finiture e caratteristiche:

- Pareti: in muratura in parte intonacata ed in parte in blocchi di calcestruzzo a vista.
- Soffitti: in ferro e laterizio non intonacato.
- Pavimento: in mattonelle di gres.
- Porta di accesso: in metallo.

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

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dei relativi accessori sono buone ad eccezione di fenomeni di umidità di risalita nella cantina al piano seminterrato.

Dovrà inoltre essere sostituito il pannello in legno della porta blindata in quanto rovinato.

#### **3) Conformità catastale**

L'unità immobiliare e relativi accessori sono conformi alla planimetria catastale.

#### **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 87,31 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 seminterrato</b>			
Cantina non collegata	11,29 mq	15%	1,69 mq
<b>Piano sterzo</b>			
Unità abitativa	85,62 mq	100%	85,62 mq
<b>Totale</b>			<b>87,31 mq</b>
<b>Valore €/mq</b>			<b>€ 1.500,00</b>

Valore totale	€ 130.970,25
---------------	--------------

Valore arrotondato	€ 131.000,00
--------------------	--------------

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 € 131.000,00.

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

**Valore finale del bene: € 131.000,00 (centotrentunomila/00).**

**6) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

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

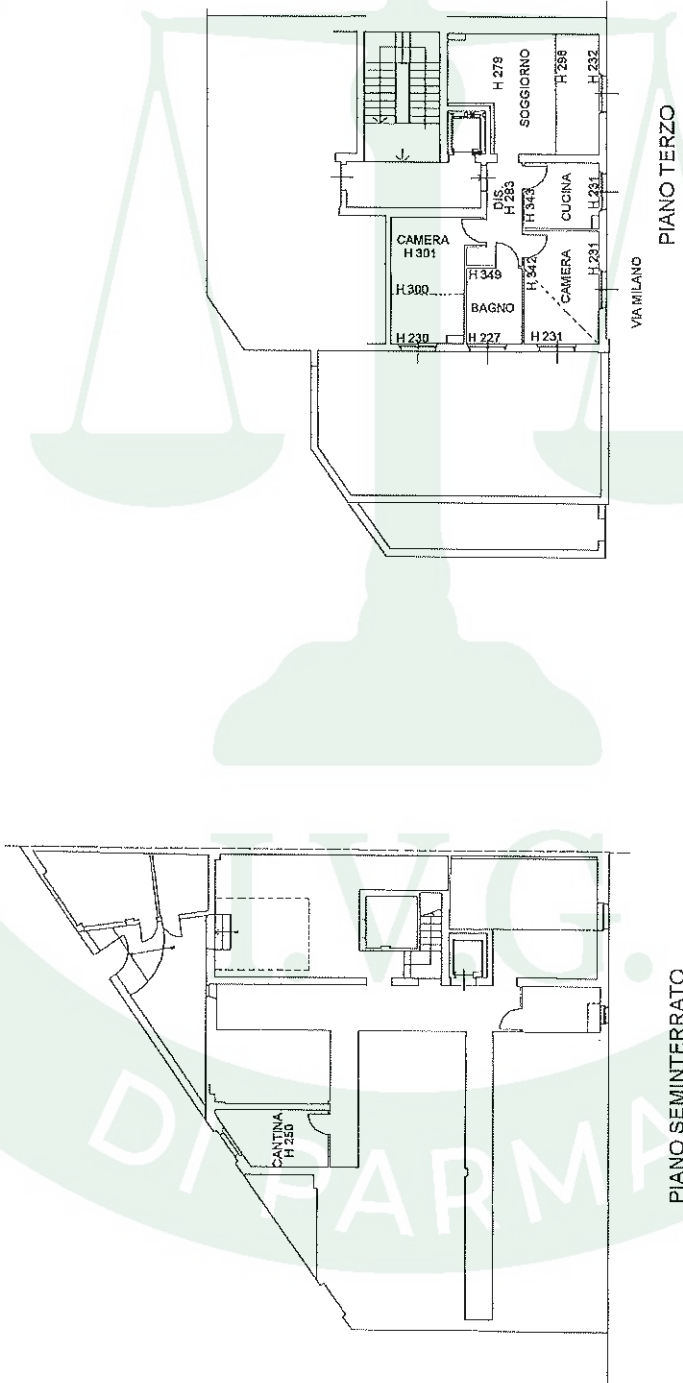
Dichiarazione protocollo n. PR0088691 del 03/06/2004  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Salsomaggiore Terme  
Via Milano  
civ. 41

Identificativi Catastali:  
Sezione: 34  
Foglio: 34  
Particella: 179  
Subalterno: 10

Compilata da:  
Mazzaschi Massimiliano  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Parma  
N. 566

Scala 1: 200

Scala n. 1



## 25.8 CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori attribuiti ai singoli beni.

Unità immobiliari facenti parte del complesso "Ex Onmi"

Riferimento	Tipologia	N.C.E.U.	Foglio	Mappale	Sub.	Valore bene €
Unità 1	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	1	66.500,00
Unità 2	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	2	140.000,00
Unità 3	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	3	93.000,00
Unità 4	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	4	93.000,00
Unità 5	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	5	101.000,00
Unità 6	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	6	93.500,00
Unità 7	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	7	70.500,00
Unità 8	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	8	90.000,00
Unità 9	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	9	121.500,00
Unità 10	Appartamento	Salsomaggiore	34	179	10	131.000,00
<b>TOTALE</b>						<b>1.000.000,00</b>
<b>TOTALE IN ARROTONDAMENTO</b>						<b>1.000.000,00</b>