

ZANICHELLI IGINO

Geometra

Albo professionale dei Geometri di Parma n° 2004

Albo C.T.U. Tribunale di Parma n° 904

IMQ-VI-1707019 Valutatore Immobiliare

Oggetto: Perizia Tecnico Estimativa di fabbricati e terreni posti in Localita' Segalara Comune di Sala Baganza. (PR)

INCARICO

Lo scrivente Zanichelli geom. Iginò, libero professionista con studio in Sissa Trecasali, Via Verdi n. 8 località Trecasali, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Parma al n. 2004, Albo C.T.U Tribunale di Parma n° 904, a seguito di incarico ricevuto espone la seguente relazione di stima in riferimento al compendio immobiliare sotto indicato.

TITOLARITA'

La Parte Residenziale è di proprietà del
come da atto di Compravendita del
17.02.1998 , notaio dott Marco Micheli , repertorio n° 25864.

L'Oratorio e l'area cortilizia ad esso annessa

Intestato a:

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale con accessori e oratorio e aree esterne, posto all'interno di un complesso immobiliare storico denominato "Antico Castello di Segalara Magnolia ", sottoposto a vincolo di interesse storico artistico, ai sensi della legge 01.06.1939 n° 1089., art 1 e seguenti , ,pubblicata sulla G.U. n° 184 del 08.08.1939, entrata in vigore il 23.08.1939 ,

Vi si accede da Strada Comunale Segalara, passando da un antico portale, per accedere all'area cortilizia di pertinenza e ai fabbricati.

Vi si puo accedere anche da strada della costa , ma visto lo stato d'uso e le dimensioni non è molto praticabile con auto ecc.

La parte residenziale si compone di n° 2 piani fuori terra e un piano interrato e piano sottotetto.



Piano Seminterrato o primo sottostrada :2 locali cantina , disimpegno , locale cisterna e autorimessa (il cui accesso è attualmente problematico) .

Piano Terra:

Area cortilizia esterna, androne di ingresso,cucina ,soggiorno , disimpegno 2 camere da letto di cui una con soppalco 2 wc , terrazzo esterno con scala si accesso vincolata dal terreno di proprietà , scala interna di accesso al piano primo , scala accesso a soppalco , scala accesso a piano interrato .

Piano Soppalco : soppalco.

Piano Primo : Salotto , 4 camere da letto , 4 bagni , 2 wc , disimpegno , scala accesso piano secondo.

Piano Secondo: 2 locali sottotetto, un locale lavanderia, ripostiglio.

L'immobile è stato oggetto di opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria alla fine degli anni 90, inoltre è stata realizzata l'autorimessa nel 2005.

Sono pertinentziali all'immobile, due aree l'una sul lato Nord o cortile interno , una sul lato Sud , adibite/utilizzate la prima come cortile/parcheggio scoperto, l'altra denominata terrazzo.

Si presenta in buono stato d'uso ben tenuto e conservato, anche se necessita di opere di manutenzione ordinaria, le pavimentazioni sono in cotto/antichizzato, in ceramica,in cotto nuovo antichizzato, pareti tinteggiate, ci sono cornici decorative , soffitto a volta androne di ingresso , soffitti con orditura lignea altri soffitti, il tetto realizzato con struttura portante e secondaria con travi in c.a. e tavelloni in laterizio.

Serramenti esterni con persiane di legno ,impianto di riscaldamento con fan-coil , l'autorimessa realizzata con struttura in c.a., con serramenti bascule in lamiera.

Terreno (particella 204) , forma irregolare si presenta non curato e a bosco nonostante la classificazione seminativo arborato .

Oratorio:

In proprietà per $\frac{1}{2}$, e' attualmente consacrato ed idoneo per l'uso religioso, da informazioni avute viene celebrata la santa messa una volta all'anno.

Catastalmente è sviluppato su n° 2 piani, di cui il secondo raggiungibile da eventuale scala mobile esterna.

Al piano terra locale destinato al culto oratorio, con retrostante locale a sagrestia

Piano Primo: loggia.



DATI CATASTALI

Gli immobili facenti parte complesso residenziale sono iscritti al N.C.E.U di Sala Baganza come segue ;

Foglio 8, Particella 160 , sub 3 , categoria A/2 , Classe 5 , vani 18,0, Sup Cat Mq 536, Rendita Euro 2.602,94

Foglio 8, Particella 160 , sub 2 , categoria C/6 , Classe 6 , Consistenza mq 52 Sup Cat Mq 62, Rendita Euro 163,82

Ai fini della corrispondenza con il Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza , l'area coperta dalla porzione di fabbricato sopra descritto e quella scoperta di pertinenza, sono individuate alla partita 1 al foglio 8 con il mappale 160 di ha 0.04.10 (detto mappale deriva dalla fusione degli originari mappali 160 di ha 0.03.50 e mappale 194 di ha 0.00.60 tipo mappale n 5427 presentato in data 21.12.1995)

Il terreno è iscritto al Catasto Terreni di Sala Baganza al Foglio 8 , Particella 204 , Semin Arbor , classe 3 , Superficie ha 00.70.50 , Reddito Dominicale Euro 27,31, Reddito Agrario Euro 163,82.

L'immobile ad Uso Oratorio

Foglio 8 , Particella 80 , sub 1 categoria B/7 , classe U , Consistenza mq 466,00 , Sup Cat Mq 89 , Rendita Euro 240,67.

Area Esterna

Foglio 8 , Particella 203 ,Categoria F/1 , Consistenza mq 105,00 , Rendita Euro 0,00.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Premesso che esistono tracce di edificazione dell'intero Complesso nel XIII secolo ,e nello strumento Urbanistico Vigente i fabbricati sono inseriti nella zona classificata Centri storici e disciplinata all'art 7.3 delle NTA del Rue ,e come Edifici di Valore Storico Architettonici-beni culturali e disciplinati all'art 7.9 delle NTA del Rue.

Il terreno Pertinenziale è classificato come Ambito Agricolo di Valore Paesaggistico e disciplinato all'art 11.1.2 delle NTA del Rue.

Sono state reperite le seguenti documentazioni presso il Comune di Sala Baganza :

- Autorizzazione Edilizia n° 193/T del 17.09.1986 (Riparazione Danni Causati dal Sisma e Consolidamento Strutturale)
- Comunicazione Inizio Attivita' prot 10455 del 28.12.1995
- Concessione Edilizia n° 149/1999 del 06.09.1999 per restauro e risanamento conservativo
- Variante n° 150/2000 alla Concessione Edilizia n° 149/1999 del 30.06.2000



- Permesso di Costruire n° 24/04 del 24.02.2004, autorizzazione per recupero a fini abitativi di accessori.
- Permesso di Costruire in Variante n° 109/05 al Permesso di Costruire n° 24/04 del 05.12.2005
- Comunicazione di Fine Lavori in data 03.05.2006.
- Si precisa che esistono piccole difformità edilizie, costituite da lievi differenze di conformazione, eliminabili con Sanatoria Edilizia, che rendono quindi attualmente l'immobile vendibile

SERVITU'

Gli immobili non risultano interessati da alcuna servitu' specificamente trascritta dopo l'acquisto.

Tuttavia sono soggetti agli obblighi del Condominio in cui sono compresi

GRAVAMI

Il compendio immobiliare in oggetto è stato acquisito dal _____ con i seguenti titoli:

- Atto di compravendita ricevuto dal dr. Marco Micheli, Notaio in Parma, in data 28 Gennaio 1998, rep. N. 25864/5608 registrato a Parma il 17 febbraio successivo al n. 849, ed ivi trascritto il 3 febbraio 1998 ai n°. 1543 R.G. e 1209 R.P., contro la

Immobili identificati al Catasto del Comune di Sala Baganza (PR):

Catasto dei Fabbricati

- A) Foglio 8, particella 160, categoria A/2 (acquisto piena proprietà);
- B) Foglio 8, particella 80, sub. 1, categoria B/7 (acquisto ½ piena proprietà);

Catasto dei Terreni

- C) Foglio 8, particella 35 - che ha originato l'attuale particella 204 (acquisto ½ piena proprietà).

- Atto di riconoscimento di proprietà a suo favore e della _____ per la quota di 1/2 ciascuno, ricevuto dal dr. Stefano Gardelli, Notaio in Parma, in data 22 aprile 2010, rep. N. 71916/25917, trascritto a Parma il 5 maggio 2010, ai nn. 9425 R.G. e 5750 R.P., contro

Immobile identificato al Catasto del Comune di Sala Baganza (PR)

Catasto dei Fabbricati

- A) Foglio 8, particella 80, sub. 1, categoria B/7 (riconoscimento di ½ piena proprietà).
- Atto di permuta ricevuto dal dr. Stefano Gardelli, Notaio in Parma, in data 22 aprile 2010, rep. N. 71916/25917, trascritto a Parma il 5 maggio 2010, ai nn. 9427 R.G. e



5752 R.P., viene permutata contro la
piena proprietà dell'immobile individuato al:

la quota pari ad ½ di

Catasto dei Terreni

B) Foglio 8, particella 203 (proprietà per ½)

Sulle unità immobiliari sopra richiamate non esistono gravami fatta eccezione per l'ipoteca giudiziale iscritta il 20 gennaio 2021 ai nn. 1163 R.G. e 131 R.P., per la somma di Euro 13.000, a favore della .
Catasto dei Fabbricati nel seguente modo:

- Foglio 8 particella 160, sub. 3 categoria A/2.

E' stata inoltre trascritto atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario ricevuto dal dr. Marco Micheli, Notaio in Parma, in data 13 aprile 2022, rep. N. 76252/30380, trascritto in data 22 aprile 2022 ai nn. 8879 R.g. e 6478 R.P..

A tale trascrizione è seguito atto di annotazione ricevuto dal dr. Antonio Caputo in data 7 dicembre 2022, rep. N. 53912/19104, trascritto il 16 dicembre successivo ai nn. 28234

R.G. e 2926 R.P., con il quale gli eredi ,

hanno dichiarato di rilasciare e hanno rilasciato puramente e semplicemente ai creditori, ex art. 507 C.C., tutti i beni ricompresi nell'eredità del loro genitore

Si evidenzia che la particella 204 del foglio 8 che deriva dall'originaria particella 35 che è stata acquistata dal è erroneamente volturata al Catasto dei Terreni del Comune di Sala Baganza per la proprietà pari a 1/1, mentre con l'atto ricevuto dal dr. Marco Micheli, Notaio in Parma, in data 28 gennaio 1998, rep. N. 25864/5608 registrato a Parma il 17 febbraio successivo al n. 849, ed ivi trascritto il 3 febbraio 1998 ai nn. 1543 R.G. e 1209 R.P., veniva trasferita la quota pari ad ½ dell'intero.

Si allega Ispezione Ipotecaria

VALUTAZIONE

La Superficie Commerciale della parte residenziale , considerati gli accessori, l'area esterna di pertinenza ,l'autorimessa (comparata anch'essa come se fosse cantina) con le dovute percentuali di diminuzione e' pari a ca mq 554,00.

A cui bisogna Aggiungere il Terreno di cui il mappale 204 di Mq 7.050,00 e la parte di ½ dell'oratorio.

Premesso che non sono stati trovati immobili con caratteristiche simili in vendita nel Comune di Sala Baganza vista l'unicità dell'immobile , ma immobili si di pregio ma non propriamente comparabili .

Si Utilizzano i Valori OMI minimi di Riferimento :

Superficie Residenziale

$$\text{Mq } 554,00 \times \text{€ } 1.100,00 / \text{Mq} = \text{€ } 609.400,00$$

Terreno Seminativo (Ma attualmente incolto e a Bosco Misto)

$$\text{Mq } 7.050,00 \times \text{€ } 0,33 / \text{Mq} = \text{€ } 2.326,00$$



Oratorio

Considerata la Tipologia dell'immobile e la percentuale di proprietà'

si considera un Valore Simbolico di = € 1,00

Valore Commerciale Totale € 611.727,00

Considerato le opere di sanatoria da effettuare (indicativamente pari a € 10.000,00 compreso oneri comunali e Spese Tecniche), la posizione dell'immobile all'interno di una corte con altri immobili residenziali , considerato la non fruibilità attuale dell'autorimessa , le opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi sia internamente che esternamente sia al fabbricato che alle aree esterne , l'attuale momento di mercato su simili immobili ;

si esegue un ribasso in percentuale sul valore complessivo di mercato pari al 10%.

€ 611.727,00 x - 10% = € 550.554,30

Si Arrotonda a € 550.000,00

Con quanto sopra esposto si ritiene assolto l'incarico conferitomi.

Trecasali ...02.03.2024.

Il Tecnico

Igino Geom. Zanichelli

