



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Salvatore Di Carluccio

CUSTODE:

I.V.G. Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANIA PARENTI

CF: PRNSFN67D45G337H

con studio in PARMA (PR) VIA MALASPINA, 11

telefono: 0521883251

fax: 0521487497

email: parentistefania@libero.it

PEC: stefania.parenti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa monofamiliare in nucleo storico a TARENZO STRADA GOIANO 4 e 6, frazione GOIANO, della superficie commerciale di **173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite comprende due beni distinti:

Si ritiene opportuno procedere considerando tutti i beni in un unico lotto di stima. Si procederà con la descrizione puntuale di entrambi i beni.

CORPO A = fabbricato residenziale

CORPO B = fabbricato a deposito - demolito

1) CORPO A: fabbricato residenziale unifamiliare, individuato a Catasto Urbano del Comune di Terenzo, foglio 32 mapp.le 229 con sviluppo su tre piani fuori terra (PT, Piano 1 e Piano secondo) composto da: cantine e piccolo Wc a piano terra, cucina/ingresso e soggiorno a piano primo, due camere a piano secondo. ;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo, ha un'altezza interna di P.T. h=2,40 m; P.1 h=2,70 m; P.2 hm=2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 229 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: STRADA GOIANO N. 6, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON: MAPPLI 227, 135, 241, 230 (stessa ditta)
- foglio 32 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 170, derivante da precedente individuazione catastale: Foglio 32 mapp.le 134 - fabbricato rurale di mq 170, situazione degli intestati antecedente ad impianto meccanografico

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B edificio deposito collabente - area urbana a TARENZO STRADA GOIANO 4 e 6, frazione GOIANO, della superficie commerciale di **156,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite comprende due beni distinti:

CORPO A = fabbricato residenziale con accessori precedentemente descritto

CORPO B = fabbricato destinazione deposito - demolito

CORPO B: ex fabbricato con destinazione deposito, accatastato come edificio collabente al NCEU Foglio 32 mapp 230, a Catasto Urbano F/2, che è stato demolito per motivi di sicurezza tra il 2020 e il 2021, a seguito di ordinanza comunale 2 del 22/01/2020 e quindi rimane oggi solo l'area di sedime. Il fabbricato nel complesso aveva forma ad L con sviluppo su due piani oltre a una piccola parte a terzo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e, in parte, secondo, ha un'altezza interna di vedere note. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 230 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: STRADA GOIANO 4, TARENZO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

COSTITUZIONE del 22/03/2005 Pratica n. PR0036030 in atti dal 22/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2308.1/2005)

Coerenze: CONFINA CON: mapp.le 228, mapp 229, mapp 241, mapp 171, mapp 137 attualmente il fabbricato collabente è stato demolito e rimane solo l'area - ente urbano

- foglio 32 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 120, indirizzo catastale: STRADA GOIANO 4 - TERENCEO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/02/2005 Pratica n. PR0191673 in atti dal 01/02/2005 (n. 191673.1/2004)

L'intero edificio sviluppa In parte 2; in parte 3 piano, 2/3 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	329,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.480,00
Data di conclusione della relazione:	01/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

servitù di passaggio su aree cortilizie, derivante da atti provenienza.

Si segnala che il percorso di accesso alle proprietà in oggetto, così come a quelle limitrofe avviene attraverso le varie aree in proprietà private. Nella nota in Sezione D della trascrizione dell'atto di acquisto dei beni (atto notaio Giorgio Chiari del 29/04/2005 - trascrizione RP 8513/2005) si legge: "SI RIPORTA PARTE DEL TITOLO IN TRASCRIZIONE: QUANTO IN OGGETTO VIENE COMPRAVENDUTO: = COME IN FATTO E DIRITTO, A CORPO, CON OGNI SUO DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, PERTINENZA, ACCESSIONE, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, ED IN PARTICOLARE CON LA SERVITU' ATTIVA DI PASSAGGIO SULLO STRADELLO PRIVATO

POSTO A NORD DI QUANTO QUI COMPRAVENDUTO COME DA SITUAZIONE DI FATTO NOTA ALLE PARTI". Nell'atto notarile di provenienza non è specificato nulla in merito ad atti o trascrizioni attraverso cui si dovrebbe essere costituito il diritto di passaggio. Nulla è specificato nemmeno nel precedente atto di provenienza. Di fatto, comunque, è che l'unico accesso ai beni (così come ai beni confinanti con il nostro) avviene tramite passaggi in area privata; aspetto ben chiaro anche dalla lettura della mappa catastale.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2006 a firma di Notaio Dott. Giorgio Chiari ai nn. 57571/16574 di repertorio, iscritta il 16/03/2006 a Parma ai nn. RP 1686 / RG 7011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: € 300'000,00.

Importo capitale: € 200'000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

La formalità è riferita solamente a Beni posti in Comune di Terenzo, Località Goiano, individuati a NCEU al Foglio 32 mapp.li 229 e 230.

Ipoteca sui beni censiti a NCEU Comune di Terenzo, foglio 32 mapp.le 229 e 230 e altra proprietà (negozio) sita in Parma. Con Annotazione del 31/03/2015 RP 576 vi è stata restrizione dei beni ipotecati solo in riferimento alla proprietà (negozio) sito in Parma. Rimangono quindi in ipoteca i mapp.le 229 e 230 in oggetto.

ipoteca attiva, stipulata il 21/05/2019 a firma di PUBBLICO UFFICIALE - AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1792/7819 di repertorio, iscritta il 21/05/2019 a PARMA ai nn. RP 1721 E RG 10340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: € 80'805,64.

Importo capitale: € 40'402,82.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Terenzo, località Goiano individuato a NCEU Foglio 32 mapp.le 229

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2025 a firma di TRIBUNALE PARMA ai nn. 410 di repertorio, trascritta il 26/02/2025 a PARMA ai nn. RP 2862 e RG 3799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto ufficiale Giudiziario Tribunale di Parma.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Comune di Terenzo, località Goiano, individuati a NCEU al Foglio 32 mapp.li 229 e 230.

SI PRECISA CHE L'AREA COPERTA E SCOPERTA DELL'INTERO FABBRICATO (CENSI TO AL FOGLIO 32, PARTICELLA 229) E' CENSITA AL CATASTO TERRENI FOGLIO 32 PARTICELLA 229 (PARTICELLA EX 134) ENTE URBANO DI MQ. 170.L'AREA C OPERTA E SCOPERTA DELL'INTERO FABBRICATO (CENSITO AL FOGLIO 32, PARTICELLA 230) E' CENSITA AL CATASTO TERRENI FOGLIO 32 PARTICELLA 230 (PARTI CELLE EX 228 ED EX 133) ENTE URBANO DI MQ. 120.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non c'è condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2005), con atto stipulato il 29/04/2005 a firma di Notaio Dr Giorgio Chiari ai nn. 56172/15531 di repertorio, trascritto il 10/05/2005 a PARMA ai nn. RP 8513 e RG 12985.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Comune di Terenzo, Località Goiano, individuati a NCEU Foglio 32 mapp.li 229 e 230. .

SI RIPORTA PARTE DEL TITOLO IN TRASCRIZIONE: QUANTO IN OGGETTO VIENE COMPRAVENDUTO: = COME IN FATTO E DIRITTO, A CORPO, CON OGNI SUO DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, PERTINENZA, ACCESSIONE, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, ED IN PARTICOLARE CON LA SERVITU' ATTIVA DI PASSAGGIO SULLO STRADELLO PRIVATO POSTO A NORD DI QUANTO QUI COMPRAVENDUTO COME DA SITUAZIONE DI FATTO NOTA ALLE PARTI;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 29/04/2005), con atto stipulato il 27/06/1994 a firma di Notaio Anna Maria Micheli Nanni ai nn. 13344 di repertorio, trascritto il 15/07/1994 a PARMA ai nn. RP 6556 e RG 8977

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I due immobili sono stati realizzati prima del 01/09/1967. Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terenzo non sono presenti pratiche edilizie riferite alla costruzione degli immobili. L'unica pratica edilizia presente presso il Comune di Terenzo è quella citata, DIA 4122 del 27/12/2007 per ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione, fabbricato individuato con il mapp.le 229, intervento mai realizzato. Il fabbricato è tuttora fatiscente e inagibile. Da quanto verificato in fase di sopralluogo e desumibile dalla documentazione fotografica allegata il fabbricato ha caratteristiche costruttive e tipologiche proprie delle case rurali, in sasso, inserite nei nuclei storici sparsi, e risale a parecchi anni prima del 1967.

Il fabbricato a destinazione eposito, individuato a Catasto Urbano al Foglio 32 mapp.le 230 è stato demolito a seguito di ordinanza 02/2020 del 22/01/2020; la demolizione è avvenuta senza il deposito di alcuna pratica edilizia. Rimane di esso un elaborato planimetrico catastale che, raffrontato con alcune vecchie fotografie fornite dall'attuale proprietario, dimostrano la consistenza e la tipologia costruttiva dell'immobile. Anche per questo fabbricato si ritiene che il periodo di costruzione sia ampiamente anteriore al 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività - D.I.A. N. **4122/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

RISTRUTTURAZIONE , presentata il 27/12/2007 con il n. 4122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato individuato a NCEU Comune di Tereno al Foglio 32 mapp.le 229.

Intervento non realizzato

ORDINANZA N. **ordinanza 02/2020 del 22/01/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MESSA IN SICUREZZA DI FABBRICATI MAPP.LI 229 E 230

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. 906 del 09/10/2003, l'immobile ricade in zona GOIANO - Zone omogenee A - . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme Tecniche Attuazione:

Art 14 - Zone Omogenee A

Art. 15 - Tessuto residenziale consolidato

Art. 14.2.3 - Ripristino tipologico (per fabbricato accessorio - demolito - mapp.le 230)

Art. 14.3.1 - Ristrutturazione edilizia (per fabbricato residenziale - collabente - mapp.le 229)

Art. 14: ART. 14 ZONE OMOGENEE A

Le presenti norme del capo II° disciplinano gli interventi nelle parti del territorio urbanizzato definito nella cartografia allegata come zona omogenea A, corrispondente ai contenuti dell'art. 2 del D.M.02.04.1964 n.1444 e dall'art.13, comma quarto della L.R.07.12.1978 n.47 e s. m.

Modalità d'intervento

Gli interventi si attuano mediante:

- Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata individuati ai sensi della L.457/78;
- intervento edilizio diretto previa Denuncia di Inizio Attività;
- intervento edilizio diretto soggetto a permesso di costruire;
- intervento edilizio diretto soggetto a parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
- Interventi edilizi soggetti ad altre modalità assentive ai sensi delle leggi vigenti.

Sono confermati i Piani di Recupero interessanti le frazioni di Cassio e Selva Grossa; per la loro attuazione deve farsi riferimento integrale alle normative del P.R.G. precedente.

Recupero primario e secondario

Gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, nonché di ristrutturazione si dividono in:

- recupero primario nel caso abbiano ad oggetto il sistema delle parti comuni, strutturale e distributivo;
- recupero secondario nel caso abbiano ad oggetto le singole unità edilizie.

Unità minima di intervento

La cartografia di piano individua graficamente le unità minime di intervento.

Le prescrizioni successive valgono solo in zona omogenea A.

Negli interventi di recupero primario dovrà essere presentato un progetto unico relativo alla unità minima di intervento, definita ai sensi dell'art.36 della L.R. 07.12.1978 n.47 e s. m. ed individuata nella cartografia allegata. L'intervento potrà anche essere realizzato per più stralci attuativi, previa specifica procedura assentiva.

Per gli interventi riguardanti le facciate e le coperture è richiesto il solo progetto relativo.

....

Crolli in corso d'opera

In caso di cedimenti o crolli parziali, la parte sarà ripristinata facendo ricorso alle tecnologie e ai materiali originali, nel rispetto delle previsioni di piano e di quanto assentito.

Se l'intervento di recupero interessa edifici con gravi problemi di sicurezza statica o parzialmente crollati, anche per la sicurezza del cantiere, potrà essere inoltrata richiesta di demolizione di parti del fabbricato.

Definizione delle categorie di intervento

Le tavole di piano individuano le caratteristiche storiche, ambientale e tipologiche dei fabbricati esistenti

e prescrivono per ogni unità edilizia le modalità di intervento con apposita simbologia, secondo le categorie di seguito numerate.

....

Il fabbricato residenziale, individuato a NCEU Foglio 32 mapp.le 229 è individuato come edificio sottoposto ad intervento di ristrutturazione edilizia secondo le specifiche di seguito riportate, estratto NTA.

3.1) Ristrutturazione edilizia

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; in genere deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi,
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' consentito realizzare nuove aperture sui fronti del fabbricato conservando i moduli compositivi originari e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti volti al riordino funzionale dell'edificio.

E' consentita la demolizione e ricostruzione nelle zone omogenee diversa dalla A.

Il fabbricato residenziale, individuato a NCEU Foglio 32 mapp.le 230 è individuato come edificio sottoposto ad intervento di Ripristino tipologico, secondo le specifiche di seguito riportate, estratto NTA.

2.3) Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte,
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a edificio individuato a catasto urbano Comune Terenzo Foglio 32 mapp.le 229.

Si tratta di edificio sicuramente costruito prima del 1967, fuori dal centro abitato del Comune di Terenzo, in frazione. Se ne dichiara pertanto la conformità urbanistica ed edilizia; dichiarazione supportata da planimetria catastale in atti e rilievo dello stato di fatto di DIA 4122/2007 ; un'unica incoerenza è la presenza o meno di un servizio igienico a piano terra, segnato in stato di fatto della DIA e non segnato nella planimetria catastale. Non è stato possibile verificare la situazione per inaccessibilità ai locali. In ogni caso tale incongruenza non rileva né ai fini degli indici / calcolo della superficie utile ai fini edilizi, né ai fini della rendita catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio al Foglio 32 mapp.le 230 è stato demolito; non è possibile dichiararne la conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: sarà

regolarizzabile a seguito della sua ricostruzione

Questa situazione è riferita solamente a Immobile individuato a NCEU Comune di Terenzo Foglio 32 mapp 230

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare - residenza NCEU foglio 32 mapp.le 229

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio Foglio 32 mapp.le 230 è riportato esclusivamente su un elaborato planimetrico catastale; tale elaborato non è redatto in scala grafica certa. E' tuttavia utile per definirne la consistenza complessiva e parametri di riferimento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: sarà regolarizzabile a seguito dell'intervento di ricostruzione

Questa situazione è riferita solamente a Immobile individuato a NCEU Comune di Terenzo Foglio 32 mapp 230.

L'immobile è stato demolito

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERENZO STRADA GOIANO 4 E 6, FRAZIONE GOIANO

CASA MONOFAMILIARE IN NUCLEO STORICO

DI CUI AL PUNTO A

casa monofamiliare in nucleo storico a TERENZO STRADA GOIANO 4 e 6, frazione GOIANO, della superficie commerciale di **173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite comprende due beni distinti:

Si ritiene opportuno procedere considerando tutti i beni in un unico lotto di stima. Si procederà con la descrizione puntuale di entrambi i beni.

CORPO A = fabbricato residenziale

CORPO B = fabbricato a deposito - demolito

1) CORPO A: fabbricato residenziale unifamiliare, individuato a Catasto Urbano del Comune di Terenzo, foglio 32 mapp.le 229 con sviluppo su tre piani fuori terra (PT, Piano 1 e Piano secondo) composto da: cantine e piccolo Wc a piano terra, cucina/ingresso e soggiorno a piano primo, due camere a piano secondo. ;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo, ha un'altezza interna di P.T. h=2,40 m; P.1 h=2,70 m; P.2 hm=2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 229 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: STRADA GOIANO N. 6, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: CONFINA CON: MAPPLI 227, 135, 241, 230 (stessa ditta)
- foglio 32 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 170, derivante da

precedente individuazione catastale: Foglio 32 mapp.le 134 - fabbricato rurale di mq 170, situazione degli intestati antecedente ad impianto meccanografico

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



vista edificio - angolo sud est/sud ovest



fronte principale - fronte sud-ovest



vista laterale fronte sud-ovest



vista d'insieme



fronte laterale sud-est



vista d'insieme - angolo sud est/sud ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato . Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni si trovano inseriti in una piccola frazione caratterizzata da case rurali in pietra e della tradizione, con vista incantevole sulle colline parmensi e tranquillità. Nucleo di case, senza servizi commerciali o terziari.

interna di collegamento fra piano primo e secondo/sottotetto è in muratura con rivestimento delle pedate in piastrelle di cotto. Serramenti esterni, portoni e finestre, ancora esistenti sono in legno. In corrispondenza delle finestre a piano terra vi sono inferriate a disegno semplice. Sistema oscurante con persiane/scuri in legno. Le finestre sono di contenute dimensioni, in coerenza con la tipologia diffusa in zona. Le immagini fotografiche rappresentano lo stato dei luoghi e la tipologia delle finiture che, preme sottolineare, in occasione di ristrutturazione e recupero del fabbricato, dovranno essere mantenute e riproposte (coniugando la tradizione con le più recenti soluzioni tecniche e di antisismica), in conformità con le prescrizioni normative edilizie-urbanistiche e in rispetto alle caratteristiche tipologico costruttive dei luoghi.



piano primo - ingresso cucina vista verso porta soggiorno



solaio fra piano primo e piano secondo crollato



piano secondo - stanza



piano terra - stanza vista dall'esterno



piano primo - cucina



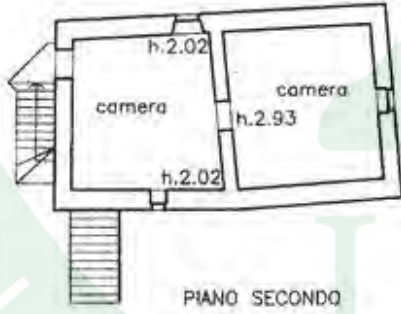
piano primo soggiorno

CONSISTENZA:

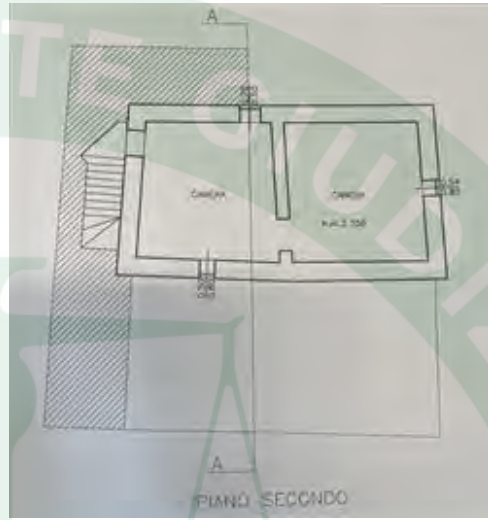
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

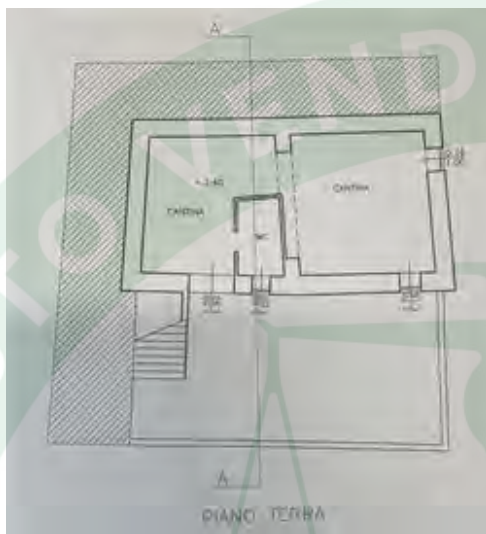
descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINE-DEPOSITO PIANO TERRA	65,00	x	50 %	=	32,50
PIANO PRIMO	65,00	x	100 %	=	65,00
PIANO SECONDO	65,00	x	100 %	=	65,00
AREA CORTILIZIA	105,00	x	10 %	=	10,50
Totale:	300,00				173,00



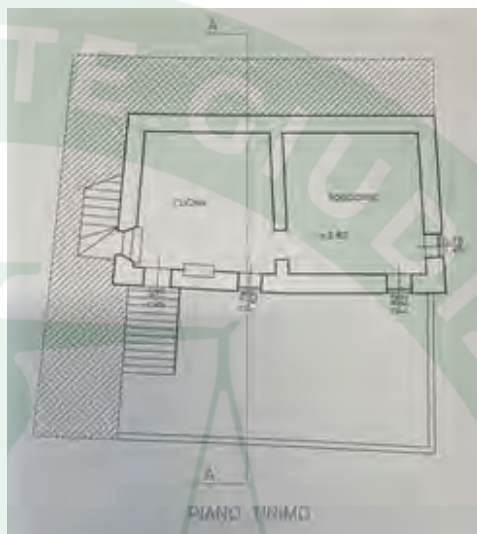
planimetrie catastali



STATO DI FATTO RILIEVO - PIANO SECONDO



STATO DI FATTO RILIEVO - PIANO TERRA



STATO DI FATTO RILIEVO - PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si applica il metodo di calcolo analitico basato sul valore di trasformazione.

Per la stima del CORPO A in oggetto, che costituisce una parte del Lotto 1, si applica il metodo analitico basato sul valore di trasformazione dal momento che sul mercato, a causa delle peculiarità del bene: localizzazione, stato manutentivo e tipologia dei beni, non è possibile reperire prezzi di mercato comparativi. In effetti per il caso specifico non si è rilevato un mercato particolarmente dinamico di casi analoghi.

Al termine della valutazione sul valore di trasformazione, verrà effettuata una sintetica analisi sinteticocomparativa, determinata dai pochi casi di riferimento che è stato possibile reperire; da essa si attingeranno elementi utili per la verifica dei valori ottenuti con il metodo di trasformazione.

Il criterio di stima basato sul valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore dei beni trasformati (a nuovo, quindi con ottime condizioni) e le spese necessarie per la loro trasformazione (costi di intervento). Secondo questo metodo il valore si ottiene a ritroso, partendo dal valore medio di mercato di un immobile, ubicato nella stessa zona, simile per tipologia d'uso, in condizioni ottime, detraendo successivamente, da questo tutti i costi necessari alla sua realizzazione/ristrutturazione.

Tra i costi verranno quindi considerati: costi di costruzione o ristrutturazione, opere di urbanizzazione, oneri comunali, oneri tecnici, oneri finanziari, utile di impresa e spese generali; alla fine si otterrà il valore del bene.

Sulla base del criterio sopra descritto, al fine del calcolo dei beni, si è proceduto con l'applicazione della seguente formula: $V=(V_m - C) \times SCV$

dove:

V_m = valore di mercato di immobile residenziale in sacco nuovo/ristrutturato

C = Costo di trasformazione (ristrutturazione): $C=[(C_c+O_u+O_g+O_f)]$

con: C_c = Costo di costruzione / di ristrutturazione; O_f = Oneri finanziari, corrispondenti all'IVA sui lavori; O_u : Oneri Comunali (contributo costo di costruzione, U1, U2, allacciamenti), che nel caso specifico sono ridotti al minimo in quanto non sono contemplati aumenti di superficie utile o di volumetria; O_g = Oneri professionali, consulenze, imprevisti (solitamente tra 6-15% su C)

SCV = Superficie vendibile di riferimento

Raccolta dei valori:

Vm: Per trovare il valore dell'immobile residenziale nuovo, in stato ottimo o ristrutturato ci si è avvalsi di quotazioni di immobili di analoga tipologia, in zona limitrofa o analoga a quella di nostro interesse, in buone condizioni manutentive reperite da pubblicazioni di agenzie immobiliari. Si tratta di immobili situati in zone di alta collina/appennino parmense, con vista aperta sulle valli, poste in piccoli nuclei frazionali e storici tipici; dimensioni di fabbricato analoghe a quelle in oggetto. Infatti la tipologia e la peculiarità dei beni concorrono alla definizione del prezzo in quanto stabiliscono un valore determinato dall'interesse specifico per la tipologia di beni con queste caratteristiche.

Analizzata la tipologia dei beni si ritiene di impostare il procedimento di calcolo considerando parametri in linea più per un mercato di nicchia, pensato per una vendita finalizzata ad un interesse diretto e specifico più che ad un investimento immobiliare di grande diffusione; un interesse determinato dalla zona, dalla localizzazione, dalla tipologia architettonica.

Da una media dei valori raccolti risulta plausibile considerare il valore di € 1'600,00/mq come valore dell'immobile residenziale ristrutturato a nuovo a seguito di interventi di ristrutturazione rispettosi e di valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e materiche del fabbricato, ed € 800,00/mq per valore della parte cantine e accessorio (il valore più basso è determinato dal fatto che per locali accessori si considerano cantine, depositi, in generale ambienti meno qualitativi a livello di impiantistica e di finiture interne).

Per quanto riguarda i costi si adottano i seguenti parametri:

Cc: - Costo di Costruzione. E' stato ottenuto con metodo sintetico a parametro (mq) rilevando i valori dai prezzi correnti per ristrutturazioni e presso operatori del settore (mediamente compreso fra € 1'100 e € 1'200 per interventi in linea con la tipologia in oggetto);

Altri Costi/Oneri: applicazione di "parametri assunti nell'ordinarietà" per il calcolo dei costi che possono essere generati da un intervento immobiliare di totale ristrutturazione: oneri professionali, eventuali oneri comunali, oneri finanziari. Analizzata la tipologia dei beni si ritiene di impostare il procedimento di calcolo considerando parametri in linea più per un mercato di nicchia, pensato per una vendita finalizzata ad un interesse diretto e privato più che ad un investimento immobiliare effettuato da parte di impresa immobiliare. Un interesse specifico determinato dalla particolarità della zona, dalla localizzazione, dalla tipologia architettonica.

Of = Oneri finanziari: si assume il 10% in applicazione dell'IVA sulle ristrutturazioni di fabbricati residenziali da parte di privati. Se l'intervento fosse eseguito da un'immobiliare l'iva non sarebbe una voce di costo.

Ou: Oneri Comunali: in questo caso trattandosi di intervento di ristrutturazione senza cambio d'uso e senza aumenti di superficie o volumi, gli oneri comunali intesi quali: contributo costo di costruzione, U1, U2 non sono da considerare. Una piccola percentuale viene comunque calcolata per eventuali oneri di allacciamento (inteso come eventuali lavori per allacciamenti ai sottoservizi già presenti (gas, luce, acquedotto); diritti di segreteria ecc. Viene applicata una percentuale del 2%.

Og: spese generali quali spese tecniche, oneri vari; viene considerata una percentuale del 10%

Scv = Superficie vendibile ragguagliata. Calcolo della superficie ragguagliata (SCV)

Le superfici di riferimento del lotto sono desunte dalla documentazione catastale (NCEU e Terreni), dalle planimetrie e da misurazioni fatte in loco. Per il calcolo della superficie ragguagliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo adottato dall'OMI (Agenzia delle Entrate), come esplicitato ai precedenti punti della relazione.

La superficie commerciale complessiva del CORPO A è di mq 173,00 ed è così costituita:

Sup. utile residenziale : mq 130,00

Sup. accessoria (cantine a piano terra): mq 65,00 che, ragguagliata al 50% risulta commerciale mq 32,5

Sup. area cortilizia: mq 105,00 che, ragguagliata al 10% risulta commerciale mq 10,50.

Assunzioni:

VM: valore assunto per edificio residenziale ristrutturato

superficie residenziale € 1'600,00

superficie accessoria	€ 900,00
area pertinenza	€ 105,00
C.C: costo di costruzione residenziale	€ 1'150,00
C.C: costo di costruzione accessori	€ 650,00
C.C. Costo costruzione area esterna	€ 50,00
Of: Oneri generali su costo di costruzione	10%
Ou: Oneri comunali per ristruttur (U1 e U2 e C.C.) e allacciamenti	2%
Og: Oneri generali su costo di costruzione	10%
La stima:	

Voce di entrata	superficie (mq)	costo per unità di superficie (€/mq)	Costo complessivo intervento	sommano (A)
Vm residenziale	130,00	€ 1.600,00	€ 208.000,00	
Vm cantine annesse	65,00	€ 900,00	€ 58.500,00	
Vm area pertinenziale	105,00	€ 135,00	€ 14.175,00	
sommano				€ 280.675,00
Voci di uscita	superficie (mq)	costo per unità di superficie (€/mq)	Costo complessivo intervento	sommano (B)
Costo di ristrutturazione residenziale	130,00	€ 1.150,00	€ 149.500,00	
Costo ristrutturazione accessori	65,00	€ 650,00	€ 42.250,00	
Costo di ristruttur. area pertinenziale	105,00	€ 50,00	€ 5.250,00	
sommano costi di ristrutturazione				€ 197.000,00
Oneri rispetto al costo di ristrutturazione				
Voci di oneri	costo di ristruttur. (B)	percentuale di incidenza	oneri	Sommano (C)
Of Oneri fiscali su C.C:	€ 197.000,00	10,00%	€ 19.700,00	
Ou: Oneri comunali e allacciamenti	€ 197.000,00	2,00%	€ 3.940,00	
Og: Oneri generali, p.es. spese tecniche e oneri vari	€ 197.000,00	10,00%	€ 19.700,00	
				€ 43.340,00
Valore del bene (A -B-C)				€ 40.335,00

Il valore complessivo, se parametrato alla superficie commerciale di 173,00 mq è pari (in arrotondamento) a € 233,15

Considerazioni su valore di stima calcolato con metodo comparativo

Per un'ulteriore verifica del valore, si è confrontato il risultato ottenuto con il calcolo di trasformazione, con dati derivanti da indagine del mercato immobiliare per beni analoghi posti sul mercato alla data della presente perizia: si sono presi come riferimento rustici da ristrutturare, in zone vicine a Parma; si sono presi a confronto beni analoghi per stato fisico e degrado, oltre che per dimensioni e tipologia, senza tenere in grande considerazione la posizione dei beni. Si precisa che nel caso specifico la

posizione rappresenta un valore aggiunto poiché si trova nelle immediate vicinanze del centro di un nucleo abitato vivace e attivo, ma abbastanza ai margini per mantenere autonomia e riservatezza. Aspetti, questi, che senz'altro rendono più interessante il bene sul mercato.,

Secondo le indagini di mercato eseguite per edifici simili, nelle stesse condizioni di fatiscenza e di inagibilità, è emerso quanto segue.:

Località	Prezzo vendita	Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)
Chiastre di Calestano - rudere	€ 33'000,00	Mq 130,00	€/mq 216,00
Cassio di Terenzo (PR) – immobile all'asta EI 92/2024 - rudere	€ 30'240,00	Mq 112,00	€/mq 270,00

La media dei valori riscontrati su immobili analoghi e riportati in tabella (metodo comparativo) risulta leggermente superiore al valore derivante dal calcolo del costo di trasformazione. Si ritiene tuttavia che, considerato il numero piuttosto ridotto di immobili di riferimento ai fini della comparazione e considerata la specificità dei beni oggetto di stima e le loro condizioni manutentive e la previsione degli interventi, peraltro urgenti, da realizzare, sia ragionevole e opportuno tenere in considerazione il valore derivante dal costo di trasformazione e quindi si adotta il valore a mq di superficie commerciale pari a € 230,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.335,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-335,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

BENI IN TERENCE STRADA GOIANO 4 E 6, FRAZIONE GOIANO
EDIFICIO DEPOSITO COLLABENTE - AREA URBANA
 DI CUI AL PUNTO B

edificio deposito collabente - area urbana a TERENCE STRADA GOIANO 4 e 6, frazione GOIANO, della superficie commerciale di **156,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite comprende due beni distinti:

CORPO A = fabbricato residenziale con accessori precedentemente descritto

CORPO B = fabbricato destinazione deposito - demolito

CORPO B: ex fabbricato con destinazione deposito, accatastato come edificio collabente al NCEU Foglio 32 mapp 230, a Catasto Urbano F/2, che è stato demolito per motivi di sicurezza tra il 2020 e il 2021, a seguito di ordinanza comunale 2 del 22/01/2020 e quindi rimane oggi solo l'area di sedime. Il

fabbricato nel complesso aveva forma ad L con sviluppo su due piani oltre a una piccola parte a terzo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e, in parte, secondo, ha un'altezza interna di vedere note. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 230 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: STRADA GOIANO 4, TARENZO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/03/2005 Pratica n. PR0036030 in atti dal 22/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2308.1/2005)

Coerenze: CONFINA CON: mapp.le 228, mapp 229, mapp 241, mapp 171, mapp 137
attualmente il fabbricato collabente è stato demolito e rimane solo l'area - ente urbano

- foglio 32 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 120, indirizzo catastale: STRADA GOIANO 4 - TARENZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/02/2005 Pratica n. PR0191673 in atti dal 01/02/2005 (n. 191673.1/2004)

L'intero edificio sviluppa In parte 2; in parte 3 piano, 2/3 piano fuori terra, 0 piano interrato.



fabbricato collabente - prima della demolizione



fabbricato collabente - prima della demolizione



situazione attuale - vista sud-est - muretto confine sedime





situazione attuale - parete est edificio mapp.le 137 a confine

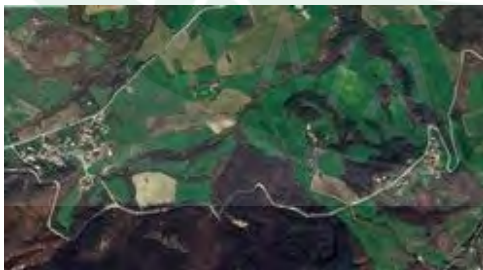


situazione attuale - vista sud-ovest



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato . Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni si trovano inseriti in una piccola frazione caratterizzata da case rurali in pietra e della tradizione, con vista incantevole sulle colline parmensi e tranquillità. Nucleo di case, senza servizi commerciali o terziari.





SERVIZI

COLLEGAMENTI

autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato individuato a NCEU Foglio 32 mapp.le 230 è censito come edificio collabente, cat. F/2. Esso è stato demolito a seguito di ordinanza 02/2020 del 22/01/2020 del Comune di Terenzo, emessa a seguito della Segnalazione di intervento n. 22/2020 del 03/01/2020 (prot. 97) dei Vigili del Fuoco di Parma. La demolizione è avvenuta senza alcun deposito di pratica edilizia né di certificazione di avvenuto intervento (nonostante le prescrizioni dell'ordinanza stessa), perciò non è possibile ricostruire un preciso rilievo dello stato di fatto dell'edificio prima della demolizione. Tuttavia si può procedere con un dimensionamento complessivo del fabbricato originario, oltre ad una sua definizione geometrica, tramite l'elaborato planimetrico catastale depositato agli atti e allegato alla presente. Tra l'altro a seguito della demolizione è stato ricostruito un muretto basso in sasso, in corrispondenza del lato nord del fabbricato, per segnare la delimitazione del sedime del vecchio fabbricato rispetto all'area cortilizia di pertinenza (mapp.le 230). Questo ha consentito, al momento del sopralluogo, di effettuare misurazioni di almeno due elementi di riferimento tangibili: la parete est del fabbricato mapp.le 137, che rappresenta il confine e il lato adiacente al demolito edificio e il muretto ricostruito sul lato nord. Tali misurazioni sono riferimenti utili e determinanti su cui si è basati per la ricostruzione delle dimensioni e della geometria del precedente fabbricato.

Si trattava di un fabbricato a "L", con il corpo orientato nord-sud di maggiori dimensioni e sviluppo verticale su due piani (piano terra e piano primo) e un corpo con direzione est-ovest, con superficie in pianta più piccola e sviluppo verticale su tre piani (piano terra, piano primo e piano sottotetto). Sulla base delle indicazioni ricevute da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terenzo il fabbricato potrà essere ricostruito con la stessa volumetria e le dimensioni originarie che dovranno essere accertate e certificate al momento del deposito di pratica edilizia prima dell'intervento. Le stesse possono essere deducibili sulla base dei documenti e del procedimento di calcolo sopra descritto e utilizzato in questa perizia. Il fabbricato dovrà essere ricostruito secondo la tipologia costruttiva tradizionale (pietra e legno), in coerenza con la classificazione urbanistica, che prescrive per questo fabbricato l'intervento di ricostruzione con ripristino tipologico (NTA art. 14.2.3). Questo garantirà anche il rispetto della tipologia diffusa e la coerenza con il nucleo di fabbricati cui era originariamente annesso.

Le fotografie dell'edificio, recuperate e scattate prima della sua totale demolizione, dimostrano che detto

fabbricato era costruito secondo le tecniche costruttive tradizionali, murature in sasso; strutture orizzontali in legno e pannelle; manto di copertura in coppi. Finestre di contenute dimensioni, in coerenza con la tipologia diffusa in zona, in legno. La ricostruzione dovrà avvenire con ripristino tipologico e dei sistemi costruttivi, in conformità con le prescrizioni normative edilizie-urbanistiche e in rispetto alle caratteristiche tipologico costruttive dei luoghi.

Per quanto riguarda le altezze interne si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti che, sulla base delle fotografie a disposizione, risultano coerenti: la parte principale su due piani comprende un piano terra di altezza interna di mt. 2,00 e un piano primo/sottotetto, con altezza minima 0,80 m e massima (in colmo) 3,30 m e quindi altezza media 2,05 m. Il corpo più piccolo invece ha sviluppo su tre livelli: piano terra con altezza h= 2,00m; piano primo con altezza 2,30 m. e piano secondo/sottotetto con altezza minima 2,00 m e altezza in colmo 3,30 m e quindi con altezza media 2,65m.

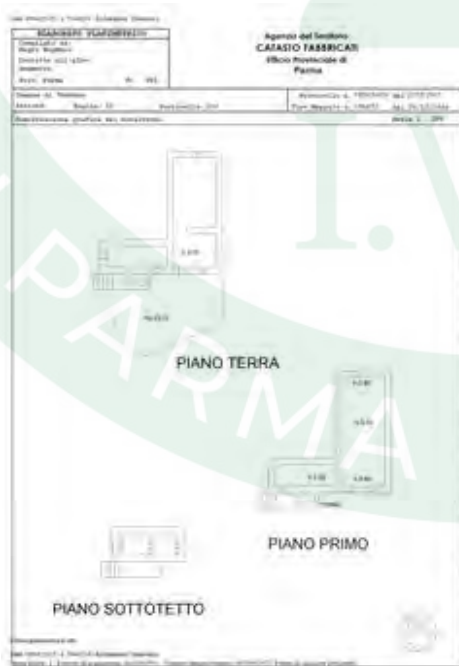
Le dimensioni in pianta sono state desunte dalle misurazioni possibili effettuate in loco e successivamente rapportate con l'elaborato planimetrico catastale. Esse sono state riportate nella planimetria allegata.

CONSISTENZA:

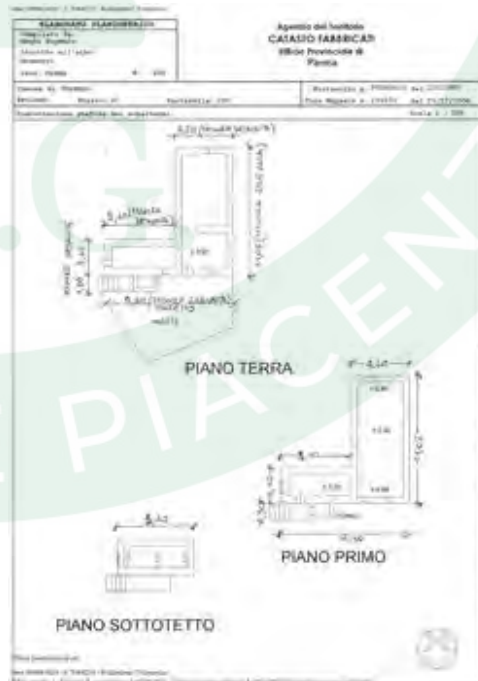
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DEPOSITO PIANO TERRA	67,80	x	100 %	=	67,80
DEPOSITO - PIANO PRIMO	67,80	x	100 %	=	67,80
DEPOSITO - PIANO SECONDO	15,80	x	100 %	=	15,80
AREA CORTILIZIA	52,73	x	10 %	=	5,27
Totale:	204,13				156,67



elaborato planimetrico - planimetria catastale edificio collabente mapp 230



elaborato planimetrico - con indicazioni misure in pianta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Anche per la stima del CORPO B in oggetto, costituente anch'esso parte del Lotto 1, si applica il metodo analitico basato sul valore di trasformazione dal momento che sul mercato, a causa delle peculiarità del bene: localizzazione, stato manutentivo e tipologia dei beni, non è possibile reperire un numero adeguato di offerte di mercato utili ai fini di una giusta comparazione. In effetti per il caso specifico non si è rilevato un mercato particolarmente dinamico di casi analoghi. Ancor più per un fabbricato come quello in oggetto, esclusivamente destinato a locali deposito/cantine e completamente demolito allo stato attuale.

Il criterio di stima basato sul valore di trasformazione potrà offrire un riferimento quantitativo più concreto. Secondo il metodo di trasformazione il valore di mercato è dato dalla differenza tra il valore dei beni trasformati (a nuovo, quindi con ottime condizioni) e le spese necessarie per la loro trasformazione (costi di intervento). Secondo questo metodo il valore si ottiene a ritroso, partendo dal valore medio di mercato di un immobile, ubicato nella stessa zona, simile per tipologia d'uso, in condizioni ottime, detraendo successivamente, da questo tutti i costi necessari alla sua realizzazione.

Tra i costi verranno quindi considerati: costi di costruzione o ristrutturazione, opere di urbanizzazione, oneri comunali, oneri tecnici, oneri finanziari, utile di impresa e spese generali; alla fine si otterrà il valore del bene.

Calcolo del valore di mercato:

Sulla base del criterio sopra descritto, al fine del calcolo dei beni, si è proceduto con l'applicazione della seguente formula: $V=(V_m - C) \times SCV$

Raccolta dei valori:

V_m : Per trovare il valore dell'immobile nuovo, in stato ottimo ci si è avvalsi di quotazioni di immobili di analoga tipologia, in zona limitrofa o analoga a quella di nostro interesse, in buone condizioni manutentive reperite da pubblicazioni di agenzie immobiliari. Si tratta di immobili situati in zone di alta collina/appennino parmense, per lo più residenziali; considerata la destinazione del fabbricato in oggetto, ad accessorio/deposito, si prende come riferimento il valore a mq di residenziale (già utilizzato per il calcolo del valore dell'edificio Corpo A) per poi ridurlo e parametrarlo all'uso deposito

Da una media dei valori raccolti risulta plausibile considerare, per l'edificio a deposito ricostruito, un valore di € 1'100 / mq (ridotto rispetto al valore di € 1'600,00/mq dell'immobile residenziale), considerando che per tali edifici non sono da prevedere buona parte di impiantistica e un livello di finiture interne meno ricercate.

Per quanto riguarda i costi si adottano i seguenti parametri:

Cc: - Costo di Costruzione. € 900,00

Altri Costi/Oneri: applicazione di "parametri assunti nell'ordinarietà" per il calcolo dei costi che possono essere generati da un intervento immobiliare di totale ristrutturazione: oneri professionali, eventuali oneri comunali, oneri finanziari.

Of = Oneri finanziari: si assume il 10% in applicazione dell'IVA sulle ristrutturazioni di fabbricati residenziali da parte di privati.

Ou: Oneri Comunali: in questo caso trattandosi di intervento di ristrutturazione senza cambio d'uso e senza aumenti di superficie o volumi, gli oneri comunali intesi quali: contributo costo di costruzione, U1, U2 non sono da considerare. Una piccola percentuale viene comunque calcolata per eventuali oneri di allacciamento (inteso come eventuali lavori per allacciamenti ai sottoservizi già presenti ; diritti di segreteria ecc. Viene applicata una percentuale del 1%.

Og: spese generali quali spese tecniche, oneri vari; viene considerata una percentuale del 10%

Scv = Superficie vendibile ragguagliata. Calcolo della superficie ragguagliata (SCV)

Le superfici di riferimento del lotto sono desunte dalla documentazione catastale (NCEU e Terreni), dalle planimetrie e da misurazioni fatte in loco. Per il calcolo della superficie raggugliata si è fatto riferimento al metodo di calcolo adottato dall'OMI (Agenzia delle Entrate), come esplicitato ai precedenti punti della relazione.

La superficie commerciale complessiva è di mq 156,30 arrotondata a 156,00 mq ed è così costituita:

Sup. utile a deposito : mq 151,00

Sup. area cortilizia: mq 53,00 che, raggugliata al 10% risulta commerciale mq 5,30.

Assunzioni:

VM: valore assunto per edificio deposito ricostruito

superficie principale € 1'100,00

area pertinenza € 135,00

C.C: costo di costruzione € 900,00

C.C. Costo costruzione area esterna € 50,00

Of: Oneri generali su costo di costruzione 10%

Ou: Oneri comunali per ristruttur (U1 e U2 e C.C.) e allacciamenti 1%

Og: Oneri generali su costo di costruzione 10%

La stima:

Voce di entrata	superficie (mq)	costo per unità di superficie (€/mq)	Costo complessivo intervento	sommano (A)
Vm edificio accessorio	151,00	€ 1.100,00	€ 166.100,00	
Vm area pertinenziale accessorio	53,00	€ 135,00	€ 7.155,00	
sommano				€ 173.255,00
Voci di uscita	superficie (mq)	costo per unità di superficie (€/mq)	Costo complessivo intervento	sommano (B)
Costo ristrutturazione accessori	151,00	€ 900,00	€ 135.900,00	
Costo di ristruttur. area pertinenziale	53,00	€ 50,00	€ 2.650,00	
sommano costi di ristrutturazione				€ 138.550,00
Oneri rispetto al costo di ristrutturazione				
Voci di oneri	costo di ristruttur. (B)	percentuale di incidenza	oneri	Sommano (C)
Of Oneri fiscali su C.C:	€ 138.550,00	10,00%	€ 13.855,00	
Ou: Oneri comunali e allacciamenti	€ 138.550,00	1,00%	€ 1.385,50	
Og: Oneri generali, p.es. spese tecniche e oneri vari	€ 138.550,00	10,00%	€ 13.855,00	
				€ 29.095,50
Valore del bene (A -B-C)				€ 5.609,50

Il valore complessivo, se parametrato alla superficie commerciale di 156,30 mq è pari (in arrotondamento) a € 35,90, valore che può essere equivalente al valore dell'area di sedime.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 5.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 5.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di trasformazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PARMA - COMUNE DI TERENCEO, conservatoria dei registri immobiliari di PARMA, ufficio tecnico di TERENCEO, agenzie: TERENCEO - CALESTANO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa monofamiliare in nucleo storico	173,00	0,00	40.000,00	40.000,00
B	edificio deposito collabente - area urbana	156,67	0,00	5.600,00	5.600,00
				45.600,00 €	45.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 45.600,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della

€. 9.120,00

vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 36.480,00

data 01/07/2025

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANIA PARENTI

I.V.G.