



REFERTO TECNICO INTEGRATO DI REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

San Polo d'Enza (RE)

- 1 – Premesse
- 2 – Descrizione immobile
- 3 – Dati Catastali
- 4 – Dati Urbanistici
- 5 – Certificato di agibilità/abitabilità
- 6 – Ipoteche
- 7 – Conclusioni
- 8 - Allegati



1. PREMESSE

A seguito dell'incarico ricevuto dalla società Doser SpA, C.F. e Numero registro Imprese di Milano 01846050340, con sede in Milano, Via Sebastiano Veniero n. 4, la sottoscritta Arch. Caterina Francesca Caputo, nata a Maglie (LE) il 01.10.1988, cod. fisc. CPTCRN88R41E815D, con studio in Parma (PR), piazzale Charlie Chaplin 17 e (sede operativa) a Parma (PR), via Strasburgo 43/a, tel. 0521.242789 cell. 320.9279252, email info.caterinacaputo@gmail.com e caterinacap@pec.it, iscritta all'Ordine degli Architetti di Parma al n. 1288, successivamente a opportuno sopralluogo, constatato lo stato del terreno sito in San Polo d'Enza (RE), in via Gian Maestri 7 e presa visione dei documenti urbanistico-catastali depositati presso i vari uffici competenti per territorio, relaziona quanto di seguito.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di terreni ubicati nel Comune di San Polo d'Enza (RE), identificati al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
14	618	Seminativo arboreo	1	2.813 m ²
14	622	Seminativo arboreo	1	711 m ²

Morfologia e posizione:

- Le particelle si collocano in ambito residenziale, a circa 600 metri dal centro di San Polo d'Enza, tra via Gian Maestri, delimitate da viabilità pubblica e aree urbanizzate.
- Il lotto ha forma pressoché rettangolare con accesso principale da strada sterrata su particella 618.

Confini approssimativi (da verifica in mappa catastale):

- Nord: Part. 607
- Est: Part. 628
- Sud: area stradale e parcheggio (via Carlo Alberto dalla Chiesa)
- Ovest: Part. 619 e 620

I confini sono stati verificati mediante consultazione delle mappe catastali e ortofotogrammetriche aggiornate. La corrispondenza con lo stato dei luoghi è stata accertata in occasione del sopralluogo.

Provenienza:

I terreni derivano da frazionamenti successivi (pratica RE0153972 del 2011), a partire da particelle 82, 83, 84, 606, 608.

La titolarità attuale risulta in capo a _____ per intero (quota 1/1), a seguito di atto di compravendita rogato il 11/06/2007 dal Notaio Cecilia Casasole (rep. 23992), con successive vulture e aggiornamenti fino al 2012 (verbale di assemblea, notaio D'Antonio, rep. 49738)

3. DATI CATASTALI

Le proprietà sono censite al Catasto Terreni del Comune di San Polo d'Enza (RE) come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
14	618	Seminativo arboreo	1	2.813	21,79	25,42
14	622	Seminativo arboreo	1	711	5,51	6,43

Dati visure storiche e frazionamenti

Entrambe le particelle presentano **annotazione a iscrizione per frazionamento in quota** (Notaio D'Antonio Alfredo, Rep. 49615/16813 del 29/05/2012, R.G. 10392 - R.P. 1650), con riferimento all'**iscrizione ipotecaria n. 5090 del 2007**.



4. DATI URBANISTICI

I terreni oggetto della presente relazione ricadono all'interno dell'ambito denominato **"C16 – Lottizzazione Gianmaestri"**, perimetrato nel Piano Operativo Comunale e regolato dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Polo d'Enza.

Destinazione urbanistica vigente (Tavole 22 e 23):

- **Particella 618 (Foglio 14):** ricompresa all'interno degli **Ambiti di Edificazione Nord (AEN)**, con destinazione prevalente residenziale.

- **Particella 622 (Foglio 14):** suddivisa tra:
 - **Verde privato pertinenziale (VPP)**
 - **Parcheggi pubblici e viabilità (PPV)**

Strumenti urbanistici di riferimento:

- **PSC** (Piano Strutturale Comunale) – ambito NU.1
- **POC** (Piano Operativo Comunale) – ambito operativo C16
- **RUE** (Regolamento Urbanistico Edilizio) – con le prescrizioni sopra indicate per ciascuna particella

Attuazione urbanistica:

- È stata presentata in data **11/12/2021** una proposta di **Accordo Operativo** da parte della società DOSER S.p.A. ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, comprensiva di schema di **convenzione urbanistica**.
- Alla data attuale **la convenzione non risulta ancora approvata né sottoscritta** e pertanto l'efficacia attuativa del comparto è **subordinata alla stipula e approvazione della stessa** da parte del Comune.

5. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Non presente. I terreni risultano liberi da costruzioni e al momento del sopralluogo non erano presenti fabbricati né iniziati i lavori.

6. IPOTECHE

Ubicazione generale

- **Comune:** San Polo d'Enza (RE) – Codice Catastale I123
- **Indirizzo:** Via Gian Maestri
- **Catasto:** Terreni
- **Fonte:** Ispezione ipotecaria del 04/04/2025, pratica T1 43033

Voce	Particella 618	Particella 622
Foglio	14	14
Natura	T – Terreno	T – Terreno
Indirizzo	Via Gian Maestri	Via Gian Maestri
Valore di capitale	€ 410.000,00	— (non indicato)
Importo ipotecario	€ 820.000,00	— (non indicato)
Stato giuridico	Gravato da ipoteca	Non risultano valori associati

Informazioni giuridiche per entrambe le particelle

- **Tipo di annotazione:** Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota
- **Titolo:** Atto notarile pubblico del 29/05/2012
- **Notaio:** D'Antonio Alfredo (Parma) – Rep. 49615/16813
- **Domanda di annotazione:** N. 56 del 19/06/2012 – Registro generale 10392, particolare 1650
- **Formalità di riferimento:** Iscrizione n. 5090 del 25/06/2007

Soggetti coinvolti

A favore:

- - Codice fiscale:
 - Sede: Parma (PR)
 - Diritto su: **tutte le unità negoziali**

Contro:

- - Codice fiscale:
 - Sede: Parma (PR)
 - Diritto su: **tutte le unità negoziali**

Si consiglia la verifica aggiornata in fase di stipula mediante visura ipotecaria pregiudizievole ufficiale, in quanto le condizioni potrebbero variare.

6. CONCLUSIONI

I terreni oggetto della presente relazione risultano, alla data della verifica, **censiti catastalmente con qualità di "seminativi arborei"**. Si precisa che in base allo stato di fatto rilevato e agli elaborati urbanistici di progetto, **è necessario procedere con una nuova classificazione catastale**. Tale aggiornamento sarà a cura del futuro acquirente e costituisce **condizione necessaria ma non ostativa alla trasferibilità** dei beni, che risultano dunque **vendibili con obbligo di regolarizzazione catastale post-acquisto**.

La presente relazione è riferita esclusivamente ai beni immobili identificati al punto 2 (particelle 618 e 622 del foglio 14 del Comune di San Polo d'Enza) ed è redatta sulla base della documentazione ufficiale reperita presso gli enti preposti. Eventuali discordanze, omissioni o inesattezze dovute a difetti o ritardi di aggiornamento nei registri pubblici **non sono imputabili al tecnico incaricato**, che ha operato con la diligenza richiesta ai sensi della normativa vigente.

7. ALLEGATI

Visure;

Estratto di mappa.

Parma, 25/07/2025

Arch. Caterina F. Caputo





PERIZIA TECNICO-COMMERCIALE

San Polo d'Enza (RE)

CATERINA F. CAPUTO



Sommario

PERIZIA IMMOBILIARE – AUTORIMESSA IN SAN POLO D'ENZA (RE)	4
PREMESSE	4
<i>Scopo della Perizia</i>	4
<i>Oggetto della Perizia</i>	4
<i>Limiti e Condizioni della Perizia</i>	4
1. METODOLOGIA ADOTTATA	5
1.1 Raccolta Dati	5
1.2 Analisi del Mercato Immobiliare	5
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
2.1 Descrizione Generale	5
2.2 Stato di Conservazione	5
2.3 Catasto	5
2.4 Titoli edilizi	5
2.5 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	6
2A. ISPEZIONE IPOTECARIA	7
3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	7
3.1 Analisi del Mercato Locale	7
3.2 Prezzi Medi di Vendita nella Zona	7
CONCLUSIONE	8

PERIZIA IMMOBILIARE – AUTORIMESSA IN SAN POLO D'ENZA (RE)

PREMESSE

A seguito di incarico per la stima del valore commerciale di un'autorimessa sita nel Comune di San Polo d'Enza (RE), in via Gian Maestri, conferito dalla società proprietaria dell'immobile, la sottoscritta Arch. Caterina F. Caputo, iscritta all'albo degli architetti di Parma al n. 1288, con studio in Parma (PR), p.le Charlie Chaplin 17, dopo opportuno sopralluogo e analisi di mercato, relaziona quanto segue.

Scopo della Perizia

La presente perizia ha l'obiettivo di stimare il valore di mercato dell'immobile sito in via Gian Maestri, San Polo d'Enza (RE), sulla base di criteri tecnici, dati catastali e quotazioni aggiornate.

Oggetto della Perizia

L'immobile oggetto di valutazione è un'autorimessa al piano seminterrato del complesso condominiale denominato Gian Maestri, con superficie catastale pari a 14 mq. L'unità si presenta in buone condizioni manutentive.

Limiti e Condizioni della Perizia

La valutazione è stata redatta sulla base della documentazione fornita dalla committenza e delle informazioni disponibili alla data odierna. La stima riflette le condizioni di mercato attuali e non considera eventuali vincoli futuri o modifiche normative. I valori espressi si intendono validi per un periodo di sei mesi.

1. METODOLOGIA ADOTTATA

1.1 Raccolta Dati

L'analisi si è basata su documenti catastali, atti di proprietà e rilievi in loco. È stato effettuato un sopralluogo per verificare lo stato dell'immobile e la corrispondenza con la documentazione disponibile.

1.2 Analisi del Mercato Immobiliare

Sono stati consultati i portali immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it), le quotazioni OMI e i dati del Borsino Immobiliare per l'area di San Polo d'Enza. Il confronto ha riguardato unità simili per tipologia e destinazione d'uso, presenti nella stessa zona o in comuni limitrofi.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Descrizione Generale

Unità immobiliare accatastata in categoria C/6 (autorimessa), posta al piano S1, accessibile da strada secondaria, dotata di cancello elettrico e basculante metallica manuale.

2.2 Stato di Conservazione

L'autorimessa si presenta in buono stato manutentivo.

2.3 Catasto

Comune: San Polo d'Enza (RE) – Foglio: 14 – Particella: 629 – Subalterno: 7 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 14 mq – Rendita: € 39,77.

2.4 Titoli edilizi

Si precisa che l'autorimessa in oggetto è inserita in un comparto edilizio le cui opere sono state iniziate in **data anteriore al 1° settembre 1967** e che il suddetto complesso è stato successivamente interessato da interventi di **ristrutturazione di fabbricati ex rurali, restauro e risanamento conservativo di fabbricato residenziale**, come da permesso di costruire rilasciato dal Comune di San Polo d'Enza in data 14 novembre 2007, pratica n. 3530, prot. n. 6799/8576, e successivo permesso di costruire in variante rilasciato in data 1° febbraio 2012, pratica n. 3699, prot. n. 7384/691.

Si evidenzia inoltre che:

- in data 27 maggio 2008 è stata presentata al Comune di San Polo d'Enza comunicazione di inizio lavori relativa al PDC n. 3530, prot. n. 4277;
- è stata trasmessa comunicazione di fine lavori parziale in data 4 aprile 2012, prot. n. 2300;
- in data 6 aprile 2012 è stata inoltrata al medesimo Comune richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità parziale, prot. n. 2301;
- in data 9 maggio 2012 è stato rilasciato il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità, prot. n. 2301/2995.

2.5 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Sulla base della documentazione esaminata, già descritta nei paragrafi 2.3 (Catasto) e 2.4 (Titoli edilizi), si attesta che l'autorimessa oggetto della presente perizia risulta **regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale**.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi, verificato mediante sopralluogo in loco e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e catastali acquisite, **emerge piena coerenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato**. A oggi, non risultano apportate modifiche o variazioni tali da compromettere tale conformità.

L'unità immobiliare, censita al foglio 14, particella 629, subalterno 7, categoria C/6, è **conforme alla planimetria catastale vigente** e ai dati risultanti in visura; non sono state rilevate difformità, abusi edilizi o irregolarità documentali.

Si precisa che la presente verifica riguarda esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia, con i relativi dati catastali e non si estende ad eventuali porzioni limitrofe, pertinenze o parti comuni del complesso edilizio di appartenenza.

La ricerca presso gli enti preposti è stata effettuata attraverso la consultazione degli archivi informatici e cartacei messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non assume responsabilità per eventuali omissioni, carenze o errori derivanti da dati non aggiornati o non correttamente registrati da parte degli enti stessi.

La presente relazione si limita agli accertamenti specificamente indicati nel testo e non include ulteriori verifiche tecniche o documentali non esplicitamente riportate.

Alla luce di quanto sopra esposto, **si assevera la conformità urbanistica, edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima**, ai sensi dell'art. 481 c.p., sotto la piena responsabilità professionale del tecnico incaricato.

2A. ISPEZIONE IPOTECARIA

Risulta gravare sull'immobile oggetto della presente perizia, un'ipoteca iscritta trascrizione n. 5090 del 25/06/2007

Annotata per frazionamento quote:

Unità negoziale n. 19

Comune I123 - SAN POLO D'ENZA (RE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 629 Subalterno 7

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 14 metri quadri

Indirizzo VIA GIAN MAESTRI N. civico -

Capitale € 10.000,0

In allegato documentazione Conservatoria.

3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1 Analisi del Mercato Locale

Il mercato delle autorimesse nel comune di San Polo d'Enza risulta piuttosto limitato. L'offerta è contenuta e la domanda risulta scarsa, condizionata dall'alta disponibilità di parcheggi esterni non a pagamento e dalla bassa densità abitativa. Le transazioni sono rare e i tempi di vendita tendenzialmente lunghi.

3.2 Prezzi Medi di Vendita nella Zona

Secondo le quotazioni OMI:

Tipologia	Valore Min (€/mq)	Valore Max (€/mq)
Autorimesse (box)	500	700

A supporto, il Borsino Immobiliare fornisce un range simile, compreso tra 477 e 714 €/mq. Considerando le condizioni generali dell'unità e la limitata attrattività del mercato locale, il valore di realizzo può risultare inferiore al potenziale teorico.

CONCLUSIONE

Alla luce degli elementi sopra riportati, il valore commerciale prudenziale dell'autorimessa sita in via Gian Maestri, San Polo d'Enza (RE), è stimato in **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Parma, 7 gennaio 2025

Aggiornamento del 25/07/2025

Arch. Caterina F. Caputo

