

ArchC*P

Design = Form + Function



Arch. Caterina Francesca Caputo
Iscritta all'Albo degli Architetti di Parma al n. 1288
email info.caterinacaputo@gmail.com - caterinacap@pec.it
Tel. 0521.1285230 | Cell. 320.9279252
Studio Tecnico in Parma - 43125 - p.le Charlie Chaplin 17

INDICE

Scopo della perizia	3
Oggetto della perizia	3
Limiti e condizioni della perizia	3
1.1 Raccolta dati.....	5
1.2 Analisi del mercato immobiliare.....	5
2.1 Descrizione generale.....	7
2.2 Stato di conservazione.....	7
2.3 Dati catastali.....	8
2.4 Titoli edilizi.....	8
2.5 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale.....	9
3.1 Ipotecche.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.2 Pignoramenti, trascrizioni e altri vincoli.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3 Riepilogo formalità ipotecarie rilevate.....	11
4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	13
4.1 Mercato locale delle autorimesse.....	13
4.2 Prezzi medi di riferimento.....	13
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE	15
5.1 Criterio di stima adottato.....	15
5.2 Calcolo del valore.....	15
6. CONCLUSIONI	17
Valore finale stimato.....	17
Considerazioni conclusive.....	17

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSE

A seguito di incarico conferito da **DOSER S.p.A.**, con sede legale in

la sottoscritta **Arch. Caterina Francesca Caputo**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Parma al n. 1288, con studio professionale in Parma, Piazzale Charlie Chaplin n. 17, ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche documentali e tecniche, nonché le opportune analisi di mercato, al fine di redigere la presente relazione estimativa.

La presente perizia è redatta sulla base della documentazione acquisita e delle informazioni disponibili alla data di redazione, secondo criteri di diligenza professionale e nel rispetto della normativa vigente.

Scopo della perizia

Scopo della presente perizia è la **determinazione del valore di mercato** dell'unità immobiliare oggetto di stima, con riferimento alle condizioni attuali del bene e al contesto immobiliare locale.

La valutazione è finalizzata alla **stima del valore commerciale e del valore prudentiale di realizzo** dell'immobile, e potrà essere utilizzata a supporto di operazioni di vendita, verifica patrimoniale o altri utilizzi compatibili con la natura della relazione estimativa.

Oggetto della perizia

Oggetto della presente perizia è un'**autorimessa** ubicata nel Comune di **Parma (PR)**, in **Via Giovanni Paisiello n. 6**, posta al **piano seminterrato (S1)** di un fabbricato a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma**, Sezione Urbana 1, **Foglio 11, Particella 47, Subalterno 71**, categoria catastale **C/6 – autorimessa**, con consistenza catastale pari a **14 mq.**

L'immobile è inserito in un contesto edilizio consolidato e costituisce pertinenza funzionale a fabbricato residenziale.

Limiti e condizioni della perizia

La presente perizia è redatta sulla base della **documentazione catastale e ipotecaria** esaminata, nonché delle informazioni reperite presso archivi pubblici e banche dati ufficiali, disponibili alla data di redazione.

La valutazione espressa riflette le **condizioni di mercato attuali** e **si intende valida per un periodo di sei mesi**, trascorso il quale potrà essere soggetta a revisione in funzione di eventuali variazioni normative, urbanistiche o di mercato.

La presente relazione **non comprende verifiche di natura strutturale, impiantistica, statica o geologica**, né accertamenti tecnici specialistici diversi da quelli espressamente indicati nel testo. Restano esclusi dalla presente valutazione eventuali vizi occulti, difformità non rilevabili dalla documentazione esaminata o elementi non conoscibili alla data di redazione.



I.V.G.

1. METODOLOGIA ADOTTATA

La presente perizia è stata redatta adottando un metodo di valutazione conforme alla prassi professionale e ai criteri comunemente riconosciuti in ambito tecnico-estimativo, attraverso l'analisi documentale, il riscontro dello stato dei luoghi e la successiva elaborazione dei dati raccolti.

La metodologia seguita si articola nelle seguenti fasi operative.

1.1 Raccolta dati

La fase di raccolta dei dati ha costituito il presupposto fondamentale per la redazione della presente perizia ed è stata condotta mediante l'esame della documentazione disponibile e l'esecuzione delle verifiche ritenute necessarie ai fini estimativi.

In particolare, sono stati acquisiti ed esaminati:

- **visure catastali**, ordinarie e storiche, relative all'unità immobiliare oggetto di perizia, al fine di verificarne l'identificazione catastale, l'intestazione, la categoria, la consistenza e la rendita, nonché l'evoluzione nel tempo dei dati censuari;
- **atti e documentazione edilizia**, per quanto reperibile, utili a ricostruire il quadro urbanistico-edilizio di riferimento e a verificare la coerenza tra i dati catastali e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
- **ispezioni ipotecarie**, effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, al fine di rilevare la presenza di eventuali formalità, trascrizioni, iscrizioni o annotazioni incidenti sul bene.

È stato inoltre effettuato **sopralluogo in loco**, finalizzato alla verifica dello stato di fatto dell'autorimessa, delle modalità di accesso, delle condizioni manutentive e della rispondenza generale dell'unità immobiliare rispetto alle informazioni documentali acquisite.

Le risultanze emerse dalla fase di raccolta dati costituiscono base conoscitiva essenziale per le successive fasi di analisi e valutazione, sviluppate nei capitoli seguenti.

1.2 Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare è stata condotta mediante la consultazione di **fonti ufficiali e di mercato**, ritenute attendibili e comunemente utilizzate nella prassi estimativa, con l'obiettivo di inquadrare correttamente il contesto di riferimento e supportare la successiva determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

In particolare, sono state esaminate le **quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell' Agenzia delle Entrate, con riferimento alla zona censuaria di appartenenza e alla specifica tipologia immobiliare, al fine di individuare i range di valori medi di mercato espressi in termini di valore unitario.

A integrazione delle fonti istituzionali, sono stati consultati **portali immobiliari di primaria diffusione nazionale**, nonché banche dati e **borsini immobiliari locali**, al fine di rilevare informazioni qualitative e quantitative relative a offerte di beni comparabili per destinazione d'uso, ubicazione e caratteristiche generali.

Il processo di analisi è stato impostato secondo il criterio del **confronto omogeneo**, selezionando unità immobiliari analoghe per tipologia, dimensione, destinazione catastale e contesto urbano, privilegiando, ove possibile, beni localizzati nello stesso ambito territoriale o in aree con caratteristiche socio-economiche comparabili.

Le informazioni raccolte mediante le suddette fonti sono state utilizzate esclusivamente come riferimento conoscitivo e comparativo, costituendo base metodologica per la successiva fase di determinazione del valore, sviluppata nei capitoli seguenti.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Descrizione generale

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un'**autorimessa** posta al **piano seminterrato (S1)** di un **fabbricato residenziale di recente costruzione**, inserito in un contesto urbano consolidato.

L'autorimessa ha **destinazione pertinenziale**, pur **non risultando formalmente vincolata** ad una specifica unità abitativa, e si configura come unità autonoma all'interno del complesso.

L'accesso avviene tramite **corsello carrabile comune**, servito da **cancello condominiale automatizzato**, che consente l'ingresso all'area delle autorimesse. Il box è dotato di **portone basculante sezionale di recente generazione**, idoneo all'uso ordinario e conforme alle tipologie costruttive attualmente diffuse nei complessi residenziali di nuova realizzazione.

L'unità risulta dotata di **impianto elettrico interno**, comprensivo di **punto luce e presa elettrica**. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive interne, l'autorimessa presenta finiture coerenti con la destinazione d'uso; la pavimentazione e le superfici verticali sono riconducibili a soluzioni di tipo ordinario per autorimesse, senza particolari elementi di pregio.

In relazione alla **consistenza funzionale**, l'autorimessa risulta idonea al ricovero di **autovetture di medie e medio-grandi dimensioni**, con **spazi di manovra agevoli**, sia in fase di accesso al corsello sia in fase di ingresso e uscita dal box.

Nel complesso, l'unità immobiliare si inserisce in un sistema di autorimesse realizzato contestualmente al fabbricato residenziale sovrastante, con caratteristiche tipologiche e distributive coerenti con l'epoca di costruzione e con le normative edilizie vigenti al momento della realizzazione.

2.2 Stato di conservazione

L'autorimessa oggetto di perizia si presenta in **buono stato di conservazione**, coerente con la **recente epoca di realizzazione del fabbricato** di cui fa parte.

Le strutture e le finiture risultano adeguate alla destinazione d'uso e non evidenziano, alla data del sopralluogo, **segni di degrado, ammaloramenti evidenti o criticità tali da comprometterne la funzionalità ordinaria**. Gli elementi di accesso e chiusura dell'unità appaiono in condizioni idonee all'utilizzo, così come le dotazioni impiantistiche presenti.

Non sono stati rilevati fenomeni manifesti di infiltrazioni, distacchi, umidità o alterazioni delle superfici riconducibili a carenze manutentive. L'autorimessa risulta

pertanto **utilizzabile nello stato di fatto**, senza necessità di interventi immediati di manutenzione straordinaria.

Eventuali valutazioni di carattere strutturale, impiantistico o prestazionale esulano dall'ambito della presente perizia e non sono state oggetto di specifici accertamenti tecnici, come già precisato nei limiti e condizioni della relazione.

2.3 Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta regolarmente censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma**, con i seguenti identificativi catastali:

- **Comune:** Parma (PR)
- **Sezione Urbana:** 1
- **Foglio:** 11
- **Particella:** 47
- **Subalterno:** 71

L'immobile è classificato in **categoria catastale C/6 – stalle, scuderie, rimesse e autorimesse**, con **classe 5**, **consistenza catastale pari a 14 mq** e **superficie catastale complessiva di 16 mq**.

La **rendita catastale** attribuita all'unità immobiliare risulta pari a **Euro 64,35**.

Dalla **visura catastale storica** emerge che l'attuale configurazione censuaria deriva da pratiche di **fusione ed edificazione su area urbana**, nonché da successiva **variazione di classamento**, regolarmente presentate e registrate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio.

Alla data della richiesta di visura, l'unità immobiliare risulta **intestata alla società** **» di piena proprietà per la quota di 1000/1000**.

I dati catastali sopra riportati saranno assunti come riferimento ai fini della presente perizia e verranno posti in relazione con lo stato di fatto dell'immobile e con la documentazione urbanistico-edilizia esaminata nei paragrafi successivi.

2.4 Titoli edilizi

L'autorimessa oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un **complesso residenziale di recente realizzazione**, denominato "*Symphony*", sito in **Via Giovanni Paisiello n. 6, Parma**, la cui edificazione è avvenuta in forza di **titoli edilizi regolarmente rilasciati** dal Comune di Parma.

Dalla documentazione tecnica esaminata risulta che il complesso è stato realizzato nell'ambito di un **Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata**, relativo al comparto denominato **EX COMAT**, approvato con **Deliberazione della Giunta Comunale di Parma n. GC-2019-231 del 03/07/2019**, con contestuale attribuzione

del valore di **Permesso di Costruire** ai progetti relativi alle opere di urbanizzazione e agli edifici di nuova costruzione.

In particolare, per il lotto di riferimento risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi principali:

- **Permesso di Costruire PDC 2022/2019**, prot. gen. n. 140178 del 18/07/2019, relativo alle opere di urbanizzazione;
- **Permesso di Costruire PDC 2031/2019**, prot. gen. n. 140313 del 19/07/2019, relativo all'edificio residenziale insistente sul lotto;
- **Comunicazioni di Inizio Lavori**, inoltrate al Comune di Parma in data 22/08/2019;
- **SCIA n. 2416/2019**, prot. gen. n. 163079 del 02/09/2019, quale variante in corso d'opera al PDC 2031/2019;
- **SCIA n. 1995/2022**, prot. gen. n. 109833 del 03/06/2022, quale ulteriore variante;
- **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA)**, acquisita agli atti del Comune di Parma con prot. gen. n. 122816, fascicolo n. 220/2022, con contestuale comunicazione di fine lavori.
- **Ulteriore Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA)** acquisita agli atti del Comune di Parma con prot. gen. n. 60681, fascicolo n. 125/2023.

Le autorimesse, tra cui l'unità immobiliare oggetto di perizia, risultano pertanto **realizzate contestualmente al fabbricato residenziale** e ricomprese nei titoli edilizi sopra richiamati, secondo quanto attestato nei referti tecnici redatti dai professionisti incaricati. Le SCEA sopra richiamate riguardano il complesso edilizio nel suo insieme; il garage oggetto di perizia risulta ricompreso nelle stesse.

La presente ricostruzione dei titoli edilizi è effettuata sulla base della documentazione disponibile e si riferisce esclusivamente al complesso edilizio di appartenenza e, per quanto di competenza, all'unità immobiliare oggetto di stima.

Schema riepilogativo titoli edilizi principali

Tipo	Numero	Data	Oggetto
PDC	2031/2019	19/07/2019	Edificio residenziale
SCIA	2416/2019	02/09/2019	Variante
SCEA	Fasc. 220/2022	2022	Agibilità
SCEA	Fasc. 125/2023	2023	Agibilità

2.5 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Sulla base della documentazione esaminata e richiamata nei paragrafi precedenti, nonché delle risultanze del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta **regolare sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale**, nei limiti delle verifiche svolte e delle informazioni disponibili alla data di redazione della presente relazione.

In particolare, dal **confronto tra lo stato di fatto dell'autorimessa e i titoli edilizi** relativi al complesso residenziale di appartenenza, emerge coerenza tra quanto autorizzato e quanto realizzato. L'unità immobiliare risulta compresa nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Parma per la realizzazione del complesso *Symphony* ed è ricompresa nella **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità**, presentata a fine lavori.

Dal punto di vista **catastale**, l'unità risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma con i dati identificativi indicati al § 2.3, e **conforme alla planimetria catastale vigente**, senza che siano emerse difformità evidenti tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato.

Non risultano, alla data delle verifiche effettuate, **abusi edilizi, irregolarità urbanistiche o discordanze catastali** tali da incidere sulla commerciabilità dell'immobile o sulla determinazione del valore stimato.

Si precisa che la presente verifica di regolarità:

- è limitata **esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di perizia**,
- non si estende ad altre unità del complesso, alle parti comuni o alle opere di urbanizzazione,
- non comprende accertamenti strutturali, impiantistici o specialistici, che esulano dall'ambito della presente relazione.

La presente attestazione è resa sulla base della documentazione acquisita e delle informazioni reperite presso gli archivi pubblici e costituisce valutazione tecnica del sottoscritto professionista nei limiti dell'incarico conferito e ai sensi della normativa vigente.

Si precisa che l'unità immobiliare ricade in ambito urbano disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC e RUE); tuttavia, in considerazione della natura pertinenziale dell'immobile, della sua collocazione al piano seminterrato e dell'assenza di interventi edilizi o cambi di destinazione d'uso oggetto della presente perizia, non emergono vincoli urbanistici o pianificatori incidenti sulla legittimità, sulla fruibilità o sulla commerciabilità dell'unità immobiliare.

3. ISPEZIONE IPOTECARIA E GRAVAMI

Le verifiche ipotecarie sono state effettuate mediante consultazione del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Parma, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di perizia, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 1, Foglio 11, Particella 47, Subalterno 71, nonché alla posizione giuridica dell'attuale intestatario.

Le risultanze di seguito riportate derivano dall'esame delle note di iscrizione, trascrizione e annotazione disponibili alla data delle verifiche e sono limitate alle formalità riferibili direttamente o indirettamente all'unità immobiliare oggetto di stima.

3.1 Ipoteche

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie risulta l'esistenza di una **ipoteca originaria** iscritta a favore di _____ in qualità di proprietaria del compendio immobiliare con soggetto contro _____ immobiliare.

L'ipoteca originaria è stata iscritta in data **02/08/2019** (Registro Particolare n. **2788**), a garanzia di rapporti di natura finanziaria intercorsi tra la banca e la società proprietaria, e gravava inizialmente sull'intero compendio immobiliare insistente sul lotto.

Successivamente, a seguito delle operazioni edilizie e catastali di frazionamento del complesso e della creazione delle singole unità immobiliari, l'ipoteca originaria è stata oggetto di **annotazione di restrizione di beni**, formalizzata con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data **27/06/2022**, presentata ai Registri Immobiliari in data **06/07/2022** (Registro Generale n. **15403** – Registro Particolare n. **1567**).

Dalla documentazione ipotecaria esaminata risulta che il **subalterno 71** è ricompreso tra le unità immobiliari oggetto della suddetta annotazione di restrizione, come indicato nella relativa nota.

Tuttavia, sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà e della documentazione complessiva esaminata, **il rapporto di finanziamento garantito dall'ipoteca risulta estinto** e la restrizione è stata operata **con effetto di azzeramento dell'incidenza dell'ipoteca sul subalterno oggetto di perizia**.

Pertanto, l'eventuale permanenza dell'annotazione ipotecaria nei registri immobiliari deve intendersi **di natura meramente formale**, priva di efficacia sostanziale, **non comportando alcun vincolo giuridico, patrimoniale o limitativo della commerciabilità** dell'unità immobiliare oggetto di stima.

3.2 Pignoramenti, trascrizioni e altri vincoli

Dalle ispezioni ipotecarie emerge la presenza di una **domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. (esecuzione in forma specifica)** trascritta in data **30/12/2022** nei confronti della società ' in relazione a rapporti contrattuali preliminari.

Dall'esame puntuale della nota di trascrizione risulta tuttavia che gli immobili oggetto della domanda giudiziale sono **espressamente individuati** e **non comprendono il subalterno 71.**

Alla data delle verifiche effettuate, **non risultano pignoramenti immobiliari, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli** direttamente ed esclusivamente riferite al subalterno 71.

3.3 Riepilogo delle formalità rilevate

Tipo formalità	Data	R.P./R.G.	Soggetto	Annotazioni
Ipoteca	02/08/2019	R.P. 2788		Ipoteca originaria
Restrizione	06/07/2022	R.P. 1567		Restrizione con effetto estintivo sul sub 71
Domanda giudiziale	30/12/2022	n.d.		Non riferita al sub 71

Si precisa che la presente analisi ipotecaria ha natura tecnico-descrittiva e non costituisce certificazione notarile; eventuali verifiche definitive delle formalità pregiudizievoli dovranno essere effettuate dagli organi competenti in sede di trasferimento o di atto pubblico.

4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

4.1 Mercato locale delle autorimesse

Il mercato locale delle autorimesse nella micro-area di riferimento (Via Paisiello e intorno) è caratterizzato da una **domanda strutturalmente stabile** e da una **offerta limitata**, soprattutto per autorimesse **recenti, funzionali e realmente fruibili** con autovetture di medie/grandi dimensioni.

Nella zona, una parte rilevante del patrimonio edilizio residenziale è costituito da fabbricati datati (anni '60-'80) con soluzioni di sosta spesso penalizzanti (rampe strette, altezze/curve ridotte, accessi meno agevoli). Per contro, le autorimesse inserite in complessi recenti con corselli ampi, impianti moderni e accessi automatizzati risultano **più rare** e, di conseguenza, **più liquide** sul mercato: a parità di superficie, tendono a sostenere valori unitari superiori rispetto ai box "standard" datati.

L'analisi è stata condotta con approccio:

- **tecnico-estimativo**, verificando coerenza tipologica (C/6), accessibilità, dotazioni, piano e contesto;
- **commerciale**, rilevando i prezzi richiesti e le caratteristiche dichiarate in annunci comparabili, con attenzione alla **scarsità di offerta** locale e alla conseguente resilienza dei valori.

Le fonti operative utilizzate sono:

- **Banca Dati OMI (Agenzia delle Entrate)**, come riferimento istituzionale di inquadramento dei range per zona e destinazione (box/autorimesse), senza attribuzione automatica del valore puntuale; [Agenzia Entrate](#)
- **Portali immobiliari primari** per la ricerca di comparabili (annunci recenti), selezionati per prossimità e omogeneità tipologica (autorimesse/box in contesto residenziale, accessi e dotazioni dichiarate). [Immobiliare.it](#)

4.2 Prezzi medi di riferimento

Ai fini della determinazione dei prezzi medi di riferimento, la valutazione è stata costruita secondo una logica a "doppio binario":

1. Range istituzionale (OMI) – funzione di supporto

Le quotazioni OMI sono state consultate per individuare la zona OMI pertinente e inquadrare un intervallo di valori coerente con la destinazione "autorimessa/box", inteso come **cornice di riferimento** e non come valore direttamente applicabile al singolo bene. [Agenzia Entrate](#)

2. Micro-mercato (comparabili) – funzione principale

È stato dato maggior peso ai comparabili, poiché nel segmento "garage" il valore è fortemente influenzato da:

- accessibilità reale (rampe, corselli, curve);
- dotazioni (basculante elettrica/sezionale, cancello automatizzato, videosorveglianza, predisposizione EV);
- liquidità della tipologia in zona (scarsità di box moderni).

Di seguito i comparabili forniti (entro area omogenea e coerente con la microzona di riferimento), con i dati dichiarati negli annunci. **L'anno del fabbricato non è indicato** nei primi due annunci; nel terzo è riportata la dicitura "contesto condominiale di recente ristrutturazione", senza anno numerico.

- **Via Emilia Est 54 - 13 mq - € 25.000** → circa € 1.923/mq (ottime condizioni, accesso e manovra agevoli; anno non dichiarato). Immobiliare.it
- **Via Emilia Est 54 - 26 mq - € 40.000** → circa € 1.538/mq (garage doppio; ottime condizioni; anno non dichiarato; evidenza dell'"effetto scala": all'aumentare dei mq tende a ridursi il €/mq). Immobiliare.it
- **Via Emilia Est 46 - 20 mq - € 40.000** → circa € 2.000/mq (interrato; bascula elettrica; punto luce; predisposizione ricarica EV; telecamere condominiali; contesto "di recente ristrutturazione"). Immobiliare.it

Tabella comparabili

Indirizzo	Distanza	Sup.	Anno fabbr.	Caratteristiche	Prezzo	€/mq
Via Emilia Est 54	~200 m	13 mq	n.d.	Box singolo	€25.000	1.923
Via Emilia Est 54	~200 m	26 mq	n.d.	Box doppio	€40.000	1.538
Via Emilia Est 46	~150 m	20 mq	ristr.	EV, CCTV	€40.000	2.000

Sintesi dei prezzi medi osservati (micro-mercato): il campione immediato evidenzia un intervallo di prezzi richiesti indicativamente compreso tra € 1.500/mq e € 2.000/mq, con valori prossimi alla parte alta per box ben accessoriati e facilmente fruibili. Immobiliare.it

Tale lettura risulta coerente con una stima prudenziale impostata su:

- coerenza tipologica e dotazionale del bene oggetto di perizia;
- confronto omogeneo con comparabili prossimi e realmente "vendibili" in zona;
- adozione di parametri cautelativi in ottica di **valore di realizzo**.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE

5.1 Criterio di stima adottato

La determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stata effettuata mediante **procedimento sintetico-comparativo** (market comparison approach), ritenuto il più idoneo per la tipologia "autorimessa/garage" in ambito urbano, in quanto fondato sul confronto con prezzi richiesti/di mercato di beni analoghi per destinazione, consistenza e caratteristiche funzionali.

Il procedimento è stato sviluppato con:

- **inquadramento istituzionale** tramite consultazione OMI, utilizzata esclusivamente come supporto di scenario e coerenza di range, senza applicazione automatica del dato;
- **prevalenza del micro-mercato**, attraverso l'analisi di autorimesse comparabili in contesto omogeneo per localizzazione, accessibilità e dotazioni, con considerazione dell'effetto "taglio" (variazione del €/mq al variare della superficie).

La stima è stata impostata con approccio **prudenziale**, tenendo conto che il valore dell'autorimessa è fortemente influenzato da fattori funzionali (rampa, corsello, automazioni, fruibilità reale con auto moderne) e dalla scarsità di offerta di box moderni nella micro-area.

5.2 Calcolo del valore

Dati dimensionali assunti ai fini estimativi

- **Superficie catastale totale (assunta a base di calcolo): 16 mq**
- Consistenza catastale: 14 mq (dato censuario)

Riferimenti di mercato (comparabili)

Nel raggio omogeneo di riferimento risultano comparabili con prezzi richiesti indicativi nell'intervallo **€ 1.538/mq – € 2.000/mq**, con valori più alti per box singoli accessoriati e facilmente fruibili:

- 13 mq a € 25.000 → ~€ 1.923/mq
- 26 mq a € 40.000 → ~€ 1.538/mq
- 20 mq a € 40.000 → ~€ 2.000/mq

Scelta del valore unitario

Considerate:

- recente realizzazione del complesso,

- accessi automatizzati e spazi di manovra agevoli,
- dotazioni interne (impianto elettrico, punto luce, presa, bascula elettrificata),
- tipologia "box singolo chiuso" a elevata liquidità,

si adotta un valore unitario prudenziale coerente con il micro-mercato, pari a:

- € 1.875/mq

Calcolo

- $16 \text{ mq} \times € 1.875/\text{mq} = € 30.000$

Ne deriva un **valore di mercato** stimato pari a:

€ 30.000,00 (trentamila/00)

Il valore è coerente con:

- l'intervallo dei comparabili (posizionamento non "di picco" rispetto al massimo osservato);
- l'effetto scala (tagli piccoli tendono a sostenere €/mq più elevati rispetto ai doppi);
- le condizioni funzionali del bene e la scarsità di offerta di autorimesse moderne nella micro-area.

6. CONCLUSIONI

Valore finale stimato

Sulla base delle verifiche documentali effettuate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, nonché dell'analisi del mercato immobiliare locale condotta mediante criterio sintetico-comparativo, il **valore di mercato** dell'autorimessa oggetto di perizia è stimato in:

€ 30.000,00 (trentamila/00)

Il valore sopra indicato è stato determinato tenendo conto:

- della localizzazione dell'immobile e del contesto edilizio di recente realizzazione;
- delle caratteristiche funzionali dell'autorimessa (accessibilità, spazi di manovra, dotazioni);
- dei valori desunti dal micro-mercato di riferimento mediante analisi di autorimesse comparabili;
- delle quotazioni OMI, utilizzate esclusivamente come parametro di supporto e di coerenza.

Il valore espresso si intende **valido per un periodo di sei mesi** dalla data di redazione della presente perizia, salvo variazioni significative delle condizioni di mercato o dello stato giuridico e tecnico del bene.

Considerazioni conclusive

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un'autorimessa singola, chiusa, censita in categoria catastale C/6, inserita in un complesso residenziale di recente realizzazione, conforme alle normative edilizie e urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione. Lo stato di conservazione risulta ottimo e coerente con l'epoca di ultimazione del fabbricato.

Dal punto di vista commerciale, l'autorimessa presenta un **buon grado di appetibilità**, sostenuto dalla limitata disponibilità di box moderni nella micro-area di riferimento e dalla presenza di dotazioni che ne migliorano la fruibilità rispetto allo stock edilizio più datato.

Sotto il profilo giuridico, l'unità risulta interessata da **ipoteca frazionata e ristretta**, derivante da ipoteca originaria iscritta a favore di istituto di credito, come dettagliatamente illustrato nel relativo capitolo della presente relazione. Tale circostanza è stata considerata ai fini informativi e non incide sulla determinazione del valore di mercato, fermo restando che eventuali trasferimenti di proprietà dovranno tenere conto delle modalità di gestione e cancellazione dell'ipoteca secondo la normativa vigente.

La presente perizia è stata redatta sulla base della documentazione fornita dalla committenza e delle informazioni disponibili alla data odierna. Eventuali variazioni dello stato di fatto, giuridico o di mercato potranno comportare la necessità di aggiornamento delle valutazioni espresse.

Parma, 30 dicembre 2025

Arch. Caterina F. Caputo



I.V.G.