

SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma

SERVIZIO ATTIVITA' TECNICHE

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA EXTRAGIUDIZIALE
RELATIVA AL VALORE IN LINEA DI COMPRAVENDITA
DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
POSTA IN PARMA VIA ENZA 1

PROPRIETA' AZIENDA U.S.L. di Parma



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ATTIVITA' TECNICHE
Arch. ANTONIO PELLEGRINI

STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN VIA ENZA N.1

Il sottoscritto Arch. Antonio Pellegrini, Responsabile del Servizio Attività Tecniche dell'Azienda Usl di Parma, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Parma al n. 375, residente in str. Del Quartiere 2/A (PR), esprime il proprio parere sul giusto prezzo in linea di compravendita del seguente immobile;

Appartamento sito in via Enza n.1.

Fatte le dovute ricerche, rilievi e quant'altro necessario, si redige la seguente perizia di stima.

• DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE :

Trattasi di immobile attualmente non locato ricevuto dall'Azienda USL di Parma tramite donazione della Sig.ra Ermes Uccelli deceduta a Parma in data 26/02/2001.

L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo di un fabbricato di cinque piani.

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno di ingresso, una camera da letto, un locale soggiorno/pranzo, un servizio igienico ed un cucinotto, oltre una piccola cantina posta al piano seminterrato. Quanto innanzi descritto copre una superficie commerciale di mq 57.4, la cantina copre una superficie di 8.8 mq.

• RIFINITURE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è stata realizzata circa negli anni '40, le finiture presenti sono quelle realizzate all'epoca della costruzione del fabbricato e di seguito elencate:

- Pavimento in marmiglia, in condizioni discrete nei locali soggiorno, camera e ingresso;
- pavimento in ceramica nei locali cucina e servizio igienico in cattive condizioni.



- Idropittura sulle pareti;
- Rivestimento in ceramica nella cucina e nel servizio igienico;
- Le porte interne sono in tamburato con vetro;
- Il portoncino di ingresso è in legno;
- I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC.



Impianti

L'impianto elettrico non è a norma di Legge 46/90 ;

L'impianto di riscaldamento è autonomo con stufette a gas che non rispettano i requisiti dettati dalla Legge 46/90.

Esterni del fabbricato

- lattoneria in lamiera zincata;
- facciate intonacate al civile e tinteggiate;
- finestre con avvolgibili in PVC;

Area esterna

- E' presente una piccola area cortilizia condominiale asfaltata confinante con via Enza;
- La recinzione è in metallo.

• **UBICAZIONE:**

L'immobile oggetto di valutazione è situato in via Enza n.1 zona semicentrale posta nell'oltretorrente a sud della città.

Suddetta zona è ben servita dai mezzi pubblici, nelle immediate vicinanze è presente la fermata dei mezzi di trasporto pubblici, vi sono numerose attività commerciali, farmacia, ufficio postale, banche ecc.

• **DATI CATASTALI:**

Comune di Parma Foglio 22 mappale 134 sub.8 Cat.A3 Cl 1 vani 3.5

(documentazione all. n.1).

• **STATO LOCATIVO:**

Attualmente l'immobile non è occupato da persone.

• **VINCOLI - SERVITU'**

L'immobile non è gravato da vincoli.

• **STIMA**

• **Valutazione**

Da una ricerca di mercato per immobili analoghi al presente e nello stato in cui si trova, si ritiene possibile quantificare il valore di mercato in €/mq 2.190,00, tale importo è confermato dai valori medi espressi dall'Ufficio del Territorio di Parma, per la zona oltre torrente per fabbricati di tipo economico in stato di manutenzione normale, pertanto si valuta l'immobile nel seguente modo.

€/mq 2.190,00 * 61.80 mq = € 135.342,00 (£ 262.058.654)

Si allega:

- 1) documentazione catastale;

Parma 14/11/05

Arch. Antonio Pellegrini

Antonio Pellegrini





TRIBUNALE DI PARMA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

L'anno duemilacinque il giorno 23 del mese di novembre alle ore 12,05 nel Tribunale di cui sopra avanti al Funzionario di Cancelleria sottoscritto, è comparso l' Arch. Antonio Pellegrini, Responsabile del Servizio Attività Tecniche dell'Azienda Usl di Parma, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Parma al n. 375, residente a Fontanellato in via di Vittorio n. 4 e domiciliato per la carica in str. XXII Luglio n. 27, il quale, avendo proceduto alle necessarie operazioni, presenta l'avanti estesa relazione peritale, composta da n. 3 pagine e da n. 1 allegato, timbrata per ogni foglio, redatta per incarico ed a richiesta dell'Azienda Usl di Parma con sede in str. Del Quartiere 2/A, e chiede di asseverarla con giuramento.

CRAN. 3499

A seguito di che, previa ammonizione a sensi di Legge, è stato deferito allo stesso il giuramento richiesto, che ha prestato pronunciando le parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Letto confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE - BS
(Anna Maria Caracciolo)

Antonio Pellegrini





ALL. 1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Planimetria catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2005

della richiesta **Comune di PARMA (Codice: G337)**
 isto Fabbricati **Provincia di PARMA**
 Sez. Urb.: **001 Foglio: 22 Particella: 134 Sub.: 8**
 à immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
Urbana	22	134	8	3	3,5 vani		Euro 260,29 L. 504.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987	

izzo **VIA ENZA n. 1 piano: I-S1;**

ESTATO

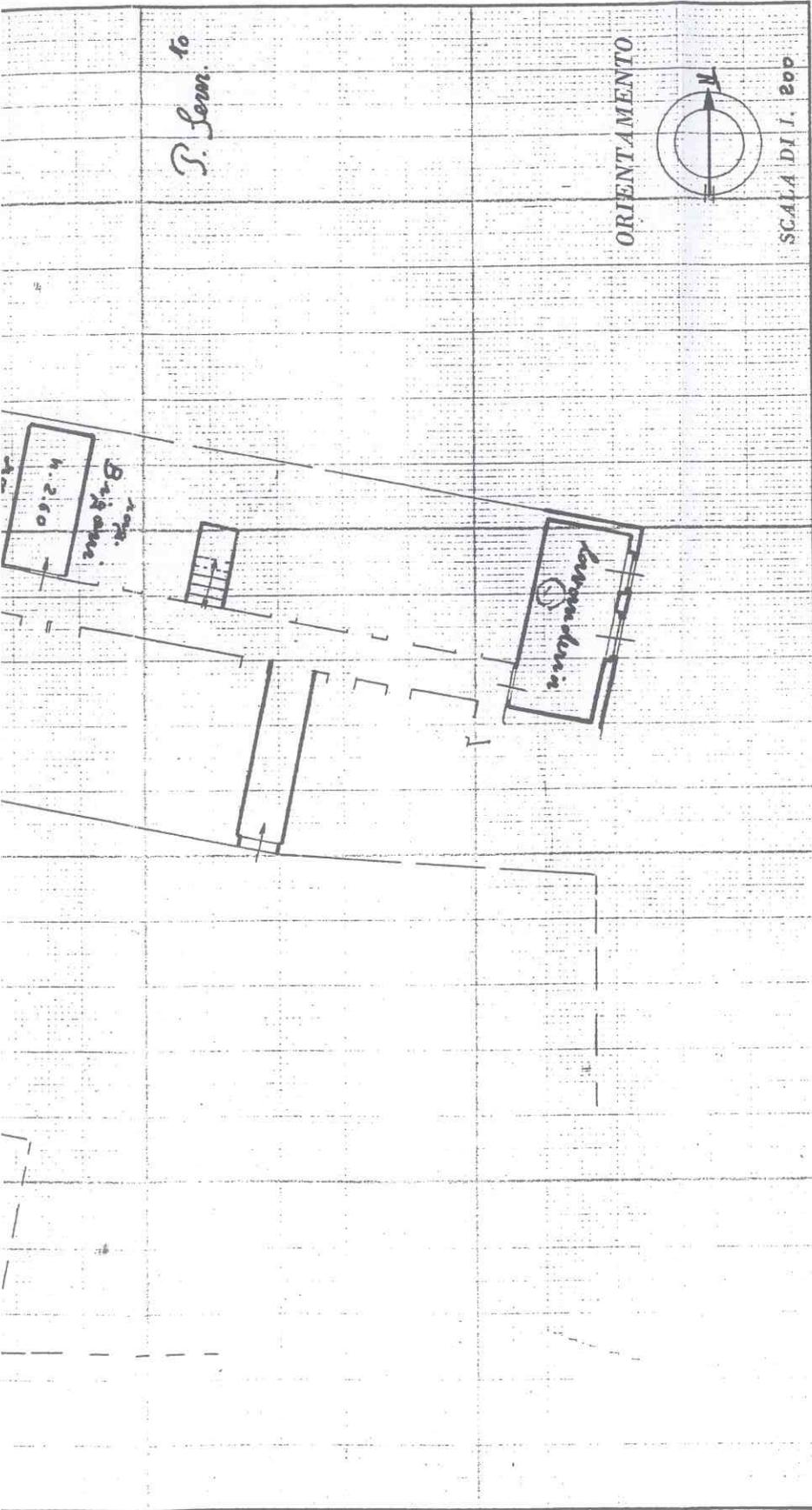
DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE con sede in PARMA		CODICE FISCALE	
TESTAMENTO OLOGRAFO del 26/02/2002 Voltura n. 95489. I/2003 in atti dal 08/03/2003 (protocollo n. 95998) Repertorio n.: 29437 Rogante: ROSSI MARIO Sede: PARMA		01874230343	
Registrazione: UR Sede: PARMA Volume: 1448 n: 840 del 22/04/2003 SUCC. UCCELLI ERMES+		(1) Proprieta' per 1000/1000	

à immobiliari n. 1

Ricevuta n. 39907 Tributi erariali: Euro 3,00

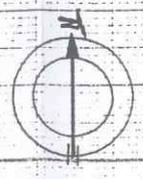
sciata da: **Ufficio Provinciale di PARMA**





P. Lom.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Compilata dal Geom. Oscar Covallotta
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de i Geom. Parma
 della Provincia di Parma
 DATA 20-8-1960
 Firma: Devecchio

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

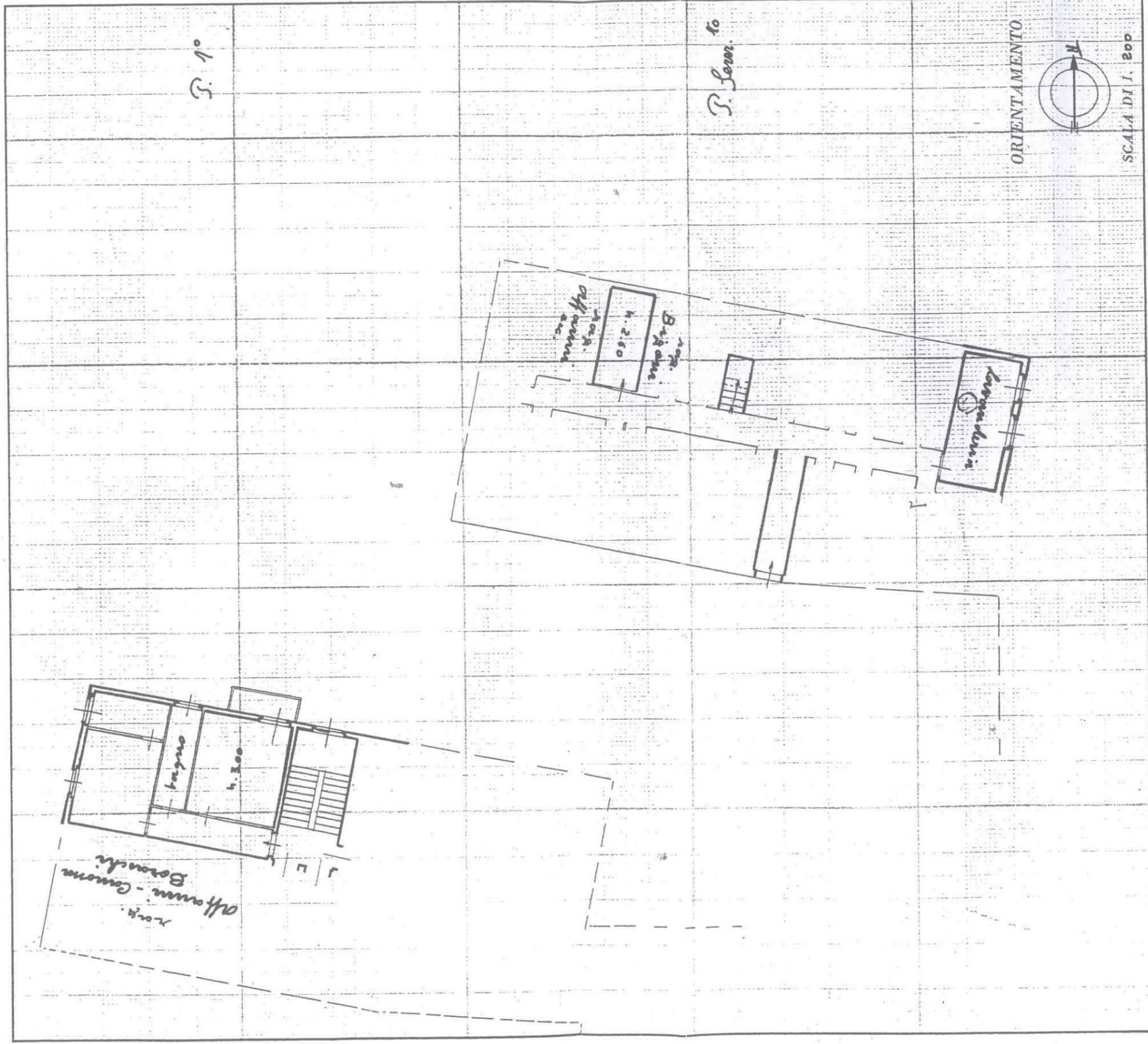
DATA
 PROT. N°



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Parma Via Enza 1
Ditta Accelli Ernes nato a Trignano il 19-4-1928
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Parma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°



Compilata dal Scor Carrollorta
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de i Scor
 della Provincia di Parma
 DATA 20-8-1960
 Firma: Carrollorta

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI PARMA

La presente copia, composta di
numero 8 pagine, è conforme all'originale
esistente presso questo Ufficio.

Parma, 13/12/05

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Dott. Erio Azzolini

Mattara



UNIONE REGIONALE DI PARMA
DIREZIONE REGIONALE DEL CIVILISMO
VIA BIELLEGGIO, 10 - 41100 PARMA

