

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il sottoscritto Architetto Antonio Pellegrini, con studio c/o l'A.U.S.L. di Parma, strada del Quartiere 2/A, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Parma al n.375, esprime il proprio parere sul giusto prezzo in linea del mercato di compravendita dell'immobile, sito in via Roma 2 a Fornovo Taro (PR). Si espone pertanto, nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte.

Descrizione dell'immobile

1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE e INTRINSECHE

L'immobile (fabbricato da terra a tetto) da analizzare è situato nel territorio del Comune di Fornovo Taro (PR), via Roma 2, in pieno centro cittadino, dove a poche decine di metri si può usufruire di diversi servizi (poliambulatori, banche, negozi, ufficio postale, stazione ferroviaria, ufficio ACI, etc). La zona pertanto è di buon pregio commerciale. Il fabbricato, situato in zona pianeggiante è posizionato per un lato in adiacenza con altro edificio di tipo non residenziale, ed è raggiungibile tramite strada comunale di limitato traffico veicolare. L'area fronteggiante per un lato è ad uso giardino/cortile in proprietà esclusiva.

Il fabbricato in questione si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed è composto da n.2 u.i. uso abitazioni e da n.1 u.i. uso non abitativo. Il fabbricato è dotato di area cortilizia/giardino con accesso carrabile e pedonale indipendenti.

La costruzione avente struttura in laterizio armata intonacata è così distribuita:



COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

- al piano terra locali uso abitazione: 1 ingresso indipendente (fronte giardino), 1 ingresso comune (fronte giardino) all'unica scala, 1 servizio igienico, 1 cucinotto, n.2 stanze;
- al piano terra locali uso non abitativo: 1 locale con accesso indipendente (fronte strada) composto da unica stanza;
- al piano primo (uso abitazione) 5 stanze e 1 servizio igienico.

La superficie commerciale dell'intero fabbricato è di $(15,00 \times 7,70 = 115,50 \times 2)$ 231,00 metri quadrati, mentre la superficie dell'area giardino/cortile (in parte a verde e in parte inghiaia) risulta di $(15,00 \times 10,00)$ 150,00 metri quadrati.

L'altezza degli alloggi varia dai m.3,15 ai m.3,40 al piano terra e m. 2,70 al piano primo.

Le finiture interne ed esterne e tutti gli impianti sono completamente da rifare pertanto le loro caratteristiche non vengono qui citate, in quanto ininfluenti per la valutazione dell'immobile.

2. CARATTERISTICHE GIURIDICHE

Il fabbricato si presenta conforme ai regolamenti edilizi e urbanistici e non è gravato da nessun diritto a terzi o ipoteche.

3. ESISTENZA REQUISITI STORICI-ARTISTICI

L'immobile non presenta requisiti storici-artistici, come comunicato, dalla Soprintendenza Regionale in data 26/06/2003.

Perizia estimativa dell'immobile valore ordinario (VO)

Il calcolo ai fini di una corretta perizia estimativa è redatto mediante il metodo del " DEGRADO DEI FABBRICATI URBANI PER VETUSTA" , qui sotto meglio esplicitata.

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

E' opportuno ricordare che la vetustà di un edificio viene calcolata con

l'applicazione della formula $D = (A+20) \times (A + 20) : 140 - 2,86$

dove :

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" ;

A = % dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita, assunta in anni 100.

per cui se N sono gli anni di vita: $A = 100 \times N : 100$

La formula va riferita ai soli costi di costruzione ed oneri accessori, cioè
escludendo il valore dell'area.

Il valore attuale del bene immobile all'anno "n" (VE) si reperisce detraendo
dal valore dell'edificio nuovo (V) la percentuale D calcolata escludendo nel
computo il valore dell'area di fabbricazione (S); questa viene poi considerata
e sommata al valore attualizzato della superficie edificata.

La formula pertanto è la seguente $VE = (V-S) \times (100-D)\% + S$

Dati:

- fabbricato avente età di 65 anni (N);

- valore di vendita unitario commerciale corrente di €/mq. 3.000,00 (V);

- valore unitario area di fabbricazione (30% di V) €/mq. 900,00 (S).

Calcolo del coefficiente di vetustà A: $(100 \times 65)/100 = 65$

Calcolo della vetustà D: $(65+20) \times (65 + 20) / (140-2,86) = 52,69$

Valore attuale unitario: $(3.000,00-900,00) \times (100-52,69)\% = \text{€/mq. } 993,51$.

La superficie edificata è di mq. 231,00 (p.terra e p.primo)

L'area di fabbricazione è di mq. 115,50.

Il valore attuale della sup. edificata è: $(231,00 \times 993,51) = \text{€ } 229.500,81$

Il valore attuale dell'area fabbricabile è: $(115,50 \times 900,00) = \text{€ } 103.950,00$

Il valore (VE) del bene è $\text{€ } 229.500,81 + \text{€ } 103.950,00 = \text{€ } 333.450,81$

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Calcolo detrazioni (D)

Il bene da stimare presenta la necessità di un totale recupero edilizio, di un rifacimento totale degli impianti e di tutte le finiture per rendere il fabbricato a tutti gli effetti agibile. Sommariamente si può presupporre che le spese necessarie possano essere così quantificate:

- demolizioni	€ 10.000,00
- intonaci e pavimenti	€ 25.000,00
- impianto elettrico	€ 20.000,00
- impianto idrico-sanitari e wc	€ 20.000,00
- cappotto esterno	€ 15.000,00
- rifacimento copertura	€ 10.000,00
- tinteggi	€ 15.000,00
- serramenti	€ 20.000,00
- sistemazioni esterne	€ 20.000,00
- rinforzi statici	€ 15.000,00
- opere sicurezza	€ 10.000,00
	€ 180.000,00

Calcolo del valore di stima.

Il calcolo del più probabile valore di mercato del bene immobile in questione risulta dalla deduzione al valore ordinario ricavato, mediante il criterio summenzionato, delle opere occorrenti per rendere il corpo di fabbrica a tutti gli effetti abitabile, pertanto:

Valore ordinario (VO)	€ 333.450,81
A dedurre detrazioni (D)	€ 180.000,00
Valore conclusivo di stima (V)	€ 153.450,81

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Conclusioni

Il sottoscritto, sulla base dei dati, delle considerazioni fin qui riportate è giunto a determinare, che il valore di mercato del bene immobile, sito in via Roma 2, a Fornovo Taro (PR), ammonta a € 153.450,81 (euro centocinquatremilatrequattrocentocinquanta/81).

Allegati:

- individuazione del fabbricato su planimetria generale;
- stralcio P.O.C.;
- visure catastali;
- piante stato di fatto (piano terra e piano primo);
- fotografie;
- accertamento della Soprintendenza sui requisiti storico-artistici.

Parma, 13/8/2010

Il perito estimatore
Architetto Antonio Pellegrini



COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

CRAK. 2663

Tribunale di Parma

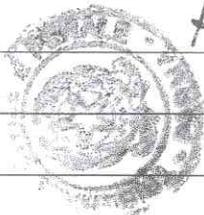
Verbale di giuramento di perizia extragiudiziale

L'anno duemiladieci il giorno 13 del mese di agosto alle ore 9,50, nel tribunale di cui sopra avanti il Funzionario di Cancelliere sottoscritto è comparso l'Architetto Antonio Pellegrini, responsabile del Dipartimento tecnico e delle tecnologie dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Parma al n.375, residente a Fontanellato in via di Vittorio n.c. 4, domiciliato per la carica a Parma strada del Quartiere n.c. 2/a, il quale, avendo proceduto alle necessarie operazioni, presenta avanti a me relazione peritale, composta da n.5 pagine e da n.6 allegati, timbrata per ogni foglio, redatta per incarico su richiesta dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma, con sede a Parma strada del Quartiere n.c. 2/a e chiede di asseverarla con giuramento.

A seguito di che, previa ammonizione ai 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.



Antonio Pellegrini

IL CANCELLIERE B3
Anna Maria (Cancelliere)

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

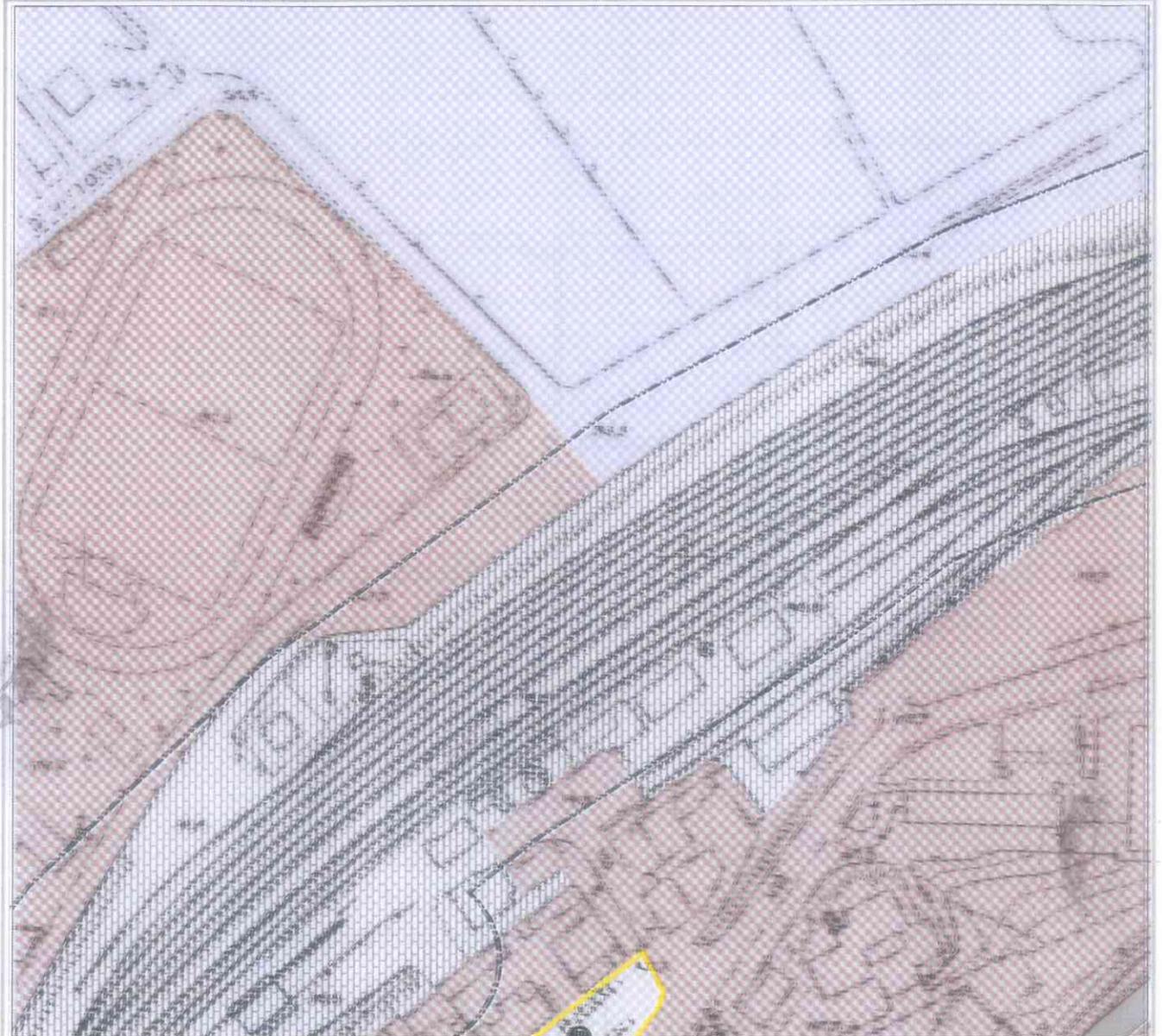


Piazza
del mercato

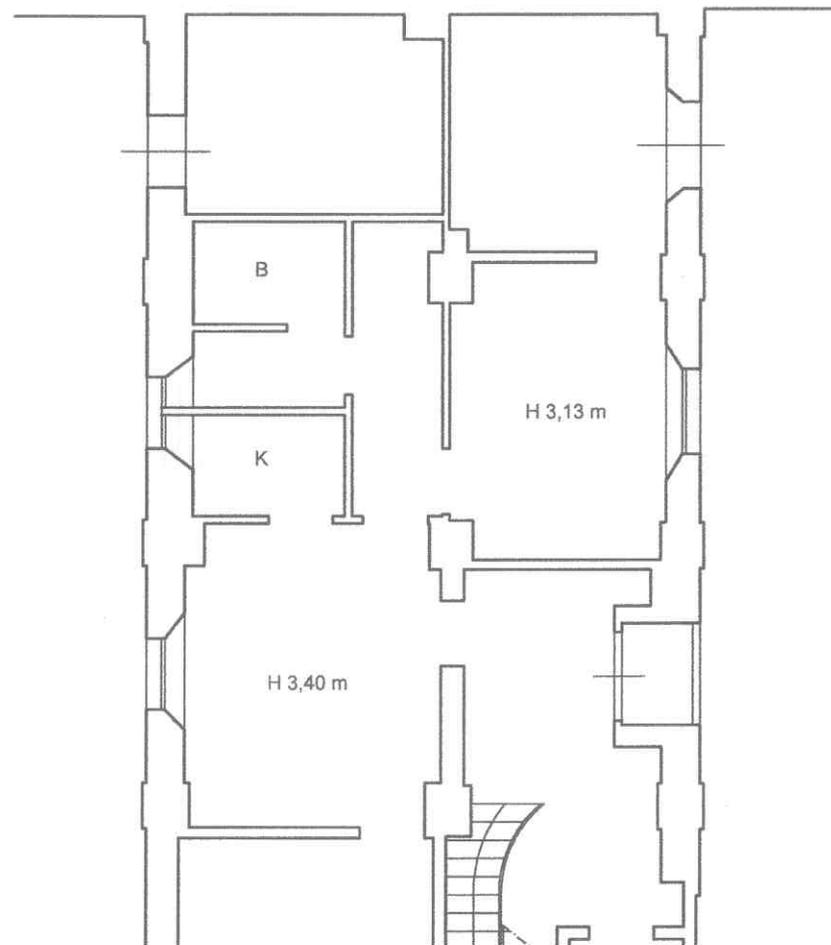
Schema di assetto AMBITO For_R08

**COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE**

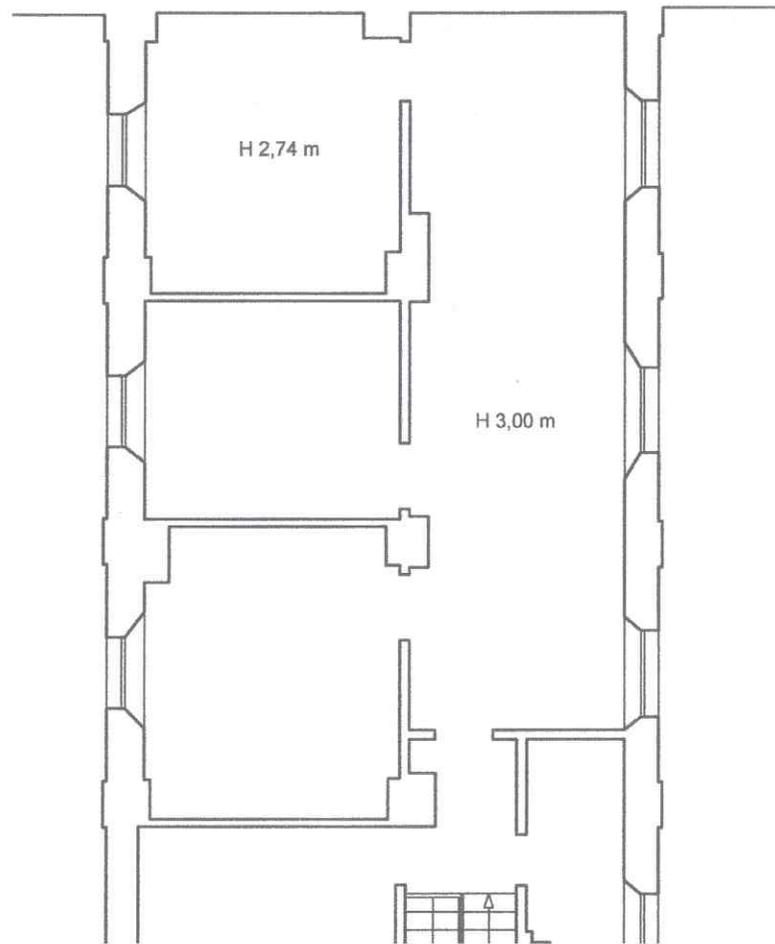
Scala 1:2.000



COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



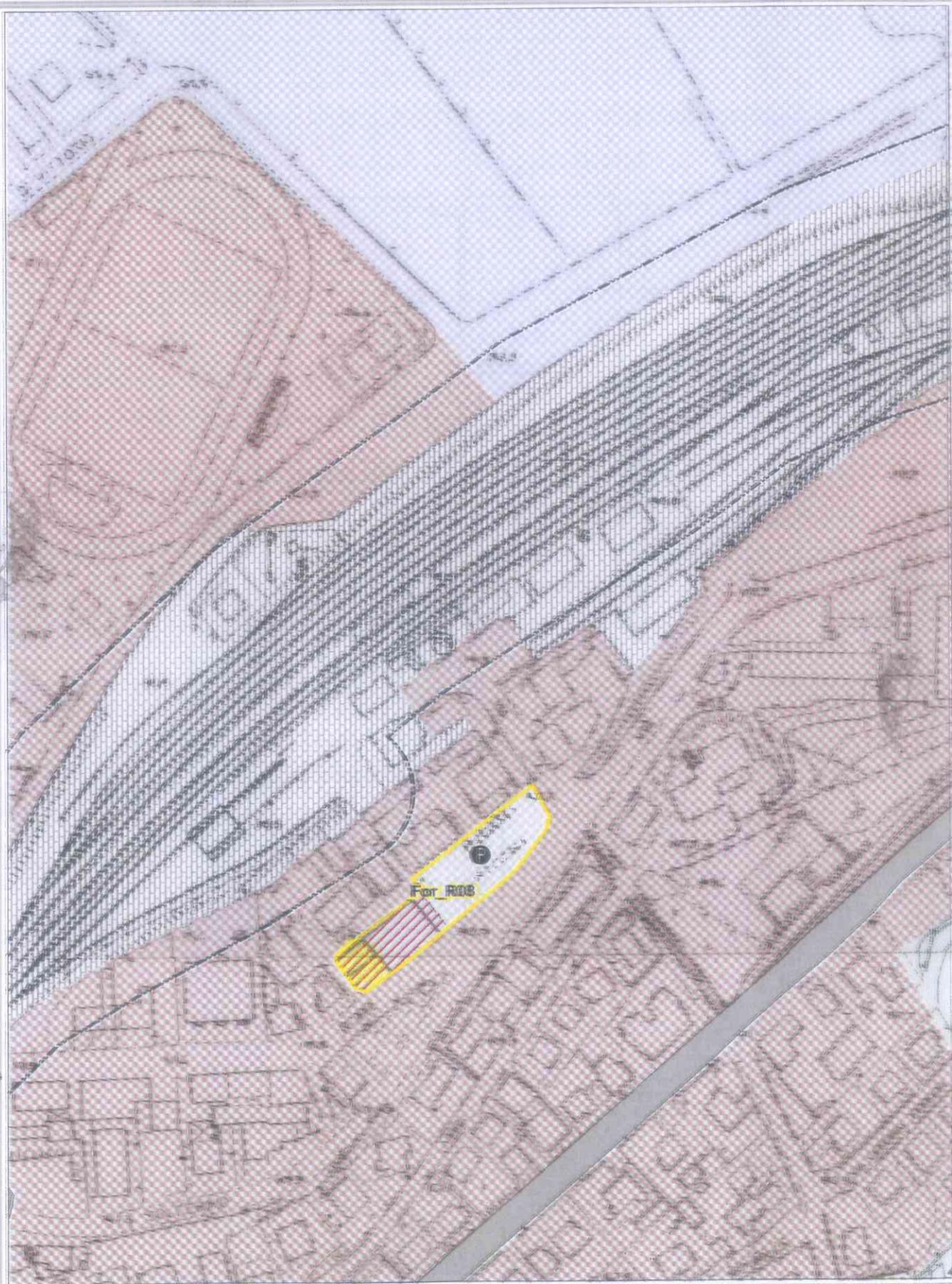
COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



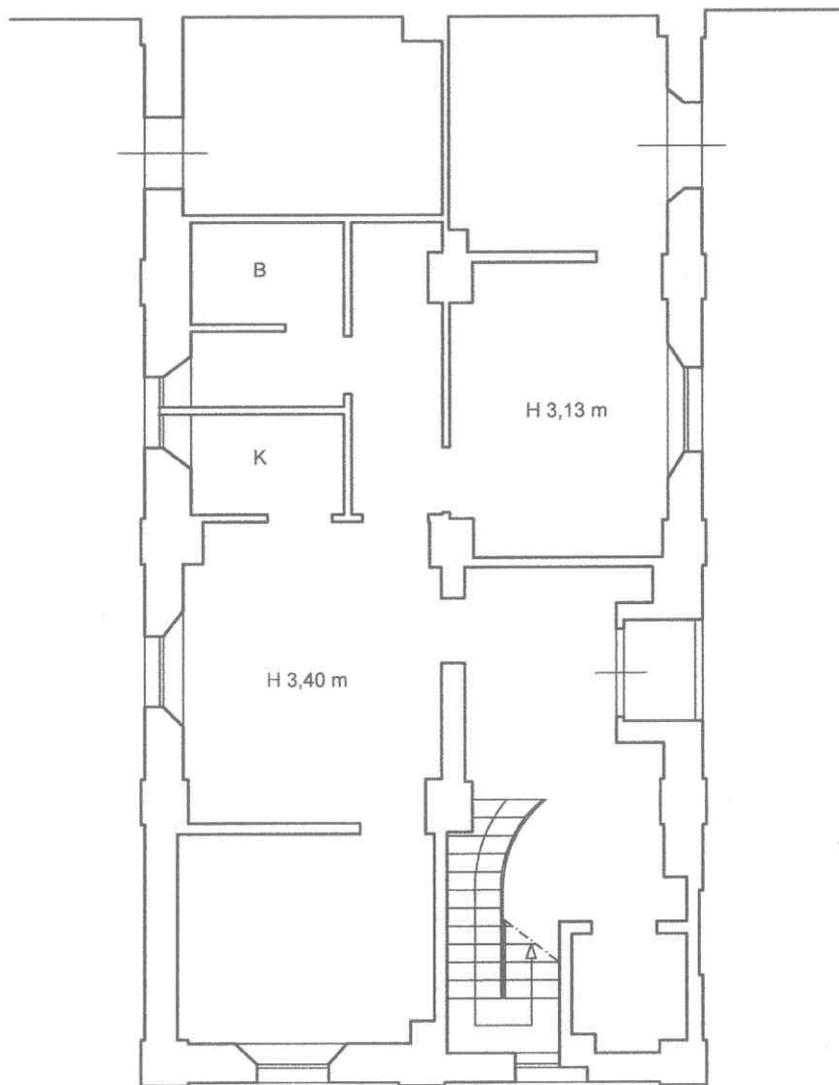
Schema di assetto AMBITO For_R08

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Scala 1:2.000

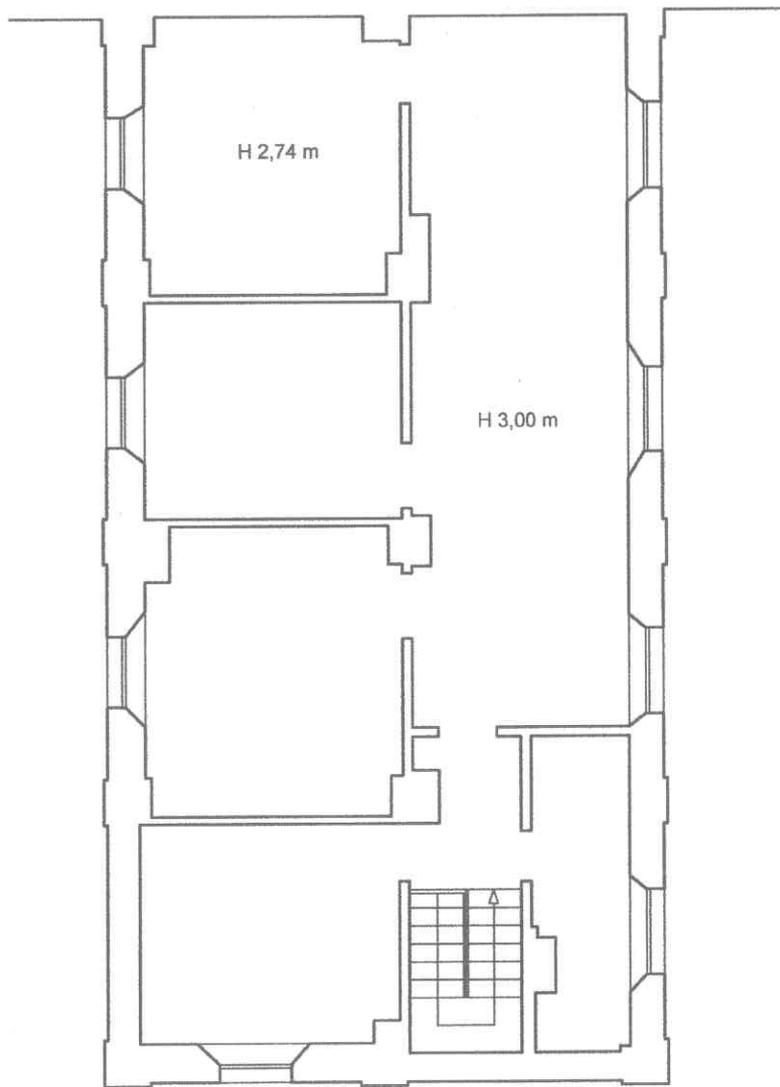


COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



PIANO TERRA

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



PIANO PRIMO

Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2007

Dati della richiesta	Denominazione: AZIENDA USL DI PARMA Terreni e Fabbricati siti nel comune di FORNOVO DI TARO (Codice: D728) Provincia di PARMA
Soggetto individuato	AZIENDA USL DI PARMA con sede in PARMA C.F.: 01874230343

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FORNOVO DI TARO(Codice D728) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		12	158	1				A/3	2	5,5 vani		Euro 525,49 L. 1.017.500	VIA SOLFERINO n. 3 piano: PT -I; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
2		12	158	2				A/3	2	4,5 vani		Euro 429,95 L. 832.500	VIA ROMA piano: T -I; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Totale: vani 10 Rendita: Euro 955,44

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA USL DI PARMA con sede in PARMA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/1996 Voltura n. 5992.1/1998 in atti dal 20/06/1998 Repertorio n. 352 Rogante: REGIONE EMILIA ROM Sede: BOLOGNA DEVOLUZIONE	01874230343	(1) Proprieta' per 1000/1000

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2008

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA USL DI PARMA con sede in PARMA	01874230343	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/1996 Voltura n. 5992. /1/1998 in atti dal 20/06/1998 Repertorio n. : 352 Rogante: REGIONE EMILIA ROM Sede: BOLOGNA DEVOLUZIONE			

15. Unità Immobiliari site nel Comune di FORNOVO DI TARO(Codice D728) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		12	198	2			C/1	4	8 m ²		Euro 115,69 L. 224.000	VIA SOLFERINO piano: T; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
		12	223										

Intestazione degli immobili indicati al n. 15

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA USL DI PARMA con sede in PARMA	01874230343	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/1996 Voltura n. 8370. /1/1998 in atti dal 11/08/1998 Repertorio n. : 352 Rogante: PRESIDENTE G. REG. Sede: BOLOGNA DEVOLUZIONE			

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

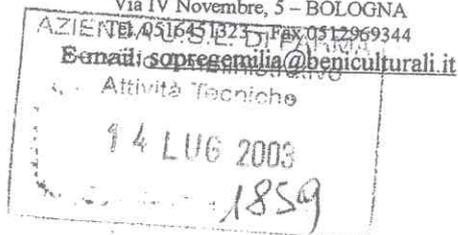
Fotografie





Ministero per i Beni e le Attività
Culturali

SOPRINTENDENZA REGIONALE
PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
dell'EMILIA-ROMAGNA
Via IV Novembre, 5 - BOLOGNA



COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Bologna li 12 6 GIU. 2003

All' Azienda USL di Parma
Strada del Quartiere, 2/A
43100 PARMA

Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il
Paesaggio di Bologna
Via IV Novembre, 5
40100 BOLOGNA

Prot. N. 5607

Allegati

Risposta al foglio n.
del

Oggetto: FORNOVO TARO (PR). Immobile sito in Via Roma, 4 di proprietà dell'Azienda U.S.L di Parma (N.C.E.U. Fg.12 mapp.158). Accertamento esistenza dei requisiti storico-artistici ai sensi del Decreto Legislativo 490/1999, Titolo I, ai fini dell'alienazione (D.P.R. 283/2000).

Con riferimento alla richiesta di autorizzazione all'alienazione presentata dalla proprietà individuata in oggetto, l'Ufficio scrivente:

- esaminata la documentazione pervenuta;
- vista la nota con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio di Bologna ha espresso il proprio parere, trasmettendo anche relazione a firma del responsabile dell'istruttoria (nota prot.5732 datata 04.04.2003);

ritiene che l'immobile indicato in oggetto non presenti i requisiti di interesse storico architettonico di cui agli artt.2-5 del Decr.Legisl.490/99.

Pertanto, l'alienazione del medesimo non necessita di autorizzazione ai sensi del D.P.R. 283/2000.

* AC/rg

Il Soprintendente Regionale

Arch. Elio Garzillo