SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Ospedaliero - Universitaria di Parm

Dipartimento Interaziendale Tecnico e Lo
Servizio Attività Tecniche

Il Direttore
Ing. Renato Maria Saviano



Il sottoscritto Ing. Renato Maria Saviano, Direttore del Dipartimento Interaziendale Tecnico e Logistica – Settore Attività Tecniche, dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma, con sede legale in via Gramsci 14, Parma, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli, C.F. SVNRTM67S12F839C, in qualità di tecnico interno dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma, esprime il proprio parere sul giusto prezzo in linea di compravendita del seguente immobile: ***Appartamento sito in Via Fosse Ardeatine n.7, Parma.***
A seguito di ricerche, rilievi e quant'altro necessario, si redige la seguente perizia di stima.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

### I.I DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile in oggetto è ubicato a Parma in Via Fosse Ardeatine n. 7, in una zona verde particolarmente apprezzata e ricercata del centro, ove è considerevole la presenza i servizi pubblici e privati, oltre ad edifici di culto e parchi che la caratterizzano. L'edificio si trova all'interno di un'area verde adiacente al parco 16 ottobre 1943, dove vi è un area pedonale e una pista ciclabile. L'edificio rientra all'interno della zona OMI denominata "C1" – Fascia Centrale.
Il fabbricato ha struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato realizzata in opera e solai in latero cemento. La copertura è a falde con struttura in latero cemento, travi e cordoli in cemento armato, manto in tegole di laterizio.
Originariamente le facciate dell'immobile in oggetto, erano realizzate con tamponatura in muratura di laterizio rivestita con piastrelle di colore verde.

A seguito degli interventi edilizi, previsti dal Decreto Rilancio, per ottenere un miglioramento energetico, è stato applicato:

- il cappotto sulle facciate mediante l'eliminazione delle piastrelle, la riduzione della profondità dei balconi e l'eliminazione delle cornici intorno agli infissi;
- installato un impianto fotovoltaico;
- coibentato il tetto e rifatta la copertura.

## I.2 PROPRIETA'

Alla data odierna, gli immobili in oggetto risultano in capo all'Azienda ospedaliero Universitaria di Parma, CF 01874240342, la quale ne è divenuta proprietaria per l'intero mediante testamento olografo in morte il della Sig.ra Benassi Ives "All.B, atto n. 26145 di Rep., n. 10760 di Rac.".

## I.3 DATI IDENTIFICATIVI

L'immobile oggetto di valutazione è un'unità immobiliare sito al piano terreno del fabbricato denominato "Condominio Annetta", sito in Parma in Via Fosse Ardeatine n.7, distinto a Catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 001 – a foglio 34:

- mappale 21 subalterno 18 Particella 2446 (piano T-S1 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza vani 5.5 – **superficie catastale 103 mq** – rendita € 511.29);
- mappale 21 subalterno 33 Particella 33 (piano S1 – categoria C/6 – classe 5 – consistenza 13mq, **superficie catastale 16mq** – rendita € 59.75);

E' opportuno precisare che l'accertamento di conformità edilizio-urbanistico non costituisce oggetto della presente analisi, finalizzata all'attribuzione del più probabile valore di mercato presupponendo le unità e le parti comuni del condominio conformi rispetto alle autorizzazioni comunali rilasciate per la loro costruzione, e alle planimetrie catastali, ovvero che siano regolarizzate prima dell'alienazione.

## I.4 DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile è inserito all'interno di una palazzina che è stata oggetto di interventi edilizi che hanno permesso di ottenere un miglioramento energetico. E' stato applicato il cappotto sulle facciate, sono state eliminate le cornici intorno agli infissi; installato un impianto fotovoltaico, coibentato il tetto e rifatta la copertura.

La distribuzione interna dell'alloggio risulta funzionale: ingresso dal quale si accede alla cucina e al soggiorno(quest'ultimo affaccia su un balcone con accesso diretto tramite un cancellino al terrazzo/giardino, di pertinenza della proprietà), locale disimpegno che divide zona giorno da zona notte e conduce al servigio igienico e alle camera da letto.

Il soggiorno è dotato di una porta finestra a due battenti. La cucina, abitabile, ha un infisso in legno a due battenti. Il servizio igienico, completo di tutti i sanitari di qualità economica, ha un affaccio con un infisso in legno a due battenti.
La camera matrimoniale affaccia verso l'esterno tramite una porta finestra in legno a due battenti che conduce a un balcone, mentre la camera singola ha un infisso in legno a due battenti.
Pavimenti differenti: nell'ingresso vi è marmo bianco/grigio, in soggiorno marmo rosa, in bagno ceramica e nelle camere da letto parquet posa a mosaico. Ad esclusione del bagno e della cucina che hanno le pareti piastrellate fino ad un'altezza pari a 2m e del soggiorno che ha le pareti tinteggiate di bianco, i restanti ambienti sono rivestiti con carte da parati differenti. I soffitti sono tinteggiati di bianco. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed oscuramento con avvolgibili in PVC bianco/grigio elettrificati. Vi è la porta blindata di colore legno marrone e porte interne in legno tamburato scuro (ad esclusione del bagno che ha una porta in legno tamburato e vetro.
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa smaltati con valvole termostatiche..
All'appartamento in oggetto, è annessa, al piano seminterrato una cantina ed un'autorimessa con apertura a basculante posta all'esterno con accesso dalla rampa comune che si collega a Via Fosse Ardeatine. La pavimentazione è piastrellata, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate.

## I.5 SERVITU'

L'immobile non è gravato da vincoli.

## PARTE II – VALUTAZIONE

### II.1 SCOPO DELLA STIMA E DEFINIZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato degli immobili costituiti da un'unità di civile abitazione con autorimessa, mediante criteri di confronto e analisi di mercato immobiliare locale.

Il mercato immobiliare ha proseguito il forte rallentamento già iniziato dopo un lungo periodo di crescita dei valori di tutte le tipologie edilizie presenti sul territorio, legato alla difficile situazione economica generale che riducendo i flussi finanziari in movimento ha generato una forma di prudenza da parte delle banche nel rilasciare mutui alle famiglie e alle imprese. Per predisporre la perizia di stima si è provveduto alla verifica dei range di ammissibilità individuato dall'intervallo di valori min. – max. OMI riferito alla tipologia edilizia del subject e al semestre più prossimo a quello dell'epoca della stima.

### II.2 ANALISI DEI RIFERIMENTI

Si premette, a seguito di una mancanza di valori comparabili di immobili che sono stati oggetto di recenti transazioni immobiliari, che gli immobili presi a riferimento derivano da una ricerca di mercato effettuata su immobili in vendita, in aree adiacenti e/o limitrofe, simili o assimilabili a quello oggetto di stima.

| EDIF. | Fonte | Luogo | Piano | Mq | Descrizione | Stato | € | €/mq |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | www.idealista.it | VIA CRISTOFORO MARZAROLI, 7 | 2 | 95mq | SOGGIORNO, CUCINA, DUE AMPIE CAMERE DA LETTO, DUE BALCONI, BAGNO, RIPOSTIGLIO, GARAGE E CANTINA, RISCALDAMENTO AUTONOMO | BUONO | € 215.000 | € 2200 |
| B | www.idealista.it | VIA MALASPINA, 17 | 2 | 90 MQ | 3 LOCALI,1 BAGNO, BALCONE, GARAGE/POSTO AUTO, CANTINA, RISCALDAMENTO AUTONOMO | BUONO | € 155.000 | € 1722 |
| C | www.idealista.it | TRILOCALE LUBIANA-S.LAZZARO | PT | 100 mq | SOGGIORNO, CUCINA, WC, DUE CAMERE, RIPOSTIGLIO, GARAGE | BUONO | € 180.000 | € 1800 |

A seguito di sopralluogo, visto le osservazioni sopracitate, si ritiene l'immobile in stato conservativo Normale.

**Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate (PR, Zona C1, Semicentrale/VIA EMILIA EST, VIA TRAVERSETOLO) – Anno 2021 – Semestre 2:**

| TIPOLOGIA | STATO CONSERV. | VAL. MERCATO MIN (€/MQ) | VAL. MERCATO MAX (€/MQ) | SUP. (L/N) | VAL. LOC. MIN (€/MQ MESE) | VAL. LOC. MAX (€/MQ MESE) | SUP. (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazioni civili | normale | 1500 | 1950 | L | 6,7 | 9,5 | L |
| Abitazioni tipo economico | Normale | 1050 | 1450 | L | 5,3 | 7,6 | L |
| Box | Normale | 930 | 1250 | L | 3,7 | 5,4 | L |
| Ville - Villini | normale | 2050 | 2650 | L | | | L |

## II.3 STIMA

A seguito di una ricerca di mercato per immobili analoghi al presente, sopra riportata, nello stato in cui si trova, vista la numerosa offerta di immobili pre-esistenti in vendita nelle aree adiacenti all'immobile in oggetto, visti gli interventi di riqualificazione energetica per l'ottenimento del miglioramento energetico, in fase di conclusione, tenuto conto dei valori OMI espressi dall'Agenzia delle Entrate, per fabbricati di tipo economico in stato di manutenzione normale, si ritiene possibile quantificare il valore di mercato, in complessivi € 169.350,00, così suddivisi:

Appartamento: valore stimato 1450 €/mq x 103 mq= 149.350,00 €
Box: valore stimato 1250 €/mq x 16 mq = 20.000,00 €
**Totale: € 169.350,00**

## II.4 CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al Maggio 2022 è complessivo di **Euro 169.350,00.**

Parma: 20 Maggio 2022

Ing. Renato Maria Saviano

N. Cron. 2929/2022

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

## VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

In data 20-05-2022 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Parma, avanti al sottoscritto Direttore / Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso

il sig. RENATO MARIA SAVIANO nato a NAPOLI il 12/11/1967, residente a PARMA in via NULLO FRANCESCO n. 7, identificato con documento carta identità n° CA92279DS rilasciato da COMUNE DI PARMA di professione INGEGNERE – DIRIGENTE – DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO INTERAZIENDALE TECNICO E LOGISTICA – SETTORE ATTIVITÀ TECNICHE, DELL'AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI PARMA, CON SEDE LEGALE IN VIA GRAMSCI 14, PARMA

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti /

il quale, avendo proceduto alle necessarie operazioni, presenta l'avanti estesa relazione peritale , composta da n. 16 di pagine e n. 0 di allegati, timbrate per ogni foglio, redatta per incarico e a richiesta di AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI PARMA, e chiede di asseverarla con giuramento.

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., ha prestato il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".**
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE - PARMA

L'ADDETTO AL SERVIZIO
Il Funzionario Giudiziario
Alessandra Percudani

**Nota Bene:**
**L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.**