

STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO

Dott. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 – 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com – Tel. 0521 1564316

Procedura: JLENIA IMMOBILIARE SRL IN LIQ.- Tribunale di Parma n.36 anno 2020

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Curatore: Dott.ssa Ilaria Casa

Oggetto: Perizia di stima del più probabile valore di mercato relativamente al cespite di piena proprietà del Fallimento Jlenia Immobiliare srl, posto in Parma, viale Rustici n.28/1, censito al Catasto fabbricati del comune di Parma alla sez.01, foglio 18, mappale 532, subalterno 13

1. Premessa

Io scrivente Dott. Ing. Luca Agostino, con studio in Parma in Via P. Rubini n°12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n°2378/A, è stato incaricato di procedere alla stima del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare di cui all'oggetto.

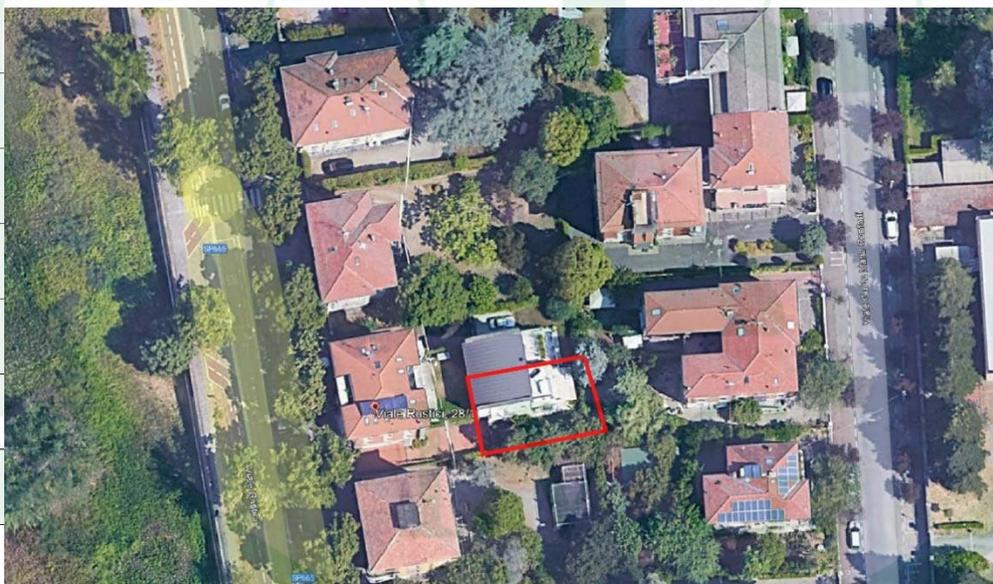
2. Svolgimento delle azioni peritali

Sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici competenti del Comune di Parma, nonché le ricerche catastali, reperendo la documentazione amministrativa e tecnica afferente l'immobile in oggetto.

Si sono inoltre effettuati in data 02.10.2023 ed in data 16.10.2023 i sopralluoghi in Parma, in viale Rustici al civico 28/1 al bene oggetto di stima, al fine di raccogliere elementi utili alla stesura della presente relazione.

3. Descrizione del cespite immobiliare oggetto di stima

L'immobile si trova nell'elegante zona residenziale a sud della città denominata "Cittadella", che rappresenta uno dei quartieri più apprezzati del capoluogo, ben servito dai mezzi pubblici e in adiacenza del centro città.



Il bene oggetto di stima è costituito dalla porzione sud di edificio bifamiliare, sviluppata su 3 piani fuori terra con annessa area cortilizia in

STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 - 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

proprietà, in parte a verde ed in parte pavimentata, utilizzabile come parcheggio per due autovetture.

La bifamiliare in oggetto è parte di un piccolo contesto condominiale ed è ubicata nella parte più interna rispetto all'ingresso su viale Rustici, da cui si accede attraversando l'area cortilizia comune leggermente discendente.



Si accede alla porzione di bifamiliare di interesse entrando da una cancellata metallica privata a protezione della proprietà, caratterizzata da un'area esclusiva in cui è presente un porticato in lato est e una zona a

STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 – 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com – Tel. 0521 1564316

verde la cui porzione a sud è utilizzabile come posti auto per due auto-
vetture.



STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 – 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com – Tel. 0521 1564316

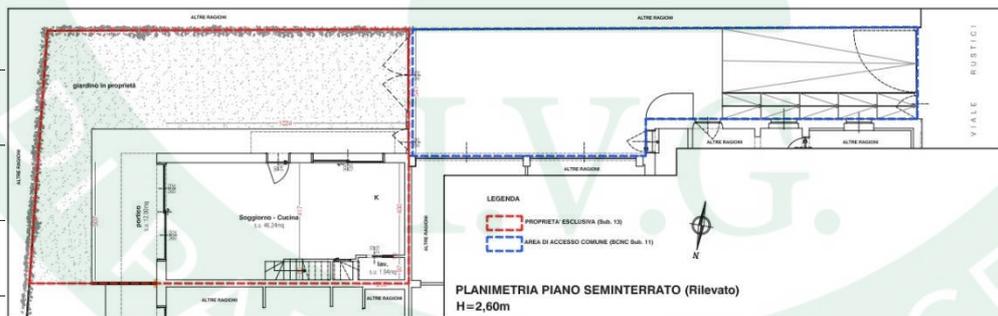
L'accesso all'abitazione, posto al piano seminterrato, si apre su un ambiente unico di dimensioni generose e che oggi accoglie in lato est un grande soggiorno con sfogo verso il porticato, mentre sul lato ovest è presente una cucina attrezzata con allaccio idrico e piano ad induzione.

Sempre al piano seminterrato si trovano un piccolo bagno dotato di lavandino e wc, ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala.



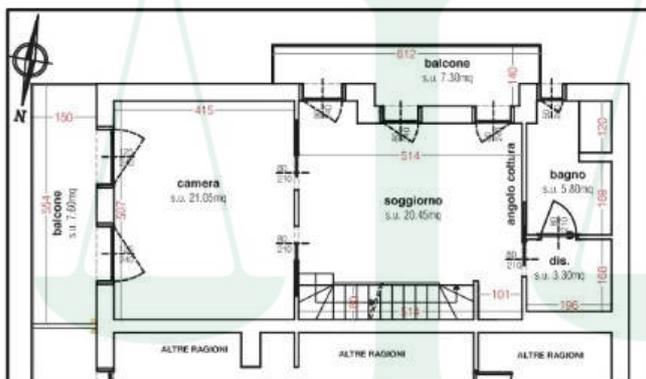


L'intero piano che come detto oggi viene utilizzato come soggiorno, cucina e bagno, risulta invece essere licenziato presso il comune di Parma come locale cantina e lavanderia



Salendo, mediante una scala di collegamento interno, si accede al piano rialzato avente i requisiti di abitabilità, composto da soggiorno con predi-

sposizione di angolo cottura, dotato di portefinestre per accedere al balcone sul lato sud, una camera matrimoniale con due porte scorrevoli di accesso e due portefinestre per raggiungere un balcone in lato est, ed infine un disimpegno per il relativo accesso ad un bagno finestrato, dotato di sanitari completi e box doccia.



PLANIMETRIA PIANO RIALZATO (da licenza edilizia SCIA n. 2166/2013)
H=2,70m





Il piano primo sottotetto, non abitabile e raggiungibile tramite scala interna, è adibito a camera matrimoniale di mq.21,05, con portefinestre di accesso all'ampio lastrico solare di mq. 21,75 in lato est.

Nel piano inoltre sono presenti un'altra stanza di mq. 4,50 ed un bagno finestrato, dotato di sanitari completi e box doccia sebbene sia licenziato come lavanderia.



PLANIMETRIA PIANO PRIMO SOTTOTETTO (da licenza edilizia SCIA n. 2166/2013)





L'area cortilizia privata ed esclusiva è dotata di cancello perdonale e cancello carrabile, entrambi raggiungibili attraversando un'area comune con

STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12-43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

l'edificio plurifamiliare antistante (subalterno 11), di cui il presente cespite risulta ampliamento; in questa area cortilizia privata ed esclusiva infatti sono dichiarati posti auto pertinenziali propri del cespite in oggetto, anche se ad oggi risultano lasciati a verde e non pavimentati.

Durante il sopralluogo si è constatato che l'accesso/recesso carraio condominiale comune, a servizio anche dell'immobile oggetto di perizia, avviene tramite un cancello realizzato sulla recinzione ovest del lotto più ampio, direttamente a sud del fabbricato condominiale originario. Di fronte a tale cancello, nello spazio compreso fra lo stesso e la carreggiata stradale di Viale Rustici, è presente un albero ad alto fusto che consente comunque il passaggio di autovetture. Sul suolo pubblico della carreggiata inoltre sono presenti stalli di parcheggio pubblico a pagamento (c.d. righe blu).



STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12-43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

La struttura portante dell'edificio risulta essere in fondazioni con travi a "T" rovescia ed elevazioni a telaio (travi e pilastri) in calcestruzzo armato, oltre ad orizzontamenti in latero-cemento e copertura in legno lamellare.

Finiture esterne: le facciate si presentano al piano seminterrato rivestite in ceramica color marrone scuro, mentre agli altri piani sono intonacate e tinteggiate in alcune porzioni color bianco/avorio ed in altre marrone scuro, solamente il muro ovest risulta color rosso come l'edificio condominiale fronte strada, inoltre è presente uno spallone decorativo bisellato in spigolo sud-ovest; i serramenti sono in legno, così come in legno è la copertura a botte con manto esterno in metallo, le lattonerie sono in lamiera di rame.

I balconi sono dotati di parapetto realizzato con barriere metalliche verticali a disegno semplice di color bianco, mentre la pavimentazione degli stessi è in mattonelle di ceramica di forma rettangolare; queste ultime presentano in alcuni punti delle cavillature che presumibilmente sono all'origine di alcune infiltrazioni nella soletta portante, visibili soprattutto all'intradosso della medesima in corrispondenza del balcone al piano rialzato in lato est.

Il marciapiede di accesso ed il portico in lato est son anch'essi

[STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO](#)

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 - 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

pavimentati in ceramica, mentre il cortile condominiale e la rampa di collegamento con la pubblica via sono in battuto di cemento con rifinitura superficiale al quarzo.

La recinzione al confine di proprietà con il lotto posto ad est, realizzata in legno, necessita di essere ripristinata o sostituita in quanto la vegetazione e gli agenti atmosferici ne hanno causato il deterioramento nel tempo.

Finiture interne: La porzione di bifamiliare in oggetto, la cui costruzione risulta essere stata ultimata nel corso dell'anno 2013, si presenta in un buon stato conservativo.

Al piano seminterrato, che accoglie il soggiorno e la cucina non licenziati, è presente una pavimentazione in listoni di legno color marrone chiaro e con relativa zoccolatura bianca come le porte interne, le pareti della stanza principale sono in calce lucida di color beige, mentre il bagno/lavanderia in calce lucida di color grigio scuro e carta da parati su una singola parete.

Le porte interne sono in legno, così come in legno sono le finestre con doppio vetro e dotate di oscuramento esterno, quest'ultimo non presente solo nel finestrone al piano seminterrato in lato est. La porta di ingresso è color marrone in esterno e bianca all'interno.

[STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO](#)

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 - 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

Al piano rialzato abitabile, ove si ha la camera matrimoniale, un soggiorno che il progettista architettonico riferisce avere la predisposizione di allacci per l'approntamento di cucina, si ritrova la stessa pavimentazione in listoni di legno color marrone chiaro e con relativa zoccolatura bianca, pareti intonacate al civile con tinteggi a colori tenui; il bagno presenta anch'esso le pareti rifinite in calce lucida di color grigio scuro, mentre la zona doccia risulta rivestita in ceramica.

Le porte interne sono in legno bianco, così come in legno sono le finestre con doppio vetro e dotate di oscuramento esterno.

Anche al piano primo sottotetto continua la medesima pavimentazione in listoni di legno color marrone chiaro e con relativa zoccolatura bianca, oltre a pareti sempre in calce lucida color beige; il bagno/lavanderia risulta color beige e parzialmente rivestito.

Le porte interne sono in legno bianco, così come in legno sono le finestre con doppio vetro e dotate di oscuramento esterno.

4. Impianti

L'impianto di riscaldamento è costituito da pannelli radianti a pavimento su tutti i piani, collegati alla caldaia condominiale, così come la produzione di acqua calda sanitaria, pertanto l'unità immobiliare dispone di una contabilizzazione dei propri consumi. L'impianto di raffrescamento è autonomo e

STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 - 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

non è stata rilevata la presenza di un impianto di distribuzione gas metano all'interno dell'unità immobiliare.

Si ravvisa infine che la proprietà è interessata dal passaggio di fognature e condotte a servizio della porzione di bifamiliare adiacente, quindi è presente servitù passiva a favore della proprietà confinante posta a nord.

Alla domanda di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, presentata in comune a Parma a fine lavori di costruzione, sono stata allegate dal tecnico incaricato le dichiarazioni di conformità degli impianti, tra cui:

- Dichiarazione di conformità relativa a "nuovo impianto elettrico di illuminazione e forza motrice parti comuni" rilasciata in data 21.07.2011 dalla ditta BLACK-OUT srl (Dichiarazione n.91/2011);
- Dichiarazione di conformità relativa a "nuovo impianto elettrico di illuminazione e forza motrice porzione di bifamiliare" (unità subalterno 13), rilasciata in data 10.07.2013 dalla ditta BLACK-OUT srl (Dichiarazione n.51/2013);
- Dichiarazione di conformità relativa a "installazione antenna TV tradizionale, installazione antenna parabolica, allaccio e controllo delle prese tv e satellite" rilasciata in data 30.11.2011 dalla ditta I.R.E. di Malcontenti Vincenzo (Dichiarazione n.07/2011);

- Dichiarazione di conformità relativa a "impianto gas, idrico sanitario, riscaldamento, condizionamento" rilasciata in data 19.07.2013 dalla ditta DS IDRAULICA di Gennaro Sergio (Dichiarazione n.4);

- Dichiarazione di conformità relativa a "impianto gas, idrico sanitario, riscaldamento, solare, depurazione acqua" rilasciata in data 27.07.2011 dalla ditta TERMOIDRAULICA di Robortella Giovanni (Dichiarazione n.8);

5. Dati catastali

Il bene immobiliare, di piena proprietà del Fallimento Jlenia Immobiliare srl, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Parma alla Sez. 01, Foglio 18, Mappale 532, Subalterno 13, p. S1-T-1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale 110mq, rendita catastale € 846,47.

La proprietà si estende inoltre anche alle parti comuni (BCNC) per la quota millesimale di spettanza, di cui alla Sez.01, Foglio 18, Mappale 532, Subalterno 11;

6. Provvedimenti amministrativi

Per il fabbricato in oggetto sono stati reperiti presso gli uffici competenti del Comune di Parma i seguenti provvedimenti amministrativi assentivi:

1. Permesso di Costruire n. 2794/2008 rilasciato in data 20.05.2009;
2. DIA in variante essenziale n.789/2011 presentata in data 07.06.2011;

3. SCIA n. 2166/2013 per variante in corso d'opera presentata in data 17.06.2013;

4. Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Abitabilità n.339/2013 a seguito della richiesta con prot. n. 143354 del 06.08.2013, fasc. 259/2013, attestata per decorrenza dei termini in data 06.08.2013;

7. Conformità Edilizia

In sede di abitabilità non è stato eseguito il sopralluogo da parte del tecnico comunale, pertanto la Scheda Tecnica Descrittiva, asseverata dal tecnico incaricato ed allegata alla presentazione, ha tenuto luogo del certificato di conformità.

Ad oggi non sussiste la conformità edilizia in quanto, a seguito del sopralluogo, sono emerse le seguenti opere sprovviste di idoneo titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione:

1. Mancanza di pareti divisorie interne previste nella licenza edilizia al piano seminterrato, a delimitazione del disimpegno utile, rispetto ai vani accessori destinati a cantina, funzionale all'accesso al piano abitabile superiore;



2. Utilizzo improprio della cantina al piano seminterrato, lato ovest, in cui si è ravvisata la presenza di una cucina arredata, quindi vano utilizzato per la permanenza delle persone anziché come superficie non abitabile;
3. Utilizzo improprio della lavanderia al piano seminterrato, in cui si è ravvisata la presenza di sanitari propri di un bagno;
4. Mancanza di un parapetto fisso a protezione del vuoto generato dal vano scala che collega il piano seminterrato al piano rialzato, ma è ivi presente solo un mobile-arredo, di proprietà degli attuali occupanti, che andrà rimosso;
5. Utilizzo improprio del sottotetto al piano primo lato est, in cui si è ravvisata la presenza di arredi propri di una camera da letto,

quindi vano utilizzato per la permanenza delle persone anziché come superficie non abitabile;

6. Utilizzo improprio della lavanderia al piano primo sottotetto, in cui si è ravvisata la presenza di sanitari propri di un bagno;

7. Tutte le portefinestre di accesso al lastrico solare dal sottotetto al piano primo sono dotate di vetro trasparente, quindi non vi è alcuna anta "cieca" per limitare l'illuminazione come dichiarato nella licenza edilizia;

Si precisa che l'intervento a suo tempo realizzato di Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edificio residenziale, aveva utilizzato tutta la superficie utile a disposizione.

Alla luce di questa considerazione i bagni al piano seminterrato e sottotetto devono essere smantellati, riportandoli ad essere semplici lavanderie, inoltre le pareti divisorie mancanti al piano seminterrato devono essere ricostruite al fine di delimitare la zona utile rispetto a quella accessoria, infine deve essere posizionato un parapetto fisso ed idoneo al piano rialzato a protezione del foro del vano scala.

I locali accessori non possono essere utilizzati come se fossero abitabili, pertanto la cucina dovrà essere smantellata ed allestita al piano rialzato, ove sono presenti le predisposizioni di adduzione acqua e scarico, ed almeno

[STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO](#)

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12-43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

un'anta delle portefinestre al sottotetto, di accesso al lastrico solare, deve essere resa "cieca" in sostituzione del vetro trasparente oggi presente.

Si stima quindi un costo pari ad € 9.000,00 per la messa in ripristino dei luoghi per quelle opere realizzate (elencate sopra) che non sono in alcun modo sanabili.

8. Conformità Catastale

Da un raffronto tra quanto denunciato al N.C.E.U. del Comune di Parma con dichiarazione protocollo n°PR0104674 del 08.07.2013 e lo stato dei luoghi, alla data del sopralluogo non sussiste la conformità catastale, a causa della mancanza delle pareti divisorie interne, al piano seminterrato, a delimitazione del disimpegno utile, rispetto ai vani accessori destinati a cantina, funzionale all'accesso al piano abitabile superiore;

La conformità catastale la si avrà solo dopo aver ripristinato lo stato licenziato.

9. Stato dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato ed arredato: il cespite in ogni caso verrà trasferito libero da persone e da cose al decreto di trasferimento.

10. Destinazione dell'area sotto il profilo urbanistico

L'area in oggetto, interna al territorio urbanizzato, è classificata nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Parma come segue:

8. "Tessuto residenziale consolidato (ZB1)" disciplinato dall'art. 3.2.33 del RUE, rappresentato alla tavola 28 del RUE;
9. "Aree di ricarica della falda - settore di ricarica B e D" disciplinato dall'art. 6.5.10 del RUE e dall'art. 6.15 del PSC;
10. "Zona di riserva istituita con l'ordinanza del MM.LL.PP 1937-1966" disciplinata dall'art. 6.5.11 del RUE e dall'art. 6.18 del PSC;
11. "Zone di rispetto dei pozzi idropotabili - Zona di rispetto allargata" disciplinata dall'art. 6.5.13 del RUE e dall'art. 6.20 del PSC;
12. "Zone vulnerabili di nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata", disciplinate dall'art. 6.5.10 del RUE e dall'art. 6.16 e 6.17 del PSC;
13. "Ambito urbano di riqualificazione Ex mura di interesse storico testimoniale", disciplinato dall'art. 3.1.6 del RUE e dall'art. 2.10 del PSC;
14. "Dossi" disciplinata dall'art. 6.2.10 del RUE e dall'art. 5.34 PSC;
15. "Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso" disciplinata dall'art. 6.5.22 del RUE e dall'art. 6.37 del PSC;

11. Visure ipotecarie e spese condominiali

Quanto alle formalità del ventennio si rimanda in ogni caso alla certificazione ipocatastale che verrà predisposta dall'incaricato da parte della Procedura (U.N.A. o Notaio).

12. Spese condominiali

Quanto alle spese condominiali del Condominio "Rustici 28" relative al biennio precedente non pagate dagli attuali occupanti, esse ammontano ad euro 4.543,84; qualora gli occupanti non provvedessero al pagamento, l'aggiudicatario sarà chiamato al pagamento in solido ai sensi dell'art. 63 dis.att.

c.c.

Il preventivo di massima delle spese condominiali per l'anno 2023/2024 afferente all'intero appartamento ammonta ad euro 2.889,57 circa, rammentando che di esse fanno parte i consumi di acqua e di gas (riferiti alla caldaia condominiale), variabili a seconda dell'effettivo utilizzo e consumo privato, riscontrabile mediante appositi contabilizzatori.

13. Determinazione delle superfici commerciali del cespite

Le superfici lorde vengono desunte dalle planimetrie allegate alla SCIA n. 2166/2013 presentata in data 17.06.2013.

Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C).

I coefficienti utilizzati sono:

- 100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con altra proprietà;
- 70% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali; si ritiene di attuare una deroga alla computazione prevista pari al 50% in quanto i locali accessori dell'unità immobiliare in oggetto presentano finiture ed impianti propri di ambienti abitabili;
- 30% (balconi, terrazzi e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali sino a 25mq e 10% per la quota eccedente i mq. 25;
- 10% per area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare;

Non si attribuisce alcun valore ai subalterni comuni con altre proprietà (Subalterno 11).

Consistenze metriche rilevate								Consistenze metriche ponderate									
Abitabile PIANO SEMINTERRATO	Abitabile PIANO RIALZATO	Accessori PIANO SEMINTERRATO	Accessori PIANO SOTTOTETTO	Autonimesse	Portici	Balconi/Logge/Terrazzi	Area esterna privata	Abitabile PIANO SEMINTERRATO 100%	Abitabile PIANO RIALZATO 100%	Accessori PIANO SEMINTERRATO 70%	Accessori PIANO SOTTOTETTO 70%	Autonimesse 50%	Portici 30%	Balconi/Logge/Terrazzi 30%	Balconi/Logge/Terrazzi 10%	Area esterna privata 10%	TOT.
mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	
8,44	67,11	52,36	44,96	0,00	8,60	40,16	104,93	8,44	67,11	36,65	31,47	//	2,58	7,50	1,52	10,49	165,76

14. Determinazione valore di mercato

Si riportano nella tabella di seguito i dati riportati dalla banca dati

O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio (Semestre 1 - anno 2023, per il comune di Parma in zona centrale B3:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: PARMA

Fascia/zona: Centrale/STADIO TARDINI, VIALE SOLFERINO, VIA TORELLI

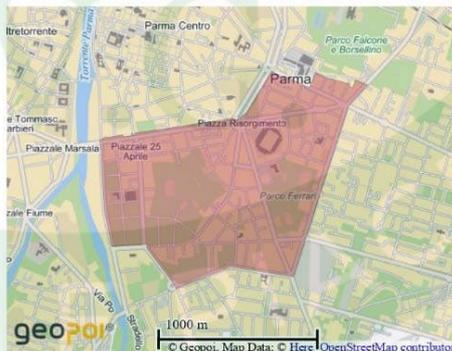
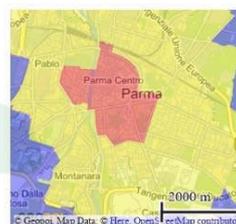
Codice zona: B3

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2150	L	7,2	10,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2150	2400	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1900	L	4,6	6,8	L
Abitazioni signorili	Normale	2400	3100	L			
Abitazioni signorili	Ottimo	3100	3600	L			
Box	Normale	1050	1500	L			
Ville e Villini	Normale	2500	3400	L			



STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 - 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

Dopo aver visionato in rete beni simili in vendita nella medesima zona e dopo aver considerato che i beni sono di recente costruzione, si ritiene congruo applicare il valore commerciale di €/mq 3.400,00, valore anche contemplato dalle tabelle OMI riferite alla zona di interesse, pertanto si ha:
 $\text{mq. } 165,76 \times \text{€/mq } 3.400,00 = \text{€ } 563.584,00$

Di seguito si calcola il valore commerciale del bene al netto delle detrazioni derivanti dalle seguenti:

- Pur non risultando che il condominio abbia mai deliberato né formulato al competente comune richieste di modifica o ampliamento del passo carraio condominiale, laddove il Condominio deliberasse in futuro di procedere in tal senso, le opere rendere più agevole il passaggio consisterebbero nella rimozione di uno stallo a parcheggio di proprietà pubblica, collocato lateralmente all'albero esistente. In via meramente prudenziale, si quantificano le spese tecniche per la richiesta di occupazione e manomissione suolo pubblico con contestuale soppressione di n.1 stallo a pagamento (posto auto "righe blu"), oltre ai costi delle opere per abbassamento cordoli stradali al fine di creare una "piccola rampa" di accesso per le auto.

Pertanto si considera un importo totale di cui sarebbe gravato il Condominio pari ad € 6.000,00, comprensivo anche dei diritti di segreteria comunali, marche da bollo, canone COSAP e garanzie di

ripristino, al fine di arrivare ad ottenere dal comune l'autorizzazione al passo carraio.

Trattandosi di passo carraio di proprietà del Condominio si ritiene che il costo debba essere suddiviso per i millesimi di proprietà, riferibili alla proprietà in questione nella misura di 204,32/1.000, ovvero euro 1.226,00 circa. Si precisa che la soppressione è comunque soggetta alla volontà del Comune.

- spese occorrenti per la messa in ripristino dei luoghi per le opere abusive non sanabili, come anzidetto, stimate approssimativamente in € 9.000,00;

VALORE COMMERCIALE CESPITE		563.584,00 €
DETRAZIONI		
Opere di ripristino	9.000,00 €	
Spese tecniche occorrenti e costo opere per adeguamento passo carraio comune (quota di spettanza in base ai millesimi di proprietà)	1.226,00 €	
IMPORTO TOTALE DETRAZIONI		10.226,00 €
VALORE COMMERCIALE TOTALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		553.358,00 €

Abbattimento forfettario

Applicando un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia dei vizi occulti, più basso rispetto al consueto 20% in quanto l'immobile è stato recentemente oggetto di indagini e prove strumentali (video ispezioni dei tratti fognari a giugno 2018, prove strumentali per verificare isolamento acustico a luglio 2018) nel corso di perizie tecniche occorse, si ottiene:

[STUDIO TECNICO ING. AGOSTINO](#)

Dot. Ing. Luca Agostino

Via P. Rubini n°12 - 43125 Parma

e-mail: agostino.progettazione@gmail.com - Tel. 0521 1564316

€ 553.358 - 10% (€ 55.335,80) = € 498.022,20 arrotondato ad € **498.000,00**

Valore finale del bene

Il valore finale del cespite, al netto delle predette detrazioni, è pari ad

€ 498.000,00 (euro quattrocentonovantottomila/00).

Parma, 24 ottobre 2023



Allegati:

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale ed Elaborato planimetrico;
3. Rilascio Permesso di Costruire n.2794/2008;
4. Frontespizio presentazione Denuncia di Inizio Attività n.789/2013;
5. Frontespizio presentazione Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2166/2013;
6. Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità n.399/2013;
7. Documentazione fotografica;