

VIA COLORNO - COMUNE DI PARMA
Perizia di stima per valutazione immobile
Relazione Tecnica Illustrativa



Parma, 29/11/2021

DATA: Novembre 2021

RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
infoSharjah@recsarchitects.com

RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

1. DATI GENERALI

- 1.1 Riassunto e dati generali**
- 1.2 Comunicazioni**
- 1.3 Inquadramento territoriale**

2. DATI CATASTALI

- 2.1 Identificativi catastali**
- 2.2 Commenti alla situazione catastale**
- 2.3 Confini catastali**
- 2.4 Descrizione del lotto**
- 2.5 Planimetrie Catastali**

3. DESCRIZIONE DEI BENI

- 3.1.1 descrizione del lotto**
- 3.1.2 descrizione dei fabbricati**

4.0 DATI URBANISTICI

5.0 CONSISTENZA

6.0 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il sottoscritto Arch. Pier Maria Giordani iscritto all'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della provincia di Parma al n. 694 dal su incarico dell'agenzia immobiliare Honey s.r.l. redige la relazione tecnico-estimativa dell'immobile sottoindicato:

RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@sharjah@recsarchitects.com

RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

Proprietà Serventi in via Colorno 72

1. Dati generali

1.1 Riassunto e dati generali

Inquadramento e analisi territoriale, verifiche urbanistiche e catastali, analisi di fattibilità, relazione tecnica Illustrativa dell'immobile locato a Parma

Curatore: Arch. Pier Maria Giordani

1.2 Comunicazioni

Il sopralluogo si è svolto in data 23/11/2021 durante il quale sono stati ispezionati esternamente gli immobili.

1.3 Inquadramento territoriale

L'area interessata, è sita in una zona rurale del comune di Parma, in via Colorno 72. Nella zona Paradigna nella porzione Nord di Parma. E' accessibile mediante la stessa Via Colorno e si trova nella porzione di terreno antistante gli incroci tra via Colorno e via Zoe, Micol e Giovanna Fontana e l'incrocio tra via Colorno e via Giorgio Gastaldi.



Aerofotografia del sito - Fonte: Google maps

■ RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

■ RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

■ RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@sharjah@recsarchitects.com

■ RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

■ RECS Chengdu

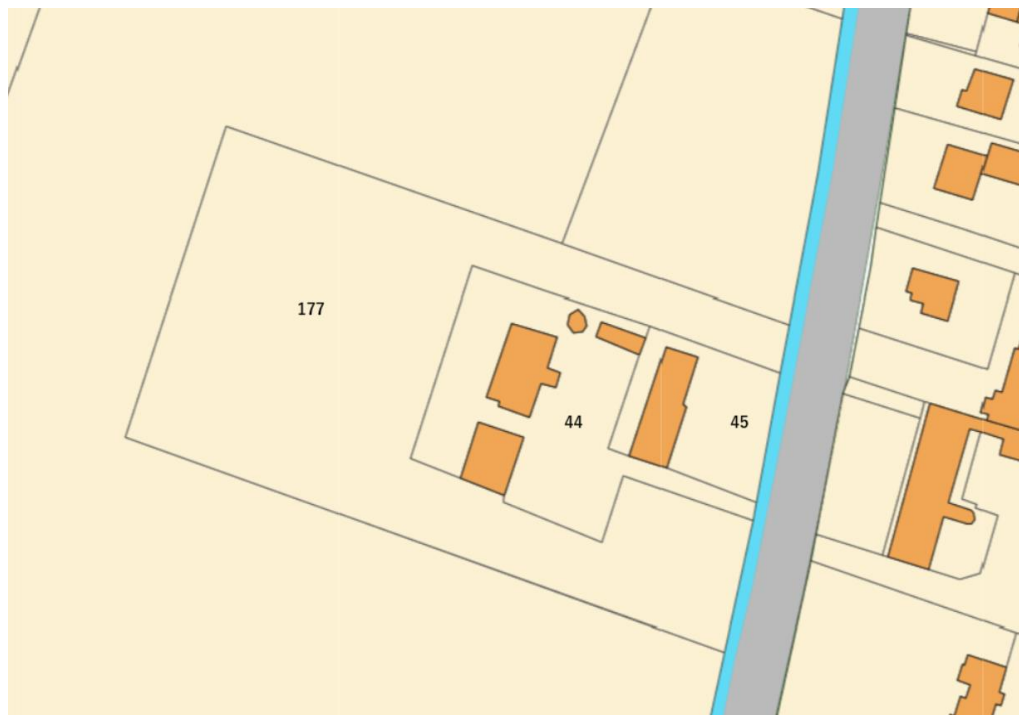
Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

2. Dati catastali

2.1 Identificativi catastali:

Intestati: Serventi Luciano, nato a Salsomaggiore Terme (PR) il 08/06/1947. Codice fiscale: SRVLCN47H08H720R.

Catasto	titolarità	Ubicazione	foglio	particella	sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1000/1000	PARMA (PR) VIA COLORNO PIANO T-1	003/8	44	1	ZonA 3 cat. C/2	01	431 mq	Euro 912,63
F	Proprietà per 1000/1000	PARMA (PR) VIA COLORNO PIANO T-1	003/8	44	2	ZonA 3 cat. C/2	01	220 mq	Euro 465,84
F	Proprietà per 1000/1000	PARMA (PR) VIA COLORNO PIANO T-1	003/8	44	3	ZonA 3 cat. C/2	01	105 mq	Euro 222,33
F	Proprietà per 1000/1000	PARMA (PR) VIA ROMA n. 106 Piano 1 - 2	003/8	45	3	ZonA 3 cat. A/2	01	6,5 vani	Euro 335,70
F	Proprietà per 1000/1000	PARMA (PR) VIA ROMA n. 106 Piano 1 - 2	003/8	45	4	ZonA 3 cat. A/2	01	9 vani	Euro 464,81
F	Proprietà per 1000/1000	PARMA (PR) VIA ROMA n. 106 Piano 1 - 2	003/8	45	5	ZonA 3 cat. A/4	01	8 vani	Euro 243,77
F	Proprietà per 1000/1000	PARMA (PR) VIA ROMA n. 106 Piano 1 - 2	003/8	45	6	ZonA 3 cat. C/6	01	71 mq	Euro 165,01
T	Proprietà per 1000/1000	PARMA (PR) Sez:B	8	177		SEMIN IRRIG	02	10900	R.D. euro 95,76 R.A. euro 121,03



Riassunti come segue:

Categoria C/2 Particella 44 sub 1

Categoria C/2 Particella 44 sub 2

Categoria C/2 Particella 44 sub 3

Categoria C/2 Particella 45 sub 3

Categoria C/2 Particella 45 sub 4

RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
infosharjah@recsarchitects.com

RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

Categoria C/2 Particella 45 sub 5

Categoria C/2 Particella 45 sub 6

Categoria Seminativo Particella 177

2.2 Commenti alla situazione catastale:

Gli identificativi catastali riportati sono quelli della situazione catastale attuale, depositati al catasto fabbricati – ufficio provinciale del comune di Parma.

Sezione: 3

Foglio: 8

2.3 Confini catastali

(come risultanti dall'estratto di mappa):

-Terreno 176 per i lati nord, sud ed ovest.

-Terreno 178 per il lato nord

-SR343R Via Colorno lato Est

2.4 Descrizione del lotto

Il bene in oggetto della presente perizia fa parte integralmente dei mappali 44 e 45 andando ad includerne tutti i subalterni.

■ RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

■ RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

■ RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@sharjah@recsarchitects.com

■ RECS Belo Horizonte

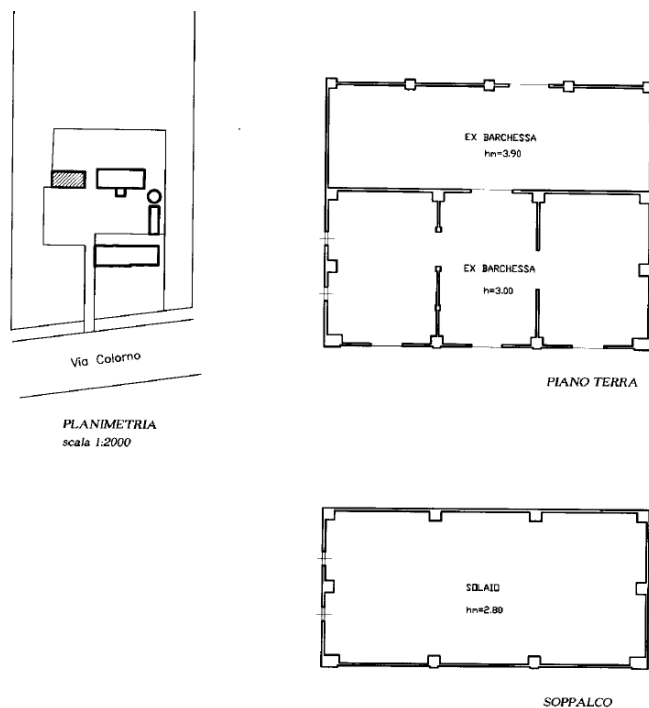
Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

■ RECS Chengdu

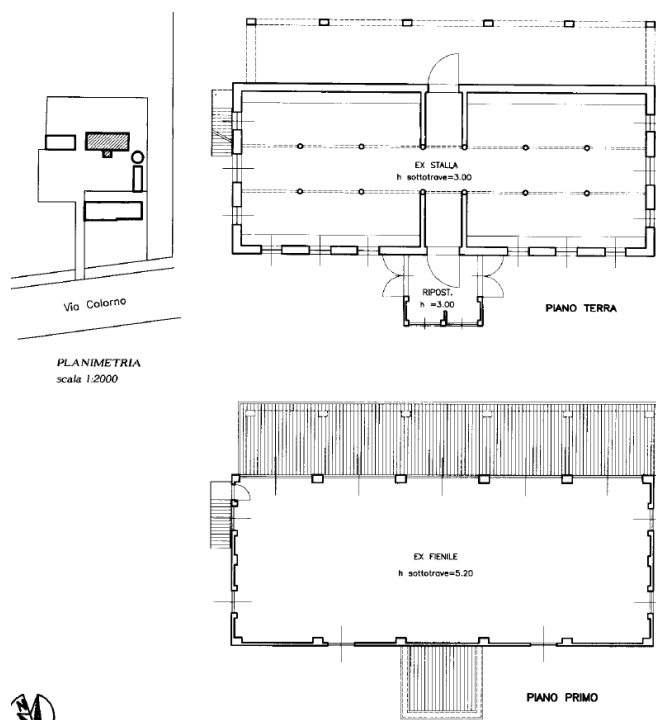
Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

2.5 Planimetrie catastali

Il Planimetre F. 44 S. 1:



Il Planimetre F. 44 S. 2:



RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@recsarchitects.com

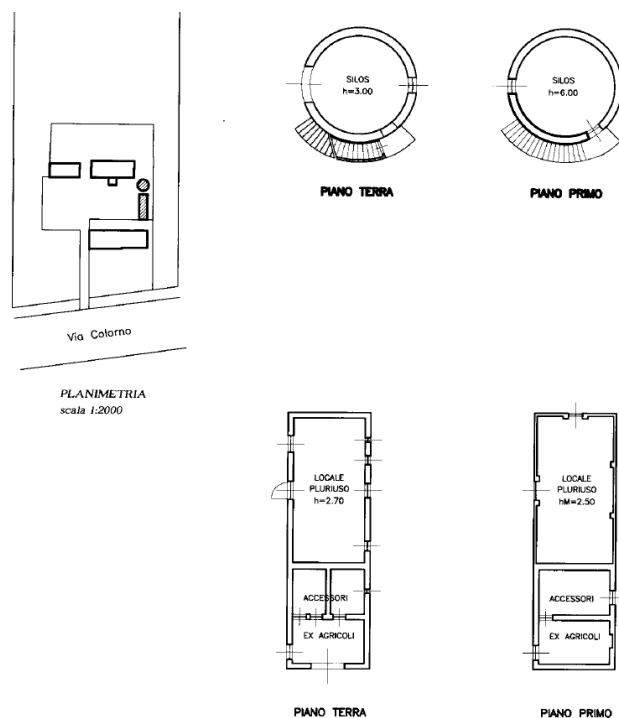
RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

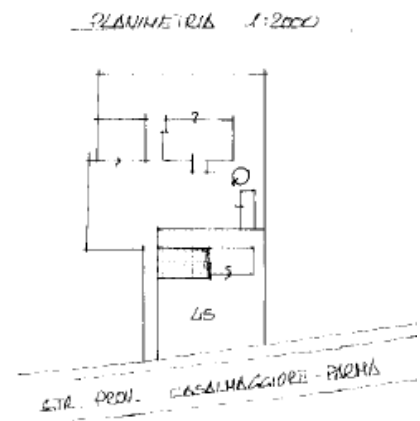
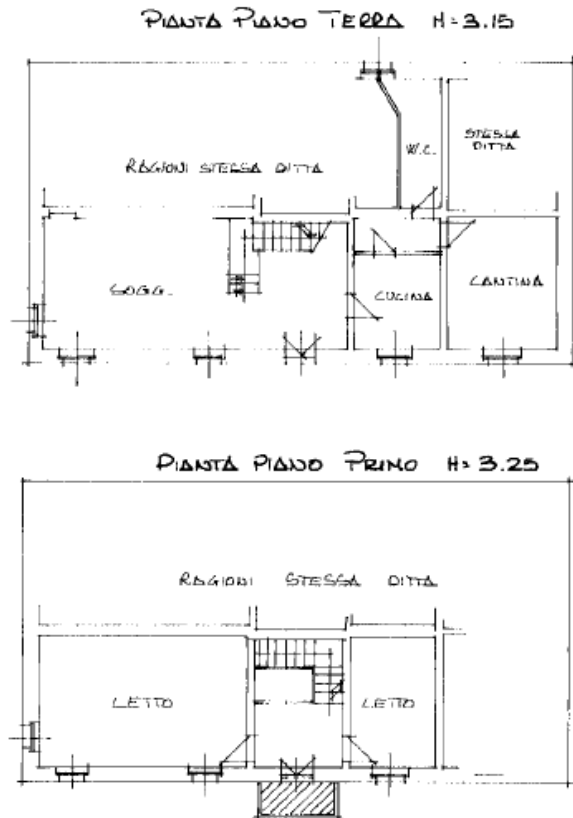
I Planimetre F. 44 S. 3:



II Planimetrie F. 45 S. 6:



Il Planimetrie F. 45 S. 3:



■ RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

■ RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

■ RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@sharjah@recsarchitects.com

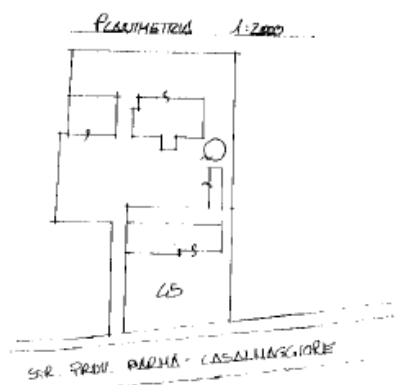
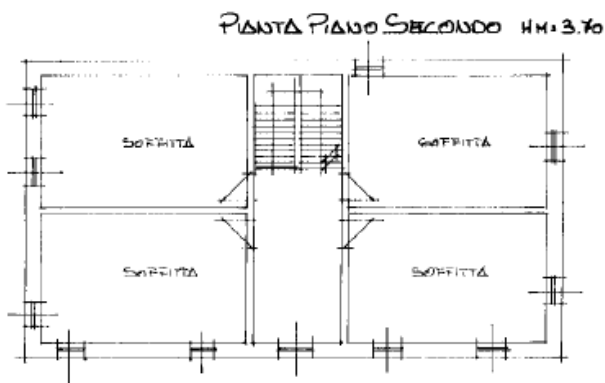
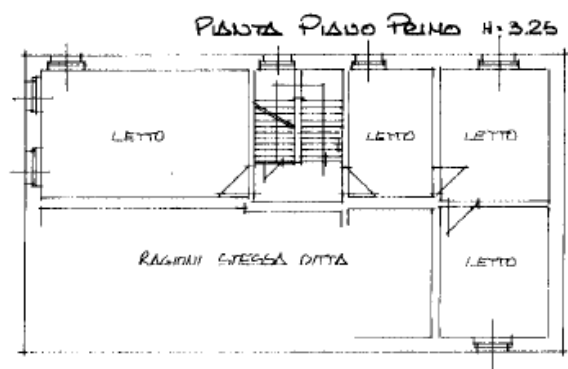
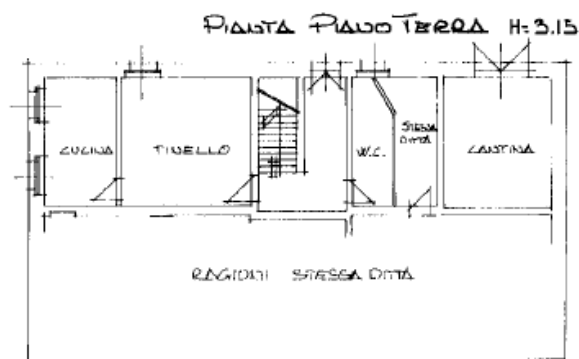
■ RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
info@brasil@recsbrasil.com.br

■ RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
info@china@recsarchitects.com

Il Planimetrie F. 45 S. 4:



RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@recsarchitects.com

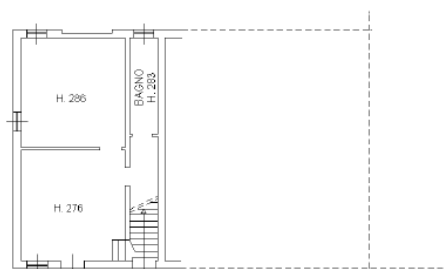
RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

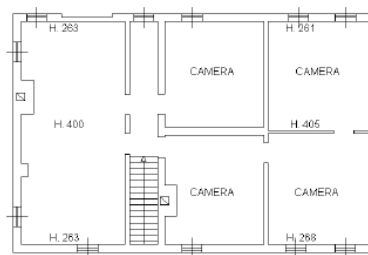
RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

I Planimetre F. 45 S. 5:



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@recsarchitects.com

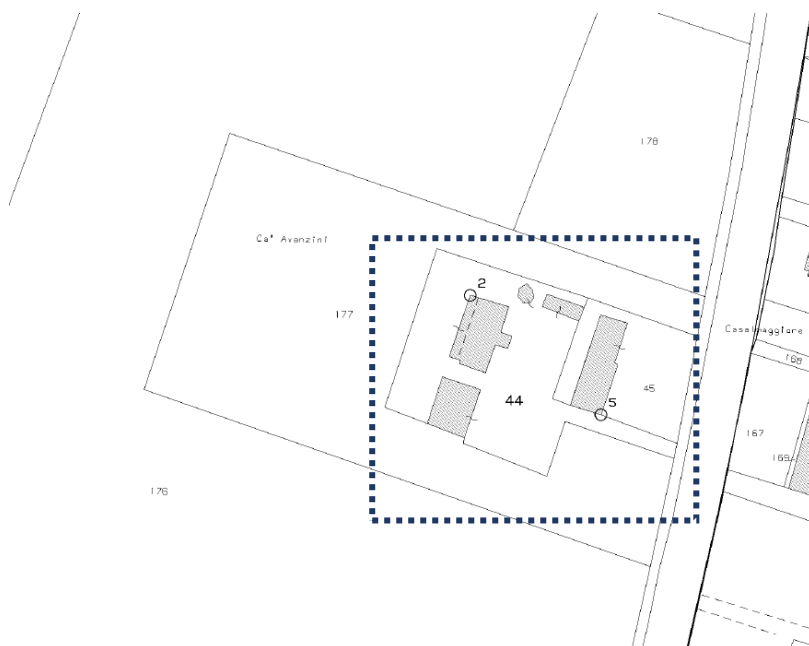
RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

3. Descrizione dei beni



Estratto di mappa - Foglio 8 Sez B del comune di Parma

3.1.1 Descrizione del lotto

La proprietà in oggetto si trova nella parte Nord di Parma lungo Via Colorno all' interno del mappale 44 e 45.

Il lotto si pone come un unico elemento collegato alla strada di scorrimento principale e risulta circondato da terreni con funzione agricola attualmente coltivati.

In base al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) la funzione caratterizzante e la funzione ammessa è quella agricola essendo il terreno all'interno della ZEP.

Il lotto occupa complessivamente circa 4800 mq.

Al momento risulta occupato da cinque immobili separati tra loro ed appartenenti a tre differenti subalterni.

La strada principale, Via Colorno nonché SP343R, risulta un prolungamento della centrale Via Garibaldi, e permette una diretta e veloce connessione con il centro urbano di Parma. Il collegamento con i mezzi pubblici è estremamente facilitato grazie alle fermate presenti nella stessa Via Colorno nella zona antistante il lotto.

Nel lato opposto rispetto alla via principale sono presenti diversi servizi di vicinato quali supermercato, ristoranti ed un panificio. Le aree di prossimità urbanizzate presentano molteplici funzioni con carattere misto tra industriale di larga scala ed una porzione residenziale.

3.1.2 Descrizione dei fabbricati

Il bene si compone di quattro fabbricati la cui funzione originale era di servitù all'edificio signorile presente nel mappale a confine. In particolare tutti i fabbricati si presentano con due piani fuori terra con altezze varie e successivamente meglio specificate. In tali fabbricati è riscontrabile la forma ed il decoro tipico degli immobili a

■ RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

■ RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

■ RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@recsarchitects.com

■ RECS Belo Horizonte

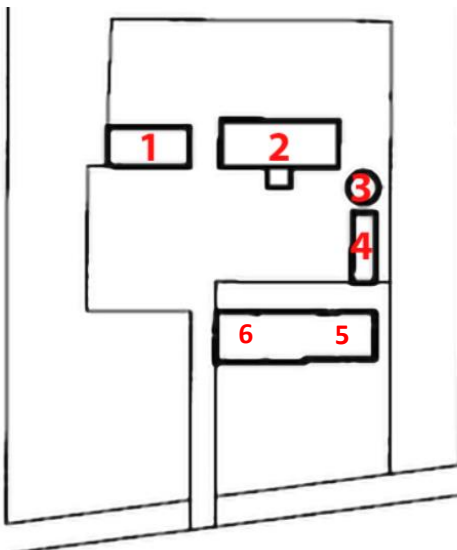
Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsarchitects.com.br

■ RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

denotazione agricola facenti parte della campagna parmense.

Per praticità verranno numerati i fabbricati come da indicazione seguente:



Il fabbricato indicato come 1 rappresenta l'ex barchessa ossia l'ex edificio di servizio destinato ai contadini del podere agricolo. Internamente risulta suddiviso in quattro ampi ambienti al piano terra ed un ambiente nel sottotetto. Al piano terra l'altezza varia con un minimo di 3m ed un massimo di 3,90m. Al piano superiore invece l'altezza conforme catastalmente è di 2,80m.

Lo stabile in questione si trova in uno stato collabente privo di copertura ed interpiano crollati. La sagoma dell'edificio occupa 223mq che corrispondono agli spazi abitabili presenti al piano terra. Al piano superiore /sottotetto sono presenti 136mq potenzialmente abitabili.

Il fabbricato numero 2 è definito come EX Stalla ed è formato da quattro ambienti di cui tre appartenenti al corpo principale ed un'estroffessione dello stesso rivolto verso est. Il corpo principale è caratterizzato da un doppio colonnato centrale che scandisce l'ambiente in tre navate. Il piano superiore ospita invece l'ex fienile ed è collegato al piano terra tramite una scala esterna. Al piano terra l'altezza media è di 3m mentre al piano superiore è presente una ben più ampia dimensione con un massimo sottotrave di 5,20m

La dimensione dell'attacco a terra è di 265 mq mentre al piano superiore sono presenti 245mq

Il fabbricato indicato come 3 risulta l'ex silos per ed è formato un unico ambiente suddiviso in due piani con il piano terra alto 3 m mentre il piano primo, al momento privo di copertura ha un'altezza di 6m. Entrambi sono collegati da una scala esterna rivolta ad ovest. L'area di ogni piano risulta di 32mq.

Il fabbricato 4 assolveva una funzione mista di servizio alla controparte agricola. Sviluppato su due piani ospita per il lato ovest due locali pluriuso, uno per piano, mentre nel lato est dei locali accessori. L'altezza del piano terra è di 2,70 metri mentre al piano primo l'altezza media risulta di 2,50m. L'area di ogni piano risulta di 70 mq

Il fabbricato 5, connesso direttamente al fabbricato 6, inquadra quello che precedentemente è ipotizzato come appartamento del custode o della servitù vista la tipologia. La porzione in considerazione si trova suddivisa su due piani con al piano terra una funzione mista di stalla con un'altezza di 3m, e la zona giorno dell'appartamento con la presenza del bagno, unico del fabbricato. Al piano primo invece è presente la zona notte con quattro camere ed uno spazio identificabile come salotto. Questo piano è caratterizzato da un tetto a falde con altezza interna del colmo di 4,00 m e altezza minima di 2,60m rendendo lo spazio abitabile senza problemi. L'area lorda è 260mq suddivisi in 130

mq per piano di cui 80 mq al piano terra appartenenti all'ex stalla.

Il fabbricato 6, l'ex residenza principale, è suddivisa in due appartamenti interni, uno affacciato alla corte centrale ad ovest ed uno, di maggiori dimensioni, affacciato ad est. Entrambi godono di ingressi e vani scala indipendenti. Il primo, individuato dal subalterno 3 del foglio 45, occupa una porzione del piano terra ed una porzione del piano primo. Al piano terra troviamo gli ambienti della zona giorno quali cucina soggiorno una cantina e l'unico bagno presente mentre per quanto riguarda il piano primo lo possiamo identificare come zona notte dove sono presenti due camere.

Il secondo appartamento, individuato come subalterno 4 del foglio precedente, è distribuito su tre piani e caratterizzato da un corpo scala centrale affacciato ad ovest. Al piano terra sono presenti gli ambienti di servizio, al piano primo la zona notte ed il piano secondo ospita invece quattro ambienti dedicata a soffitta.

Le altezze di tutti i piani sono ampie considerando l'altezza di 3,15m per il piano terra, di 3,25m per il primo e di 3,70m come altezza media del sottotetto ospitante le soffitte. L'edificio ha una superficie lorda di 450mq con un attacco a terra di 150mq.

Totale superfici:

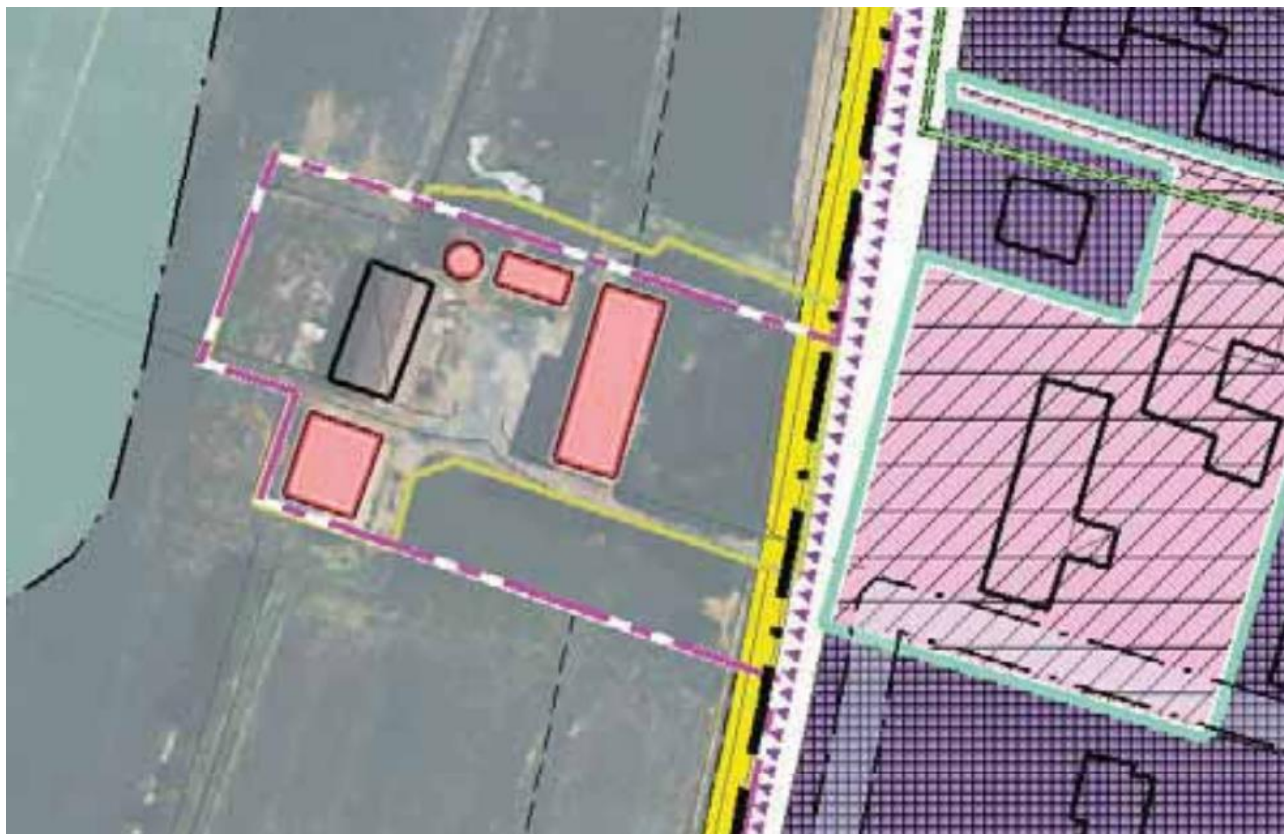
Edificio 1 Ex stalla	superficie lorda 510 mq
Edificio 2 Ex Barchessa	superficie lorda 350 mq
Edificio 3 Locali di servizio	superficie lorda 140 mq
Edificio 4 Silos	superficie lorda 66 mq
Edificio 5 Ex Residenza secondaria	superficie lorda 260mq
Edificio 6 Ex Residenza principale	superficie lorda 450mq

4. Dati urbanistici

4.1 Classificazione urbanistica

Il bene rientra all'interno del RUE del comune di Parma – TAV.12-III-E

Il PSC del Comune di Parma classifica l'area come Zona Agricola ZEP



Art. 3.2.2
RUE



Zona agricola ZEP

Art. 6.3.3
RUE



Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale

L'area si trova quindi regolamentata dagli articoli

- art.3.1 Ambiti territoriali
- art.6.3.6 Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale
- art.3.2.2 Zona agricola ZEP
- art.6.3.3 Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale

■ RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

■ RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

■ RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
infosharjah@recsarchitects.com

■ RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

■ RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

Art. 3.2.2 Zona agricola ZEP

1 Nella Zona agricola si applicano tutte le disposizioni ed i principi fissati dalla legislazione regionale vigente nonché quelli fissati dal Titolo V del Piano Strutturale Comunale. 2 In zona agricola sono ammessi gli insediamenti e gli ampliamenti di strutture di carattere sociale finalizzati alla prevenzione, alla terapia ed al reinserimento nella società e nella produzione di soggetti emarginati, disadattati, o già affetti da turbe e da dipendenze patologiche. L'inserimento di tali attività è subordinata alla presentazione d progetto unitario da valutarsi da parte della Giunta Comunale. 3 In zona agricola è ammessa la possibilità per l'imprenditore agricolo di vendere i propri prodotti senza che questo costituisca cambio d'uso.

Art. 6.3.3 Edifici di valore architettonico, ambientale e storico testimoniale

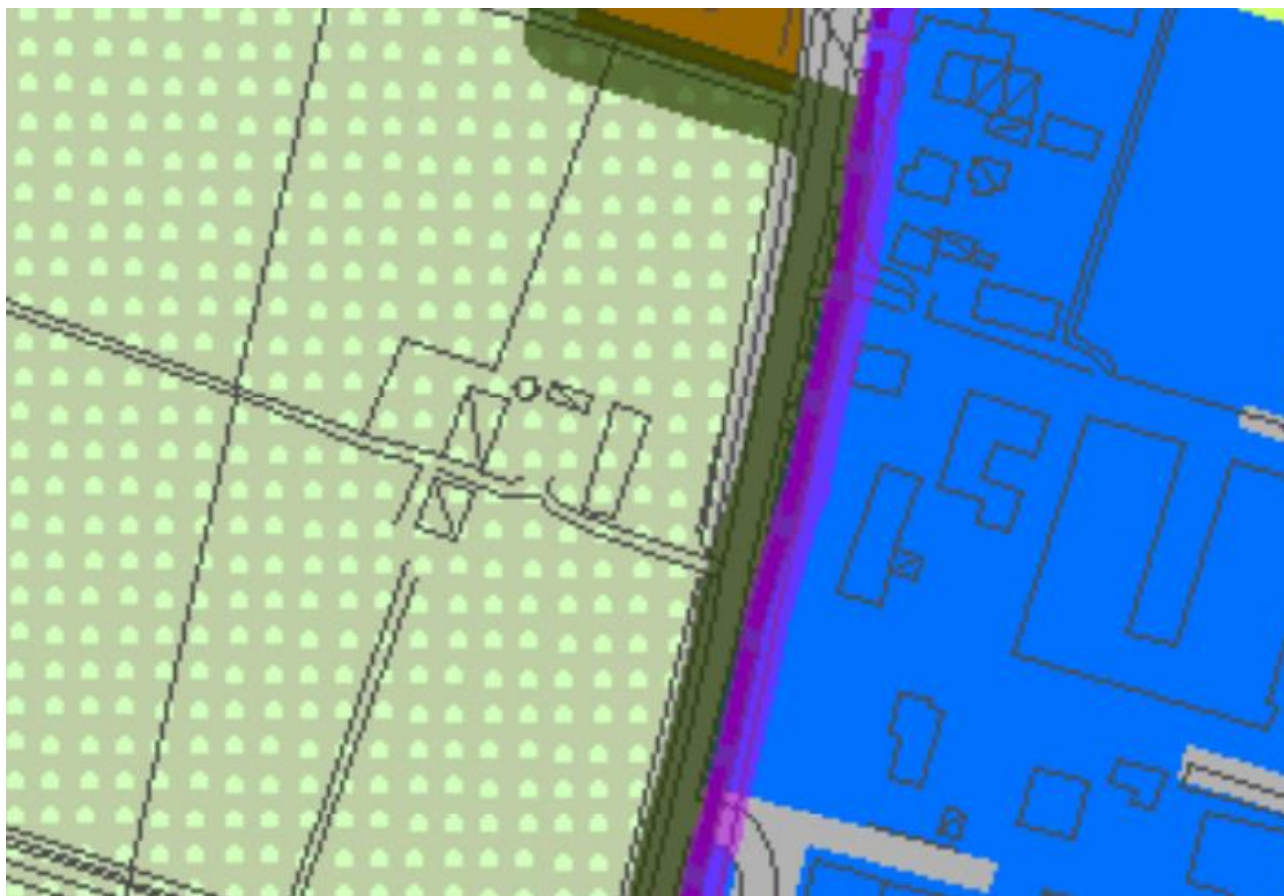
Il RUE individua gli edifici di valore architettonico, ambientale e storico - testimoniale, con le relative aree di pertinenza. 2 Il RUE specifica per ciascuno le modalità di tutela in ragione delle categorie di intervento (Titolo 2, Capo 2), gli indirizzi tecnici ed i materiali utilizzabili (Allegato A3), nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale raccordando gli obiettivi di tutela alle esigenze di sicurezza antisismica. Le modalità di intervento su tali edifici sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 2.2.3bis e 3.2.12. 3 Il RUE individua gli Edifici produttivi di antico impianto, come dall'elenco all'allegato 7 delle Norme del PTCP. In caso di intervento su tali edifici dovrà essere predisposto un rilievo dei fabbricati esistenti, finalizzato al recupero delle parti di valore storico – architettonico eventualmente ancora presenti. 4 Il RUE articola le modalità di tutela degli edifici da sottoporre a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo, specificando gli interventi ammessi. 5 Ai lotti di pertinenza degli edifici così tutelati si applicano le disposizioni contenute al successivo Art. 6.3.6.

Art. 6.3.6 Aree di pertinenza paesaggistica degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico testimoniale

D.D. 8 1

Il RUE individua le aree di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico testimoniale da assoggettare a progettazione unitaria in caso di intervento sugli edifici stessi 2 Gli indirizzi di progettazione relativi all'area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico testimoniale si applica nel seguente modo: a) il progetto può essere limitato alla parte di pertinenza catastale del fabbricato oggetto dell'intervento; b) gli interventi dovranno essere fatti in coerenza con i contenuti dell'Allegato A3; c) l'area di pertinenza non rappresenta un limite per gli interventi di ristrutturazione; d) il rilievo e gli interventi di conservazione indicati alla precedente lettera b) sono da intendersi limitati agli elementi di valore storico testimoniale.

Si riporta di seguito un estratto del PSC del comune di parma che inquadra l'area oggetto della reazione



RUE Comune di Parma – Tav 12 III E

art. 3.4  Ambiti rurali di valore naturale ed ambientale

Si riporta di seguito un estratto degli articoli del PSC del comune di Parma:

Art. 3.4 Ambiti rurali di valore naturale ed ambientale

1. Costituiscono aree di valore naturale e ambientale gli ambiti del territorio rurale dotati di particolare pregio e interesse sotto il profilo naturalistico ed ambientale e pertanto sottoposti dal PSC ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione. Esse sono individuate e disciplinate dal PSC che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni del PTCP. 2. Tali aree sono prioritariamente destinate alla tutela della flora e della vegetazione, delle presenze arboree, della fauna, del paesaggio, delle emergenze storico-culturali, delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e alla valorizzazione degli habitat naturali, al mantenimento e al miglioramento dell'assetto idrogeologico. 3. Negli Ambiti rurali di valore naturale e ambientale è consentito lo svolgimento dell'attività agricola se ed in quanto compatibile con le finalità di conservazione della natura e di tutela della biodiversità. Sono per questo escluse le tecniche colturali potenzialmente inquinanti o suscettibili di depauperare e compromettere i caratteri naturali e paesaggistici dei luoghi, mentre saranno promosse le attività volte a favorire i processi di rinaturazione e di protezione e riqualificazione degli ecosistemi. Sono altresì consentite le attività ricreative, turistiche e agrituristiche, di studio e di ricerca. L'attività agricola è considerata non compatibile con la natura dei luoghi, destinati all'evoluzione dei processi di naturalizzazione: a) negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua, b) nelle aree della rete ecologica del reticolo minore, limitatamente all'alveo del corso d'acqua e ai primi 10 metri a lato. 4. Il RUE esclude nuove edificazioni nelle aree di valore naturale ed ambientale salvo quelle strettamente necessarie per lo svolgimento delle attività agricole. In tali casi si dovranno adottare apposite metodiche di valutazione e di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico. 5. Nelle aree comprese all'interno del Parco Regionale Fluviale del Taro al fine di assicurare uno sviluppo sostenibile delle attività umane ed economiche, il POC coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione delle aree di valore naturale e ambientale con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali. 6. Il Comune di Parma promuove la formazione di Contratti di Fiume per il coordinamento delle politiche di tutela e valorizzazione dei diversi strumenti di pianificazione territoriale e settoriale e l'integrazione delle politiche territoriali espresse dalle diverse Agenzie ed Enti interessati.

5.0 Consistenza

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI 10750:2005 e ss.mm.ii, DPR 138/1998 (criteri catastali).

Per Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte lorde compreso muri perimetrali;
- le superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc.

Il tutto come dettagliato nella tabella seguente.

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) effettuato secondo i criteri della Norma UNI 10750:2005 prevede:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;

Tale metodo di valutazione è integrato in base al Sistema Italiano di misurazione (SIM) che prevede:

- a) 60% dei locali seminterrati abitabili;
- b) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale, ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio);
- c) 15% degli spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.).

Infine si è tenuto in considerazione quanto previsto dall'allegato 'C' del DPR 138/98 - Criteri per la determinazione della superficie catastale, ovvero:

- a) 100% dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- b) 50% dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, **non entra nel computo della superficie**;
- d) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura **pari alla loro proiezione orizzontale**, indipendentemente dal numero di piani collegati.

■ RECS Parma

HEADQUARTER

Piazza Giancarlo Rastelli 47/A,
43122 - Parma (PR), ITALY
Tel. +39 0521 939 240
info@recsarchitects.com
Cap. Soc. interamente versato: 50.000,00 euro

■ RECS Dubai

Tel. +971 4 566 8285
infodubai@recsarchitects.com

■ RECS Sharjah

Tel. +971 6 521 6444
info@sharjah@recsarchitects.com

■ RECS Belo Horizonte

Tel. +55 31 2511 2237
infobrasil@recsbrasil.com.br

■ RECS Chengdu

Tel. +86 28 8513 3821
infochina@recsarchitects.com

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare la superficie lorda commerciale è stata ricavata sulla base degli elaborati grafici e dai supporti informatici forniti dal Committente e dai dati catastali.

Destinazione	Superficie mq	Coeff	Superficie mq
Mappale 44, sub 1, Ex Stalla Piano terra	243,60	1,00	243,60
Ex Stalla porticato	89,20	0,35	31,22
Ex Stalla Fienile	245,30	1,00	245,30
Mappale 44, sub 2, Ex Barchessa Piano terra	217,50	1,00	217,50
Mappale 44, sub 2, Ex Barchessa Sottotetto	136,20	0,25	34,05
Mappale 44, sub 3, Silos	28,00	0,25	7,00
Mappale 44, sub 3, Edificio di servizio Piano terra	62,28	1,00	62,28
Mappale 44, sub 3, Edificio di servizio Piano primo	62,28	1,00	62,28
Mappale 45, sub 3 Edificio principale	128,15	1,00	128,15
Mappale 45, sub 4 Edificio principale	296,40	1,00	296,40
Mappale 45, sub 5 Ex Residenza secondaria	177,66	1,00	177,66
Mappale 45, sub 6 Ex Residenza secondaria	74,69	1,00	74,69
Area cortilizia Mappale 44	2927,90	0,10	292,7
Area cortilizia Mappale 45	1188,16	0,10	118,16
Terreno agricolo mappale 177	10900	0,00	
TOTALE			1990,99

Si precisa che le superfici sono state ragguagliate applicando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 e, nello specifico, facendo riferimento alle unità immobiliari appartenenti al gruppo R e T utilizzando pertanto i seguenti accorgimenti:

I muri interni e quelli perimetrali esclusivi vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
I muri perimetrali comuni vengono computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm 50.

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Parma 11/03/2022

il Progettista
Architetto Pier Maria Giordani

