

Provincia di Parma

Comune di Parma

PERIZIA ESTIMATIVA STRAGIUDIZIALE

sintetica relativa all'edificio di proprietà della it-City s.p.a.

sito in Parma via Aurelio Saffi n°16 (angolo B.go del Correggio)

denominato "ex Gazzetta".

1) PREMESSE

Il sottoscritto ing. Gian Luigi Capra, libero professionista, nato a Felino (PR) l'8 aprile 1954, residente a Parma, via Casaburi 2, con studio professionale in Parma, via Guido Rossa 12/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n° 954/A, Albo CTU Tribunale di Parma N°10039 in adempimento all'incarico conferitogli dall'amministratore unico dott. Gian Luca Agostini in riferimento alla DAU 2023/04 del 23/01/2023, dopo aver effettuato personalmente i necessari sopralluoghi e raccolto i dati necessari per espletarlo nel migliore dei modi, procede alla stima per stabilire il congruo valore dell'immobile di proprietà della it-City s.p.a. a socio unico con sede in Parma, largo Torello de Strada,11/A.

2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA

La perizia ha per oggetto la stima di un fabbricato già sede della scuola "Pascioli" e a suo tempo sede della tipografia del quotidiano "Gazzetta di Parma", sito in Parma via Aurelio Saffi n°16 (angolo B.go del Correggio).

L'immobile risulta di proprietà della it-City s.p.a., acquisito tramite vendita per esperimento di asta pubblica indetta con provvedimento dirigenziale n°194823 del 9.11.2009 del Comune di Parma, aggiudicata con D.D. n°23004 del 22.12.2009 e relativa Del. G.C. n° 1782 del 23.12.2009 e suc-

cessivo trasferimento di proprietà a magistero del Notaio dott. Carlo Maria

Canali con Atto del 30 dicembre 2009 rep. 28138 racc. 13606.

3) ESTREMI CATASTALI

Il compendio immobiliare in esame risulta iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Parma come segue:

Sez.	Foglio	Mapp.le	Sub.	Cat.	Vani	Rendita
1	33	265	1	A/10 cl.3	6	€ 1.756,99
1	33	265	2	A/10 cl.3	10	€ 2.928,31
1	33	265	3	A/10 cl.3	7	€ 2.049,82
1	33	265	4	A/10 cl.3	13	€ 3.806,80
1	33	265				Bene comune n.c.
1	33	854		Ente Urbano	Ha.	0.01.28

Quest'ultimo è riferito allo stradello ad ovest del fabbricato con diritto di passaggio a favore del vicino plesso scolastico per l'infanzia.

La situazione catastale è nel complesso corretta.

4) CONFINI

I confini sono i seguenti:

- a nord: b.go del Correggio;
- ad est: strada Aurelio Saffi;
- a sud: Foglio 33 mappale 266;
- a ovest: Foglio 33 mappale 264.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare risulta costituito da un unico stabile di antica costruzione, posizionato all'interno del Centro Storico di Parma, a poche centinaia di metri dal Duomo e dalla strada della Repubblica, principale stra

da di attraversamento del centro storico. Si eleva su due livelli fuori terra oltre il sottotetto (non praticabile), attualmente risulta completamente libero da terra a cielo, con poca area cortilizia di pertinenza sul lato ovest (con diritto di passaggio per i confinanti). La struttura portante del fabbricato è in muratura ordinaria con le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici scolastici dell'epoca. Gli orizzontamenti non sono coevi delle mura- ture perimetrali, sono sicuramente stati oggetto di sostituzione all'epoca dell'adattamento dell'immobile all'uso scolastico e sono del tipo in latero- cemento appoggiati a travi in c.a.. In periodo recente sono stati inseriti pre- sidi metallici a stabilizzare le pareti (di notevole altezza) e la copertura sul lato di b.go del Correggio. La copertura, sorretta da struttura lignea, è composta da tre falde, delle quali quella posta in fregio a via Saffi, compo- sta da due piani e diversa pendenza; manto di finitura in materiale laterizio, grondaie e pluviali in lamiera. Il fabbricato sul lato sud è costruito in ade- renza a immobile condominiale di altra proprietà; sui lati est e nord confina con strada comunale (via Saffi e Borgo del Correggio); il lato ovest del fab- bricato affaccia su stradello facente parte della proprietà in valutazione; lo stradello è utilizzato anche dal vicino plesso scolastico per l'infanzia. Le facciate esterne sono intonacate porte e finestre in legno del modello clas- sico a due ante; tutto versa in scadenti condizioni conservative generali. Apparentemente rimodernata la parte esterna della struttura lignea di co- pertura sul lato affacciatesi su B.go del Correggio. Non è stato possibile accedere al sottotetto nelle restanti porzioni. Gli impianti termoidraulici ed elettrici sono fatiscenti e non in condizioni di essere riutilizzati. Lo stesso dicasi per l'impianto del gas, per la centrale termica e per le canne fumarie

necessitanti operazioni di bonifica. Tutto ciò anche in relazione alle intervenute recenti normative per gli impianti in genere.

In conclusione non appare consigliabile un recupero attraverso una ristrutturazione “leggera” ma si ritiene che l’unica operazione di recupero possibile passi attraverso una ristrutturazione “pesante” che potrebbe essere spinta fino alla demolizione e successiva ricostruzione di un immobile in parte o del tutto diverso dall’esistente.

6) CONSISTENZA DELL’IMMOBILE

Le superfici sono dedotte dall’analisi delle planimetrie catastali e non da rilievo diretto quindi potrebbero esservi lievi difformità rispetto allo stato effettivo dei luoghi. Le superfici commerciali, ove indicate, sono state considerate secondo le consuetudini locali (superficie vendibile).

Internamente il fabbricato è composto da una porzione su due livelli oltre al sottotetto di notevole altezza.

La superficie complessiva in pianta misurata sulla base catastale è risultata pari a:

- Piano terra: circa mq 580 (e, al netto del vano scala, circa mq 560);
- Piano primo: circa mq. 550 (e, al netto del vano scala, circa mq 540);
- Piano sottotetto: circa mq.395 (e al netto del vano scala, circa mq 385)

(già dedotte le superfici di altezza inferiore a m.1,80, non recuperabili ad uso abitativo ai sensi della Legge Regionale E.R. 30 maggio 2014, n. 5 (Modifiche alla Legge Regionale 6 Aprile 1998, N.11 (RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI)).

Complessivamente si può considerare una superficie di riferimento pari a mq. 1485 circa, validi sia per l’alienazione sia per determinare i ricavi del

valore di trasformazione.

L'altezza interna utile a una ristrutturazione dal pavimento del piano terra al soffitto del primo piano è di m. 9,60. Oltre questa misura è recuperabile il sottotetto.

L'altezza in gronda, misurata con le stesse modalità risulta pari a m 11,70 sulla via Saffi e inferiore sullo stradello ad ovest;

Il volume complessivo fuori terra, risulta pari a circa 5.300 m³.

7) TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 1/9/1967.

E' stato successivamente oggetto di interventi edilizi autorizzati dai sottolencati titoli:

- comunicazione Opere interne n° 89064/1839 del 28.12.1987;
- opere interne di ristrutturazione

Esiste la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto allo stato legittimato.

8) DESCRIZIONE URBANISTICA

Recentemente il Comune di Parma ha approvato con deliberazione C.C. n°96 del 13.12.2021 una Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), al Piano Operativo Comunale (POC) e alla Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC) in adeguamento alla Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC 2030) del Comune di Parma. L'immobile in oggetto è individuato con apposita simbologia nella tav. 23-della suddetta Variante RUE. Tale variante disciplina il ns. fabbricato al Foglio 23 della cartografia, all'art.2.2.5 e 3.2.20 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) (cfr. allegato 2). La nuova disciplina sostanzialmente riconferma la precedente.

L'immobile risulta individuato con la destinazione urbanistica **“Città storica e centri storici minori”** di cui all’art. 3.1.5 delle NTA, che rimanda, genericamente, per i modi di intervento e le destinazioni d’uso alla disciplina specifica dell’Allegato A2 **“DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO”** assoggettandolo alla specifica categoria d’intervento di **“EDIFICIO DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE”** (disciplinato all’art. 2.2.5 delle NTA del RUE) .

Le possibili destinazioni d’uso sono definite dall’art.3.2.20 delle NTA del RUE, **“edifici specialistici per attività economiche”**.

Gli edifici di cui all’articolo 3.2.20, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle categorie d’intervento ad essi assegnate dalle tavole di RUE, possono essere destinati al mantenimento degli usi in atto o all’insediamento, anche congiunto, dei seguenti usi:

a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione), con esclusione dei phone center;

b) Uf (residenza);

c) Uga (esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq, rivendite di Sali e tabacchi, rivendite di giornali e riviste), Ugb (esercizi per la ristorazione), Ugc (attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria), Ugd (terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali). Non è consentito l’insediamento di: c1) phone center e c2) sale da gioco.

d) Uh (Ricettività), con esclusione degli usi “motel” e “campeggi”;

e) Ui (Usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi “scuola dell’obbligo”, Uif (spazi pubblici attrezzati), Uig (aree di sosta per le popola-

zioni nomadi) e phone center;

f) Uo (Usi per attività culturali e spettacolo), con esclusione degli usi Uoc (aree attrezzate per lo svago) e delle sale gioco;

g) “parcheggi pubblici”.

Sono ammessi gli usi Uge (artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali), a condizione che siano collocati al piano terra degli edifici.

Negli edifici specialistici per attività economiche l’insediamento degli usi Uea (esercizi alimentari e non alimentari da mq 251 a mq 2500 s.v. e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq) può avvenire nell’ambito dell’attuazione di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell’Art. 3.2.15 e nel rispetto dei disposti del POICP (Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse Provinciale e sovracomunale) e della delibera C.R. 1253/1999 e successive modifiche e integrazioni.

L’insediamento degli usi ammessi è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all’art. 32 del Piano Territoriale Coordinamento Provinciale.

Diversamente classificato è lo stradello ad ovest del fabbricato, che rientra nelle classificazioni precedenti per quanto attiene **“Città storica e centri storici minori”** (disciplinato dall’art. 3.1.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE), mentre si diversifica dall’edificio inserendosi, in termini di destinazione urbanistica, tra le **“ATTREZZATURE SCOLASTICHE”** disciplinate dall’art. 3.2.55 delle NTA del RUE.

Insiste infine su entrambi, edificio e stradello, il vincolo di **“zona di rispetto allargata dei pozzi idropotabili (180 gg)”** (disciplinato all’art. 6.5.13 delle

Norme Tecniche di Attuazione del RUE).

In sostanza sono confermate negli strumenti recentemente approvati e vigenti, tutte le destinazioni in uso e sono possibili riusi dell'immobile entro un'ampia gamma di destinazioni, senza limitazioni nelle ripartizioni degli usi, il tutto nell'ambito dei parametri urbanistico-edilizi e di Codice Civile.

9) VALORE DI STIMA

Si è operato con il metodo di stima del confronto di mercato con transazioni di edifici collocati nel Centro Storico e passibili di interventi di ristrutturazione edilizia in grado di generare un fabbricato solo in parte simile all'esistente razionalizzando spazi e superfici di valore commerciale, quindi utilizzando sufficienti valori comparabili nello stato di fatto.

Nel caso di specie, consentendo il mercato la formazione di scale di prezzi noti risultanti da scambi più o meno recenti di aree centrali, occorre riconoscere l'analogia economica con gli immobili da stimare, dovendo detta analogia derivare da una eguale suscettività alla trasformazione e cioè da numerosi elementi quali l'eguaglianza dei valori di mercato degli immobili risultanti, dei costi di urbanizzazione e dei tempi di attuazione e non ultimo dalla posizione nel centro storico.

Uno dei presupposti di valutazione è che, date le condizioni normative a cui risulta assoggettato l'edificio esiste la possibilità della completa demolizione e ricostruzione per ottenere un organismo edilizio del tutto diverso dall'attuale ed ovviamente funzionale in un contesto apprezzabile in quanto zona centrale.

In questo caso, nella valutazione, si ritiene consono assumere il più probabile valore di mercato dei possibili immobili ricavati alla fine del processo di

trasformazione stimabile in ragione di Euro al metro quadrato.

Occorre anche rilevare una certa ripresa del mercato nell'ultimo anno dovuta anche a una riconsiderazione della casa come luogo in cui si possa disporre dei propri spazi (anche per l'home -working) per soggiornarvi a lungo ma soprattutto a un fortissimo incremento del valore del risparmio pro capite rilevato negli ultimi due anni e della conseguente maggiore disponibilità economica.

I valori attribuiti sono ricavati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti all'ultima rilevazione (anno 2022 primo semestre) per il centro storico e alloggi "signorili" in "ottimo" stato di conservazione (nel caso di specie: nuovi), mantenendosi su **valori medi** che risultano in linea con quanto rilevato nello stesso periodo dalla Borsa Immobiliare di Parma che indica valori leggermente più alti per la residenza; anche per gli immobili destinati agli usi terziari per i quali la situazione si mantiene più bassa rispetto alla residenza, nelle valutazioni delle due Agenzie di rilevazione riscontriamo un incremento rispetto al periodo precedente con una ripresa del mercato. Tenendo conto che la Borsa presenta un valore unico per gli uffici mentre l'OMI differenzia in "uffici" e "uffici ristrutturati" per trovare un valore applicabile a uffici completamente ristrutturati e dotati di impianti adeguati si è ritenuto congruo partendo dai massimi dei valori OMI, attestarsi su prezzi leggermente superiori, comunemente applicati e noti nelle recenti transazioni e offerte di mercato con una riduzione rispetto alla residenza di oltre il 15% ma ampiamente giustificato dal forte incremento dei costi di ristrutturazione, dal rinnovato apprezzamento della "location" in posizione privilegiata nel Centro Storico e

prendendo anche in considerazione buona ripresa del mercato immobiliare legata alla forte disponibilità di liquidità sulle piazze finanziarie parzialmente derivante dal risparmio, dovuto al recente periodo di "lock down" e alle incerte condizioni socio-politiche che inducono a investimenti "solidi".

Il valore finale del prodotto si ricava dalla vendita degli immobili realizzati. Ipotizziamo, sulla base di quanto sopra una superficie vendibile così formata:

- **locali commerciali/ direzionali (o in parte residenze) al piano terra 560 mq;**
- **residenze in trasformazione 1°P. 540 mq.;**
- **residenze in trasformazione 2°P. 385 mq.**

Complessivamente circa 1.485 mq di Sv.

Considerando, per le nuove realizzazioni, di vendere al prezzo medio di circa **€. 3.600** al mq., otteniamo più specificatamente per:

$$V_{C1} = 560 \times 3.200,00 = \text{€}. 1.792.000,00;$$

$$V_{C2} = 540 \times 3.800,00 = \text{€}. 2.052.000,00;$$

$$V_{C3} = 385 \times 4.000,00 = \text{€}. 1.540.000,00;$$

Complessivamente avremo un ammontare di ricavi per:

$$V_c = V_{C1} + V_{C2} + V_{C3} = 1.596.000,00 + 2.052.000,00 + 1.540.000,00 =$$

€.5.384.000,00 arrotondati in €.5.400.000,00 (cinquemilionquattrocentomila Euro);

Considerando la zona di pregio nell'ambito del Centro Storico e la conseguente appetibilità del mercato correlata a una scarsa disponibilità di immobili in vendita da ristrutturare si può considerare che il valore dell'immobile (V =valore iniziale dell'immobile da ristrutturare) possa atte-

starsi sul 25% del valore finale dopo la trasformazione.

10) CONCLUSIONI:

Considerando la natura dei beni più sopra elencati e stimati, si può quindi ritenere che il valore a corpo dell'intera unità immobiliare composta da un fabbricato, relativa area di sedime ed esterna classificata e urbanizzata, siti in Parma, via Aurelio Saffi n°16, angolo b.go del Correggio, ammonti a

€ 1.350.000,00 (diconsi unmilionetrecentocinquantamila//00euro)

Parma, 3 aprile 2023

In Fede

ing. Gian Luigi Capra