



Studio Associato Geometri Fabrizio Moser, Paolo Munarini, Alessandro Magnani, Giocchino Algeri, Laura Munarini  
Via Monte Marmolada n° 3 - 42122 Reggio Emilia - Tel. 0522/303548 - Fax 0522/303947 - p.iva 00664550357  
e-mail: info@tecnostudio.re.it

Sig. Savani Fermo  
Piazza San Lorenzo 1  
Calestano ( PR)

Oggetto; perizia tecnico - estimativa.

#### Premessa

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Geom. Alessandro Magnani, libero professionista, nato a Reggio Emilia il 17 settembre 1970, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia con il 1772, in qualità di perito indipendente.

*Con la presente valutazione, il sottoscritto stima il valore di mercato all'immobile ossia l'importo al quale lo stesso immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costruzioni.*

*In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta e non è, in alcun modo, coinvolto nel processo decisionale per la concessione del credito né in quello di monitoraggio del credito stesso.*

#### UBICAZIONE ;

Provincia di Parma, Comune di Calestano, Calestano, Piazza San Lorenzo.

#### SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sopra descritti sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Parma, Catasto fabbricati, Comune di Calestano, come di seguito;

	foglio	mappale	Sub	Categoria	Classe	vani / mq	Rendita
abitazione	25	723		A/2	1	17,5	948,99

Sulla base dell'identificazione catastale di cui sopra e dei sopralluoghi realizzati, si dichiara che la destinazione d'uso dell'immobile è residenziale.

Nota: da sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta difforme dalle schede catastali; si rende necessario procedere ad un aggiornamento delle stesse riportando il corretto stato di fatto.



## SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto denominato "PALAZZO TARASCONI", è stato edificato intorno all'anno 900'; data l'epoca di costruzione e date la caratteristiche architettoniche che lo contraddistinguono, l'immobile è sottoposto ai vincoli fissati dalla Legge 01/06/1939 n. 1089 sulla protezione del patrimonio avente interesse artistico e storico, per atto 17/11/1981 trascritto il 13/02/1982 dal n. 1875/1511 al n. 1877/1513.

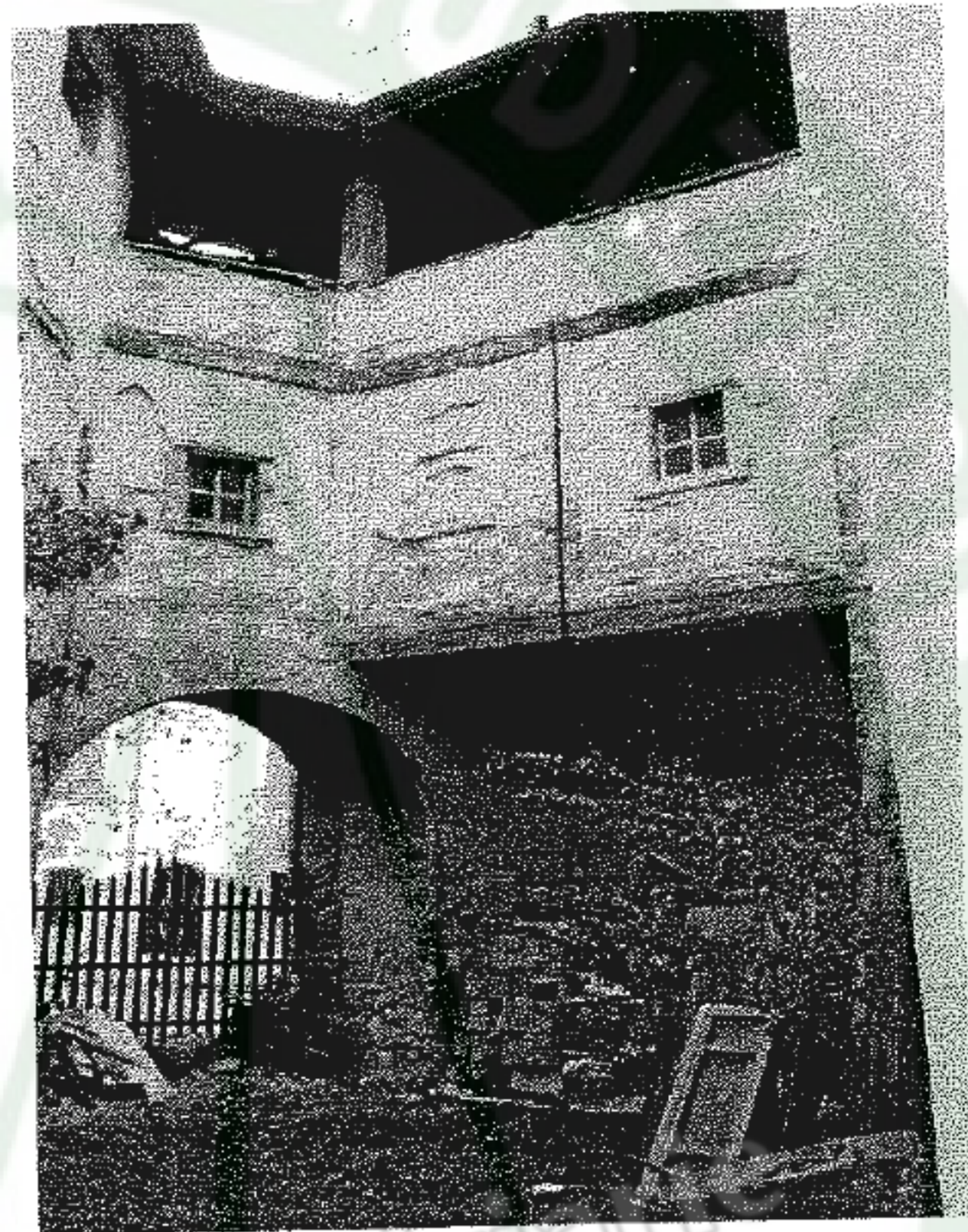
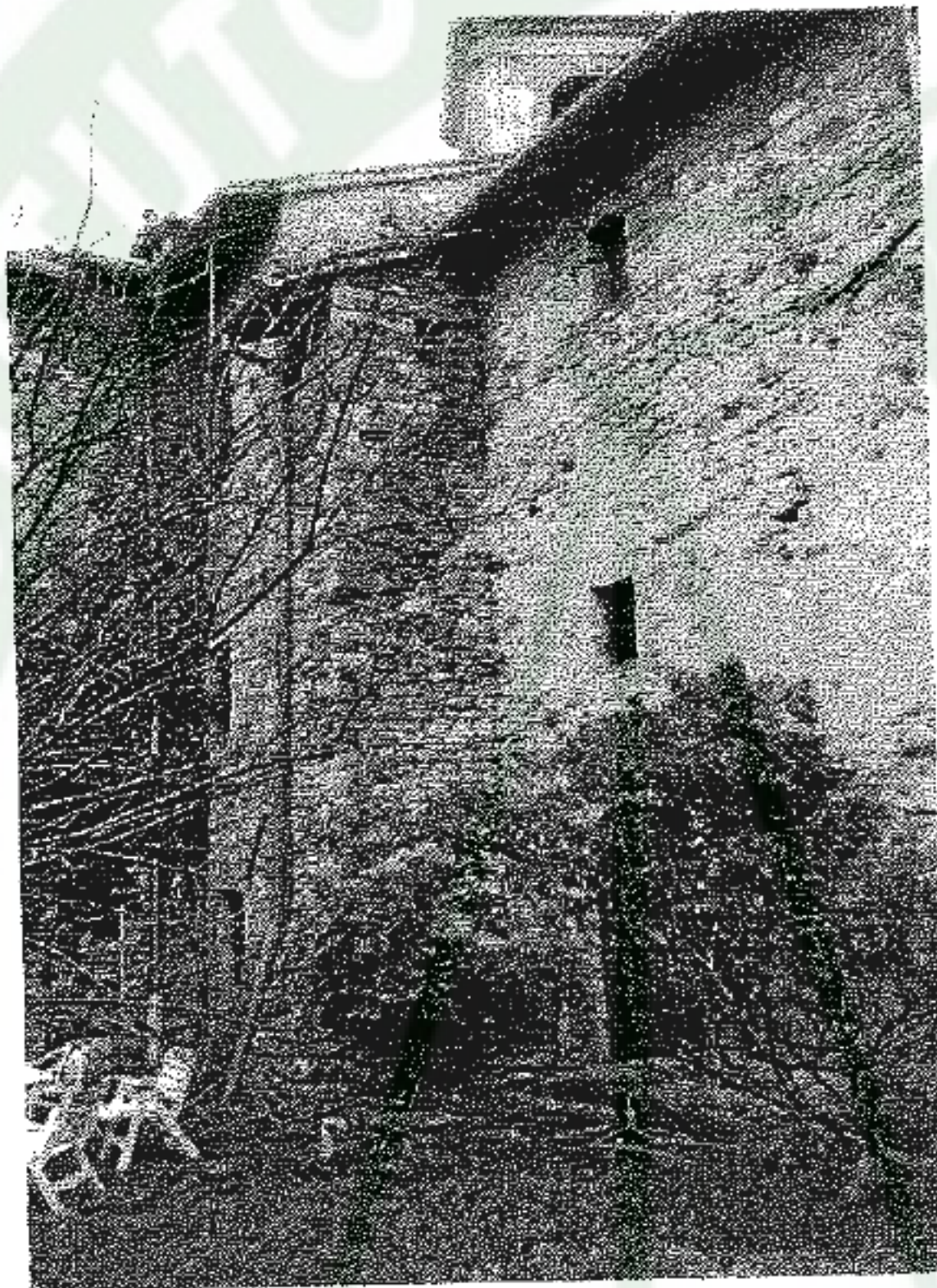
L'attuale proprietario ha ottenuto dal Comune di Calestano, Concessione Edilizia n. 27 del 12/08/1991 per la esecuzione di opere di restauro e consolidamento architettonico finalizzato ad uno sfruttamento a civile abitazione, il tutto subordinato alle disposizioni dettate dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Bologna, espresse nella comunicazione di protocollo n. 14989 del 15/01/1991 in allegato alla sopracitata Concessione Edilizia.

I lavori di restauro sono iniziati nell'anno 1992 e proseguiti nei successivi 1993 e 1994 per i quali era stata stabilita la data del 12/08/1994 come termine per la ultimazione dei lavori. In data 18/07/1994, con protocollo n. 4089, veniva inoltrata dal committente, e concessa dal Comune di Calestano, una istanza per la richiesta di proroga alla data di ultimazione delle opere del 14/08/1994 al 14/08/1995; detto atto risulta essere l'ultimo ufficiale depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calestano riguardante il fabbricato in oggetto; a tal proposito si segnala che le opere non risultano ultimate e che si renderebbe necessario un approfondimento mediante colloquio informativo con il Comune competente per poter ottenere indicazioni sulle procedure da adottare finalizzate alla regolarizzazione della posizione urbanistica.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Calestano, sito a circa Km. 30 dalla periferia di Parma, in zona pre-appenninica, raggiungibile percorrendo la strada provinciale che da Parma conduce a Berceto; l'edificio insiste su un lotto di terreno posto nel centro del paese di Calestano, inserito in un contesto architettonico di notevole pregio, in quanto facente parte di un antico borgo che trovava annessa anche la Chiesa con relativo campanile; la porzione in oggetto è direttamente collegata a quest'ultimo tramite un loggiato al piano secondo .



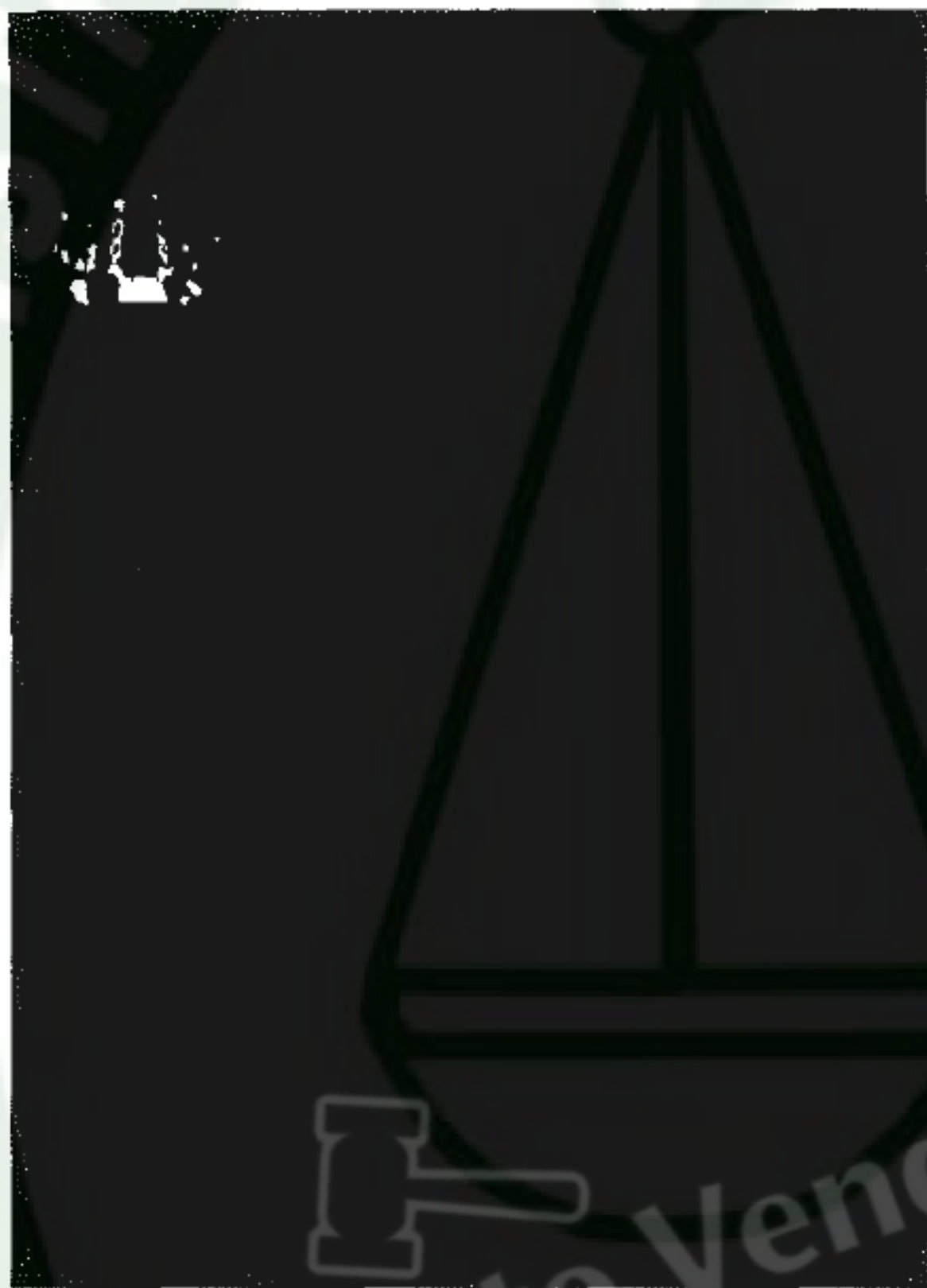


All'immobile si accede da cancello carraio collegato con la attigua Piazza San Lorenzo. Il fabbricato si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo, per le quali destinazioni si fa esplicito riferimento al progetto approvato dal Comune di Calestano; al piano terra sono ubicati vani di servizio quali cantine, centrale termica e dispensa, nonché vani abitativi costituiti da due servizi igienici ed una cucina; al primo piano sono ubicate due camere da letto, un servizio igienico ed un grande salone; al piano secondo è stata ricavata la zona notte con cinque camere da letto, tre servizi igienici di cui due dotati di anti - bagno. L'unità in oggetto possiede sui lati est ed ovest, aree adibite a cortile privato aventi una superficie totale di mq. 670 circa attrezzate a giardino. L'immobile ha caratteristiche strutturali e di finitura esterna particolari, in sintonia con l'epoca di costruzione, pertanto di pregio storico ed ambientale nella fattispecie muri



perimetrali in sasso, strutture dei solai intermedi costituite da travi in legno e sovrastanti piani in tavelle di cotto antico; la copertura, completamente ristrutturata, è costituita da

capriate lignee con sovrastante assito di tavole in legno e manto di copertura in coppi vecchi.



Si rende noto che i vani cantina del piano terra sono contraddistinti da soffitti a volto decorati con affreschi che sono stati oggetto di opere di restauro scientifico autorizzati dalla



Soprintendenza con restauro pittorico n. 412 del 01/01/1989.

Il fabbricato ha subito interventi volti al completo recupero e risanamento di quelle che sono le strutture portati, pur mantenendo inalterate le caratteristiche architettoniche dell'epoca di costruzione.

Le condizioni di finitura del fabbricato sono diverse a seconda delle zone, in quanto le opere di ristrutturazione sono state completamente ultimate soltanto nei vani di seguito descritti; cucina, servizio igienico e vani di servizio al piano terra; piano primo, una stanza da letto con annesso servizio igienico.

Per quanto concerne la restante parte del fabbricato, risultano ultimate tutte le opere di consolidamento strutturale mentre per quanto attiene le opere di finitura, vale a dire pavimenti, rivestimenti, impianti tecnologici, serramenti, risultano in massima parte da realizzarsi.

### VALUTAZIONE DEI BENI

Per esprimere una corretta valutazione del bene in oggetto, data la sua particolarità, si ricorrerà ad una metodologia che tenga in considerazione un parametro di riferimento fornito dall'unica banca dati Ufficiale disponibile che è rappresentata dai valori OMI pubblicati dell'Agenzia del Territorio riferiti al periodo I° semestre 2012 prendendo a riferimento la categoria ville; tale parametro dovrà essere "personalizzato" alla specificità dell'immobile in oggetto:

Dati OMI di riferimento:

Provincia:PARMA, Comune:CALESTANO, Fascia/zona:Centrale/CAPOLUOGO

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	940	1150	L	2,6	3,5	L
Box	NORMALE	420	620	L			
Ville e Villini	NORMALE	1000	1250	L			

Il parametro identificato indica una forbice compresa fra i 1.000,00 ed i 1.250,00 €/mq; tenendo conto che l'immobile è dotato di ampia area cortiliva di circa mq. 670, nonché la sua importanza dal punto di vista storico, la tipicità della struttura e la sua collocazione a fianco della Chiesa, deve altresì essere considerato che attualmente in molte sue parti è da ultimare nonché da riallineare dal punto di vista urbanistico e catastale.

Alla luce di quanto sopra si considera un parametro economico unitario di €/mq 1.100,00.



Si rende noto che data la massiccia incidenza delle murature si calcoleranno le superfici commerciali al netto aumentate di una percentuale di circa il 10%.

oggetto	sup. mq	% di raggaglio	sup. ragg. mq.	valore unitario	valore totale
locali di servizio piano terra	108,00	60,00%	64,80	€ 1.100,00	€ 71.280,00
locali abitativi piano terra	72,00	100,00%	72,00	€ 1.100,00	€ 79.200,00
locali abitativi piano primo	46,00	100,00%	46,00	€ 1.100,00	€ 50.600,00
Locali abitativi da ultimare p.1°	153,00	100,00%	153,00	€ 1.100,00	€ 168.300,00
locali abitativi da ultimare p. 2°	207,00	80,00%	165,60	€ 1.100,00	€ 182.160,00
area cortiliva esterna	670,00	10,00%	67,00	€ 1.100,00	€ 73.700,00
				totale	€ 625.240,00

#### Valore cauzionale

Tenuto conto dei criteri prudenziali che regolano la materia di valutazione degli immobili offerti in garanzia contro l'erogazione di mutui ipotecari ed in un'ottica di pronto realizzo, si segnala che attualmente il mercato immobiliare vive un momento di stagnazione delle transazioni che ha portato un sensibile calo dei valori commerciali degli immobili; se a ciò si aggiunge la ristrettissima commerciabilità che possiede l'immobile in oggetto, lo scrivente ritiene equo assumere un valore cauzionale decurtato del 5% ovvero € 593.750,00 che si arrotonda in € 600.000,00.

Valore cauzionale alla data odierna  
€ 600.000,00 (seicentomila euro)

- valore assicurabile € 600.000,00

Nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Reggio Emilia, 07 gennaio 2013

Il Consulente Valutatore

Geom. Alessandro Magnani



n. 116/2013 cron.

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
Ufficio del Giudice Unico

**VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA**

L'anno duemilatredici, il giorno 07..... del mese di Febbraio nella Cancelleria del  
suintestato Tribunale, avanti il sottoscritto funzionario giudiziario, è personalmente comparso il  
sig. Magnani Alessandro nato a Reggio Emilia il 17/09/1970, ivi domiciliato in via M. Marmolada  
n.3, cod.fisc. MGN LSN 70P17H223J, identificato con Carta d'Identità n. AS 9699137 rilasciata  
dal Sindaco del Comune di Sesto Fiorentino il 11/02/2012; geometra, libero professionista, il quale  
chiede di poter asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia.

Il funzionario giudiziario, accolta l'istanza ed ammonito il comparente a sensi di  
legge, lo invita a prestare il giuramento di rito.

Il perito, stando in piedi ed a capo scoperto, giura ripetendo la formula:

*"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di far  
conoscere ai Giudici la verità."*

Del che il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

Il funzionario giudiziario

