OGGETTO :

Stima del valore di mercato di unità abitativa con autorimessa di pertinenza, in Parma.

Via Farini, 71 - via Rondani, 2 - PARMA

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

INDICE

PREMESSA 3

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE 4

1 Descrizione generale 4
1.1 Descrizione delle unità immobiliari. 6
2 Dati identificativi 8

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 11

3 Scopo della stima e definizione dell'oggetto di stima 11
3.1 Analisi generale del mercato immobiliare 11
4 Criteri e metodologie estimative 13
4.1 Metodologia estimativa adottata 13
4.2 Procedimento derivato dal "*Market Comparison Approach*" 13
4.3 Analisi dei riferimenti (comparables) ed unità "tipo" 14
4.4 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità 17
4.5 Tabella dei dati 18
4.6 Tabella dei prezzi marginali 19
4.7 Tabella di valutazione "delle unità in esame" 20
CONCLUSIONI 21

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

PREMESSA

La presente valutazione si svolge nell'ambito delle attività regolate dall'Accordo di collaborazione tra l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma e l'Agenzia delle Entrate, recepito al protocollo informatico con il n. 15455 in data 29 marzo 2017.
La richiesta di consulenza era pervenuta con la nota ricevuta il 15/03/2017 al prot. n. 12197, tramite la quale si conferiva l'incarico per l'attività di valutazione relativa ad un alloggio con cantina, soffitta ed autorimessa di pertinenza, posto in Parma nel complesso condominiale in angolo tra la strada Carlo Farini n.71 e la via Camillo Rondani n.2.

In allegato alla richiesta di valutazione, e contestualmente alla trasmissione dell'accordo di collaborazione citato, sono stati forniti i dati catastali inerenti le unità in esame.

La richiesta di collaborazione, si configura quale servizio di valutazione immobiliare, ai fini della prevista futura alienazione degli immobili in esame a mezzo di procedura di pubblica evidenza (bando d'asta).

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10 aprile 2017, al fine acquisire elementi utili riguardanti la localizzazione e le caratteristiche proprie dell'immobile in valutazione, necessari per l'espletamento dell'incarico.

Quanto sopra premesso, il presente elaborato viene di seguito svolto con le caratteristiche previste dalle procedure interne dell'Agenzia (vedi M.O.S.I., Manuale Operativo delle Stime Immobiliari).

Il valore dell'immobile è riferito alla data di stesura della presente relazione.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

1 DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è posizionato all'angolo tra la strada Farini e la via Rondani, in una zona particolarmente apprezzata e ricercata del centro storico, ove è considerevole la presenza di servizi pubblici e privati, oltre ad edifici di culto, parchi e musei che la caratterizzano.

L'edificio rientra all'interno della zona OMI denominata "**B1**" – Fascia Centrale – via Repubblica, Garibaldi, Farini, Cavour – microzona 1 .

localizzazione territoriale

indicazione zona OMI (fonte Interna)

Il fabbricato ha struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato realizzata in opera, solai in latero cemento, tamponatura in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata. La copertura è a quattro falde con struttura in latero cemento, travi e cordoli in cemento armato, manto in tegole di laterizio.
Il condominio è composto da tre corpi di fabbrica, dotati di aree scoperte di uso comune, accessibili sia dalla strada Farini che dalla laterale via Rondani; ogni corpo di fabbrica è dotato di scala comune di accesso ai vari livelli, che risultano essere complessivamente sette fuori terra ed uno seminterrato, unico per i tre corpi, ove sono dislocate le cantine ed autorimesse di pertinenza delle varie unità.
Il corpo *"A"* è prospiciente la strada Farini, il corpo *"B"* è centrale ed infine il corpo *"C"* è interno verso ovest.
Nel fabbricato si trovano unità aventi diverse destinazioni d'uso:
- Cinque (n. 5) uffici privati
- Una agenzia bancaria,
-Un negozio,
- Ventitré (n. 23) abitazioni con pertinenze,
-Ventisei (n. 26) autorimesse.

A pagina seguente si riportano alcune riprese fotografiche degli esterni del complesso condominiale.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

piano terzo (fronte EST)

rampa di accesso alle autorimesse piano S1

cortile interno comune ai tre blocchi scale

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

1.1 Descrizione delle unità immobiliari.

Al sopralluogo l'appartamento, posto al piano terzo del corpo contraddistinto dalla lettera **"C"**, si presentava in normali condizioni conservative generali. Pavimenti in parte in legno ed in parte in ceramica, servizi igienici completi di tutti i sanitari di qualità economica. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Finestre con vetro semplice ed oscuramento con avvolgibili in materiale plastico.
La distribuzione interna dell'alloggio risulta funzionale: ingresso dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno con balcone, un piccolo corridoio dal quale si comunica con la zona notte costituita da tre camere con doppi servizi e piccolo ripostiglio.
Sono presenti due balconi posizionati rispettivamente sul lato ovest (cucina) e sul lato-est (soggiorno) dell'alloggio.
L'appartamento è dotato di impianto di luce eseguito sottotraccia con interruttore generale di sicurezza; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa smaltati dotati di termovalvole.

Sopra viste del soggiorno, sotto di un bagno e della cucina

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

Risultano di pertinenza dell'abitazione un'ampia soffitta ubicata al piano sottotetto ed un piccolo locale ad uso cantina al piano seminterrato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto nella cantina sono intonacate e tinteggiate, mentre nella soffitta sono al grezzo.

cantina

soffitta

L'altra unità oggetto della presente, è costituita da un'autorimessa (u.i. n. 45) al piano seminterrato con accesso dalla rampa comune che si collega a via Rondani. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, il portone di accesso è in metallo con apertura a due battenti. Conformazione regolare lievemente a parallelogramma, con la sporgenza di un pilastro sul lato destro in entrata.

ingresso rampa comune da via Rondani

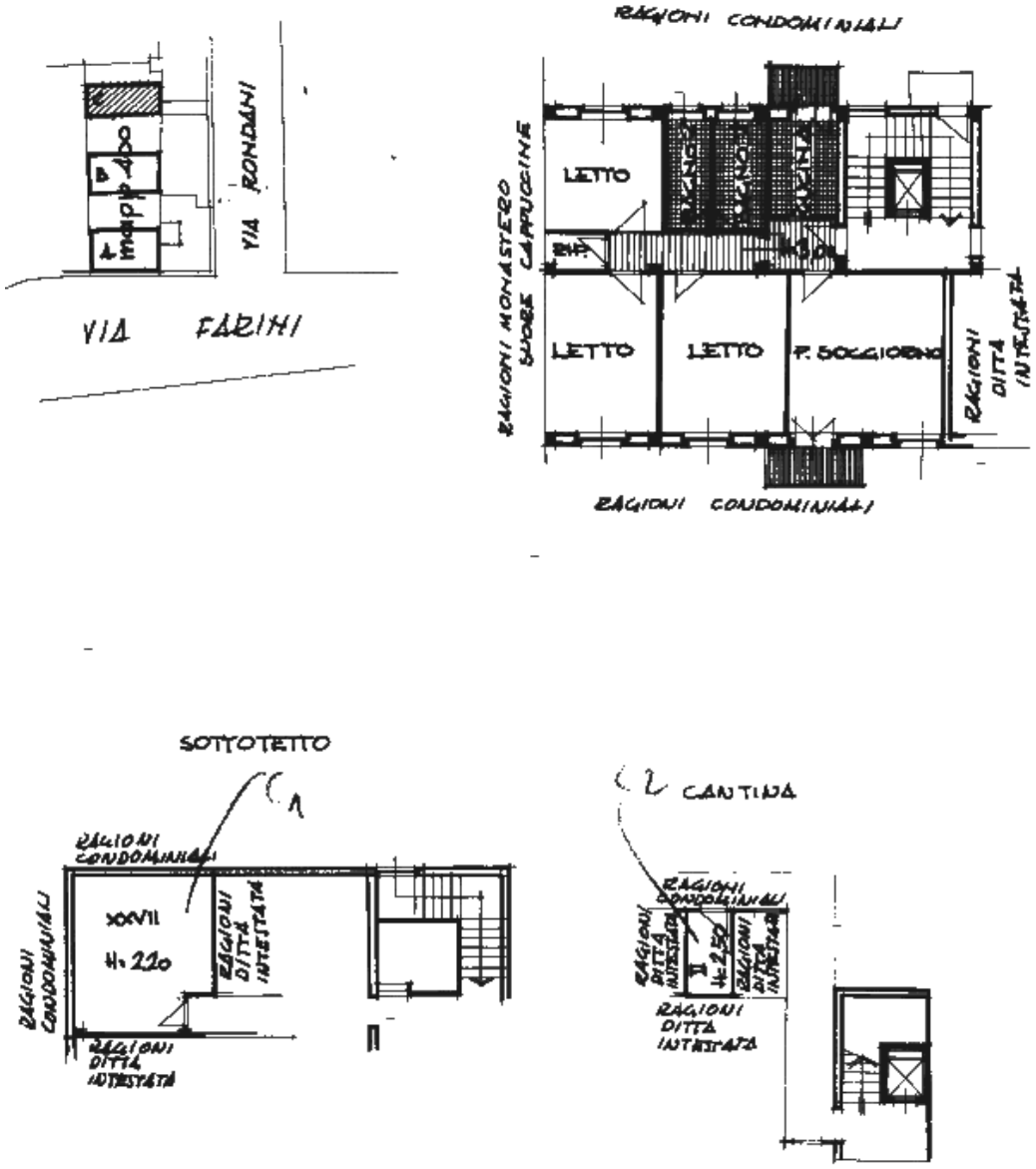
autorimessa

Relativamente alla quota di comproprietà su tutti gli spazi, beni ed enti comuni, comunque denominati, spettante attualmente alle unità, come stabilito dal Regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali, il Committente dichiara che a quanto in oggetto spetta in ragione di 294,01/1000 per l'appartamento con accessori e di 20,877/1000 per l'autorimessa.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

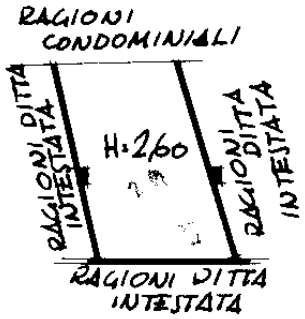
2 DATI IDENTIFICATIVI

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 della sig.ra Negri Giovanna, avvenuta il 04/12/2013, successione registrata il 04/08/2014al n. 2889, vol. 9990.
Le unità in esame risultano censite alla particella 402 del foglio 32 del catasto urbano del comune di Parma, sezione censuaria 1, con i dati che di seguito si riportano:
alloggio subalterno 30 categoria A/2 classe 4^ vani 6,5
autorimessa subalterno 47 categoria C/6 classe 5^ m^2 14



Stralcio della planimetria catastale dell'alloggio e pertinenze (non in scala)

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it



Stralcio della planimetria catastale dell'autorimessa (non in scala)

Ai fini della corrispondenza al catasto terreni, l'area di posa dell'edificio è contraddistinta dal mappale 400 con estensione catastale di circa m^2 790; dal mappale 402 esteso m^2 53 e dal mappale 410 esteso m^2 600 classificati come enti urbani .
Ad ogni buon fine si riporta stralcio della relativa mappa ove si evidenziano le particelle di cui sopra.

localizzazione immobile (fonte Interna)

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

Alla banca dati dell'Ufficio sono state consultate le relative planimetrie catastali, delle quali sono state allegati stralci al paragrafo che precede e con l'ausilio delle quali sono state calcolate le superfici commerciali in base al DPR 138/98.

Pertanto ai fini della presente saranno considerate le seguenti superfici :

- alloggio con soffitta e cantina ……..…..m^2 114
- autorimessa ……..m^2 14

Nel corso del sopralluogo, in data 10 aprile 2017, si è riscontrato che nell'alloggio sono presenti gli arredi e gli effetti personali appartenuti alla proprietaria precedente. A tal proposito il rappresentante del Committente ha comunicato che l'alloggio e pertinenze varie, sono liberi da qualunque vincolo di abitazione e/o di affittanza da almeno tre anni.
La valutazione conseguentemente, considera gli immobili liberi da vincoli d'uso o di altro genere che ne limiterebbero l'immediata e piena disponibilità, e corretta degli oneri per la rimozione e smaltimento di mobili, arredi e suppellettili presenti.

Con riguardo alla normativa legislativa e regolamentare in materia edilizia ed urbanistica, si è potuto appurare che le opere di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 .

È opportuno precisare che l'accertamento di conformità edilizio-urbanistico non costituisce oggetto della presente consulenza, 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.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

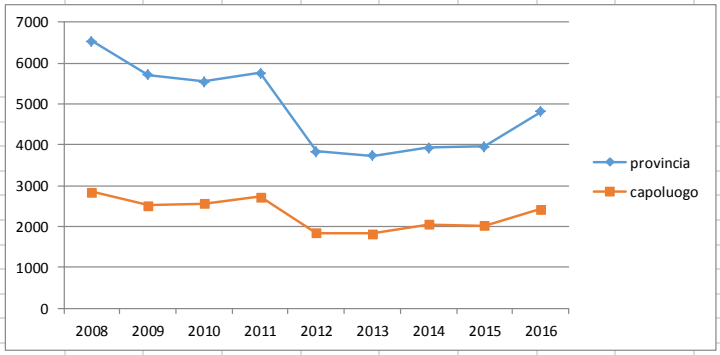
3 SCOPO DELLA STIMA E DEFINIZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato degli immobili costituiti da un unità di civile abitazione con cantina e soffitta di pertinenza ed un'autorimessa, mediante criteri di confronto e analisi del mercato immobiliare locale attraverso le metodologie previste a livello dottrinale e recepite dall'Agenzia nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI).
Quale fonte dei dati comparativi verrà utilizzata quella costituita da atti pubblici di compravendita tra soggetti privati, trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di quest'Agenzia.

3.1 Analisi generale del mercato immobiliare

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. In tali condizioni anche unità del tipo di cui al segmento del complesso in parola, subiscono le tendenze negative in maniera accentuata.
Nel grafico sottostante sono riportati i numeri delle compravendite dal 2008 al 2015 (ultimo dato consolidato disponibile) Le informazioni riguardano il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), ovvero ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita.

residenziale		
anno	provincia	capoluogo
2008	6535	2856
2009	5716	2524
2010	5540	2568
2011	5757	2735
2012	3837	1850
2013	3735	1824
2014	3921	2051
2015	3960	2026
2016	4806	2424

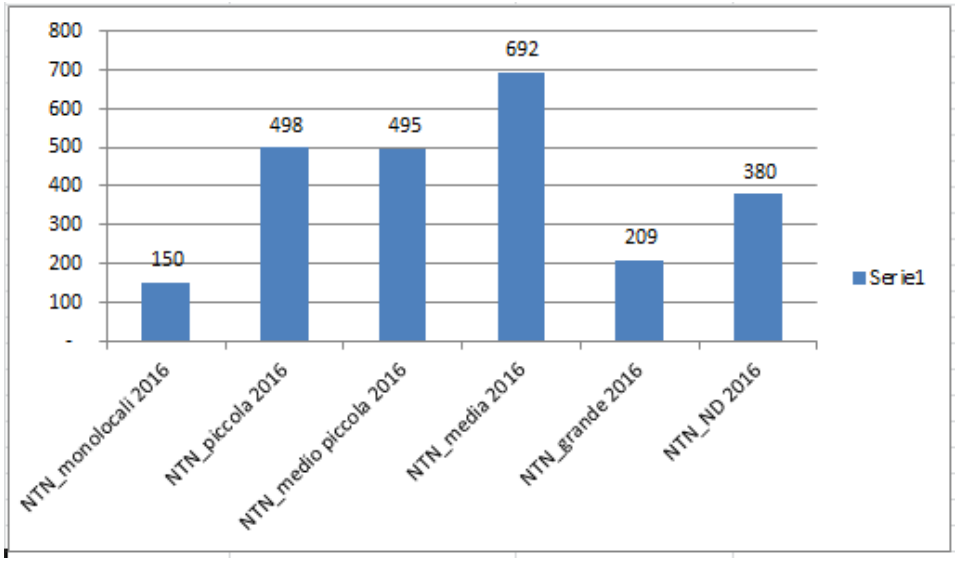


Il grafico evidenzia la ripresa dinamicità del mercato in termini di numerosità di atti di compravendita, dopo un lungo periodo di ininterrotta discesa. Tale condizione si traduce sotto l'aspetto pratico in periodo per la conclusione della trattativa oscillante tra i 10 e 12 mesi. La riduzione dei prezzi per la città di Parma – dati 2016 su 2015 – si è attestata nel – 5,8%.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

Il grafico sottostante visualizza la ripartizione, nel corso del 2016, delle compravendite in relazione alla classe di superficie:

- *Monolocali* fino a 2,5 vani catastali equivalenti fino a circa 50 m^2
- *Piccola* tra 2,5 e 4 vani catastali – tra 51 m^2 e 80 m^2 circa
- *Medio-piccola* tra 4 e 5,5 vani catastali - tra 81 m^2 e 110 m^2 circa
- *Media* tra 5,5 e 7 vani catastali - tra 111 m^2 e 140 m^2 circa
- *Grande* oltre 7 vani catastali - oltre 141 m^2



Com'è possibile constatare l'alloggio, di dimensione media, rientra nella tipologia maggiormente richiesta.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

4.1 Metodologia estimativa adottata

L'utilizzo della comparazione diretta è il migliore interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile a condizione che si realizzino alcune condizioni al contorno, che possono essere così sommariamente riassunte:

a) esistenza di beni similari al bene da stimare (omogeneità);
b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari (in un periodo prossimo a quello della stima).

Nel caso di specie, il mercato immobiliare è sufficientemente dinamico, condizione che ha permesso di individuare un numero adeguato di immobili assimilabili a quello oggetto di stima, dei quali fossero noti il prezzo pagato e le caratteristiche necessarie all'utilizzo del metodo denominato MCA (Market Comparison Approach).

A tal proposito si evidenzia che, è possibile utilizzare tale procedimento qualora si abbia a disposizione un adeguato numero di immobili di confronto, per i quali si disponga di informazioni (caratteristiche quali-quantitative) complete ed attendibili, per le quali si possa determinare un prezzo marginale.

4.2 Procedimento derivato dal "*Market Comparison Approach*"

Al fine di pervenire alla valutazione attraverso il procedimento citato, si è operato attraverso le seguenti fasi:

1. Individuazione di un adeguato campione d'immobili di confronto (comparables). Sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare dati storici economici, desunti anche da Atti di compravendita, riferiti ad immobili ubicati nella stessa zona OMI o in zone limitrofi, in cui ricade l'immobile in oggetto, assimilabili per tipologia, caratteristiche e appetibilità sul mercato e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della compravendita.

2. Analisi del campione e individuazione delle caratteristiche rilevanti degli immobili di confronto. Al fine di individuare le caratteristiche quali-quantitative degli immobili di confronto *(comparables)* rispetto al bene oggetto di stima *(subject, individuato come unità abitativa con determinate caratteristiche)* è stata condotta un'analisi delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Tale analisi consente di escludere preliminarmente eventuali immobili le cui caratteristiche fossero eccessivamente distanti da quelle del subject. Si è proceduto alla redazione della Tabella delle caratteristiche.

3. Riallineamento dei dati e test di ammissibilità. Le caratteristiche dei *comparables* sono state riallineate a quelle del *subject*, con riferimento, in particolare alla tipologia della fonte, alla classe di superficie dell'immobile,

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

all'epoca del dato e alla localizzazione urbana. Individuati così i prezzi unitari corretti dei comparables, si è proceduto alla verifica che gli stessi fossero compresi nel *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, intervallo questo, ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I *comparables* i cui prezzi unitari corretti fossero esterni all'intervallo definito sarebbero esclusi dal campione.

4. Redazione della Tabella dei dati, sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima, si sono introdotti i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative e i punteggi associati dalle caratteristiche qualitative.

5. Redazione della tabella dei prezzi marginali, mediante la stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa.

*6. Determinazione del valore di mercato***.** A tal fine si è proceduto con le seguenti fasi:

a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparables*.

b. Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparables* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.

c. Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables.*

7. Verifica dei risultati: si è proceduto al calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei comparables e la media aritmetica degli stessi e si è verificato che tali scostamenti fossero compresi nell'alea estimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima.

Di seguito sono riportate dettagliatamente le risultanze delle attività sopra descritte.

4.3 Analisi dei riferimenti (comparables) ed unità "tipo"

Si premette che gli immobili presi a riferimento presentano caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto di stima e sono stati oggetto di recenti transazioni immobiliari.

Comparable Ca: Compravendita atto n. 68.942/26.267 stipulata in data 21/1/2016 –a ministero notaio dottor Giorgio Chiari mediante il quale si cedeva porzione dell'immobile condominiale sito in Comune di Parma, strada Nuova ai civici numeri 7 e 9, con accesso dall'edificio B, civico numero 9, scala C, appartamento al piano primo, composto da ingresso, tre vani, cucina, ripostiglio, due disimpegni, bagno e due balconi ed un locale di cantina nel piano seminterrato. Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

Comune di Parma, al foglio 34 con mappale 506 subalterno 27, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale totale mq. 97 e RC. € 769,52. La vendita e' convenuta, per il prezzo di € 180.000,00 (cento ottanta mila/00) ;

- ***Comparable Cb*:** Compravendita atto n. 44.980/16.632 in data 10/03/2016, a ministero dottor Domenico Lamberti, relativa a porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale in Parma, Via Madre Maria Adorni n.13 e precisamente un appartamento di civile abitazione al piano secondo (terzo fuori terra), composto da ingresso-corridoio, cucina, tinello, soggiorno, due camere, bagno, piccolo disimpegno ed un balcone in lato sud dell'edificio, una soffitta al piano quarto ed ultimo < 758, subalterno 8, Via Madre Anna Maria Adorni n. 13, piani 2-4-S1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 116, RC. € 1.000,38;mappale 466, subalterno 32, Via Madre Anna Maria Adorni n. 2, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, mq. 14, RC. € 76,64. Il prezzo è convenuto, in complessivi € 245.000,00 (duecento quaranta cinquemila/00);

- ***Comparable Cc:*** Compravendita atto n. 44.086/15.943, stipulata in data 30/04/2015, a mistero dottor Domenico Lamberti, relativa a porzioni immobiliari, facenti parte dell'edificio condominiale in Parma, Via Camillo Rondani n. 6 e precisamente un appartamento di civile abitazione al piano quarto, composto da ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, altro vano, due bagni, due disimpegni ed un balcone. Il tutto censito nel Catasto Fabbricati di Parma alla sezione 1, foglio 32, al mappale 471, subalterno 20, Via Camillo Rondani, zona censuaria 1, categoria A/2,classe 4, vani 6,5, RC € 1.000,38 per il prezzo convenuto, a corpo in complessivi € 220.000 (duecento ventimila/00);

- ***Comparable Cd*:** Compravendita atto n. 45.541/17.069 in data 08/09/2016, a ministero dottor Domenico Lamberti, di porzioni immobiliari di seguito descritte facenti parte dell'edificio condominiale in Parma, Borgo al Collegio Maria Luigia n. 13 e precisamente appartamento di civile abitazione al piano sesto, composto da ingresso-disimpegno, cucina, sala pranzo, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo sui lati est e sud ed un balcone sul lato ovest, un'autorimessa al piano sotterraneo, con ingresso da Borgo della Posta. Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati di Parma alla sezione 1, foglio 34, mappale 185, subalterno 27, Borgo Collegio Maria Luigia n. 13, piano 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq. 115, RC. € 923,42, mappale 185, subalterno 36, Borgo della Posta n. 27, piano S1, zona censuaria 1,categoria C/6, classe 3, mq. 14, RC. € 45,55. Il prezzo è convenuto, in complessivi Euro 250.000,00 (duecento cinquantamila/00).

- ***Comparable Ce :*** Compravendita N. 2.254 di repertorio N. 1.703 di raccolta stipulata in data 19/05/ 2016 a ministero Avv. Pietro D'Alessandro, relativa a porzioni immobiliari facenti parte del complesso condominiale sito

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

in Comune di Parma, con accesso da Strada Farini n. 71, precisamente nel corpo "B" - appartamento, posto al piano terzo, composto da ingresso, due disimpegni, soggiorno/pranzo, cucina, due ripostigli, due camere, due bagni e due balconi, con annessi un vano di soffitta al piano sesto/sottotetto e un vano di cantina al piano seminterrato. Il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma alla sezione urbana 001, foglio 32, particella 402, subalterno 18, z. c. 1, piano 3-6-S1, categoria A/2, classe 4, vani 7, superficie catastale totale mq. 147, RC. € 1.077,33. Il prezzo della vendita e' fissato dalle parti in euro 250.000,00 (duecento cinquanta mila/00);

Unità in valutazione: al fine di uniformare i prezzi individuati in fase di ricerca di mercato (comparable) al subject, secondo le caratteristiche scelte, si considera l'"*unità tipo*" di riferimento coincidente con la consistenza dell'alloggio in esame (m^2 114) e della consistenza accessoria dell'autorimessa ragguagliata al 50% come di prassi mercantile, giungendo così ad una consistenza ragguagliata in c.t. di m^2 121.
Tra le caratteristiche che si considerano per *l'unità in esame* , la zona è "ricercata" in considerazione della posizione centrale rispetto la stessa microzona di appartenenza, oltre al fatto che sia ubicata in zona centrale del capoluogo.
Le caratteristiche quali - quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella **Tabella dei dati di mercato** che di seguito si trascrive.

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA *subject S*
		comparable C_a	*comparable* C_b	*comparable* C_c	*comparable* C_d	*comparable* C_e	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	€	180.000,00	245.000,00	220.000,00	250.000,00	250.000,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	180.000,00	245.000,00	220.000,00	250.000,00	250.000,00	
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2015	2° semestre 2016	1° semestre 2016	2° semestre 2016
zona OMI	sigla	B1	B1	B1	B1	B1	**B1**
	denominazione	centrale	centrale	centrale	centrale	centrale	centrale
indirizzo o zona		strada Nuova, 9	Via Adorni, 13	via Rondani, 6	b.go Collegio M.Luigia	via Farini, 71	via Farini, 71
dati catastali	foglio	1/34	1/34	1/32	1/34	1/32	001/32
	particella	506	758	471	185	402	402
	subalterno	27	8	20	27	18	30-47
consistenza ragguagliata	superfici coperte	97,0	116,0	120,0	115,0	147,0	**114,0**
	balconi e terrazzi <= 25 mq						
	balconi e terrazzi > 25 mq						
	giardini <= superfici coperte						
	giardini > superfici coperte						
	cantine e soffitte comunicanti						
	cantine e soffitte non comunicanti						
	garage		14,0		14,0		14,0
	posto auto scoperto						
	totale superfici ragguagliate	97	124	120	122	147	**121**
localizzazione di dettaglio		normale	ricercata	normale	normale	ricercata	ricercata
tipologia architettonica edificio		civile	civile	civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio		normale	normale	normale	normale	normale	normale
orientamento prevalente		Est / Ovest	Sud	Est / Ovest	Est / Ovest	Est / Ovest	Est / Ovest
livello di piano		primo	secondo	intermedio	ultimo	intermedio	intermedio
qualità dell'affaccio e luminosità prevalente		normale	normale	normale	di pregio	normale	normale
stato manutentivo unità immobiliare		normale	normale	normale	normale	normale	normale

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

4.4 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

Per i dati sopra riportarti è stato necessario operare un riallineamento dovuto all'attendibilità della fonte, alla localizzazione, all'epoca di riferimento del dato ed alla classe di superficie.
Si perviene quindi alla determinazione dei prezzi corretti $P'c_i$ ed ai corrispondenti prezzi unitari corretti $p'c_i$ dei comparables.
Tali prezzi, per essere ritenuti utili ai fini della comparazione, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimali, dovranno essere compresi in un range individuato dall'intervallo delle quotazioni OMI di zona, ampliato di eventuali costi unitari per lavori di manutenzione per tener conto della presenza dei differenti stati conservativi degli immobili.

Range di ammissibilità: $V^{OMI}_{min} - C' < p'c_i < V^{OMI}_{max} + C''$

dove:

V^{OMI}_{min} = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona "Centro storico" (corrispondente alla zona OMI B1) e la tipologia identificata dal Subject (abitazioni civili), pari ad €/m^2 1.800,00 e riferito ad abitazioni civili in stato normale di conservazione;

V^{OMI}_{max} = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona "Centro storico" (corrispondente alla zona OMI B1) e la tipologia identificata dal Subject pari ad €/m^2 2.450,00.

Per quanto riguarda i parametri
C' = **C''** = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo da *"scadente" a "normale"* e da *"normale" a "ottimo",* necessaria alla presente analisi, si individua una quota di costo complessiva di €/m^2 1.168,00.

Si considera una quota di costo (€/m^2 1.168,00) che tiene conto dei lavori di ristrutturazione necessari alla ristrutturazione di stabile ubicato in centro cittadino (vedi edizione DEI scheda D/7–anno 2014 – costo opere €/m^2 1.168,00) adeguato alle necessità dei beni in esame.

Si riporta di seguito la tabella del **Test di Ammissibilità** nella quale a seguito del ragguaglio effettuato sono considerati validi tutti i *comparables* poiché i valori unitari corretti risultano tutti compresi nel range di ammissibilità stabilito come sopra specificato.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA
		comparable C_a strada Nuova, 9	*comparable* C_b Via Adorni, 13	*comparable* C_c via Rondani, 6	*comparable* C_d b.go Collegio M.Luigia	*comparable* C_e via Farini, 71	*subject S* via Farini, 71
prezzo rilevato		**€ 180.000,00**	**€ 245.000,00**	**€ 220.000,00**	**€ 250.000,00**	**€ 250.000,00**	
	semestre OMI epoca comparable	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2015	2° semestre 2016	1° semestre 2016	
	zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	
	valore minimo OMI	1.800	1.800	2.100	1.800	1.800	
	valore massimo OMI	2.200	2.200	2.600	2.450	2.200	
	semestre OMI disponibile epoca stima	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016
	zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1
	valore minimo OMI	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
	valore massimo OMI	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450
epoca del dato	*valore centrale OMI epoca comparable* ($V_{OMI\ ec}$)	2.000	2.000	2.350	2.125	2.000	**C'** (€/mq) costo unitario scadente/normale: 584
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI\ es}$)	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$	1,06	1,06	0,90	1,00	1,06	**C''** (€/mq) costo unitario normale/ottimo: 584
localizzazione generale	*valore centrale OMI zona comparable* ($V_{OMI\ zc}$)	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI\ zs}$)	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125
	coefficiente di zona $k_l = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata		97	124	120	122	147	**121**
	prezzo unitario p_{Ca} (€/mq)	**1.856**	**1.976**	**1.833**	**2.049**	**1.701**	$p'_{S\ min}$ (€/mq) **1.216**
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ca} (€/mq)	**1.967**	**2.094**	**1.650**	**2.049**	**1.803**	$p'_{S\ max}$ (€/mq) **3.034**
	prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)	**€ 190.800,00**	**€ 259.700,00**	**€ 198.000,00**	**€ 250.000,00**	**€ 265.000,00**	$p'_{Cj\ min}$ (€/mq) **1.650**

4.5 Tabella dei dati

La tabella dei dati prende in considerazione il *"peso"* delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

CARATTERISTICHE						IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA
						comparable C_a strada Nuova, 9	*comparable* C_b Via Adorni, 13	*comparable* C_c via Rondani, 6	*comparable* C_d b.go Collegio M.Luigia	*comparable* C_e via Farini, 71	*subject S* via Farini, 71
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	C_1	**localizzazione di dettaglio**	*degradata*	0		1	2	1	1	2	2
			normale	1							
			ricercata	2							
	C_2	**tipologia architettonica**	*economica*	0		1	1	1	1	1	1
			civile	1							
			signorile	2							
	C_3	**stato manutentivo immobile**	*scadente*	0		1	1	1	1	1	1
			normale	1							
			ottimo	2							
unità immobiliare	C_4	**consistenza**	superficie ragguagliata	m²		97	124	120	122	147	**121**
	C_5	**livello di piano**	*ascensore*	si	no	si	si	si	si	si	si
			seminterrato	0	0	6	7	8	9	8	8
			terra	3	3						
			rialzato	5	5						
			primo	6	6						
			secondo	7	5						
			intermedio (n = n° piano)	8	7 - n						
			ultimo (n = n° piano)	9	8 - n						
			attico (n = n° piano)	13	12 - n						
	C_6	**orientamento prevalente**	*Nord*	0		2	4	2	2	2	2
			Nord - Est / Nord - Ovest	1							
			Est / Ovest	2							
			Sud - Est / Sud - Ovest	3							
			Sud	4							
	C_7	**qualità dell'affaccio prevalente**	*scadente*	0		1	1	1	2	1	1
			normale	1							
			di pregio	2							
	C_8	**stato manutentivo unità immobiliare**	*scadente*	0		1	1	1	1	1	1
			normale	1							
			ottimo	2							

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

4.6 Tabella dei prezzi marginali

Nella tabella sono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche.
Il prezzo unitario minimo per immobili in stato di conservazione e manutenzione normale, nelle fattispecie pari a *€/m² 1.534,07* coincide con il comparable Cd; per tutte le altre, i prezzi marginali si ricavano applicando al prezzo complessivo del comparable i coefficienti K desunti dal mercato locale.
Nella fattispecie :

- per la caratteristica "localizzazione di dettaglio" si assume il coefficiente KC1 = 0,08 (max 8%) in considerazione della particolare posizione centrale del subject;
- per la caratteristica "tipologia architettonica" si assume il coefficiente KC2 = 0,05 (max 5%) ;
- per la caratteristica "livello di piano" si assume il coefficiente KC5 = 0,03 (max 3%);
- per la caratteristica "orientamento prevalente" si assume il coefficiente KC6 = 0,03 (max 3%) ;
- per la caratteristica "qualità affaccio prevalente" si assume il coefficiente KC7 = 0,03 (max 3%) ;
- per la caratteristica "stato manutentivo dell'u.i." si assume il coefficiente K87 = €/m² 584 (come descritto al paragr. 4.4 che precede).

Si riporta la relativa tabella:

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	*comparable* C_a *strada Nuova, 9*	*comparable* C_b *Via Adorni, 13*	*comparable* C_c *via Rondani, 6*	*comparable* C_d *b.go Collegio M.Luigia*	*comparable* C_e *via Farini, 71*
edificio	C_1	**localizzazione di dettaglio**	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,08	15.264,00	20.776,00	15.840,00	20.000,00	21.200,00
	C_2	**tipologia architettonica**	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,05	9.540,00	12.985,00	9.900,00	12.500,00	13.250,00
	C_3	**stato manutentivo edificio**	$Kc_3 \times P_{Ci}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
unità immobiliare	C_4	**consistenza ragguagliata**	$Kc_{4.1} \times p_{min}$	€/mq	1,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00
	C_5	**livello di piano**	$Kc_5 \times P_{Ci}$	€	0,03	5.724,00	7.791,00	5.940,00	7.500,00	7.950,00
	C_6	**orientamento prevalente**	$Kc_6 \times P_{Ci}$	€	0,03	5.724,00	7.791,00	5.940,00	7.500,00	7.950,00
	C_7	**qualità dell'affaccio prevalente**	$Kc_7 \times P_{Ci}$	€	0,03	5.724,00	7.791,00	5.940,00	7.500,00	7.950,00
	C_8	**stato manutentivo unità immobiliare**	$Kc_8 \times S_S$	€	584,00	70.664,00	70.664,00	70.664,00	70.664,00	70.664,00

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

4.7 Tabella di valutazione "delle unità in esame"

Si procede al calcolo degli scostamenti tra i valori che esprimono le caratteristiche del *subject* e le corrispondenti caratteristiche dei *comparables.*
Tale operazione consente di avere un insieme di prezzi corretti, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita dei *comparables*, qualora avessero le stesse caratteristiche del *subject*.
Il valore di mercato del *subject*, quindi, è determinato come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables.
Si evidenzia, che la verifica dei risultati ha dato *esito positivo per tutti i comparables,* poiché compresi nell'alea estimale del ±10% assunta per la presente valutazione.
Il valore unitario di mercato più probabile del prodotto finito di un'unità di tipologia come quella considerata nella presente, è pari a *€/m² 1.975,22.*

In base alle quotazioni riferibili all'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Comune di Parma, zona B1 – II semestre 2016 (ultimo dato validato disponibile), per la tipologia oggetto della presente si ritiene che la valutazione effettuata sia corretta in considerazione del fatto che l'unità in esame è da considerarsi allo stato *normale di conservazione*, con *normali finiture*, con *normale distribuzione di spazi interni*.
Pertanto il valore ottenuto, risulta essere superiore di circa il 10% rispetto il valore minimo rilevato e pubblicato nella banca dati OMI (€/m² 1.800) è accettabile ai fini della presente, tenuto conto dello stato conservativo dell'unità oltre che dell'andamento mercantile per simili tipologie.

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA	
			comparable C_a *strada Nuova, 9*		*comparable* C_b *Via Adorni, 13*		*comparable* C_c *via Rondani, 6*		*comparable* C_d *b.go Collegio M.Luigia*		*comparable* C_e *via Farini, 71*		***subject S*** *via Farini, 71*	
ambito	n°	denominazione	quantità o punteggi ($S-C_a$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_b$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_c$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_d$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_e$)	correzioni prezzo ΔP_i		
edificio	c_1	localizzazione di dettaglio	1	15.264,00	0	0,00	1	15.840,00	1	20.000,00	0	0,00		
	c_2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	c_3	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	c_4	consistenza ragguagliata	24,0	39.600,00	-3,0	-4.950,00	1,0	1.650,00	-1,0	-1.650,00	-26,0	-42.900,00		
	c_5	livello di piano	2	11.448,00	1	7.791,00	0	0,00	-1	-7.500,00	0	0,00		
	c_6	orientamento prevalente	0	0,00	-2	-15.582,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	c_7	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-7.500,00	0	0,00		
	c_8	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo	$\sum \Delta P_i$	66.312,00	$\sum \Delta P_i$	-12.741,00	$\sum \Delta P_i$	17.490,00	$\sum \Delta P_i$	3.350,00	$\sum \Delta P_i$	-42.900,00		
		prezzo corretto iniziale	P'_{Ca}	190.800,00	P'_{Cb}	259.700,00	P'_{Cc}	198.000,00	P'_{Cd}	250.000,00	P'_{Ce}	265.000,00	P_S	**€ 239.002,20**
		prezzo corretto finale	$P'_{Ca} + \sum \Delta P_i$	257.112,00	$P'_{Cb} + \sum \Delta P_i$	246.959,00	$P'_{Cc} + \sum \Delta P_i$	215.490,00	$P'_{Cd} + \sum \Delta P_i$	253.350,00	$P'_{Ce} + \sum \Delta P_i$	222.100,00		
		prezzo unitario corretto finale	p'_{Ca}	2.124,89	p'_{Cb}	2.040,98	p'_{Cc}	1.780,91	p'_{Cd}	2.093,80	p'_{Ce}	1.835,54	p_S	**1.975,22**
		scostamento percentuale	Δ %	**7,6%**	Δ %	**3,3%**	Δ %	**-9,8%**	Δ %	**6,0%**	Δ %	**-7,1%**		

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

CONCLUSIONI

Con la presente si è operato nell'ambito delle attività regolate dall'Accordo di collaborazione stipulato tra l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma e l'Agenzia delle Entrate, firmato digitalmente e recepito al protocollo informatico Registro Ufficiale n. 15455 del 29 marzo 2017, in seguito alla nota ricevuta il 15/03/2017 al prot. n. 12197, tramite la quale si conferiva l'incarico per l'attività di valutazione relativamente alle unità rappresentate da un alloggio con pertinenze oltre ad autorimessa.
L'elaborato è regolato dalla disciplina estimativa contenuta nel **M**anuale **O**perativo **S**time **I**mmobiliari (**MOSI**) e si riferisce a beni di proprietà del Committente facenti parte di complesso condominiale in Parma, via Farini 71 angolo con la via Rondani 2.

L'epoca di riferimento è alla data di stesura della presente relazione; il sopralluogo interno ed esterno è stato effettuato in data 10 aprile 2017.

In sintesi e a conclusione del processo estimativo, si riassume brevemente quanto esposto fin qui:
✓ gli immobili rientrano all'interno della zona OMI denominata "B1" – Fascia centrale – microzona 1 zona da considerarsi di buona appetibilità dal punto di vista mercantile;
✓ le unità immobiliari non siano gravate da vincoli d'uso, pregiudizievoli e/o gravami di alcun tipo e che siano invece immediatamente disponibili all'uso.
✓ la stima è eseguita nel presupposto che le unità ed il complesso condominiale siano regolari sotto il profilo edilizio-urbanistico, gli impianti siano a norma
✓ alla luce degli elementi raccolti ai fini della valutazione, si è ritenuto di pervenire alla valutazione delle unità in esame, attraverso il procedimento comparativo pluri parametrico, derivato dal *"Market Comparison Approach"* (MCA);
✓ la presente stima è stata redatta ai soli fini previsti nell'accordo cui fa riferimento, e non sono consentiti altri usi

Le risultanze dell'analisi svolta hanno permesso di definire un valore complessivo arrotondato ad € 239.000,00; tale valore andrà corretto per considerare gli oneri di sgombro e smaltimento di mobili ed arredi.
Il costo stimato di tale operazioni viene stimato a corpo in € 3.000,00, riducendo così il più probabile valore di mercato ad *€ 236.000,00 (euro duecento trentaseimila/00)* riferito alla piena proprietà.

Il valore individuato è, secondo definizione adottata anche dalla Banca d'Italia, il più probabile e definisce *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della 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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Parma, 04/05/2017

Il Responsabile Tecnico
Luca De Carli *
*firmato digitalmente

Per il Direttore Provinciale
Mariano Ferraroni *
Firma su delega del Direttore Simonetta Cifonelli
*firmato digitalmente

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna-Direzione Provinciale di Parma– Ufficio Provinciale– Territorio
via G. Bodoni, 2/a– 43121 Parma - tel. 0521/1807711 - fax- 0521/1807704 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it