

STUDIO TECNICO ASSOCIATO IANELLI E FUSI

Fidenza (PR) V.lo Dalverme n. 4 - 43036

Tel. 0524.52.54.13 - 0524.07.02.83

Fax 0524.07.02.61 - fidenza@ianellifusi.com

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

COMMITTENTE

CHERIE SRL

PERITO INCARICATO

TIZIANO FUSI

V.lo Dalverme ,4 - 43036 FIDENZA (PR) - Tel. 0524-52.54.13

Fax 0524-07.02.61 - E-mail tiziano@ianellifusi.com

Ordine/Albo Collegio dei Geometri n. iscrizione: 2.051

Accreditamenti Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014) n. iscrizione: B01-286 Ente: CEPAS

OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1 - NEGOZIO E MAGAZZINO

NOTIZIE PRELIMINARI

la stima è stata preceduta da sopralluogo all' immobile in data

1 giugno 2023

onde verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione, nonché esatta identificazione.

COLLOCAZIONE IMMOBILE

Provincia PARMA

Comune SALSOMAGGIORE TERME

Località

Indirizzo STRADA DEI GELSI 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
Comune SALSOMAGGIORE TERME											
INTESTATARI CHERIE SRL				Sede SALSOMAGGIORE TERME				C.F. 02848960346		DIRITTI E ONERI REALI proprietà 1/1	
n.	catasto	sez	fg	map	sub	z.c.	cat	clas	consistenza	rendita	piano
1	Fabbricati		23	396	18		C/2	4	35,00 mq	159,07 €	s1
2	Fabbricati		23	396	20		C/1	7	69,00 mq	723,40 €	s1-T

DESCRIZIONE DEL CESPITE											
Formano oggetto della presente giudizio di stima un negozio ed un deposito ubicati nel comune di Salsomaggiore Terme in strada dei Gelsi; i cespiti sono compresi all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale. Il negozio, posto a piano terra, è costituito da zona vendita, servizi igienici e balcone; all'interno è presente una scala a chiocciola di collegamento con il corridoio comune del piano seminterrato; l'immobile è dotato di vetrina e si presta ad essere utilizzato per piccole attività commerciali oppure ad essere trasformato in studio professionale, laboratorio o attività similari. Il deposito è posto al piano interrato ed è accessibile dal corridoio comune. Gli elementi di finitura e la dotazione impiantistica sono adeguati in relazione agli usi previsti. Ubicazione: Il complesso di cui fanno parte le unità trattate è ubicato all'interno di una zona periferica di Salsomaggiore Terme, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali Stato conservativo: Lo stato di conservazione dell'immobile appare discreto in relazione allo stato d'uso ed all'anno di costruzione. Caratteristiche costruttive: L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, risalente a metà degli anni '80 del secolo scorso e non conforme all'attuale normativa anti-sismica Impianti: La dotazione impiantistica è del tipo standard. Stato locativo: Il negozio risulta locato Consistenze: Si rimanda alla tabella allegata											

POSIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA							
Strum.to urbanistico		PSC - RUE		Zona		tessuti residenziali a manutenzione	
l'immobile e' stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:							
Titolo abilitativo:	Concessione Edilizia	n.	2936	del	06/01/1983		
Titolo abilitativo:	Concessione Edilizia	n.	325/83	del	09/08/1983		
Titolo abilitativo:	Autorizzazione Abitabilità	n.	3984	del	27/12/1984	note	sopralluogo eseguito in data 14/12/1984
Titolo abilitativo:	D.I.A.	n.	191/95	del	06/09/1995	note	
Titolo abilitativo:	D.I.A.	n.	264/02	del	08/10/2002	note	

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**Conformità urbanistica/edilizia**

In relazione alle unità trattate, in fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico-edilizia relativa consistenti in:

- presenza di bocche di lupo nei locali interrati
- lieve modifica alla dimensione interna dei locali

Le sopra indicate difformità risutano comprese nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis comma 1 ter della l.r. 23/2004.

Si rileva inoltre difformità consistente in demolizione di porzione di cassonetto nel locale deposito e conseguente aumento di superficie, quest'ultima non rientrante nelle tolleranze di cui alla L.R. 23/2004.

Conformità catastale

Il negozio risulta conforme alla documentazione catastale ad esso relativa.

In relazione al magazzino si rileva la demolizione di parte di cassonetto interno che ne comporta l'aumento di superficie accessoria e non conformità in ambito catastale per diversa consistenza del bene.

INDAGINE DI MERCATO

Il segmento di mercato di riferimento è rappresentato da fondi commerciali o magazzini di piccola dimensione posti nella zona periferica della città di Salsomaggiore Terme; unità che, al di là della specifica destinazione, non sono adeguate ad attività che necessitano di visibilità.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

PARAMETRI	Segmento A	Segmento B	Segmento B
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	
Destinazione	Commerciale	Commerciale	
Tipologia immobiliare	Fabbricato	Fabbricato	
	Condominio	Condominio	
	Usato	Usato	
Tipologia edilizia	Negozi	Magazzino	
Dimensioni	Piccole	Piccole	
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica	
Livello di prezzo	500,00 €/mq		
Fase del mercato immobiliare	Recessione	Recessione	
Acquirenti	Persone giuridiche	Persone giuridiche	
Venditori	Persone giuridiche	Persone giuridiche	
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto	Utilizzo diretto	

VALORI OMI

PARAMETRI	Segmento A			Segmento B			Segmento B		
Risultato interrogazione	Anno 2022 - Semestre 2								
Provincia	Parma								
Comune	Salsomaggiore Terme								
Fascia/zona	Periferica/Nucleo urbano e periferico								
Codice di zona	D1								
Microzona catastale	2								
Tipologia prevalente	Abitazioni civili								
Destinazione	Residenziale								
Tipologia	Negozi								
Stato conservativo	normale								
Valore Mercato (€/mq)	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.
	580	870	L						
Valori Locazione (€/mq x mese)	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.
	2,6	3,8	L						

SCELTA DEL METODO DI STIMA

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

LIMITI ED ASSUNZIONI

- Ai fini della valutazione viene assunto un canone di locazione ritenuto ordinario e congruo in relazione alle caratteristiche specifiche del bene, in ambito di comparabili di reddito vengono assunti anche immobili di diversa destinazione ma assimilabili al subject per uso e consistenza.
- Essendo stati reperiti dei comparabili in zone non assimilabili a quella di ubicazione dei beni oggetto di stima è stato applicato un coefficiente correttivo K1 relativo al differente segmento di mercato (zona periferica anziché zona centrale)
- In relazione alla stima dei locali di deposito posti al piano interrato è stato applicato un coefficiente correttivo di destinazione K2
- Pur esprimendo i singoli valori delle unità catastali la stima è riferita all'intero complesso di beni trattato

DETERMINAZIONE DEI VALORI (VEDI ALLEGATI)

In base alle considerazioni espone, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il seguente valore di mercato

	Valore di Mercato all'attualità			coeff k1		coeff k2		
NEGOZIO	52.000,00 €	x	0,7	x	1	=	€ 36.400,00	
MAGAZZINO	732,39 € X 41,00 mq	x	0,7	x	0,5	=	€ 10.509,86	
VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE								€ 46.909,86

Fidenza il, 02/08/2023



Timbro e firma

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Visura catastale
Planimetrie catastali
Documentazione fotografica

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO	Normale
											NOTE	
1	23	396	18		C/2	4	35,00	€ 159,07	-1	Normale		
2	23	396	20		C/1	7	69,00	€ 723,40	0	Normale		

SUPERFICI

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE												TOTALE	
					UNITA' PRINCIPALE	balcone	magazzino	Soppalco	Cantina	Retro				AREA ESTERNA				
						RAPPORTI MERCANTILI												
						20%	50%	80%	50%	50%					10%			
1	23	396	18	Magazzino	41,00											41,00		
2	23	396	20	Negozio	69,00	10,00										71,00		
TOTALE					110	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112		

Fidenza il, 02/08/2023



Timbro e firma

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					Canoni				
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA LOCAZIONE				
Canoni e caratteristica			Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima		s=saggio annuale di variazione dei canoni		
Fonte di mercato			Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	2		0%		
Nominativo / repertorio			Immobiliare Zani	Immobiliare Zani			0%		
Comune			Salsomaggiore Terme	Salsomaggiore Terme	Salsomaggiore Terme		Canone medio di mercato €/mq		
Indirizzo			Via Romagnosi	Viale Matteotti	Strada dei Gelsi		€ 84,00		
Zona			Centrale	Centrale	Periferica		Canone area esterna		
Destinazione			Commerciale	Commerciale	Commerciale		€ 8,40		
Tipologia edilizia			Negozio	Negozio	Negozio		Costo di costruzione a nuovo €/mq.		
Stato dell'immobile			Usato	Usato	Usato		1.300	x J	0,10
Canone di mercato (euro)			€ 8.000,00	€ 6.000,00			€ 130,00		
Data (mesi)			1	1			Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		
Livello di piano (n)			1	1	1		condominio >10 u.i		
Superficie principale (mq)			60	40	69		Criterio di misurazione		
Superfici secondarie							SEL		
Soppalco		80%	30			TABELLA DEI CANONI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
		50%				Canone di mercato (euro)		€ 8.000,00	€ 6.000,00
		50%				Data (mesi)		€ -	€ -
balcone		20%		10		Livello di piano		€ -	€ -
magazzino		50%		80		Superficie principale (mq)		€ 75,00	€ 75,00
						Superficie esterna (mq)		€ 8,40	€ 8,40
						Stato di manutenzione edificio (€)		€ 46,00	€ 46,00
						Stato di manutenzione interna (€)		€ 876,00	€ 876,00
AREA ESTERNA		10%				TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
						Canone di mercato (euro)		€ 8.000,00	€ 6.000,00
						Data (mesi)			
						Livello di piano			
						Superficie principale (mq)		-€ 975,00	-€ 675,00
						Superficie esterna (mq)			
						Stato di manutenzione edificio (€)		-€ 92,00	-€ 46,00
						Stato di manutenzione interna (€)		-€ 1.752,00	
						Canone corretto		€ 5.181,00	€ 5.279,00
						Peso comparabile (%)		50%	50%
						CANONE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 5.000	
						DIVERGENZA PERCENTUALE (%)			1,89%
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima		Ed.	Migliore di molto	Migliore	Normale	CANONE MEDIO UNITARIO		(stima monoparametrica)	€ 70,42
		In.	Migliore di molto	Equivalente	Normale	Scostamento dal Canone Medio di Mercato			-16,16%
Superficie commerciale			84,00	80,00	71,00				

Fidenza il, 02/08/2023



**MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO
ESTIMATIVO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.**

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

I redditi dell'immobile devono essere valutati senza tener conto del canone corrente qualora lo stesso risulti eccessivamente superiore ai dati medi derivanti dal mercato.

1) Calcolo del reddito

Tipologia immobiliare	Superficie	Reddito unitario annuo (€/mq.)	Reddito annuo lordo
Negozi	71	€ 70	€ 5.000,00
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
Totale reddito annuo			€ 5.000,00

2) Determinazione del saggio di capitalizzazione

a) Rilevazione redditi lordi e prezzi

Descrizione comparabile	Superficie commerciale	Reddito lordo annuo	Prezzo
SAGGIO DI MERCATO			

b) Band of Investment - Mortgage and equity (Sme)

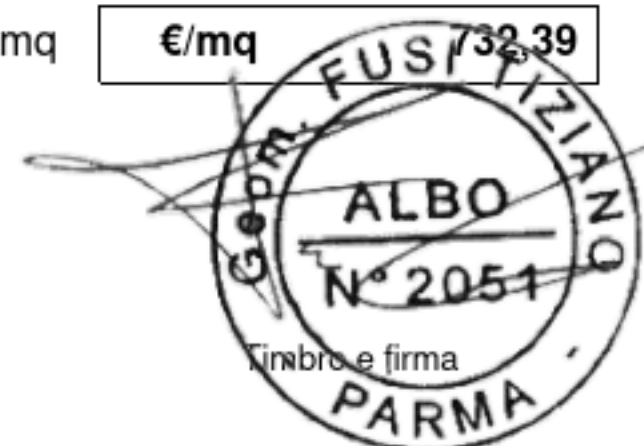
Componente finanziaria			
s	Saggio di interesse mutuo		4,50%
n	Durata anni mutuo		15
r	Saggio di capitalizzazione mutuo		9,31%
lr	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare		10,00%
ltv	Percentuale di erogazione del mutuo		50%
I	Saggio di capitalizzazione diretta		9,66%

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE 9,66%

VALORE DI MERCATO arrotondato a 1.000,00 € € 52.000,00

Valore di mercato unitario € 52.000,00 / 71,00 mq €/mq 732,39

Fidenza il, 02/08/2023



STUDIO TECNICO ASSOCIATO IANELLI E FUSI

Fidenza (PR) V.lo Dalverme n. 4 - 43036

Tel. 0524.52.54.13 - 0524.07.02.83

Fax 0524.07.02.61 - fidenza@ianellifusi.com

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

COMMITTENTE

CHERIE SRL

PERITO INCARICATO

TIZIANO FUSI

V.lo Dalverme ,4 - 43036 FIDENZA (PR) - Tel. 0524-52.54.13

Fax 0524-07.02.61 - E-mail tiziano@ianellifusi.com

Ordine/Albo Collegio dei Geometri n. iscrizione: 2.051

Accreditamenti Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014) n. iscrizione: B01-286 Ente: CEPAS

OGGETTO DI STIMA

LOTTO 2 - NEGOZI E DEPOSITI

LOTTO 3 - DEPOSITO

NOTIZIE PRELIMINARI

la stima è stata preceduta da sopralluogo all' immobile in data

1 giugno 2023

onde verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione, nonché esatta identificazione.

COLLOCAZIONE IMMOBILE

Provincia PARMA

Comune SALSOMAGGIORE TERME

Località

Indirizzo STRADE DEI GELSI 6A-6B

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 2 - NEGOZI E DEPOSITI

Comune SALSOMAGGIORE TERME

INTESTATARI CHERIE SRL	Sede SALSOMAGGIORE TERME	C.F. 02848960346	DIRITTI E ONERI REALI proprietà 1/1
---------------------------	-----------------------------	---------------------	--

n.	catasto	sez	fg	map	sub	z.c.	cat	clas	consistenza	rendita	piano
1	Fabbricati		23	412	14		C/2	4	57,00 mq	259,05 €	s1
2	Fabbricati		23	412	36		C/1	6	90,00 mq	808,77 €	s1-T
3	Fabbricati		23	412	41		C/2	1	10,00 mq	28,41 €	s1
4	Fabbricati		23	412	40		C/1	8	47,00 mq	575,28 €	s1-T

LOTTO 3 - DEPOSITO

Comune SALSOMAGGIORE TERME

INTESTATARI CHERIE SRL	Sede SALSOMAGGIORE TERME	C.F. 02848960346	DIRITTI E ONERI REALI proprietà 1/1
---------------------------	-----------------------------	---------------------	--

n.	catasto	sez	fg	map	sub	z.c.	cat	clas	consistenza	rendita	piano
1	Fabbricati		23	412	13		C/2	5	26,00 mq	138,31 €	s1

DESCRIZIONE DEI CESPITI

LOTTO 2 - NEGOZI E DEPOSITI

Formano oggetto della presente giudizio di stima nr. 2 negozi e nr.2 depositi ubicati nel comune di Salsomaggiore Terme, compresi all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale.

Il negozio identificato al sub. 36, posto a piano terra, è costituito da ampia zona vendita, servizi igienici, portici e balconi; all'interno è presente una scala a chiocciola di collegamento con corridoio comune del piano seminterrato; l'immobile è dotato di vetrina e si presta ad essere utilizzato per piccole attività commerciali oppure ad essere trasformato in studio professionale, laboratorio o attività similari.

Il negozio identificato al sub. 40, posto a piano terra, è costituito da zona vendita e porticato ad uso esclusivo; a corredo dell'unità è presente un locale accessorio posto al piano interrato. L'immobile è dotato di vetrina e si presta ad essere utilizzato per piccole attività commerciali oppure ad essere trasformato in studio professionale, laboratorio o attività similari.

Il deposito identificato al sub. 14 è posto al piano interrato ed è accessibile dal corridoio comune.

Il deposito identificato al sub. 41 è posto al piano interrato ed è accessibile dal corridoio comune.

Gli elementi di finitura e la dotazione impiantistica sono adeguate in relazione agli usi previsti.

Ubicazione:

Il complesso di cui fanno parte le unità trattate è ubicato all'interno di una zona periferica di Salsomaggiore Terme, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali

Stato conservativo:

Lo stato di conservazione dell'immobile appare discreto in relazione allo stato d'uso ed all'anno di costruzione.

Caratteristiche costruttive:

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, risalente a metà degli anni '80 del secolo scorso e non conforme all'attuale normativa anti-sismica

Impianti:

La dotazione impiantistica è del tipo standard.

Stato locativo:

\

Consistenze:

Si rimanda alla tabella allegata

LOTTO 3 - DEPOSITO

Forma oggetto della presente giudizio di stima un locale ad uso deposito ubicato nel comune di Salsomaggiore Terme, compreso all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale.

Il deposito è posto al piano interrato ed è accessibile dal corridoio comune.

Gli elementi di finitura e la dotazione impiantistica sono adeguate in relazione all'uso previsto.

Ubicazione:

Il complesso di cui fanno parte le unità trattate è ubicato all'interno di una zona periferica di Salsomaggiore Terme, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali

Stato conservativo:

Lo stato di conservazione dell'immobile appare discreto in relazione allo stato d'uso ed all'anno di costruzione.

Caratteristiche costruttive:

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, risalente a metà degli anni '80 del secolo scorso e non conforme all'attuale normativa anti-sismica

Impianti:

La dotazione impiantistica è del tipo standard.

Stato locativo:

\

Consistenze:

Si rimanda alla tabella allegata

POSIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**LOTTO 2 - NEGOZI E DEPOSITI**

Strum.to urbanistico	PSC - RUE	Zona		tessuti residenziali a manutenzione			
l'immobile e' stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:							
Titolo abilitativo:	Concessione Edilizia	n.	2934	del	06/01/1983		
Titolo abilitativo:	Concessione Edilizia	n.	326/83	del	09/08/1983		
Titolo abilitativo:	Concessione Edilizia	n.	922/85	del	22/10/1985		
Titolo abilitativo:	Autorizzazione Abitabilità	n.	5252	del	13/12/1985	note	sopralluogo eseguito in data 04/12/1984
Titolo abilitativo:	D.I.A.	n.	191/95	del	06/09/1995	note	

LOTTO 3 - DEPOSITO

Strum.to urbanistico	PSC - RUE	Zona		tessuti residenziali a manutenzione			
l'immobile e' stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:							
Titolo abilitativo:	Concessione Edilizia	n.	2934	del	06/01/1983		
Titolo abilitativo:	Concessione Edilizia	n.	326/83	del	09/08/1983		
Titolo abilitativo:	Concessione Edilizia	n.	922/85	del	22/10/1985		
Titolo abilitativo:	Autorizzazione Abitabilità	n.	5252	del	13/12/1985	note	sopralluogo eseguito in data 04/12/1984
Titolo abilitativo:	D.I.A.	n.	191/95	del	06/09/1995	note	

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**LOTTO 2 - NEGOZI E DEPOSITI****Conformità urbanistica/edilizia**

In relazione alle unità trattate, in fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico-edilizia rilasciata consistente in:

- presenza di bocche di lupo nei locali interrati
- ridimensionamento dei negozi tramite arretramento delle vetrine esterne
- mancata rappresentazione di pilastro al piano interrato (locale scala)
- lieve ridimensionamento dei locali interni
- tamponamento solaio negozio per predisposizione scala interna
- mancata realizzazione di servizi igienici nell'unità distinta al sub 40.

Le sopra indicate difformità risutano comprese nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis comma 1 ter della lr. 23/2004.

Si rilevano inoltre le seguenti difformità:

- presenza di porta di collegamento tra il negozio censito al sub 40 ed i servizi igienici

Conformità catastale

Le unità risultano conformi alla documentazione catastale ad esse relative.

LOTTO 3 - DEPOSITO**Conformità urbanistica/edilizia**

In relazione all'unità trattata, in fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico-edilizia rilasciata consistente in:

- presenza di bocca di lupo
- lieve ridimensionamento dei locali interni

Le sopra indicate difformità risultano comprese nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis comma 1 ter della l.r. 23/2004.

Si rilevano inoltre difformità consistente in presenza di spallone interno

Conformità catastale

L'unità risulta conforme alla documentazione catastale ad essa relativa

INDAGINE DI MERCATO

Il segmento di mercato di riferimento è rappresentato da fondi commerciali o magazzini di piccola dimensione posti nella zona periferica della città di Salsomaggiore Terme; unità che, al di là della specifica destinazione, non sono adeguate ad attività che necessitano di visibilità.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

PARAMETRI	Segmento A	Segmento B	Segmento B
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	
Destinazione	Commerciale	Commerciale	
Tipologia immobiliare	Fabbricato	Fabbricato	
	Condominio	Condominio	
	Usato	Usato	
Tipologia edilizia	Negozi	Magazzino	
Dimensioni	Piccole	Piccole	
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica	
Livello di prezzo	500,00 €/mq		
Fase del mercato immobiliare	Recessione	Recessione	
Acquirenti	Persone giuridiche	Persone giuridiche	
Venditori	Persone giuridiche	Persone giuridiche	
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto	Utilizzo diretto	

VALORI OMI

PARAMETRI	Segmento A			Segmento B			Segmento B		
Risultato interrogazione	Anno 2022 - Semestre 2								
Provincia	Parma								
Comune	Salsomaggiore Terme								
Fascia/zona	Periferica/Nucleo urbano e periferico								
Codice di zona	D1								
Microzona catastale	2								
Tipologia prevalente	Abitazioni civili								
Destinazione	Residenziale								
Tipologia	Negozi								
Stato conservativo	normale								
Valore Mercato (€/mq)	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.
	580	870	L						
Valori Locazione (€/mq x mese)	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.
	2,6	3,8	L						

SCELTA DEL METODO DI STIMA

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

LIMITI ED ASSUNZIONI

► Ai fini della valutazione viene assunto un canone di locazione ritenuto ordinario e congruo in relazione alle caratteristiche specifiche del bene, in ambito di comparabili di reddito vengono assunti anche immobili di diversa destinazione ma assimilabili al subject per uso e consistenza.

' ► Essendo stati reperiti dei comparabili in zone non assimilabili a quella di ubicazione dei beni oggetto di stima è stato applicato un coefficiente correttivo K1 relativo al differente segmento di mercato (zona periferica anziché zona centrale)

' ► In relazione alla stima dei locali di deposito posti al piano interrato è stato applicato un coefficiente correttivo di destinazione K2

' ► Pur esprimendo i singoli valori delle unità catastali la stima è riferita all'intero complesso di beni trattato

DETERMINAZIONE DEI VALORI (VEDI ALLEGATI)

In base alle considerazioni esposte, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il seguente valore di mercato

LOTTO 2 - NEGOZI E DEPOSITI

Valore di Mercato all'attualità				coeff k1		coeff k2		
NEGOZIO - sub 36	72.000,00 €	x		0,7	x	1	=	€ 50.400,00
NEGOZIO - sub 40	742,27 €	x	53,40 mq	0,7	x	1	=	€ 27.745,98
MAGAZZINO - sub 14	742,27 €	x	63,00 mq	0,7	x	0,5	=	€ 16.367,01
MAGAZZINO - sub 41	742,27 €	x	12,00 mq	0,7	x	0,5	=	€ 3.117,53
VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE								€ 97.630,52

LOTTO 3 - DEPOSITO

Valore di Mercato all'attualità				coeff k1		coeff k2		
MAGAZZINO - sub 13	742,27 €	x	30,00 mq	0,7	x	0,5	=	€ 7.793,81
VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE								€ 7.793,81

Fidenza il, 02/08/2023



Timbro e firma

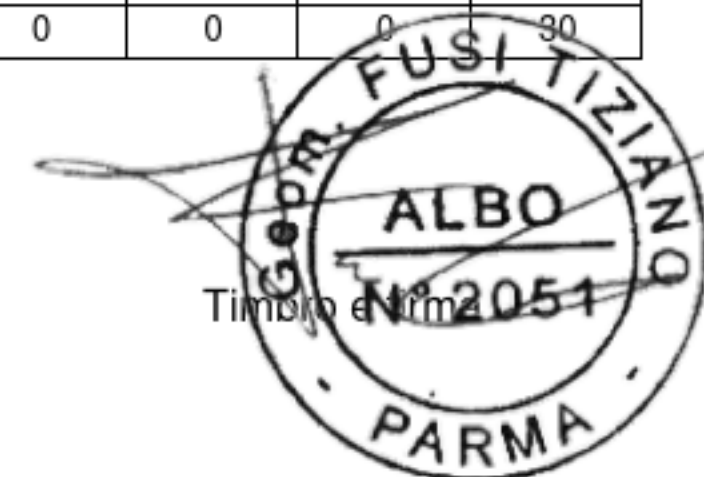
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Visura catastale
Planimetrie catastali
Documentazione fotografica

LOTTO 2 - NEGOZI E DEPOSITI																	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE																	
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO	Normale					
											NOTE						
1	23	412	14		C/2	4	57,00	€ 259,05	-1	Normale							
2	23	412	36		C/1	6	90,00	€ 808,77	0	Normale							
3	23	412	41		C/2	1	10,00	€ 28,41	-1	Normale							
4	23	412	40		C/1	8	47,00	€ 575,28	0	Normale							
SUPERFICI																	
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE										TOTALE		
					UNITA' PRINCIPALE	balcone		portico						AREA ESTERNA			
						RAPPORTI MERCANTILI											
						20%		20%									
1	23	412	14	Magazzino	63,00										63,00		
2	23	412	36	Negozio	89,00	20,00		20,00							97,00		
3	23	412	41	Magazzino	12,00										12,00		
4	23	412	40	Negozio	47,00			32,00							53,40		
TOTALE					211	20	0	52	0	0	0	0	0	0	225		

LOTTO 3 - DEPOSITO																	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE																	
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO	Normale					
											NOTE						
1	23	412	13		C/2	5	26,00	€ 138,31	-1	Normale							
SUPERFICI																	
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE										TOTALE		
					UNITA' PRINCIPALE									AREA ESTERNA			
						RAPPORTI MERCANTILI											
1	23	412	13	Magazzino	30,00											30,00	
TOTALE					30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	

Fidenza il, 02/08/2023



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Canoni

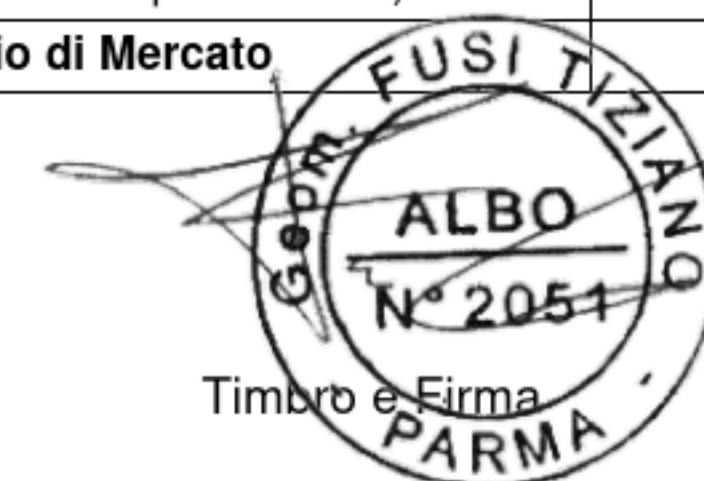
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Canoni e caratteristica			Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato			Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	2
Nominativo / repertorio			Immobiliare Zani	Immobiliare Zani	
Comune			Salsomaggiore Terme	Salsomaggiore Terme	Salsomaggiore Terme
Indirizzo			Via Romagnosi	Viale Matteotti	Strada dei Gelsi
Zona			Centrale	Centrale	Periferica
Destinazione			Commerciale	Commerciale	Commerciale
Tipologia edilizia			Negozi	Negozi	Negozi
Stato dell'immobile			Usato	Usato	Usato
Canone di mercato (euro)			€ 8.000,00	€ 6.000,00	
Data (mesi)			1	1	
Livello di piano (n)			1	1	1
Superficie principale (mq)			60	40	89
Superfici secondarie					
Soppalco	80%	30			
	50%			40	
	50%			50	
balcone	20%				20
magazzino	50%				
portico	20%				20
AREA ESTERNA	10%				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Migliore di molto	Migliore	Normale	
	In.	Migliore di molto	Equivalente	Normale	
Superficie commerciale		84,00	85,00	97,00	

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA LOCAZIONE

s=saggio annuale di variazione dei canoni	0%	
i=livello di piano	0%	
Canone medio di mercato €/mq	€	84,00
Canone area esterna	€	8,40
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.300	x J 0,10
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	€	130,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i	
Criterio di misurazione	SEL	
TABELLA DEI CANONI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Canone di mercato (euro)	€ 8.000,00	€ 6.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 70,59	€ 70,59
Superficie esterna (mq)	€ 8,40	€ 8,40
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 63,00	€ 63,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 1.197,00	€ 1.197,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Canone di mercato (euro)	€ 8.000,00	€ 6.000,00
Data (mesi)		
Livello di piano		
Superficie principale (mq)	€ 917,65	€ 847,06
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 126,00	-€ 63,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 2.394,00	
Canone corretto	€ 6.397,65	€ 6.784,06
Peso comparabile (%)	50%	50%
CANONE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	€ 7.000	
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)	6,04%	
CANONE MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€	72,16
Scostamento dal Canone Medio di Mercato	-14,09%	

Fidenza il, 02/08/2023



**MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO
ESTIMATIVO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.**

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

I redditi dell'immobile devono essere valutati senza tener conto del canone corrente qualora lo stesso risulti eccessivamente superiore ai dati medi derivanti dal mercato.

1) Calcolo del reddito

Tipologia immobiliare	Superficie	Reddito unitario annuo (€/mq.)	Reddito annuo lordo
Negozio	97	€ 72	€ 7.000,00
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
Totale reddito annuo			€ 7.000,00

2) Determinazione del saggio di capitalizzazione

a) Rilevazione redditi lordi e prezzi

Descrizione comparabile	Superficie commerciale	Reddito lordo annuo	Prezzo
SAGGIO DI MERCATO			

b) Band of Investment - Mortgage and equity (Sme)

Componente finanziaria			
s	Saggio di interesse mutuo		4,50%
n	Durata anni mutuo		15
r	Saggio di capitalizzazione mutuo		9,31%
lr	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare		10,00%
ltv	Percentuale di erogazione del mutuo		50%
I	Saggio di capitalizzazione diretta		9,66%

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE 9,66%

VALORE DI MERCATO arrotondato a 1.000,00 € € 72.000,00

Valore di mercato unitario € 72.000,00 / 97,00 mq €/mq 742,27

