

STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091



COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME (PR)

Perizia di stima

Unità immobiliari commerciali, residenziali e direzionali poste all'interno dell'intervento edilizio di recupero e restauro denominato "Antico Palazzo Detraz" di Via Bacchelli

PROCEDURA

Con decreto n. 161/2017 il Ministero dello Sviluppo Economico ha posto in liquidazione coatta amministrativa la società UNIECO Società Cooperativa con sede in Via Meuccio Ruini, 10 in REGGIO EMILIA, c.f. e P.IVA: 00301010351 e nominato in qualità di commissario liquidatore il Dott. Baldini Corrado.

PREMESSA

La sottoscritta Lecordetti Geom. Roberta libera professionista, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1921, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "Geometri Mancini e Lecordetti" in Parma via Toscana n°45/1, tel. 0521221020, fax. 0521224091, E-mail: studio@mancinilecordetti.it, PEC: roberta.lecordetti@geopec.it, C.F.: LCRRRT67S60G337C, ha ricevuto un formale incarico nella persona del Dott. Corrado Baldini nato a Reggio Emilia il 7 ottobre 1973, ivi domiciliato, in via Emila all'Angelo n. 44/B C.F.: BLD CRD 73R07 H223T, in qualità di commissario liquidatore della Società UNIECO S.C. in L.c.a., con sede a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, C.F. e P.IVA 00301010351, per la redazione di una perizia finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di seguito identificate:

Destinazione funzionale	Tipologia	Localizzazione	Piano	Foglio	Mappale	Subalterno
Terziario	Ufficio	Viale Matteotti	3	1	21	915 34
Commerciale	Negozi	Via Bacchelli	23	T	21	1774 65
Commerciale	Negozi	Via Bacchelli	21	T	21	1774 66
Commerciale	Negozi	Via Bacchelli	19	T	21	1774 67
Commerciale	Negozi	Via Bacchelli	17	T	21	1774 69
Commerciale	Negozi	Via Bacchelli	15	T	21	1774 70
Residenziale	Alloggio	Via Bacchelli	5	2-3	21	1774 89
Residenziale	Alloggio	Via Bacchelli		2-3	21	1774 91
Residenziale	Autorimessa	Via Bacchelli	1/C	S1	21	1440 19

ASSUNZIONI

STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecorderetti.it

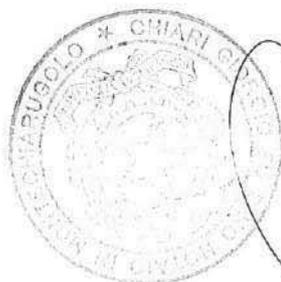
Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

Effettuato il sopralluogo, al fine di identificare, verificare e valutare lo stato di manutenzione delle unità immobiliari, l'accessibilità e il circostante contesto con analisi delle tipologie edilizie, predisposte le opportune visure presso l'archivio delle pratiche edilizie al fine di porre in essere le necessarie verifiche volte ad individuare la legittimità della preesistenza e la regolarità catastale, valutate inoltre, le attuali richieste del mercato immobiliare di Salsomaggiore Terme (PR) anche con l'ausilio di operatori specializzati, redige a seguire la sua relazione estimativa.

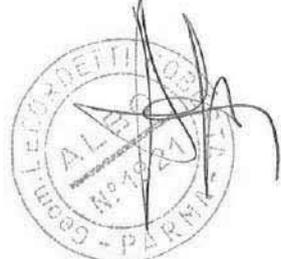
1. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Le unità immobiliari, ufficio, risultano censite al Catasto Fabbricati del comune di Salsomaggiore Terme presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Parma con il seguente classamento:

Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PARMA										
		Foglio: 21 Particella: 915 Sub.: 34										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	915	34	Cens.	Zona	A/10	4	5,5 vani	Totale: 149 m ²	Euro 1.533,88	[ALTRE] del 03/09/2019 protocollo n. PR0193441 in atti dal 04/09/2019 RIPRISTINO U.L. FG.21 M.915 S.17 (n. 591.1/2019)
Indirizzo		VIALE G. MATTEOTTI n. 1 piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 30194)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA						0091010351*		(1) Proprietà per 1000/1000			
Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PARMA										
		Foglio: 21 Particella: 1774 Sub.: 65										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	1774	65	Cens.	Zona	C/1	14	55 m ²	Totale: 77 m ²	Euro 1.673,06	VARIAZIONE del 23/11/2015 protocollo n. PR0271608 in atti dal 23/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 186633.1/2015)
Indirizzo		VIALE BACCHELLI RICCARDO n. 23 piano: 7;										
Annotazioni		effettuata con prot. n. PR0281599/2010 del 29/11/10										
Notifica		Parita										
Annotazioni		di studio; correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n. pe010757/2009 Mod.58										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA						0091010351*		(1) Proprietà per 1/1			
Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PARMA										
		Foglio: 21 Particella: 1774 Sub.: 66										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	1774	66	Cens.	Zona	C/1	14	43 m ²	Totale: 59 m ²	Euro 1.308,63	VARIAZIONE del 23/11/2015 protocollo n. PR0271614 in atti dal 23/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 186633.1/2015)
Indirizzo		VIALE BACCHELLI RICCARDO n. 21 piano: 7;										
Annotazioni		effettuata con prot. n. PR0291599/2010 del 29/11/10										
Notifica		Parita										
Annotazioni		di studio; correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n. pe010757/2009 Mod.58										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA						0091010351*		(1) Proprietà per 1/1			



[Handwritten signature]



STUDIO TECNICO GEOMETRI
MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

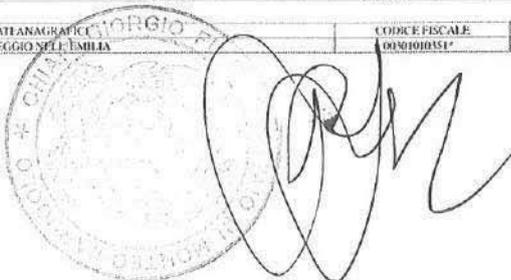
Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
		Provincia di PARMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 21 Particella: 1774 Sub.: 67										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	1774	67	Cens.	Zona	C/1	14	72 m ²	Catastale Totale: 98 m ²	Euro 2.196,19	VARIAZIONE del 23/11/2015 protocollo n. PR0271620 in atti dal 23/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 186636/2015)
Indirizzo		VIALE BACCHELLI RICCARDO n. 19 piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita val dati (D.M. 201/94) di studio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. pr0307757/2009										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA				00301010351*				(1) Proprietà per 1/1			

Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
		Provincia di PARMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 21 Particella: 1774 Sub.: 69										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	1774	69	Cens.	Zona	C/1	14	53 m ²	Catastale Totale: 72 m ²	Euro 1.612,22	VARIAZIONE del 23/11/2015 protocollo n. PR0271625 in atti dal 23/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 186638/2015)
Indirizzo		VIALE BACCHELLI RICCARDO n. 47 piano: T.										
Notifica		effettuata con prot. n. PR0281599/2010 del 29/11/10										
Annotazioni		di studio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. pr0307757/2009										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA				00301010351*				(1) Proprietà per 1/1			

Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
		Provincia di PARMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 21 Particella: 1774 Sub.: 70										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	1774	70	Cens.	Zona	C/1	14	55 m ²	Catastale Totale: 76 m ²	Euro 1.673,96	VARIAZIONE del 23/11/2015 protocollo n. PR0271629 in atti dal 23/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 186639/2015)
Indirizzo		VIALE BACCHELLI RICCARDO n. 15 piano: T.										
Notifica		effettuata con prot. n. PR0281599/2010 del 29/11/10										
Annotazioni		di studio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. pr0307757/2009										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA				00301010351*				(1) Proprietà per 1/1			

Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
		Provincia di PARMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 21 Particella: 1774 Sub.: 89										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	1774	89	Cens.	Zona	A/2	3	4,5 vani	Catastale Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte** : 88 m ²	Euro 592,63	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE BACCHELLI RICCARDO n. 5 piano: 2-3 scale: B.										
Notifica		effettuata con prot. n. PR0281599/2010 del 29/11/10										
Annotazioni		di studio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. pr0307757/2009										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA				00301010351*				(1) Proprietà per 1/1			

Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
		Provincia di PARMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 21 Particella: 1774 Sub.: 91										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	1774	91	Cens.	Zona	A/2	3	3 vani	Catastale Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte** : 88 m ²	Euro 395,09	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE BACCHELLI RICCARDO n. 3 piano: 2-3 scale: D.										
Notifica		effettuata con prot. n. PR0281599/2010 del 29/11/10										
Annotazioni		di studio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. pr0307757/2009										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA				00301010351*				(1) Proprietà per 1/1			



STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091

Dati della richiesta		Comune di SALSOMAGGIORE TERME (Codice: H720)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PARMA										
Unità immobiliare		Foglio: 21 Particellar 1440 Sub.: 19										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Serieze	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	21	1440	19			C/6	5	34 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 166,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE BACCHELLI RICCARDO n. 1/C piano S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 700/04)										
INTESTATO												
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI												
1 UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in REGGIO NELLA EMILIA 00301010351 (4) Prestita per 1000/1000												
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 21/02/2005 protocollo n. PR003543 in atti dal 21/03/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2296/1/2005)												

1.1. ANALISI CATASTALE

Le unità immobiliari sopra riportate risultano regolarmente censite, correttamente identificate nella localizzazione, nella consistenza e nelle destinazioni d'uso dei vani rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

2. PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Le unità immobiliari, subalterni 34, 65, 66, 67, 69, 70, 89, 91, risultano essere in proprietà a:

UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Reggio Emilia, C.F. 00301010351, per l'intera piena proprietà 1/1, pervenute all'attuale ditta intestata a seguito di:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Dr. Varchetta Giovanni in data 13/07/2006 Rep. 89.200/23.470 registrato a Reggio Emilia in data 20/07/2006 e trascritto a Parma in data 24/07/2006 al n. 11.828 e successivo Atto di avveramento della condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione.

L'unità immobiliare, subalterno 19, risulta essere in proprietà a:

UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in Reggio Emilia, C.F. 00301010351, per l'intera piena proprietà 1/1, pervenuta all'attuale ditta intestata a seguito di:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Dr. Varchetta Giovanni in data 13/07/2006 Rep. 89.200/23.470 registrato a Reggio Emilia in data 20/07/2006 e trascritto a Parma in data 24/07/2006 al n. 11.828 e successivo Atto di avveramento della condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione;

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In riferimento all'oggetto della presente risultano esistenti formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente oltre a formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In particolare:

Relativamente al mappale 1774:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO



ISCRIZIONE del 18/11/2013 - Registro Particolare 2.639 Registro Generale 18.727

Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13689 del 07/11/2013

Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI

- Annotazioni n. 778, n. 779 e n. 780 del 18/04/2014;
- Annotazioni n. 2.447, n. 2.448 e n. 2.449 del 18/11/2015;
- Annotazioni n. 292, n. 293 e n. 294 del 09/02/2016;
- Annotazioni n. 1.458, n. 1.459 e n. 1.460 del 27/06/2016;
- Annotazioni n. 1.931, n. 1.932 e n. 1.933 del 29/08/2016;

Relativamente al mappale 915:

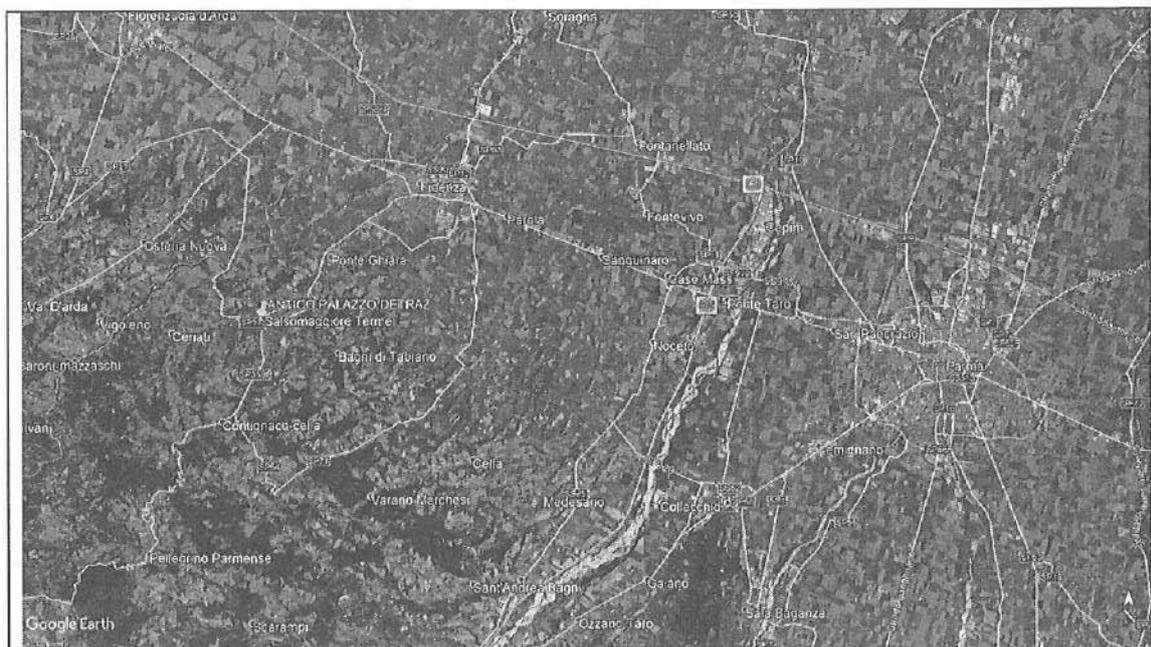
Non si segnalano iscrizioni pregiudizievoli.

4. LOCALIZZAZIONE

Palazzo “Detraz” risulta:

per caratteristiche di localizzazione dell'intervento immobiliare

- posizionato nel centro storico di Salsomaggiore Terme;
- posizionato a fianco dello storico stabilimento termale “Berzieri”;
- posizionato lungo il tracciato dell'ex strada statale “S.S. n. 359” che nel tratto antistante si denomina Viale Matteotti, arteria che collega Salsomaggiore Terme verso nord a Fidenza e alla via Emilia;
- posizionato a circa 16 chilometri dal casello dell'autostrada “A1 Milano-Napoli” di Fidenza;
- posizionato a circa 35 chilometri, attraverso viabilità ordinaria, dal centro di Parma.



per caratteristiche di collegamento dell'intervento immobiliare



**STUDIO TECNICO GEOMETRI
MANCINI e LECORDETTI**

e-mail: studio@mancinilecorderetti.it

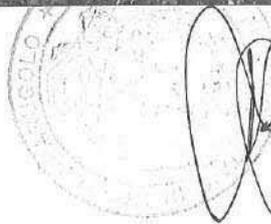
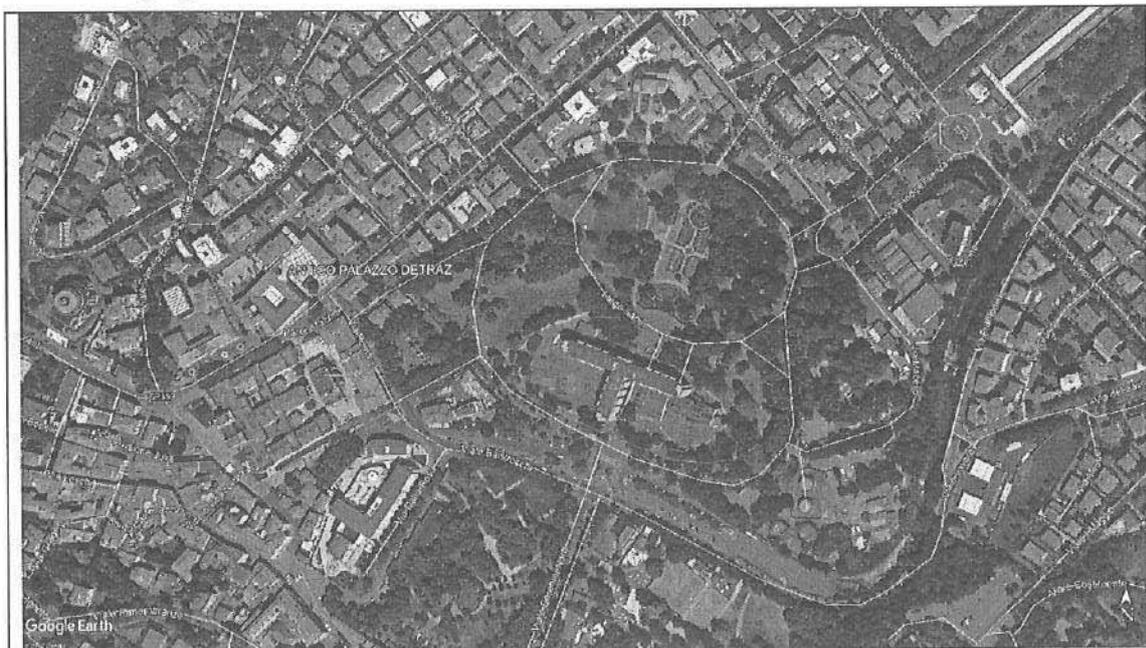
Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091

- nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Salsomaggiore raggiungibile attraversando i giardini pubblici di “Parco Mazzini”;
- connesso a Parma e Fidenza mediante linea di trasporto pubblico extraurbano con fermata a richiesta nelle immediate vicinanze;



per dotazioni territoriali dell'intervento immobiliare

- in considerazione dell'ubicazione nel centro storico il complesso risulta privo di parcheggio pubblico comunque presente, nelle immediate vicinanze, in viale Roma anche se in uso anche alle vicine terme.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO GEOMETRI

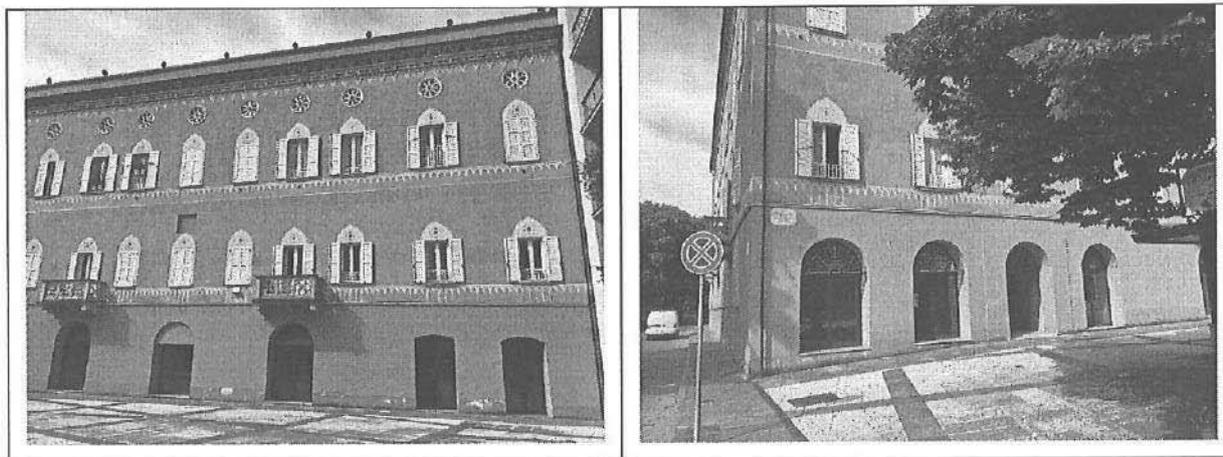
MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

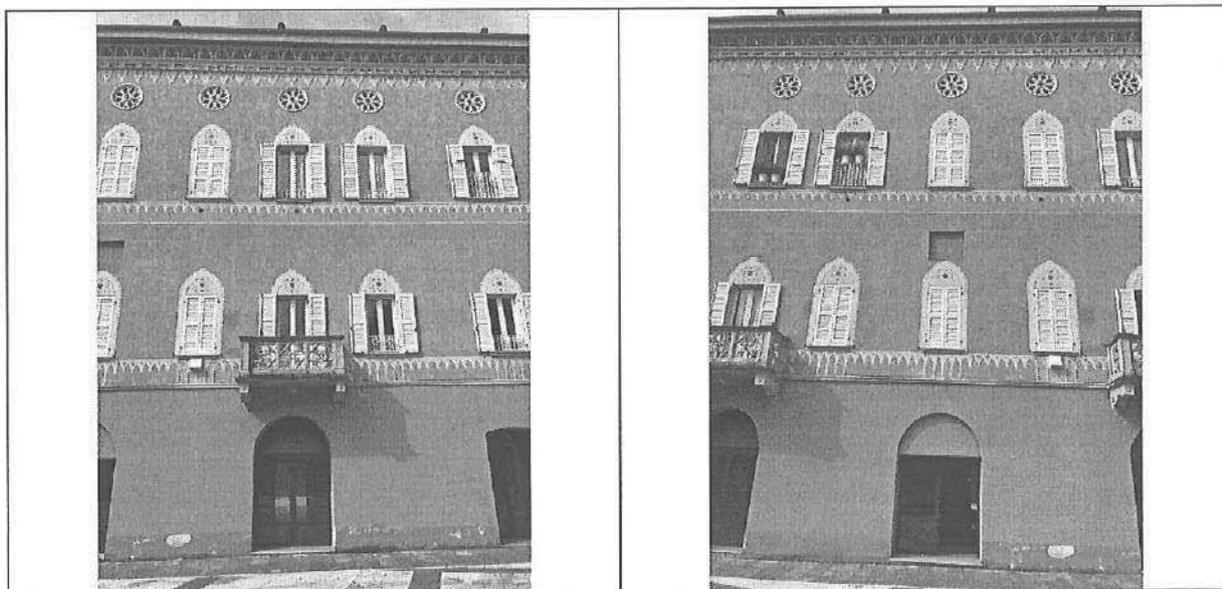
Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091

5. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio immobiliare in esame è costituito da n. 9 unità immobiliari, negozi, appartamenti, autorimessa e un ufficio, poste all'interno dell'intervento immobiliare denominato "Antico Palazzo Detraz", che ha previsto il restauro e il recupero dell'edificio cinquecentesco originariamente convento e successivamente grande albergo, posto nel centro storico di Salsomaggiore Terme (PR) lungo Viale Bacchelli a fianco dello stabilimento termale "Berzieri".



Il progetto di recupero del volume edificato, che si sviluppa su un massimo di quattro livelli fuori terra, ha consentito l'insediamento di unità immobiliari ad uso commerciale, direzionale e per la maggior consistenza ad uso residenziale.



L'intervento è stato realizzato con materiali e tecnologie di qualità, nel pieno rispetto dei vincoli architettonici dettati dalla soprintendenza, ma con caratteristiche rispondenti alle richieste dalle normative in materia di



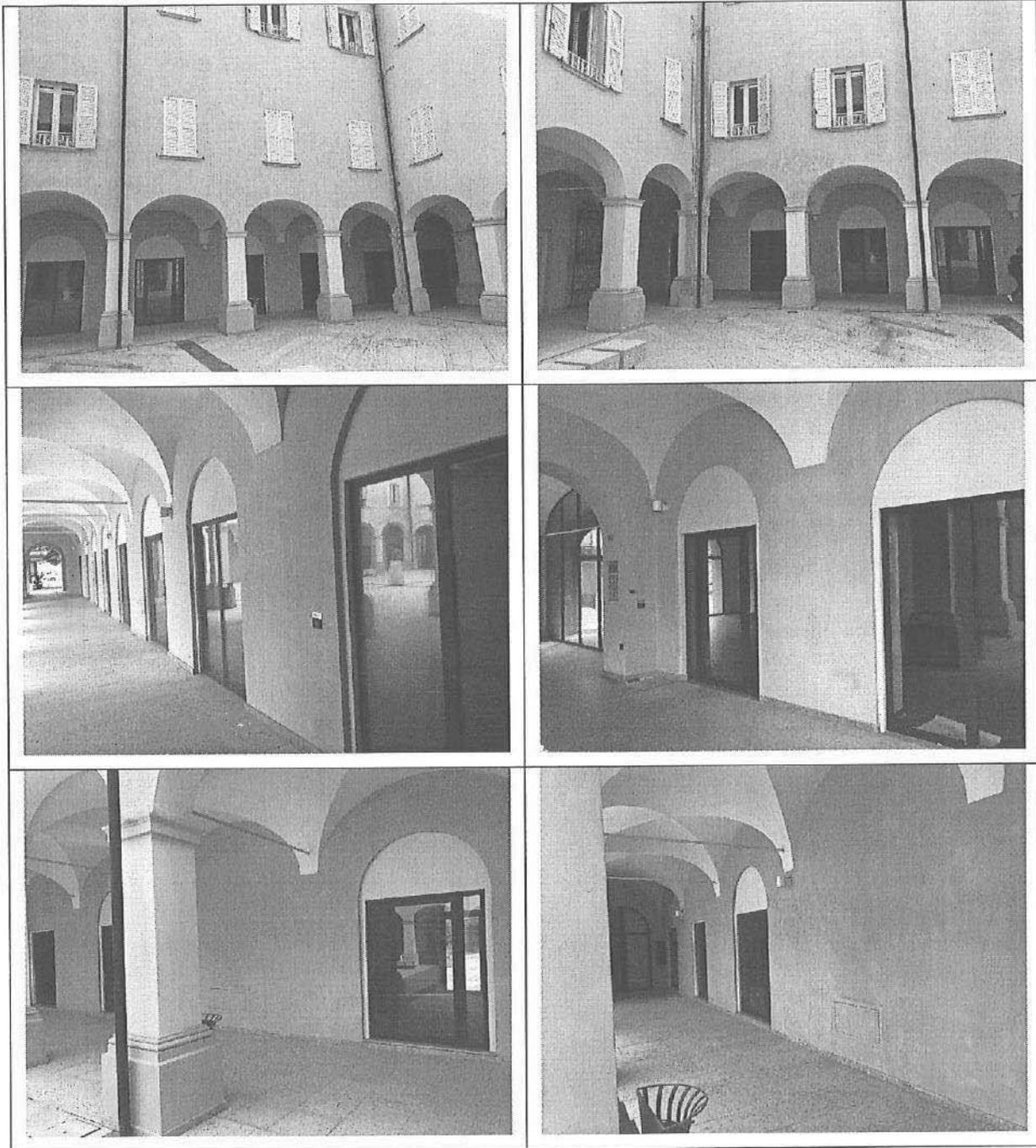
STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091

isolamenti termo-acustici e di risparmio energetico. La realizzazione di un parcheggio con sistema “pluripiano” retrostante all’edificio storico completa l’intervento di recupero dell’“Antico Palazzo Detraz”.



Struttura portante in muratura, tramezzi interni e contro pareti in cartongesso, tetto con struttura in legno e copertura in coppi.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento

per gli alloggi: autonomo con caldaia a condensazione con pannelli radianti a pavimento, due o tre unità di condizionamento, a seconda dello sviluppo su singolo o doppio livello;



STUDIO TECNICO GEOMETRI

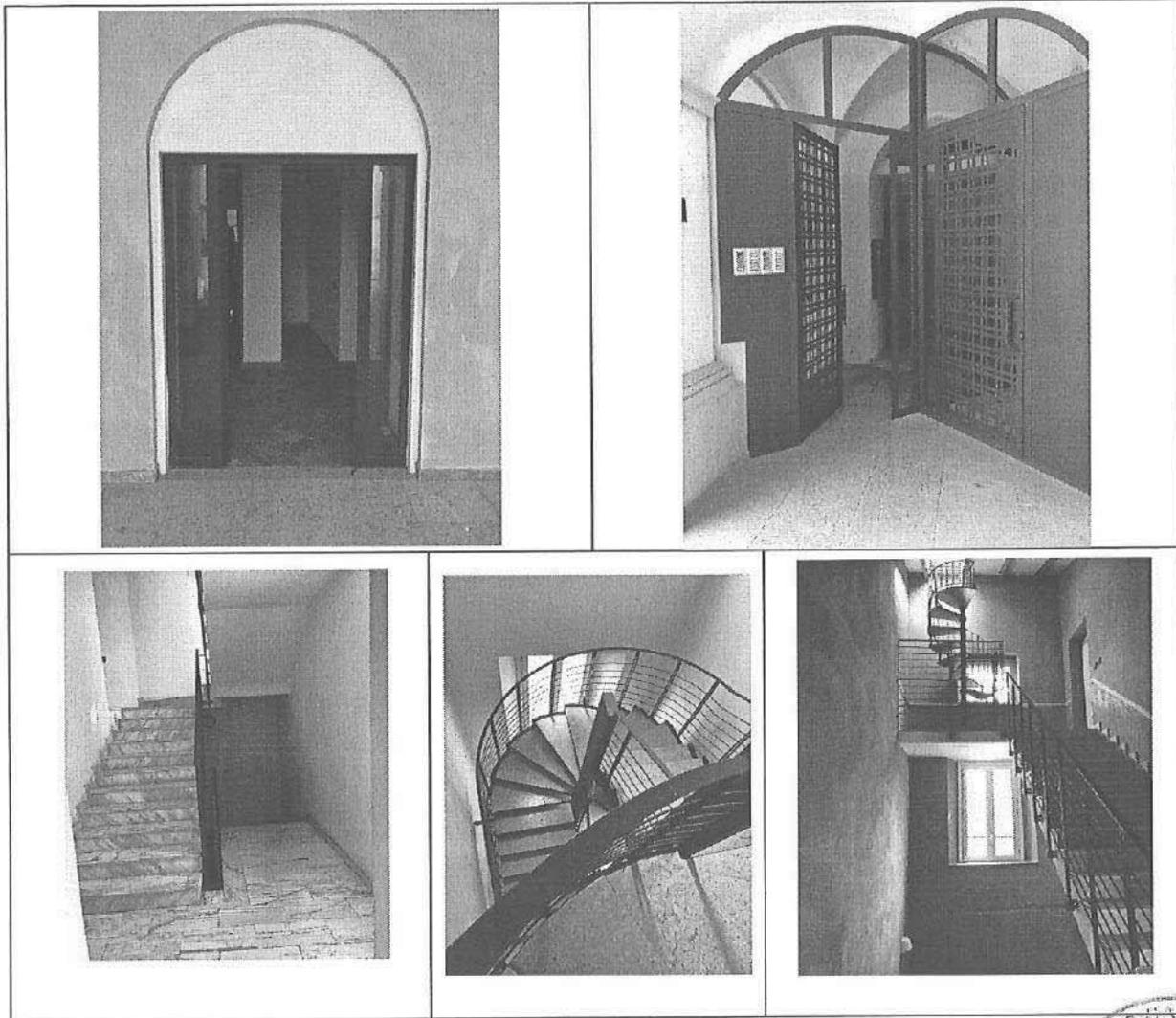
MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

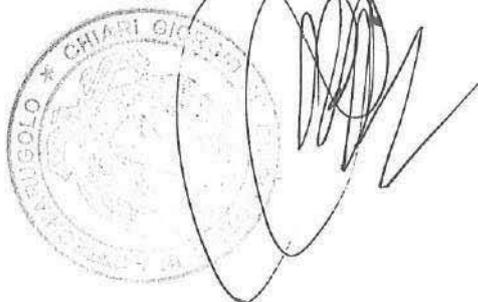
per i negozi: impianto centralizzato a pompa di calore, con contabilizzazione individuale dei consumi, con unità ventilanti interne in adeguato numero.

I collegamenti verticali sono assicurati da complessivi cinque corpi scala dotati di ascensori.



In valutazione, come detto n. 9 unità immobiliari così suddivise:

- n. 1 unità direzionale;
 - n. 5 unità commerciali;
 - n. 3 unità residenziali di cui n. 1 autorimessa;
- che di seguito la sottoscritta identifica e definisce.



STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

UNITA' DIREZIONALE: Mappale 1774 Subalterno 34, Ufficio

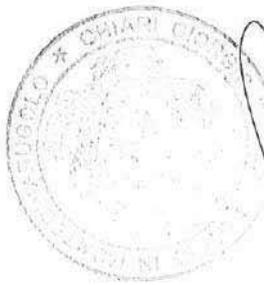
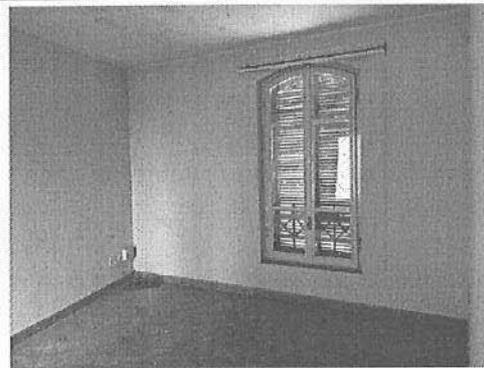
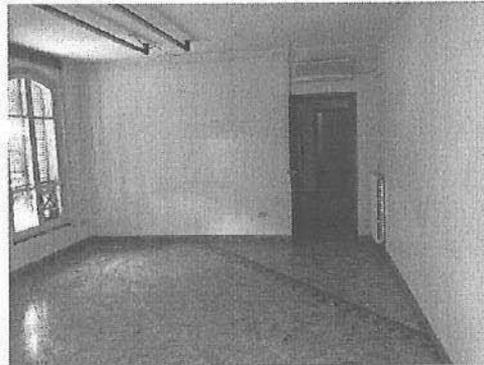
L'unità direzionale si sviluppa al piano primo, costituita da n. 5 locali uso ufficio di cui due passanti e servizio igienico. Non soggetta a interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria successivamente al 1996.

Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:

- piano primo, porzione sud del complesso;
- affacci principali sul cavedio interno e su via Bacchelli;
- ricompresa nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal D.lgs. n.490 del 29.10.1999 e dal D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;

Confini:

Nord	Est	Sud	Ovest
alloggi subb. 74 e 80	alloggio sub. 32, prospetto esterno	prospetto e ufficio sub. 24	vano scala comune



STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

UNITA' COMMERCIALE: Mappale 1774 Subalterno 65, Negozio

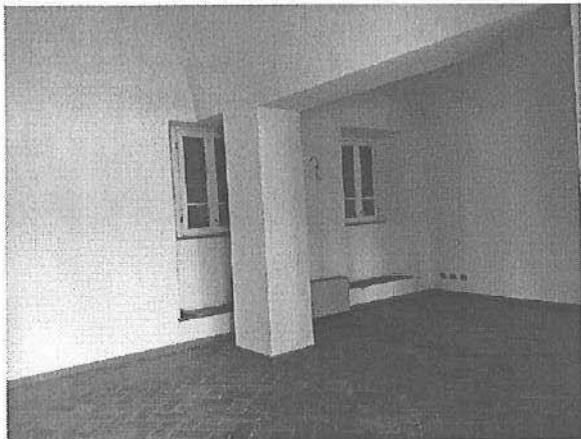
L'unità commerciale si sviluppa al piano terra dell'ex albergo, costituita da un unico locale e servizio igienico, affaccio principale mediante tre vetrine sul chiostro interno e secondario mediante quattro finestre su via Bacchelli.

Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:

- piano terra, porzione sud del complesso;
- affacci principali sul chiostro interno e su via Bacchelli;
- ricompresa nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal D.lgs. n.490 del 29.10.1999 e dal D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;

Confini:

Nord	Est	Sud	Ovest
negozio sub. 67	prospetto esterno	vano scala comune sub. 100	chiostro interno e porticato sub. 104



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

UNITA' COMMERCIALE: Mappale 1774 Subalterno 66, Negozio

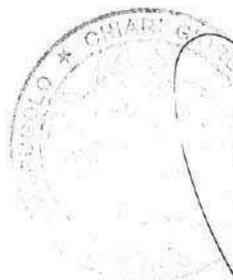
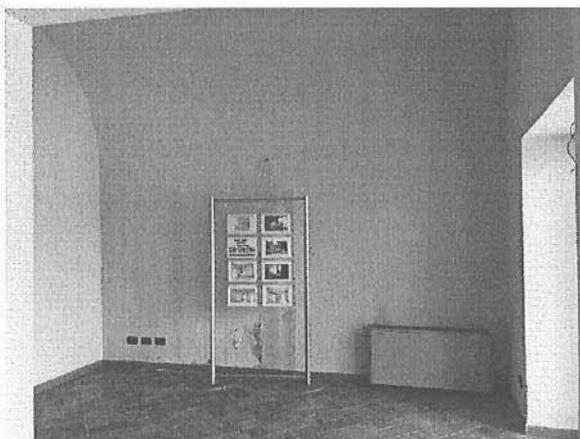
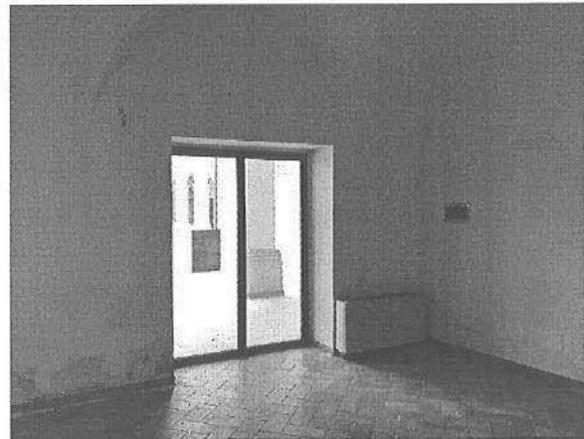
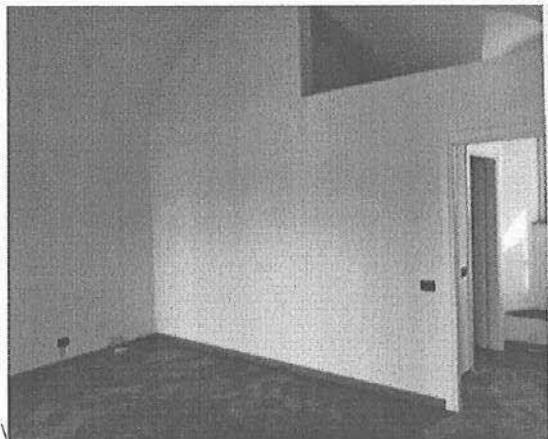
L'unità commerciale si sviluppa al piano terra dell'ex albergo, costituita da due locali e servizio igienico, affaccio principale mediante tre vetrine sul chiostro interno e secondario mediante una finestra su via Bacchelli.

Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:

- piano terra, porzione est del complesso;
- affaccio principale sul chiostro interno;
- ricompresa nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal D.lgs. n.490 del 29.10.1999 e dal D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;

Confini:

Nord	Est	Sud	Ovest
negozio sub. 67	prospetto esterno, negozi subb. 65, 67	negozio sub. 65	chiostro interno e porticato sub. 104



**STUDIO TECNICO GEOMETRI
MANCINI e LECORDETTI**

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091



UNITA' COMMERCIALE: Mappale 1774 Subalterno 67, Negozio

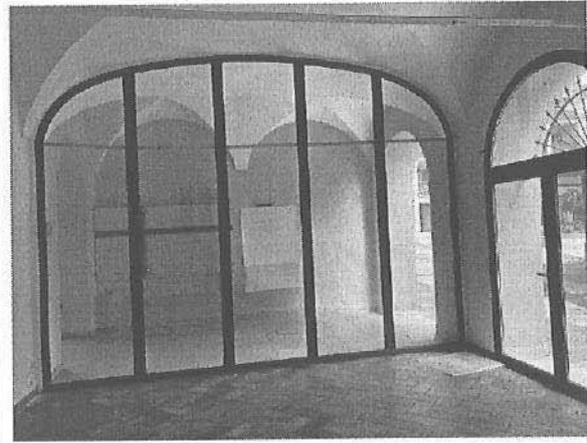
L'unità commerciale si sviluppa al piano terra dell'ex albergo, costituita da due locali e servizio igienico, affaccio e accesso principale mediante due vetrine dall'attigua piazza e secondario mediante tre vetrine dal chiostro interno. Ulteriore affaccio, mediante tre finestre su via Bacchelli.

Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:

- piano terra, porzione nord-est del complesso;
- affacci principali sul chiostro interno, su piazza Ettore Cosenza e su via Bacchelli;
- ricompresa nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal D.lgs. n.490 del 29.10.1999 e dal D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;

Confini:

Nord	Est	Sud	Ovest
prospetto esterno	prospetto esterno	negozio sub. 66	chiostro interno e porticato sub. 104



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

UNITA' COMMERCIALE: Mappale 1774 Subalterno 69, Negozio

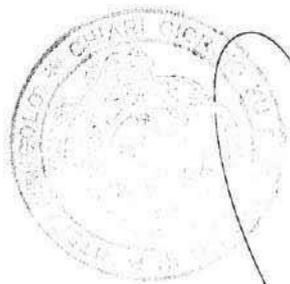
L'unità commerciale si sviluppa al piano terra dell'ex albergo, costituita da due locali e servizio igienico, affaccio principale mediante due vetrine dall'attigua piazza e secondario mediante due vetrine sul chiostro interno.

Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:

- piano terra, porzione nord del complesso;
- affacci principali sul chiostro interno e su piazza Ettore Cosenza;
- ricompresa nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal D.lgs. n.490 del 29.10.1999 e dal D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;

Confini:

Nord	Est	Sud	Ovest
prospetto esterno	Vano scala comune sub. 101	chiostro interno e porticato sub. 104	Negozio sub. 70



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091

UNITA' COMMERCIALE: Mappale 1774 Subalterno 70, Negozio

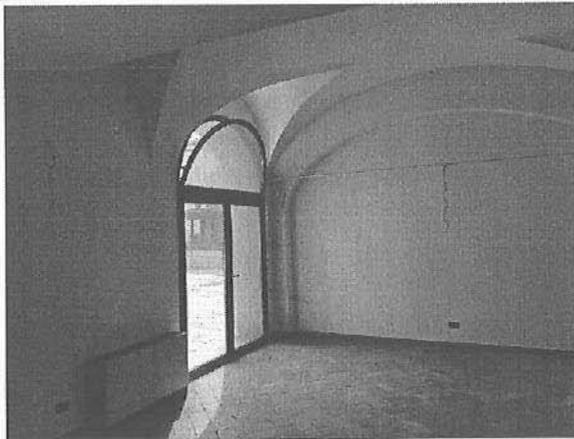
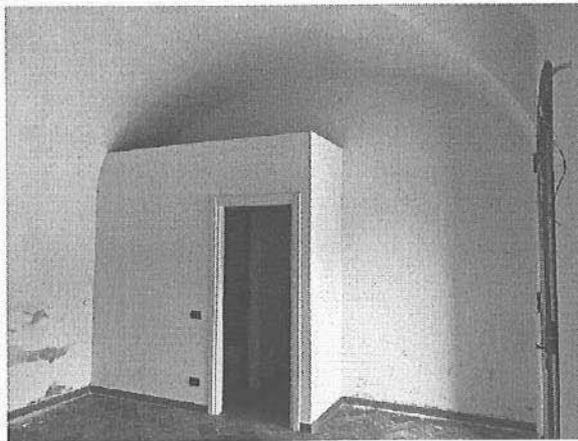
L'unità commerciale si sviluppa al piano terra dell'ex albergo, costituita da due locali e servizio igienico, affaccio principale mediante due vetrine dall'attigua piazza e secondario mediante due vetrine sul chiostro interno.

Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:

- piano terra, porzione nord-ovest del complesso;
- affacci principali sul chiostro interno e su piazza Ettore Cosenza;
- ricompresa nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal D.lgs. n.490 del 29.10.1999 e dal D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;

Confini:

Nord	Est	Sud	Ovest
prospetto esterno	negozio sub. 69	chiostro interno e porticato sub. 104	Edificio mappale 1010



STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

UNITA' RESIDENZIALE: Mappale 1774 Subalterno 89, Alloggio

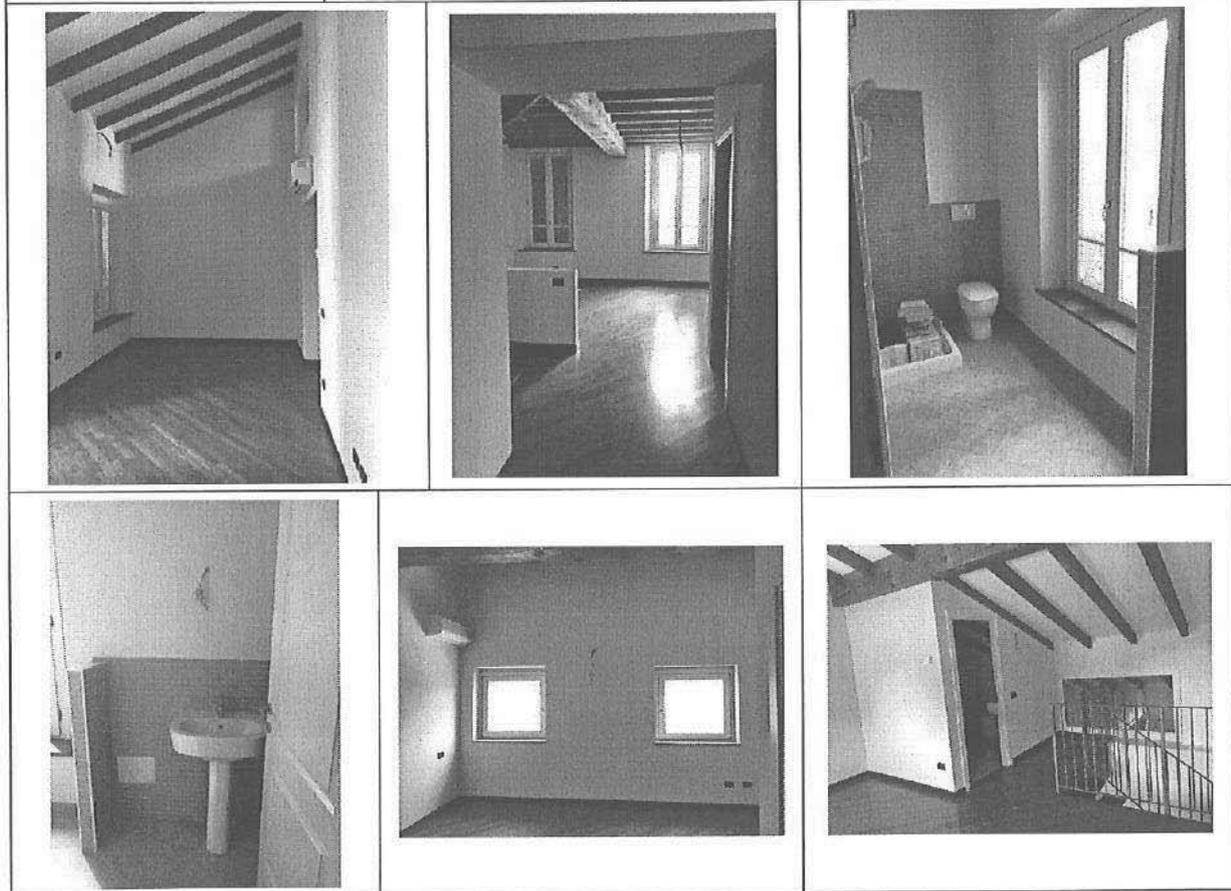
L'unità abitativa si sviluppa tra il secondo e terzo piano dell'ex albergo, con tipologia a trilocale, al piano secondo ingresso, servizio igienico, soggiorno e zona pranzo con angolo cottura, al terzo piano, direttamente collegata da vano scala interno, camera da letto e servizio igienico.

Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:

- piani secondo e terzo, scala E, porzione nord del complesso;
- affacci principali sul chiostro interno e su piazza Ettore Cosenza;
- ricompresa nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal D.lgs. n.490 del 29.10.1999 e dal D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;

Confini:

Nord	Est	Sud	Ovest
prospetto esterno	alloggio sub. 88, vano scala comune sub. 101	chiostro interno sub. 104	alloggio sub. 90



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

**STUDIO TECNICO GEOMETRI
MANCINI e LECORDETTI**

e-mail: studio@mancinilecorderetti.it

Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091



UNITA' RESIDENZIALE: Mappale 1774 Subalterno 91, Alloggio

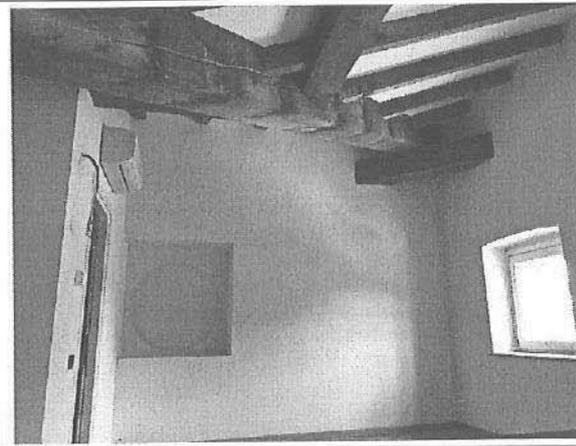
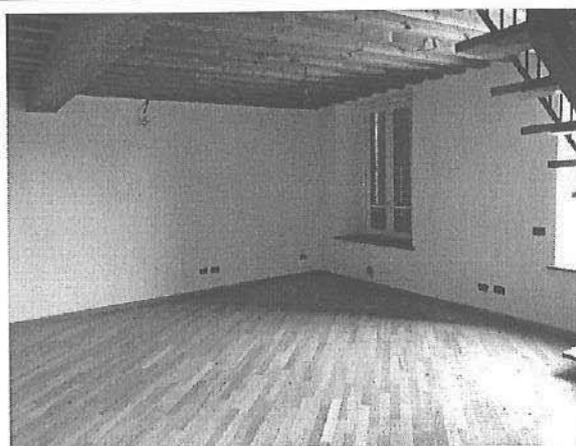
L'unità abitativa si sviluppa tra il secondo e terzo piano dell'ex albergo, con tipologia a bilocale, al piano secondo ingresso e zona pranzo-soggiorno con angolo cottura, al terzo piano, direttamente collegata da vano scala interno, camera da letto e servizio igienico.

Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:

- piani secondo e terzo, scala D, porzione nord-ovest del complesso;
- unico affaccio su piazza Ettore Cosenza;
- ricompresa nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal D.lgs. n.490 del 29.10.1999 e dal D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;

Confini:

Nord	Est	Sud	Ovest
prospetto esterno	alloggio sub. 90	vano scala comune sub. 102	prospetto esterno



[Handwritten signature]



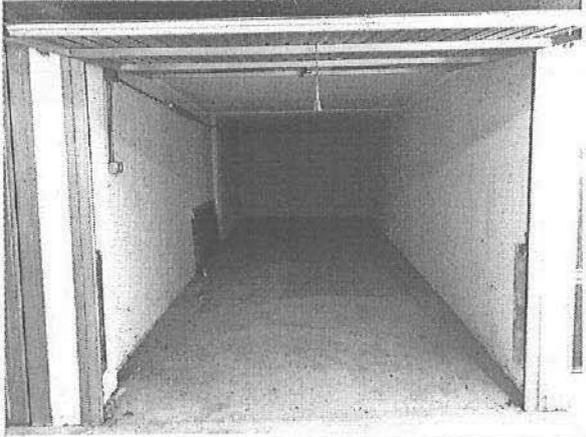
[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091

UNITA' RESIDENZIALE: Mappale 1440 Subalterno 19, Autorimessa			
Autorimessa doppia in lunghezza.			
Caratteristiche di localizzazione dell'unità immobiliare:			
• piano primo sotto strada del parcheggio multipiano del complesso;			
Confini:			
Nord	Est	Sud	Ovest
autorimessa sub. 18	terrapieno	autorimessa sub. 20	rampa e corsello sub. 73
			

5.1. STATO OCCUPAZIONALE E MANUTENTIVO

Le unità immobiliari risultano libere, ultimate e in discreto stato di manutenzione.

Si segnalano:

- relativamente alle unità immobiliari commerciali fenomeni di risalita capillare di umidità che hanno originato ammaloramenti, distacchi, esfoliazione dello strato superficiale e carbonatazione degli intonaci sia interni che esterni;
- relativamente all'unità immobiliare direzionale, da informazioni ricevute dalla Committenza, l'assenza di interventi manutentivi successivi al 1996.

6. CONSISTENZA DEL COMPENDIO

Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle planimetrie catastali fornite dalla committenza, da cui sono state graficamente rilevate le superfici riportate, le consistenze commerciali dei cespiti in valutazione, risultano le seguenti:



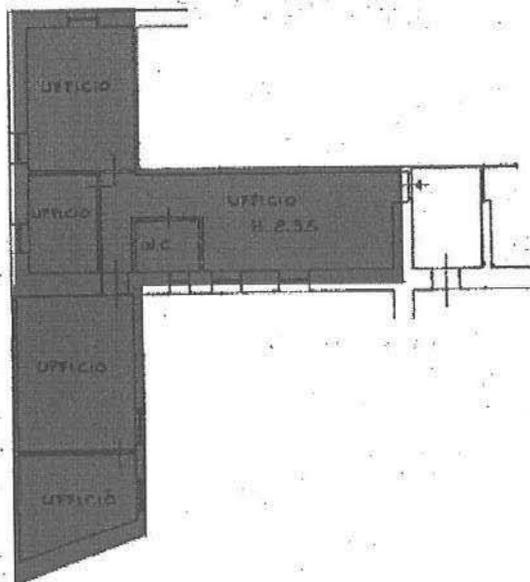
STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecorderetti.it

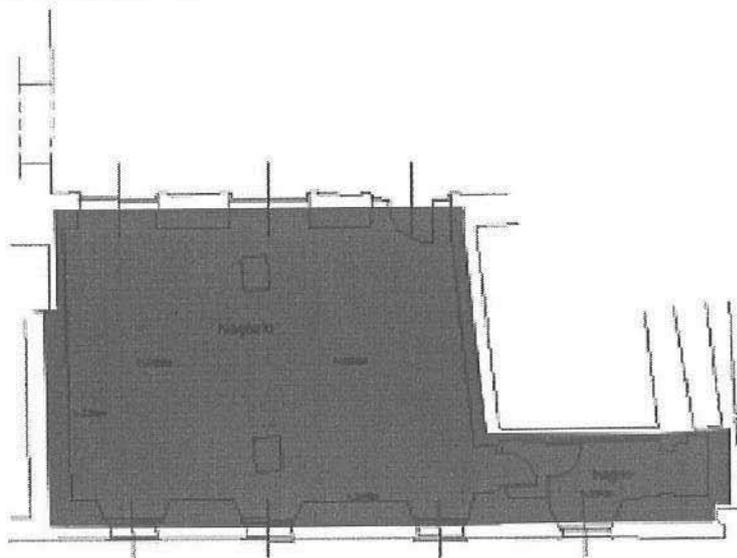
Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

Mappale 915 Subalterno 34, Ufficio

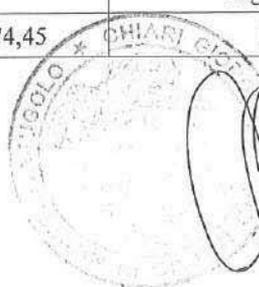


Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Terra	Negozio	141,13	1,00	141,13

Mappale 1774 Subalterno 65, Negozio



Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Terra	Negozio	74,45	1,00	74,45



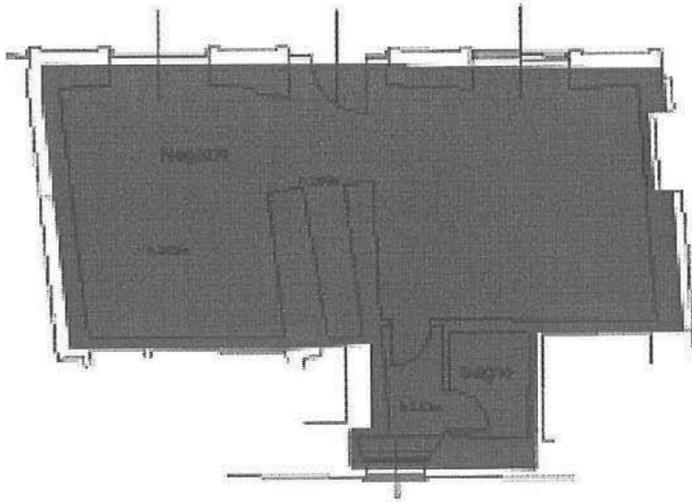
STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

e-mail: studio@mancinilecordetti.it

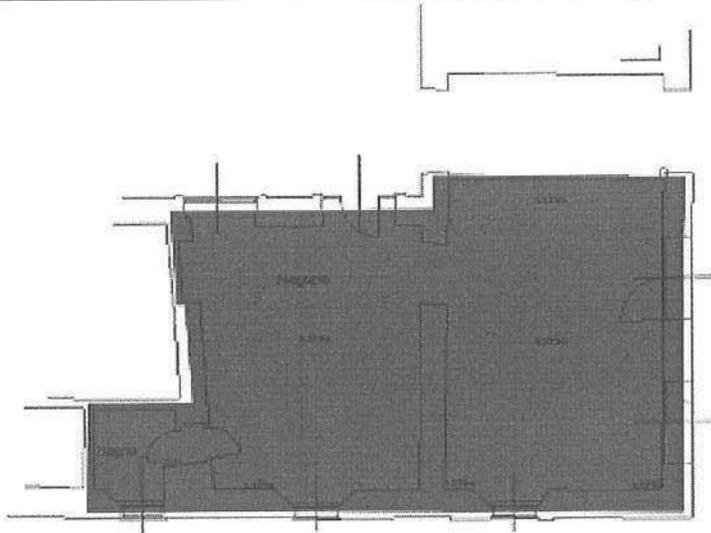
Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

Mappale 1774 Subalterno 66, Negozio



Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Terra	Negozio	59,53	1,00	59,53

Mappale 1774 Subalterno 67, Negozio



Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Terra	Negozio	94,62	1,00	94,62

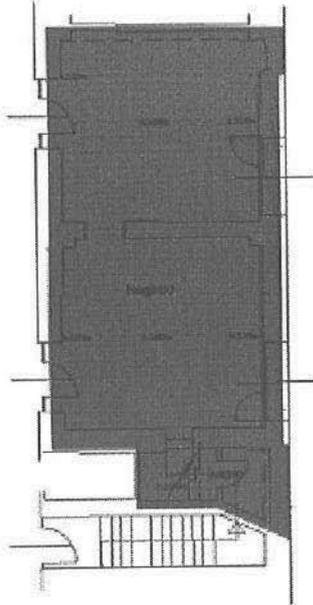


**STUDIO TECNICO GEOMETRI
MANCINI e LECORDETTI**

e-mail: studio@mancinilecorderetti.it
Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091

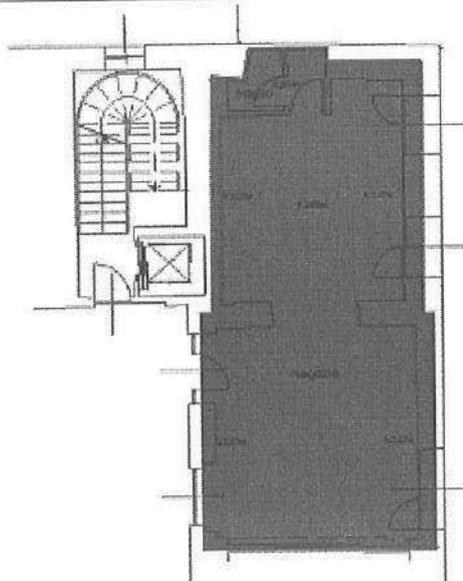


Mappale 1774 Subalterno 69, Negozio

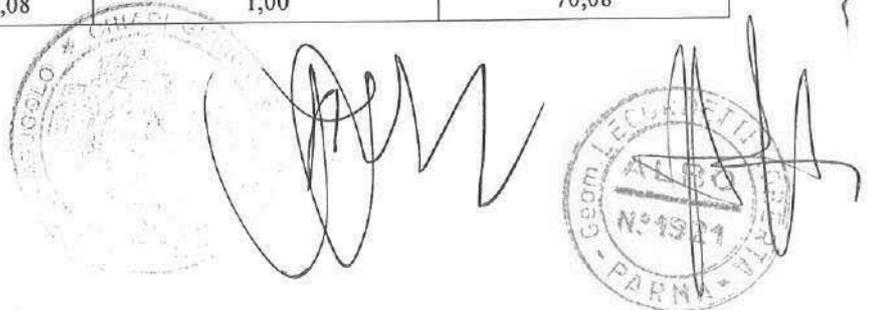


Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Terra	Negozio	71,32	1,00	71,32

Mappale 1774 Subalterno 70, Negozio



Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Terra	Negozio	70,08	1,00	70,08



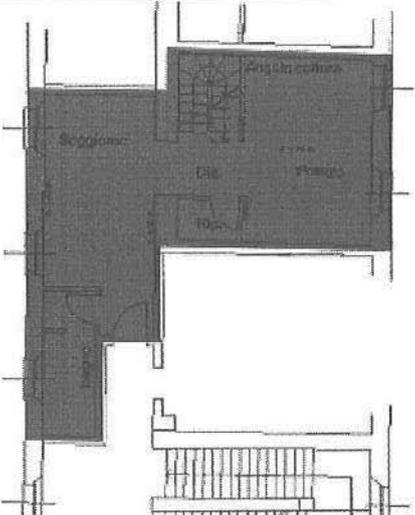
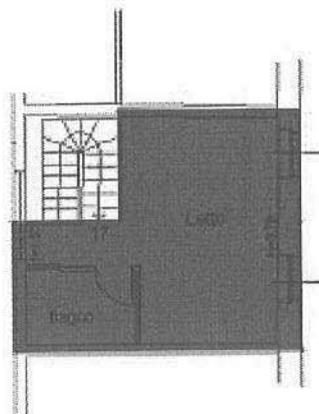
STUDIO TECNICO GEOMETRI

MANCINI e LECORDETTI

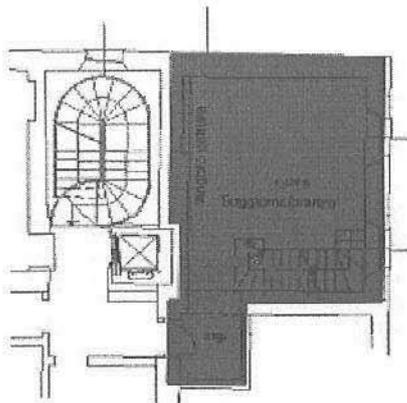
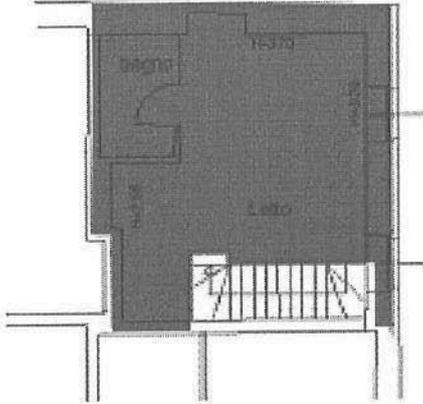
e-mail: studio@mancinilecordetti.it

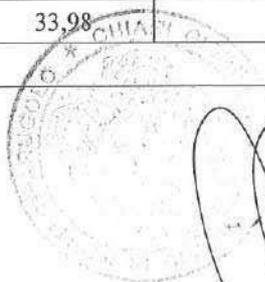
Via Toscana n. 45/1 - 43123 PARMA tel.0521/221020 - fax 0521/224091

Mappale 1774 Subalterno 89, Alloggio

				
Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Secondo	Alloggio	63,06	1,00	63,06
Terzo	Alloggio	28,65	1,00	28,65
Totale				91,71

Mappale 1774 Subalterno 91, Alloggio

				
Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Secondo	Alloggio	44,32	1,00	44,32
Terzo	Alloggio	33,98	1,00	33,98
Totale				78,30



Mappale 1440 Subalterno 19, Autorimessa

Piano	Destinazione	Superficie	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Interrato	Autorimessa	36,81	0,45	16,56

7. LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA

Dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi i fabbricati, mappali 1436, 1440 e 1774, denominati “Antico Palazzo Detraz” dalla cui ristrutturazione sono originate le unità immobiliari mappale 1436, mappale 1440 subalterno 19 e mappale 1774 subalterni 65, 66, 67, 69, 70, 89, 91, risultano edificati in parte in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente mutati o edificati in forza dei seguenti titoli ed autorizzazioni edilizie:

Antecedenti al progetto di recupero e ristrutturazione

- Autorizzazione n. 12.147 del 20/12/1955;
- Autorizzazione n. 3.369/243 del 29/04/1958;
- Autorizzazione n. 4.195/291 del 29/05/1959;
- Certificazione del 13/10/1958;
- Autorizzazione n. 7.670/539 del 05/11/1958;
- Autorizzazione n. 1.437/90 del 20/03/1961;
- Autorizzazione n. 959/19 del 06/02/1962;
- Autorizzazione n. 960/20 del 06/02/1962;
- Autorizzazione n. 9.628 del 05/11/1963;
- Licenza edilizia del 08/11/1972;
- Licenza edilizia n. 41 del 23/01/1973;
- Licenza edilizia n. 243 del 18/02/1975;
- Licenza edilizia n. 363 del 18/02/1975;
- Deliberazione di Giunta Comunale del 16/06/1977;



- Deliberazione di Giunta Comunale n. 1.105 del 09/08/1977 e n. 1.209 del 06/09/1977;
- Concessione edilizia n. 762/977 del 29/06/1982;
- Autorizzazione n. 2.330 del 03/07/1986;
- Concessione edilizia n. 63/1986;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 63/1986 domanda di condono n. 206 del 09/11/1986;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 6.229/1986 domanda di condono n. 14.607/1986;
- Concessione edilizia n. 332 del 22/01/1991;
- Concessione edilizia n. 354/91 del 21/04/1992;
- Comunicazione opere ordinaria manutenzione del 11/02/1997;
- Concessione edilizia n. 139 del 18/02/1997;

Relativi al progetto di recupero e ristrutturazione

- Permesso di Costruire n. 56/04 del 09/10/2004;
- DIA n. 10/06 del 17/01/2006;
- DIA n. 52/07 del 13/02/2007;
- Permesso di Costruire n. 58 del 06/12/2007;
- DIA n. 05/10 del 13/01/2010;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. 7.585/VI.003 rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 14/03/2011;

Antecedenti al progetto di recupero e ristrutturazione delle autorimesse

- Licenza edilizia n. 363 del 05/01/1977;
- Concessione edilizia n. 762/977 del 29/06/1982;
- Concessione edilizia n. 64/86 del 01/08/1997;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 3.157/86 del 08/01/1998;
- DIA n. 183/99 del 05.06.1999;

Relativi al progetto di recupero e ristrutturazione delle autorimesse

- Concessione edilizia n. 25/01 del 13/09/2001;
- Concessione edilizia n. 205/02 del 10/10/2003;
- DIA n. 160/04 del 17/05/2004;
- DIA n. 404/04 del 22/11/2004;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. 7.720/VI.003 rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 08.03.2007;

Dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi il fabbricato, mappale 915, risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente mutato in forza dei seguenti titoli ed autorizzazioni edilizie:

- Manutenzione straordinaria n. 2.330 del 03/07/1986;
- Concessione Edilizia n. 6.229/86 del 17/09/1986;



**STUDIO TECNICO GEOMETRI
MANCINI e LECORDETTI**

e-mail: studio@mancinilecorderetti.it

Via Toscana n. 45/1 – 43123 PARMA tel.0521/221020 – fax 0521/224091



- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6.229/86 del 31/01/1989;
- Concessione Edilizia n. 332/91 del 22/01/1991;
- Voltura Concessione Edilizia n. 4.860/91 del 26/03/1991;
- Variante n. 254/91 del 21.04.1991;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. 18.999 rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 29/10/1994;
- Comunicazione opere interne del 07/12/1995;

7.1. ANALISI DELLA LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA

In considerazione del sopralluogo effettuato, dei titoli e autorizzazioni edilizie che è stato possibile recuperare nell'archivio comunale, le unità immobiliari oggetto della presente non sembrano difformi.

8. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Evidenziando che le caratteristiche essenziali che possono influenzare la valutazione possono essere così di seguito riassunte:

Caratteristiche commerciali dell'edificio:

- l'intervento denominato "Antico Palazzo Detraz" risulta ultimato nel 2011;
- risultano invendute le sole unità immobiliari oggetto della presente;

Caratteristiche commerciali delle unità immobiliari:

- la pezzatura delle unità risulta commercialmente appetibile;

Caratteristiche mercato immobiliare locale:

- il mercato immobiliare comunale permane in una condizione di stagnazione, con fluttuazioni negative nei valori medi;
- la valutazione è stata eseguita in epoca di emergenza sanitaria con blocco delle attività economiche di tutti i settori a livello nazionale e internazionale, in una fase di completa incertezza in merito alla sua durata e conseguente intensità ed entità degli effetti di breve e medio periodo.

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato la sottoscritta utilizzerà il criterio della stima mono-parametrica sulla scorta di un comparabile oggetto di recente compravendita relativo ad una unità immobiliare del medesimo segmento e ubicata nel medesimo edificio. La sottoscritta ha deciso di utilizzare quale comparabile, la sotto riportata compravendita avvenuta all'interno del medesimo compendio e relativa ad una unità immobiliare appartenente al segmento residenziale. Viene pertanto quantificato il relativo prezzo unitario da utilizzare nella determinazione del valore degli alloggi:

COMPARABILE ALLOGGI: Mappale 1774 Subalterno 81, Appartamento							
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare			Atto di compravendita del 28/02/2018 notaio Dr. Lombardo Salvatore Repertorio n. 122.160, Raccolta n. 29.411			
Piano	Destinazione	Superficie Commerciale		Prezzo di vendita		Prezzo Unitario (arrotondato)	
2-3	Appartamento	mq	107,73	€	160.000,00	€/mq	1.485,00

In assenza di ulteriori compravendite all'interno del compendio relative ad altri segmenti immobiliari (negozi e uffici), la sottoscritta ritiene di non ricercare ulteriori compravendite (per quanto presenti) relative a unità immobiliari poste in edifici vicini in quanto le caratteristiche costruttive e le finiture risultano di non facile comparazione. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare direzionale non presenta caratteristiche e accorgimenti tecnici propri degli uffici (controsoffittature, pavimenti galleggianti, dotazioni impiantistiche dedicate) e interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria successivi al 1996 applica un coefficiente di deprezzamento in considerazione del segmento immobiliare di appartenenza al fine della differenziazione dell'importo unitario da considerarsi ai fini della valutazione:

COMPARABILE UFFICIO: Mappale 1774 Subalterno 81, Appartamento										
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare			Atto di compravendita del 28/02/2018 notaio Dr. Lombardo Salvatore Repertorio n. 122.160, Raccolta n. 29.411						
Piano	Destinazione	Superficie Commerciale		Prezzo di vendita		Prezzo Unitario		Deprezzamento	Prezzo Unitario	
2-3	Appartamento	mq	107,73	€	160.000,00	€/mq	1.485,00	- 40,00%	€/mq	890,00

In considerazione del fatto che le unità immobiliari commerciali presentano le medesime caratteristiche costruttive e di finitura di quelle residenziali applica un mero arrotondamento in eccesso dell'importo unitario da considerarsi ai fini della valutazione:

COMPARABILE NEGOZI: Mappale 1774 Subalterno 81, Appartamento										
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare			Atto di compravendita del 28/02/2018 notaio Dr. Lombardo Salvatore Repertorio n. 122.160, Raccolta n. 29.411						
Piano	Destinazione	Superficie Commerciale		Prezzo di vendita		Prezzo Unitario		Prezzo Unitario		
2-3	Appartamento	mq	107,73	€	160.000,00	€/mq	1.485,00	€/mq	1.500,00	

Infine, in considerazione dell'unità immobiliare ad uso autorimessa delle caratteristiche costruttive e di finitura applica un ulteriore coefficiente di deprezzamento al fine della differenziazione dell'importo unitario da considerarsi ai fini della valutazione:

COMPARABILE AUTORIMESSA: Mappale 1774 Subalterno 81, Appartamento										
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare			Atto di compravendita del 28/02/2018 notaio Dr. Lombardo Salvatore Repertorio n. 122.160, Raccolta n. 29.411						
Piano	Destinazione	Superficie Commerciale		Prezzo di vendita	Prezzo Unitario		Deprezzamento	Prezzo Unitario		
2-3	Appartamento	mq	107,73	€	160.000,00	€/mq	1.485,00	- 30,00%	€/mq	1.040,00

9. VALUTAZIONE DI STIMA

Constatato lo stato di consistenza, le peculiarità dei cespiti, l'ubicazione rispetto al contesto, lo stato di manutenzione generale del fabbricato e delle singole unità immobiliari, il grado di finitura e della pezzatura commerciale, l'andamento del mercato immobiliare e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, evidenziando lo stato liquidatorio della società Unieco s.c., la sottoscritta indica il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto in cifra tonda alla data odierna in:

Ufficio al piano primo subalterno 34:	€/mq	890,00	x	mq	141,13	=	126.000,00 €
Negozio al piano terra subalterno 65:	€/mq	1.500,00	x	mq	74,45	=	112.000,00 €
Negozio al piano terra subalterno 66:	€/mq	1.500,00	x	mq	59,53	=	90.000,00 €
Negozio al piano terra subalterno 67:	€/mq	1.500,00	x	mq	94,62	=	142.000,00 €
Negozio al piano terra subalterno 69:	€/mq	1.500,00	x	mq	71,32	=	107.000,00 €
Negozio al piano terra subalterno 70:	€/mq	1.500,00	x	mq	70,08	=	105.000,00 €
Alloggio ai piani 2-3 subalterno 89:	€/mq	1.485,00	x	mq	91,71	=	136.000,00 €
Alloggio ai piani 2-3 subalterno 91:	€/mq	1.485,00	x	mq	78,30	=	116.000,00 €
Autorimessa al piano S1 subalterno 19:	€/mq	1.040,00	x	mq	16,56	=	17.000,00 €
Totale valore commerciale beni							951.000,00 €

Parma, 08/02/2021

Con osservanza.

ALLEGATI:

- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Elaborati planimetrici
- Visura ipotecaria
- Comparabile



Repertorio n.

74051

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Repubblica Italiana

Oggi undici febbraio duemilaventuno

- 11/2/2021 -

in Parma, Galleria Bassa dei Magnani civico numero tre, quinto piano

avanti a me dottor GIORGIO CHIARI, notaio in Montechiarugolo, iscritto al Collegio Notarile di Parma,

è presente

- LECORDETTI ROBERTA, nata a Parma il giorno 20 novembre 1967, residente a Parma, viale Mentana n. 86, codice fiscale LCR RRT 67S60 G337C,

della cui identità personale io notaio sono certo, che mi presenta la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge la Comparsante, che presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità".

* * *

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me in una



pagina intera e quanto ne occorrerà della seconda di un foglio
e da me letto alla Comparsa, che lo ha approvato e sotto-
scritto con me

Roberto Fucile

M. G. G. G.

