



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n.161/2017**

UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede: 42124 Reggio Emilia - via Meuccio Ruini, 10

C.F.: 00301010351

Possesso: Proprietà

P.IVA: 00301010351



SALSMAGGIORE TERME (PR)

Unità immobiliari "Antico Palazzo Detraz" di Via Bacchelli



Determinazione del più probabile valore di mercato delle proprietà

DICEMBRE 2024

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10
Telefono: 0522 506212 E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA: 02033060357

Handwritten signature and circular stamp.

Scopo della valutazione	Determinazione del valore di mercato della proprietà
Epoca di riferimento valutazione	Dicembre 2024
Data ultimazione valutazione	Dicembre 2024
Indirizzo	43039 Salsomaggiore Terme (PR) - via Bacchelli
Descrizione	Residue unità direzionali, commerciali e residenziali, libere, interne all'intervento immobiliare denominato "Antico Palazzo Detraz".
Consistenza complessiva della proprietà	448,30 mq di Superficie Ragguagliata

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL 20/12/2024 € 674.500,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

VALORE DI PRONTO REALIZZO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL 20/12/2024 € 503.375,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

Il sottoscritto come espressamente richiesto dalla Committenza indica anche il "valore di realizzo" o "di smobilizzo" di norma trattato, in campo immobiliare, come un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative alla esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore. Dal punto di vista concettuale, quindi, il valore di smobilizzo descrive semplicemente la situazione in cui avviene la vendita e non costituisce una configurazione di valore vera e propria.

Tale situazione richiede che il valutatore si esprima riguardo all'impatto sul valore di mercato derivante dalla necessità per il proprietario di vendere in tempi inferiori a quelli ordinari e/o in condizioni di debolezza negoziale; si tratta quindi di una situazione che si scosta dal concetto ordinario di valore di mercato. Nella prassi valutativa tale valore viene definito mediante l'applicazione di una percentuale in abbattimento al valore di mercato determinato che, nel caso in oggetto, viene posta al 25%.

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA POSSESSO
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	Proprieta'	1/1

SALSOMAGGIORE TERME (PR) - Unità immobiliari "Antico Palazzo Detraz" di Via Bacchelli

Lotto	Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Valutazione	Pronto Realizzo
1	1	COMMERCIALE	NEGOZIO	T	-	21	1774	65	€ 94.000,00	€ 70.500,00
Valori complessivi Lotto								1	€ 94.000,00	€ 70.500,00
2	2	COMMERCIALE	NEGOZIO	T	-	21	1774	66	€ 75.000,00	€ 56.250,00
Valori complessivi Lotto								2	€ 75.000,00	€ 56.250,00
3	3	COMMERCIALE	NEGOZIO	T	-	21	1774	67	€ 120.000,00	€ 90.000,00
Valori complessivi Lotto								3	€ 120.000,00	€ 90.000,00
4	4	COMMERCIALE	NEGOZIO	T	-	21	1774	69	€ 90.000,00	€ 67.500,00
Valori complessivi Lotto								4	€ 90.000,00	€ 67.500,00
5	5	COMMERCIALE	NEGOZIO	T	-	21	1774	70	€ 89.000,00	€ 66.750,00
Valori complessivi Lotto								5	€ 89.000,00	€ 66.750,00
6	6	RESIDENZIALE	APPARTAMENTO	2-3	-	21	1774	91	€ 100.000,00	€ 75.000,00
Valori complessivi Lotto								6	€ 100.000,00	€ 75.000,00

Lotto	Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Valutazione	Pronto Realizzo	
7	7	DIREZIONALE	UFFICIO	1	-	21	915	34	€ 116.500,00	€ 87.375,00	
Valori complessivi Lotto									7	€ 116.500,00	€ 87.375,00

In considerazione che la presente ha in oggetto la valutazione dell'intera proprietà in capo alla Committente, si riporta la cabina elettrica del complesso, di cui occorre verificare l'utilizzo (pubblico e/o privato) e procedere alla relativa cessione rappresentando pertanto allo stato attuale un onere e non un valore ai fini della presente valutazione:

TITOLARITA'				CODICE FISCALE				DIRITTO	QUOTA POSSESSO		
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA				00301010351				Proprieta'	1/1		
Lotto	Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Valutazione	Pronto Realizzo	
8	8	SETTORE ENERGETICO	CABINA ELETTRICA	T	-	21	1436	-	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	
Valori complessivi Lotto									8	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00

Valutatore

Indirizzo

C.F.

Albo Geometri

Numero Iscrizione

Posta Elettronica

Posta Elettronica Certificata

RIZZI Geom. ALESSANDRO

42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10

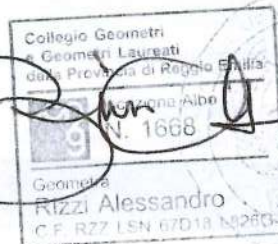
RZZLSN67D18L826G

Reggio nell'Emilia

1668

alessandro@essegiti.com

alessandro.rizzi@geopec.it



PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi dal Dott. Corrado Baldini nato a Reggio Emilia in data 07.10.1973, C.F. BLD CRD 73R07 H223T, in qualità di Commissario liquidatore di UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, C.F. e P.IVA 00301010351, proprietaria dei compendi oggetto della presente, il sottoscritto, Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini n°10, tel. 0522506212, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopeo.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G, in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna delle porzioni immobiliari di seguito identificate:

SALSOMAGGIORE TERME (PR) - Unità immobiliari "Antico Palazzo Detraz" di Via Bacchelli

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

SALSOMAGGIORE TERME (PR) - Unità immobiliari "Antico Palazzo Detraz" di Via Bacchelli

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:

- la propria obbiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

PRECISAZIONI DOCUMENTALI

I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:

COMMITTENTE	COMPETENTI UFFICI	VALUTATORE
Atti di provenienza	Documentazione Catastale	Informazioni di mercato
Contratti di locazioni	Documentazione Urbanistica	Conformità
Bandi	IMU- Valori aree edificabili	Criteri estimativi
Convenzioni	OMI- Valori medi di mercato	Analisi del segmento immobiliare
Planimetrie	VAM- Valori agricoli medi	Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo
Progetti di sviluppo	Pubblicità immobiliare Comparabili	

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risulta inserito il compendio oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici Comunali relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che il sottoscritto ha posto in essere le verifiche relative alla conformità delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione estimativa;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente, attribuibile alle unità immobiliari in proprietà.

Il criterio dell'offerta dell'Internat data dell'un'adeguato definizione analoga a banche" del 26 giugno denominato significati "importo possiede "...alla da variare e scambio "...in un'occasione a vendere mercato. tra loro, ci "...dopo un miglior prezzo essere superiore è anteriore "...nell'anno contraenti all'operazione

La definizione di trascrizione esempio u

PP Il procedimento un unico parametro

PP Il Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito

In consideration

I lotti, così risultano essere

Alla data de

relativa esfolo relativa 199€ presso cess

CRITERIO VALUTAZIONE:**VALORE DI MERCATO**

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; ☐

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO:**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI****STIMA MONOPARAMETRICA**

Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

PROCEDIMENTO:**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI****MARKET COMPARISON APPROACH**

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA

In considerazione delle specifiche d'incarico previste il sottoscritto puntualizza inoltre quanto di seguito indicato:

FRAZIONABILITA'

I lotti, così come individuati ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresentano che le unità immobiliari progettualmente previste e risultano essere pertanto le minime unità ai fini della commercializzazione.

CRITICITA' RISCONTRABILI

Alla data della presente si evidenziano le seguenti criticità relative alle porzioni immobiliari oggetto della presente:

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;

presenza in proprietà esclusiva di cabina elettrica da determinarne la destinazione (uso pubblico o privato) e definirne il relativo atto di cessione ed eventuale pratica di accatastamento quale bene comune.

LOCALIZZAZIONE

Regione
Emilia-Romagna
Provincia
Parma
Comune
Salsomaggiore Terme
Posizione
Centro storico
Indirizzo
via Bacchelli



Ubicazione

Antico Palazzo Detraz si colloca nel cuore del centro storico di Salsomaggiore Terme, a fianco dello stabilimento termale "Berzieri" e nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Edificio

Tipologia	Numero Piani	Ascensore	Prospicenza
CONDOMINIO	4	Presente	Viabilità principale
Uso	Fuori Terra	Stato di conservazione	Accessibilità
POLIFUNZIONALE	4	Normale	Normale

Descrizione del complesso

L'intervento immobiliare denominato "Antico Palazzo Detraz", ha realizzato il restauro e il recupero dell'edificio cinquecentesco originariamente convento e successivamente grande albergo; all'interno dell'edificio storico per lo sviluppo dei quattro livelli fuori terra, sono state insediate unità immobiliari ad uso commerciale, direzionale e per la maggiore parte ad uso residenziale.

Descrizione della consistenza

Oggetto della presente risultano essere n. 5 unità immobiliari commerciali a uso negozio, n. 1 unità immobiliare direzionale a uso ufficio e n. 1 unità residenziale a uso alloggio interne all'intervento denominato "Antico Palazzo Detraz":

Subalterno	Piano	Identificazione	Stato
65	T	Unità commerciale costituita da unico locale e servizio igienico, affaccio principale mediante tre vetrine sul chiostro interno e secondario mediante quattro finestre su via Bacchelli,	Libero
66	T	Unità commerciale costituita da due locali e servizio igienico, affaccio principale mediante tre vetrine sul chiostro interno e secondario mediante una finestra su via Bacchelli.	Libero
67	T	Unità commerciale 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.	Libero
69	T	Unità commerciale costituita da due locali e servizio igienico, affaccio principale mediante due vetrine dall'attigua piazza e secondario mediante due vetrine sul chiostro interno.	Libero
70	T	Unità commerciale costituita da due locali e servizio igienico, affaccio principale mediante due vetrine dall'attigua piazza e secondario mediante due vetrine sul chiostro interno.	Libero
91	2-3	Unità residenziale su due livelli 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.	Libero
34	1	Unità direzionale costituita da n. 5 locali uso ufficio di cui due passanti e servizio igienico.	Libero

Tutte le unità ricadono 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;



ANALISI

VERIFICA CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate - Territorio è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento di seguito indicate e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili, risultando accertata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà:

Provincia

Parma

Comune

SALSOMAGGIORE TERME

CATASTO DEI FABBRICATI

Protocollo	Data	Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno					Tipo Documento	
PR0307757	04/12/2009	-	21	1774	65	66	67	69	70	91	Variazione, frazionamento e fusione, ultimazione di fabbricato urbano
PR0193441	03/09/2019	-	21	915	34	-	-	-	-	-	Ripristino di unità immobiliare

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Risulta attestata la corrispondenza dei dati censuari e della proprietà.

ANALISI

VERIFICA EDILIZIA

Dalle informazioni fornite dalla Committenza è emerso che il compendio oggetto della presente risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio antecedente al 1° settembre 1967 e dalle successive varianti. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

Provincia

Parma

Comune

SALSOMAGGIORE TERME

Mappale 1774

Ante progetto di ristrutturazione e recupero

Protocollo Numero	Anno	Data	Descrizione Opera
12.147	1955	20/12/1955	Autorizzazione
3.369/243	1958	29/04/1958	Autorizzazione
4.195/291	1959	29/05/1959	Autorizzazione
-	1958	13/10/1958	Certificazione
7.670/539	1958	05/11/1958	Autorizzazione
1.437/90	1961	20/03/1961	Autorizzazione
959/19	1962	06/02/1962	Autorizzazione
960/20	1962	06/02/1962	Autorizzazione
9.628	1963	05/11/1963	Autorizzazione
-	1972	08/11/1972	Licenza edilizia
41	1973	23/01/1973	Licenza edilizia
243	18/02/1975	18/02/1975	Licenza edilizia
363	1975	18/02/1975	Licenza edilizia
-	16/06/1977	16/06/1977	Deliberazione di Giunta Comunale
1.105	09/08/1977	09/08/1977	Deliberazione di Giunta Comunale
1.209	06/09/1977	06/09/1977	Deliberazione di Giunta Comunale
762/977	29/06/1982	29/06/1982	Concessione edilizia
2.330	03/07/1986	03/07/1986	Autorizzazione
63	1986	-	Concessione edilizia
206	1986	09/11/1986	Concessione edilizia in sanatoria domanda di condono
6.229	1986	-	Concessione edilizia in sanatoria domanda di condono
332	1991	22/01/1991	Concessione edilizia
354	1992	21/04/1992	Concessione edilizia
-	11/02/1997	11/02/1997	Comunicazione opere ordinaria manutenzione
139	1997	18/02/1997	Concessione edilizia

Mappale 1774

Relativi al progetto di ristrutturazione e recupero

Protocollo Numero	Anno	Data	Descrizione Opera
56	2004	09/10/2004	Permesso di Costruire
10	2006	17/01/2006	DIA
52	2007	13/02/2007	DIA
58	2007	06/12/2007	Permesso di Costruire
5	2010	13/01/2010	DIA
7.585/VI.003	2011	14/03/2011	Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità

ANALISI **VERIFICA EDILIZIA**

Mappale 915		Dall'edificazione anteriore al 1° settembre 1967	
Protocollo Numero	Anno	Data	Descrizione Opera
2330	1986	31596	Manutenzione straordinaria
6.229/86	1986	31672	Concessione Edilizia
6.229/86	1989	32539	Concessione Edilizia in Sanatoria
332/91	1991	33260	Concessione Edilizia
4.860/91	1991	33323	Voltura Concessione Edilizia
254/91	1991	33349	Variante
18999	1994	34636	Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità
-	1995	35040	Comunicazione opere interne

NOTE SULLA SITUAZIONE EDILIZIA

Dallo stato di fatto delle unità immobiliari e dalle pratiche autorizzative sopracitate non sono emerse difformità rilevanti ai fini della conformità.

ANALISI **VERIFICA URBANISTICA**

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza, attraverso il richiesto Certificato di destinazione urbanistica del compendio e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune è emerso che le porzioni immobiliari in oggetto ricadono in unico ambito urbanistico, si riporta pertanto a seguire quanto riscontrato, rimandando per quanto non espressamente riportato nella presente, alla documentazione relativa alla pianificazione territoriale presente sul sito del comune:

Provincia	Parma
Comune	SALSOMAGGIORE TERME

DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE

Tipo Piano	Descrizione	Stato	Fase Piano	Numero e Data Atto	Tipo Atto
PUG	Piano di Governo del Territorio	Vigente	Assunzione	124/2023 07/09/2023	Delibera Giunta Comunale

Aree ricomprese nell'ambito "TUSa"



ID Documento		
Tavola D.3 Disciplina_TU		
Oggetto		
Disciplina		
Codice Riferimento		
TUSa		
Descrizione		
Tessuti urbani consolidati		
Riferimento normativo		
Titolo	III	Disposizioni per la tutela e valorizzazione del sistema insediativo storico
Articolo	3.1.2	Centro Storico Urbano e Insediamenti storici minori

ANALISI **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Il sottoscritto ha effettuato visura presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio ai fini della verifica della presenza di eventuali formalità che gravano sui beni oggetto della presente. Di seguito riporta quanto reperito da ispezione telematica condotta.

Ispezione	T427258
Data	03/12/2024

Elenco sintetico delle formalità

Repertorio	44054/13689	Pubblico Ufficiale	CARANCI ANTONIO	Data	07/11/2013
Mappali	Tutti	Registro Generale	18727	Data	18/11/2013
Iscrizione	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO				
Registro Particolare	2639	2640	2641		



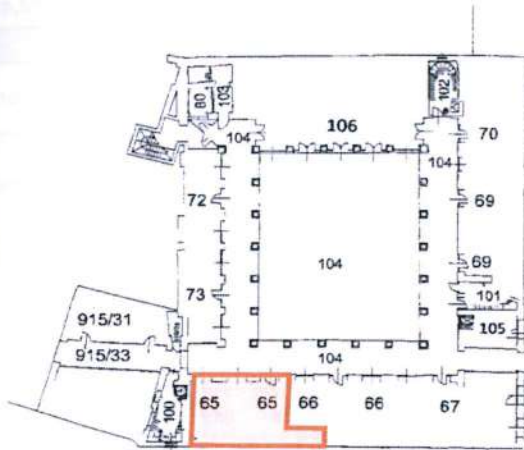
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

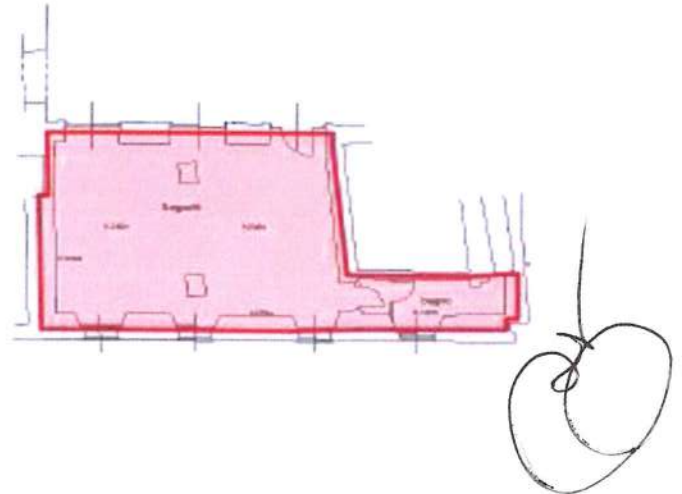
Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
1	T	NEGOZIO	-	21	1774	65	C/1	14	55,0 mq	77,0 mq	€ 1.673,06

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	Proprieta'	1/1
PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA	
Compravendita rogante Varchetta Giovanni	89.200/23.470	13/07/2006	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



PIANO TERRA



LOCALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1

SUBALTERNO

65 - Piano Terra

NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

PRI

Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE					
Fonte	Servizio di pubblicita' immobiliare				-
Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	-
Repertorio/Raccolta	50597/35949	-	-	-	-
Data	13/02/2023	-	-	-	20/12/2024
Differenziale (mesi)	22	-	-	-	0
Mercato	STABILE	0,00%	-	-	0,00%
Indirizzo	Toponimo	via Bacchelli	-	-	-
	Civico	7	-	-	via Bacchelli
Identificativi Catastali	F	21	-	-	21
	M	915	-	-	1.774
	S	31	-	-	65

QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

Zona OMI di appartenenza	B1	-	-	-	B1
Semestre	2024-1	-	-	-	2024-1
Tipologia	Negozi	-	-	-	Negozi
Stato	Normale	-	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 980,00	-	-	€ 980,00
	Massimo €/mq	€ 1.200,00	-	-	€ 1.200,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 3,60	-	-	€ 3,60
	Massimo €/mq/mese	€ 5,30	-	-	€ 5,30

CONSISTENZE

Superficie Raggiagliata	mq	49,47	mq	0,00	mq	0,00	mq	0,00	mq	74,45
-------------------------	----	-------	----	------	----	------	----	------	----	-------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	-	-	-	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	
Data	€ 0,00	-	-	-	
Prezzo Corretto	€ 62.500,00	-	-	-	
Prezzo Unitario Corretto	€ 1.263,39	-	-	-	IN VALUTAZIONE
VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 94.000,00
LOTTO 1	Valore unitario stimato sulla scorta di	74,45	mq di Superficie Raggiagliata	€ 1.262,59	



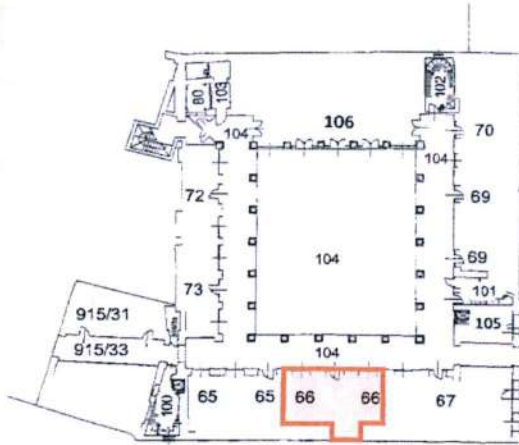
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

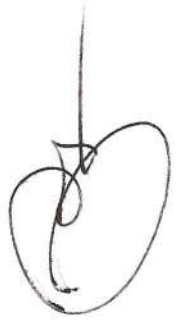
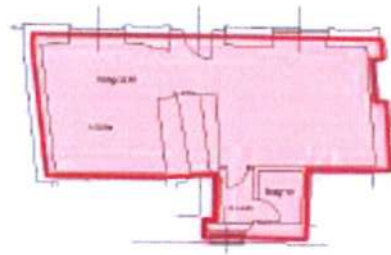
Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
2	T	NEGOZIO	-	21	1774	66	C/1	14	43,0 mq	58,0 mq	€ 1.308,03

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	Proprieta'	1/1
PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA	
Compravendita rogante Varchetta Giovanni	89.200/23.470	13/07/2006	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



PIANO TERRA



LOCALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1

SUBALTERNO

66 - Piano Terra

NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

PRI

Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE					
Fonte	Servizio di pubblicita' immobiliare				
Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	
Repertorio/Raccolta	50597/35949	-	-	-	
Data	13/02/2023	-	-	-	20/12/2024
Differenziale (mesi)	22	-	-	-	0
Mercato	STABILE	0,00%	-	-	0,00%
Indirizzo	Toponimo	via Bacchelli	-	-	via Bacchelli
	Civico	7	-	-	
Identificativi Catastali	F	21	-	-	21
	M	915	-	-	1.774
	S	31	-	-	66

QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

Zona OMI di appartenenza	B1	-	-	-	B1
Semestre	2024-1	-	-	-	2024-1
Tipologia	Negozi	-	-	-	Negozi
Stato	Normale	-	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 980,00	-	-	€ 980,00
	Massimo €/mq	€ 1.200,00	-	-	€ 1.200,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 3,60	-	-	€ 3,60
	Massimo €/mq/mese	€ 5,30	-	-	€ 5,30

CONSISTENZE

Superficie Ragguagliata	mq	49,47	mq	0,00	mq	0,00	mq	0,00	mq	59,53
-------------------------	----	--------------	----	-------------	----	-------------	----	-------------	----	--------------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	-	-	-	IN VALUTAZIONE
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	
Data	€ 0,00	-	-	-	
Prezzo Corretto	€ 62.500,00	-	-	-	
Prezzo Unitario Corretto	€ 1.263,39	-	-	-	
VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 75.000,00
LOTTO	2	Valore unitario stimato sulla scorta di	59,53	mq di Superficie Ragguagliata	€ 1.259,87



PF

CARA

Fonte

Prezzc

Prezzc

Reper

Data

Differ

Merca

Indiriz

Identit

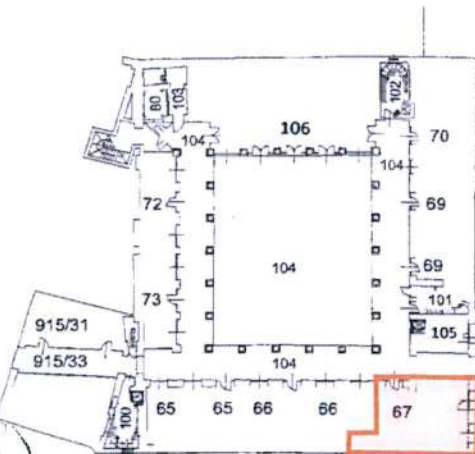
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

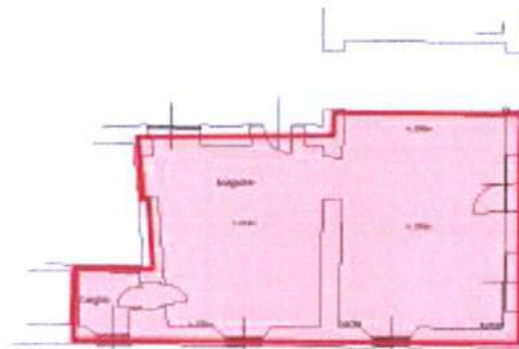
Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
3	T	NEGOZIO	-	21	1774	67	C/1	14	72,0 mq	98,0 mq	€ 2.190,19

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	Proprieta'	1/1
PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA	
Compravendita rogante Varchetta Giovanni	89.200/23.470	13/07/2006	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



PIANO TERRA



LOCALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1

SUBALTERNO 67 - Piano Terra

NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

PRI

Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE					
Fonte	Servizio di pubblicita' immobiliare				
Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	
Repertorio/Raccolta	50597/35949	-	-	-	
Data	13/02/2023	-	-	-	20/12/2024
Differenziale (mesi)	22	-	-	-	0
Mercato	STABILE	0,00%	-	-	0,00%
Indirizzo	Toponimo	via Bacchelli	-	-	via Bacchelli
	Civico	7	-	-	
Identificativi Catastali	F	21	-	-	21
	M	915	-	-	1.774
	S	31	-	-	67

QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

Zona OMI di appartenenza	B1	-	-	-	B1
Semestre	2024-1	-	-	-	2024-1
Tipologia	Negozi	-	-	-	Negozi
Stato	Normale	-	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 980,00	-	-	€ 980,00
	Massimo €/mq	€ 1.200,00	-	-	€ 1.200,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 3,60	-	-	€ 3,60
	Massimo €/mq/mese	€ 5,30	-	-	€ 5,30

CONSISTENZE

Superficie Raggiagliata	mq	49,47	mq	0,00	mq	0,00	mq	0,00	mq	94,62
-------------------------	----	-------	----	------	----	------	----	------	----	-------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	-	-	-	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	
Data	€ 0,00	-	-	-	
Prezzo Corretto	€ 62.500,00	-	-	-	IN VALUTAZIONE
Prezzo Unitario Corretto	€ 1.263,39	-	-	-	
VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 120.000,00
LOTTO 3	Valore unitario stimato sulla scorta di	94,62	mq di Superficie Raggiagliata		€ 1.268,23



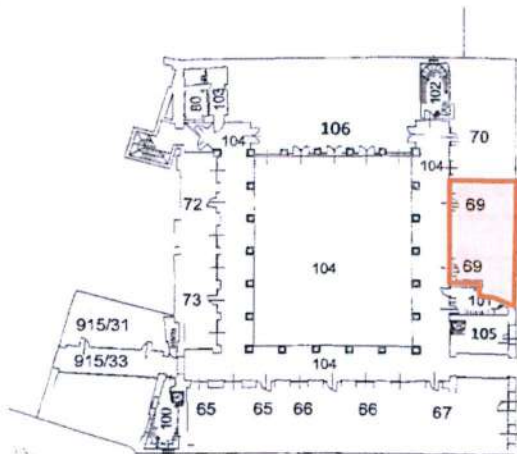
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
4	T	NEGOZIO	-	21	1774	69	C/1	14	53,0 mq	72,0 mq	€ 1.612,22

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	Proprieta'	1/1
PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA	
Compravendita rogante Varchetta Giovanni	89.200/23.470	13/07/2006	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



PIANO TERRA



LOCALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1

SUBALTERNO

69 - Piano Terra

NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

PRI

Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE					
Fonte	Servizio di pubblicità immobiliare				-
Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	-
Repertorio/Raccolta	50597/35949	-	-	-	-
Data	13/02/2023	-	-	-	20/12/2024
Differenziale (mesi)	22	-	-	-	0
Mercato	STABILE	0,00%	-	-	0,00%
Indirizzo	Toponimo	via Bacchelli	-	-	via Bacchelli
	Civico	7	-	-	-
Identificativi Catastali	F	21	-	-	21
	M	915	-	-	1.774
	S	31	-	-	69

QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

Zona OMI di appartenenza	B1	-	-	-	B1
Semestre	2024-1	-	-	-	2024-1
Tipologia	Negozi	-	-	-	Negozi
Stato	Normale	-	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 980,00	-	-	€ 980,00
	Massimo €/mq	€ 1.200,00	-	-	€ 1.200,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 3,60	-	-	€ 3,60
	Massimo €/mq/mese	€ 5,30	-	-	€ 5,30

CONSISTENZE

Superficie Raggiagliata	mq 49,47	mq 0,00	mq 0,00	mq 0,00	mq 71,32
-------------------------	----------	---------	---------	---------	----------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	-	-	-	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	
Data	€ 0,00	-	-	-	
Prezzo Corretto	€ 62.500,00	-	-	-	IN VALUTAZIONE
Prezzo Unitario Corretto	€ 1.263,39	-	-	-	

VALORE STIMATO (arrotondato) € 90.000,00

LOTTO 4 Valore unitario stimato sulla scorta di 71,32 mq di Superficie Raggiagliata € 1.261,92



PRI

VAL

CARATT

Fonte

Prezzo C

Prezzo t

Reperto

Data

Differen

Mercatc

Indirizzo

Identific

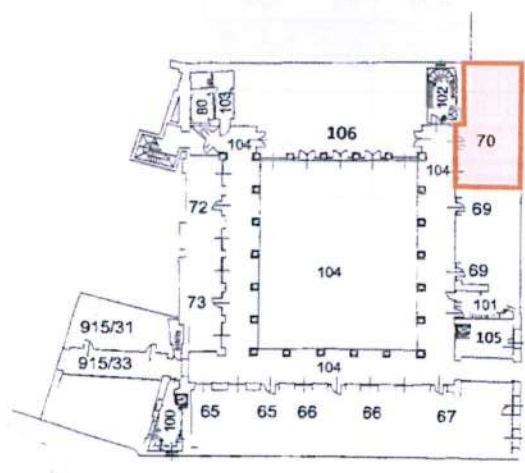
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

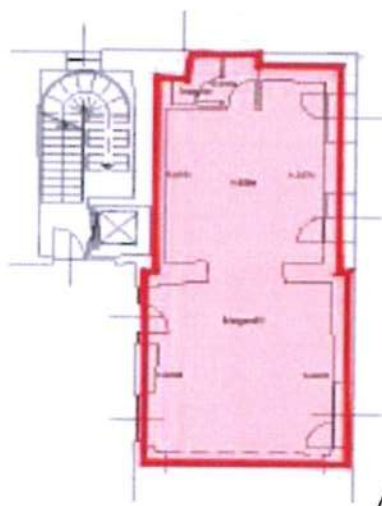
Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
5	T	NEGOZIO	-	21	1774	70	C/1	14	55,0 mq	76,0 mq	€ 1.673,06

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	Proprieta'	1/1
PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA	
Compravendita rogante Varchetta Giovanni	89.200/23.470	13/07/2006	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



PIANO TERRA



LOCALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1

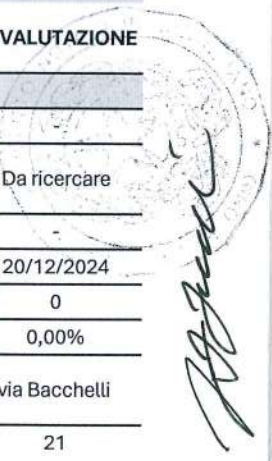
SUBALTERNO 70 - Piano Terra

NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

PRI Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE					
Fonte	Servizio di pubblicita' immobiliare				
Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	
Repertorio/Raccolta	50597/35949	-	-	-	
Data	13/02/2023	-	-	-	20/12/2024
Differenziale (mesi)	22	-	-	-	0
Mercato	STABILE	0,00%	-	-	0,00%
Indirizzo	Toponimo	via Bacchelli	-	-	via Bacchelli
	Civico	7	-	-	
Identificativi Catastali	F	21	-	-	21
	M	915	-	-	1.774
	S	31	-	-	70



QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

Zona OMI di appartenenza	B1	-	-	-	B1
Semestre	2024-1	-	-	-	2024-1
Tipologia	Negozi	-	-	-	Negozi
Stato	Normale	-	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 980,00	-	-	€ 980,00
	Massimo €/mq	€ 1.200,00	-	-	€ 1.200,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 3,60	-	-	€ 3,60
	Massimo €/mq/mese	€ 5,30	-	-	€ 5,30

CONSISTENZE

Superficie Raggiagliata	mq	49,47	mq	0,00	mq	0,00	mq	0,00	mq	70,08
-------------------------	----	-------	----	------	----	------	----	------	----	-------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Compravendita	€ 62.500,00	-	-	-	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 1.263,39	-	-	-	
Data	€ 0,00	-	-	-	
Prezzo Corretto	€ 62.500,00	-	-	-	
Prezzo Unitario Corretto	€ 1.263,39	-	-	-	IN VALUTAZIONE
VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 89.000,00
LOTTO 5	Valore unitario stimato sulla scorta di	70,08	mq di Superficie Raggiagliata	€ 1.269,98	



UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

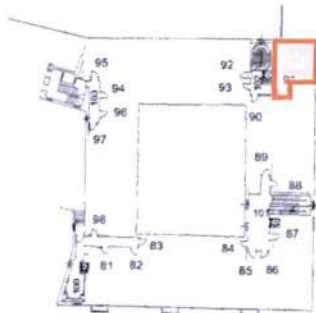
CATASTO FABBRICATI

Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
6	2-3	APPARTAMENTO	-	21	1774	91	A/2	3	3,0 vani	88,0 mq	€ 395,09
TITOLARITA'							CODICE FISCALE		DIRITTO	QUOTA	
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA							00301010351		Proprieta'	1/1	
PROVENIENZA							REPERTORIO		DATA		
Compravendita rogante Varchetta Giovanni							89.200/23.470		13/07/2006		

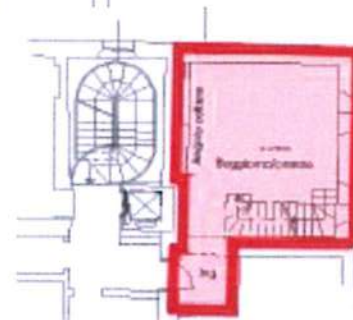
INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



PIANO TERZO



PIANO SECONDO



LOCALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1

SUBALTERNO

91 - Piano Secondo/Terzo

NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

PRI

Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE	
	A	B	C	D		
IDENTIFICAZIONE						
Fonte	Servizio di pubblicità immobiliare					
Prezzo Compravendita	€ 100.000,00	€ 80.000,90	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare	
Prezzo unitario al mq	€ 1.413,50	€ 1.244,17	-	-		
Repertorio/Raccolta	22427/15550	12316/7579	-	-		
Data	08/11/2023	11/12/2023	-	-	20/12/2024	
Differenziale (mesi)	13	12	-	-	0	
Mercato	IN AUMENTO	3,57%	3,57%	-	-	3,57%
Indirizzo	Toponimo	via Bacchelli	via Bacchelli	-	-	via Bacchelli
	Civico	5	5	-	-	
Identificativi Catastali	F	21	21	-	-	21
	M	1774-1440	1.774	-	-	1.774
	S	82-13	92	-	-	91

QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

Zona OMI di appartenenza	B1	B1	-	-	B1
Semestre	2024-1	2024-1	-	-	2024-1
Tipologia	Abitazioni civili	Abitazioni civili	-	-	Abitazioni civili
Stato	Normale	Normale	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 600,00	€ 600,00	-	€ 600,00
	Massimo €/mq	€ 900,00	€ 900,00	-	€ 900,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 2,00	€ 2,00	-	€ 2,00
	Massimo €/mq/mese	€ 3,00	€ 3,00	-	€ 3,00

CONSISTENZE

Superficie Ragguagliata	mq	70,75	mq	64,30	mq	0,00	mq	0,00	mq	78,30
Superfici	PRI	planimetria catastale	mq	38,75	mq	35,08	mq	0,00	mq	0,00
		r PRI	100%	100%	100%	100%	100%			
	MAN	planimetria catastale	mq	27,76	mq	48,70	mq	0,00	mq	0,00
		r MAN	60%	60%	0%	60%	60%			
GAR	planimetria catastale	mq	34,09	mq	0,00	mq	0,00	mq	0,00	
	r GAR	45%	45%	0%	45%	45%				

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Compravendita	€ 100.000,00	€ 80.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare INVALUTAZIONE
Prezzo unitario al mq	€ 1.413,50	€ 1.244,17	-	-	
Data	-€ 3.867,50	-€ 2.856,00	-	-	
Superfici	PRI	€ 49.206,84	€ 53.772,94		
	MAN	-€ 20.722,86	-€ 36.354,59		
	GAR	-€ 19.086,16	€ 0,00		
Prezzo Corretto	€ 105.530,32	€ 94.562,35	-	-	

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$\text{Divergenza percentuale assoluta} = \frac{d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min}}{P_{\max}} = \frac{€ 105.530,32}{€ 94.562,35} = 10,39\% > 10,00\%$$

SINTESI DI STIMA

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato in:

PREZZO CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
Prezzo Corretto	€ 105.530,32	€ 94.562,35	-	-	
VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 100.000,00
LOTTO 6	Valore unitario stimato sulla scorta di 78,30 mq di Superficie Ragguagliata				€ 1.277,14

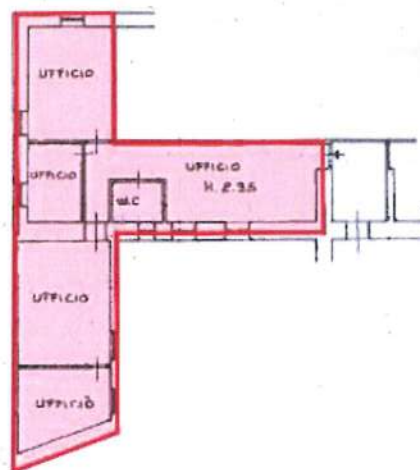
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
7	1	UFFICIO	-	21	915	34	A/10	4	5,5 vani	149,0 mq	€ 1.533,88

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	Proprieta'	1/1
PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA	
Compravendita rogante Varchetta Giovanni	89.200/23.470	13/07/2006	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



LOCALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1

SUBALTERNO 34 - Piano Primo

NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

PRI

Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

Relativamente alla tipologia UFFICIO non sono stati reperiti immobili di recente compravendita, interni al compendio, che potessero essere posti a comparazione. Il sottoscritto pertanto, sulla scorta dei comparabili individuati per le tipologie NEGOZIO e APPARTAMENTO, ha optato per l'utilizzo quale dato iniziale di quello precedentemente determinato per entrambe le tipologie, valutato nel prezzo unitario di circa € 1.270,00 al metro quadro di superficie ragguagliata; il valore, così precedentemente determinato, rappresenta quello atteso a parità di condizioni tra Subject e Comparabile pertanto, al fine di poterlo applicare ad una differente tipologia, si procede all'applicazione di coefficienti di merito relativi essenzialmente all'adeguamento tipologico e allo stato conservativo. Nel primo caso, dall'analisi delle banche dati delle quotazioni immobiliari, tra le tipologie UFFICIO e NEGOZIO i valori mediani risultano sostanzialmente equivalenti mentre, lo stato conservativo, vede, dall'analisi della storia edilizia dell'unità, l'assenza di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria da circa 30 anni pertanto:

Valore unitario precedentemente determinato per categorie NEGOZI e APPARTAMENTI	€ 1.270,00
Superficie ragguagliata relativa all'unità immobiliare uso ufficio	141,13
VALORE STIMATO a parità di tipologia e medesimo stato manutentivo	€ 179.235,10
Percentuale di abbattimento per adeguamento al reale conservativo (nessun intervento manutentivo dal 1996)	-35,00%
VALORE STIMATO (arrotondato)	€ 116.500,00
LOTTO 7 Valore unitario stimato sulla scorta di 141,13 mq di Superficie Ragguagliata	€ 825,48

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
8	T	CABINA ELETTRICA	-	21	1436	-	D/1	-	-	- mq	€ 42,00
TITOLARITA'									CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA									00301010351	Proprieta'	1/1
PROVENIENZA									REPERTORIO	DATA	
Compravendita rogante Varchetta Giovanni									89.200/23.470	13/07/2006	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



LOCALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1

MAPPALE

1436 - Piano Terra

SINTESI DI STIMA

Per quanto riscontrato dalla Committenza, non risulta definito lo stato della cabina elettrico sia esso per uso esclusivo del compendio o cabina elettrica di quartiere; si renderà pertanto necessario procedere a tale definizione per consentire la cessione in toto della stessa al condominio o parziale con costituzione di un diritto di superficie a beneficio del concessionario:

Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Valutazione
8	T	CABINA ELETTRICA	-	21	1436	-	D/1	-	-	- mq	-€ 10.000,00

Valutazione posta uguale agli oneri da sostenere ai fini del trasferimento della proprietà riconducibili essenzialmente a:

- imposta di registro;
- imposta ipotecaria;
- imposta catastale;
- compenso del rogante;
- eventuale redazione della pratica catastale per la costituzione di un bene comune;



8
ta
10
TA
Repertorio n. 17.483

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA .

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano,
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

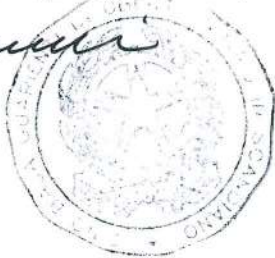
CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a Viadana il 18 aprile 1967
domiciliato a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10,
iscritto all'Albo professionale del Collegio dei Geometri
della Provincia di Reggio Emilia al n. 1668, della cui
identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto
di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, da me
ammonito ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito
pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente
adempito le funzioni affidatemi al solo scopo di far
conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto la medesima
perizia.

Reggio Emilia, Via Meuccio Ruini n. 10, il giorno quattro
febbraio duemilaventicinque (4/2/2025).

Gino Baja Guarienti



cabina
minio o

ione

0,00