

5				
4				
3				
2				
1				
0	23/06/2022	AB	AB	EMISSIONE BOZZA PRELIMINARE
REV	DATA	DIS	APP	OGGETTO

PERIZIA DI STIMA



Andrea Bordi



Via Trento n.3 43122 Parma (PR) Tel. +39.347.94.344.95 andrea@andreabordi.it www.andreabordi.it

Tecnico	Dott. Ing. Andrea Bordi	
Committente	DG - TECHNOLOGY SERVICE S.R.L. in fallimento	
Oggetto	Perizia di Stima Particolareggiata.	
Descrizione	Immobile in Via Giusti n.3 a Parma	
Dettagli	Formato A4	DEF.PER
		01





La relazione riporta i criteri utilizzati per la valutazione del più probabile valore di mercato di un immobile a destinazione produttiva ubicato a Parma in Via Giusti n. 3. La prestazione viene effettuata su incarico professionale del Dott. Giuseppe Andreatta curatore fallimentare della DG - TECHNOLOGY SERVICE S.R.L..



1 SOMMARIO

1	SOMMARIO	4
2	DESCRIZIONE	5
3	PREMESSE	7
4	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	8
5	PROVENIENZA	8
6	VINCOLI URBANISTICI	9
7	REGOLARITA' URBANISTICA	13
8	REGOLARITÀ CATASTALE	16
9	METODOLOGIE DI VALUTAZIONE	17
9.1	METODO DIRETTO DI COMPARAZIONE	17
9.2	METODO INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	18
10	IDENTIFICAZIONE DEI COMPARABILI	23
11	VALUTAZIONE DIRETTA PER COMPARAZIONE	27
11.1	COMPARAZIONE CON BANCHE DATI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE	27
11.2	STIMA PER MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)	28
12	VALUTAZIONE INDIRETTA PER RICAPITALIZZAZIONE	31
13	CONCLUSIONI	32



2 DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è un edificio a destinazione mista residenziale/produttiva sito in a Parma in via Giusti n. 3 nella zona urbanistica di prima periferia di Parma, a circa 2.000 m dal centro cittadino. La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici artigianali e produttivi e l'ubicazione favorisce l'accesso a tutti i principali servizi e alla viabilità (tangenziale).

La palazzina consta di una parte con due piani fuori terra, che ha un ingombro planimetrico di c.a. m 20 x 12, e una parte a un piano fuori terra con conformazione a L di c.a. m 26 x 12. L'area in oggetto confina a Nord con la pubblica strada e a Ovest, Est e Sud con altri lotti del medesimo comparto.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '60, la struttura sembra essere a telaio in cemento armato con tamponamenti, probabilmente non portanti, in muratura in opera. Pavimenti, rivestimenti e finiture sono realizzati con materiali di buona qualità e si trovano in uno stato di buona conservazione visto che l'intera unità è stata oggetto di costanti interventi di manutenzione nel corso degli anni.

L'unità immobiliare in esame si trova al piano terra e si compone di una preponderante destinazione a laboratorio, affiancata da una zona magazzino e da una ingresso con uffici. L'area esterna garantisce un accesso carrabile ed è interessata dalla edificazione di una tettoia e di un locale caldaia.

La zona di costruzione è da considerarsi di discreto pregio per la destinazione in oggetto poiché è vicina al centro storico, alla viabilità principale (tangenziale e autostrada) e alla zona fiere.

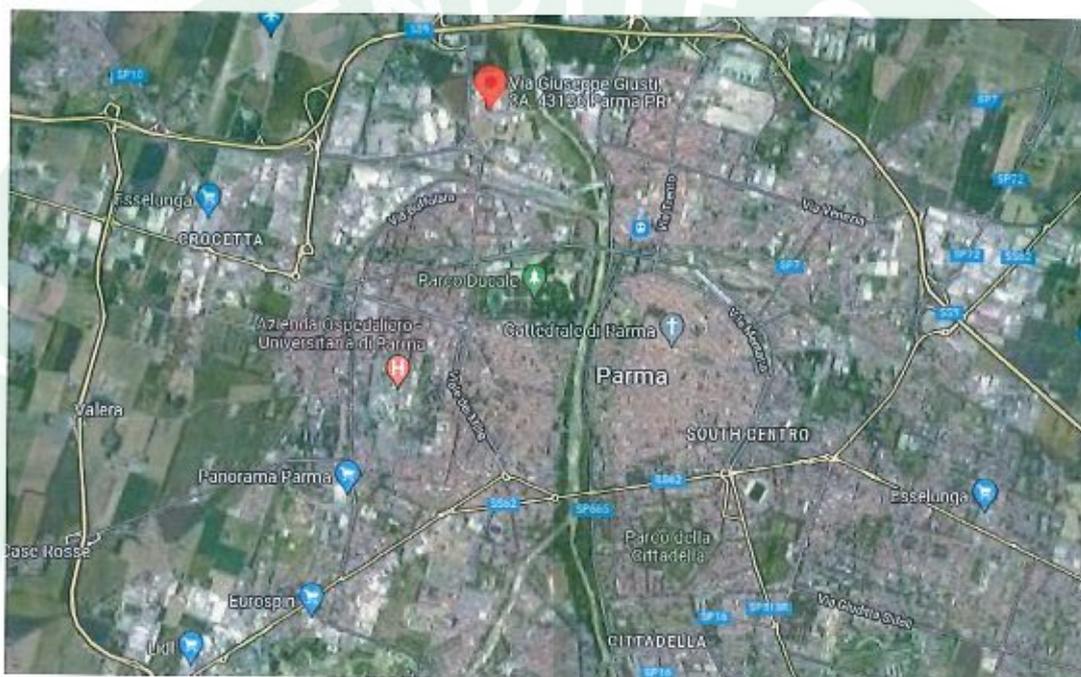


Figura 1 - Localizzazione del complesso immobiliare.



Figura 2 – Edificio in Via Giusti 3 a Parma



3 PREMESSE

Nello svolgimento delle operazioni peritali sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- **SOPRALLUOGO.** In data 25/02/2022 lo scrivente ha provveduto ad effettuare il sopralluogo dell'immobile oggetto di valutazione e ad effettuare il rilievo fotografico.
 - Documentazione fotografica (Allegato A).
- **VISURE CATASTO.** In data 21/06/2022 sono state effettuate, tramite consultazione telematica presso il sito dell'Agenzia del Territorio, le visure dell'immobile al Catasto Fabbricati.
 - Visura al Catasto Fabbricati (Allegato B).
 - Visura planimetrica al Catasto Fabbricati (Allegato C).
- **ACCESSO AGLI ATTI.** In data 06/04/2022 è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici dell'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Parma per prendere visione ed effettuare una copia dei procedimenti autorizzativi che hanno interessato l'immobile nel corso degli anni.
 - Copia completa delle pratiche edilizie a disposizione (non allegata).
- **URBANISTICA.** In data 23/06/2022 è stata effettuata, tramite consultazione telematica presso il sito RUE del Comune di Parma, le visure della caratterizzazione urbanistica dell'immobile (inserita in relazione).
- **ISPEZIONE A.T.** In data 17/06/2022 è stata effettuata, tramite consultazione telematica presso il sito dell'Agenzia del Territorio, l'ispezione per il reperimento di atti notarili riguardanti compravendite di immobili comparabili a quello in esame.
 - A disposizione atti notarili (non allegati).



4 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Indirizzo:

- Via Giusti n. 3 a Parma

Estremi catastali:

- N.C.E.U. Sez. 005 Foglio 41 Mappale 84 Sub. 1 Ind. Via Giusti n. 3 Piano T Categoria D/7

Rendita 2.334,39€

- N.C.E.U. Sez. 005 Foglio 41 Mappale 161

5 PROVENIENZA

Come si evince dall'atto di compravendita Rep. 38.994 Rac. 11.957 del 27 Dicembre 2010 presso lo studio del Notaio Dott.sa Maria Paola Salsi, il bene è pervenuto in proprietà della DG – Technology Service Srl dopo che la stessa ha esercitato l'opzione di acquisto prevista dal contratto di locazione finanziaria stipulato in data 20/12/2001 cor.



6 VINCOLI URBANISTICI

Le prescrizioni urbanistiche del RUE relative all'oggetto della presente valutazione immobiliare, come da interrogazione telematica, oltre alle disposizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali e nei regolamenti locali vigenti, sono le seguenti:



CTG1A - Tutele e vincoli ambientali

Zona di riserva istituita con l'ordinanza del MM.LL.PP 1937-1966 -

RUE: [art.6.5.11](#) PSC: [art.6.18](#)

Zone di rispetto dei pozzi idropotabili - Zona di rispetto ristretta -

RUE: [art.6.5.13](#) PSC: [art.6.20](#)

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata -

RUE: [art.6.5.10](#) PSC: [art.6.16](#) [art.6.17](#)

CTG1B - Rischio idraulico

Aree a pericolosità idraulica individuate dal PGRA - Reticolo Principale - Alluvioni rare - L - P1 -

RUE: [art.6.5.6](#) PSC: [art.6.9bis](#)

Fascia C di inondazione per piena catastrofica -



RUE: [art.6.5.5](#) PSC: [art.6.9](#)

CTG2B - Permanenze culturali storiche e paesaggistiche da valorizzare

Dossi (PTCP, art.15) -

RUE: [art.6.2.10](#) PSC: [art.5.34](#)

CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) -

RUE: [art.6.5.22](#) PSC: [art.6.37](#)

Territorio urbanizzato urbanizzabile rurale

CTP3 - Urbanizzato urbanizzabile rurale

Territorio urbanizzato, area interna al T.U. -

PSC: [dcc n69.30.09.19](#)

RUE - Destinazioni urbanistiche

RUE Destinazioni urbanistiche

Zona produttiva di completamento (Zp3) -

RUE: [art.3.2.44](#)

Tavole per il territorio interrogato

Tavole

CTG1A-7 -

CTG1B-7 -

CTG2A-7 -

CTG2B-7 -

CTG2C-7 -

CTG3-7 -

CTP3 -

RUE-22 -

Art. 3.2.44 Zona produttiva di completamento ZP3 DESTINAZIONI D'USO

1 In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009).

2 Attività sia di nuova edificazione che di intervento di trasformazione sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono ammessi per i seguenti usi: Uc (ad eccezione dell'uso Ucf), Ud, Ug, Ui (escluso Uia e Uig), Un, Uoa, Uob, Uod, Uv (nel rispetto di quanto previsto all'art. 3.2.72 delle presenti norme). Gli usi relativi agli esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari sono consentiti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle disposizioni regionali in materia. L'insieme degli usi Ud, Ug, (ad esclusione dell'uso Uge) Un non può eccedere il 50 % della SL realizzabile, fermo restando il limite



del 25% della SL per gli esercizi o le strutture commerciali di cui sopra, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.

3 Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenziali alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 250 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della SL destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.

4 (abrogato)

5 Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.

6 Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

7 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.

PARAMETRI URBANISTICI

8 Per i nuovi edifici gli usi U_c (escluso U_{cg} e U_{ch}) U_d, U_g, "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" e U_n, U_{oa}, U_{ob}, U_{od}, U_i (escluso U_{ia} e U_{ig}) sono fissati i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,6$ mq/mq Indice di copertura = 60%

superficie permeabile minima interna al lotto d'intervento = 15%

d₁ distanza min dai confini di proprietà = 6 m

H max (per i soli usi U_{cd}, esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari, U_d, U_g, U_i, U_n, U_{oa}, U_{ob}, U_{od}) = 16,5 m.

fermo restando che per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nei centri frazionali individuati dalla tavola CTP1 del PSC, i piani fuori terra che concorrono, anche parzialmente, al computo della SL non potranno essere superiori a due.

9 Per gli usi U_{cg} e U_{ch} sono fissati i seguenti indici e parametri: $U_f = 0,03$ mq/mq superficie permeabile minima interna al lotto = 50% d₁ distanza minima dai confini di proprietà = 10 m

ULTERIORI PRESCRIZIONI

10 Per gli usi U_{ca}, U_{cb}, U_{cc}, U_{cd}, "uffici decentrati dello stato", "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari", "ristoranti", U_{ge}, sono consentite abitazioni pertinenziali di servizio nella misura del 30% della superficie lorda realizzabile, con un limite max di mq 300 purchè l'intervento riguardi un lotto minimo di 500 mq. L'abitazione pertinenziale dovrà essere realizzata in aderenza agli edifici destinati agli usi principali, nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà.



11 Gli edifici residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) sono ristrutturabili ed ampliabili entro i limiti complessivi di SL di cui al comma precedente, con il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.

12 Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) destinati agli usi Uca, Ucb e Ucc è ammesso l'ampliamento della SL esistente fino alla estensione massima del 30 % della SL consentita dalle presenti norme.

13 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009), l'insieme degli usi Ud, Ug, Un e quelli relativi agli "esercizi o strutture commerciali medio piccole non alimentari" possono essere insediati sull'intera SL realizzata. Gli esercizi commerciali alimentari esistenti e legittimati alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) possono ampliarsi all'interno dell'edificio esistente sino al limite massimo di 1.500 mq di Sv.

14 Gli interventi relativi agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, individuati dall'ARPA ai sensi della legislazione vigente, sono disciplinati secondo le norme previste dalla medesima legislazione di riferimento.

15 Le aree classificate come zona produttiva esterna al perimetro di comparti soggetti ad atti unilaterali d'obbligo, permessi di costruire convenzionati, o a piani urbanistici attuativi ovvero altri casi specificatamente individuati in cartografia, sono destinate ad usi pertinenziali all'uso principale e non concorrono al calcolo dei parametri urbanistici sopra stabiliti. In tali aree potranno essere localizzati parcheggi pertinenziali ai sensi della Legge 122/89. 15bis Nelle tavole di RUE è individuata con apposita simbologia "PCC 09", un'area destinata esclusivamente all'espansione dell'attività produttiva esistente in fregio a Via Mantova. L'attuazione di tale area avviene attraverso intervento edilizio diretto, applicando un indice di utilizzazione territoriale pari a $Ut=0.45$ mq/mq. Per l'attuazione degli interventi ivi previsti non è richiesta alcuna cessione o realizzazione di dotazione territoriale, in quanto tale obbligo risulta già assolto attraverso precedente atto convenzionale (rep. 50507 raccolta 12.152 del 19.6.2000) - in assolvimento all'insediamento dei soli usi Uc - ed inoltre non è dovuto il contributo perequativo alla città pubblica. Nel caso venga previsto l'insediamento di usi diversi dall'Uc, nel rispetto delle destinazioni insediabili per il presente articolo, sarà dovuta la differenza delle dotazione, anche a mezzo di monetizzazione. Per quanto non specificatamente disciplinato nel presente comma, si intende richiamato quanto disposto dal presente articolo.

16 Per gli usi "demolizione di autoveicoli e motoveicoli" si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 3.4.1 delle presenti norme



Comma 1ter in quanto parziale difformità, realizzata nel passato durante i lavori per l'esecuzione del titolo abilitativo, cui è seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità.

Si segnala la sussistenza di alcuni elementi che non vengono rappresentati ne sugli elaborati autorizzativi comunali ne su quelli catastali e quindi sono da considerare non conformi:

- Area calpestabile posta sopra la zona uffici che viene utilizzata come soppalco di immagazzinamento di materiale.
- Tettoia di ingresso.



Figura 3 – Area non conforme destinata a soppalco.

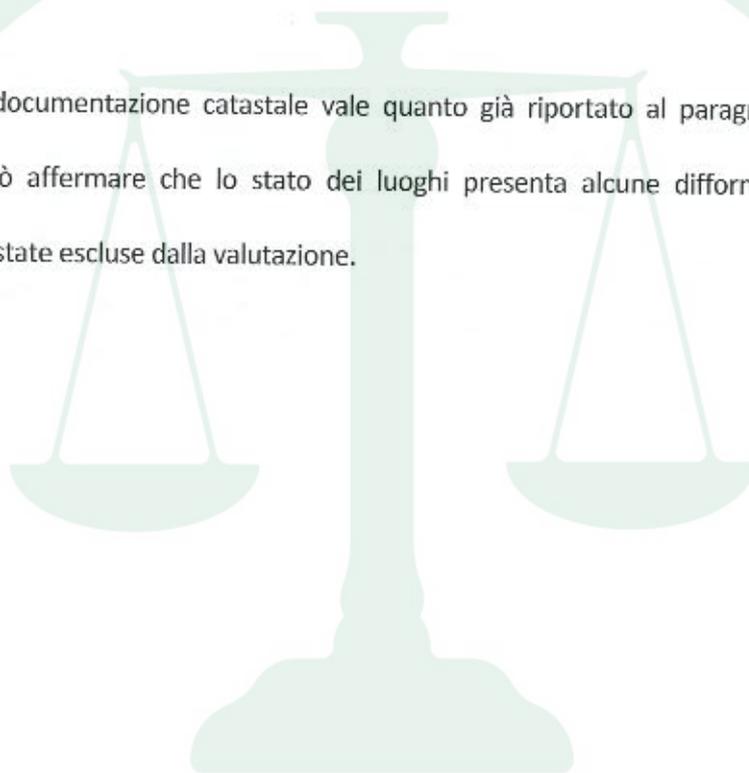


Figura 4 - Tettoia di ingresso non conforme.



8 REGOLARITÀ CATASTALE

Anche per la documentazione catastale vale quanto già riportato al paragrafo precedente e pertanto si può affermare che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità. Le parti non conformi sono state escluse dalla valutazione.



I.V.G.



9 METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

Le quotazioni riportate rappresentano il più probabile valore di mercato, cioè la quotazione che viene considerata di sufficiente soddisfacimento da colui che immette il bene sul mercato immobiliare. E' ovvio quindi che tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione ovvero anche in aumento ove vi sia uno specifico interesse del venditore e/o dell'acquirente.

9.1 METODO DIRETTO DI COMPARAZIONE

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;



9.2 METODO INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

E' condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima.

La determinazione del Reddito netto annuo R_{netto} avviene sottraendo al Reddito lordo annuo R_{lordo} una serie di spese cui il proprietario dell'immobile deve far fronte:

$$Reddito\ netto\ annuo = Reddito\ lordo\ annuo - Totale\ spese\ annue$$

Il Reddito lordo annuo si calcola detraendo al Canone di locazione annuo posticipato C_{ap} gli interessi legali derivanti dalle tre mensilità anticipate come fondo dall'affittuario e sommandovi



l'interesse commerciale. La legge sull'equo canone degli immobili urbani ad uso abitazione stabilisce che la cauzione non può superare le tre mensilità, ed è fruttifera a favore dell'inquilino sulla base del saggio legale. Quest'ultimo, previsto dall'art.1284 del Codice Civile, prima dell'entrata in vigore della legge n.353 del 26 novembre 1990, era fissato su un valore pari al 5 %. La suddetta legge lo elevò ad un valore pari al 10 %. Dal 1 gennaio 1997 è ridisceso al 5 %, mentre a decorrere dal 1 gennaio 1999 è stato ridotto al 2,5 %. Ridotti ulteriormente al 1% a partire dal 1 gennaio 2014. La cauzione risulta fruttifera a favore dell'affittuario poiché il profitto derivante dall'investimento della cauzione a tasso d'interesse commerciale è inferiore a quello ottenibile a tasso d'interesse legale.

Reddito lordo annuo	Canone di locazione annuo posticipato – Interessi legali sulla cauzione + Interessi commerciali sulla cauzione
Interessi legali sulla cauzione	Canone di locazione × Numero mensilità × Tasso d'interesse legale
Interessi commerciali sulla cauzione	Canone di locazione × Numero mensilità × Tasso d'interesse commerciale

Il Canone di locazione annuo posticipato C_{ap} si determina posticipando alla fine dell'anno il

Canone mensile di locazione C_m secondo la relazione:

$$C_{ap} = C_m \left(1 + r_{comm} \frac{12}{12} \right) + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{11}{12} \right) + \dots + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{2}{12} \right) + C_m \left(1 + r_{comm} \frac{1}{12} \right)$$

Sommando i diversi termini si perviene alla seguente forma più compatta:

$$C_{ap} = C_m \left(12 + r_{comm} \frac{78}{12} \right)$$



avendo indicato con r_{comm} il tasso di interesse commerciale.

Il Canone mensile di locazione C_m è stabilito sulla base delle rilevazioni effettuate dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare.

Le spese sono valutate sulla base di opportune indagini di mercato che restituiscono i range di valutazione seguenti.

Categorie di spesa	Percentuale di incidenza minima	Percentuale di incidenza massima
1) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,50 %	6,00 %
2) Spese per servizi e amministrazioni	0,50 %	4,00 %
3) Alee per sfitti e inesigibilità	0,00 %	2,00 %
4) Spese per assicurazioni	0,00 %	2,50 %
5) Aliquote di ammortamento	0,00 %	5,00 %
6) Aliquote per imposte e tasse	24,00 %	30,00 %

Possiamo ora determinare il reddito netto annuo:

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

E altrettanto rapidamente si perviene al più probabile valore di mercato con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Reddito netto}}{\text{Saggio di capitalizzazione}}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e



demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio R_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato. Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

		min	max
Centri di grande dimensione		0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione		1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione		2,00 %	6,00 %
Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
st ic h e o.	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di	± 0,06 %



mutui edilizi).

14)

Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

± 0,04 %



I.V.G.



10 IDENTIFICAZIONE DEI COMPARABILI

La valutazione è stata effettuata elaborando le informazioni di mercato relative a recenti compravendite di immobili comparabili con quello in esame. In particolare sono stati esaminati gli atti:

- COMPARABILE 1. Rep. n. 50674 Rac. 11388 del 15/05/2020 Notaio Dott. Stefano Spagna Musso.
- COMPARABILE 2. Rep. n. 4998 Rac. n. 3102 del 17/12/2021 Notaio Dott. Rosanna Figlioli
- COMPARABILE 3. Rep. n. 4155 Rac. n. 2561 del 16/12/2019 Notaio Dott. Rosanna Figlioli



Queste compravendite sono state ritenute significative in virtù di queste motivazioni:

- **COMPARABILE 1.** L'immobile si trova in zona vicina, adiacente all'ente fiere. E' una compravendita molto recente e relativa ad un fabbricato costruito a metà anni 2000 e pertanto in ottime condizioni. Le condizioni di abitabilità, le prestazioni energetiche, le dotazioni impiantistiche sono dunque riconducibili a criteri prestazionali molto recenti, seppur non quelli di un fabbricato nuovo. La categoria catastale D7 coincide con quella del fabbricato da stimare. La consistenza delle superfici è stata desunta dagli elaborati planimetrici castali.



Figura 5 - Comparabile 1



- **COMPARABILE 2.** L'immobile si trova in Via Giusti, a pochi metri di distanza da quello oggetto di stima, e anche le caratteristiche generali sono molto simili visto che si tratta di un fabbricato costruito nella medesima epoca secondo una tipologia edilizia pressoché identica. La compravendita è recentissima. La categoria catastale è C2, affine alla D7. L'immobile ha subito modesti interventi di manutenzione nel corso degli anni, presenta impiantistica non conforme e non rientra nel campo normativo della normativa relativa al rendimento energetico. La consistenza delle superfici è stata indicata dalla visura castale (S5 F41 P88 S10).



Figura 6 - Comparabile 2



- **COMPARABILE 3.** L'immobile si trova in zona analoga a quella in esame seppur non nelle immediate vicinanze. La tipologia costruttiva è simile anche se più recente, la compravendita non è recentissima ma la si ritiene comunque significativa in virtù delle caratteristiche del mercato che in questi anni non è stato particolarmente dinamico. La categoria catastale è D1, affine alla D7. L'immobile ha subito modesti interventi di manutenzione nel corso degli anni, presenta impiantistica non conforme e rientra nel campo normativo della normativa relativa al rendimento energetico. La consistenza delle superfici è stata desunta dalla visura castale (F44 P175).



Figura 7 - Comparabile 3



11 VALUTAZIONE DIRETTA PER COMPARAZIONE

La valutazione è stata effettuata, come detto, secondo due metodologie:

- Metodo diretto per comparazione
- Metodo indiretto per capitalizzazione del reddito

11.1 COMPARAZIONE CON BANCHE DATI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banche dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PARMA

Comune: PARMA

Incl./zona: Semicentrale/ZONA PABLO, ZONA CROCCETTA

Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	495	760	L	2,5	4	L
Laboratori	Normale	495	670	L	0	0	

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

ITA ENG

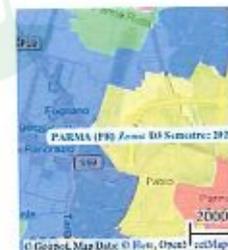


Figura 8 - Quotazioni OMI



11.2 STIMA PER MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Le computazioni di seguito riportate elaborano le considerazioni esposte ai capitoli precedenti.

Sono state aggiunte le parametrizzazioni relative alla variabilità del mercato immobiliare sulla base delle indicazioni contenute nel "Rapporto Immobiliare 2022" per gli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che a pag. 43 riporta: "Dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, e l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%), nel 2021 il mercato del settore produttivo torna a crescere in modo consistente (+24,5% rispetto al 2019), raggiungendo il numero di compravendite (NTN pari a 15.161) più alto al 2008".

Tali valutazioni sono state sintetizzate considerando un tasso di crescita annuo (dal 2019) dei valori pari al 5%.

REV. 3.0 del 11/12/2017 implementata da Ing. Andrea Bordi

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	1	2	3	
Prezzo totale PRZ (€)	€ 305.000,00	€ 60.000,00	€ 220.000,00	Da definire
Data DAT (mesi)	15/05/2020	17/12/2021	16/12/2019	21/06/2022
Superficie Principale SUP (mq)	304,00	227,00	560,00	417,00
Soppalchi SOP (mq)	115,00			
Tettoia Aperta TET1 (mq)				
Tettoia Chiusa TET2 (mq)				
Terrazzi TER (mq)				
Portici e Logge PORLO (mq)				
Sottotetti SOT (mq)				
Posti auto POS (mq)				
Area AREA (mq)	423,00			151,00
Servizio SER (n)	0	2	4	2
Impianti IMP (n)	1	1	1	1
Livello piano LIV (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n)	4,0	1,0	3,0	3,5

5-4-3 Ottimo-Soddisfacente-
Buono

(PT=2, P1=1, P2=2,, ASC=0)

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI UNITA OGGETTO DI STIMA

SOP/SUP				0,8000
TET1/SUP				0,7000
TET2/SUP				0,8500
TER/SUP				0,4500
PORLO/SUP				0,5000
SOT/SUP				0,7000
POS/SUP				0,2000
AREA/SUP	OLTRE SUP	0,1000	FINO A SUP	0,1000



2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo	Importo	Importo	
p(DAT)/PRZ (annuale)	5,00%	5,00%	5,00%	Variazione annua.
p(SOP)/p(SUP)	0,80	0,80	0,80	
p(TET1)/p(SUP)	0,70	0,70	0,70	
p(TET2)/p(SUP)	0,85	0,85	0,85	
p(TER)/p(SUP)	0,45	0,45	0,45	
p(PORLO)/p(SUP)	0,50	0,50	0,50	
p(SOT)/p(SUP)	0,70	0,70	0,70	
p(POS)/p(SUP)	0,20	0,20	0,20	
p(AREA)/p(SUP)	0,10	0,10	0,10	
p(LIV)/PRZ	-5,00%	-5,00%	-5,00%	Piano (sale +, prezzi scendono -)
Costo servizio a nuovo (€):	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00
- vetusta (anni)	5	35	35	23
- vita media (anni)	50	50	50	50
Impianti a nuovo (€):	40.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
- vetusta media (anni)	5	45	40	30
- vita media (anni)	50	50	50	50
Costo int. manutenzione (€/mq)	200,00	200,00	200,00	
- totale (€)	87.660,00	45.400,00	112.000,00	Costo per adeguamento di step

2.3 COMPUTI SUPERFICI EQUIVALENTI

SUP	304,0000	227,0000	560,0000	417,0000
SOP	92,0000	0,0000	0,0000	0,0000
TET1	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
TET2	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
TER	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
PORLO	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SOT	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POS	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
AREA	42,3000	0,0000	0,0000	15,1000
TOTALE	438,3000	227,0000	560,0000	432,1000

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)/A	p(...)/B	p(...)/C	
p(DAT) (€/mese)	-1.270,83	-250,00	-916,67	
p(SUP) (€/mq)	695,87	264,32	392,86	Incidenza/mq
p(SOP)/p(SUP)	556,70	211,45	314,29	
p(TET1)/p(SUP)	487,11	185,02	275,00	
p(TET2) (€/mq)	591,49	224,67	333,93	
p(TER)/p(SUP)	313,14	118,94	176,79	
p(PORLO)/p(SUP)	347,94	132,16	196,43	
p(SOT)/p(SUP)	487,11	185,02	275,00	
p(POS)/p(SUP)	139,17	52,86	78,57	
p(AREA)/p(SUP)	69,59	26,43	39,29	
p(SER) (€/n)	6.750,00	2.250,00	2.250,00	4.050,00
p(IMP) (€/n)	36.000,00	3.000,00	6.000,00	12.000,00



p(LIV) (€/n)	-15.250,00	-3.000,00	-11.000,00
p(STM) (€/n)	87.660,00	45.400,00	112.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	1	2	3
PRZ (€)	305.000,00	60.000,00	220.000,00
DAT (mesi)	31.770,83	1.500,00	27.500,00
SUP (mq)	29.867,84	50.220,26	-37.797,36
SOP (mq)	-24.317,18	0,00	0,00
TET1 (mq)	0,00	0,00	0,00
TET2 (mq)	0,00	0,00	0,00
TER (mq)	0,00	0,00	0,00
PORLO (mq)	0,00	0,00	0,00
SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
POS (mq)	0,00	0,00	0,00
AREA (mq)	-7.189,43	3.991,19	3.991,19
SER (n)	8.100,00	3.600,00	-900,00
IMP (n)	-24.000,00	9.000,00	6.000,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	-43.830,00	113.500,00	56.000,00
Prezzi corretti (€)	275.402,07	241.811,45	274.793,83

5. RECONCILIATION E STIMA

	Vmax: 275.402,07	Vmin: 241.811,45
Stima Unità Smedio=	€ 264.002,45	€
D%	13,89	%
Valore di stima=	€ 265.000,00	€
Stima Unità S =	€ 613,28	€/mq
Note		

L'algoritmo di calcolo presenta una buona convergenza, visto che il margine di errore del 13,89% è contenuto entro il limite fisiologico e inoltre due comparabili restituiscono valori pressoché coincidenti.

La valutazione riconduce ad una incidenza rispetto alla superficie di 613,28 €/mq che rientra nel range indicato dai parametri OMI che va da 495 €/mq a 760 €/mq, con una collocazione centrale ma maggiormente vicina al valore più basso come ci si poteva attendere in virtù dell'anzianità del fabbricato.



13 CONCLUSIONI

L'importo di seguito riportato rappresenta il valore più probabile di mercato, cioè la quotazione che viene considerata di sufficiente soddisfacimento per colui che immette il bene sul mercato immobiliare. E' ovvio quindi che tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione ovvero anche in aumento ove vi sia uno specifico interesse del venditore e/o dell'acquirente.

Nel valore di stima sono compresi anche il valore degli impianti fissi presenti e dell'incidenza dell'area, mentre sono escluse tutte le attrezzature specialistiche, le scaffalature, gli arredi, i materiali ed i macchinari presenti nell'immobile. Come detto sono esclusi anche le edificazioni non conformi alla normativa edilizia.

Il valore estimativo dell'immobile è di **265.000,00€**.

Parma, 25 Giugno 2022

Dott. Ing. Andrea Bordi