

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

COMMITTENTE

SAN DONNINO MULTISERVIZI SRL

PERITO INCARICATO

TIZIANO FUSI

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

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

Ordine/Albo Collegio dei Geometri n. iscrizione: 2.051

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

OGGETTO DI STIMA

UFFICIO

NOTIZIE PRELIMINARI

la stima è stata preceduta da sopralluogo all' immobile in data **15 marzo 2024**
onde verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione, nonché esatta identificazione.

COLLOCAZIONE IMMOBILE

Provincia	PARMA
Comune	FIDENZA
Località	FIDENZA
Indirizzo	VIA GRAMSCI 1/B

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune FIDENZA											
INTESTATARI SAN DONNINO MULTISERVIZI SRL					Sede FIDENZA			C.F. 022 022 903 48		DIRITTI E ONERI REALI Proprietà 1/1	
Ufficio											
n.	catasto	sez	fg	map	sub	z.c.	cat	clas	consistenza	rendita	piano
1	Fabbricati	\	44	640	271	\	D/8	-	-	4.916,80 €	3
Area pertinenziale e di sedime dei fabbricati (Senza intestati in quanto partita speciale di tipo: Aree di enti urbani e promiscui.):											
n.	catasto	sez	fg	map	sub	porz	qualita'	clas	sup.	reddito dominicale	reddito agrario

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Forma oggetto della presente perizia un'unità direzionale posta al piano terzo di un complesso immobiliare di recente impianto denominato "I nuovi Terragli". Tale complesso, ricavato tramite un intervento di riqualificazione urbanistica, è caratterizzante per il tessuto urbano circostante, e comprende due edifici a torre collegati da corpi in linea.

La prospicienza alla stazione ferroviaria, la comoda accessibilità pedonale e carrabile e l'inserimento in un contesto commerciale/direzionale di recente impianto ma collegato al centro della città di Fidenza, costituiscono elementi apprezzabili in relazione alla tipologia immobiliare trattata.

Considerate le dimensioni e le caratteristiche distributive l'unità è destinata ad ospitare studi professionali o attività strutturate. Gli elementi di finitura e la dotazione impiantistica sono adeguate all'attuale standard costruttivo riferibile ad edifici di recente realizzazione.

Ubicazione:

Il complesso di cui fan parte le unità trattate è ubicato all'interno di una zona caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, direzionali e commerciali.

Stato conservativo:

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

Caratteristiche costruttive:

L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a e tamponamenti in muratura

Impianti:

La dotazione impiantistica è del tipo standard.

Stato locativo:

Occupato dalla proprietà

Consistenze:

Si rimanda alla tabella allegata

INDAGINE DI MERCATO

Il segmento di mercato di riferimento è rappresentato da uffici di grande dimensione adatti per attività strutturate in ambito professionale o di fornitura di servizi.

Il mercato locale offre oggi varie opportunità di acquisto di beni simili anche se la posizione, le caratteristiche di finitura ed il contesto in cui risulta inserito il bene trattato possono considerarsi elementi che di fatto caratterizzano positivamente il cespite in ambito di commerciabilità.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

PARAMETRI	Segmento A	Segmento B	Segmento B
Tipo di contratto	Compravendita		
Destinazione	Terziaria		
Tipologia immobiliare	Fabbricato		
	Condominio		
	Usato		
Tipologia edilizia	Ufficio		
Dimensioni	Grandi		
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	2.000,00 €/mq		
Fase del mercato immobiliare	Contrazione		
Acquirenti	Persone giuridiche		
Venditori	Persone giuridiche		
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto		

VALORI OMI

PARAMETRI	Segmento A			Segmento B			Segmento B		
Risultato interrogazione	Anno 2023 - Semestre 2								
Provincia	Parma								
Comune	Fidenza								
Fascia/zona	CENTRALE/CENTRO STORICO								
Codice di zona	B1 - Microzona: 1								
Microzona catastale	1								
Tipologia prevalente	Abitazioni civili								
Destinazione	Residenziale								
Tipologia	uffici								
Stato conservativo	normale								
Valore Mercato (€/mq)	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.
	1000	1350	L						
Valori Locazione (€/mq x mese)	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.	Min	Max	Sup.
	3,3	5,6	L						

SCELTA DEL METODO DI STIMA

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

LIMITI ED ASSUNZIONI

- I comparabili utilizzati derivano da offerte di mercato, gli importi della locazioni sono stati ridotti in relazione agli ordinari scarti rilevabili in sede di trattativa ordinaria.
- La presente stima non comprende la verifica di conformità urbanistico/edilizia e catastale del bene trattato

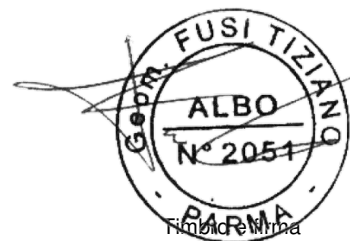
DETERMINAZIONE DEI VALORI (VEDI ALLEGATI)

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

Valore di Mercato all'attualità

€ 626.000,00

Fidenza il, 16/04/2024



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Visura catastale
Planimetrie catastali
Documentazione fotografica

CALCOLO SUPERFICI

Sub. 271 - Ufficio posto al piano terzo

n.	Destinazione	Identificazione catastale			Piano	Superficie principale	Superfici da ragguagliare						Tot superfici ragguagliate		
		Foglio	Map.	Sub.											
1	UFFICIO	44	640	271	3	280,00							280,00		

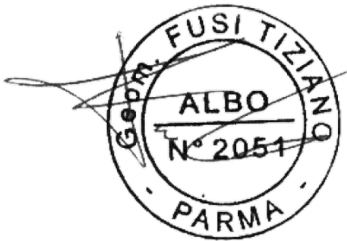


TABELLA COMPARATIVA (Metodo MCA)					Canoni								
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA LOCAZIONE								
Canoni e caratteristica			Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima			s=saggio annuale di variazione dei canoni			1%		
Fonte di mercato			Privati	Privati	1			i=livello di piano			2%		
Comune			Fidenza	Fidenza	Fidenza			Canone medio di mercato €/mq			€ 100,00		
Indirizzo			V.lo Dalverme	Via Cavour	VIA GRAMSCI 1/B			Canone area esterna			€ -		
Zona			Centrale	Centrale	Centrale			Costo di costruzione a nuovo €/mq.			1.400	x J 0,10	€ 140,00
Destinazione			Terziario	Terziario	Terziario			Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			condominio >10 u.i		
Tipologia edilizia			Ufficio	Ufficio	Ufficio			Criterio di misurazione			SEL		
Stato dell'immobile			Usato	Usato	Nuovo/seminuovo			TABELLA DEI CANONI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B		
Canone di mercato (euro)			€ 9.900,00	€ 9.900,00				Canone di mercato (euro)		€ 9.900,00	€ 9.900,00		
Data (mesi)			1	1				Data (mesi)		-€ 8,25	-€ 8,25		
Livello di piano (n)			1	1	3			Livello di piano		€ 198,00	€ 198,00		
Superficie principale (mq)			100	130	280			Superficie principale (mq)		€ 76,15	€ 76,15		
Superfici secondarie													
								Superficie esterna (mq)		€ -	€ -		
								Stato di manutenzione edificio (€)		€ 196,00	€ 196,00		
								Stato di manutenzione interna (€)		€ 3.724,00	€ 3.724,00		
								TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B		
								Canone di mercato (euro)		€ 9.900,00	€ 9.900,00		
								Data (mesi)		€ 8,25	€ 8,25		
								Livello di piano		€ 396,00	€ 396,00		
								Superficie principale (mq)		€ 13.707,69	€ 11.423,08		
								Superficie esterna (mq)					
								Stato di manutenzione edificio (€)		€ 196,00	€ 196,00		
								Stato di manutenzione interna (€)		€ 3.724,00	€ 3.724,00		
								Canone corretto		€ 27.931,94	€ 25.647,33		
								Peso comparabile (%)		50%	50%		
								CANONE DELL'IMMOBILE CAMPIONE			€ 27.000		
								DIVERGENZA PERCENTUALE (%)			8,91%		
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima			Ed.	Peggior	Peggior	Buono			CANONE MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)			€ 96,43	
			In.	Peggior	Peggior	Buono			Scostamento dal Canone Medio di Mercato			-3,57%	
Superficie commerciale				100,00	130,00	280,00							

TABELLA DI CALCOLO DEI CANONI

N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	CANONE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 96,43			
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				CANONE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE		
								K1	K2	K3	K4				
								PIANO	MANUT.						
1	44	640	271	D/8	Ufficio	3	Buono	1,00	1,00	1	1	€ 96,43	280,00	€ 27.000,00	
TOTALE														€ 27.000,00	

Fidenza il, 16/04/2024



Timbro e firma

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

Calcolo del reddito			
Tipologia immobiliare	Superficie	Reddito unitario annuo (€/mq.)	Reddito annuo lordo
Ufficio	280	€ 96	€ 27.000,00
			€ -
			€ -
			€ -
Totale reddito annuo			€ 27.000,00

Determinazione del saggio di capitalizzazione			
a) Rilevazione redditi lordi e prezzi			
Descrizione comparabile	Superficie commerciale	Reddito lordo annuo	Prezzo
Ufficio Fidenza - v.lo Dalverme	100,00	€ 9.900,00	
Ufficio Fidenza - via Cavour	130,00	€ 9.900,00	
Ufficio Fidenza - via Cavour	150,00		€ 440.000,00
SAGGIO DI MERCATO			2,93%

b) Band of Investment - Mortgage and equity (Sme)			
	<i>Componente finanziaria</i>		
	s	Saggio di interesse mutuo	3,00%
	n	Durata anni mutuo	20
	r	Saggio di capitalizzazione mutuo	6,72%
	lr	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	5,00%
	ltv	Percentuale di erogazione del mutuo	40%
	l	Saggio di capitalizzazione diretta	5,69%

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE **4,31%**

VALORE DI MERCATO € **626.000,00**

Fidenza il, 16/04/2024





STUDIO TECNICO ASSOCIATO

IANELLI E FUSI

C.F.P.I. 021.394.303.48

TIZIANO FUSI

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

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

SABRINA IANELLI

Viale Porro,19/B - 43039 SALSOMAGGIORE TERME (PR)

Tel. e fax 0524-57.65.68 – E-mail salsomaggiore@ianellifusi.com

Via Roma,21 - 43047 PELLEGRINO P.SE (PR)

Tel. 0524-57.65.68 - E-mail info@ianellifusi.com



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di FIDENZA (B034) provincia PARMA - Limitata al foglio: 44
Soggetto individuato	SAN DONNINO MULTISERVIZI S.R.L. sede in FIDENZA (PR) (CF: 02202290348)

1. Immobili siti nel Comune di FIDENZA (Codice B034) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		44	640	271			D/8				Euro 4.916,80	VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1/B Piano 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2018 Pratica n. PR0100988 in atti dal 05/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28366.1/2018)	Annotazione
2		44	640	272			D/8				Euro 7.129,36	VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1 Piano 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2018 Pratica n. PR0100988 in atti dal 05/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28366.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 12.046,16

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAN DONNINO MULTISERVIZI S.R.L.	02202290348*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 12/12/2017 Pratica n. PR0158869 in atti dal 13/12/2017 DIVISIONE (n. 46987.1/2017)	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Parma

Dichiarazione protocollo n. PR0158869 del 13/12/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fidenza

Via Antonio Gramsci

civ. 1/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 640

Subalterno: 271

Compilata da:
Barilli Marco

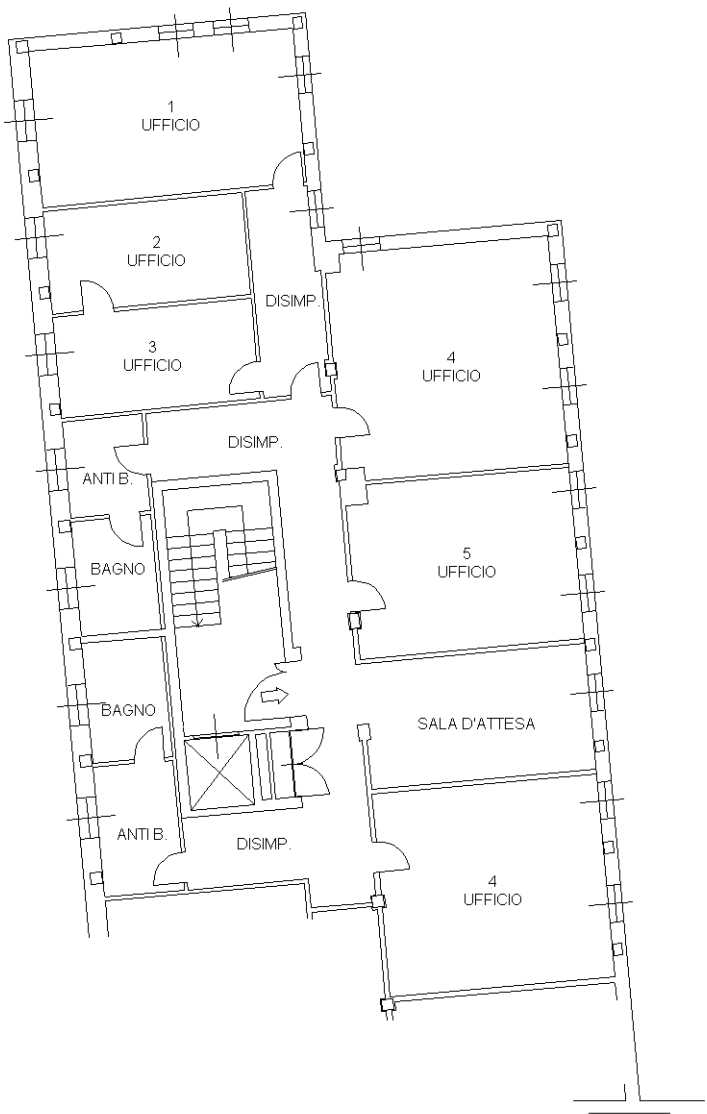
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Parma

N. 1593

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO h=2.70m



Ultima planimetria in atti