

19/06/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

Fallimento S.P.R. COSTRUZIONI EDILI S.r.l.

Reg. Fall. 1/2020

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI IN COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR)

FRAZIONE MONTICELLI TERME



Parma, 08 giugno 2021



Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.za Badalocchio n°5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°269, a seguito di istanza presentata dal Curatore Dott. Daniele Ghiretti, ha ricevuto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi l'incarico di stimare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della fallita S.P.R. COSTRUZIONI EDILI S.r.l..

1) - PREMESSE

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico è definito come *“il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in un mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima”* (rif. Manuale di Estimo Immobiliare, di O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, edito da UTET).

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

I conteggi hanno come elemento di base la superficie dei beni immobili, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Le superfici sono state determinate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti e degli elaborati grafici reperiti; si precisa che la superficie considerata è la *Superficie Esterna Lorda SEL*, per le unità immobiliari, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a



livello europeo, mentre per le aree urbana è quella evincibile dalle visure catastali.

La consistenza commerciale di ogni unità immobiliare è stata quantificata tramite l'applicazione di opportuni coefficienti in considerazione della destinazione e tipologia.

La valutazione degli immobili viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato attuale, con particolare riferimento alle condizioni manutentive.

2) - LIMITI DELLA PERIZIA

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per i beni l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico e/o idraulico; non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nei beni immobili in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo.

Sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti all'interno delle varie unità immobiliari.

3) - BENI IMMOBILI

3.1) - BENI IN MONTICELLI TERME - VIA EINSTEIN N. 3

Unità immobiliari facente parte dell'edificio denominato "Condominio Adriana" sito in Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, Via Albert Einstein n. 3, nella parte sud/ovest del paese in zona caratterizzata prettamente da insediamenti residenziali.

L'edificio, di recente costruzione, in minima parte in corso di ultimazione, insistente sul "Lotto Condominiale RE4" del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato Parco dello Sport, si eleva su tre livelli in cui sono presenti 11 unità abitative, oltre al piano sottotetto ed al piano seminterrato dove sono dislocati locali accessori cantine e le autorimesse.



Il fabbricato è dotato di usuale impiantistica, con la specifica che l'impianto di riscaldamento è centralizzato (all'interno di ogni unità abitativa ed anche nel sottotetto sono presenti le relative cassette di contabilizzazione) e che sono presenti l'impianto solare termico e l'impianto fotovoltaico.

3.1.1) - appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato lato sud/est dell'edificio (sub. 33), con accessorio locale cantina posto al piano seminterrato (sub. 36)

L'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto (di cui una singola), bagno, due balconi, locale cantina al piano seminterrato e con annessa porzione di area pertinenziale adibita a giardino sul lato est.

Il compendio si trova in buono stato di conservazione/manutenzione, non è mai stato utilizzato e riporta tipologie/finiture ordinarie.

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia; il riscaldamento è a pavimento.





DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo con i seguenti dati (derivanti dalla denuncia di variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 03/10/2019 prot. n. PR0204086):

- foglio 11 particella 662 subalterno 33, Via Albert Einstein n. 3, piano T, categoria A/2 classe 1 consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 89 (superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 77), rendita catastale euro 361,52;
- foglio 11 particella 662 subalterno 36, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, categoria C/2 classe 4 consistenza 5 m², superficie catastale totale m² 6, rendita catastale euro 14,98.

CONFINI



L'appartamento con l'area a giardino, nel suo complesso, confina: a nord con unità sub. 1, androne condominiale e area condominiale; ad est con Via Einstein; a sud con area cortilizia comune; ad ovest con unità sub. 1 e vano scala condominiale; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

La cantina confina: a nord con cantina sub. 6; ad est con area pertinenziale all'unità sub. 4; a sud con cantina sub. 7; ad ovest con corridoio comune condominiale; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata occupata/utilizzata (è presente diverso arredo); lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

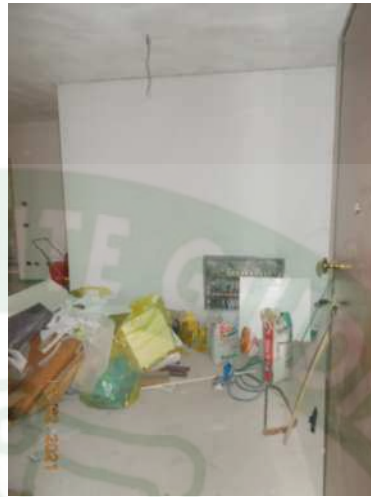
- appartamento p. rialzato = m ² 77,00 x coeff. 1,00 =	m ² 77,00
- balconi p. rialzato = m ² 18,00 x coeff. 0,50 =	m ² 9,00
- cantina p. seminterrato = m ² 6,00 x coeff. 0,25 =	m ² 1,50
- area a giardino = m ² 65,00 x coeff. 0,15 =	<u>m² 9,75</u>
sommano	m ² 97,25
	=====

3.1.2) - appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato lato nord/ovest dell'edificio (sub. 34), con accessorio locale cantina posto al piano seminterrato (sub. 35)

L'unità immobiliare, attualmente in corso di costruzione, a lavori ultimati sarà composta da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto (di cui una singola), bagno, due balconi, locale cantina al piano seminterrato.

Il compendio è in fase di ultimazione, mancando le finiture e parte degli impianti realizzati sottotraccia; il riscaldamento è a pavimento.





DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo con i seguenti dati (derivanti dalla denuncia di variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 03/10/2019 prot. n. PR0204086):

- foglio 11 particella 662 subalterno 34, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano T, senza rendita catastale;



- foglio 11 particella 662 subalterno 35, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, senza rendita catastale.

CONFINI

L'appartamento confina: a nord con area cortilizia comune e unità sub. 4; ad est con unità sub. 4; a sud con unità sub. 4, vano scala condominiale e unità sub. 1; ad ovest con area cortilizia comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

La cantina confina: a nord con autorimessa sub. 23; ad est e sud con corridoio comune condominiale; ad ovest con cantina sub. 5; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata occupata/utilizzata trovandosi ancora in corso di costruzione; lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- appartamento p. rialzato = m ² 72,00 x coeff. 1,00 =	m ²	72,00
- balconi p. rialzato = m ² 12,00 x coeff. 0,50 =	m ²	6,00
- cantina p. seminterrato = m ² 4,00 x coeff. 0,25 =	<u>m²</u>	<u>1,00</u>
	sommano	m ² 79,00
		=====

3.1.3) - appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato ovest dell'edificio (sub. 5)

L'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, bagno, balcone, con annesso locale cantina al piano seminterrato.

Il compendio si trova in buono stato di conservazione/manutenzione e riporta tipologie/finiture ordinarie.

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia; il riscaldamento è a pavimento.





DATI CATASTALI

Figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio 11 particella 662 subalterno 5, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano S1-1, senza rendita catastale (dati derivanti dalla dichiarazione di costituzione presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 02/09/2014 prot. n. PR0129356).



CONFINI

L'appartamento confina: a nord con unità sub. 6 e vano scala condominiale; ad est con vano scala condominiale ed unità sub. 7; a sud con unità sub. 7 e area cortilizia comune; ad ovest con area cortilizia comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

La cantina confina: a nord con autorimessa sub. 23; ad est con cantina sub. 35; a sud con corridoio comune condominiale; ad ovest con cantina sub. 4; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata/utilizzata dal signor Salsi Nicola; lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- appartamento p. primo = m ² 51,00 x coeff. 1,00 =	m ² 51,00
- balcone p. primo = m ² 8,00 x coeff. 0,50 =	m ² 4,00
- cantina p. seminterrato = m ² 4,00 x coeff. 0,25 =	<u>m² 1,00</u>
sommano	m ² 56,00
	=====

3.1.4) - sottotetto posto al piano terzo lato nord dell'edificio (sub. 13)

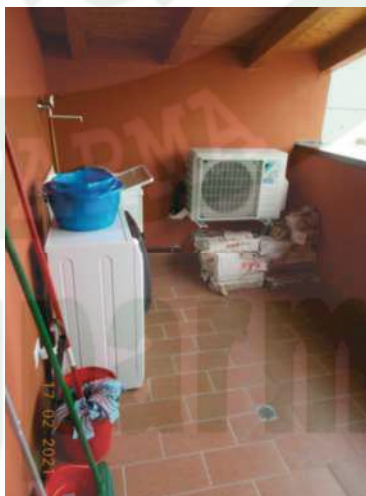
Unità costituita da tre locali sottotetto con adiacente loggia.

Allo stato attuale il sottotetto è utilizzato a civile abitazione, pur non rispettando i necessari requisiti igienico-sanitari; infatti nei tre locali, che negli elaborati autorizzativi sono indicati con destinazione d'uso a sottotetto, sono stati rispettivamente ricavati un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno.

Il compendio si trova in buono stato di conservazione/manutenzione e riporta tipologie/finiture ordinarie.

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia; il riscaldamento è a pavimento.





DATI CATASTALI

Figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al



foglio 11 particella 662 subalterno 13, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano 3, senza rendita catastale (dati derivanti dalla dichiarazione di costituzione presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 02/09/2014 prot. n. PR0129356).

CONFINI

Il sottotetto confina: a nord, est ed ovest copertura condominiale; a sud con locale condominiale e vano scala condominiale; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata/utilizzata dal signor Virone Gaetano; lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- sottotetto p. terzo = m ² 63,00 x coeff. 0,40 =	m ² 25,20
- loggia p. terzo = m ² 10,00 x coeff. 0,30 =	<u>m² 3,00</u>
	sommano m ² 28,20
	=====

3.1.5) - autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 17)

L'unità immobiliare è composta da un unico locale ad uso autorimessa, con accesso dall'area cortilizia comune condominiale.



DATI CATASTALI

Figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio 11 particella 662 subalterno 17, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, categoria C/6 classe 5 consistenza m² 15, superficie catastale totale m² 17, rendita catastale euro 48,81 (dati derivanti dalla denuncia di variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 09/10/2019 prot. n. PR0205558).

CONFINI

L'autorimessa confina: a nord con autorimessa sub. 18; ad est con autorimessa sub. 16; a sud con area cortilizia comune; ad ovest con posto auto sub. 26; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata/utilizzata dal signor Salsi Nicola; lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- autorimessa p. seminterrato = m² 17,00

=====

3.1.6) - autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 20)

L'unità immobiliare è composta da un unico locale ad uso autorimessa, con accesso dall'area cortilizia comune condominiale.



DATI CATASTALI

Figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio 11 particella 662 subalterno 20, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, senza rendita catastale (dati derivanti dalla dichiarazione di costituzione presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 02/09/2014 prot. n. PR0129356).

CONFINI

L'autorimessa confina: a nord con autorimessa sub. 21; ad est con cantina sub. 4 e cantina sub. 29; a sud con autorimessa sub. 19; ad ovest con area cortilizia comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata occupata/utilizzata; lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- autorimessa p. seminterrato = m² 16,00

=====

3.1.7) - autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 21)

L'unità immobiliare è composta da un unico locale ad uso autorimessa, con accesso dall'area cortilizia comune condominiale.



DATI CATASTALI

Figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio 11 particella 662 subalterno 21, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, categoria C/6 classe 5 m² 14, superficie catastale totale m² 16, rendita catastale euro 45,55 (dati derivanti dalla denuncia di variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 14/06/2018 prot. n. PR0067946).

CONFINI

L'autorimessa confina: a nord con autorimessa sub. 22; ad est con autorimessa sub. 23 e cantina sub. 4; a sud con autorimessa sub. 20; ad ovest con area cortilizia comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata occupata/utilizzata (al suo interno è presente materiale e attrezzatura edile); lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- autorimessa p. seminterrato = m² 16,00
=====

3.1.8) - posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio (sub. 24)

L'unità immobiliare è composta da un posto auto scoperto situato nell'angolo sud/est dell'area cortilizia comune condominiale.



DATI CATASTALI

Figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio 11 particella 662 subalterno 24, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, senza rendita catastale (dati derivanti dalla dichiarazione di costituzione presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 02/09/2014 prot. n. PR0129356).

CONFINI

Il posto auto confina: a nord con area di pertinenza dell'unità sub. 1; ad est con via Einstein; a sud con posto auto sub. 25; ad ovest con area cortilizia comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata/utilizzata dal signor Virone Gaetano (come dichiarato dallo stesso); lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- posto auto p. seminterrato = m² 16,00

=====

3.1.9) - posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio (sub. 25)

L'unità immobiliare è composta da un posto auto scoperto situato nell'angolo sud/est dell'area cortilizia comune condominiale.



DATI CATASTALI

Figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al



foglio 11 particella 662 subalterno 25, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, senza rendita catastale (dati derivanti dalla dichiarazione di costituzione presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 02/09/2014 prot. n. PR0129356).

CONFINI

Il posto auto confina: a nord con posto auto sub. 24; ad est con via Einstein; a sud con particella 564; ad ovest con area cortilizia comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata/utilizzata dal signor Virone Gaetano (come dichiarato dallo stesso); lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- posto auto p. seminterrato = m² 16,00

=====

3.1.10) - tre porzioni di area urbana poste sul lato ovest del lotto (particelle 671, 672 e 673)

Tre piccole porzioni di area urbana costituite da terrapieni lungo il lato ovest del lotto, compresi fra due muri e aventi forma pressoché rettangolare, della superficie catastale complessiva di m² 20 circa.



DATI CATASTALI

Figurano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo con i seguenti dati:



- foglio 11 particella 671, Via Albert Einstein n. 1, piano T, area urbana, consistenza m² 1, senza rendita catastale (dati derivanti dalla dichiarazione di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 23/06/2015 prot. n. PR0203288);
- foglio 11 particella 672, Via Albert Einstein n. 3, piano T, area urbana, consistenza m² 5, senza rendita catastale (dati derivanti dalla dichiarazione di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 23/06/2015 prot. n. PR0203289);
- foglio 11 particella 673, Via Albert Einstein n. 3, piano T, area urbana, consistenza m² 14, senza rendita catastale (dati derivanti dalla dichiarazione di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 23/06/2015 prot. n. PR0203289).

★ CONFINI

Le aree urbane, nel loro complesso, confinano: a nord con particella 670; ad est con particelle 563 e 662; a sud con particella 564; ad ovest con particelle 223, 281, 430, 231 e 230; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo le porzioni di aree urbane non sono risultate occupate/utilizzate; lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti le stesse.

SUPERFICI

- porzioni di area urbana (superficie catastale) = m² 20,00
=====

3.2) - BENE IN MONTICELLI TERME - VIA SPADOLINI N. 14

Unità immobiliare ad uso autorimessa facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Centro Due" sito in Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, Via Giovanni Spadolini n. 14, nella fascia semicentrale del paese in zona caratterizzata prettamente da insediamenti residenziali e commerciali.



E' inserito nel piano particolareggiato denominato "COPERCHINI", lotto E2, costituito da due fabbricati fra loro collegati nell'interrato, denominati "Edificio A" ed "Edificio B", posto il primo ad est e l'altro nel lato ovest del complesso.

L'edificio, edificato a cavallo fra gli anni '90 e '00, si eleva su due livelli fuoriterza in cui sono presenti unità commerciali e direzionali, oltre al piano interrato dove sono dislocati locali accessori e le autorimesse.

L'intero complesso ha diritto di passaggio sia pedonale che carraio attraverso il corridoio di manovra automezzi e relativo scivolo ubicati nel seminterrato dell'adiacente complesso condominiale, insistente sul mappale 599 denominato "Condominio Centro" (Lotto E1 del piano particolareggiato "COPERCHINI") al fine di accedere alla via Ponticelle.

3.2.1) - autorimessa posta al piano interrato dell'edificio (sub. 24)

L'unità immobiliare è composta da un unico locale ad uso autorimessa, con accesso dal corridoio carrabile comune condominiale.



DATI CATASTALI

Figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio 12 particella 633 subalterno 24, Via Giovanni Spadolini n. 14, piano S1, categoria C/6 classe 4 m² 13, superficie catastale totale m² 16, rendita catastale euro 36,26 (dati derivanti dalla denuncia di variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Parma il 18/07/2005 prot. n. PR0094690).

CONFINI

L'autorimessa confina: a nord con vano scala comune; ad est con corridoio comune e con unità subalterno 17; a sud con autorimessa sub. 23; ad est con corridoio carrabile comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata occupata/utilizzata; lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti la stessa.

SUPERFICI

- autorimessa p. interrato = m² 15,00
=====

4) - PROPRIETA'

I beni immobili sopra descritti sono di proprietà della fallita S.P.R. COSTRUZIONI EDILI s.r.l., con sede legale in Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, via Spadolini n. 2, codice fiscale 02267390348.

5) - PROVENIENZE

5.1) - Beni in via Eistein n. 3

Le unità immobiliari site in Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, via Einstein n. 3, fanno parte del complesso condominiale edificato dalla S.P.R. COSTRUZIONI EDILI s.r.l. su terreno acquistato dal Comune di Montechiarugolo, unitamente ad altri



beni e in diversa consistenza, con atto Dott. Franco Vincenzo in data 20/12/2005 rep. 48759, registrato a Parma il 27/12/2005 al n. 1379 ed ivi trascritto il 27/12/2005 al n. 23082 reg. part..

5.2) - Bene in via Spadolini n. 14

L'autorimessa sita in Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, via Spadolini n. 14, è pervenuta alla S.P.R. COSTRUZIONI EDILI s.r.l. per acquisto dalla EDIL PONTICELLE s.r.l. (codice fiscale 01870560347), unitamente ad altri beni e in diversa consistenza, con atto Dott. Franco Vincenzo in data 08/03/2005 rep. 47426, trascritto a Parma il 05/04/2005 al n. 6242 reg. part..

Si segnala la convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Montechiarugolo per atto Dott. Franco Vincenzo del 23/02/1993 rep. 23974, registrato a Borgo Val di Taro il 15/03/1993 al n. 102 e trascritto a Parma il 24/03/1993 al n. 2816 reg. part., e successive integrazioni/modifiche.

6) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 07/06/2021) risulta che tutti i beni sopradescritti sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole: in data 03/02/2020 reg. part. 1352 e reg. gen. 1828, trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Parma in data 30/12/2019, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento S.P.R. COSTRUZIONI EDILI s.r.l., contro S.P.R. COSTRUZIONI EDILI s.r.l..

L'unità immobiliare individuata al foglio 11 particella 662 subalterno 17 è interessata dalla trascrizione di preliminare di compravendita in data 28/12/2017 al n. 17236 reg. part. effettuato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Dott. Alfredo D'Antonio in data 23/12/2017 rep. 57716 a favore del signor Mori Gian Mario.



Le unità immobiliari individuate al foglio 11 particella 662 subalterni 2 (ora subalterni 34 e 36), 3 (ora subalterni 33 e 35), 5, 13, 20, 21, 24, 25 e particelle 671, 672, 673, sono interessate dalla trascrizione di preliminare di compravendita in data 02/08/2019 al n. 12284 reg. part. effettuato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Dott. Alfredo D'Antonio in data 31/07/2019 rep. 59775 a favore della B.F. COSTRUZIONI S.r.l.,.

7) - CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

7.1) - Beni in via Eistein n. 3

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Montechiarugolo sono state reperite le seguenti pratiche amministrative riferite al complesso edilizio:

- > Permesso di Costruire n. 4041/107/2011 rilasciato il 07/05/2012;
- > SCIA n. 14334/245/2014 del 29/11/2014 in variante, dichiarata improcedibile dal Comune di Montechiarugolo con comunicazione del 14/09/2015 prot. 11670;
- > Domanda di conformità edilizia e agibilità parziale presentata il 02/12/2014 prot. 14476 (riferita ai subalterni 6, 8, 29, 10, 11, 14, 18, 19, 23 e parti comuni); il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è stato rilasciato il 10/08/2019 prot. 11638;
- > SCIA n. 1208/018/2016 del 05/02/2016 in sanatoria e variante;
- > SCIA n. 7376/160/2016 del 06/07/2016 in variante;
- > Domanda di conformità edilizia e agibilità parziale presentata il 27/09/2016 prot. 10532/258/2016 (riferita ai sub. 7, 15 e 16); il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è stato rilasciato il 10/08/2019 prot. 11638;
- > Comunicazione proroga fine lavori presentata il 21/04/2017 prot. 4428/17 (relativa ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 17, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 31, 32 e 12);
- > SCIA n. 8605/189/2017 del 27/07/2017 in variante;



- > SCEA parziale presentata il 21/10/2017 prot. 12317/270/2017 (riferita ai subalterni 4 e 21); il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è stato rilasciato il 10/08/2019 prot. 11638;
- > Domanda di conformità edilizia e agibilità parziale presentata il 26/07/2019 prot. 10788/2019 (riferita ai subalterni 22, 1 e 26);
- > SCEA parziale n. 14966/0248/2019 presentata il 10/10/2019 (relativa ai subalterni 33, 36 e 17), completa efficacia con verbale rilasciato il 06/12/2019.

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, con specifico riferimento alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile accertare, sono state rilevate le seguenti evidenti difformità:

- a) nell'appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato ovest dell'edificio (sub. 5), la portafinestra del vano ingresso-soggiorno-pranzo riporta una larghezza inferiore rispetto a quanto indicato negli elaborati autorizzativi, con conseguente carenza del rapporto illuminometrico del locale (mancato rispetto della normativa igienico-sanitaria);
- b) allo stato attuale l'unità sottotetto posta al piano terzo lato nord dell'edificio (sub. 13) è utilizzata a civile abitazione, pur non rispettando i necessari requisiti igienico-sanitari; infatti nei tre locali, che negli elaborati autorizzativi sono indicati con destinazione d'uso a sottotetto, sono stati rispettivamente ricavati un ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno.

Si segnala che l'appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato lato nord/ovest dell'edificio (sub. 34) è attualmente in corso di costruzione mancando le finiture e parte dell'impiantistica; occorrerà pertanto presentare al Comune di Montechiarugolo una pratica edilizia



per il completamento delle opere non ancora realizzate.

Si evidenzia che per le unità immobiliari individuate ai subalterni 17 (autorimessa), 21 (autorimessa), 33 (appartamento), 36 (cantina), nonché per le parti comune dell'edificio, è stato rilasciato il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità; fra la documentazione presentata al Comune di Montechiarugolo per ottenere il rilascio del suddetto documento sono state rinvenute le relative dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle imprese installatrici.

Invece per le unità immobiliari individuate ai subalterni 5 (appartamento), 13 (sottotetto), 20 (autorimessa), 24 (posto auto scoperto), 25 (posto auto scoperto), 34 (appartamento), 35 (cantina), non risulta presentata al Comune di Montechiarugolo alcuna richiesta per ottenere il rilascio del relativo certificato di conformità edilizia e agibilità; per le stesse unità non sono state rinvenute le relative dichiarazioni di conformità degli impianti laddove completati.

7.2) - Bene in via Spadolini n. 14

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Montechiarugolo sono state reperite le seguenti pratiche amministrative riferite al complesso edilizio:

- > concessione edilizia n. 15451/276/1995 rilasciata il 02/03/1996;
- > concessione edilizia in variante n. 15257/277/1996 rilasciata il 27/01/1997;
- > concessione edilizia in variante n. 15114/292/1997 rilasciata il 22/12/1997;
- > DIA n. 907/021/1998 presentata il 21/01/1998;
- > DIA n. 8891/173/1998 presentata il 17/06/1998;
- > concessione edilizia n. 8358/132/2000 rilasciata il 18/09/2000 per rinnovo della concessione edilizia n. 15451/276/1996 e successive varianti;
- > concessione edilizia in variante n. 1359/017/2001 rilasciata il



09/04/2001;

- > Comunicazione inizio lavori opere interne (art. 26) n. 3881/58/2001 presentata il 13/03/2001;
- > DIA n. 8871/150/2005 del 24/06/2005.

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile accertare, è stata rilevata la seguente evidente difformità:

- a) la porta pre-esistente fra il locale in questione ed il vano scala non è stata completamente tamponata, così come previsto negli elaborati autorizzativi (è rimasta una nicchia verso l'interno dell'autorimessa); si ritiene pertanto che non sia rispettata la caratteristica REI 120 prevista negli elaborati autorizzativi.

Si segnala che per l'unità immobiliare oggetto non risulta presentata al Comune di Montechiarugolo alcuna richiesta per ottenere il rilascio del relativo certificato di conformità edilizia e agibilità.

Si evidenzia che la porzione al piano interrato in cui è posta l'autorimessa attualmente è sprovvista del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco; l'amministratore condominiale pro-tempore, interpellato al riguardo, ha riferito che sono in corso di esecuzione le pratiche per ottenere il suddetto certificato.

8) - CONFORMITA' CATASTALE

8.1) - Beni in via Eistein n. 3

Le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari individuate alla particella 662 subalterni 17 (autorimessa), 21 (autorimessa), 33 (appartamento), 36 (cantina), pressoché corrispondono con lo stato attuale rilevato in loco; si segnala che non sono state rilevate evidenti difformità incidenti sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della



categoria e della classe (rif. Circolare n. 2 del 09/07/2010 – Prot. n. 36607 Agenzia del Territorio).

Per le unità immobiliari individuate alla particella 662 subalterni 5 (appartamento), 13 (sottotetto), 20 (autorimessa), 24 (posto auto scoperto), 25 (posto auto scoperto), 34 (appartamento), 35 (cantina), non esistono le planimetrie catastali, figurando attualmente con la situazione “in corso di costruzione” e quindi solamente individuate nell’elaborato planimetrico catastale dell’intero edificio.

Si precisa che allo stato attuale le appena citate unità immobiliari risultano completamente ultimate, ad eccezione dell’appartamento subalterno 34 (appartamento al piano rialzato), per cui occorre provvedere alla loro denuncia catastale.

8.2) - Bene in via Spadolini n. 14

La planimetria catastale del bene immobile pressoché corrisponde con lo stato attuale rilevato in loco, ad eccezione della difformità edilizia citata al precedente capitolo 7.2); si segnala che non sono state rilevate evidenti difformità incidenti sullo stato, la consistenza, l’attribuzione della categoria e della classe (rif. Circolare n. 2 del 09/07/2010 – Prot. n. 36607 Agenzia del Territorio).

9) - VALUTAZIONE

La valutazione delle unità immobiliari in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione, alle caratteristiche delle costruzioni, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*) adottando il metodo di stima pluriparametrico MCA (*Market Comparison Approach*) che si basa sul confronto tra un immobile



oggetto di stima e immobili comparabili dei quali si conosce il dato immobiliare (consistenze, caratteristiche e prezzo).

Lo scrivente ha quindi effettuato varie ricerche, anche visionando siti web per rinvenire prezzi di offerta (*asking price*), in modo da reperire dati afferenti recenti vendite/offerte di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche; la valutazione si volge quindi analizzando gli elementi di confronto (caratteristiche immobiliari) ed apportando gli aggiustamenti in funzione delle differenze tra le caratteristiche dei comparabili rispetto al bene oggetto di stima, utilizzando i prezzi marginali («*Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.*»).

Per la valutazione delle unità immobiliari abitative sono stati reperiti i seguenti comparabili:

- > Comparabile A: prezzo di offerta (*asking price*), desunto dal sito web www.immobiliare.it, riferito a unità abitativa posta al piano primo dell'edificio sito in Monticelli Terme, via Edison, costruito nell'anno 2009, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi, cantina e autorimessa; il prezzo richiesto è di € 280.000,00, a cui occorre applicare una riduzione del 5% quale margine di trattativa, poiché trattasi di "prezzo richiesto" e non di prezzo relativo a transazione già conclusa.
- > Comparabile B: prezzo di offerta (*asking price*), desunto dal sito web www.immobiliare.it, riferito a unità abitativa posta al piano secondo dell'edificio sito in Monticelli Terme, via Einstein, costruito nell'anno 2012, composta da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, locale armadi, balcone, cantina, autorimessa e posto auto; il prezzo richiesto è di € 285.000,00, a cui occorre applicare una riduzione del 5% quale margine di trattativa, poiché trattasi di "prezzo richiesto" e non di prezzo relativo a transazione già conclusa.



> Comparabile C: prezzo di offerta (*asking price*), desunto dal sito web www.immobiliare.it, riferito a unità abitativa posta al piano primo dell'edificio sito in Monticelli Terme, via Basse, costruito nell'anno 2020, composta da: ingresso/soggiorno con cucina a vista, pranzo, tre camere, due bagni, ripostiglio e due balconi; il prezzo richiesto è di € 238.000,00, a cui occorre applicare una riduzione del 5% quale margine di trattativa, poiché trattasi di "prezzo richiesto" e non di prezzo relativo a transazione già conclusa.

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione reperita, ha provveduto a redigere la "Tabella dei dati" con relativi "Rapporti mercantili" e "Dati economici", la "Tabella dei prezzi marginali" e la "Tabella di valutazione" occorrenti per determinare il valore di stima delle unità immobiliari.

I conteggi hanno come elemento di base le superfici lorde dei beni immobili, determinate sulla scorta dei rilievi eseguiti e/o documenti reperiti, che sono suscettibili di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Il metodo di stima adottato prevede l'utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per adeguare le quotazioni rilevate da rogiti notarili e banche dati al bene immobile in questione.

Per la valutazione delle autorimesse, dei posti auto e delle aree urbane, non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (*Market Comparison Approach*) in quanto lo scrivente, nonostante le copiose indagini e ricerche effettuate, non è riuscito a reperire idonei comparabili (dati afferenti a recenti vendite di singole autorimesse, posti auto e aree urbane nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche); di conseguenza per i suddetti immobili la



valutazione viene effettuata adottando il “metodo comparativo” consistente nella considerazione di prezzi di mercato a corpo reperibili da specifiche pubblicazioni del settore.

Il valore delle singole unità immobiliari è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni dello stabile.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo dei beni immobili in questione (escluse tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti al loro interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli “1) - PREMESSE” e “2) - LIMITI DELLA PERIZIA”.

9.1) - VALUTAZIONE BENI IN VIA EINSTEIN N. 3

9.1.1) - valutazione appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato lato sud/est dell'edificio (sub. 33), con accessorio locale cantina posto al piano seminterrato (sub. 36)

TABELLA DEI DATI				sub. 33 e 36
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 266.000,00	€ 270.750,00	€ 226.100,00	
Data	03/06/2021	07/02/2021	29/05/2020	attuale
Data (periodo/mesi)	0,00	4,00	12,00	0,00
Sup. principale	125,00	115,00	102,00	77,00
Sup. loggia				
Sup. balcone			16,00	18,00
Sup. sottotetto/mansarda				
Sup. loggia sottotetto				
Sup. cantina				6,00
Sup. autorimessa	26,00	40,00		
Sup. posto auto		17,00		
Sup. giardino				65,00
Sup. Commerciale	138,00	140,10	110,00	97,25
Livello di piano	1,00	2,00	1,00	0,00
Ascensore	1,00	1,00	1,00	1,00
Nr. Bagni	2,00	2,00	2,00	1,00

Stato manutentivo/vetustà	2,00	2,00	3,00	3,00
Posizione	100	100	100	100

RAPPORTI MERCANTILI	
loggia	75,00%
balcone	50,00%
sottotetto/mansarda	40,00%
loggia sottotetto	30,00%
cantina	25,00%
autorimessa	50,00%
posto auto	30,00%
giardino	15,00%

DATI ECONOMICI	
Variazione prezzi	2,00%
Variazione piano	0,02
costo manutenzione passaggio di classe	€ 15.000,00
Posizione	0,01
costo bagno a nuovo	€ 10.000,00
età bagno	0
vita media bagno	20

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data	-€ 443,33	-€ 451,25	-€ 376,83
Sup. principale	€ 1.927,54	€ 1.927,54	€ 1.927,54
Sup. loggia	€ 1.445,66	€ 1.445,66	€ 1.445,66
Sup. balcone	€ 963,77	€ 963,77	€ 963,77
Sup. sottotetto/mansarda	€ 771,02	€ 771,02	€ 771,02
Sup. loggia sottotetto	€ 578,26	€ 578,26	€ 578,26
Sup. cantina	€ 481,89	€ 481,89	€ 481,89
Sup. autorimessa	€ 963,77	€ 963,77	€ 963,77
Sup. posto auto	€ 578,26	€ 578,26	€ 578,26
Sup. giardino	€ 289,13	€ 289,13	€ 289,13
Livello di piano	€ 5.215,69	€ 5.308,82	€ 4.433,33
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nr. bagni	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato manutentivo/vetustà	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

Posizione	€ 2.660,00	€ 2.707,50	€ 2.261,00
-----------	------------	------------	------------

TABELLA VALUTAZIONE				
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 266.000,00	€ 270.750,00	€ 226.100,00	
Data	€ 0,00	-€ 1.805,00	-€ 4.522,00	
Sup. principale	-€ 92.521,92	-€ 73.246,52	-€ 48.188,50	
Sup. loggia	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. balcone	€ 17.347,86	€ 17.347,86	€ 1.927,54	
Sup. sottotetto/mansarda	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. loggia sottotetto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. cantina	€ 2.891,34	€ 2.891,34	€ 2.891,34	
Sup. autorimessa	-€ 25.058,02	-€ 38.550,80	€ 0,00	
Sup. posto auto	€ 0,00	-€ 9.830,42	€ 0,00	
Sup. giardino	€ 18.793,45	€ 18.793,45	€ 18.793,45	
Livello di piano	-€ 5.215,69	-€ 10.617,64	-€ 4.433,33	
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Bagno	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	
Stato manutentivo/vetustà	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	
Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PREZZI CORRETTI	€ 187.237,02	€ 180.732,27	€ 182.568,50	
VALUTAZIONE SUBJECT				€ 183.512,60

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia (subject), appartamento per civile abitazione (sub. 33) posto al piano rialzato lato sud/est, con accessorio locale cantina (sub. 36) posto al piano seminterrato, dell'edificio condominiale sito in Monticelli Terme, Via Albert Einstein n. 3, determinata utilizzando il metodo pluriparametrico MCA, è pari alla media aritmetica dei prezzi corretti, vale a dire € 183.512,60.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 10% circa, in considerazione dei seguenti fattori: eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura



vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 10% circa risulta essere pari a € 165.161,34
che si arrotonda a € **165.200,00**

=====

ripetonsi euro centosessantacinquemiladuecento/00.

9.1.2) - valutazione appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato lato nord/ovest dell'edificio (sub. 34), con accessorio locale cantina posto al piano seminterrato (sub. 35)

TABELLA DEI DATI				sub. 34 e 35
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 266.000,00	€ 270.750,00	€ 226.100,00	
Data	03/06/2021	07/02/2021	29/05/2020	attuale
Data (periodo/mesi)	0,00	4,00	12,00	0,00
Sup. principale	125,00	115,00	102,00	72,00
Sup. loggia				
Sup. balcone			16,00	12,00
Sup. sottotetto/mansarda				
Sup. loggia sottotetto				
Sup. cantina				4,00
Sup. autorimessa	26,00	40,00		
Sup. posto auto		17,00		
Sup. giardino				
Sup. Commerciale	138,00	140,10	110,00	79,00
Livello di piano	1,00	2,00	1,00	0,00
Ascensore	1,00	1,00	1,00	1,00
Nr. Bagni	2,00	2,00	2,00	1,00
Stato manutentivo/vetustà	2,00	2,00	3,00	3,00
Posizione	100	100	100	100

RAPPORTI MERCANTILI



loggia	75,00%
balcone	50,00%
sottotetto/mansarda	40,00%
loggia sottotetto	30,00%
cantina	25,00%
autorimessa	50,00%
posto auto	30,00%
giardino	15,00%

DATI ECONOMICI	
Variazione prezzi	2,00%
Variazione piano	0,02
costo manutenzione passaggio di classe	€ 15.000,00
Posizione	0,01
costo bagno a nuovo	€ 10.000,00
età bagno	0
vita media bagno	20

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data	-€ 443,33	-€ 451,25	-€ 376,83
Sup. principale	€ 1.927,54	€ 1.927,54	€ 1.927,54
Sup. loggia	€ 1.445,66	€ 1.445,66	€ 1.445,66
Sup. balcone	€ 963,77	€ 963,77	€ 963,77
Sup. sottotetto/mansarda	€ 771,02	€ 771,02	€ 771,02
Sup. loggia sottotetto	€ 578,26	€ 578,26	€ 578,26
Sup. cantina	€ 481,89	€ 481,89	€ 481,89
Sup. autorimessa	€ 963,77	€ 963,77	€ 963,77
Sup. posto auto	€ 578,26	€ 578,26	€ 578,26
Sup. giardino	€ 289,13	€ 289,13	€ 289,13
Livello di piano	€ 5.215,69	€ 5.308,82	€ 4.433,33
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nr. bagni	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato manutentivo/vetustà	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Posizione	€ 2.660,00	€ 2.707,50	€ 2.261,00

TABELLA VALUTAZIONE				
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT

Prezzo	€ 266.000,00	€ 270.750,00	€ 226.100,00
Data	€ 0,00	-€ 1.805,00	-€ 4.522,00
Sup. principale	-€ 102.159,62	-€ 82.884,22	-€ 57.826,20
Sup. loggia	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. balcone	€ 11.565,24	€ 11.565,24	-€ 3.855,08
Sup. sottotetto/mansarda	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. loggia sottotetto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. cantina	€ 1.927,56	€ 1.927,56	€ 1.927,56
Sup. autorimessa	-€ 25.058,02	-€ 38.550,80	€ 0,00
Sup. posto auto	€ 0,00	-€ 9.830,42	€ 0,00
Sup. giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 5.215,69	-€ 10.617,64	-€ 4.433,33
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bagno	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
Stato manutentivo/vetustà	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 152.059,47	€ 145.554,72	€ 147.390,95
VALUTAZIONE SUBJECT			€ 148.335,05

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia (subject), appartamento per civile abitazione (sub. 34) posto al piano rialzato lato nord/ovest, con accessorio locale cantina (sub. 35) posto al piano seminterrato, dell'edificio condominiale sito in Monticelli Terme, Via Albert Einstein n. 3, determinata utilizzando il metodo pluriparametrico MCA, è pari alla media aritmetica dei prezzi corretti, vale a dire € 148.335,05.

Occorre considerare che l'appartamento non è ultimato mancando i pavimenti, i rivestimenti, gli zoccolini, i sanitari, le porte interne, i tinteggi, alcune finiture e parte degli impianti; i costi per l'esecuzione delle opere di completamento vengono stimati in € 18.500,00 circa.

Di conseguenza la valutazione del bene immobile allo stato attuale è pari a: € 148.335,05 - € 18.500,00 = € 129.835,05.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 18% circa, in



considerazione dei seguenti fattori: necessità di presentare al Comune di Montechiarugolo la pratica edilizia per il completamento delle opere non ancora realizzate e la pratica per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; necessità di presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio la pratica per la denuncia catastale definitiva dell'appartamento e della cantina; eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 18% circa risulta essere pari a € 106.464,74
che si arrotonda a € **106.500,00**

=====

ripetonsi euro centoseimilacinquecento/00.

9.1.3) - valutazione appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato ovest dell'edificio (sub. 5)

TABELLA DEI DATI				sub. 5
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 266.000,00	€ 270.750,00	€ 226.100,00	
Data	03/06/2021	07/02/2021	29/05/2020	attuale
Data (periodo/mesi)	0,00	4,00	12,00	0,00
Sup. principale	125,00	115,00	102,00	51,00
Sup. loggia				
Sup. balcone			16,00	8,00
Sup. sottotetto/mansarda				
Sup. loggia sottotetto				
Sup. cantina				4,00
Sup. autorimessa	26,00	40,00		
Sup. posto auto		17,00		

Sup. giardino				
Sup. Commerciale	138,00	140,10	110,00	56,00
Livello di piano	1,00	2,00	1,00	1,00
Ascensore	1,00	1,00	1,00	1,00
Nr. Bagni	2,00	2,00	2,00	1,00
Stato manutentivo/vetustà	2,00	2,00	3,00	3,00
Posizione	100	100	100	100

RAPPORTI MERCANTILI	
loggia	75,00%
balcone	50,00%
sottotetto/mansarda	40,00%
loggia sottotetto	30,00%
cantina	25,00%
autorimessa	50,00%
posto auto	30,00%
giardino	15,00%

DATI ECONOMICI	
Variazione prezzi	2,00%
Variazione piano	0,02
costo manutenzione passaggio di classe	€ 15.000,00
Posizione	0,01
costo bagno a nuovo	€ 10.000,00
età bagno	0
vita media bagno	20

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data	-€ 443,33	-€ 451,25	-€ 376,83
Sup. principale	€ 1.927,54	€ 1.927,54	€ 1.927,54
Sup. loggia	€ 1.445,66	€ 1.445,66	€ 1.445,66
Sup. balcone	€ 963,77	€ 963,77	€ 963,77
Sup. sottotetto/mansarda	€ 771,02	€ 771,02	€ 771,02
Sup. loggia sottotetto	€ 578,26	€ 578,26	€ 578,26
Sup. cantina	€ 481,89	€ 481,89	€ 481,89
Sup. autorimessa	€ 963,77	€ 963,77	€ 963,77
Sup. posto auto	€ 578,26	€ 578,26	€ 578,26



Sup. giardino	€ 289,13	€ 289,13	€ 289,13
Livello di piano	€ 5.215,69	€ 5.308,82	€ 4.433,33
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nr. bagni	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato manutentivo/vetustà	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Posizione	€ 2.660,00	€ 2.707,50	€ 2.261,00

TABELLA VALUTAZIONE				
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 266.000,00	€ 270.750,00	€ 226.100,00	
Data	€ 0,00	-€ 1.805,00	-€ 4.522,00	
Sup. principale	-€ 142.637,96	-€ 123.362,56	-€ 98.304,54	
Sup. loggia	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. balcone	€ 7.710,16	€ 7.710,16	-€ 7.710,16	
Sup. sottotetto/mansarda	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. loggia sottotetto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. cantina	€ 1.927,56	€ 1.927,56	€ 1.927,56	
Sup. autorimessa	-€ 25.058,02	-€ 38.550,80	€ 0,00	
Sup. posto auto	€ 0,00	-€ 9.830,42	€ 0,00	
Sup. giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Livello di piano	€ 0,00	-€ 5.308,82	€ 0,00	
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Bagno	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	
Stato manutentivo/vetustà	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	
Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PREZZI CORRETTI	€ 112.941,74	€ 106.530,12	€ 107.490,86	
VALUTAZIONE SUBJECT				€ 108.987,57

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia (subject), appartamento per civile abitazione (sub. 5) posto al piano primo lato ovest, con accessorio locale cantina posto al piano seminterrato, dell'edificio condominiale sito in Monticelli Terme, Via Albert Einstein n. 3, determinata utilizzando il metodo pluriparametrico MCA, è pari alla media aritmetica dei prezzi corretti, vale a dire € 108.987,57.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in



considerazione dei seguenti fattori: regolarizzazione della difformità edilizia riscontrata; necessità di presentare al Comune di Montechiarugolo la pratica per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; necessità di presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio la pratica per la denuncia catastale definitiva dell'appartamento e della cantina; eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a € 87.190,06
che si arrotonda a € **87.200,00**

=====

ripetonsi euro ottantasettemiladuecento/00.

9.1.4) - valutazione sottotetto posto al piano terzo lato nord dell'edificio
(sub. 13)

TABELLA DEI DATI				sub. 13
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 266.000,00	€ 270.750,00	€ 226.100,00	
Data	03/06/2021	07/02/2021	29/05/2020	attuale
Data (periodo/mesi)	0,00	4,00	12,00	0,00
Sup. principale	125,00	115,00	102,00	
Sup. loggia				
Sup. balcone			16,00	
Sup. sottotetto/mansarda				63,00
Sup. loggia sottotetto				10,00
Sup. cantina				
Sup. autorimessa	26,00	40,00		
Sup. posto auto		17,00		

Sup. giardino				
Sup. Commerciale	138,00	140,10	110,00	28,20
Livello di piano	1,00	2,00	1,00	3,00
Ascensore	1,00	1,00	1,00	1,00
Nr. Bagni	2,00	2,00	2,00	1,00
Stato manutentivo/vetustà	2,00	2,00	3,00	3,00
Posizione	100	100	100	100

RAPPORTI MERCANTILI	
loggia	75,00%
balcone	50,00%
sottotetto/mansarda	40,00%
loggia sottotetto	30,00%
cantina	25,00%
autorimessa	50,00%
posto auto	30,00%
giardino	15,00%

DATI ECONOMICI	
Variazione prezzi	2,00%
Variazione piano	0,02
costo manutenzione passaggio di classe	€ 15.000,00
Posizione	0,01
costo bagno a nuovo	€ 10.000,00
età bagno	0
vita media bagno	20

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data	-€ 443,33	-€ 451,25	-€ 376,83
Sup. principale	€ 1.927,54	€ 1.927,54	€ 1.927,54
Sup. loggia	€ 1.445,66	€ 1.445,66	€ 1.445,66
Sup. balcone	€ 963,77	€ 963,77	€ 963,77
Sup. sottotetto/mansarda	€ 771,02	€ 771,02	€ 771,02
Sup. loggia sottotetto	€ 578,26	€ 578,26	€ 578,26
Sup. cantina	€ 481,89	€ 481,89	€ 481,89
Sup. autorimessa	€ 963,77	€ 963,77	€ 963,77
Sup. posto auto	€ 578,26	€ 578,26	€ 578,26

Sup. giardino	€ 289,13	€ 289,13	€ 289,13
Livello di piano	€ 5.215,69	€ 5.308,82	€ 4.433,33
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nr. bagni	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato manutentivo/vetustà	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Posizione	€ 2.660,00	€ 2.707,50	€ 2.261,00

TABELLA VALUTAZIONE				
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 266.000,00	€ 270.750,00	€ 226.100,00	
Data	€ 0,00	-€ 1.805,00	-€ 4.522,00	
Sup. principale	-€ 240.942,50	-€ 221.667,10	-€ 196.609,08	
Sup. loggia	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. balcone	€ 0,00	€ 0,00	-€ 15.420,32	
Sup. sottotetto/mansarda	€ 48.574,26	€ 48.574,26	€ 48.574,26	
Sup. loggia sottotetto	€ 5.782,60	€ 5.782,60	€ 5.782,60	
Sup. cantina	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. autorimessa	-€ 25.058,02	-€ 38.550,80	€ 0,00	
Sup. posto auto	€ 0,00	-€ 9.830,42	€ 0,00	
Sup. giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Livello di piano	€ 10.431,38	€ 5.308,82	€ 8.866,66	
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Bagno	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	
Stato manutentivo/vetustà	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	
Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PREZZI CORRETTI	€ 69.787,72	€ 63.562,36	€ 62.772,12	
VALUTAZIONE SUBJECT				€ 65.374,07

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia (subject), sottotetto (sub. 13) posto al piano terzo lato nord dell'edificio condominiale sito in Monticelli Terme, Via Albert Einstein n. 3, determinata utilizzando il metodo pluriparametrico MCA, è pari alla media aritmetica dei prezzi corretti, vale a dire € 65.374,07.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: regolarizzazione delle difformità

edilizie riscontrate; necessità di presentare al Comune di Montechiarugolo la pratica per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; necessità di presentare all’Agenzia delle Entrate - Territorio la pratica per la denuncia catastale definitiva dell’unità immobiliare; eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell’ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a

€	52.299,26
che si arrotonda a	€ 52.300,00

=====

ripetonsi euro cinquantaduemilatrecento/00.

9.1.5) - valutazione autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 17)

Valutazione a corpo = € 16.000,00.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 10% circa, in considerazione dei seguenti fattori: eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell’ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 10% circa risulta essere pari a

€	14.400,00
---	------------------

=====



ripetonsi euro quattordicimilaquattrocento/00.

9.1.6) - valutazione autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 20)

Valutazione a corpo = € 15.000,00.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: necessità di presentare al Comune di Montechiarugolo la pratica per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; necessità di presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio la pratica per la denuncia catastale definitiva dell'autorimessa; eventuali spese condominiali insolite, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a € **12.000,00**

=====

ripetonsi euro dodicimila/00.

9.1.7) - valutazione autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 21)

Valutazione a corpo = € 15.000,00.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 10% circa, in considerazione dei seguenti fattori: eventuali spese condominiali insolite, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello



ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 10% circa risulta essere pari a € **13.500,00**

=====

ripetonsi euro tredicimilacinquecento/00.

9.1.8) - valutazione posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio (sub. 24)

Valutazione a corpo = € 10.000,00.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: necessità di presentare al Comune di Montechiarugolo la pratica per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; necessità di presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio la pratica per la denuncia catastale definitiva del posto auto; eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a € **8.000,00**

=====

ripetonsi euro ottomila/00.

9.1.9) - valutazione posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio (sub. 25)

Valutazione a corpo = € 10.000,00.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in



considerazione dei seguenti fattori: necessità di presentare al Comune di Montechiarugolo la pratica per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; necessità di presentare all’Agenzia delle Entrate - Territorio la pratica per la denuncia catastale definitiva del posto auto; eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell’ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a € **8.000,00**

=====

ripetonsi euro ottomila/00.

9.1.10) - valutazione tre porzioni di area urbana poste sul lato ovest del lotto (particelle 671, 672 e 673)

Valutazione a corpo = € 4.000,00.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 10% circa, in considerazione dei seguenti fattori: eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell’ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 10% circa risulta essere pari a € **3.600,00**

=====

ripetonsi euro tremilaseicento/00.



9.2) - VALUTAZIONE BENE IN VIA SPADOLINI N. 14

9.2.1) - valutazione autorimessa posta al piano interrato dell'edificio

(sub. 24)

Valutazione a corpo = € 14.000,00.

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: regolarizzazione della difformità edilizia riscontrata e attuale assenza del Certificato di Prevenzione Incendi (pratica condominiale); necessità di presentare al Comune di Montechiarugolo la pratica per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; eventuali spese condominiali insolute, di cui non si è a conoscenza; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a € **11.200,00**

=====

ripetonsi euro undicimiladuecento/00.

10) - RIEPILOGO VALUTAZIONI

10.1) - VALUTAZIONE BENI IN VIA EINSTEIN N. 3

10.1.1) - valutazione appartamento posto al piano rialzato lato sud/est dell'edificio (sub. 33), con accessorio locale cantina posto al piano seminterrato (sub. 36) € **165.200,00**

=====

10.1.2) - valutazione appartamento posto al piano rialzato lato nord/ovest dell'edificio (sub. 34), con



accessorio locale cantina posto al piano seminterrato (sub. 35), in corso di costruzione (non ultimato)€ 106.500,00

=====

10.1.3) - valutazione appartamento posto al piano primo lato ovest dell'edificio (sub. 5), con accessorio cantina posto al piano seminterrato€ 87.200,00

=====

10.1.4) - valutazione sottotetto posto al piano terzo lato nord dell'edificio (sub. 13)€ 52.300,00

=====

10.1.5) - valutazione autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 17)€ 14.400,00

=====

10.1.6) - valutazione autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 20)€ 12.000,00

=====

10.1.7) - valutazione autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio (sub. 21)€ 13.500,00

=====

10.1.8) - valutazione posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio (sub. 24)€ 8.000,00

=====

10.1.9) - valutazione posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio (sub. 25)€ 8.000,00

=====

10.1.10) - valutazione tre porzioni di area urbana poste sul lato ovest del lotto (particelle 671, 672 e 673)€ 3.600,00

=====

10.2) - VALUTAZIONE BENE IN VIA SPADOLINI N. 14



10.2.1) - valutazione autorimessa posta al piano in-
terrato dell'edificio (sub. 24)€ 11.200,00

=====

Lo scrivente, con quanto relazionato in precedenza, ritiene di aver
adempito all'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata,
rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento o chiarimento.

Parma, 08 giugno 2021

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visura catastale;
- 2) - estratto di mappa catastale immobile Via Einstein;
- 3) - elaborato planimetrico e planimetrie catastali beni Via Einstein;
- 4) - estratto di mappa catastale immobile Via Spadolini;
- 5) - elaborato planimetrico e planimetria catastale bene Via Spadolini.

I.V.G.
DI PARMA
www.ivgparma.it

