

Studio Tecnico
Geom. Flavio Baratta

Piazza Garibaldi 3
43015 Noceto (PR)
Tel/Fax 0521.628754
mail: geom.baratta@virgilio.it

TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento PARMAMOTORS S.p.a. in liquidazione

Reg. Fall. n. 59/2013

**PERIZIA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA
FALLITA**

Premesse: Il sottoscritto Geom. Baratta Flavio iscritto al collegio dei geometri di Parma al n. 1853, con studio in Noceto in Piazza Garibaldi n. 3, è stato incaricato dal curatore fallimentare Dott. Franco Piumi, di valutare i beni immobili già di proprietà della ditta fallita posti in Provincia di Rieti, Comune di Nespolo, Via Sabina n. 90.

Pertanto, dopo aver eseguito i necessari rilievi sul luogo ed aver svolto le ricerche presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari si pregia di esporre la seguente stima.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Trattasi della piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo posta in parte al piano primo ed in parte al piano secondo costituita al piano primo da cucina, soggiorno, cameretta, wc ed al piano secondo da una camera.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Nespolo (RI), foglio 4 m.le 36 sub. 1 graffato al mappale 37 sub. 1, Cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. Euro 130,15.

CONFINI: L'immobile confina nell'insieme con via Sabina, con ragioni Cavallari Ernesto o aventi causa su due lati e con via Ricetto

PROVENIENZA:

Il bene nel suo complesso pervenne alla società "Parma Motors S.p.a." con sede legale in Parma, Via Spezia n. 166 (C.F. 01960490348) per acquisto con atto Dott. Notaio Armando Trasatti in data 29/10/2009 rep. n. 377.421 racc. n. 18.161, trascritto a Parma

il 05/11/2009 al n. 9094 di reg. part.. Il precedente proprietario era il Sig. Geier Gunther nato a Bolzano il 14/01/63 Codice Fiscale GRE GTH 63°14 A952Y che a sua volta lo aveva acquistato dal Sig. Soldera Paolo con atto autentificato dal Notaio Dott. Roberto Centini di Albano Laziale in data 23/02/2007 rep. 257.968, registrato al Albano Laziale in data 23/02/2007 al n. 778 e trascritto a Rieti in data 01/03/2007 al n. 1279 di reg. part.

IPOTECHE E SERVITU':

Non sono state reperite iscrizioni ipotecarie.

Si rileva una servitù, non trascritta ma apparente, di passaggio sulle scale esterne e sul ballatoio sul quale si affaccia ed accede anche un'altra proprietà limitrofa in lato sud-est

NOTIZIE IN MERITO ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli atti di provenienza emerge che la costruzione del bene è iniziata in epoca antecedente il 1° settembre 1967 e questo è confermato dalle caratteristiche oggettive del fabbricato e del contesto in cui si trova.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto ad eccezione delle altezze interne, dichiarate leggermente superiori alla realtà e della rappresentazione dei gradini della scala interna. Trattasi comunque di variazioni ininfluenti ai fini della rendita catastale del bene.

Dal confronto fra la planimetria catastale depositata in sede di Docfa e la mappa del catasto terreni in scala 1:2000 si nota inoltre che il piccolo wc esterno insiste sulla proiezione del mappale 38; lo stesso wc è leggermente aggettante in lato sud-est rispetto alla facciata del fabbricato.

Urbanisticamente il solo elemento evidentemente difforme che si nota è costituito da due tettoiette in ferro imbullonate alla muratura e poste sul ballatoio della scala rispettivamente a protezione dell'ingresso all'appartamento ed al wc, che andranno rimosse a cura e spese dell'acquirente.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il bene oggetto di stima è posto nel centro storico dell'abitato di Nespolo, capoluogo dell'omonimo comune. Trattasi di un antico borgo rurale in provincia di Rieti posto su

una alta collina ed immerso nei boschi, in zona paesaggisticamente interessante ed incontaminata, pur essendo relativamente vicina all'autostrada Roma-L'Aquila.

L'appartamento è parte di un vecchio agglomerato di case ed ha accesso tramite una scala esterna sul cui pianerottolo si trova, esternamente al fabbricato, il piccolissimo wc. Il fabbricato è stato eretto su tre piani fuori terra ed ha struttura in muratura, solai in legno, tetto a capanna in legno con copertura in coppi a canale, pareti intonacate, finestre in alluminio color oro protette da persiane in legno (in parte mancanti).

Al piano primo abbiamo l'ingresso direttamente sulla cucina e poi in successione abbiamo un piccolo soggiorno e quindi una cameretta. Dalla cucina, tramite una ripida scala in legno, si raggiunge una camera da letto posta al piano secondo; camera che presenta una finestra aperta fino a terra protetta da balaustra in ferro e parte del soffitto leggermente mansardato.

Le finiture dell'appartamento sono caratterizzate da pavimentazioni in marmette di marmiglia 20x20 a grana fine, rivestimento in ceramica solo della zona adiacente al lavello, zoccolatura della cucina con perline in legno così come il soffitto della medesima, camino e stufa a legna (unico riscaldamento presente) impianti elettrico ed idraulico parzialmente sottotraccia ma evidentemente non a norma, porte in legno, finestre in alluminio protette da persiane in legno. Non vi è gas di rete e la cucina è alimentata da bombola posta nel vano interno sottoscala. Sul pianerottolo della scala d'accesso esterna si trova un piccolo wc avente accesso solo dall'esterno e dotato di vaso e lavabo. Nello stesso è stato montato il getto della doccia ma non il piatto, stante le ridotte dimensioni che non ne consentono l'installazione e quindi lo scarico avviene direttamente a pavimento. Il bollitore è elettrico e evidentemente non a norma.

CONSISTENZA

L'appartamento misura commercialmente circa mq. 75,00 comprensivi dello spessore dei muri; l'altezza interna è di m. 2.55 al piano primo e variabile da m. 2.34 a m. 2.24 al piano secondo

VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA:

Il metodo di valutazione che si ritiene più attendibile nella attuale situazione economica è quello della stima comparativa, basato sul confronto fra i prezzi di mercato ottenuti da beni simili, in zone limitrofe o equiparabili.

Si è quindi effettuata una ricerca sia attraverso canali informatici che sentendo direttamente operatori economici della zona tesa alla individuazione di tali valori di riferimento.

Inoltre si sono tenuti in debita considerazione tutti i fattori determinanti ai fini della stima quali l'ubicazione, lo stato di manutenzione del bene, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, le caratteristiche delle finiture e degli impianti, la vetustà, la presenza di difformità edilizie.

Sulla scorta di quanto sopra esposto si ritiene quindi che il valore commerciale dell'intera proprietà dei beni possa essere così determinato:

appartamento mq. 75,00 x Euro 600,00 = **Euro 45.000,00**

Diconsi Euro quarantacinquemila/00

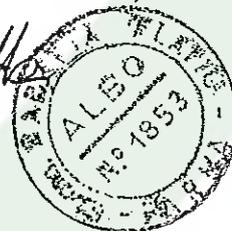
Si rassegna quindi la presente perizia restando a disposizione per quant'altro dovesse necessitare

Noceto li 30/05/2014

Il tecnico estimatore

(Geom. Flavio Baratta)

Flavio Baratta



ALLEGATI:

- a) documentazione fotografica
- b) visure catastali
- c) planimetrie catastali
- d) visure conservatoria
- e) copia dell'atto di provenienza