



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** N. 221/2019 R.G. Es. Imm.

Albergo ' sito in Via Valentini n. 12 - Salsomaggiore Terme (PR)

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott. DI CARLUCCIO SALVATORE

**ESECUTATI:** .....

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**ESPERTO ESTIMATORE:** Arch. Alberto Tinelli

**www.ivgparma.it**

## CONTROLLO PRELIMINARE

1) Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. 2) L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 1) La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di compravendita del 25/03/2010, pertanto non viene coperta la provenienza nel ventennio.
- 2) La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali ma non quelli storici.

Nella perizia verrà riportata la provenienza del bene riferita al ventennio nonché la storia catastale dello stesso.

### QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'individuazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

### Esatta individuazione dei beni

Trattasi di albergo che si eleva per n. 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, con annessa piccola area cortilizia, il tutto posto in Comune di Salsomaggiore Terme, con ingresso da Via Valentini, n. 12.

La località è facilmente raggiungibile con mezzi propri o con l'utilizzo di mezzi di trasporto pubblico. L'immobile di che trattasi è ubicato in posizione centrale. Sono presenti i principali servizi.

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)





Vista satellitare



Estratto di mappa catastale

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati di Salsomaggiore Terme

Foglio 33, mappale 47 sub 1 graffato ai subalterni 10-11, categoria D/2, rendita € 37.036,20.

**Storia Catastale dei beni:**

L'identificazione catastale attuale foglio 33, mappale 47, subalterni 1-10-11, cat. D/2, deriva da variazione del 15/12/15 prot. n. PR 0280936 in atti dal 15/12/15 per bonifica identificativo catastale;

Antecedentemente era foglio 33, mappale 47 subalterno 1 graffato con i mappali 49-50, sempre cat. D/2 derivante dalle seguenti variazioni:

- Variazione del 02/02/2011 prot. n. PR003459 in atti dal 02/02/2011 per variazione toponomastica;
- Variazione nel classamento del 12/07/2010 prot. n. PR0161464 in atti dal 12/07/2010;
- Variazione per diversa distribuzione degli interni del 07/10/2009 prot. n. PR0246284 in atti dal 07/10/2009;
- Variazione nel classamento del 08/06/2007 prot. n. PR0170546 in atti dal 08/06/2007;
- Variazione per diversa distribuzione degli interni del 07/12/2006 prot. n. PR0184690 in atti dal 07/12/2006;
- Variazione del 12/09/1985 prot. n. 244261 in atti dal 13/12/2001 rett. uff. prot. n. 186301 del 03/10/01;
- Variazione del 12/09/1985 prot. n. 22523 in atti dal 15/12/1999 per accertamento del 29/11/1999.



**Confini:**

L'immobile nel suo complesso confina:

- a nord con Viale Porro – mappale 48 – mappale 407;
- ad est con Via Valentini;
- a sud con Via Riva;
- ad ovest con mappale 288.

**Individuazione dei lotti**

Considerata la tipologia del bene oggetto della presente perizia si identifica un solo lotto per la vendita.

**Descrizione del bene:**



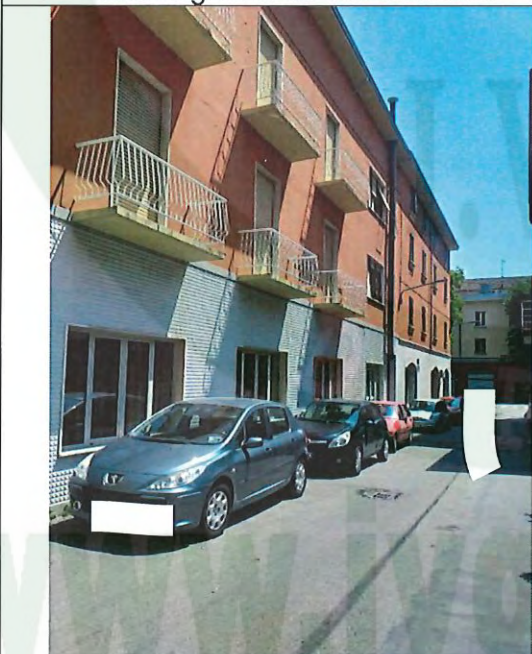
La conformazione attuale dell'albergo è il risultato di molteplici interventi succedutisi in diversi anni. Originariamente l'albergo aveva l'accesso da Via Riva, n. 2 ed in seguito è stato ampliato con l'annessione dell'albergo S.CARLO nel 1978.



Vista ingresso in Via Valentini



Vista angolo Via Valentini – Viale Porro



Vista da Via Riva



Vista da Via Riva



La conformazione attuale presenta un blocco posto a est con piano interrato - piano terra - piano primo - piano secondo - piano terzo – sottotetto, che esternamente presenta le medesime finiture oltre ad un corpo posto a ovest con piano interrato - piano terra - piano primo - piano secondo – sottotetto, con finiture differenti.

La capacità ricettiva massima autorizzata per l'albergo corrisponde a n. 55 camere e 95 posti letto. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le facciate sono state oggetto di recenti interventi di ripristino. La facciata dalla quale si accede al fabbricato, presenta uno zoccolo grigio ed una porzione sovrastante con fasce a bugnato di intonaco di colore grigio chiaro. Una cornice marcapiano delimita il piano terra dagli altri piani. Al di sopra della cornice marcapiano la facciata si presenta intonacata con tinteggiatura marrone, sia nella facciata di Via Valentini sia sulle facciate di Viale Porro e Via Riva.



Vista da Via Porro



Vista scala antincendio

Al piano terra, al di sotto della cornice marcapiano, la facciata si presenta intonacata liscia, senza bugne, di colore grigio chiaro su Viale Porro, mentre in parte intonacata liscia, senza bugne ed in parte con un rivestimento, sempre di colore grigio chiaro, su Via Riva.

In base ai due blocchi precedentemente descritti i serramenti cambiano. Il piano terra presenta ampie aperture con serramenti in alluminio con vetrocamera di colore bianco, in parte contornati da importanti cornici e sovrastante arco. Per quanto concerne i restanti piani, i serramenti sono di due tipologie, in quanto il corpo posto ad est è dotato di persiane di colore marrone mentre il prolungamento del corpo principale posto ad ovest presenta tapparelle di colore beige.

Sono presenti dei balconi unicamente ai piani primo e secondo nel corpo posto a ovest lato via Riva. I balconi hanno ringhiera metallica bianca. I pluviali sono in parte in acciaio ed in parte verniciati e sono incassati nella muratura per il tratto finale.

La copertura del fabbricato è a falde con cornicione intonacato. Nell'area pertinenziale interna è presente la scala antincendio in acciaio zincato.

Come precedentemente indicato l'albergo è collocato nella zona centrale del Comune di Salsomaggiore Terme, meta di relax e località termale. Sono presenti nelle vicinanze numerosi percorsi dedicati a bici da strada, mountain bike e trekking.

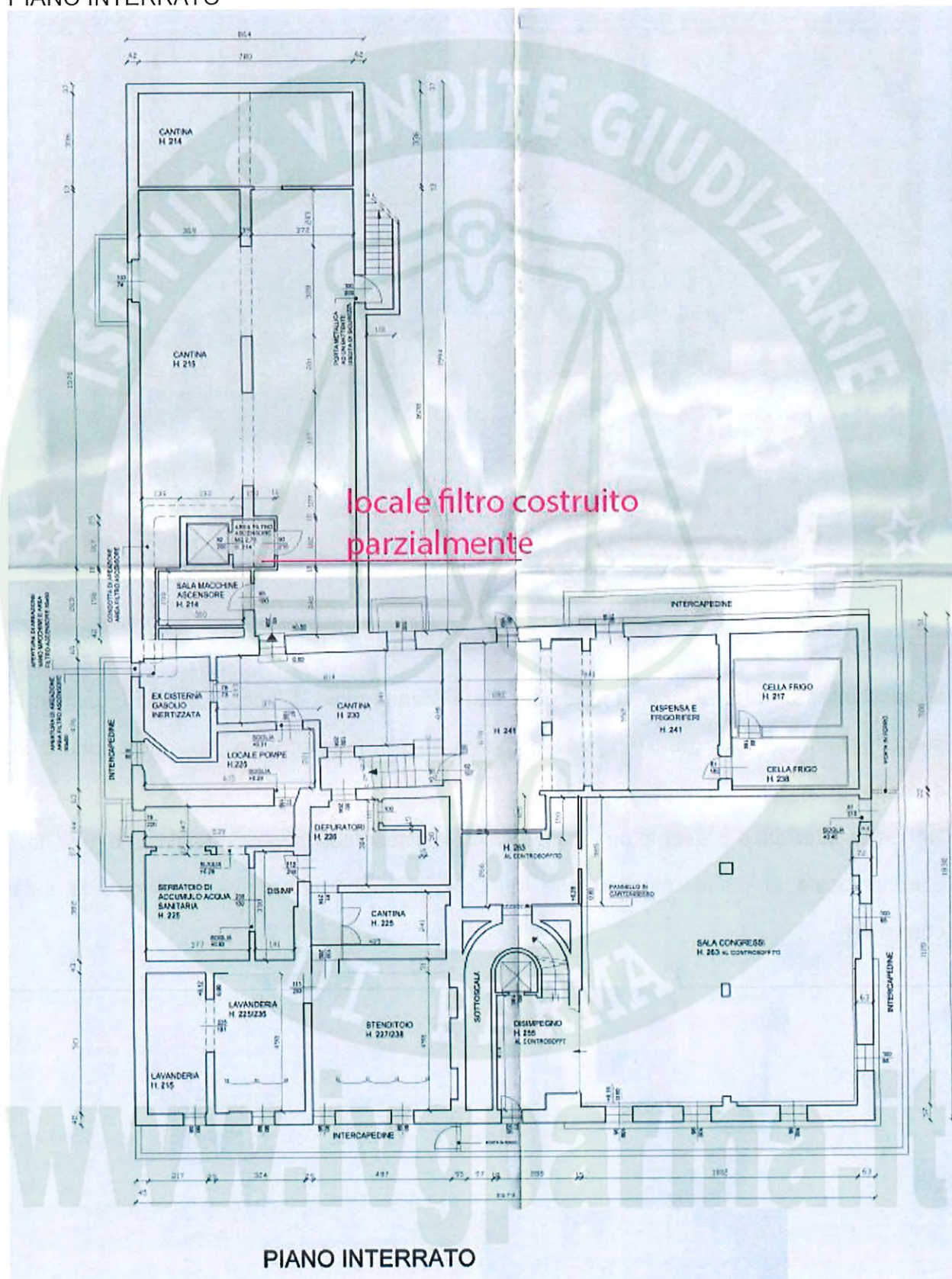
I.V.G.

DI PARMA

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)



# PIANO INTERRATO







Vano piano interrato



Vano piano interrato

Il piano interrato si presenta in mediocre stato manutentivo. I locali accessori, cantine – stenditoi hanno i solai grezzi in laterocemento privi di intonaco. La pavimentazione è in cemento priva di rivestimento ceramico.

Nel piano interrato è presente un locale tecnico in disuso con la vecchia caldaia a gasolio. L'unico locale al piano interrato che si trova in buono stato manutentivo è la sala congressi.

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)









Wc disabili



Ingresso



Saletta/bar



Sala pranzo





Cucina



Vano scale

Al piano terra si trova la sala pranzo, la cucina, la hall, la saletta bar, un ufficio ed i bagni. Il bagno disabili è stato realizzato recentemente. Buona parte della pavimentazione è in granito.

La scala di collegamento tra i vari piani è in granito.

I locali sono in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione della cucina che versa in ordinarie condizioni manutentive, presentando pavimenti e rivestimenti alquanto datati.

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

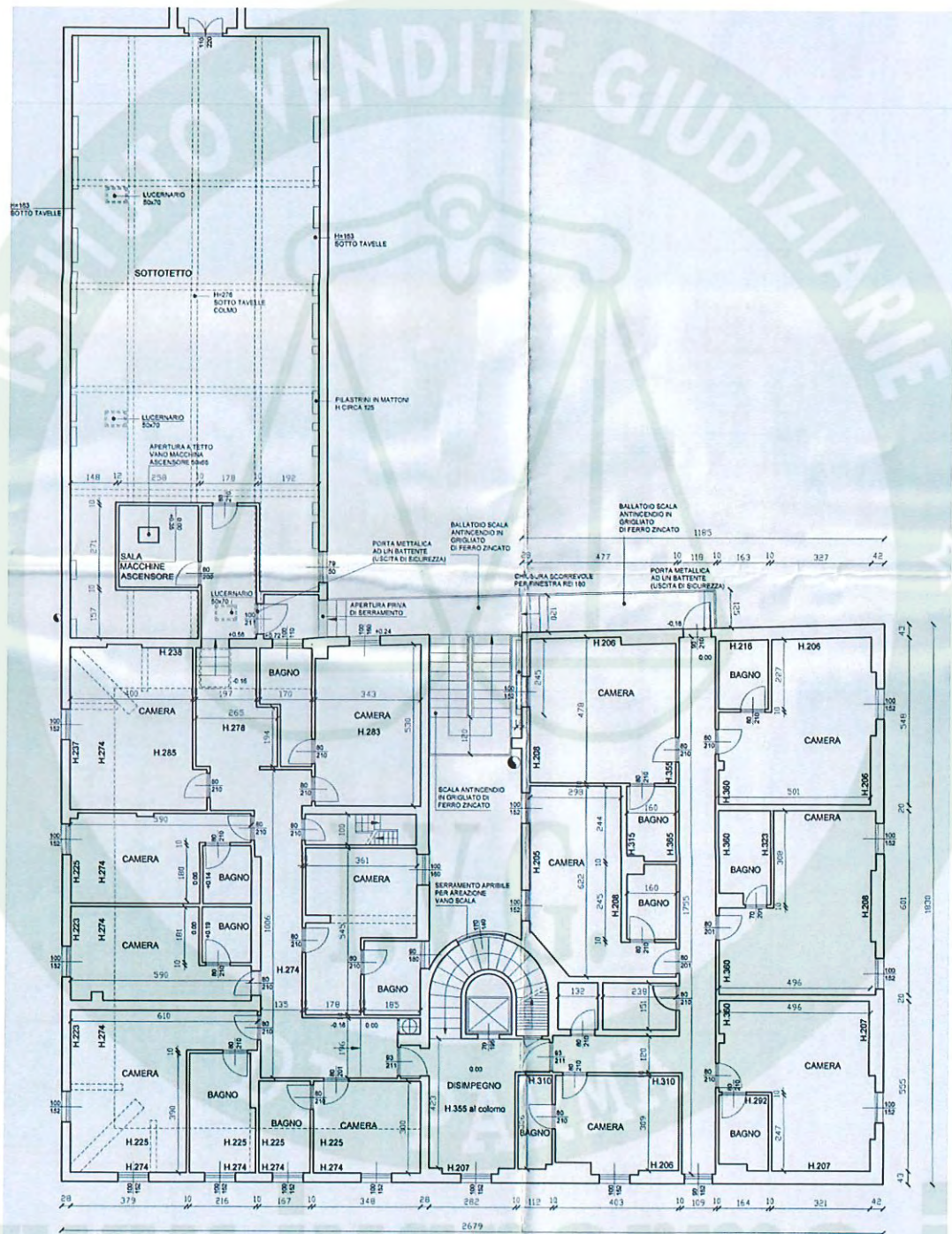








PIANO TERZO



PIANO TERZO





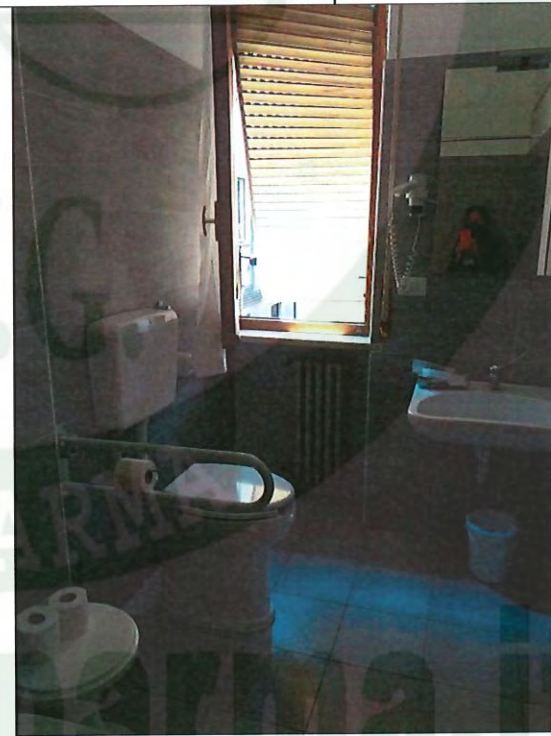
Camera tipo



Camera tipo



Bagno disabili tipo



Bagno disabili tipo





Bagno tipo



Bagno tipo



Corridoio



Corridoio



I piani primo, secondo e terzo, presentano porte in legno, alcune di recente sostituzione mentre altre degli anni 70 circa. In alcuni bagni sono presenti porte a soffietto. La maggior parte dei bagni sono alquanto datati, presentano pavimenti e rivestimenti ceramici di formato 20x20. Alcuni di loro hanno la vasca da bagno e non la doccia, tutti sono dotati di lavabo, wc e bidet. Tutti i wc hanno la cassetta esterna. Sono, invece, di recente realizzazione i quattro bagni disabili che sono collocati al piano primo. I bagni per disabili sono pavimentati e rivestiti in grès ceramico tinte grigio e beige di differenti formati. Le camere sono ordinarie, presentano serramenti in legno, con pavimenti in marmaglia ed in ceramica.



Vista camera con solaio deteriorato

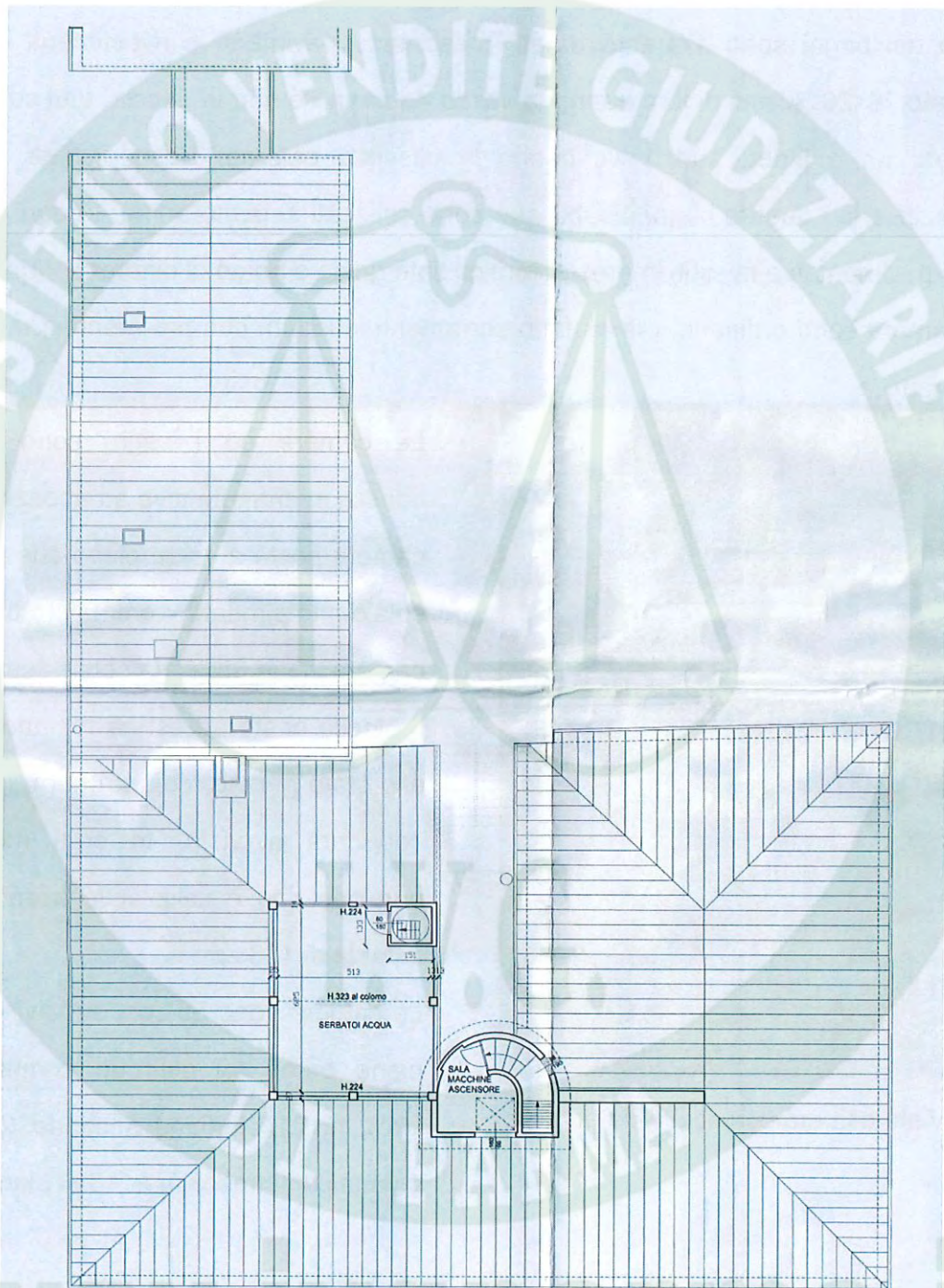
Le camere ed i bagni sono in buone condizioni manutentive ad eccezione di una camera posta al terzo piano che presenta il solaio totalmente ammalorato. Questa camera viene utilizzata come deposito.

Il blocco posto ad est ha il piano sottotetto allo stato grezzo, con struttura lignea della copertura a vista. In ogni modo detta porzione non è utilizzabile avendo altezza in falda di 163 cm.

Le camere sono 55 così suddivise: n. 21 al piano primo (di cui due comunicanti tra loro), n. 21 al piano secondo (di cui due comunicanti tra loro), n. 13 al piano terzo.

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

PIANO COPERTURA



PIANO COPERTURA





Vista vano accumulo acqua



Accesso al piano copertura

Nel piano copertura, è presente un vano nel quale sono collocate le cisterne per l'accumulo dell'acqua. Detto vano è accessibile dal corridoio del terzo piano tramite una scala metallica. Il locale è pavimentato in battuto di cemento con copertura in lamiera; presenta serramenti con vetro singolo e telaio metallico.

**Eventuali millesimi di Parti Comuni:**

Non vi sono parti comuni.

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

## Impianti



Vista locale tecnico accessibile da  
Via Riva

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas, di recente installazione, collocata in un locale posto al piano terra accessibile dall'esterno. I corpi scaldanti sono radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è sottotraccia in tutta la struttura ad eccezione di alcuni vani del piano interrato. Al piano terra gli ambienti quali ingresso, sala colazioni e saletta bar hanno soffitto in cartongesso con incassati faretti.

Nella struttura è presente l'impianto di condizionamento formato da macchine esterne e split interni. Le camere del terzo piano sono sprovviste dell'impianto di condizionamento.

### QUESITO 2)

Provveda l'esperto ad indicare le costruzioni iniziate anteriormente il 02/09/1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 02/09/1967.

### QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concezione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto



istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Premesso che la realizzazione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01/09/67, in conformità alle allora vigenti normative urbanistiche e strumenti urbanistici, agli atti risultano depositati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 361 del 25/06/75, successiva Licenza Edilizia n. 819 del 29/04/76. Successivo Nulla Osta n. 3535 del 16/10/76 e successiva Concessione edilizia n. 2427 del 31/05/78, per lavori di ristrutturazione e parziale sovrizzo, alle quali è seguito il rilascio del certificato di agibilità n. 1654 del 21/10/78;
- Concessione Edilizia n. 741 del 02/11/79 e successiva Concessione Edilizia n. 2510 del 16/5/80, per realizzazione di servizi igienici;
- Concessione Edilizia n. 482 del 29/10/81 per riqualificazione dell'albergo;
- Concessione edilizia n. 2031 del 19/11/81 per realizzazione piscina coperta (questo intervento non è mai stato realizzato);
- Condono prot gen. 3199/86 del 20/03/86 e rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria in data 16/05/07 prot. n. 1353/86;
- Concessione Edilizia n. 4238 del 26/03/88 per realizzazione contatori acqua e gas;
- Concessione edilizia n. 281 del 17/05/90 per sistemazione della facciata prospiciente via Riva;
- Concessione Edilizia n. 315 del 13/03/95 per realizzazione di recinzioni di parte dell'area cortilizia di pertinenza dell'albergo;
- Denuncia di Inizio Attività n. 56/99 del 02/03/99 per interventi di sistemazione interna e adeguamento alle normative antincendio dell'edificio e per le quali in data 24/04/02 è stata presentata ultimazione lavori parziale (in quanto non erano stati realizzati lo spostamento della centrale termica, il completamento della scala antincendio e l'adeguamento di protezione e prevenzione incendi);
- Concessione Edilizia n. 86/99 del 27/01/2000 per scala antincendio e spostamento in altro locale della centrale termica (si precisa che gli interventi edilizi riguardanti lo

spostamento della centrale termica non sono stati eseguiti, non è stata completata la scala antincendio e non sono state eseguite le opere riferite all'adeguamento di protezione e prevenzione incendi; si precisa inoltre che detta concessione è stata rilasciata senza l'autorizzazione alla realizzazione di 3 ballatoi della scala antincendio, necessari per l'evacuazione degli ospiti nella parte di fabbricato prospiciente viale Porro, condizionati ad un'autorizzazione del confinante, avendo ritenuto l'ufficio tecnico comunale insufficiente la distanza dal confine con la proprietà limitrofa; si precisa infine, sempre in merito alla suddetta concessione edilizia, che in data 04/02/03 venne chiesta una proroga al termine di ultimazione dei lavori al fine di ottenere da parte della proprietà confinante l'autorizzazione per completare il montaggio di tutta la scala; anche detto termine di proroga è scaduto e in data 26/11/05 è stata presentata chiusura parziale dei lavori);

- Denuncia di Inizio Attività n. 472/05 del 26/11/05 per opere di completamento degli interventi già previsti nella succitata DIA n. 56/99 del 02/03/99 e nella suddetta CE n. 86/99 del 27/01/00, ma detti interventi non sono stati eseguiti e la DIA è decaduta in data 26/11/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 131/09 del 27/04/09 per opere di manutenzione straordinaria della facciata su Via Valentini (lavori non ultimati);
- Autorizzazione amministrativa n. 11/2009 – 12/2009 del 01/06/2009, con la quale sono stati autorizzati lavori di rifacimento della pavimentazione e installazione di dehor su suolo pubblico nonché di pensilina di ingresso;
- Denuncia di inizio attività n. 84/10 del 27/04/2010 per variante alla DIA 131/2009 con la quale vengono realizzati il basamento, ultimata la facciata di via Valentini, sostituiti i serramenti del piano terra;
- Permesso di Costruire n. 42/2010 del 20/01/2011 comprendente l'autorizzazione al completamento della scala metallica;



## Verifica conformità edilizia urbanistica

Per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti ed i prospetti, è stata riscontrata la conformità tra stato di fatto ed ultimo titolo edilizio depositato. Si precisa però che l'iter procedurale dei titoli edilizi (sono stati presentati molteplici titoli edilizi) non è mai stato chiuso.

In data 02/08/2019 è stata presentata una SCIA per inizio attività con capacità ricettiva ridotta a n. 18 camere e n. 24 posti letto.

A seguito di detta SCIA il SUAP del Comune di Salsomaggiore Terme ha inoltrato la comunicazione n. 24002 del 10/09/2019, la quale riporta:

- 1) *Agli atti non risultano concluse pratiche edilizie per l'effettuazione di lavori riguardanti opere interne, manutenzione facciata, adeguamento a norme antincendio e barriere architettoniche presentate nel periodo dal 1999 al 2011;*
- 2) *Dalla SCIA di inizio attività alberghiera emerge che l'immobile non è completamente utilizzato, quindi, è necessario chiarire quale sia la parte utilizzata e come sia delimitata, presentando nuova planimetria riportante l'ultima situazione legittima, da allegare alla suddetta SCIA;*
- 3) *Osservato che sono state rilasciate per l'immobile varie agibilità parziali di cui l'ultima risale all'anno 1978 e il medesimo è stato successivamente oggetto di interventi edilizi e di condono edilizio dovranno essere aggiornate le agibilità in essere.*

Certamente la SCIA presentata per inizio attività con ridotti posti è da legare al fatto che altrimenti questo tipo di attività, con capacità ricettiva superiore a 25 posti letto, è soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco ed al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (DPR 151/2011, attività 66).

Nonostante l'esecuzione di vari lavori ad oggi non sono ancora presenti tutte le dotazioni per essere in regola con la normativa antincendio. Il locale filtro antistante l'ascensore al piano interrato non è stato completato e le porte di accesso dell'albergo si aprono all'interno.

#### **QUESITO 4)**

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

Non sono stati pignorati terreni.

#### **QUESITO 5)**

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative sottoponendo la situazione al GE per l'autorizzazione.

#### **Individuazione beni da atto di pignoramento**

Fabbricato adibito ad albergo sotto l'insegna composto di quattro  
piani fuori terra, oltre al piano interrato, con annessa area cortilizia, il tutto posto nel  
Comune di Salsomaggiore Terme, Via Valentini, n. 12. Il fabbricato è censito al Comune di  
Salsomaggiore Terme al foglio 33, mappale 47, subalterno 1 graffato ai mappali 49 – 50.  
Si riscontra una discrepanza negli identificativi catastali, tra atto di pignoramento e visure  
catastali attuali. Nell'atto di pignoramento i mappali citati sono il mappale 47/1 graffato con  
i mappali 49-50 i quali sono poi variati ed attualmente sono mappale 47/1 graffato con i  
mappali 47/10 e 47/11 (variazione del 15/12/2015).

#### **Verifica conformità catastale**

In seguito a sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato reale dei luoghi e  
le planimetrie catastali:

- Piano interrato: la planimetria non riporta il locale filtro antistante l'ascensore, la sala congressi non riporta la ripartizione verso sud;
- Piano terra: la planimetria non riporta la bussola presente all'ingresso e le modifiche attuate negli uffici dove nel primo è stata inserita la nuova caldaia con accesso dall'esterno, nel secondo ufficio è stato creato un bagno per disabili, nel terzo ufficio non viene riportato una sorta di ripostiglio creato all'interno dell'ufficio stesso;
- Piano primo: la planimetria non riporta variazioni apportate ai bagni. In due situazioni sono stati accorpati due bagni per crearne uno più ampio, la planimetria



non riporta l'uscita d'emergenza esterna;

- Piano secondo: la planimetria riporta un doppio accesso alle camere poste a sud/ovest, la planimetria non riporta l'uscita d'emergenza esterna;
- Piano terzo: la planimetria non riporta scalini di collegamento tra il corpo principale e l'ala perpendicolare ad esso, inoltre non è presente la ripartizione eseguita nel sottotetto, la planimetria non riporta l'uscita d'emergenza esterna;

#### **QUESITO 6)**

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene oggetto della presente stima è interamente di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.

#### **QUESITO 7)**

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### **Provenienza ventennale dei beni**

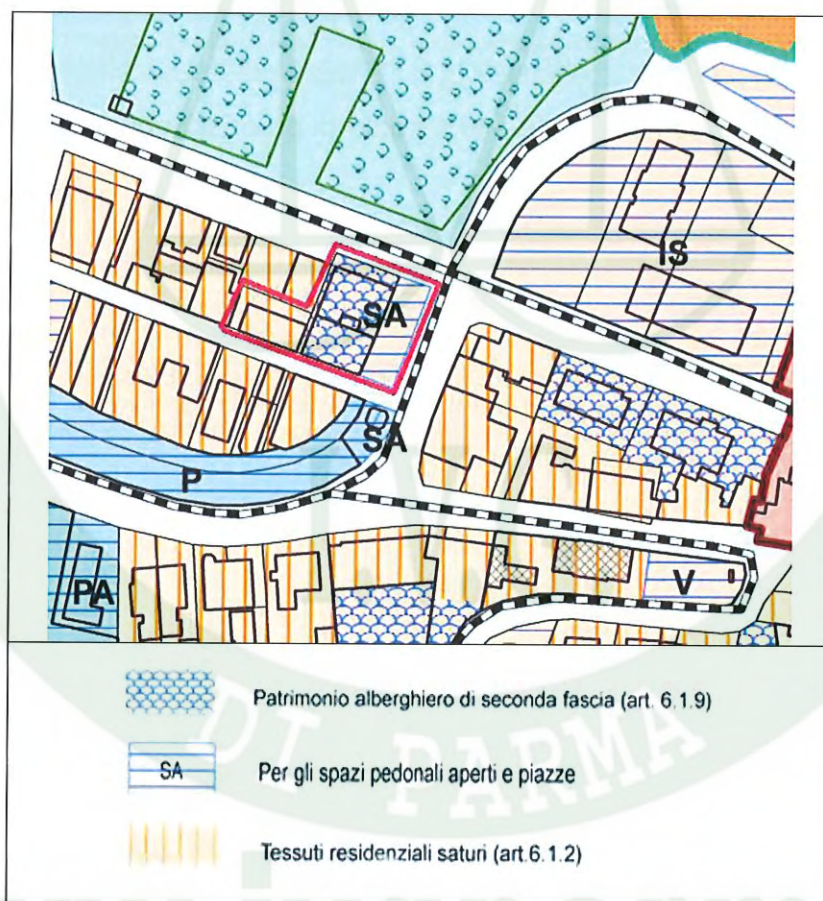
Attualmente il bene pignorato è di proprietà della ..... con sede  
,  
in forza di atto del notaio Gianluppi Marco del  
13/09/2016 per trasferimento sede sociale, rep. 11884, trascritto in data 10/10/2016;  
La ....., prima della trasformazione aveva sede in Cremona. Alla  
....., con sede in Cremona, il bene era pervenuto tramite atto di  
acquisto del notaio Sozzi Pietro del 25/03/2010 n. rep. 67495/19894 dai Signori .....  
(CF ..... ) e ..... (CF ..... ), trascritto  
in data 29/03/2010. Ai Signori ..... il bene era pervenuto con atto di  
acquisto del 11/04/1981 n. rep. 3966/2108, trascritto in data 14/05/1981 e successiva

riunione di usufrutto in morte del Sig. .... deceduto il 14/06/1983 ed in morte della Sig.ra ..... deceduta il 12/07/2006.

### Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

(vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni)

Di seguito si riporta lo stralcio della Tav 2A (var. 2020 – approvata con Del. C.C. n. 3 del 28/01/2021) del Rue del Comune di Salsomaggiore Terme



Come si evince dalla legenda sopra riportata l'albergo ricade in parte nell'ambito "patrimonio alberghiero di seconda fascia" ed in parte in "tessuti residenziali saturi".

La trasformazione ad usi extralberghieri è ammessa solo qualora le condizioni oggettive dell'area, del fabbricato e dell'attività comportino



il superamento di valori di soglia sulla base di una apposita parametrizzazione stabilita con specifica deliberazione del Consiglio comunale.

Al riguardo si deve fare riferimento alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 29/11/2010 che riporta come oggetto "patrimonio alberghiero di seconda fascia normato dall'art. 6.1.9 del RUE: determinazione dei parametri di soglia per la trasformazione dei fabbricati ad usi extralberghieri – modifica della deliberazione del consiglio comunale 29/11/2005, n. 61.

Si fa presente che quanto specificato è da ritenersi valevole sino a quando il Comune di Salsomaggiore Terme non si doterà del nuovo strumento urbanistico previsto dalla LR 24/2017. La LR 3/2020 sposta i termini della LR 24/2017:

- 01/01/2022 termine entro il quale i comuni devono assumere la proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);
- 01/01/2024 termine entro il quale i comuni devono completare il processo di approvazione del PUG.

Pertanto, alla luce delle considerazioni precedentemente riportate, non è possibile ad oggi prevedere le future previsioni di piano, pertanto quanto previsto dalla delibera comunale precedentemente citata potrebbe essere suscettibile di variazioni.

All'art. 6.1.9 vengono riportati gli usi ammessi e gli usi ammessi in seguito a trasformazioni ad usi extralberghieri:

#### USI AMMESSI

R2 (residenza collettiva)

T1 (albergo)

T9 (attività di benessere)

T2 (residenza turistico alberghiera)

C1 (struttura commerciale di vicinato), C3 (esercizio pubblico), C4 (artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta), D1 (intermediazione monetaria e finanziaria), D2 (attività professionali e imprenditoriali), R1 (residenza) limitatamente alle parti non

alberghiere dei piani terra degli edifici, ovvero alla attribuzione alle strutture ristorative degli alberghi della classificazione di esercizio pubblico Z1 (usi in atto)

#### TRASFORMAZIONE USI EXTRALBERGHIERI

T3 (ostello e altre forme di ricettività per il turismo itinerante), T9 (attività di benessere), R3 (residenza turistica), R1 (residenza), C1 (struttura commerciale di vicinato), C3 (esercizio pubblico), D1 (intermediazione monetaria e finanziaria), D2 (attività professionali e imprenditoriali), S4 (organizzazioni associative), S6 (attività ricreative e culturali).

#### Servitù

E' presente una servitù di passaggio pedonale e carraio con diritto di sosta solo temporanea, a carico dell'area annessa al fabbricato.

#### Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1) Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 29/03/2010 al n. 6677 del Reg. Part., derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Sozzi Pietro in data 25/03/2010 n. 67496 di rep.:

- A FAVORE di ..... per la quota di 1/1
- .....per la quota di 1/1

**2) Ipoteca amministrativa** iscritta a Parma il 07/08/2018 al n. 16052 del Reg. Part., in forza di ruolo del 03/08/2018 n. 1106 di rep.:

- A FAVORE d. .... per la quota di 1/1
- .....per la quota di 1/1

**3) Ipoteca amministrativa** iscritta a Parma il 29/01/2019 al n. 1747 del Reg. Part., in forza di ruolo del 03/08/2018 n. 1106 di rep.:

- A FAVORE di ..... per la quota di 1/1
- .....per la quota di 1/1

**4) Atto di pignoramento** trascritto a Parma il 04/11/2019 al n. 17321 del Reg. Part.,



derivante da verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario in data 24/09/2019 n. 4270 di rep.:

- A FAVORE di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1
- .....per la quota di 1/1

#### OSSERVAZIONI

Con atto trascritto in data 05/04/2006 ai nn. 8886/5397 a rogito del Notaio Sozzi Pietro in data 07/03/2006 rep. 62962 risulta costituito un vincolo di destinazione ad uso alberghiero per la durata di anni 10 a decorrere dalla data del 07/3/2006.

#### QUESITO 8)

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

#### Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti e dalle misurazioni di verifica effettuate durante il sopralluogo.
- Dalla superficie lorda viene determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
  - o 100 % superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali, con esclusione delle porzioni aventi altezza inferiore a ml 1,50;
  - o 30% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a

servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali. Si ritiene maggiormente corretto applicare un 30% anziché un 50% in considerazione dello stato grezzo delle pertinenze;

- o 30% (balconi, terrazzi e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	mq	superfici ponderate	mq (circa)
<b>PIANO INTERRATO</b>			
CANTINE	497,52	30%	149,26
SALA CONGRESSI	127,16	100%	127,16
<b>PIANO TERRA</b>			
SALA PRANZO- SALA COLAZIONI - HALL - SALETTA BAR	670,78	100%	670,78
<b>PIANO PRIMO</b>			
CAMERE - BAGNI - DISIMPEGNI	619,71	100%	619,71
BALCONI	6,51	30%	1,95
<b>PIANO SECONDO</b>			
CAMERE - BAGNI - DISIMPEGNI	619,71	100%	619,71
BALCONI	6,51	30%	1,95
<b>PIANO TERZO</b>			
CAMERE - BAGNI - DISIMPEGNI	454,35	100%	454,35
SOTTOTETTO	165,60	30%	49,68
<b>PIANO COPERTURA</b>			
VANO ACCUMULO	38,27	30%	11,48
			<b>2706,03</b>

Non è stata inserita la superficie pertinenziale del fabbricato nella superficie commerciale del fabbricato in quanto, considerata la conformazione dello stesso, l'area esterna non produce alcun incremento di valore. L'area interna posta tra l'albergo oggetto di stima e gli altri fabbricati è occupata dalle scale antincendio. E' presente altra piccola porzione di area pertinenziale sul lato verso Viale Porro ma trattasi a tutti gli effetti del marciapiede, pertanto area inutilizzabile. Per quanto riguarda il fronte su Via Valentini il mappale del fabbricato coincide con il perimetro del fabbricato stesso, nonostante antistante ad esso siano presenti una pavimentazione ed una pensilina prospiciente l'ingresso.

### Stima del fabbricato

Per la determinazione del valore del fabbricato viene utilizzato il metodo "costo di



ricostruzione". E' un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

L'impiego di questa metodologia è da attuarsi per gli immobili per i quali non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato.

Alla stima del costo di ricostruzione, basata sui listini, viene applicato il deprezzamento maturato, riguardante il deperimento fisico e funzionale, e l'obsolescenza della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

In base ai prezzi di mercato correnti è possibile stimare la costruzione di un edificio alberghiero, escluso il costo del terreno, prendendo un prezzo che varia da € 1.100,00 a € 1.500,00 al mq. Utilizzando tali costi, il costo di costruzione del bene è compreso tra € 2.976.633,00 ed € 4.059.045,00, calcolato sulla superficie commerciale di mq 2.706,03.

Visti i valori sopra determinati, considerata la tipologia dell'edificio in esame e la categoria dello stesso, si ritiene opportuno assumere quale costo di costruzione del bene l'importo di € 3.200.000,00.

Per la stima si deve usare il valore di terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo, e quindi si prende come parametro il valore di €/mq 300,00. Anche per la determinazione del valore di mercato del terreno non vi sono situazioni analoghe essendo in centro, pertanto si è giunti al valore sopra esposto valutando terreni limitrofi edificabili, maggiorandone il valore data la posizione centrale. Avendo il terreno una superficie di 840 mq il costo complessivo che ne deriva è € 252.000,00.

In base a parametri consolidati si procede tenendo conto di:

- oneri urbanizzazione 7% del costo di costruzione
- spese tecniche 8% del costo di costruzione
- utile del promotore 10% del costo di costruzione

Il deprezzamento indicativo per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale per fabbricati di categoria D ed E (notizie desunte anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa d'estimo urbano ecc. – ed Maggioli) riferito all'epoca di costruzione dal 1966 al 1975 è pari ad un coefficiente del 30% da applicare al costo a nuovo.

Si ritiene, inoltre, di applicare una decurtazione del 5% del valore ottenuto come descritto precedentemente in considerazione del periodo storico attuale flagellato dalla pandemia. Le strutture ricettive sono tra le categorie che più hanno subito i danni derivanti dalle chiusure forzate. Si sottolinea anche che indipendentemente dalla pandemia la situazione del turismo termale è da anni che ha prodotto un forte calo delle presenze causando la chiusura di diverse attività ricettive.

VALORE COMPLESSIVO DI RICOSTRUZIONE	
COSTO DI COSTRUZIONE	3 200 000,00 €
ONERI URBANIZZAZIONE	224 000,00 €
SPESE TECNICHE	256 000,00 €
UTILE PROMOTORE	320 000,00 €
VALORE TERRENO	252 000,00 €
	4 252 000,00 €
DEPREZZAMENTO 30% PER VETUSTA'	-1 275 600,00 €
	2 976 400,00 €
DEPREZZAMENTO 5% PER PANDEMIA	-148 820,00 €
	2 827 580,00 €

Al fine di giungere ad una corretta valutazione del fabbricato è necessario tenere in considerazione che, come precedentemente indicato, l'iter di conformità edilizia e catastale non è presente, pertanto si rende necessario:

- presentare un nuovo titolo edilizio a completamento di quelli pregressi;
- eseguire lavori mancanti per essere in regola con la normativa antincendio;



- dotare il fabbricato delle dichiarazioni di conformità degli impianti e presentare una segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (art. 23 LR 15/2013);
- aggiornare le planimetrie catastali.

Le spese tecniche per pratiche comunali e catastali, comprensive di diritti di segreteria, unitamente alle integrazioni richieste dal SUAP del comune di Salsomaggiore Terme, vengono stimate in € 30.000,00 mentre i lavori da eseguire per la conformazione alle norme antincendio come riscontrato in loco, salvo ulteriori adempimenti non riscontrabili in questa fase, vengono stimati in € 25.000,00.

Si considera, inoltre, una decurtazione pari ad € 25.000,00 per considerare un eventuale allontanamento, smaltimento e/o riciclo degli arredi.

VALORE COMPLESSIVO DI RISCOSTRUZIONE	2 827 580,00 €
SPESE TECNICHE	-30 000,00 €
OPERE MANCANTI PER ADEGUAMENTO NORMATIVA ANTINCENDIO	-25 000,00 €
SMALTIMENTO ARREDI	-25 000,00 €
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	2 747 580,00 €

### Abbattimento forfettario

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

$$\text{€ } 2.747.580,00 - 20\% (\text{€ } 549.516,00) = \text{€ } 2.198.064,00$$

**Importo di stima arrotondato € 2.198.000,00**

### QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al GE per l'autorizzazione.

Considerata la tipologia del bene oggetto della presente stima si forma un solo lotto per la

vendita.

**QUESITO 10)**

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdette, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile è occupato da terzi in base al contratto di locazione stipulato in data 21/01/2019 e registrato in data 01/02/2019 (la registrazione del contratto è antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 04/11/2019). La durata del contratto è dal 01/04/2019 al 31/03/2025. La società .....concede in locazione alla società ....., P.IVA ..... il compendio alberghiero. Alla parte conduttrice è data la facoltà di recesso, previo avviso alla locatrice, mediante lettera raccomandata a.r. spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Il canone di affitto è per i primi due anni stabilito in € 14.400,00 pari ad € 1.200,00 mensili (sino a marzo 2021). Successivamente il canone è di 48.000,00 pari ad € 4.000,00 mensili. Le rate a partire dal terzo anno dovranno essere corrisposte in rate mensili da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita per legge.

Il Giudice ha autorizzato in data 14/07/2021 il pagamento del canone nella misura del 70% per 24 mesi, come richiesto dalla ..... Pertanto i canoni da corrispondere per detto periodo saranno quelli indicati nella tabella riportata. Le rate di € 1.800,00 sono così formulate per recuperare debiti residui.

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)



DATA PAGAMENTO	IMPORTO	RIFERIMENTO PERIODO LOCATIVO
05/07/2021	1.200,00	01/04/2021 – 30/04/2021
05/08/2021	1.200,00	01/05/2021 – 31/05/2021
05/09/2021	1.200,00	01/06/2021 – 30/06/2021
05/10/2021	1.800,00	01/07/2021 – 15/08/2021
05/11/2021	1.800,00	16/08/2021 – 30/09/2021
05/12/2021	1.800,00	01/10/2021 – 15/11/2021
05/01/2022	1.800,00	16/11/2021 – 31/12/2021
05/02/2022	1.800,00	01/01/2022 – 15/02/2022
05/03/2022	1.800,00	16/02/2022 – 31/03/2022
OGNI 5 DEL MESE DA 05/04/2022	1.200,00	CANONE ANTICIPATO MESE DI RIFERIMENTO

#### QUESITO 11)

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### QUESITO 12)

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia sono riportate le planimetrie e la documentazione fotografica.

#### QUESITO 13)

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 16 agosto 2021

Il Perito Estimatore  
arch. Alberto Tinelli

**DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODOTTA A CORREDO:**

- 1) Avviso di inizio operazioni peritali
- 2) Visura catastale storica
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Piante stato attuale
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Ispezione ipotecaria
- 8) Allegato C
- 9) Atto di provenienza
- 10) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 11) Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)
- 12) Attestazioni di inoltro copia perizia tramite mail
- 13) Copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti)

**www.ivgparma.it**