



**Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Timbro Cancelleria

**Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 20/2023**

**Giudice: Signora Dott. Filomena ERRICO**

**Creditore procedente:**

**Esecutati:**

*domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma.*

**RELAZIONE DI STIMA<sub>privacy</sub>**



**Albergo Ristorante con appartamento in Via G. Marconi n. 15 – Salsomaggiore Terme (PR)**



**San Secondo Parmense, agosto 2023**

**(Geom. Valerio Caraffini)**



**Indice:**

Quesito:		pagina n.	3
Inizio operazioni peritali:		pagina n.	3
Generalità degli esecutati:		pagina n.	3
Regime patrimoniale degli esecutati:		pagina n.	3
Recapiti degli esecutati:		pagina n.	4
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:		pagina n.	4
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:		pagina n.	4
Stato di possesso del bene:		pagina n.	4
Proprietà ed eventuali comproprietari:		pagina n.	5
Provenienza:		pagina n.	5
Estremi catastali:		pagina n.	5
Confini:		pagina n.	6
Formalità, oneri o vincoli giuridici:		pagina n.	6
Condominio:		pagina n.	7
Analitica descrizione del bene:		pagina n.	7
Divisibilità in Lotti:		pagina n.	18
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:		pagina n.	18
Certificazione degli impianti:		pagina n.	19
Certificazione energetica:		pagina n.	19
Valutazione:		pagina n.	20
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:		pagina n.	22
Note:		pagina n.	22
Allegati:	n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	24
	n. 2 - Certificati di residenza e visura CC.II.AA.:	pagina n.	26
	n. 3 - Estratto Riassunto atti di matrimonio:	pagina n.	34
	n. 4 - Visura al Catasto Fabbricati e planimetrie:	pagina n.	35
	n. 5 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	44
	n. 6 - Ispezione Ipotecaria dei tre esecutati:	pagina n.	47
	n. 7 - Frontespizio titoli edilizi:	pagina n.	61



Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dalla Signora Giudice dell'Esecuzione con disposizione in data 04 aprile 2023, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

**Quesito:** Si rimanda al provvedimento di nomina.

### Inizio delle operazioni peritali

In data 05.04.2023, successivamente alla nomina della Signora Giudice del 04.04.2023, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo del Processo Civile Telematico (P.C.T.) l'accettazione dell'incarico con il giuramento di rito ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Previo contatto fra gli esecutati ed il Custode Giudiziario, mediante comunicazione a mezzo Raccomandata R.R. in data 14.04.2023, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 02.05.2023 alle ore 10,00. La medesima comunicazione è stata inoltrata, in pari data, a mezzo posta elettronica certificata, all'Avvocato della precedente, al Custode Giudiziario e ad [redacted]. Alla data fissata, unitamente ad IS.VE.GI. S.r.l. (nominato Custode Giudiziario dal Signor Giudice, sempre in data 04.04.2023), si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione. La comunicazione inviata a mezzo pec ad [redacted] è stata recapitata nella casella di destinazione in data 14.04.2023. Le Raccomandate indirizzate agli altri esecutati sono state ritirate il 17.04.2023.

*(corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).*

### Generalità degli esecutati

Esecutati sono:

il [redacted], nato a [redacted], ivi residente

in Via [redacted]

la [redacted] nata a [redacted] e residente in Via [redacted]

la Società [redacted] con sede in Via [redacted]

Vedasi "Certificati di residenza delle persone fisiche e "Visura CC.II.AA." dell'Azienda;  
*(allegati con il n. 2 fascicolato).*

### Regime patrimoniale degli esecutati

Dall'estratto riassunto degli atti di matrimonio, risulta che gli esecutati Sigg. [redacted], sono coniugati in regime di separazione dei beni.

L'esecutata [redacted] è soggetto giuridico.

Vedasi "Certificato riassunto degli atti di matrimonio" *(allegato con il n. 3 fascicolato).*

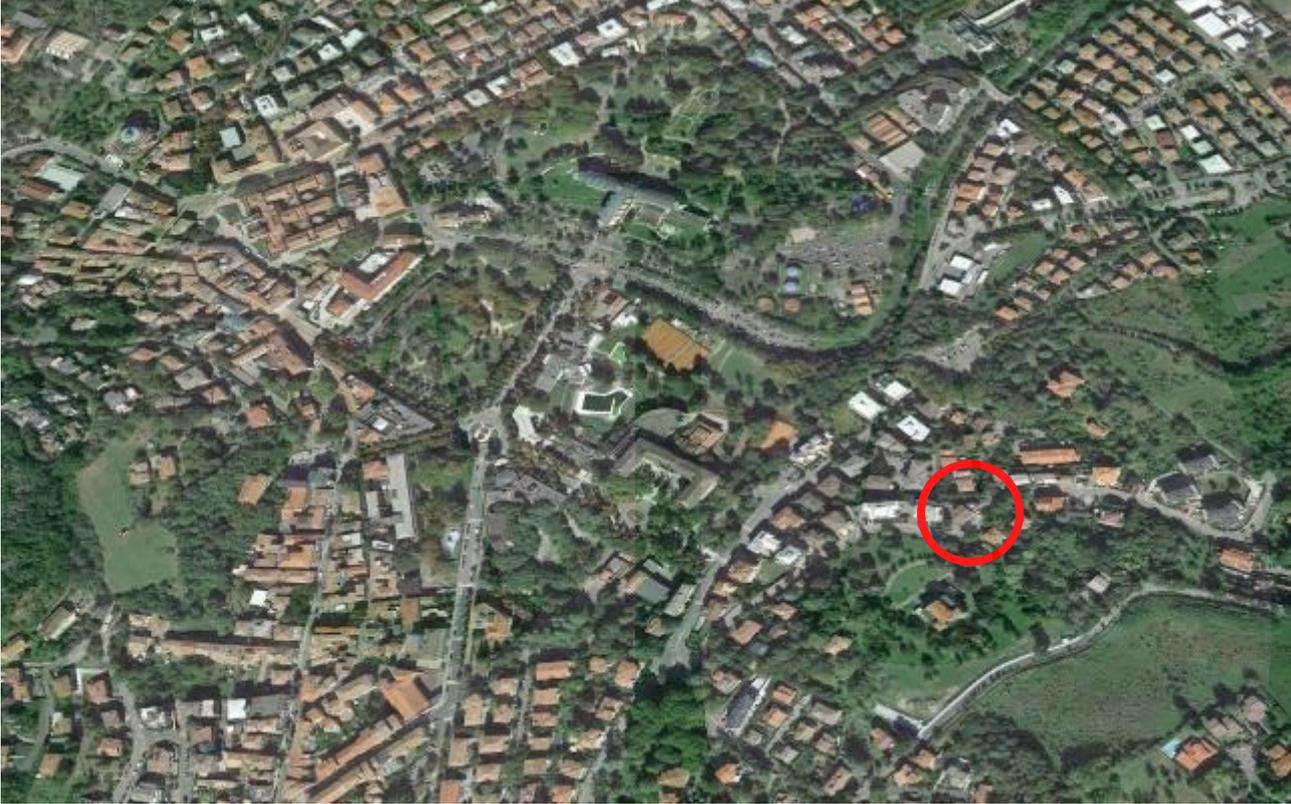


### Recapiti degli esecutati

Gli esecutati non hanno fornito recapiti telefonici. L'unico recapito è quello indicato al capitolo "generalità degli esecutati".

### Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un "albergo-ristorante", con annesso appartamento, in unico corpo, sulle primissime elevazioni altimetriche del Capoluogo del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).



### Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra.

### Stato di possesso del bene

L'albergo-ristorante (Particelle nn. 10 sub. 3 e 10 sub. 4) è condotto in uso dall'esecutata ed è da considerarsi libero per il decreto di trasferimento.

L'appartamento (Particella n. 10 sub. 2) è condotto in uso dalla Signora

che lo occupa legittimamente mediante "Contratto di locazione abitativa" stipulato il 01.12.2021, con decorrenza dal 01.12.2021. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Fidenza in data 30.12.2021 al numero

ed ha una durata di anni quattro, rinnovabile automaticamente per altri quattro, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicare al conduttore entro sei mesi dalla prima scadenza *...per i motivi richiamati dalle Lettere a), b), c), d), e), f), g) dell'Art. 3 della Legge 431/98, fatti salvi i commi 2, 3, 4, 5 dello stesso articolo.* Il canone di locazione contrattuale è stato pattuito nella misura di € 200,00 (euro duecento/00) mensili. Il contratto di locazione è stato stipulato



anteriormente alla data del pignoramento e non è dato sapere se il canone sia stato depositato nell'interesse dei creditori (si depositerà in Cancelleria l'allegato C - dichiarazione dell'occupante non esecutato - compilato dallo scrivente). Per ciò che attiene alla congruità o meno del canone di locazione, utilizzando a paragone le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato della Provincia (O.M.I., Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare) e considerando che le utenze sono in capo ad \_\_\_\_\_ si può affermare che il canone, nella misura di €/anno 200,00, non è congruo. Questo bene (appartamento Particella n. 10 sub. 2) è da considerarsi occupato per il decreto di trasferimento.

### Proprietà ed eventuali comproprietari

L'albergo-ristorante (Particelle nn. 10 sub. 3 e 10 sub. 4) è in piena proprietà agli esecutati Signora \_\_\_\_\_ ed alla Società \_\_\_\_\_, per il 50% cadauno, così come sopra generalizzati.

L'appartamento (Particella n. 10 sub. 2) è in piena proprietà agli esecutati Signora \_\_\_\_\_ e Signor \_\_\_\_\_, per il 50% cadauno, così come sopra generalizzati.

### Provenienza

L'intero (Particelle nn. 10 sub. 2, 3 e 4) è pervenuto agli esecutati Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per il 50% cadauno, mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare ed al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale.

Successivamente, mediante atto a ministero Notaio Signor Dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare ed al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale, il Signor \_\_\_\_\_ conferiva nella Società di nuova costituzione \_\_\_\_\_ la sua quota di proprietà delle attuali particelle nn. 10 sub. 3 e sub. 4 (struttura alberghiera). *Nel fascicolo è contenuta la relazione notarile redatta dal Notaio in Parma (PR) Sig. Dott.*

### Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate sono così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme (PR):

- Struttura Alberghiera: Foglio n. \_\_\_\_\_, part. n. 10 sub. 3, categoria D/2, Viale Marconi n. 15 Piano S1-T-1-2-3, rendita € 7.645,00;
- Ristorante: Foglio n. \_\_\_\_\_, part. n. 10 sub. 4, categoria C/1, classe 7, consistenza 150 m<sup>2</sup>, superficie catastale 166 m<sup>2</sup>, Viale Marconi n. 15 Piano S1, rendita € 1.572,61;
- Appartamento: Foglio n. \_\_\_\_\_, part. n. 10 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 114 m<sup>2</sup>, Viale Marconi n. 15 Piano T-1-2, rendita € 671,39;

Vedasi visura al Catasto Fabbricati e planimetria catastale (allegato n. 4 fascicolato).



Le aree di sedime dell'edificio e quelle pertinenziali scoperte sono così censite al Catasto Terreni del medesimo Comune:

- Foglio n. , particella n. 10, ente urbano, superficie 690 m<sup>2</sup>.

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 5 fascicolato).



### Confini

L'intero confina: a nord, con la particella n. 9; ad est ed a sud, con la Via Marconi; ad ovest, con la particella n. 322.

### Formalità, oneri o vincoli giuridici

#### a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno 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;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Tutte le servitù, attive e passive, di cui all'atto di provenienza;
- Convenzione Urbanistica per l'attuazione del "Programma di Intervento per la riqualificazione dell'esercizi alberghiero", stipulata con il Comune di Salsomaggiore Terme con atto a ministero Notaio Signor Dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_



, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data  
al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale;

- Servitù attive e passive con atto a ministero Notaio Signor Dott. in data , repertorio n. , trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale;
- Servitù passiva di passaggio pedonale e carrabile a carico dell'area cortiliva di pertinenza del fabbricato ed a favore del contiguo fabbricato costruito sull'area di cui alla particella n. 9;
- Servitù attiva di passaggio carrabile a favore del fabbricato stesso ed a carico della strada privata di pertinenza del fabbricato edificato sulla particella n. 9.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario a ministero Notaio Signor Dott. in data , repertorio n. , iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario a ministero Notaio Signor in data , repertorio n. , iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria in rinnovazione, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario a ministero Notaio Signor Dott. in data , repertorio n. , iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare, con atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma (PR) in data , repertorio n. , trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale;

Si allega ispezione ipotecaria telematica ([allegato n. 6 fascicolato](#)).

### Condominio

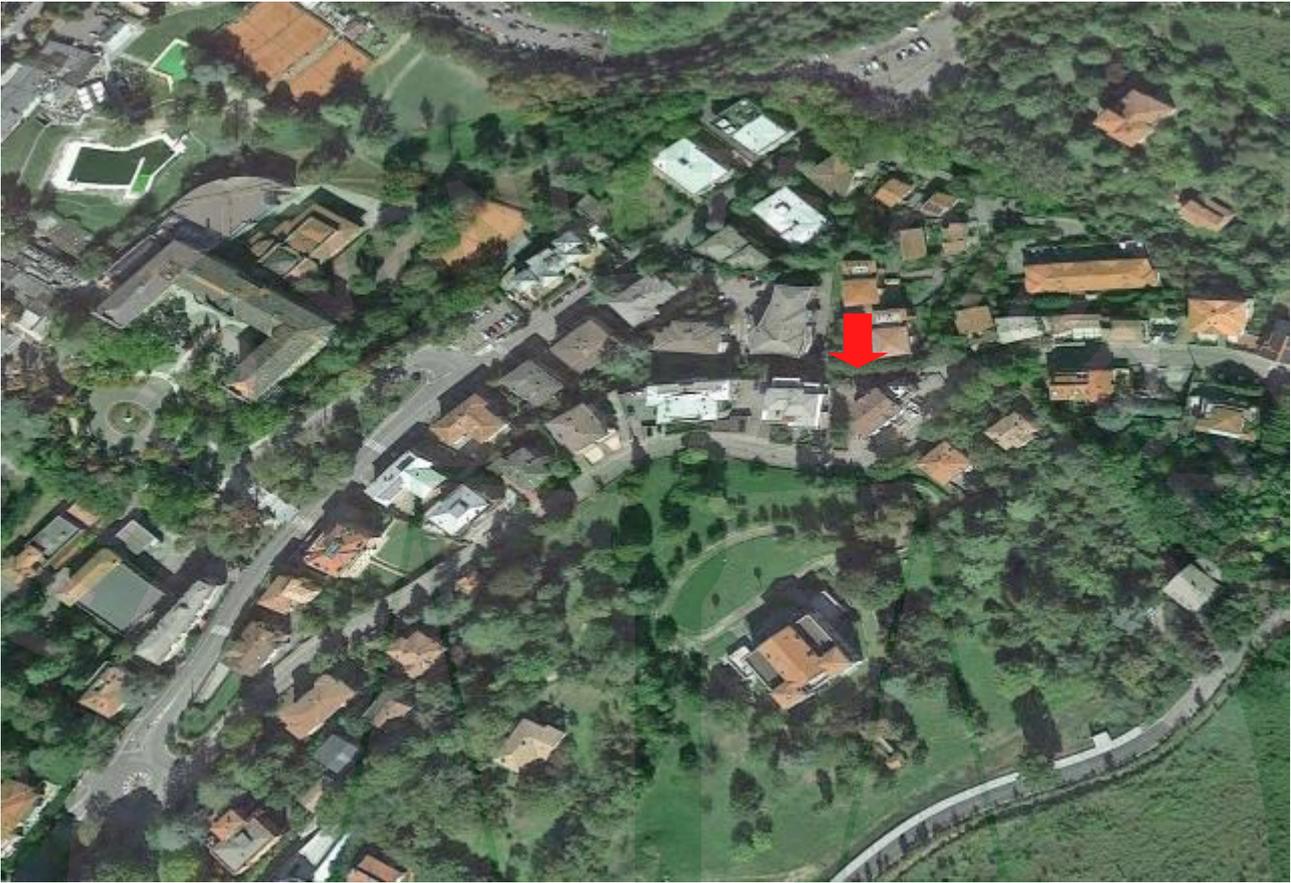
Non esiste condominio.

### Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito da una struttura alberghiera, con annesso appartamento, elevata di tre piani, oltre al seminterrato ed al sottotetto, con area cortiliva pertinente, affacciata sulla Via Marconi (civico n. 15), nel Capoluogo del Comune di Salsomaggiore



## Terme (PR).



La zona dov'è compresa la struttura è servita da mezzi pubblici di trasporto, è dotata di tutti i principali servizi dedicati alla persona quali asili, scuole, farmacie, banche, negozi, supermercati e divertimenti, dista circa 1,5 Km. dalla stazione ferroviaria e novecento metri dal centro del Capoluogo. Salsomaggiore Terme è la cittadina termale liberty più nota in Italia per le sue acque salsobromiodiche e per le cure dedicate sia alla salute sia al benessere della persona. Altimetricamente è posta a circa 195 m.s.l.m..

Le strutture principali verticali, orizzontali e del tetto dell'edificio sono miste in laterizio, cemento armato e legno; il manto di copertura è in tegole a canale di laterizio; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; le canale di gronda ed i tubi pluviali sono in rame.





L'energia elettrica è servita da utenza pubblica ed il misuratore è ubicato sul retro dell'edificio.



Il riscaldamento avviene mediante una caldaia alimentata a gas metano di rete ubicata in apposito vano ed elementi radianti in ghisa e/o tipo fancoil, in ogni vano.

Il raffrescamento avviene mediante un'apposita macchina ubicata sul retro e canalizzazioni interne con bocchette in ogni vano.

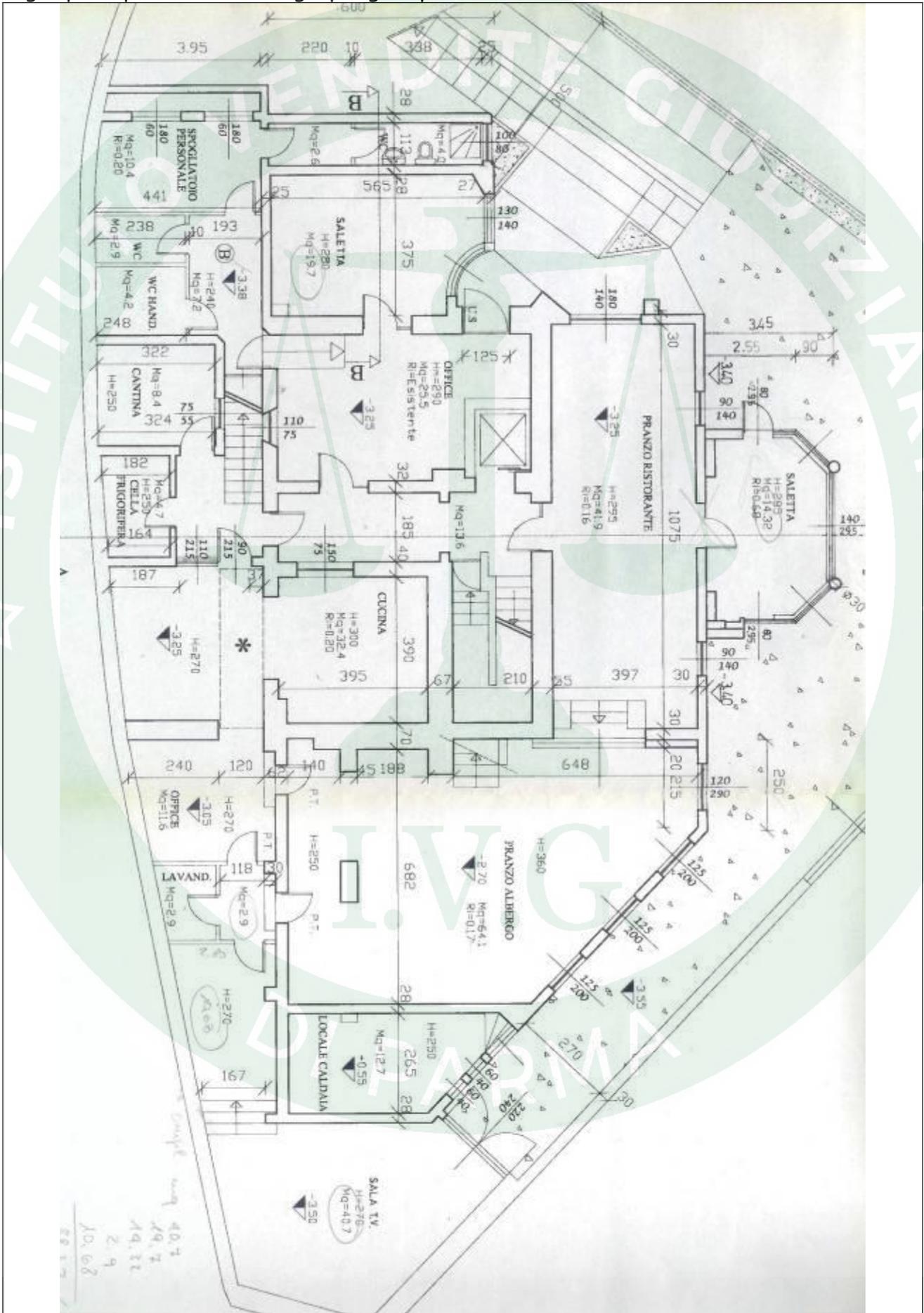


L'oggetto di stima è stato recentemente ristrutturato (circa 2001/2) ed, al momento del sopralluogo, era in buono stato di conservazione e manutenzione.

Complessivamente è dotato di una sala ristorante, di una sala da pranzo per l'albergo, cucine, servizi, reception e soggiorno, undici camere doppie con bagno e tre camere quadruple con bagno. Il bagno di una delle camere doppie è attrezzato per ospiti con handicap motori. Più nello specifico è così formato:

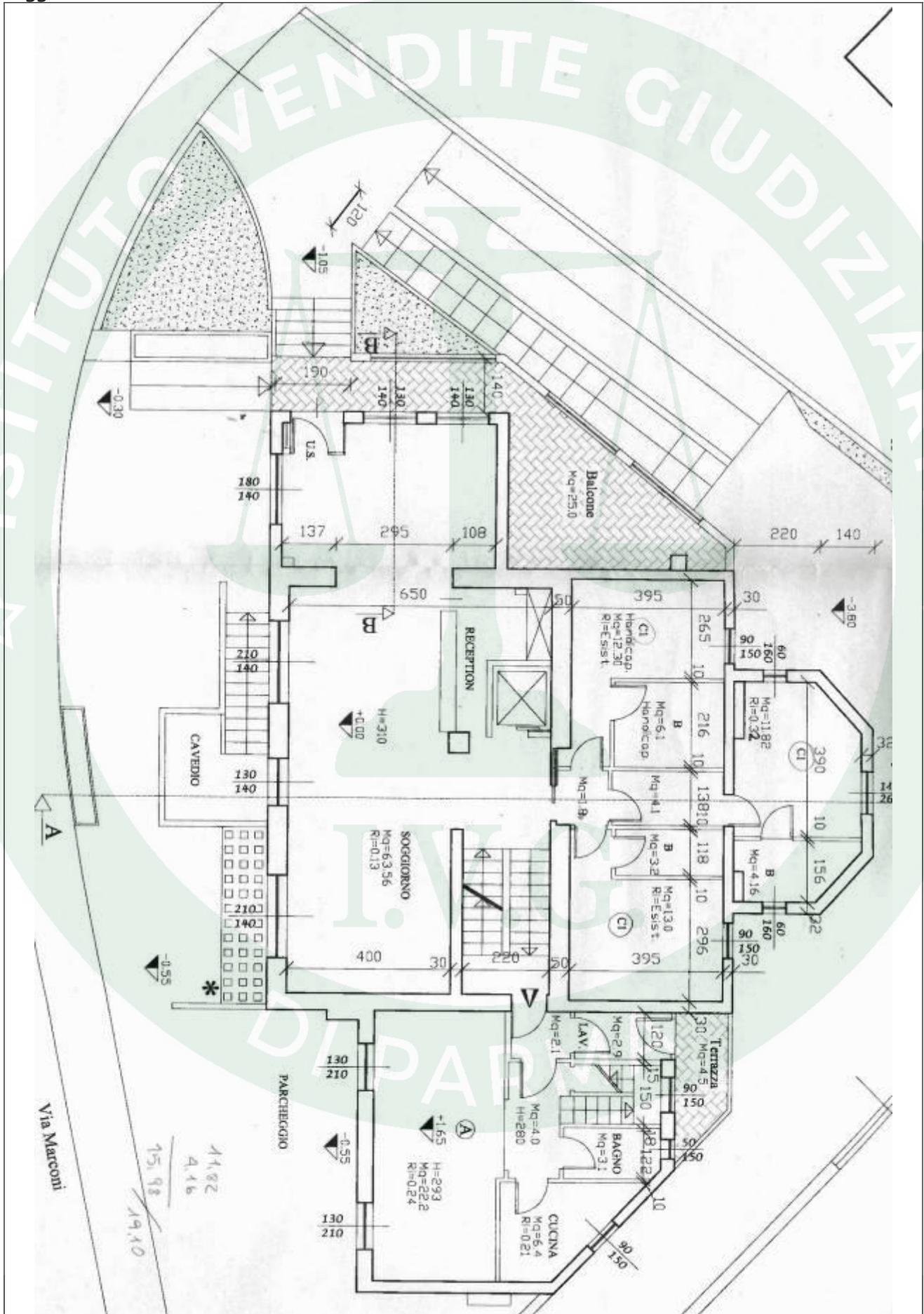


Al piano seminterrato: una sala da pranzo ristorante, due salette, una sala da pranzo per l'albergo, due uffici, più corridoi, una cucina, una cantina, una cella frigorifera, spogliatoio e bagno per il personale, due bagni per gli ospiti, una lavanderia, una sala tv ed un locale caldaia.





Al piano terreno/rialzato: un ingresso, una zona soggiorno/reception, tre camere doppie con bagno, un balcone per gli ospiti e l'appartamento con un ingresso, un disimpegno, un bagno, un soggiorno, una cucina, una lavanderia ed un balcone.

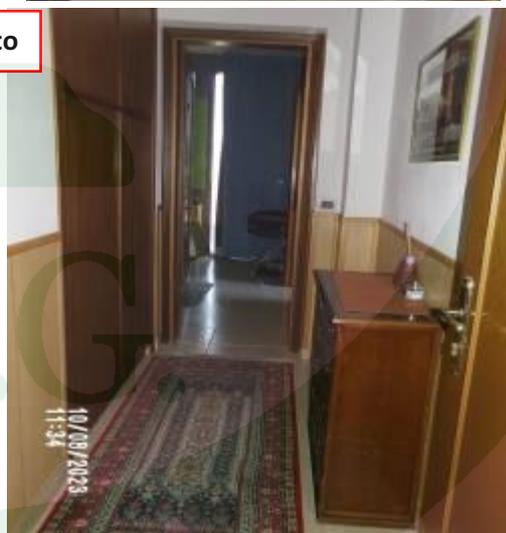




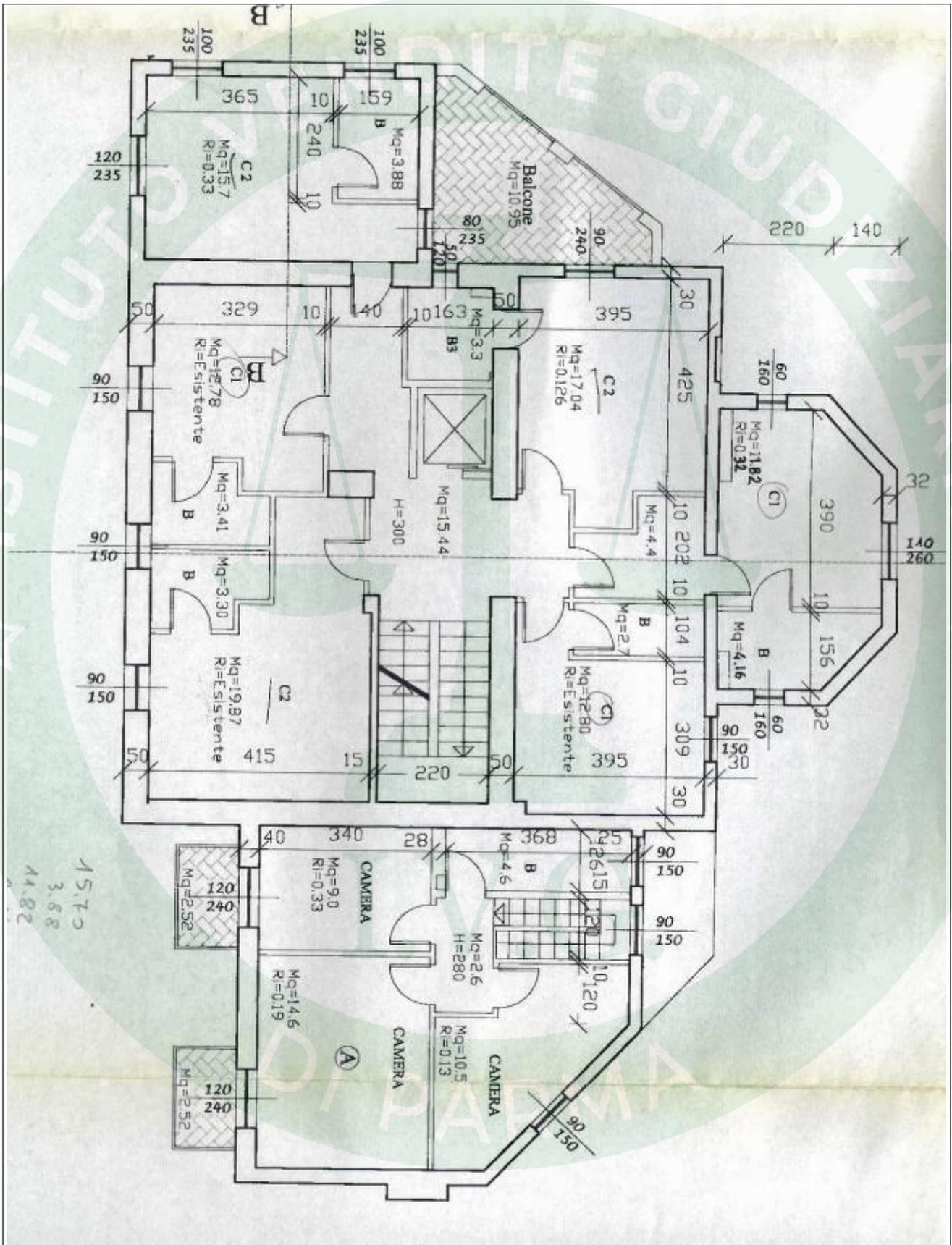
Struttura



Appartamento



Al piano primo: due camere quadruple con bagno, una delle quali con balcone, quattro camere doppie con bagno, una delle quali con balcone e l'appartamento con un disimpegno, un bagno, tre camere e due balconi.





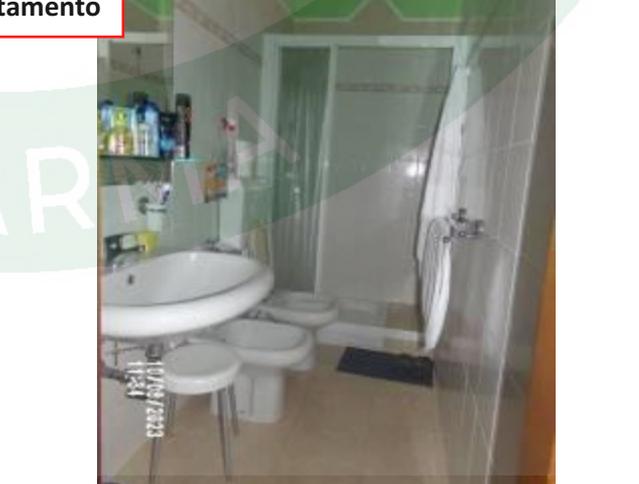
Struttura



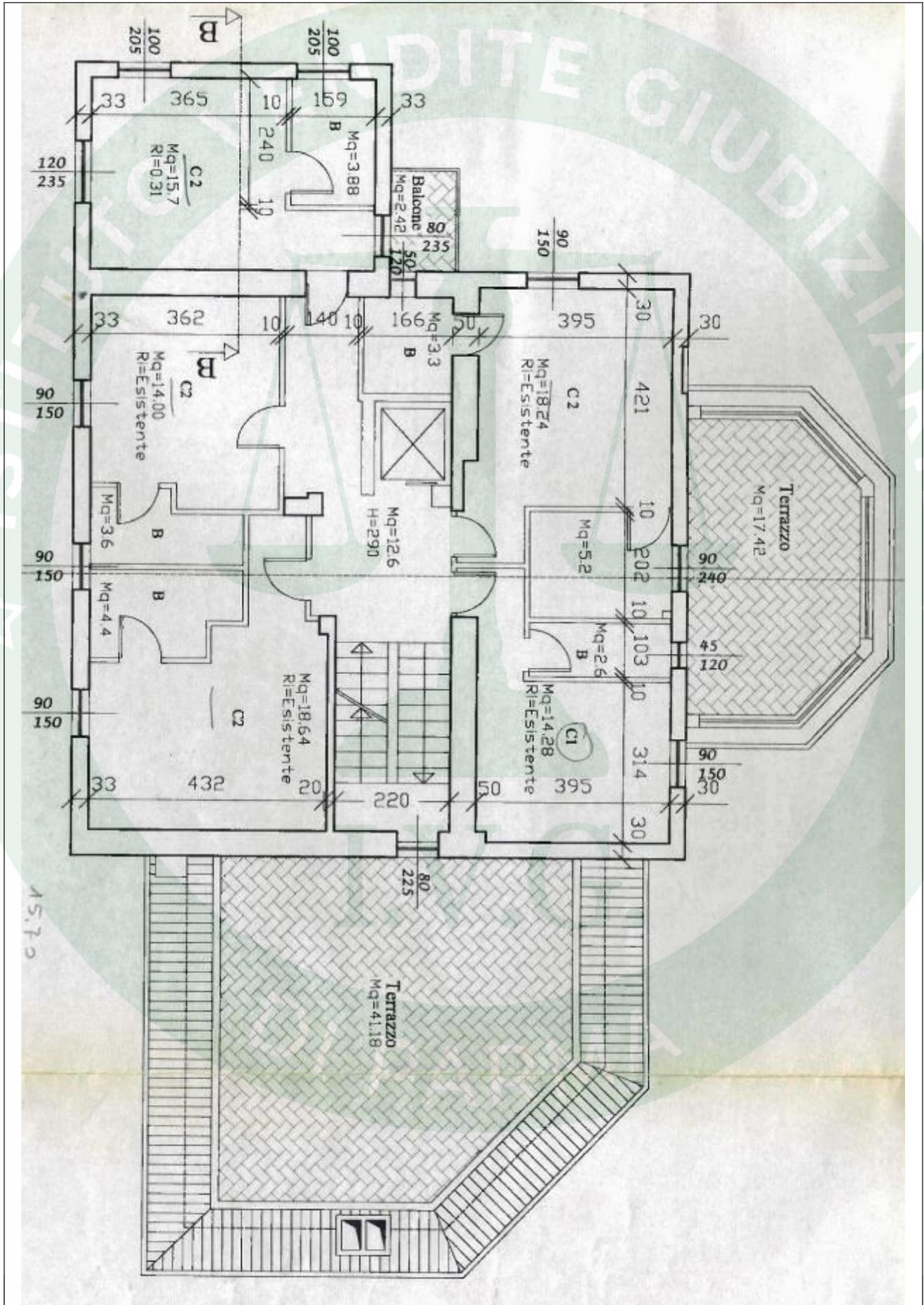
Struttura

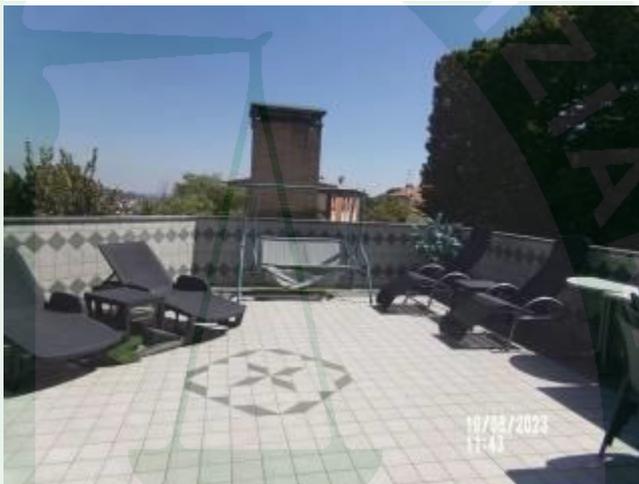


Appartamento

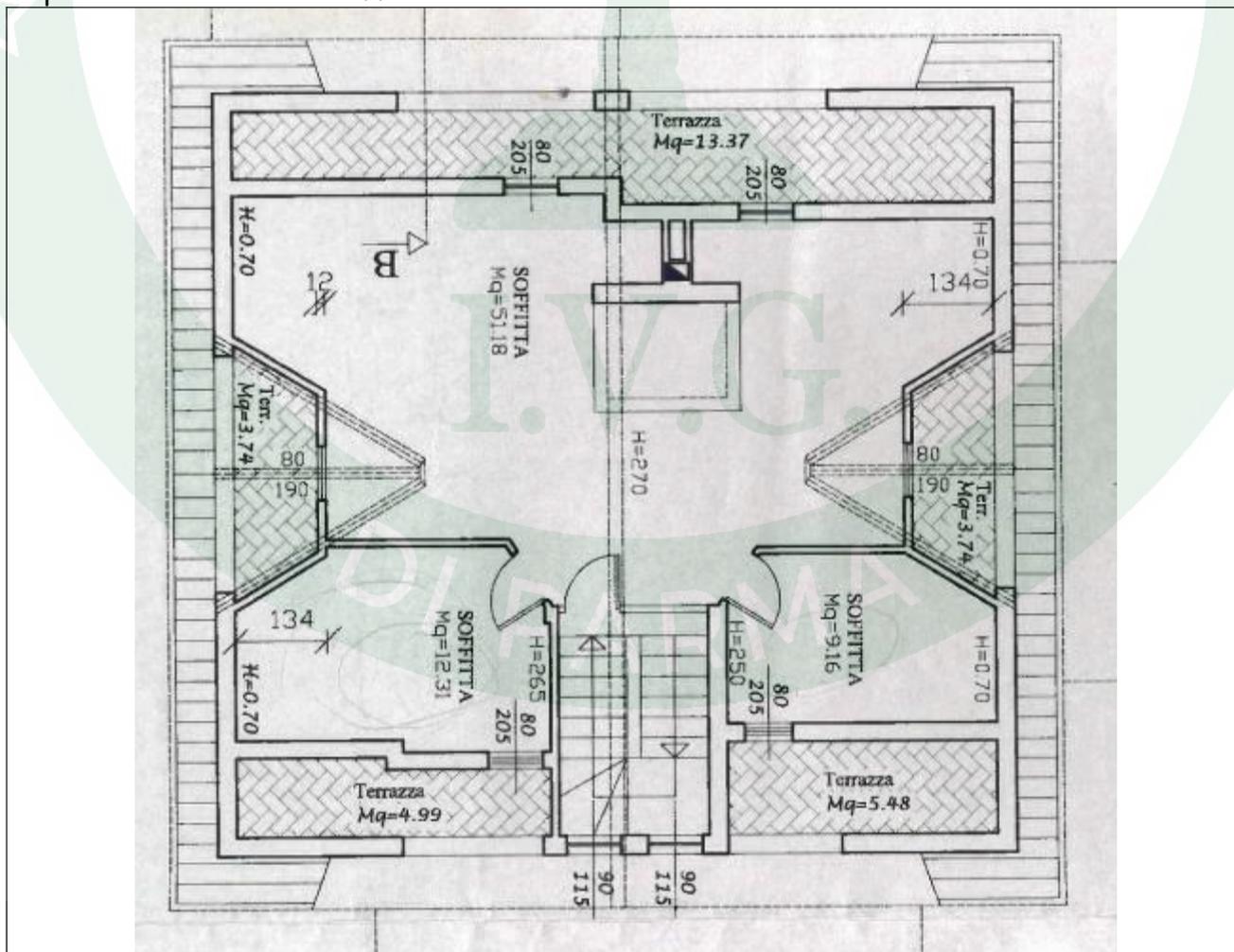


Al piano secondo: una camera quadrupla con bagno, quattro camere doppie con bagno, una delle quali con balcone ed un'altra con terrazza e bagno attrezzato per handicap, una terrazza comune.





Al piano sottotetto: tre soffitte e tre terrazze.





L'intero è completo di tutti gli impianti eseguiti sottotraccia, tranne alcuni del tipo industriale nel seminterrato; le pareti e le tramezze interne sono in laterizio intonacate a calce e tinteggiate con alternanza di colori tenui e vividi; i telai delle finestre sono in parte in legno ed in parte in alluminio con vetro termico ed apertura ad anta; all'esterno le chiusure della porzione di edificio più datata sono costituite da tapparelle in pvc, mentre, le altre, sono aperte; le porte interne sono in legno tinto con pannellatura cieca; la pavimentazione di tutti i vani è in ceramica di diverse forme e colori. La struttura è dotata di ampio ascensore che collega tutti i piani.

*Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.*

### Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritiene l'oggetto della presente perizia **non divisibile in lotti**.

### Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Per l'oggetto di stima si sono rintracciati i seguenti titoli/richieste/denunce edilizie/condoni presso l'archivio urbanistico del Comune di Salsomaggiore Terme (PR):

1. Nulla Osta Edilizio Prot. n. ;
2. Nulla Osta Edilizio Prot. n. ;
3. Nulla Osta Edilizio Prot. n. ;
4. Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. ;
5. Nulla Osta Edilizio Prot. n. ;
6. Nulla Osta Edilizio Prot. n. ;
7. Concessione Edilizia n. ;
8. Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. ;
9. Concessione Edilizia n. ;
10. Concessione Edilizia n. ;
11. Concessione Edilizia n. ;
12. Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. ;
13. Concessione Edilizia in Sanatoria n. ;
14. Concessione Edilizia n. ;



15. D.I.A. n. ;
16. Concessione Edilizia n. ;
17. Concessione Edilizia n. ;
18. Concessione Edilizia n. ;
19. Autorizzazione di Agibilità Parziale per l'esercizio di Ristorazione, Prot. n. del ;
20. Autorizzazione di Agibilità per la funzione alberghiera, Prot. n. ;  
*(allegati frontespizio con il n. 7 fascicolato).*

#### Conformità urbanistica edilizia.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni della C.E. n. (l'ultima), si riscontra una sostanziale conformità, tranne che per la realizzazione di una paretina finestrata al piano seminterrato, lato ovest, in luogo di una progettata fioriera e l'assenza di due tramezzature sul lato nord della soffitta.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita, mentre, per regolarizzare le difformità sopra riscontrate, saranno dedotti, in fase di stima, gli oneri economici per la rimessione in pristino dei luoghi, poiché economicamente più conveniente di una pratica in sanatoria con un'oblazione per opere prospettiche difformi.

#### Conformità catastale.

Paragonando le planimetrie catastali della struttura alberghiera, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data della presente, si attesta che queste corrispondono.

La planimetria catastale dell'appartamento, rispetto allo stato di fatto, al piano terreno/rialzato rappresenta una scala d'accesso inesistente ed una terrazza che, di fatto, è annessa alla struttura alberghiera come parcheggio, mentre, al piano primo rappresenta un unico balcone anziché due. Anche in questo caso si dedurranno, in fase di stima, gli oneri economici per la presentazione di nuova planimetria catastale.

#### Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per l'alienazione dei beni in argomento non necessita il C.d.U..

#### **Certificazione degli impianti**

Non si sono rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **Certificazione energetica**

Non si è rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.



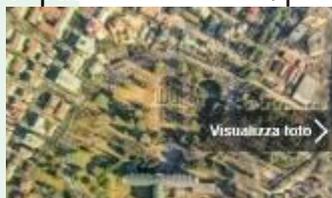
## Valutazione

Per la valutazione di una struttura alberghiera i criteri di stima più consoni sono il "metodo patrimoniale (esprime il valore in funzione del suo patrimonio)", il "metodo reddituale (in sintesi: un albergo vale a seconda di quanto rende)" ed il "metodo finanziario (esprime il valore della struttura in funzione della capacità di generare flussi di cassa)".

Nel nostro caso, considerando che non ci sono a disposizione gli elementi (fatturato annuo, prezzi di soggiorno, numero annuo di ospiti, canone di locazione, ecc.) per utilizzare uno dei tre citati criteri e che l'oggetto di stima è l'immobile e non i beni mobili (attrezzature, mobilio, ecc.), al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi, per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (annunci di vendita da siti di agenzie immobiliari), che è così ricavata:

Per la struttura alberghiera:

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Albergo.... €/m<sup>2</sup> 445,00*, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



### Albergo con mura in vendita a Salsomaggiore Terme

Salsomaggiore Terme, Provincia di Parma

€ 1.200.000

2.700 m<sup>2</sup>

SALSOMAGGIORE TERME - hotel 4 stelle provvisto di parcheggio, sala riunioni, piscina interna, solarium, palestra, 67 camere. Dista 100 m dal Palazzo...

Valore: €/m<sup>2</sup> 422,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Albergo.... €/m<sup>2</sup> 445,00*, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Albergo  
Centro

4500 mq

€ 2.000.000

Tua da € 7069/mese

SALSOMAGGIORE TERME (PR) Zona centrale, di alto

Valore: €/m<sup>2</sup> 422,00

- Pubblicazione "Casa.it": *Albergo.... €/m<sup>2</sup> 370,00*, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



### Albergo in Via Giacomo Puccini 16

Centro

622 mq

€ 230.000

Tua da € 813/mese

Valore: €/m<sup>2</sup> 351,50

- Media prezzo per la struttura alberghiera = €/m<sup>2</sup> 398,50 arrotondato ad €/m<sup>2</sup> 400,00.



Per l'appartamento:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Comune Salsomaggiore, secondo semestre 2022, zona centrale. Valore minimo per abitazioni civili in stato normale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	570	850
Abitazioni signorili	NORMALE	720	940

Valore: €/m<sup>2</sup> 570,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Quadrilocale.... €/m<sup>2</sup> 759,00*, ridotto del 5% per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 85.000

Quadrilocale via Del Lavoro 11, Centro, Salsomaggiore Terme

4 locali 112 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 1 piano

Quadrilocale di ottima metratura in vendita a Salsomaggiore Terme Lavoro, 11. Appartamento di 112 commerciali ubicato al primo piano

Valore: €/m<sup>2</sup> 721,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Quadrilocale.... €/m<sup>2</sup> 761,00*, ridotto del 5% per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 89.000

Quadrilocale via Don Minzoni, 6, Centro, Salsomaggiore Terme

4 locali 117 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno R piano

Stai cercando un appartamento ad un piano comodo e vicino a tutti i servizi? Abbiamo la soluzione che fa per te! L'immobile è situato in una posizione strategica.

Valore: €/m<sup>2</sup> 722,00

- Media prezzo dell'appartamento = €/m<sup>2</sup> 671,00 ridotto ad €/m<sup>2</sup> 500,00 poiché trattasi di abitazione pertinenziale e non autonoma.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:

- Superfici nette (calpestabili) struttura alberghiera:
  - Piano seminterrato (zona ristorante): m<sup>2</sup> 215,00
  - Piano seminterrato (zona albergo): m<sup>2</sup> 135,00
  - Piano Rialzato (reception): m<sup>2</sup> 80,00
  - Camere e bagni, escluso scale e disimpegni: m<sup>2</sup> 270,00
  - Terrazze e balconi: m<sup>2</sup> 120,00
  - Soffitte: m<sup>2</sup> 74,00
- Superfici nette appartamento (calpestabili):
  - Piano rialzato + primo: m<sup>2</sup> 79,40
  - Terrazze e balconi: m<sup>2</sup> 09,50



- Superfici lorde (commerciali o vendibili) struttura alberghiera:
 

Complessivamente Piani S. - R. - 1 - 2:	$m^2 909,00 \times *1,00 = m^2 909,00$
Soffitte:	$m^2 100,00 \times *0,25 = m^2 25,00$
Terrazze e balconi:	$m^2 120,00 \times *0,25 = m^2 30,00$
Somma la superficie commerciale della struttura alberghiera:	<u><math>m^2 964,00</math></u>

\*Rapporto mercantile

- Superfici lorde (commerciali o vendibili) appartamento:
 

Complessivamente Piani R. - 1:	$m^2 102,00 \times *1,00 = m^2 102,00$
Terrazze e balconi:	$m^2 10,00 \times *0,25 = m^2 02,50$
Arrotondamento:	<u><math>-m^2 00,50</math></u>
Somma la superficie commerciale dell'appartamento:	<u><math>m^2 104,00</math></u>

\*Rapporto mercantile

- Il più probabile **\*valore di mercato del bene oggetto di stima** è così calcolato:

Struttura alberghiera:	$m^2 964,00 \times \text{€}/m^2 400,00 = \text{€ } 385.600,00$
Appartamento:	$m^2 104,00 \times \text{€}/m^2 500,00 = \text{€ } 52.000,00$
Arrotondamento:	<u><math>= \text{€ } 2.400,00</math></u>

**Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima:** **= € 440.000,00**

\* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato:	$= \text{€ } 440.000,00$
– Abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:	$= -\text{€ } 88.000,00$
– Deduzione spese rimessione in pristino:	$= -\text{€ } 3.000,00$
– Deduzione spese presentazione nuova planimetria catastale:	<u><math>= -\text{€ } 1.000,00</math></u>
<b>Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:</b>	<b><math>= \text{€ } 348.000,00</math></b>

### Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato a tassa di registro nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

### Note

1. Si precisa che l'appartamento non ha un ingresso autonomo poichè questo avviene da una scala di collegamento che parte dalla zona soggiorno/reception e che le utenze acqua/luce/gas sono allacciate a quelle della struttura alberghiera;



2. L'originaria planimetria catastale sub. 3 ricavata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, non rappresentava il piano secondo (segnalato anche nella relazione notarile). A seguito di istanza del sottoscritto in data 24.05.2023, la planimetria è stata aggiornata per un errore di scannerizzazione ed ora è corrispondente.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione della Signora Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, agosto 2023

(Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Certificati di residenza e visura CC.II.AA.;
3. Estratto riassunto certificato di matrimonio;
4. Visura al Catasto Fabbricati e planimetrie (fuori scala);
5. Visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (fuori scala);
6. Ispezione ipotecaria dei tre esecutati;
7. Frontespizio titoli edilizi;

Un file denominato "RGE n. 20/2023 Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

Creditore procedente, attraverso Signora

Esecutata:

Una copia cartacea è inoltrata a mezzo R.R. a:

Esecutati Signori

e

