



**SPETT.LE
TRIBUNALE DI BRESCIA**

**VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
COSTITUITO DA:
TRE APPARTAMENTI - TRE CANTINE - DIECI POSTI
AUTO NELLO STESSO CONDOMINIO;
UNA LAVANDERIA IN CONDOMINIO ADIACENTE
IL TUTTO IN COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME,
LOC. TABIANO BAGNI VIALE MARIA LUIGIA N.4**

Verifica di conformità edilizia e catastale

PREMESSO che la sottoscritta Geom. Elisa Allegri, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Parma al n°2300, con studio in Salsomaggiore Terme Via Giovanni Pascoli n. 3 è stata incaricata in qualità di Perito estimatore immobili dal Giudice Delegato Dott. Stefano Franchioni e dal Curatore Fallimentare Dott. Claudio Bini (Istanza n.178/2020-fallimento n.176/2020 del 15/12/2020), per determinare la stima dei beni immobili siti in Comune di Salsomaggiore Terme, Località Tabiano Bagni, Viale Maria Luigia n.4, al fine di quantificare il più probabile valore di mercato, la conformità edilizia e catastale oltre alle verifiche ipotecarie.

1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Sono state svolte tutte le ricerche documentali, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di reperire tutta la documentazione relativa ai provvedimenti tecnico-amministrativi comprovanti la giusta e legittimata edificazione del complesso immobiliare oggetto della presente stima; sono state reperite le visure ipotecarie, le visure catastali e le planimetrie depositate al N.C.E.U. di Parma in seguito alla richiesta di Agibilità di tutte le unità immobiliari interessate.

Successivamente si è effettuato un sopralluogo di verifica dello stato di fatto e della situazione di conservazione delle unità abitative ed accessorie in cui si è provveduto anche a produrre una completa documentazione fotografica atta ad identificare tutti i compendi per la successiva verifica tecnica e stesura della presente stima.



VERIFICHE CATASTALI: VISURA IPOCATASTALE SU CONSERVATORIA DI PARMA

a. La visura in oggetto risulta eseguita a carico della _____ con sede in _____ C.F.: _____ con i diritti ed oneri reali di **Proprietà per 1/1**; dati derivati da costituzione del 24/01/2007, Protocollo n. **PR0014366**, in atti dal **24/01/2007**, Registrazione: Costituzione (**n.168.1/2007**):

Comune di Salsomaggiore Terme, Viale Maria Luigia n.4 - **Foglio di Mappa 37 Part. 594**:

1. **Subalterno 1**, Cat. **A/2**, Classe **2**, Cons. **6,5** Vani, Sup. Cat. **104mq**, APPARTAMENTO;
2. **Subalterno 6**, Cat. **A/2**, Classe **2**, Cons. **3,5** Vani, Sup. Cat. **56mq**, APPARTAMENTO;
3. **Subalterno 12**, Cat. **A/2**, Classe **2**, Cons. **3,5** Vani, Sup. Cat. **55mq**, APPARTAMENTO;
4. **Subalterno 21**, Cat. **C/2**, Classe **2**, Cons. **4mq**, Sup. Cat. **5mq**, CANTINA;
5. **Sub. 26**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Cons. **29mq**, Sup. Cat. **32mq**, POSTO AUTO COPERTO;
6. **Sub. 30**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Cons. **10mq**, Sup. Cat. **12mq**, POSTO AUTO COPERTO;
7. **Sub. 31**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Cons. **10mq**, Sup. Cat. **12mq**, POSTO AUTO COPERTO;
8. **Sub. 32**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Cons. **10mq**, Sup. Cat. **12mq**, POSTO AUTO COPERTO;
9. **Sub. 33**, Cat. **C/2**, Classe **2**, Cons. **40mq**, Sup. Cat. **46mq**, CANTINA CON BALCONE;
10. **Sub. 34**, Cat. **C/2**, Classe **2**, Cons. **40mq**, Sup. Cat. **46mq**, CANTINA CON BALCONE;
11. **Sub. 39**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Cons. **11mq**, Sup. Cat. **13mq**, POSTO AUTO COPERTO;
12. **Sub. 40**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Cons. **14mq**, Sup. Cat. **16mq**, POSTO AUTO COPERTO;
13. **Sub. 41**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Cons. **11mq**, Sup. Cat. **12mq**, POSTO AUTO COPERTO;
14. **Sub. 42**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Cons. **14mq**, Sup. Cat. **14mq**, POSTO AUTO COPERTO;
15. **Sub. 49**, Cat. **C/6**, Classe **1**, Cons. **10mq**, Sup. Cat. **10mq**, POSTO AUTO SCOPERTO;
16. **Sub. 50**, Cat. **C/6**, Classe **1**, Cons. **12mq**, Sup. Cat. **12mq**, POSTO AUTO SCOPERTO;

b. La visura in oggetto risulta eseguita a carico della _____, con sede in _____ C.F.: _____ con i diritti ed oneri reali di Proprietà per 1/1; dati derivati da costituzione del 05/03/2004, Protocollo n. **PR0034463**, in atti dal **05/03/2004**, Registrazione: Costituzione (n.507.1/2004): Comune di Salsomaggiore Terme, Viale Maria Luigia n.4 - **Foglio di Mappa 37, Particella 577**:

1. **Subalterno 21**, Cat. **C/2**, Cl. **3**, Cons. **76mq**, Sup. Cat. **87mq**, LAVANDERIA E DEPOSITO;

c. Comune di Salsomaggiore Terme, Viale Maria Luigia n.4 – **Catasto Terreni**: **Foglio di Mappa 37, Particella 578**, Seminativo di 3° **Superficie 250mq**; Frazionamento del 17/02/2004, Prot. **PR0000525** in atti dal **17/02/2004**. **Proprietà** per la proporzionale quota di **284/1000 – AREA VERDE CONDOMINIALE** limitrofa ai fabbricati;



- d. **Foglio di Mappa 37, Particella 580**, Seminativo di 3° **Superficie 67mq**; Frazionamento del 17/02/2004, Prot. **PR0000525** in atti dal **17/02/2004. Proprietà** per la proporzionale quota di **317/1000 - AREA VERDE CONDOMINIALE** limitrofa ai fabbricati;
- *ALLEGATO 1 VISURE CATASTALI -ELENCO IMMOBILI*
 - *ALLEGATO 2 PLANIMETRIE CATASTALI - ELABORATI PLANIMETRICI*

Trascrizione al Servizio di Pubblicità Immobiliare, Direzione Provinciale di Parma: **Nota di Trascrizione** Registro Generale n.20273, Registro Particolare n. 15378, Presentazione n.11 del 14/09/2021 di tutti i beni sopra descritti.

- *ALLEGATO 3 NOTA DI TRASCRIZIONE*

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE:

Il Complesso residenziale, composto da tre corpi di fabbrica che compongono tre condomini autonomi, denominati rispettivamente: “Fabbricato A” con civico 2, “Fabbricato B” al civico 4 e “Fabbricato C” al civico 4, si trova nella Frazione di Tabiano Bagni nel Comune di Salsomaggiore Terme in Viale Maria Luigia, zona di espansione in posizione collinare della frazione termale.

Detto complesso venne edificato su terreno libero con pratiche autorizzative risalenti dal 2001 in poi fino ad ottenere l'ultimo Certificato di Agibilità dal Comune di Salsomaggiore nel 2015.

In particolare il “Fabbricato B” di cui fanno parte la maggioranza dei cespiti immobiliari oggetto della presente, è situato al centro del comparto edilizio ed è gravato da servitù di passaggio con qualsiasi mezzo da parte del fono dominante “Fabbricato C” attraverso i Beni Comuni non Censibili identificati alla Particella 594 Subalterni: 61 e 62 rampe di accesso e spazi di manovra per accedere all'area cortilizia del Fabbricato identificato alla Particella 577, ai rispettivi posti auto ed autorimesse.

Il “Fabbricato B” in posizione centrale, risulta identificato al NCEU al Foglio 37, Particella 594, si sviluppa su cinque livelli edificati di cui due interrati perché edificato in zona collinare con un medio dislivello fra il piano stradale ed il piano cortilizio retrostante.

I due piani sotto-strada sono composti da posti auto coperti, cantine e posti auto scoperti nell'area cortilizia.

Ai tre piani fuori terra sono distribuite le unità abitative; rispettivamente sei al piano terra, sette al Piano Primo e sette al Piano Secondo tutte accessibili dal vano scala condominiale esterno al fabbricato con annesso vano ascensore.

Il “Fabbricato C” identificato dalla particella 577 del foglio di Mappa 37, ed adiacente al “fabbricato B”, riporta le stesse caratteristiche costruttive intrinseche all'andamento morfologico del terreno di sedime, infatti anch'esso è costituito da due livelli interrati in cui trovano collocazione le autorimesse, le cantine e la lavanderia oggetto della presente stima, tre livelli abitativi suddivisi in 10 appartamenti collegati fra loro da vano scala e ascensore condominiali.



Vista da Google Foglio di mappa 37 Part.594 - 577



Vista in dettagli del complesso immobiliare con i due condomini



Vista lato Nord del complesso immobiliare edificato da Sanremo 3000- FG.37- Part. 594-577



Vista del complesso immobiliare da Ovest su Via Maria Luigia n.4



Vista da Nord da Viale Maria Luigia n.4



Vista da Est da Viale Maria Luigia n.4



Accesso pedonale al "Fabb.to C" n.4 e al "Fabb.to B" n.4A, oggetto del presente provvedimento



Vista della terrazza dell' appartamento sub1 part 594 al piano terreno



Vista della lavanderia con deposito cicli e quattro finestre al primo piano sotto-strada

PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI:

Per i due fabbricati in oggetto sono stati recuperati le seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato "B": l'edificio è stato costruito in forza alla **Concessione Edilizia n.105/2003** rilasciata il **15/03/2004**; **D.I.A. in Variante n. 416/2006** del **24/11/2006**; Inizio Lavori di costruzione del **05/07/2004**, Fine Lavori del **23/01/2007**; **Certificato di Agibilità ed Abitabilità n. 4175**, Prot. **24364**, rilasciato il **19/08/2015** con decorrenza dal **27/07/2015**.

Fabbricato "C": l'edificio è stato costruito in forza alla **Concessione Edilizia n.184/1999** rilasciata il **08/03/2000**; **D.I.A. in Variante n. 381/2003** del **30/09/2003**; inizio lavori di costruzione del **04/04/2001**, Fine Lavori del **30/03/2004**; **Certificato di Agibilità ed Abitabilità n. 14947**, Prot. **24370**, rilasciato il **19/08/2015** con decorrenza dal **27/07/2015**.

- *ALLEGATO 4: CERTIFICATI DI AGIBILITA' E ABITABILITA' E COLLAUDI STATICI*

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA-CATASTALE cespiti Fabbricato "B":

Unità Abitative:

Part. 594 Sub. 1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 6,5 Vani, Sup. Cat. 104mq, APPARTAMENTO;
Part. 594 Sub. 6, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3,5 Vani, Sup. Cat. 56mq, APPARTAMENTO;
Part. 594 Sub.12, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3,5 Vani, Sup. Cat. 55mq, APPARTAMENTO;



Gli immobili sopraelencati, oggetto della presente, sono regolarmente censiti al N.C.E.U. nella consistenza in cui si trovano nello stato di fatto visionato durante il sopralluogo del 02/12/2021.

Non sono state riscontrate difformità che alterino la dimensione o la consistenza dei locali, sono perciò ricomprese nell'art. 19 bis LR N.23 21 ottobre 2004 – *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità”*.

I tre appartamenti sopraelencati, pertanto sono urbanisticamente e catastalmente corrispondenti allo stato di fatto, e all'ultima pratica edilizia presentata in Comune ed in Catasto.

Unità accessorie ai due livelli sotto-strada:

Part. 594 Sub. 21, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 4mq, Sup. Cat. 5mq, CANTINA;
Part. 594 Sub. 26, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 29mq, Sup. Cat. 32mq, POSTO AUTO COPERTO;
Part. 594 Sub. 30, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 10mq, Sup. Cat. 12mq, POSTO AUTO COPERTO;
Part. 594 Sub. 31, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 10mq, Sup. Cat. 12mq, POSTO AUTO COPERTO;
Part. 594 Sub. 32, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 10mq, Sup. Cat. 12mq, POSTO AUTO COPERTO;
Part. 594 Sub. 39, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 11mq, Sup. Cat. 13mq, POSTO AUTO COPERTO;
Part. 594 Sub. 40, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 14mq, Sup. Cat. 16mq, POSTO AUTO COPERTO;
Part. 594 Sub. 41, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 11mq, Sup. Cat. 12mq, POSTO AUTO COPERTO;
Part. 594 Sub. 42, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 14mq, Sup. Cat. 14mq, POSTO AUTO COPERTO;
Part. 594 Sub. 49, Cat. C/6, Classe 1, Cons.10mq, Sup. Cat. 10mq, POSTO AUTO SCOPERTO;
Part. 594 Sub. 50, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12mq, Sup. Cat. 12mq, POSTO AUTO SCOPERTO;

8

Gli immobili sopraelencati, oggetto della presente, sono regolarmente censiti al N.C.E.U. nella consistenza in cui si trovano nello stato di fatto visionato durante il sopralluogo del 02/12/2021.

Non sono state riscontrate difformità che alterino la dimensione o la consistenza dei locali, sono perciò ricomprese nell'art. 19 bis LR N.23 21 ottobre 2004 – *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità”*.

I vani accessori sopraelencati, pertanto sono urbanisticamente e catastalmente corrispondenti allo stato di fatto, e all'ultima pratica edilizia presentata in Comune ed in Catasto.

Unità accessorie censite a cantine al Primo livello sotto-strada:

Part. 594 Sub. 33, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 40mq, Sup. Cat. 46mq, CANTINA CON BALCONE;

Part. 594 Sub. 34, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 40mq, Sup. Cat. 46mq, CANTINA CON BALCONE;

I sopra descritti compendi immobiliari, visionati durante il sopralluogo sono risultati difformi dalle tavole grafiche inquanto non ultimati, infatti i locali non sono mai stati divisi con paretina divisoria né ultimati nelle finiture a pavimento e rivestimento ad intonaco, risultano ancora al grezzo, le chiusure invece sono conformi a quanto depositato. Ovviamente se le due cantine verranno acquistate separatamente dovranno essere divise con adeguata separazione muraria di almeno 20 cm di spessore, la presente lieve incongruenza non ne inibisce la vendita.



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA-CATASTALE cespiti Fabbricato "B":

Unità Accessoria identificata come Lavanderia e deposito cicli:

Part. 577 Sub. 21, Cat. C/2, Cl. 3°, Cons. 76mq, Sup.Cat. 87mq, LAVANDERIA E DEPOSITO

L'unità immobiliare sopradescritta, risulta regolarmente censita al N.C.E.U. nella consistenza in cui si trova nello stato di fatto visionato durante il sopralluogo del 02/12/2021.

Non sono state riscontrate difformità che alterino la dimensione o la consistenza dei locali, risulta però essere finita solo al grezzo, infatti mancano gli impianti, sottofondo e massetto per la pavimentazione e le finiture delle pareti sono perciò ricomprese nell'art. 19 bis LR N.23 21 ottobre 2004 – *"costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità"*.

I due locali accessori quali lavanderia e deposito cicli, pertanto sono urbanisticamente e catastalmente corrispondenti allo stato di fatto, e all'ultima pratica edilizia presentata in Comune ed in Catasto, ma dovranno essere ultimati nelle finiture per avere un pieno utilizzo del bene.

STATO DEGLI IMMOBILI:

Tutte le unità immobiliari si trovano libere da persone e/o cose, tranne che per alcune attrezzature da giardino condominiali depositate temporaneamente nelle due cantine con balcone (particella 594 subalterni 33-34).

- ALLEGATO 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROVENIENZA:

Il Complesso immobiliare è stato edificato su terreno libero dalla Società Sanremo 3000 in forza alle già descritte Pratiche Edilizie rilasciate dal Comune di Salsomaggiore Terme, non sono mai state abitate e/o possedute da altri per cui risultano unità immobiliari mai compravendute.

VALUTAZIONE:

Il valore dei vari compendi immobiliari viene determinato sulla base di ricerche di mercato e per comparazione con beni simili per ubicazione, destinazione, grado di finitura, consistenza, qualità dell'edificio in cui sono, oltre i Valori OMI identificati nel paese di appartenenza, l'osservatorio del mercato immobiliare, il borsino immobiliare, si dovrà tenere anche in considerazione che il mercato dei beni immobili nella microzona di Tabiano Bagni ha subito una notevole flessione in conseguenza della crisi del Termalismo degli ultimi dieci anni e del Turismo causata in questi ultimi due anni dalla Pandemia dovuta al Covid che ha totalmente azzerato l'economia già mortificata della

Frazione Termale. Oltre a ciò si dovrà tenere in considerazione delle opere di finitura da realizzare nelle tre unità accessorie. Del cattivo stato di manutenzione del condominio Fabbricato "B".

VALORI DI RIFERIMENTO OMI:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: SALSOMAGGIORE

Fascia/zona: Suburbana/TABIANO TERME

Codice zona: E4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	680	L	1,6	2,3	L
Box	Normale	430	475	L			
Ville e Villini	Normale	790	940	L			

Spazio disponibile per annotazioni



TABELLA VALUTAZIONI DI MERCATO:

N.	UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFICATA	SUP.mq	VALORE €/mq	VALORE IMMOBILE €	VALORE arrotondato
1	APPARTAMENTO	PART.594 SUB. 1	104 mq	560,00	58'240,00	58'200,00
2	APPARTAMENTO	PART.594 SUB. 6	56 mq	560,00	31'360,00	31'350,00
3	APPARTAMENTO	PART.594 SUB. 12	55 mq	560,00	30'800,00	30'800,00
4	CANTINA	PART.594 SUB. 21	5 mq	100,00	500,00	500,00
5	POSTO AUTO COPERTO	PART.594 SUB. 26	32 mq	270,00	8'640,00	8'640,00
6	POSTO AUTO COPERTO	PART.594 SUB. 30	12 mq	270,00	3'240,00	3'240,00
7	POSTO AUTO COPERTO	PART.594 SUB. 31	12 mq	270,00	3'240,00	3'240,00
8	POSTO AUTO COPERTO	PART.594 SUB. 32	12 mq	270,00	3'240,00	3'240,00
9	CANTINA CON BALCONE	PART.594 SUB. 33	46 mq	300,00	13'800,00	13'800,00
10	CANTINA CON BALCONE	PART.594 SUB. 34	46 mq	300,00	13'800,00	13'800,00
11	POSTO AUTO COPERTO	PART.594 SUB. 39	13 mq	270,00	3'510,00	3'500,00
12	POSTO AUTO COPERTO	PART.594 SUB. 40	16 mq	270,00	4'320,00	4'300,00
13	POSTO AUTO COPERTO	PART.594 SUB. 41	12 mq	270,00	3'240,00	3'240,00
14	POSTO AUTO COPERTO	PART.594 SUB. 42	14 mq	270,00	3'780,00	3'780,00
15	POSTO AUTO SCOPERTO	PART.594 SUB. 49	10 mq	137,00	1'370,00	1'350,00
16	POSTO AUTO SCOPERTO	PART.594 SUB. 50	12 mq	137,00	1'644,00	1'640,00
17	LAVANDERIA/DEPOSITO	PART 577 SUB. 21	87 mq	330,00	28'710,00	28'700,00



PRECISAZIONE:

I due cespiti costituiti dai terreni in proprietà condominiale (part.578-580), a parere della scrivente dovranno essere ripartiti pro quota millesimale su tutti i beni immobili che verranno venduti trattandosi di aree di pertinenza condominiale.

DOCUMENTAZIONE IN ALLEGATO:

ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI -ELENCO IMMOBILI

ALLEGATO 2: PLANIMETRIE CATASTALI - ELABORATI PLANIMETRICI

ALLEGATO 3: NOTA DI TRASCRIZIONE

ALLEGATO 4: CERTIFICATI DI AGIBILITA' E ABITABILITA' E COLLAUDI STATICI

ALLEGATO 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Salsomaggiore Terme, 28 febbraio 2022

In Fede

Il Tecnico Incaricato
geom. Elisa Allegri

11