

TRIBUNALE DI PARMA

Liquidazione Giudiziale n°25/2024.

G.E. Dott. Enrico Vernizzi.

Ditta in liquidazione giudiziale TEXO srl. Rappresentata da ing. Picciolo Maurizio

Curatore fallimentare: Dott. Matteo Sacconi

Perito estimatore: ing. Fulvio Grignaffini

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto ing. Fulvio Grignaffini C.F. GRGFLV51R24L299A, con studio in via Nazario Sauro 5 in Parma, iscritto Albo Ingegneri di Parma al n°746/A ed Albo CTU del Tribunale di Parma al n°128. ha ricevuto conferma dell'incarico da parte del G.E. in data 14-5-2024

In data 16-05-2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico del Comune di Collecchio l'accesso agli atti al fine di verificare la documentazione urbanistica ed edilizia dell'immobile di proprietà TEXO Srl in via A. Bertucci n°2 in Collecchio in particolare per la verifica della conformità edilizia ed agibilità. L'accesso agli atti è stato concordato in data 28-5-2024.

.Nel frattempo lo scrivente contattato il curatore Dott. Matteo Sacconi ha ricevuto i documenti in suo possesso dell'Agenzia delle entrate di recente acquisizione delle visure e planimetri catastali attuali relative alla proprietà insieme alla documentazione ipotecaria relativa alla proprietà.

Sopralluogo effettuato in data 3-06-2024. con la presenza del Dott. Picciolo Maurizio rappresentante ditta TEXO Srl.



Al momento del sopralluogo l'immobile risulta affittato.

1)Dati catastali e diritti reali

La ditta TEXO srl (C.F.01697020343) risulta proprietaria al 100% di un unico immobile accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Collecchio :Foglio 28.Particella972 subalterno 6 costituita dalla soppressione della particella 695 sub 6 per allineamento mappe cat C/6 rendita €79,59..posto in via Aldo Bertucci .n° 2 all'interno dell'area cortilizia del condominio

2)Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità

La regolarità urbanistica ed edilizia sono attestati dalla concessione edilizia n°46/2001 e dal successivo permesso di costruire in sanatoria n° 604/2004 per le difformità dalla C.E. 46/01 e successive varianti.Il permesso in sanatoria è stato autorizzato dal Dirigente Nemorini arch.Claudio in data 22.2.2005 dopo pagamento dei contributi inerenti al permesso in sanatoria.

Il certificato di conformità edilizia è stato rilasciato in data 9-1-2006 con il n° 2002/55 ,tale certificato comprende il parere favorevole di agibilità del Servizio Sanitario Regionale Emilia Romagna in data 21-12-2005. Prot 116129.(sportello unico imprese di Traversetolo)

Dal sopralluogo effettuato in data 3-06-2024 si sono registrate le seguenti difformità.

1)Difformità planimetriche: *la pianta dell'immobile concessionata presenta una forma rettangolare regolare avente*

Dimensioni interne 4,8x 4,37m per una superficie calpestabile di 20,97 m2.

Dal rilievo effettuato dallo scrivente la forma dell'immobile è rettangolare con dimensioni interne 4,18x4,16 m2 a cui si deve sottrarre due sporgenze murarie poste



sulla parete posta di fronte all'ingresso vetrato aventi dimensione di 1,07 x 0,3 m e 0,42x0,26 m per una superficie calpestabile netta di 16,95 m²

2) Difformità altimetriche: nei disegni concessionati è dichiarata una altezza netta interna di 2,15 m ,mentre nella planimetria catastale è dichiarata una altezza interna di 2,3 m.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto l'altezza interna netta risulta essere pari a 2,68 m +/-2cm.

In riferimento alla L.R 23/2004 s.m.i. ed alla circolare regionale PG.2018.0410371 del 5/06/2018 le difformità riscontrate a giudizio dello scrivente si possono riferire all'art 19-bis della L:R 23/2004 smi riguardante le "Tolleranze" e possono essere considerate difformità non rilevanti e quindi non essere considerate un illecito edilizio.

Si deve tener presente che l'immobile è stato ricavato dalla centrale termica dell'ex cinema Verdi con successivi cambiamenti di destinazione d'uso. In fase di esecuzione dei lavori riferiti al permesso di costruire 46/2001 le dimensioni interne sono state ridotte per cause non note allo scrivente.

3) Regolarità catastale

L'immobile è regolarmente accatastato al Foglio 28 del Comune di Collecchio particella 972 sub 6 cat C/6 e la piena proprietà di TEXO srl è regolarmente registrata.

Le differenze geometriche riscontrate fra quelle concesionate e quelle rilevate richiedono ,secondo il giudizio dello scrivente, la necessità di aggiornare la planimetria catastale anche al fine di una corretto pagamento delle imposte sugli immobili.

4) Provenienza dell'immobile



Da atto di compravendita stipulato presso notaio Laura Riboni in Bussato in data 23-12-2002 Registrato a Fidenza il 24 -12-2002 al n° 180 serie 1T tra acquirente TEXO srl e parte venditrice House Group srl

3) Divisioni in Lotti.

L'immobile è unico e non può essere suddiviso in lotti.

4) Descrizione del bene

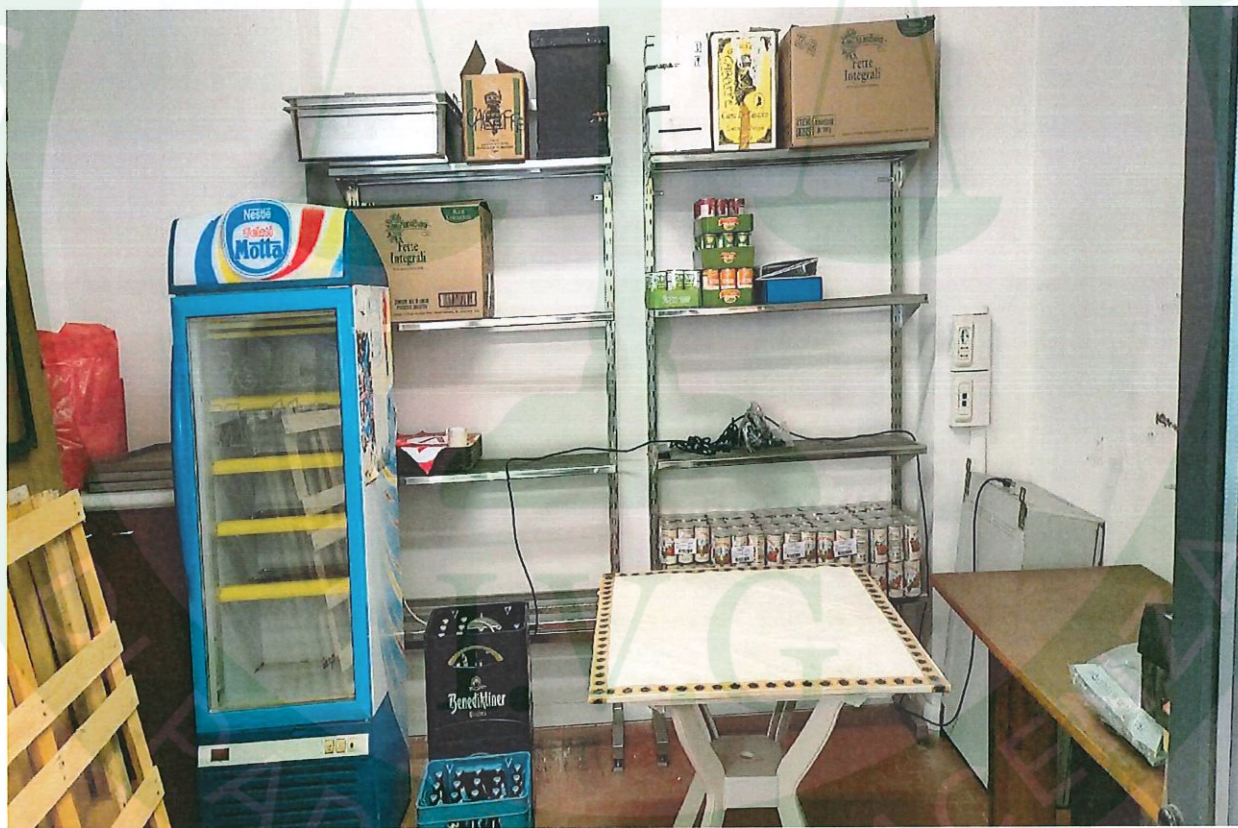
Trattasi di locale unico posto a P.T delimitato su tre lati da pareti in muratura, soffitto in latero cemento e sul lato prospiciente al cortile è delimitato da un serramento vetrato con porta di ingresso vetrata. Tutte le pareti in muratura e latero cemento sono intonacate con intonaco al civile tinteggiato bianco. La pavimentazione è in piastrelle in gres rosso. E' dotato di impianto di illuminazione a soffitto con n° 2 plafoniere a tubi fluorescenti al neon. Sono presenti alcune prese di corrente.

Un impianto di climatizzazione monosplit a pompa di calore Daikin completa l'impiantistica.

Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi della Legge 46/90 vigente al tempo della costruzione

Il locale è in buone condizioni di manutenzione.







5) Stato attuale di possesso dell'immobile



Si constata dopo Visura attuale per Soggetto in data 3-05-2024 presso Direzione Provinciale di Parma Ufficio Provinciale -Territorio -servizi catastali Pratica n° T12026/2024 che l'immobile è di proprietà 1/1 della TEXO srl .

Sul bene allo scrivente non risultano esserci atti impositivi di servitù o vincoli storico artistici od altri procedimenti giudiziali diversi da quello in essere.

La proprietà in esame non ricade su suolo demaniale od essere soggetta ad usi civici-

Attualmente l'immobile è affittato con contratto di affitto transitorio ad uso diverso di abitazione durata annuale con scadenza 31-12-2024.al

per la somma di € 1020,00/anno .

Il contratto e' stato registrato il 16/02/2024 al n. -serie 3T e codice identificativo

6)Oneri e vincoli a carico acquirente

L'acquirente potrà aggiornare la planimetria catastale' e relativo accatastamento per minor superficie con conseguente minor imposta sugli immobili.

7)Informazioni generali di gestione della proprietà

L'immobile è inserito nel contesto condominiale di via Bertucci 2 le spese condominiali sono ripartite in millesimi di proprietà .L'immobile risulta avere 12,54 millesimi di proprietà.Le spese condominiali riferite al preventivo 2024 sono pari ad € 101,15.

L'IMU da versare annualmente è pari ad € 71,00.

8) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile lo scrivente ha fatto riferimento:

Banca Dati dell'Osservatorio mobiliare italiano (OMI) della Agenzia dell'Entrate



Banca Dati del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma edito dalla Camera di Commercio di Parma.

Poiché l'immobile è affittato e quindi fornisce una rendita si è ricorso per la valutazione anche al metodo finanziario.

La stima sottoriportata fa riferimento ad immobile libero.

Superficie netta calpestabile dell'immobile da rilievo: m^2 16,95 la superficie commerciale può essere stimata con un coefficiente di maggiorazione pari a circa 1,12.

Superficie commerciale . $1,12 \times 16,95 = 19 \text{ m}^2$

Banca OMI per Collecchio zona centrale B1 per BOX fornisce una forbice di prezzo compreso fra € 740 e 1000 €/m². Si può considerare un valore medio pari a 870,00€/m².

La valutazione secondo banca dati OMI sarebbe di €870x19=€16530,00

Banca Dati Borsa immobiliare fornisce un unico valore medio in Collecchio pari ad € 15000,00

Lo scrivente perito ritiene che l'immobile in oggetto affittato può essere stimato anche tramite il metodo finanziario che si basa sulla capitalizzazione diretta del reddito dell'immobile depurato delle spese condominiali della proprietà e delle tasse locali ,manutenzione straordinarie con riferimento ad un investimento sicuro ed a lungo termine.

Lo scrivente ritiene che si possa utilizzare come tasso di riferimento quello medio prodotto negli ultimi 3 anni dai BTP decennali dello Stato aumentato di uno spread dovuto al maggior rischio per mancanza di pagamento degli affitti o per assenza



temporanea di locatore e per maggiori tasse rispetto al rendimento di un BTP. Lo spread viene valutato in circa 200 bps

Media rendimento annuale BTP decennali ultimi 3 anni è pari a 3,1 % (periodo maggio 2024-maggio2021)

Reddito annuale (affitto) € 1020

Spese condominiali ,IMU,spese straordinarie eventuali = € 250/anno

Reddito netto €1020-€250= 770€/anno

Valore immobile =€ 770/(0,031+0,02)=€ 15098,00

Stima del valore medio di mercato immobile = (16530+ 15000,00+15098)/3=€ 15543,00

A dedurre oneri per regolarizzazione catastale € 500,00

Valore netto immobile € 15043,00

A dedurre un 20% per calcolo a base d'asta

VALORE DI STIMA IMMOBILE a base d'asta arrotondato € 12.000,00

L'importo soprariportato è al netto di eventuali imposte che possono gravare e/o di IVA se applicabile

Il perito estimatore

ing.Fulvio Grignaffini

Parma 12-06-2024



ALLEGATI

Allegato 1 -Permesso di costruire 46/2001 con certificato di conformità urbanistica n° 2002/55 del 9 gennaio 2006

Allegato 2- Permesso di costruire in sanatoria 604/2004

Allegato 3 -Visura attuale per soggetto ispezione telematica ipotecaria TEXO srl

Allegato 4-Visura catastale TEXO srl

Allegato 5- Planimetria catastale

Allegato 6 -Atto di compravendita

Allegato7- Contratto affitto

