



TRIBUNALE DI PARMA

**Liquidazione controllata del patrimonio art.268 e segg. D.lgs. 83/22
Benvenuti Alessandro - n° 6/2022”**

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

RELATIVA AD UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO

DI TIPO RICETTIVO POSTO A TABIANO (PR)

I.V.G.

DI PARMA

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile.....	3
2.2 Descrizione generali del fabbricato.....	4
2.3 Caratteristiche generali della zona di ubicazione.....	7
2.4 Descrizione dei singoli appartamenti.....	8
3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001	38
3.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie e conformità degli immobili	38
4. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	41
4.1 Calcolo della consistenza.....	41
4.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore.....	41
4.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene.....	43
5. CONCLUSIONI	46
ALLEGATI.....	47

1. PREMESSA

La sottoscritta, dott. Ing. Chiara Prati, con studio in Parma in V.le Solferino n°2 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n° 1775, veniva incaricata dalla rag. Antonella Lunini, liquidatore nominato dal Tribunale di Parma per il presente procedimento, di stimare i beni di proprietà del sig. Benvenuti Alessandro, posti rispettivamente a Tabiano (PR) in via Fidenza n°9.

Per espletare l'incarico ricevuto non solo si è presa visione dello stato dei luoghi e delle condizioni in cui si trovano i beni, ma si è anche confrontato quanto rilevato in loco con la documentazione reperita presso i pubblici uffici, al fine di valutare non solo le caratteristiche intrinseche dei beni, ma anche la loro conformità urbanistico-catastale e tutti quei parametri che hanno un'incidenza sul valore di un immobile.

Per maggior chiarezza si procederà ad una descrizione dettagliata del bene evidenziandone non solo le caratteristiche proprie, ma anche quelle della zona in cui si trova, indicandone le caratteristiche generali, i riferimenti catastali, la provenienza e le condizioni di manutenzione, si procederà successivamente con la verifica della conformità urbanistico-catastale e solo alla fine ne verrà fornita la valutazione e la stima complessiva.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile

Tipologia: piena proprietà di un edificio adibito ad Albergo Residenziale, posto a Tabiano Bagni nel Comune di Salsomaggiore Terme in via Fidenza n°9.

Titolare del bene: gli immobili sono in proprietà al sig. Benvenuti Alessandro per la quota di $\frac{1}{2}$ e al padre Benvenuti Rolando per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$. Si precisa che il sig. Benvenuti Rolando è deceduto, ma non è ancora stata perfezionata la successione e pertanto i beni non risultano in piena proprietà al sig. Benvenuti Alessandro, che è l'unico erede del padre.

Superficie Commerciale: circa 984,50 mq.

Estremi Catastali: i beni oggetto della presente relazione risultano così censiti al N.C.E.U. del Salsomaggiore Terme (PR): foglio 37 mappale 587 sub.3, categoria D/2.

Corrispondenza con il Catasto Terreni: si fa presente che l'intero fabbricato, comprensivo

dell'area cortiliva scoperta di pertinenza, risulta così identificato al N.T.C. del Comune di Salsomaggiore, foglio 37 mappale 587, qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 580 mq.



Foto 1 - Vista satellitare con individuazione del compendio

Confini: come desumibile dall'estratto di mappa, il fabbricato ed il terreno ad esso circostante, considerati nel loro insieme, confinano a nord con terrapieno a sostegno della sede stradale (via Maria Luigia), a ovest con il mappale 219, a sud con la pubblica via (via Fidenza), a est con il mappale 181.

Stato di possesso: al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati trattandosi di un immobile destinato ad attività alberghiera.

2.2 Descrizione generali del fabbricato

Il fabbricato oggetto di relazione è una palazzina indipendente da terra a tetto di forma rettangolare, costituita da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo in parte mansardato e da una piccola porzione interrata in cui sono stati ricavati alcuni vani tecnici; la destinazione d'uso è di tipo ricettivo essendo l'immobile destinato ed utilizzato come Albergo Residenziale.

Al piano terra si trovano alcuni servizi comuni (sala comune, lavanderia, ripostiglio), mentre ai successivi piani in elevazione sono state ricavate unità indipendenti di diverse metrature, in genere si tratta di mono o bilocali.

In aderenza al fabbricato principale sul prospetto est dell'edificio è presente un piccolo corpo di fabbrica secondario, di forma rettangolare e costituito da un solo piano fuori terra, in cui è stata ricavata un'autorimessa.

La struttura portante è in muratura con elementi in cemento armato, solai intermedi e copertura in laterocemento. Esternamente il fabbricato si presenta con le facciate intonacate e tinteggiate.



Foto 2 – Prospetto sud-ovest



Foto 3- Prospetto est



Foto 4 – Accesso carrabile



Foto 5 – Area interna

Di seguito viene fornita una descrizione più dettagliata del fabbricato oggetto di stima, fornendo sintetiche indicazioni sui materiali utilizzati nelle parti comuni e sul loro stato di manutenzione. Successivamente per i singoli appartamenti che compongono il residence, verranno fornite descrizioni più puntuali.

Al piano interrato nella porzione nord-est del fabbricato si trovano i vani tecnici a servizio del

bene; ai locali si accede mediante una scala esterna da una porta realizzata con una semplice grata metallica. L'altezza dei due locali che hanno forma rettangolare, è pari a circa 1,95 m. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il soffitto è solo tinteggiato. Nel locale sono presenti anche due finestre per l'aerazione del vano. Il locale è dotato del solo impianto elettrico realizzato fuori traccia. Le condizioni di tale vano sono sufficienti con le finiture piuttosto usurate e la presenza di problemi di umidità.

Al piano terra, la porzione nord dell'edificio è destinata a salone e spazi comuni in cui sono stati ricavati dei ripostigli e dei servizi igienici-lavanderia, anche se alcuni di questi sono di fatto inutilizzati. La pavimentazione di questi locali è in ceramica, con la quale sono stati realizzati anche i rivestimenti dei bagni.



Foto 6 – Spazi comuni piano terra



Foto 7 – Spazi comuni piano terra



Foto 8 – Vano scala interno



Foto 9 – Servizi comuni piano terra

I serramenti esterni sono generalmente in legno, dotati di vetro singolo e privi di elementi oscuranti, le porte interne sono in legno e generalmente cieche. La pavimentazione del vano scala, dotato di ascensore con servizio ai piani, è in marmo, mentre nei disimpegno comuni è stata

impiegata della ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, l'impianto di riscaldamento di questi locali ha distribuzione di tipo tradizionale a radiatori.

In genere, per quanto visionato, le condizioni di manutenzione del fabbricato appaiono discrete e l'immobile non sembra necessitare di particolari interventi ad eccezione di qualche lieve problema di esfoliazione nel tinteggio delle facciate in corrispondenza dei prospetti nord ed est.

L'accesso al bene (pedonale e carrabile) avviene dall'area cortiliva comune, priva di cancello, a cui si accede direttamente dalla pubblica via; l'area di accesso presenta pavimentazione in autobloccanti e si trova in genere in discrete condizioni di manutenzione, non sembrando necessitare di particolari interventi.

Sul fronte e sul retro dell'edificio si trovano due aree a verde, quella posta sul prospetto nord dell'edificio è sopraelevata rispetto all'ingresso principale e vi si accede da una scala esterna non di facile utilizzo. Le condizioni di tale area sono sufficienti, e sarebbe necessario eseguire una qualche manutenzione del verde e delle alberature ivi presenti.



Foto 10 – Area verde livello piano terra



Foto 11 – Area verde sopraelevata

Al piano sottotetto si trova un locale comune ad uso ripostiglio, in cui è presente anche la botola, dotata di scala retrattile che dà accesso al sottotetto non calpestabile dell'immobile, di cui non è stata presa visione.

2.3 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

La località di Tabiano Bagni si trova a circa una 40 Km da Parma ed è situata sulle colline nella zona sud-est della provincia a pochi km dal confine con la limitrofa provincia di Piacenza. Posta

a circa una decina di Km da Salsomaggiore Terme, il capoluogo di Comune, la cittadina è famosa per le proprietà terapeutiche delle sue acque, gode di tutti i servizi ed è dotata di numerose strutture ricettive. La frazione è facilmente raggiungibile con mezzi propri oppure utilizzando i servizi di trasporto urbano che la collegano più volte al giorno, sia con i comuni limitrofi, che con la città di Parma. Il bene oggetto di stima si trova in prossimità del centro del paese e di tutti i servizi ivi presenti.

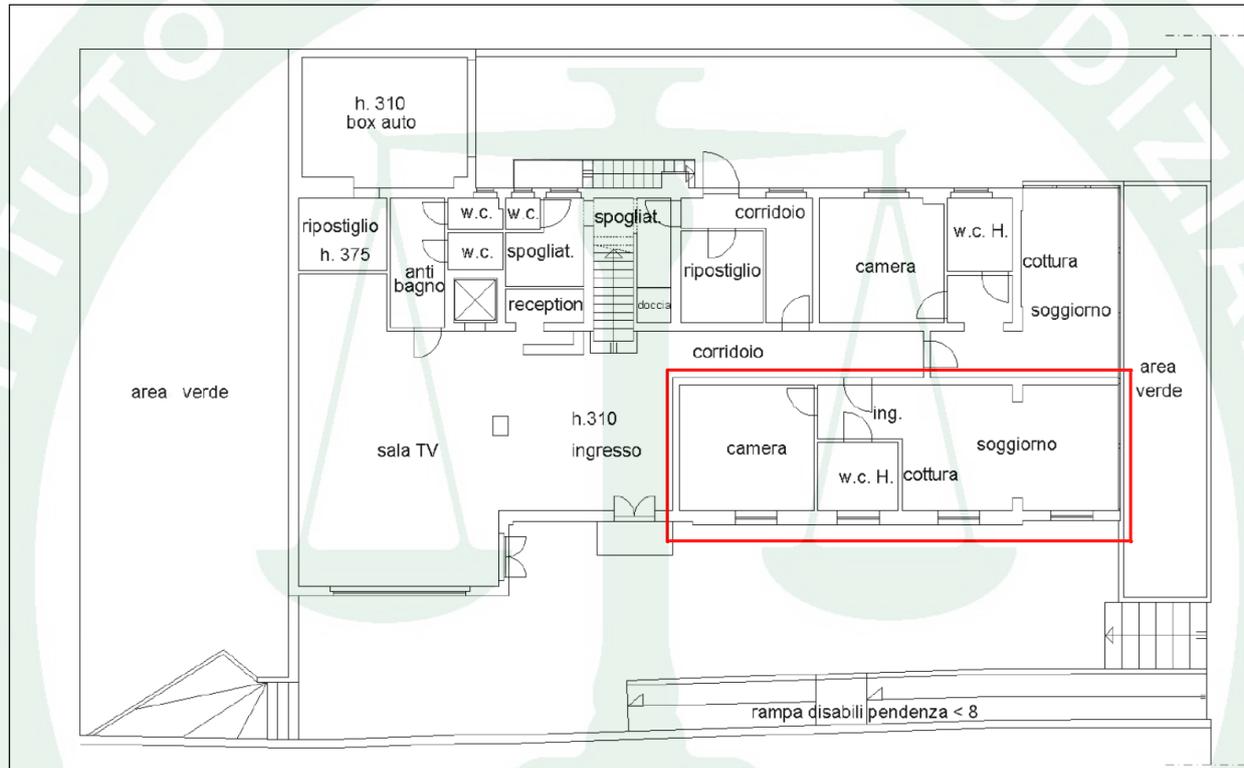
2.4 Descrizione dei singoli appartamenti

Di seguito viene fornita una descrizione più dettagliata delle singole unità ricavate all'interno della struttura, si precisa che la loro identificazione e numerazione è stata fatta dalla scrivente e non vi è alcuna corrispondenza con numerazioni fornite da terzi.

2.4.1 - Unità n° 1 – Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano terra, posto nello spigolo sud ovest del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dal disimpegno del piano terra.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.

- Infissi: in legno e in parte in alluminio, dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: assenti.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: in mattonelle di ceramica.
- Bagno: completo di sanitari con piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco.



Foto 12 – Zona giorno



Foto 13– Zona notte

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

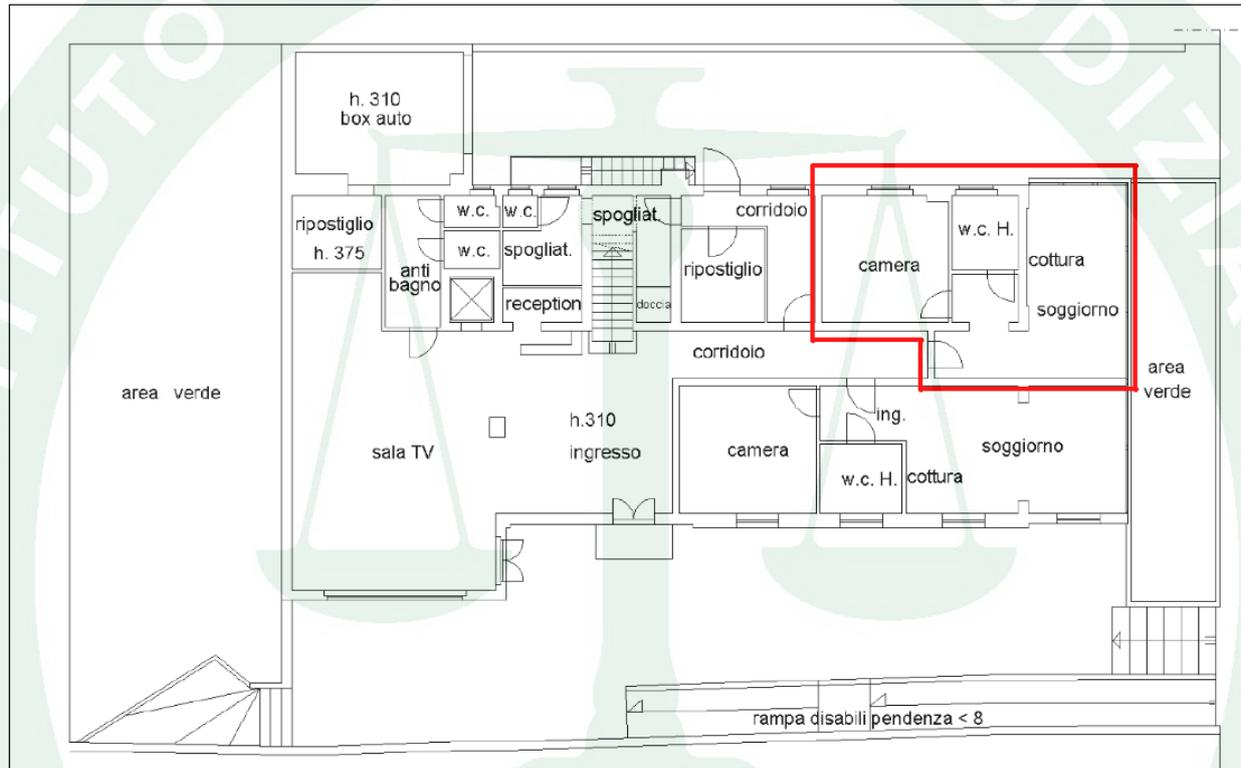
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è sostanzialmente conforme sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio che a quella catastale, ad eccezione di qualche lieve difformità nelle dimensioni dei vani che rientra comunque nei limiti di tolleranza ammessi dalla normativa e di una lieve traslazione della parete divisoria tra camera da letto e servizio igienico, che supera le tolleranze ammesse dalla normativa. Si segnala che l'altezza rilevata in loco è inferiore a quella indicata sia nelle planimetrie catastali che autorizzata dai titoli edilizi; tale difformità può essere imputata ad una quota di posa inferiore del cartongesso presente. In merito alle difformità riscontrate e alla loro sanabilità si veda quanto scritto al successivo paragrafo 3.

2.4.2 - Unità n° 2 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano terra, posto nello spigolo sud est del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dal disimpegno del piano terra. Questa unità non è utilizzata come locale deposito da parte della proprietà.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,80 m ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno nella zona notte, dove sono stati ricavati una camera da letto e un servizio igienico.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno e in parte in alluminio, dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: assenti nella zona giorno, in PVC negli altri locali.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: in mattonelle di ceramica.
- Bagno: completo di sanitari con piatto doccia, tutti di porcellana di color bianco.



Foto 14 – Camera



Foto 15 - Soggiorno

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

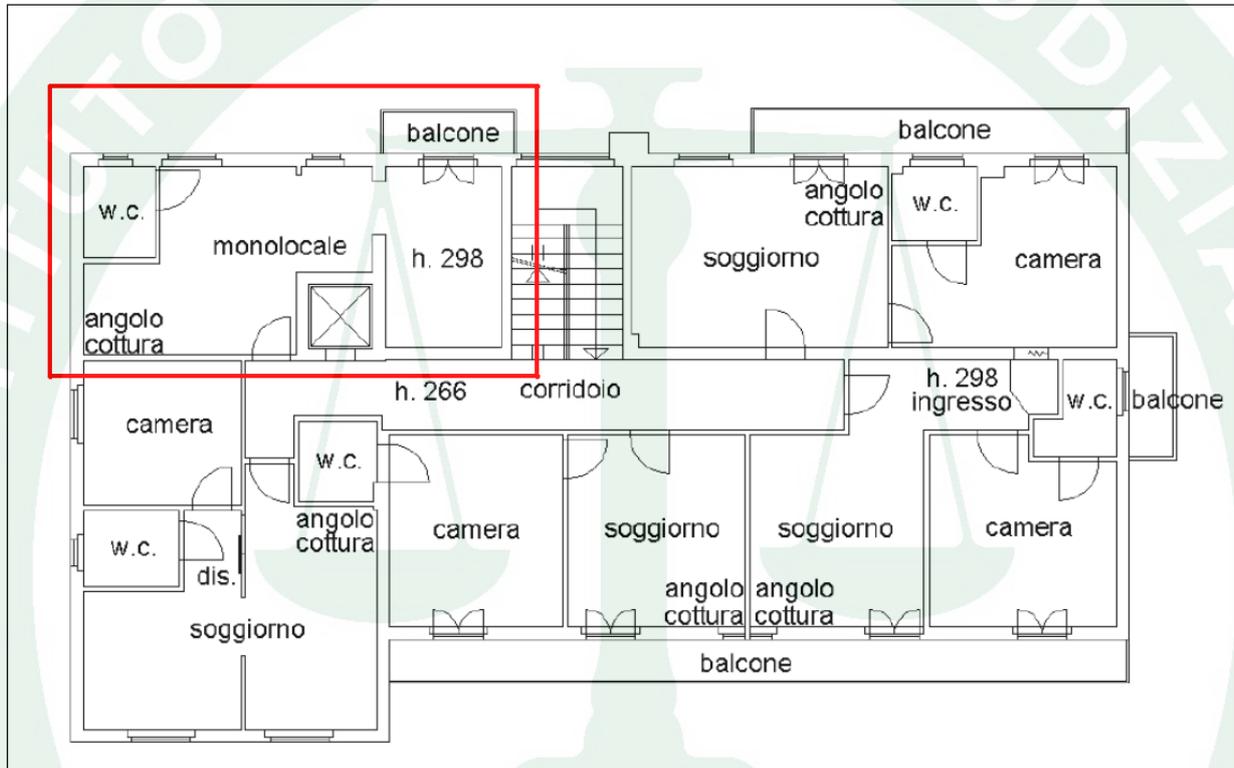
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è sostanzialmente conforme sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio che a quella catastale, ad eccezione di qualche lieve difformità nelle dimensioni dei locali, che rientra comunque nei limiti di tolleranza ammessi dalla normativa. È stata riscontrata anche una lieve traslazione della parete divisoria interna tra camera da letto e servizio igienico, che supera le tolleranze ammesse dalla norma. Si segnala che l'altezza rilevata in loco è inferiore a quella indicata sia nelle planimetrie catastali che autorizzata dai titoli edilizi; tale difformità può essere imputata ad una quota di posa inferiore del cartongesso presente. In merito alle difformità riscontrate e alla loro sanabilità si veda quanto scritto al successivo paragrafo 3.

2.4.3 - Unità n° 3 - Monolocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano primo, posto nello spigolo nord est del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale, con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,98 m ed è composto da soggiorno con angolo cottura e una camera da letto. Il bene è completato da un servizio igienico e da un piccolo balcone realizzato sul prospetto est del fabbricato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno in parte dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico dove sono è presente un rivestimento realizzato con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: i pavimenti non sono uniformi, sono infatti presenti porzioni realizzate sia in marmiglia che in ceramica; la pavimentazione del balcone è in klinker.
- Bagno: dotato di lavabo, wc, piatto doccia tutti di porcellana di color bianco.



Foto 16 – Soggiorno



Foto 2 – Camera da letto annessa

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

4) Conformità urbanistica-catastale

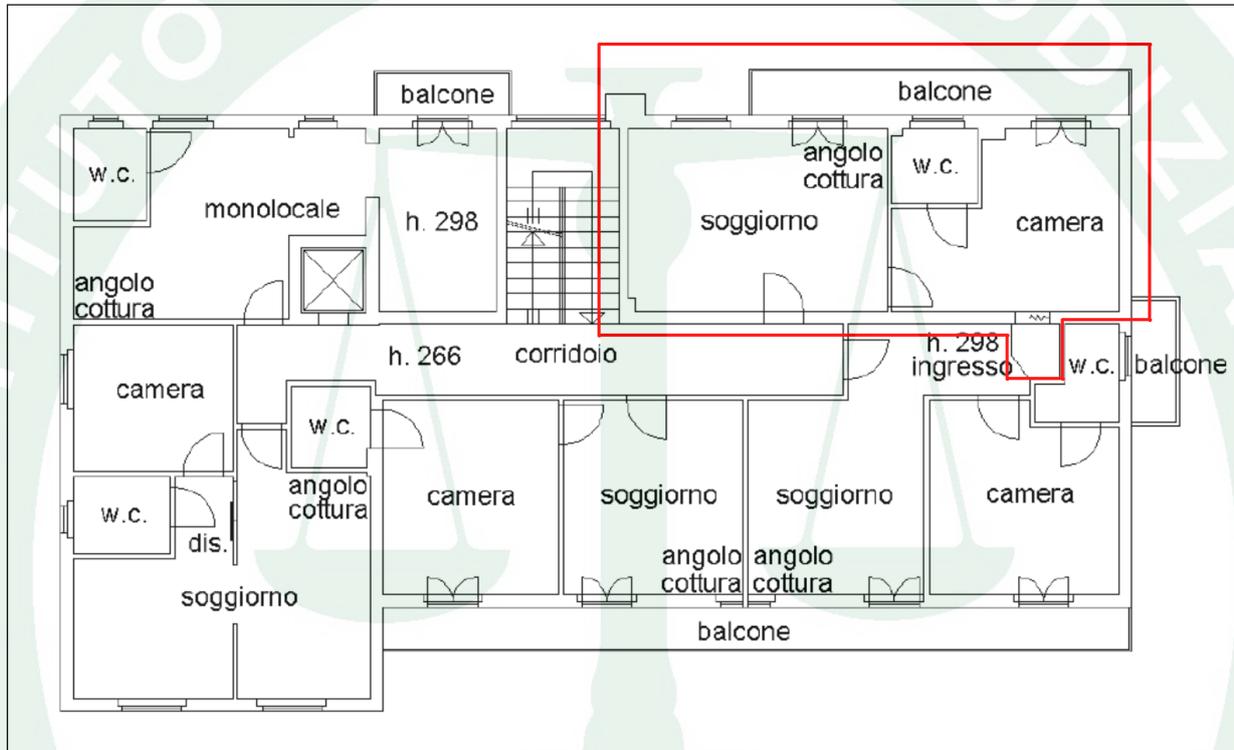
L'appartamento è difforme rispetto sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio, che a quella catastale; infatti, al monolocale è stato aggiunto un ulteriore vano, annettendo a tale unità una delle camere da letto di pertinenza all'adiacente unità 5 che occupa lo spigolo nord ovest del fabbricato.

In merito alle difformità riscontrate e alla loro sanabilità si veda quanto scritto al successivo paragrafo 3.

2.4.4 - Unità n° 4 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano primo, posto nello spigolo sud est del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico ed un piccolo vano ad uso armadio-ripostiglio. Sul prospetto est del fabbricato con accesso sia dal soggiorno, che dalla camera da letto si trova un balcone.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno in parte dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica. La pavimentazione del balcone è in klinker.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: i pavimenti non sono uniformi, nella camera da letto è stata impiegata della marmiglia, mentre in tutti gli altri locali è presente della ceramica.
- Bagno: completo dotato di piatto doccia tutti di porcellana di color bianco.



Foto 18 - Soggiorno



Foto 19 – Camera da letto

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete. Si segnala la presenza di esfoliazioni nel tinteggio in alcune porzioni dell'appartamento.

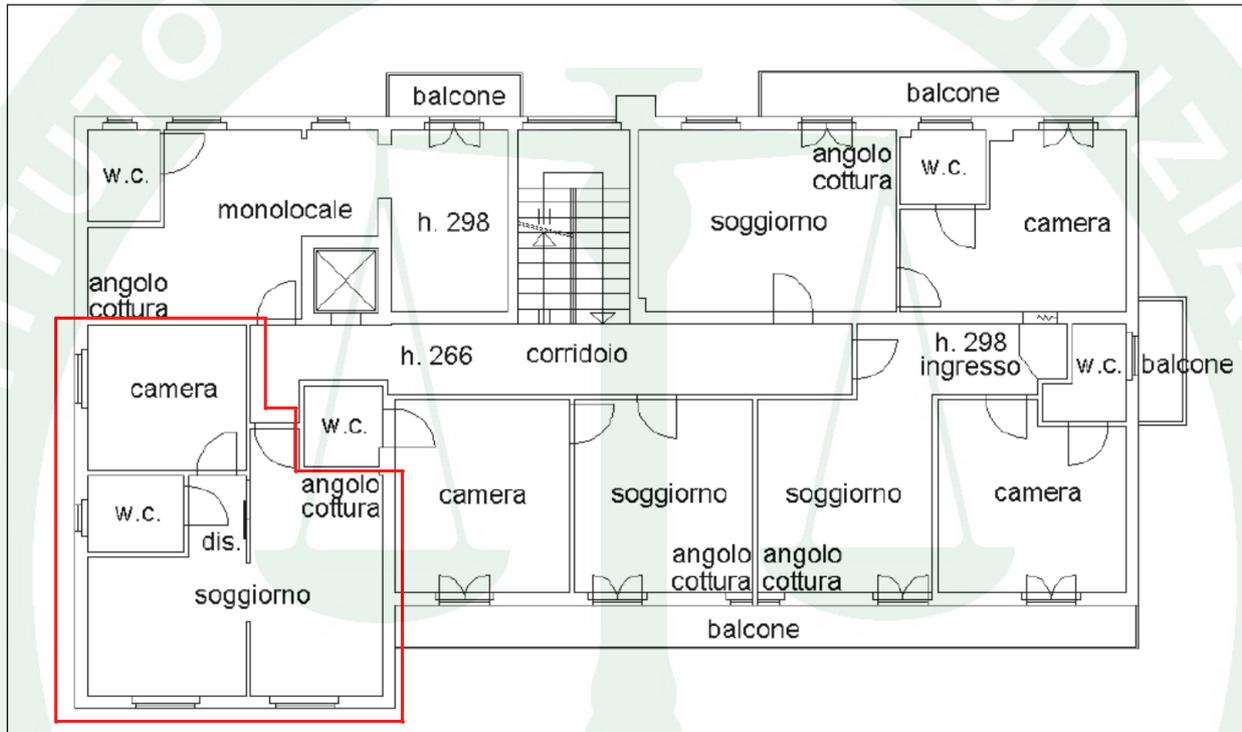
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è conforme sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio depositato, che a quella catastale.

2.4.5 - Unità n° 5 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano primo, posto nello spigolo nord ovest del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

In corso di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene.

3) Condizioni di manutenzione

Non avendo visionato tale bene non ne sono note le condizioni di manutenzione.

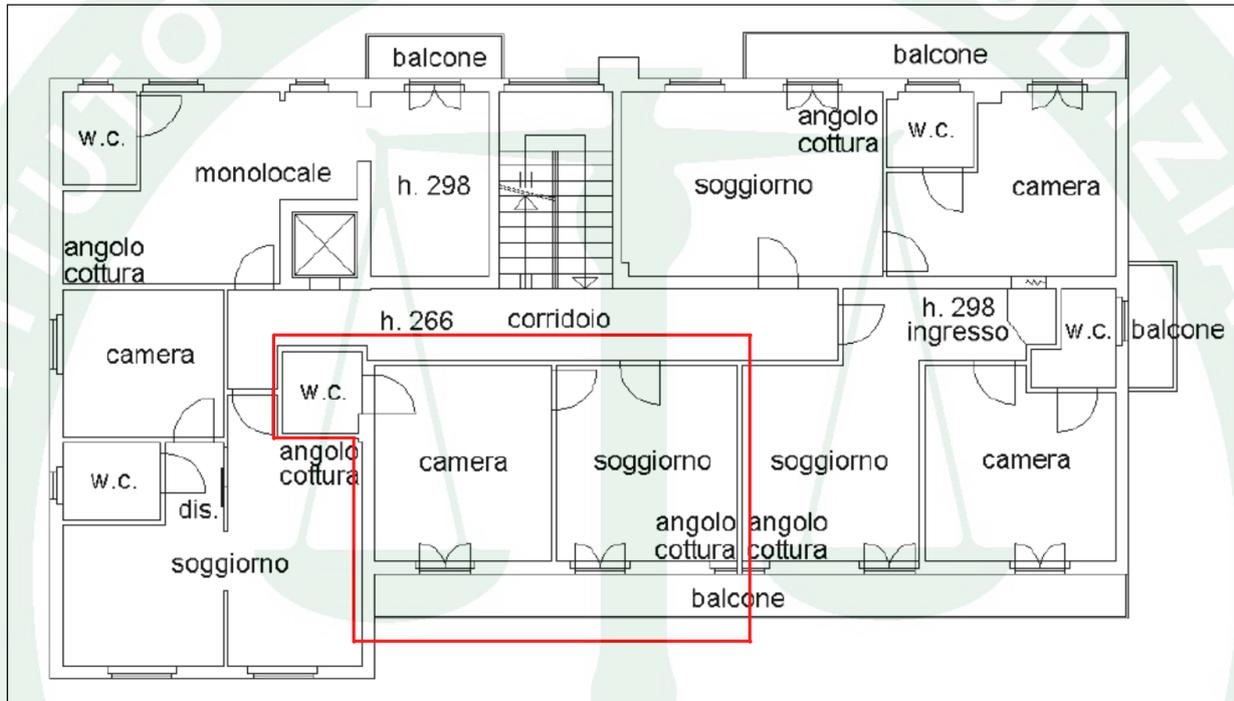
4) Conformità urbanistica e catastale

Non avendo effettuato il sopralluogo all'immobile non ci si esprime sulla conformità o meno dell'unità.

2.4. 6 - Unità n° 6 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano primo, posto nella porzione centrale ovest del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico. Sul prospetto ovest del fabbricato con accesso sia dal soggiorno, che dalla camera da letto si trova un balcone.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.

- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico e di una piccola porzione dell'angolo cottura dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: i pavimenti sono in marmiglia ad eccezione del servizio igienico in cui è stata impiegata della ceramica. La pavimentazione del balcone è in klinker.
- Bagno: dotato di lavabo, wc e piatto doccia tutti di porcellana di color bianco.



Foto 20 – Zona giorno



Foto 21 – Camera da letto

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

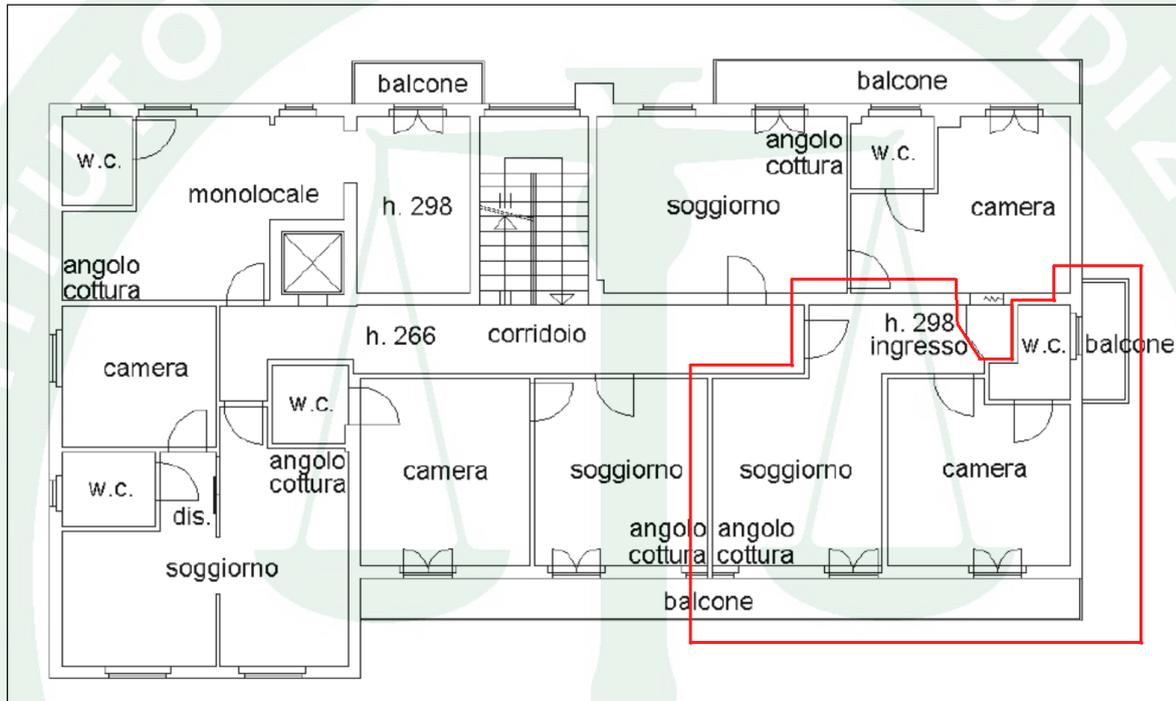
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è conforme sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio depositato, che a quella catastale.

2.4.7 - Unità n° 7 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano primo, posto nella porzione sud ovest del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m ed è composto da: un piccolo ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico. Sul prospetto ovest del fabbricato con accesso sia dal soggiorno, che dalla camera da letto si trova un balcone. È presente un ulteriore balcone sul prospetto sud del fabbricato, ma non vi si può accedere dato che nel bagno è stata realizzata una semplice finestra e non una porta finestra.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico e di una piccola porzione dell'angolo cottura dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: i pavimenti sono stati realizzati impiegando materiali differenti, in generale i pavimenti sono in marmiglia ad eccezione di una porzione del soggiorno e del servizio igienico in cui è stata impiegata della ceramica. La pavimentazione del balcone è in klinker.
- Bagno: completo, dotato di piatto doccia tutti di porcellana di color bianco.



Foto 22 - Soggiorno



Foto 23 – Camera da letto

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

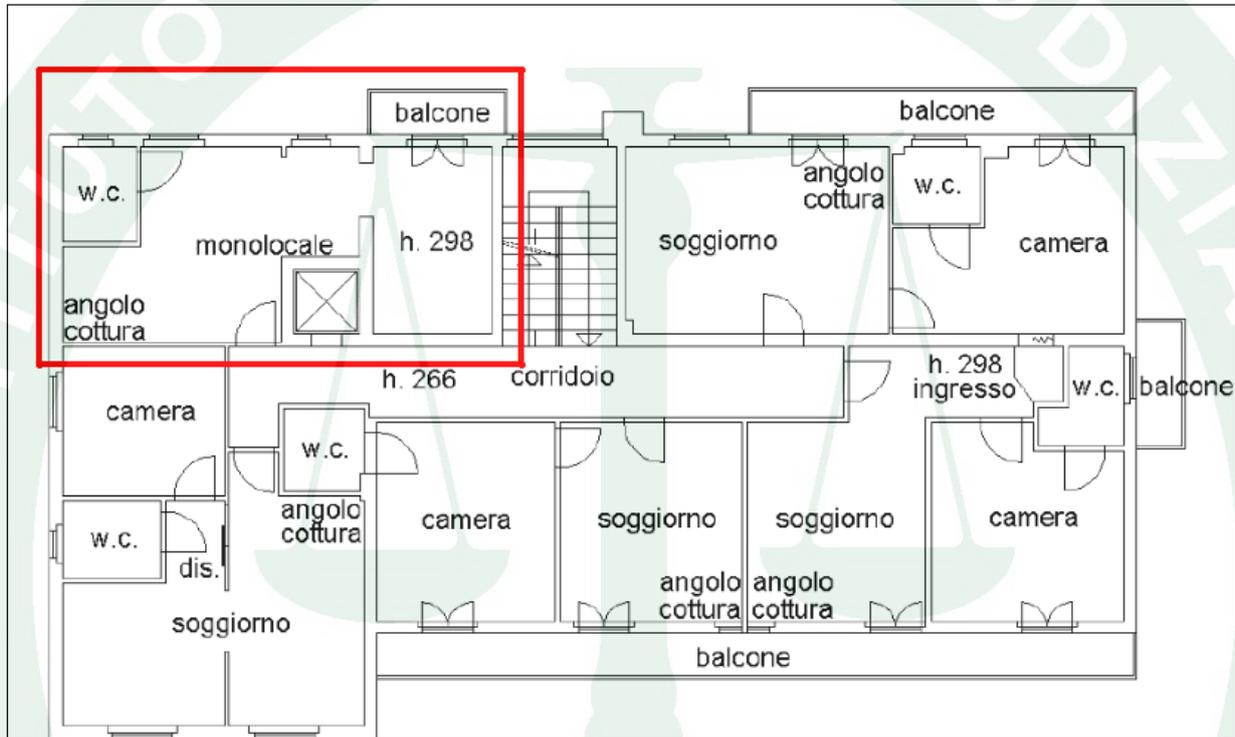
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è sostanzialmente conforme sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio, che a quella catastale, ad eccezione di una leggera traslazione della parete divisoria interna tra camera da letto e soggiorno, che supera le tolleranze ammesse dalla norma. In merito alle difformità riscontrate e alla loro sanabilità si veda quanto scritto al successivo paragrafo 3.

2.4.8 - Unità n° 8 - Monolocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano secondo, posto nello spigolo nord est del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m ed è composto da: soggiorno con angolo cottura e da camera da letto. Il bene è completato da un servizio igienico e da un piccolo balcone realizzato sul prospetto est del fabbricato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.

- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno, dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: i pavimenti non sono uniformi, sono infatti presenti porzioni realizzate sia in marmiglia che in ceramica, impiegata anche per i rivestimenti del servizio igienico. La pavimentazione del balcone è in klinker.
- Bagno: dotato di lavabo, wc, piatto doccia tutti di porcellana di color bianco.



Foto 24 - Soggiorno



Foto 25 – Camera da letto

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

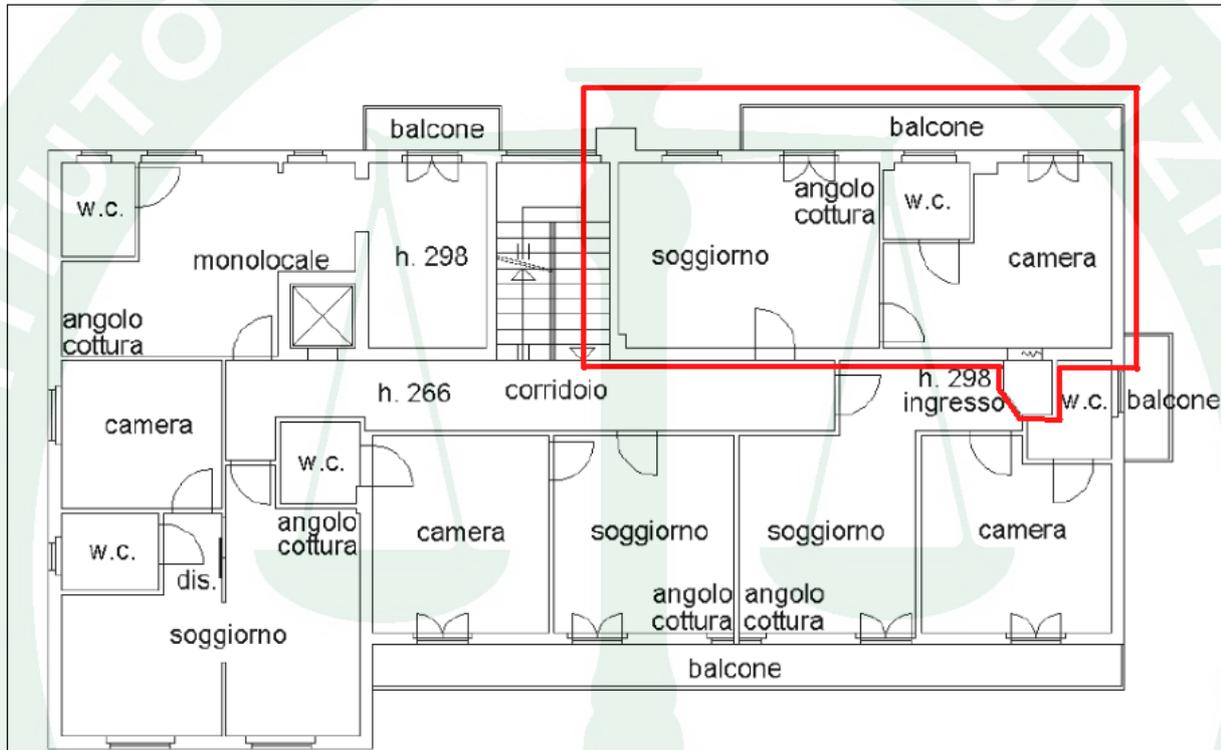
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è conforme sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio depositato, che a quella catastale.

2.4.9 - Unità n° 9 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano secondo, posto nello spigolo sud est del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico ed un piccolo vano ad uso armadio-ripostiglio. Sul prospetto est del fabbricato con accesso sia dal soggiorno, che dalla camera da letto si trova un balcone.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno e in parte in legno, dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica. La pavimentazione del balcone è in klinker.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: i pavimenti non sono uniformi, nella camera da letto è stata impiegata della marmiglia, mentre in tutti gli altri locali è presente della ceramica, impiegata anche per i rivestimenti del servizio igienico e dell'angolo cottura. La pavimentazione del balcone è in klinker.
- Bagno: dotato di wc, lavabo e piatto doccia tutti di porcellana di color bianco.



Foto 26 – Soggiorno cottura



Foto 27 – Camera da letto

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

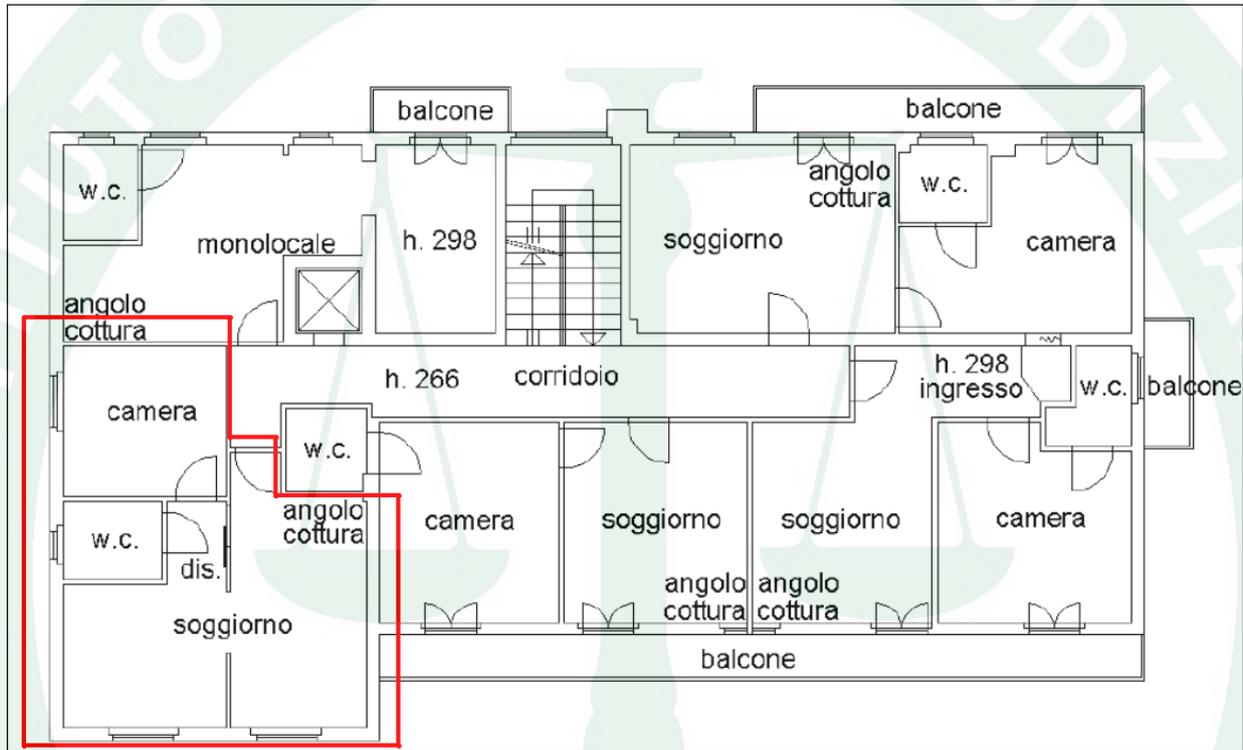
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è conforme sia alle planimetrie allegare all'ultimo titolo edilizio depositato che a quella catastale.

2.4.10 - Unità n° 10 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano secondo, nello spigolo nord ovest dell'edificio.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

In corso di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene.

3) Condizioni di manutenzione

Non avendo visionato tale bene non ne sono note le condizioni di manutenzione.

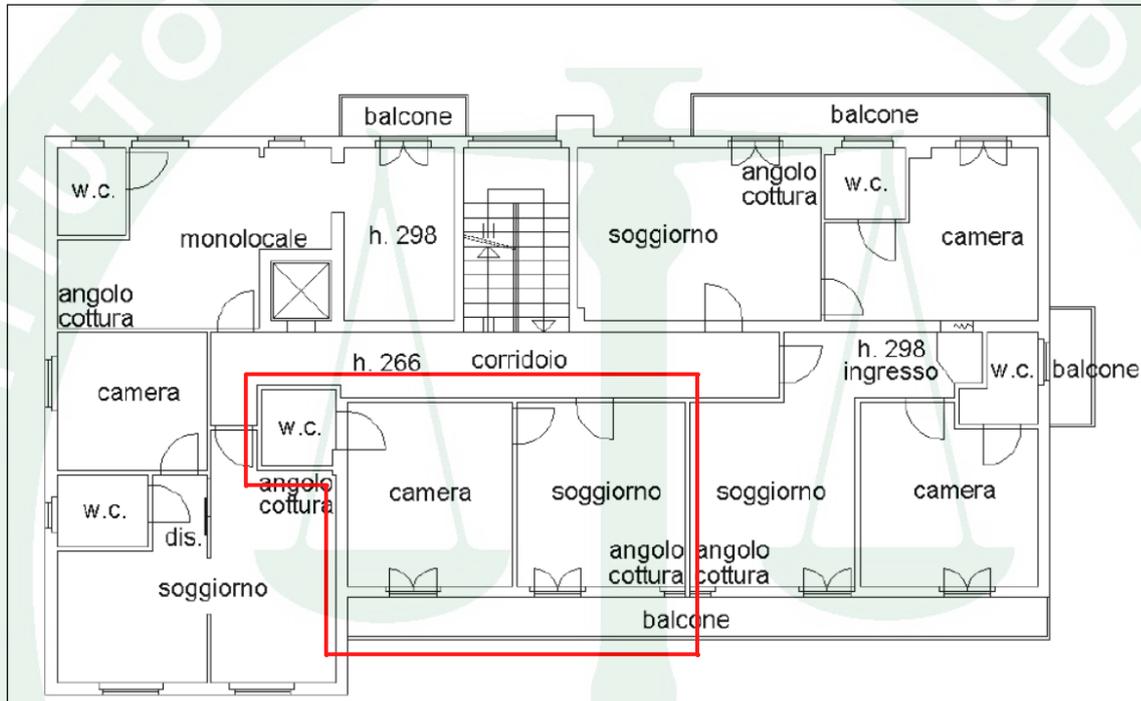
4) Conformità urbanistica e catastale

Non avendo effettuato il sopralluogo all'immobile non ci si esprime sulla conformità o meno dell'unità.

2.4. 11 - Unità n° 11 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano secondo, posto nella porzione centrale ovest del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico. Sul prospetto ovest del fabbricato con accesso sia dal soggiorno che dalla camera da letto si trova un balcone.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.

- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico e di una piccola porzione dell'angolo cottura dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: i pavimenti di tutti i locali, come i rivestimenti, ove presenti, sono stati realizzati in ceramica. La pavimentazione del balcone è in klinker.
- Bagno: dotato di lavabo, wc e piatto doccia tutti di porcellana di color bianco.



Foto 3 – Soggiorno cottura



Foto 29 – Camera da letto

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

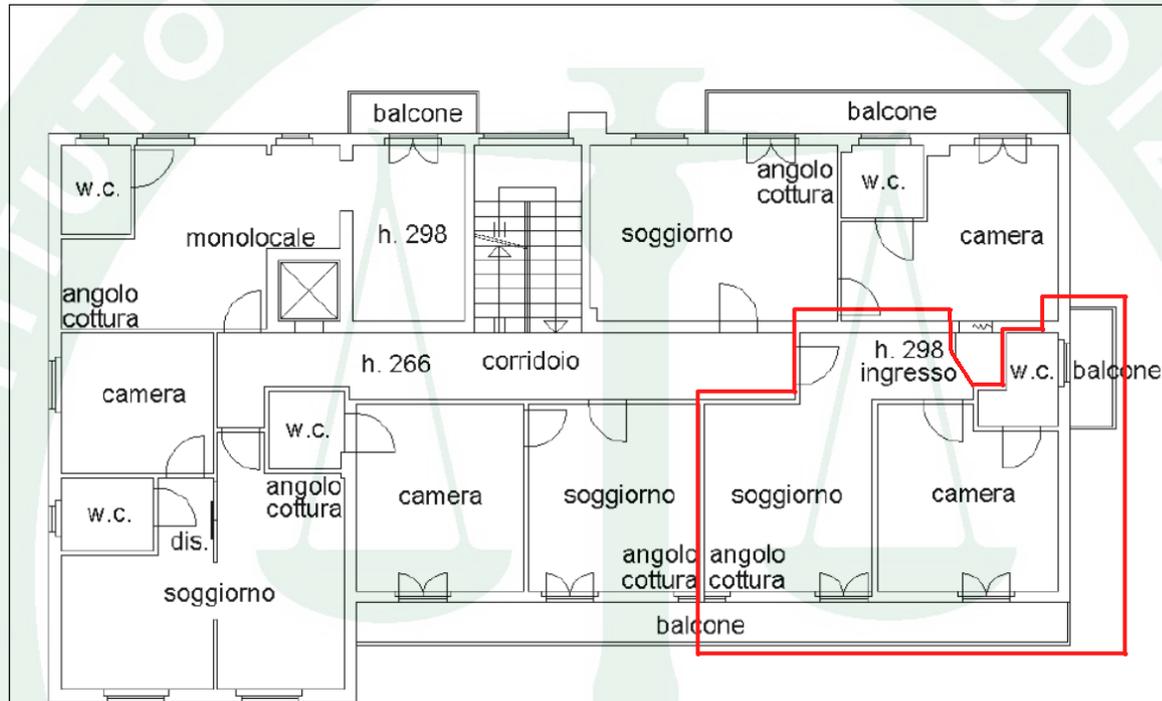
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è sostanzialmente conforme sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio che a quella catastale, ad eccezione di qualche lieve difformità nelle dimensioni dei vani che rientra comunque nei limiti di tolleranza ammessi dalla normativa; è altresì presente una leggera traslazione della parete divisoria con il soggiorno dell'unità adiacente. In merito alle difformità riscontrate e alla loro sanabilità si veda quanto scritto al successivo paragrafo 3.

2.4. 12 - Unità n° 12 - Bilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano secondo, posto nella porzione sud ovest del fabbricato.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,96 m ed è composto da: un piccolo ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico. Sul prospetto ovest del fabbricato, con accesso sia dal soggiorno che dalla camera da letto, si trova un balcone. È presente un ulteriore balcone sul prospetto sud del fabbricato, ma non vi si può accedere dato che nel bagno è stata realizzata una semplice finestra e non una porta finestra.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: di tipo REI.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche.
- Infissi: in legno dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: tapparelle in PVC.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico e di una piccola porzione dell'angolo cottura dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Pavimenti: i pavimenti sono in ceramica, ad eccezione di quello dell'ingresso disimpegno che è in marmaglia. I rivestimenti presenti sono sempre stati realizzati in ceramica. La pavimentazione del balcone è in klinker.
- Bagno: completo, dotato di piatto doccia tutti di porcellana di color bianco.

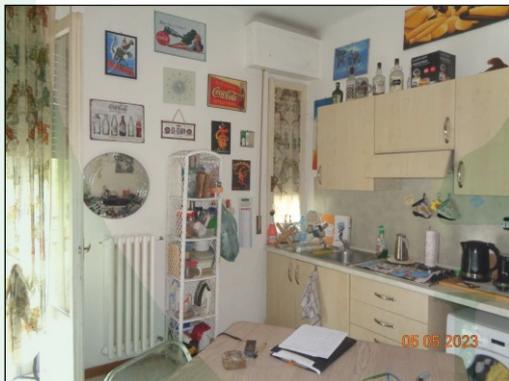


Foto 30 – Zona cottura



Foto 31 – Camera da letto

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

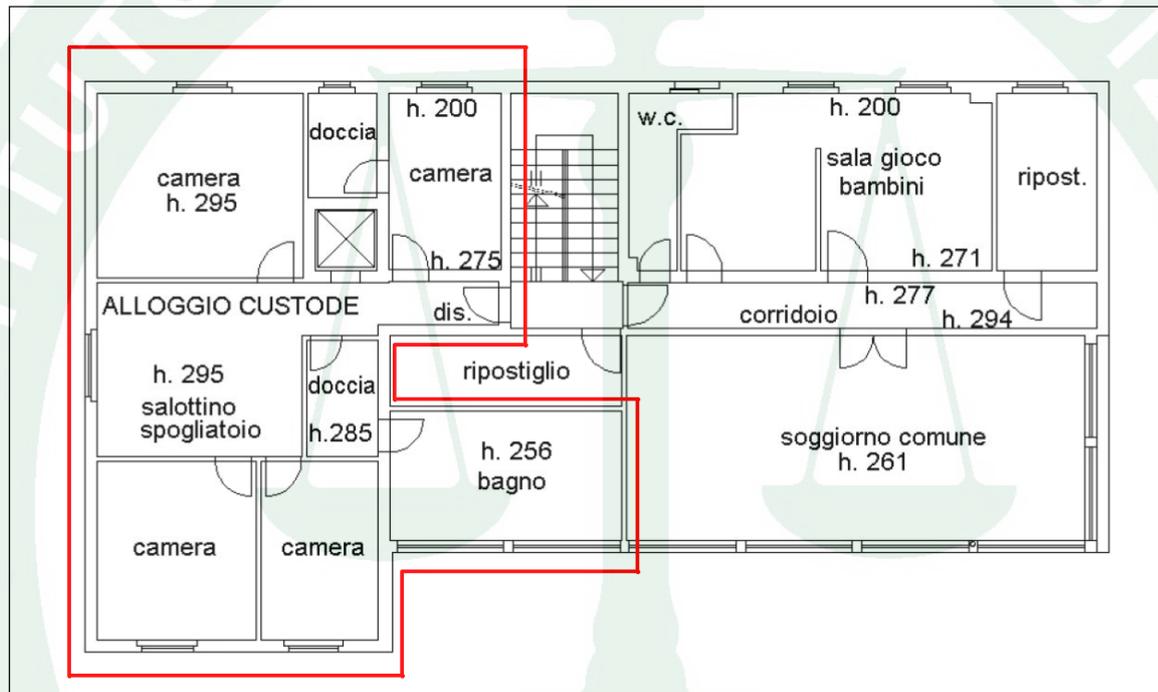
4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è sostanzialmente conforme alle planimetrie depositate in Comune e a quella catastale, ad eccezione di qualche lieve difformità nelle dimensioni dei vani che rientra comunque nei limiti di tolleranza ammessi dalla normativa; la parete divisoria con l'unità adiacente è leggermente traslata. Per la loro sanabilità si veda il successivo paragrafo 3.

2.4. 13 - Unità n° 13 - Quadrilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: appartamento al piano terzo posto nella porzione nord del fabbricato. Tale unità è destinata ad alloggio del personale della struttura alberghiera.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Appartamento accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via. L'ascensore da accesso diretto a tale unità, tale accesso è ad uso esclusivo dei soli occupanti il bene.

Composizione interna: l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,98 m ed è composto da: ingresso, un soggiorno con angolo cottura, quattro camera da letto tre servizi igienici. È una delle due unità più ampie dell'intero complesso, ma la distribuzione interna dei locali non è molto funzionale essendo l'accesso sia ai servizi igienici, che alla camera da letto di più piccole dimensioni, non diretto, ma dai locali adiacenti.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria.
- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.

- Elettrico: realizzato sottotraccia.

- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno.

- Porte interne: in legno tamburato, cieche.

- Infissi: in legno dotati di vetro-camera.

- Avvolgibili: tapparelle in PVC.

- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione dei servizi igienici e di una piccola porzione dell'angolo cottura dove è presente un rivestimento realizzato con mattonelle di ceramica.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati.

- Pavimenti: i pavimenti sono in ceramica e di posa più recente rispetto a quella delle altre unità visionate; i rivestimenti presenti sono sempre stati realizzati in ceramica. Differisce dagli altri locali la camera da letto attualmente utilizzata come deposito, che presenta pavimentazione in marmiglia.

- Bagno: il bagno di più piccole dimensioni è dotato di doccia, mentre quello di maggiori dimensioni ha una vasca da bagno.



Foto 4 - Soggiorno



Foto 335 – Camera da letto

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone, non essendo state riscontrate particolari problematiche. L'unità è l'unica ad essere stata parzialmente ristrutturata di recente.

4) Conformità urbanistica-catastale

L'appartamento è difforme sia dalla planimetria catastale che da quella allegata all'ultimo titolo edilizio; in particolare sono stati modificati gli accessi alle due camere da letto di più piccole dimensioni, per cui le due stanze non hanno un accesso indipendente, ma sono in comunicazione diretta tra loro.

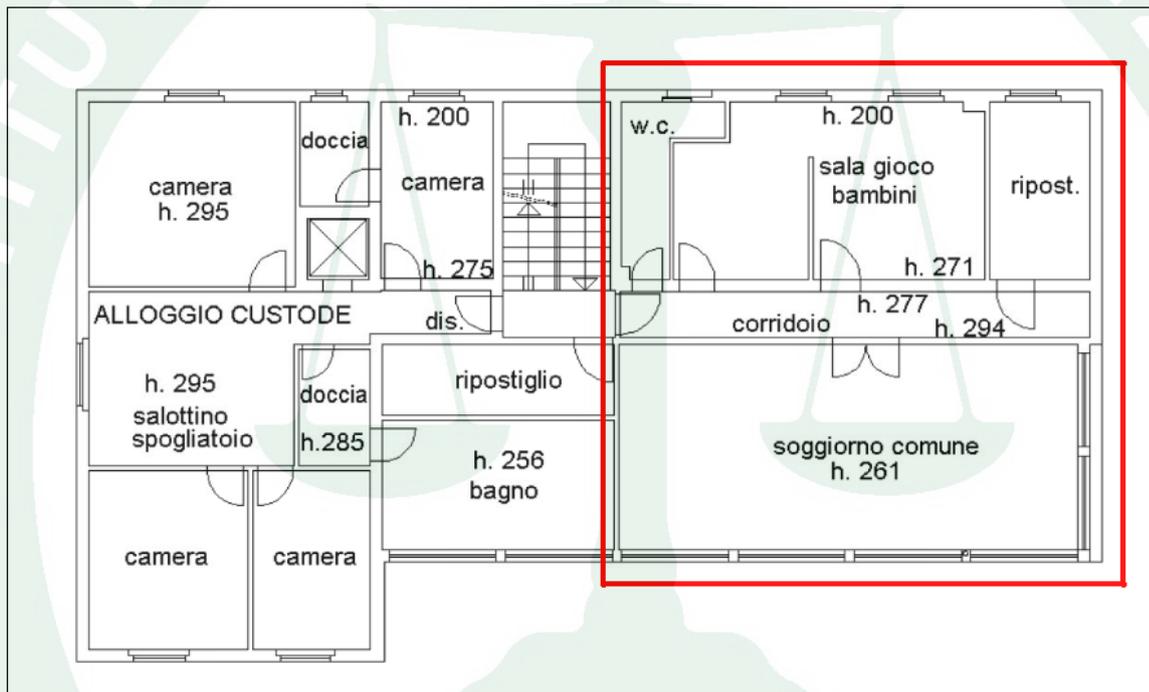
5) Altre informazioni di rilievo

Si precisa che in corso di sopralluogo, causa materiale accatastato non è stato possibile prendere visione di uno dei due locali doccia indicati in planimetria.

2.4. 14 - Unità n° 14 - Trilocale

1) Identificazione del bene

Tipologia: tale porzione di immobile, costituisce la porzione sud del terzo piano e dovrebbe essere destinata a spazi comuni, mentre in modo improprio è stata anche questa destinata ad appartamento.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Unità accessibile dalla scala condominiale con accesso dal piano terra tramite stradello condominiale dalla pubblica via. Si precisa che tale unità non è servita dall'ascensore comune.

Composizione interna: l'appartamento non ha altezza uniforme, ma degradante in linea con l'andamento della copertura ed è composto da un ingresso disimpegno su cui si attestano gli altri locali che compongono l'immobile. In particolare nella porzione ovest è presente un unico ampio locale utilizzato sia come soggiorno, che camera da letto, mentre nella porzione est si trovano un piccolo bagno dotato di doccia ed un ulteriore ampio locale utilizzato come cucina-zona pranzo.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: centralizzato che produce anche l'acqua calda sanitaria. Nella zona pranzo è presente anche una stufa a legna.

- Distribuzione: a radiatori di tipo tradizionale.
- Elettrico: realizzato sottotraccia.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico, Tv e di impianto di condizionamento nella sola porzione di immobile utilizzata come zona notte.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: in legno.
- Porte interne: in legno tamburato, cieche o con specchiatura in vetro.
- Infissi: in legno dotati di vetro-camera.
- Avvolgibili: i serramenti della porzione ovest sono privi di elementi oscuranti, mentre quelli della porzione est presentano scuri in legno.
- Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento ad esclusione del servizio igienico dove sono state rivestite con mattonelle di ceramica.
- Soffitti: in parte intonacati e tinteggiati e in parte rivestiti con perlinato di legno.
- Pavimenti: i pavimenti di tutti i locali sono in ceramica.
- Bagno: completo di tutti i sanitari e dotato di piatto doccia.

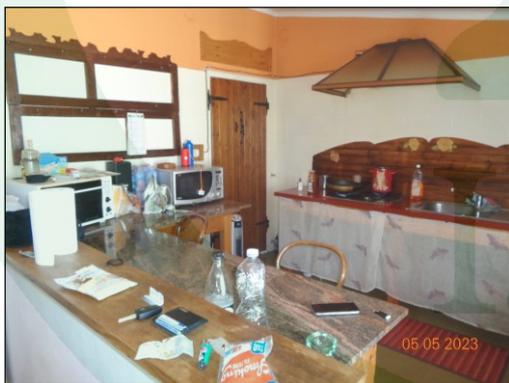


Foto 34 - Cucina



Foto 35 - Soggiorno

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete.

4) Conformità urbanistica-catastale

L'unità è difforme sia dalla planimetria catastale che da quella allegata all'ultimo titolo edilizio; infatti nella porzione est sono state demolite alcune pareti di separazione interna e la zona

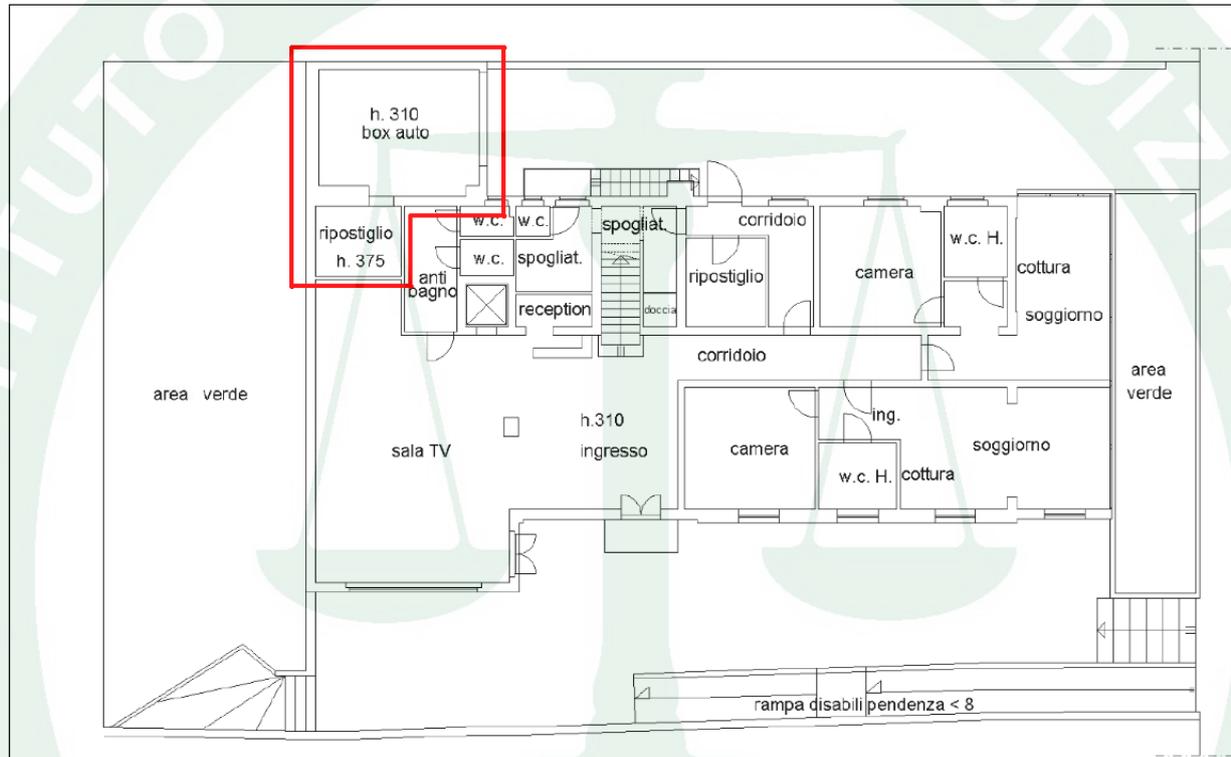
identificata come gioco bimbi e ripostiglio sono state rese un unico ambiente utilizzato come cucina - zona pranzo. Si segnala altresì un uso improprio di questi locali che non sono utilizzati come spazi comuni, ma come un'unità indipendente.



2.4.15 - Unità n° 15 – Autorimessa

1) Identificazione del bene

Tipologia: autorimessa al piano terra, con annesso ripostiglio.



2) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'autorimessa è stata realizzata in un corpo di fabbrica secondario realizzato in aderenza al fabbricato principale in corrispondenza del prospetto est dell'edificio. Il vano ha forma rettangolare ed altezza interna di circa 3,10 m e vi si accede dall'area cortilizia comune tramite un portone metallico di tipo basculante. Il bene è completato da un piccolo vano ad uso ripostiglio, ricavato nello spigolo nord-est del fabbricato principale.

Finiture e caratteristiche:

- Porta d'ingresso: basculante in lamiera.
- Pavimento: battuto di cemento.
- Pareti: in muratura tinteggiate, alcune porzioni sono però al grezzo.
- Soffitto: intonacato e tinteggiato.
- Dotazione impiantistica: il locale è dotato di impianto elettrico realizzato sia sottotraccia, che esterno in canaline di plastica.



Foto 36 – Ingresso autorimessa



Foto 37 - Autorimessa

3) Condizioni di manutenzione

Le condizioni dell'autorimessa sono discrete con alcune porzioni dell'intonaco delle pareti danneggiate e le finiture piuttosto usurate. Si segnalano a soffitto nello spigolo sud-est del vano destinato ad autorimessa, problemi di esfoliazione del tinteggio, imputabili a probabili problemi di infiltrazione dalla porzione di giardino pensile soprastante l'autorimessa.

4) Conformità urbanistico catastale

L'unità è sostanzialmente conforme sia alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio che a quella catastale, ad eccezione di qualche lieve difformità nelle dimensioni dei vani che rientra comunque nei limiti di tolleranza ammessi dalla normativa.

3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

3.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie e conformità degli immobili

L'immobile oggetto di relazione è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n°01928 del 10/06/1960 relativo alla costruzione del fabbricato; per tale titolo in data 24/10/1961 è stato rilasciato il certificato di Abitabilità prot. n°05783;
- Nulla Osta n°2416/1962 del 21/12/1962, titolo inerente all'ampliamento del fabbricato. In data 23/04/1964 è stato rilasciato il certificato di abitabilità n°3045.
- CV (Condono Edilizio) 6461/86 del 05/03/1990, relativo a diverse opere sia interne che modifiche prospettiche realizzate in difformità rispetto a quanto precedentemente autorizzato;

- Comunicazione di Inizio Lavori (art.26 L.47/85) prot.n°211 del 19/01/1988, inerente ad opere interne, per la realizzazione di nuovi servizi igienici a servizio delle camere da letto esistenti;
- C.E. (Concessione Edilizia) n°2997 del 20/03/89, inerente alla trasformazione di due porte dei balconi in semplici finestre al fine di realizzare nuovi locali;
- C.E. n°50/92 del 30/04/1992, relativa ad alcune varianti prospettiche;
- C.E. n°06/99 del 22/02/1999, inerente a modifiche delle facciate del fabbricato. Questi ultimi due titoli, come indicato nella relazione tecnica allegata alla DIA 350/04, sono stati rilasciati, ma mai attuati.
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n°350/04 del 30/04/2004, titolo inerente ad una profonda trasformazione dell'immobile da albergo-pensione a residence, con la realizzazione di unità indipendenti tra loro e di alcuni locali di uso comune;
- D.I.A. n°193/05 del 05/05/2005, variante al titolo precedente.

Relativamente agli ultimi due titoli in data 17/08/2005 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità degli immobili n°2416.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è generalmente conforme alle tavole allegate all'ultimo titolo edilizio, ad eccezione delle lievi difformità successivamente elencate. Per indicazioni più precise si faccia riferimento anche a quanto indicato nelle descrizioni delle singole unità abitative:

- **Piano terra**, i locali di tale piano sono generalmente conformi a quanto indicato nelle planimetrie allegata agli ultimi titoli edilizi, ad eccezione di qualche lieve difformità relativa all'ubicazione di qualche parete di separazione interna, che risulta leggermente traslata rispetto a quanto indicato nelle planimetrie.

L'altezza interna di alcuni dei locali è differente da quanto indicato sia nelle planimetrie catastali, che in quelle allegata ai titoli edilizi; poiché in tali locali è presente un controsoffitto, si ipotizza che lo stesso sia stato posato ad una quota differente rispetto a quella indicata in progetto.

- **Piano primo**, anche a tale piano i locali sono generalmente conformi a quanto indicato nelle

planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi e a quella catastale, ad eccezione della traslazione di alcune pareti divisorie interne e dell'apertura/chiusura di alcune porte interne, che hanno modificato la distribuzione interna di alcune unità.

- **Piano secondo**, i locali sono generalmente conformi a quanto indicato nelle planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi e a quella catastale, ad eccezione della traslazione di alcune pareti divisorie interne.
- **Piano terzo**, i locali della porzione nord sono generalmente conformi alle planimetrie depositate, mentre nella porzione sud dell'edificio (unità 14), sono state demolite alcune pareti di separazione interna, rendendo il gioco bimbi e il ripostiglio adiacente un unico ambiente. Inoltre, in modo improprio, tali locali vengono utilizzati non come spazi comuni, ma come unità abitativa indipendente.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Salsomaggiore Terme e da un colloquio avuto con la geom. Cenci dello stesso ufficio, è emerso che le difformità riscontrate sono sanabili dietro il pagamento di una sanzione.

In particolare si è appurato che le difformità inerenti alla leggera traslazione di alcune delle pareti interne, realizzate molto probabilmente contestualmente alla ristrutturazione dell'intero fabbricato, possono ritenersi tolleranza ai sensi del comma 1ter dell'art.19bis, della L.R.23/2004. Infatti, in seguito a sopralluogo del tecnico comunale, in data 17/08/2005 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità e Conformità Edilizia n°2416/2005 e pertanto le difformità riscontrate possono intendersi quali difformità tollerate in sede di agibilità.

Dovranno invece essere sanate, presentando una CILA in Sanatoria il cui importo minimo è stato stimato pari a circa € 1.000,00, le difformità inerenti alla demolizione delle pareti interne del terzo piano, nonché la chiusura/apertura di alcune porte interne a livello del piano primo.

A tale importo dovrà aggiungersi il compenso del tecnico che dovrà presentare la pratica in Comune e che, una volta rilasciato il titolo, dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Tale compenso è stato stimato pari a € 3.500,00.

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o

adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione della pratica edilizia in sanatoria una volta che questa sarà presentata. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

Si fa inoltre presente che, trattandosi di lievi modifiche che non hanno riguardato parti strutturali dell'edificio, ma solo pareti interne non portanti e la posa di pannelli in cartongesso, in alternativa alla presentazione della pratica in Sanatoria, si potrebbe optare anche per il ripristino dello stato dei luoghi, come da progetto autorizzato.

4. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

4.1 Calcolo della consistenza

Nelle tabelle seguenti sono stati riportati alcuni parametri degli immobili e in particolare il conteggio della superficie lorda, oltre alla superficie commerciale con i relativi coefficienti da cui è stata ricavata.

Tabella 1 - Calcolo superfici e consistenze immobile

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Interrato	Locali tecnici	25,67 mq	50%	12,84 mq
Terra	Autorimessa e pertinenze	29,56 mq	50%	14,78 mq
Terra	Albergo residenziale	256,75 mq	100%	256,75 mq
Primo	Albergo residenziale	229,10 mq	100%	229,10 mq
Primo	Balconi	25,67 mq	25%	6,42 mq
Secondo	Albergo residenziale	229,10 mq	100%	229,10 mq
Secondo	Balconi	25,67 mq	25%	6,42 mq
Terzo	Albergo residenziale	229,10 mq	100%	229,10 mq
Totale		1050,62 mq		984,50 mq

Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali o conservate presso l'Agenzia del Territorio, verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. I coefficienti utilizzati sono quelli usuali.

4.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore

Di seguito sono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con

indicata la fonte da cui sono state desunte:

a) FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: secondo semestre 2022)

• **Comune di Salsomaggiore Terme-Zona Suburbana-Tabiano Bagni Terme**

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 510,00 (min.) / 680,00 (max.).
- Autorimesse – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 430,00 (min.) / 475,00 (max.);

b) FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: secondo semestre 2022)

• **Comune di Salsomaggiore Terme (PR)**

- Tipologia: Abitazioni– I Fascia (nuovo o ristrutturato)
 - Valore di mercato (€/mq): 1.600,00 (min.) / 2.000,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni– II Fascia (da ristrutturare)
 - Valore di mercato (€/mq): 500,00 (min.) / 900,00 (max.);
- Autorimesse
 - Valore medio: 13.000,00 €;

c) FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2023)

• **Comune di Salsomaggiore Terme (PR)**

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato
 - Valore di mercato (€/mq): 1.400,00 (min.) / 2.000,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: buono
 - Valore di mercato (€/mq): 800,00 (min.) / 1.100,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: da ristrutturare
 - Valore di mercato (€/mq): 350,00 (min.) / 550,00 (max.).
- Tipologia: Autorimesse
 - Autorimesse singole (€/mq): 10.000,00 (min.) / 15.000,00 (max.).

d) FONTE: Immobiliare.it, sito specializzato in annunci immobiliari (periodo di riferimento: giugno 2023)

• **Comune di Salsomaggiore Terme – Tabiano Bagni (PR)**

– Tipologia: Alberghi e immobili a destinazione d'uso di tipo ricettivo – Stato conservativo: discreto

- Valore di mercato (€/mq): 125,00 (min.) / 300,00 (max.).

4.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene

Per conoscere il valore in linea di compravendita dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona, per immobili simili oggetto di recente compravendita.

La stima è stata fatta tenendo conto dell'ubicazione del bene, delle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trovano l'immobile, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale. In particolare, si è tenuto conto delle caratteristiche del cespite e del grado di finitura.

Rispetto ai valori indicati dalle Banche Dati ufficiali, il valore per l'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di tutti quei fattori di pregio o deprezzamento di cui godono i beni e che ne influenzano il valore, di seguito meglio specificati.

- **Tipologia immobile e sua destinazione d'uso;** il bene oggetto di relazione è un fabbricato destinato ad albergo residenziale, formato da piccole unità semindipendenti concesse in locazione per periodi di tipo tempo anche prolungati. Tale destinazione d'uso è sicuramente un fattore di deprezzamento per l'immobile, la locazione delle unità immobiliari segue infatti le regole e le norme delle Residenze Turistico Alberghiere e non quelle delle locazioni delle unità ad uso residenziale. È quindi soggetta a normative specifiche sia per la sicurezza dei luoghi, che per la loro gestione. Tale condizione fa sì che la platea dei probabili acquirenti sia piuttosto ristretta ed indirizzata a soggetti che lavorano nell'attività turistica.

Si fa presente che, come appreso da un colloquio avuto con il tecnico comunale, ad oggi, secondo quanto disciplinato dagli strumenti urbanistici vigenti, il cambio d'uso della

destinazione dell'immobile può essere richiesto solo dopo che siano trascorsi due anni dalla cessione/dismissione dell'attività alberghiera-ricettiva, ferme restando le valutazioni e decisioni, che l'Amministrazione comunale potrà prendere nel merito dell'ammissibilità o meno dell'intervento.

- **Ubicazione dell'immobile;** i beni oggetto di perizia sono ubicati in località Tabiano Bagni, frazione del Comune di Salsomaggiore Terme, nota per le proprietà curative delle sue acque. Sebbene le Terme di Tabiano, vantino una lunga tradizione e da oltre 150 anni le sue acque sulfuree siano rinomate per la cura di disturbi di tipo respiratorio, è necessario evidenziare, come ormai da quasi un trentennio, il turismo termale sia fortemente in declino e l'attrattiva esercitata su potenziali clienti sia molto bassa.

Nella cittadina poi negli ultimi anni hanno chiuso non solo attività alberghiere, ma anche diverse delle attività commerciali un tempo presenti, tale condizione fa sì che la cittadina sia sempre meno attrattiva per potenziali clienti e conseguentemente eventuali investitori. Anche il mercato delle compravendite residenziali ha subito negli ultimi tempi un arresto non indifferente e gli ipotetici prezzi di realizzo sono davvero molto bassi.

- **Presenza di beni invenduti nelle zone limitrofe;** a fronte della grave crisi del settore termale che ha interessato tutto il Comune di Salsomaggiore, nella stessa cittadina di Tabiano Bagni, si trovano in vendita al momento diversi immobili un tempo destinati ad alberghi e/o residence. Tale condizione fa sì che si generino fenomeni di concorrenza, che non possono non ripercuotersi sul valore del bene.
- **Condizioni di manutenzione;** sebbene l'immobile sia abitabile e le sue condizioni di manutenzione generali possano ritenersi discrete, si ritiene di evidenziare che lo stesso dovrebbe essere sottoposto ad un importante intervento di manutenzione al fine di rinnovarne le finiture e la dotazione impiantistica ormai datata e di scarso pregio.

A titolo d'esempio si evidenzia, come in diverse unità sia stata riscontrata la presenza di pavimentazioni realizzate con finiture e materiali diversi, non solo tra un stanza e l'altra, ma talvolta anche all'interno dello stesso ambiente (cfr. unità 7-8).

Alcuni dei servizi igienici sono molto vecchi, mentre i serramenti esterni, sono spesso

inadeguati, essendo datati e non sufficientemente isolanti tali da garantire un adeguato confort e benessere abitativo, si pensi per esempio agli ampi locali vetrati del piano terra e terzo che, in mancanza anche di elementi oscuranti fissi adeguati, risentono molto delle variazioni della temperatura esterna.

- **Le attuali condizioni del mercato immobiliare;** se le considerazioni prima espresse sono peculiari dell'immobile oggetto di perizia, non ci si deve comunque dimenticare che il valore dell'immobile non può non essere condizionato dalla grave crisi economica che nell'ultimo decennio ha interessato il mercato immobiliare sia locale che nazionale, facendo registrare un continuo calo nei prezzi delle compravendite. Inoltre nell'ultimo anno la crescente inflazione e l'aumento dei costi e dei tassi per l'accesso al credito bancario hanno contribuito sicuramente a ridurre la platea dei potenziali soggetti interessati ad operazioni di tipo immobiliare.

Da quanto sopra esposto e dalle indagini svolte è corretto, a parere della scrivente, attribuire ai beni un valore di 200,00 €/mq, per cui moltiplicando tale importo per le superfici prima determinate si ottiene che il valore del compendio immobiliare oggetto di relazione, considerato nella sua totalità, comprensivo dell'area cortilizia che lo circonda e tenuto conto di quanto precedentemente esposto, leggermente arrotondato, risulta essere pari a € 197.000,00.

Da tale valore è necessario detrarre i costi che dovranno essere sostenuti per sanare il bene presentando le relative pratiche sia in Comune che presso la locale Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, che vengono di seguito riportati:

- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Salsomaggiore Terme a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 1.000,00 minimo;
- Importo diritti di segreteria richiesti dal Comune di Salsomaggiore Terme a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 220,00;
- Competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Salsomaggiore Terme della pratica in sanatoria e dell'aggiornamento delle planimetrie catastali: € 3.500,00 (valutazione indicativa media di mercato al netto di oneri di

previdenza ed I.V.A. di legge dovuta);

- Importo diritti di segreteria richiesti dall'Agenzia Entrate-Servizi Catastali per l'aggiornamento della planimetria: € 50,00 (importo dovuto alla data attuale).

Ancora una volta si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione delle pratiche edilizie in sanatoria una volta che queste saranno presentate. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

Detraendo il valore delle spese che sarà necessario sostenere per sanare gli immobili stimato in circa € 4.800,00 il valore complessivo dei beni oggetto di relazione, arrotondato per difetto risulta essere pari a **€ 190.000,00 (centonovantamila/00 euro)**.

5. CONCLUSIONI

Il bene oggetto di stima è un intero fabbricato indipendente, destinato ad Albergo Residenziale e posto nel Comune di Salsomaggiore Terme in località Tabiano Bagni.

L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo in parte mansardato e da una piccola porzione interrata in cui sono stati ricavati alcuni vani tecnici; al piano terra si trovano alcuni servizi comuni (sala comune, lavanderia, ripostiglio), mentre ai successivi piani in elevazione sono state ricavate unità indipendenti di diverse metrature, in genere si tratta di mono o bilocali. Il fabbricato è circondato da una piccola area esterna, generalmente pavimentata con autobloccanti e con una piccola porzione sul prospetto nord dell'edificio lasciata a verde.

Il bene si trova in discrete condizioni di manutenzione e non sembra necessitare di particolari interventi ad eccezione di qualche lieve problema di esfoliazione nel tinteggio delle facciate in corrispondenza dei prospetti nord ed est. Le finiture impiegate non sono di particolare pregio ed in alcune unità sono apparse datate, soprattutto i serramenti esterni e la pavimentazione, gli spazi comuni si presentano invece in migliori condizioni.

In corso di sopralluogo si è riscontrato che nell'immobile sono stati realizzati, in assenza di titolo,

alcuni interventi di manutenzione straordinaria, per i quali dovrà essere presentata presso il Comune di Salsomaggiore Terme una pratica in sanatoria o in alternativa potrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come da progetto licenziato.

Dalle analisi e indagini eseguite e dalle considerazioni espresse ai precedenti paragrafi, la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima, decurtate le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate, risulti essere pari a € **190.000,00 (centonovantamila/00 euro)**.

Confidando di aver bene espletato l'incarico ricevuto, la sottoscritta resta comunque a disposizione del magistrato e della rag. Lunini per ogni eventuale chiarimento.

Parma, 04/07/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Chiara Prati

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura e planimetrie catastali;
- 3) Copia dei titoli edilizi depositati presso il Comune di Salsomaggiore Terme (PR).