

LOTTO N.12

Beni in Comune di Salsomaggiore

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

Fabbricato ex Lavanderia della Bertanella ed aree urbane di pertinenza
in Comune di Salsomaggiore, via Salvo D'Acquisto n.c. 17.

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ex fabbricato termale denominato “Lavanderia della Bertanella” della superficie complessiva ai vari piani di circa 5380 mq. -----

Trattasi di un fabbricato di interesse storico costruito tra gli anni “1923 e 1928” nel Comune di Salsomaggiore (PR), in via Salvo D'Acquisto n.c. 17. L'intero edificio è inserito nel PUA comunale urbanistico denominato “Area Bertanella ed ex Serre” che prevede, come utilizzi finali dell'immobile, quelli destinati ad attività funzionali nell'ambito direzionale, dei servizi, dell'artigianato e della ristorazione, oltre che la realizzazione di parcheggi privati coperti (nel seminterrato). -----

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di aree urbane della superficie catastale di 7268 mq e di una cabina elettrica della superficie catastale di 28 mq, il tutto da cedere in modo gratuito all'Ente Comunale, previo il completamento delle opere di urbanizzazione definite in convenzione. -----

Trattasi di aree urbane e di piccolo fabbricato per la trasformazione dell'energia elettrica in Comune di Salsomaggiore (PR), via Salvo D'Acquisto, inserite nel PUA comunale urbanistico denominato “Area Bertanella ed ex Serre”. Le predette aree e la cabina elettrica risultano destinate nel PUA predetto ai servizi generali, alla viabilità pubblica, a parcheggi pubblici ed al verde attrezzato; una parte delle opere di urbanizzazione previste nelle aree di proprietà ed in quelle extra-comparto (di proprietà comunale) risultano allo stato di fatto non ancora completate. -----

Identificazione catastale:

Fabbricati

- foglio 23 particella 20 sub. 3, categoria unità collabenti, classe ---, consistenza ----, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. 17, piano: S1-T-1-2;
- foglio 23 particella 20 sub. 4, categoria unità collabenti, classe ---, consistenza ----, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. 17, piano: S1-T-1-2;
- foglio 23 particella 1200, categoria: D1, classe ---, consistenza ---, superficie catastale ---, rendita Euro 41, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; ----

Aree urbane

- foglio 23 particella 1201, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 2675 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; -----
- foglio 23 particella 1205, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 28 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; -----
- foglio 23 particella 1206, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 690 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; -----
- foglio 23 particella 1214, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 3875 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; -----

Tutti Intestati a XXXXXXXXXXXX. -----

Coerenze: in circondario, ragioni di cui ai mappali n. 1248, 400, 14, 526, 398, 15, 342, 1223, 201, 298, 295, 292 del fg.23, via Salvo D'Acquisto, e ragioni di cui ai mappali n.1217, 1215, 1220,1219,1202, 1204, 1203, salvo altri e come in fatto. -----

Cfr. Allegato A6: estratto di mappa. Allegato B6: visura catastale. Cfr. Allegato C6A: planimetria catastale. -----

2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale piano rialzato: mq 1613,52
- Consistenza commerciale piano primo: mq 1613,52

- Consistenza commerciale piano secondo (soffitta):	mq	540,00
- Consistenza commerciale piano seminterrato:	mq	1613,52
- Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€.	1.161.969,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili:	€.	1.045.772,00
- Data della valutazione:		20/05/2016

2.2. Intestazione e titolo.

XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX n. XX, C.F. XXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1. L'intestazione catastale delle unità immobiliari è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 10: ispe-zione ipotecaria per C.F. n. PC 10428/3 del 24/02/2016). -----

2.3. Provenienza.

La piena proprietà degli immobili pervenne a XXXXXXXXXXXXX per atto pubblico di trasformazione di società, a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Parma il 23/12/2013 ai nn. 21005/15028 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e non occupati da terzi. Sull'area non sono pre-senti attrezzature di proprietà della fallita XXXXXXXXXXXX -----

2.5. Descrizione

2.5.1. **Fabbricato ex lavanderia** (Cfr. Allegato A6: estratto di mappa. Cfr. Allegato C6A: planimetria catastale; cfr. foto da n.99 a n.132). -----

Trattasi di fabbricato dismesso, già utilizzato come lavanderia, stireria e guardaroba delle Terme di Salsomaggiore, costituito da due corpi principali "A" e "B" fusi tra loro, aventi attuale accesso da via Salvo D'Acquisto n.c. 17, oltre che dall'area urbana scoperta asservita allo stesso fabbricato nei termini previsti dal P.U.A., ma ancora in corso di attuazione e di completamento per quanto concerne principalmente il mappale 1201 e, in parte, i mappali 1214 e 20 del foglio 23. -----

Il corpo "A" è costituito da un piano seminterrato, due piani fuori-terra ed un sottotetto, mentre il corpo "B" è costituito da un piano seminterrato e due piani fuori-terra; i vari piani risultano fra loro comunicanti sia in senso orizzontale che verticale. -----

La struttura del fabbricato è ottenuta con una maglia di muri perimetrali e interni di laterizio, oltre che di pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati intermedi e di sottotetto realizzati con solai di latero-cemento, putrelles e cls. armato; la protezione della copertura è ottenuta con un manto di tegole di laterizio sostenuti da una struttura portante primaria e secondaria in legno. -----

Le superfici opache esterne dell'edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento di laterizio ed intonacate su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano tinteggiate (di recente quelle esterne). Le aperture d'accesso e le superfici trasparenti di facciata sono ottenute con serramenti verticali in legno o di metallo e vetrate a semplice spessore oscurati, mediante tapparelle (corpo A); ove danneggiati, i serramenti sono stati sostituiti con tamponamenti provvisori in legno. -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. Il corpo "A" del fabbricato risulta attualmente costituito (cfr. foto da n. 103 a n.116): -----

a) Al piano seminterrato, dagli spogliatoi del personale e dai servizi igienici (docce e wc.), oltre che da aree di transito e locali di deposito, dalla centrale termica e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani superiori; la predetta porzione di seminterrato è raggiungibile dall'esterno attraverso una rampa di scala ubicata in prossimità dell'ingresso principale dell'immobile. -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 2,55 m. -----

La pavimentazione risulta realizzata con lastronati di cemento in generale e con piastrelle di gres rosso negli spogliatoi; le pareti perimetrali dei bagni e degli spogliatoi sono, inoltre, rivestite con piastrelle ceramiche di vecchia data. I gradini e la pavimentazione dei ballatoi di scala sono realizzati con materiale lapideo e piastrelle; le zoccolature e i rivestimenti del vano scala comune sono realizzati, invece, con vernici idrorepellenti ormai ampiamente deteriorate. I locali interni sono corredati di porte realizzate generalmente in legno verniciato a smalto. -----

b) Al piano rialzato, dagli spazi di laboratorio (preparazione, sartoria, etc.) e da locali ad uso ufficio, oltre che dalle aree di transito e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani; la predetta porzione di piano è raggiungibile dall'esterno attraverso una rampa di scala ubicata in prossimità dell'ingresso principale dell'immobile. -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 5,25 m. -----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di gres rosso. Le zoccolature alla base delle pareti dell'immobile sono verniciate, come pure quelle del vano scala comune; i gradini e la pavimentazione dei ballatoi sono realizzati, invece, con materiale lapideo e piastrelle. I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno verniciato a smalto con specchiature vetrate o con telaio in ferro smaltato e superfici trasparenti vetrate. ----

c) Al piano primo, dai locali del guardaroba, oltre che dalle relative aree di transito e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani; una porzione del piano è, invece, adibita ad alloggio e costituita da cucina, servizio igienico e due camere collegate tra loro da un corridoio comune. ----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 4,40 m. -----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di gres rosso. Le zoccolature alla base delle pareti dell'immobile sono verniciate, come pure quelle del vano scala comune; i gradini e la pavimentazione dei ballatoi sono realizzati, invece, con materiale lapideo e piastrelle. I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno verniciato a smalto con specchiature vetrate o con telaio in ferro smaltato e superfici trasparenti vetrate. ----

d) Al piano di sottotetto, da un ampio spazio di deposito generico e due servizi igienici oltre che dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani; la suddivisione interna dei servizi igienici risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati. Il soffitto del piano è costituito da 4 falde di tetto, posizionate ad una quota variabile da 1,3 m (nei muri perimetrali) e 5,10 m (nel colmo) e realizzate con una struttura portante in legno "a vista". -----

La pavimentazione risulta realizzata con lastre di cemento. I gradini del vano scala comune sono realizzati, invece, con gli stessi materiali dei piani inferiori. -----

I servizi igienici sono corredati di rivestimento in piastrelle e porte realizzate in legno verniciato a smalto. -----

Il corpo "B" del fabbricato risulta attualmente costituito (cfr. foto da n.117 a n. 132): -----

a) Al piano seminterrato, da un grande spazio adibito all'accumulo/cernita della biancheria da lavare e da spedire e dai locali tecnici (attrezzatura, centrale termica, montacarichi, etc.), oltre che da aree di transito e di vano scala di collegamento ai piani superiori; la predetta porzione di seminterrato è raggiungibile dall'esterno attraverso più rampe di scala ubicate sui tre lati (oggi in parte demolite), oltre che da un ampio scivolo carrabile. -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti di laterizio forato intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 2,55 m. -----

b) Al piano rialzato, da un grande spazio per i macchinari di lavaggio (disinfezione, lavatura, etc.), da due servizi igienici e da due locali ad uso deposito, oltre che dalle aree di montacarico, di transito e di vano scala di collegamento ai piani; l'intera porzione di piano è raggiungibile dall'esterno attraverso piani di carico corredati di rampa scala (oggi in parte demoliti). -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 5,25 m. ----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di gres rosso. Le zoccolature alla base delle pareti sono realizzate con piastrelle ceramiche fino a 2 m circa di altezza; i gradini e la pavimentazione dei ballatoi di vano scala sono realizzati, invece, con materiale lapideo e piastrelle. -----

I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno verniciato a smalto o con telaio in ferro smaltato e superfici trasparenti vetrate con lastre a semplice spessore. -----

c) Al piano primo, da sei locali di varia dimensioni adibiti a lavanderia, stileria e deposito, oltre che dalle relative aree di transito e dal vano montacarichi di collegamento ai piani. ----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; il soffitto dell'intero piano è costituito da 2 falde di tetto, realizzato con tavelloni di laterizio e con una struttura portante in legno "a vista", posizionate ad una quota variabile da 4,4 m (nei muri perimetrali) e 6,12 m (nel colmo). -----

La pavimentazione risulta realizzata in parte con lastre di cemento e in parte con piastrelle di gres rosso (zona lavanderia). -----

I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno verniciato a smalto o con telaio in ferro smaltato e superfici trasparenti vetrate con lastre a semplice spessore. -----

Complessivamente il grado di finitura dell'intero fabbricato, anche se utilizzato in tempi non lontani, presenta elementi murari ed edilizi in uno stato pessimo di conservazione e di manutenzione, con particolare riferimento allo stato avanzato di ammaloramento, degrado e danneggiamento degli intonaci, dei rivestimenti, dei tinteggi, dalle verniciature, dei pavimenti e dei serramenti interni ed esterni, oltre che della copertura di chiusura superiore. In altri termini, occorre prevedere per il recupero dell'edificio alle nuove destinazioni di PUA interventi importanti e radicali di risanamento, rifacimento e parziale consolidamento strutturale, oltre che allo sgombero dei materiali murari e d'altro tipo abbandonati nella fase di dismissione dell'immobile e di trasloco. -----

Dotazioni impiantistiche esistenti. L'immobile risulta asservito delle seguenti dotazioni impiantistiche:

- a) Impianto idrico. L'intero edificio è provvisto di un impianto oltremodo vetusto e, di fatto, del tutto inutilizzabile. -----

- b) Impianto fognatura. L'intero edificio è provvisto di una rete fognaria e di scarico oltremodo vetusta e di fatto non utilizzabile. -----

- c) Impianto di climatizzazione L'intero edificio è provvisto di impianti di produzione e distribuzione termica oltremodo vetusti e di fatto non inutilizzabili. -----

- d) Impianto di sollevamento e trasporto. L'intero edificio è provvisto di impianti e apparecchiature si sollevamento e trasporto verticale (montacarichi, ascensori) oltremodo vetusti e di fatto non inutilizzabili. -----

- e) Impianto elettrico. L'intero edificio è provvisto di impianti e apparecchiature oltremodo vetusti e di fatto non inutilizzabili. ----

- f) Impianto gas. L'intero edificio non è collegato alla rete del gas metano. -----

Nei pressi dell'immobile sono comunque state già realizzate per buona parte le opere di urbanizzazione per il collegamento alla rete idrica, fognaria, elettrica e del gas metano. -----

Complessivamente gli impianti o le porzioni d'impianto esistenti risultano vetusti, obsoleti ed inutilizzabili anche in relazione all'uso preesistente, oltrechè trovarsi in uno stato pessimo di conservazione e manutenzione, con particolare riferimento allo stato degli impianti idrici, fognari, di climatizzazione, elettrici e di trasporto. In altri termini, occorre provvedere al totale rifacimento degli impianti tecnici di servizio al fabbricato, oltre che allo sgombero e alla bonifica di quelli esistenti. -----

Aree pertinenziali coperte e scoperte. Il fabbricato risulterà asservito di parcheggi pubblici e privati nelle modalità previste dalla convenzione urbanistica, una volta che saranno completate le opere di urbanizzazione, e precisamente: parcheggio pubblico a raso previsto sui mappali n.1201 (parte) e n.20 (parte) del fg. 23 e parcheggi pertinenziali privati al piano seminterrato dei mappali n.20 sub 3 e n.20 sub 4 del fg. 23. -----

E' prevista una rampa di raccordo del dislivello tra le quote dei piani del parcheggio pubblico e di quello pertinenziale del seminterrato. -----

Attualmente una parte delle aree scoperte attorno al fabbricato sono costituite da aree verdi incolte, da ruderi di marciapiedi e stradali, da porzioni di parcheggio e da aree di transito inghiaiate. -----

Complessivamente il grado di completamento delle pavimentazioni esterne risulta insufficiente con le opere eseguite da completare in uno stato di evidente abbandono. -----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze i muri interni e quelli esterni sono stati computati per intero. Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree ai vari piani viene riportato nella seguente tabella T.12_A. -----

Tabella T.12_A – Calcolo delle superfici del fabbricato e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
Corpo fabbricato A				
Locali piano rialzato	24,000x 22,50 =	540,00	1	540,00
Locali piano primo	24,000x 22,50 =	540,00	1	540,00
Locali p. secondo (soffitta)	24,000x 22,50 =	540,00	1	540,00
Totale superfici corpo A		1620,00		1620,00
Corpo fabbricato B				
Locali piano rialzato	56,80x18,90 =	1073,52	1	1073,52
Locali piano primo	56,80x18,90 =	1073,52	1	1073,52
Totale superfici corpo B		2147,04		2147,04
Pertinenza esclusive (coperte)				
Semiinterrato corpo A	24,000x 22,50 =	540,00	1	540,00
Semiinterrato corpo B	56,80x18,90 =	1073,52	1	1073,52
Totale aree di pertinenza		1613,52		1613,52

2.5.2. **Aree urbane e cabina elettrica** (Cfr. Allegato A6: estratto di mappa. Allegato C6_B: planimetria catastale cabina elettrica. Cfr. Allegato C6_C: planimetria PUA; Cfr. foto da n.133 a n.148). ---

Le aree urbane sono destinate nel PUA, ancora in corso di attuazione, ai parcheggi e alla viabilità pubblica, ai servizi pubblici o comuni e al verde pubblico attrezzato e d'arredo. ----

Le opere di urbanizzazione previste sui mappali n.1214, 1206, 1205 e 1200 del foglio 23 risultano in generale concluse; in particolare: la cabina elettrica (mappale n.1200) risulta funzionante, le aree stradali e di parcheggio risultano pavimentate con un manto bituminoso e corredate di marciapiedi e impianti, nonché attrezzate con aree a verde d'arredo ove previsto. -----

Le opere previste sui restanti mappali 1201 e 20 del foglio 23, invece, debbono essere ancora completate; in particolare, sono da realizzare le seguenti opere principali: -----

- i percorsi stradali fra l'area commerciale dell'edificio "B" e l'area residenziale del P.U.A.; -----
 - il parcheggio pubblico a raso a servizio principale del lotto di vendita; -----
 - la pista ciclabile di collegamento al centro scolastico corrente tra l'area di PUA destinata a residenza ed il fabbricato ex Lavanderia; -----
 - le aree a verde pubblico previste in prossimità del parcheggio predetto e della viabilità stradale. ---
- In aggiunta occorre provvedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra comparto, localizzate su aree di proprietà comunale; in particolare sono da realizzare ancora le seguenti opere principali: ----
- il parcheggio pubblico a raso a servizio dell'area scolastica per circa 2000 mq (parte del mappale n. 15 del foglio 23); ----
 - la pista ciclabile di collegamento tra il parcheggio predetto e la futura strada di accesso al polo scolastico (parte dei mappali n.398 e n.524 del foglio 23). -----

Attualmente le aree scoperte interessate dall'intervento residuale di urbanizzazione sono costituite da porzioni di parcheggio ed aree di transito inghiaiate o parzialmente inghiaiate, generalmente già provviste delle reti dei sotto-servizi impiantistici. -----

Superficie aree urbane da completare e/o da cedere. Lo sviluppo del calcolo sommario delle aree di proprietà da cedere e/o completare e di quelle di proprietà comunale da completare viene riportato nella seguente tabella T12_B. -----

Tabella T.12_B – Superfici da completare con opere di urbanizzazione

DESCRIZIONE	Superficie area (mq)	Superficie da completare (mq)	Superficie da cedere (mq)
<i>Aree di proprietà XXXXXX</i>			
particella 1200 del foglio 23	22	0	22
particella 1201 del foglio 23	2675	2675	2675
particella 1205 del foglio 23	28	0	28
particella 1206 del foglio 23	690	0	690
particella 1214 del foglio 23	3875	120	3875
particella 20 del foglio 23	5197	1940	1940
<i>Aree di proprietà comunale</i>			
particelle 15 -398 -524 del fg 23		2300	0
Totale aree			9230

2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

I beni di cui il lotto di vendita risultano gravati nel ventennio da: ---

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: ---

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Il completamento delle opere previste nel P.U.A denominato "Area Bertanella ed ex Serre" secondo gli elaborati di progetto e con le modalità esecutive previste nella relazione tecnica illustrativa del P.U.A. di cui la convenzione a rogito del notaio Sozzi F. in data 15/06/2012 ai nn. 54352/20728 di repertorio, registrata a Fidenza e trascritta a Parma il 02/07/2012 ai nn.7611/10783. -----

Occorre rilevare che l'immobile "ex Lavanderia" risulta sottoposto alla tutela del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti della legge 1089 del 01/06/1939, in virtù della dichiarazione di interesse in data 06/05/2010 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: ----

2.6.4. Ipotecche volontarie:

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 17/12/2010 a rogito di notaio Boscarelli V. ai nn. 74420/28976 di repertorio, iscritta il 03/01/2011 a Parma ai nn. 32/8, a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., derivante da Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari per un importo del capitale di €. 1.500.000,00 oltre interessi e spese (durata ipoteca: 5 anni). In seguito vennero stipulati atti integrativi per restrizione di beni di cui le annotazioni: n. 824 del 21/02/2013, n. 889 del 12/05/2014, n. 1009 del 05/06/2014 e n. 1959 del 29/10/2014. -----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 27/01/2016 a Parma ai nn.1635/177 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 27/01/2016 a Parma ai nn.1636/178 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuno. -----

2.7. **Attuali e precedenti proprietari:**

2.7.1. Attuale proprietario: XXXXXXXXXXXX, in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Parma il 23/12/2013 ai nn. 21005/15028 con conseguente voltura e trascrizione dei beni.

2.7.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. del 17/12/2010 ai nn. 74421/28977 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Parma il 03/01/2011 ai nn. 33/25 e successiva ricognizione di avveramento del 03/03/2011 di cui l'annotazione n.963 del 29/03/2011;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. del 17/12/2010 ai nn. 74415/28973 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Parma il 30/12/2010 ai nn. 27264/17352. -----
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto di conferimento in società a rogito del notaio Lupi S., del 29/05/1961 al n. 18298 di repertorio, registrato a Roma e trascritto a Parma il 29/11/1962 ai nn.7238/2494, oltre al richiamato successivo atto di mutamento di denominazione a rogito del notaio Borri B. del 15/10/2008 n. 29718 di repertorio e trascritto a Parma il 23/10/2008 ai nn. 24701/16711. -----

2.8. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Salsomaggiore, gl'immobili vennero costruiti/modificati con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

- SCIA n. 147/2012 del 14/08/2012 - prot. 23226, per le opere di demolizione dei fabbricati preesistenti. -----
- Permesso di costruire n. 21/2012 del 27/09/2012 - prot. 27160/VI/003, per le opere di urbanizzazione. -----
- SCIA n. 179/2012 del 10/10/2012 - prot. 28687 -, per la costruzione della cabina elettrica. -----
- SCIA consegnata in data 7/03/2013 con posta certificata di cui gli identificativi: -----
619297074.535161912.1362665829399liaspec01@legalmail.it
619294834.902128348.1362665695759liaspec02@legalmail.it ,
 per parziale intervento esterno e messa in sicurezza fabbricato ex Lavanderia. -----

Tutti rilasciati dal Comune di Salsomaggiore.

2.8.2. Situazione urbanistica (Cfr. Allegato C6c: planimetria PUA)

Destinazione del Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con deliberazione n.31 del 01/07/2005 del C.C. e successiva variante parziale approvata con deliberazione n.4 del 15/02/2010 del C.C: le aree di cui i mappali n. 20, 1200, 1201, 1214, 1205, 1206 del foglio 23: Ambito della Bertanella – C3bis (art. 6.10bis)". Sistema insediativo storico: in parte "VSC – edifici e complessi di interesse storico tipologico 2 (art.5.3.2). Sistema dei vincoli territoriali: "limite del sistema collinare" (art. 8.14). -

Destinazione del Piano di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) approvato con deliberazione n.134 del 21/12/2007 del C.P. : in parte "aree a pericolosità geomorfologica moderata – depositi alluvionali (art. 22bis N.T.A.). -----

Destinazione ai sensi della convenzione sottoscritta con l'Ente comunale in data 15/06/2012 (notaio Boscarelli V. rep. n.54352): per le aree del fabbricato "ex Lavanderia" (interno alla Variante al P.O.C. per l'ambito denominato "C3 bis Bertanella" approvato con deliberazione n. 13 del 20/04/2012 del C.C.), e, in particolare, per quelle edificate del mappale 20 del fg.23 sono previste destinazioni mirate ad attività funzionali nell'ambito direzionale, servizi, artigianato e ristorazione, oltre che a parcheggi privati nel seminterrato. -----

2.9. Giudizi di conformità:

2.9.1. Conformità edilizia. Non sono stati eseguiti interventi significativi sul “fabbricato ex Lavanderia” e le opere di urbanizzazione previste sui mappali n. 20, 1200, 1201, 1214, 1205, 1206 del fg. 23 debbono essere ancora completate. Come conseguenza, non è stata prodotta in Comune il “fine lavori” e le opere di urbanizzazione anche se già eseguite in parte, non sono state collaudate. Ad eccezione del mancato completamento delle opere, peraltro già scadute nei termini, non sono state rilevate difformità edilizie. -----

2.9.2. Conformità catastale. Non sono state rilevate difformità delle mappe catastali rispetto allo stato di fatto dei beni. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Il bene si trova all'interno del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) per l'ambito denominato “C3 bis Bertanella” che assume il valore e gli effetti di un P.U.A. -----

Il completamento delle opere di urbanizzazione nei termini previsti dalla convenzione sottoscritta con l'Ente comunale in data 15/06/2012 consentirà di adeguare lo stato dei luoghi ai progetti presentati e autorizzati coi precedenti provvedimenti rilasciati dallo stesso Ente. Occorre comunque provvedere ad una richiesta di proroga all'Ente comunale per il completamento dei lavori. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza dei beni in oggetto, preso atto della loro configurazione, dei confini e della loro integrazione funzionale con le altre unità immobiliari confinanti o ancora da realizzare/completare e facenti parte dello stesso piano urbanistico, tenuto conto dello stato attuale di disponibilità e dell'esigenza di dover portare a termine le opere di urbanizzazione del P.U.A. denominato “Area Bertanella ed ex Serre”, ritiene che detti beni debbano essere venduti in un unico lotto. --

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.12:

4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico di Comune di Salsomaggiore, Operatori Immobiliari del Comune di Salsomaggiore. -----

4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di parti dei fabbricati, dei piazzali e degli impianti tecnici di servizio agli immobili; ----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima e con le destinazioni previste; ----
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni; ---
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; -----
- considerata l'utenza dei beni e la disponibilità dei beni stessi; -----
- tenuto conto delle opere di urbanizzazione da eseguire e quelle necessarie per l'utilizzo e l'ottenimento dell'agibilità finale dei beni; ----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; ----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. -----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi dismessi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi in funzione delle loro destinazioni, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire per ottenere un

utilizzo effettivo dei beni, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio "ex Lavanderia" che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare, si è tenuto in considerazione della possibilità di interazione commerciale del bene con altre unità immobiliari confinanti, della facilità di accesso e della posizione logistica dei bene. ----

Non sono stati considerati valori attivi per le aree urbane e per la cabina elettrica, trattandosi di beni che, una volta completati delle opere di urbanizzazione, dovranno essere ceduti all'Ente Comunale. -

4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq) (*)	VALORE LORDO (Eur)
Corpo A e B			
Locali al piano terreno/rialzato	1613,52	560,00	903.571,20
Locali piano primo	1613,52	280,00	451.785,60
Locali piano secondo (soffitta)	540,00	280,00	151.200,00
Locali al piano seminterrato	1613,52	110,00	177.487,20
Aree urbane / cabina elettrica da cedere			
Cabina elettrica (map. 1200 del fg.23)		0,00	0,00
Aree urbane da cedere (map. 1201, 1214, 1205, 1206, 20 parte del fg. 23)		0,00	0,00
VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO			1.684.044,00

(*) Sono stati considerati valori unitari di vendita a nuovo delle aree commerciali lorde: del piano rialzato di Eur 1700/mq, da cui dedurre utile d'impresa e oneri generali (25%) e un costo di costruzione residuo medio stimato di 800 Eur/mq (consolidamento strutturale e recupero edilizio, oltre oneri edilizi); dei piani superiori di Eur 1350/mq con gli stessi costi medi di costruzione e generali residui; del piano seminterrato di Eur 400/mq con costi di costruzione e generali residui di 210 Eur/mq. ----

4.2.2. Stima sintetica del costo delle opere di urbanizzazione da completare.

DESCRIZIONE	Calcolo	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq) (*)	VALORE LORDO (Eur)
<i>Parcheggio c. scuola (fg.23)</i>				
parte di map. n.1201,15,398	2100-64 =	2036,00	60,00	132.340,00
<i>Ciclabile scuola (fg.23)</i>				
parte di mapp. n. 398	295 =	295,00	65,00	19.175,00
<i>Strada + marciapiedi (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 1214,1201,20	63+603+332+80+57=	1135,00	67,00	76.045,00
<i>Parcheggio (fg.23)</i>				
Parte di map. n.1201 e n. 20	979+162+10-120=	1031,00	60,00	61.860,00
<i>Ciclabile parcheggio (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 1201,20	125+40=	165,00	55,00	9.075,00
<i>Ciclabile viale (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 20	100=	100,00	55,00	5.500,00
<i>Stradello viale (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 20	330=	270,00	45,00	12.150,00
<i>A.verde v.le/parcheggio (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 20 e n.1201	190+390+157=	737,00	30,00	22.110,00
COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE DA COMPLETARE				328.075,00

(*) Sono stati considerati valori unitari sintetici per la stima delle opere di urbanizzazione, tenuto conto dello stato attuale di completamento delle opere stradali, di parcheggio e delle sistemazioni a verde previste in progetto. -----

4.2.3. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo arrotondato per difetto di Eur **1.684.044,00** debbono essere dedotte le spese stimate per il completamento dell'intervento di P.U.A. valutabili in Eur 522.075,00 di cui: ----

- Eur 328.075,00 per opere di urbanizzazione residue (cfr. paragrafo 4.2.2.); ----
- Eur 12.000,00 per rettifiche catastali e notarili delle proprietà: ----
- Eur 32.000,00 per spese tecniche (direzione lavori, collaudi, adeguamento planimetrie, etc.). ---
- Eur 150.000,00 per contributo vantato dal Comune di Salsomaggiore (o sua parte) per la realizzazione di impianto sportivo. ----

Il valore di mercato arrotondato per difetto del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **1.161.969,00**; infatti, risulta: $1.684.044,00 - 522.075,00 = 1.161.969,00$.

4.2.4. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta:

- Immobile ex lavanderia con aree urbane	€.	1.161.969,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>116.196,90</u>
Restano	€.	1.045.772,10

Valore di stima arrotondato per difetto Eur 1.045.772,00 (diconsi eurounmilionequarantacinquemilasettecentosettantadue/00).

4.2.5. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- ***** -----