



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Salvatore Di Carluccio

CUSTODE:

IVG S.r.l. Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Chiara Prati

CF:PRTCHR74L49G337X

con studio in PARMA (PR) V.le Solferino 2

telefono: 0521960570

email: chiara.prati@ingpec.eu

PEC: chiara.prati@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà di un edificio pluripiano destinato ad albergo e locali di pertinenza; il bene risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Berceto: foglio 79 mapp.380 sub.2 ed è costituito da da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato.

L'edificio costituito da più corpi di fabbrica di forma rettangolare ed altezze differenti ha struttura portante di tipo misto con elementi realizzati in blocchi di laterizio ed elementi in pietra ed alcune parti in cemento armato. I solai sia intermedi che di copertura sono sia in laterocemento che in legno con le travi lasciate a vista.

Esternamente l'edificio si presenta sia con la muratura in sasso a vista (porzioni nord ed est), che con le pareti intonacate e tinteggiate.

B

All'interno del più ampio fabbricato adibito ad albergo nella porzione sud ovest dell'edificio, alcuni locali costituiscono un'unità catastale indipendente un tempo destinata ad alloggio del custode-gestore dell'albergo. Il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto: foglio 79 mappale 380 sub 1.

C

Trattasi di un fabbricato minore destinato a deposito, ma ora collassato ed inagibile. Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto: foglio 79 mappale 1256.

D

Il compendio è completato da un insieme di terreni che circondano l'edificio o ubicati nelle immediate vicinanze. I terreni sono censiti come da successiva tabella:

Tabella - Identificativi catastali terreni

CATASTO	FG.	MAPP.	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
Terreni	79	375	Seminativo arborato	2	2460,00 mq	€ 3,81	€ 7,62
Terreni	79	378	Seminativo	3	7070,00 mq	€ 7,30	€ 18,26
Terreni	79	482	FU d. accert		450,00 mq		
Terreni	79	673	Seminativo arborato	2	60,00 mq	€ 0,09	€ 0,19
Terreni	79	676	Bosco ceduo	1	20,00 mq	€ 0,02	€ 0,01
Terreni	79	699	Seminativo	3	40,00 mq	€ 0,04	€ 0,10
Terreni	79	776	Seminativo	3	480,00 mq	€ 0,50	€ 1,24
Terreni	79	807	Seminativo	2	260,00 mq	€ 0,40	€ 0,81
Terreni	79	1255	Bosco ceduo	1	4190,00 mq	€ 4,11	€ 0,04

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.881,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 428.534,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 342.850,00
Data di conclusione della relazione:	10/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il bene è libero e al momento del sopralluogo si trovava in stato di abbandono, non venendovi più svolta alcuna attività da diversi anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di *** DATO OSCURATO *** , trascritta a Parma il 14/11/2006 ai nn. 29.687 reg. gen. e 6.986 reg. part;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di *** DATO OSCURATO *** , trascritta a Parma il 20/07/2012 ai nn. 11.921 reg. gen. e 1.809 reg. part;

Ipoteca Amministrativa-Riscossione, derivante da Ingunzione Fiscale di Pagamento ex R.D. 639/2010 (RIF.10165138), a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , trascritta a Parma il 18/03/2019 ai nn. 5.412 reg. gen. e 914 reg. part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma (PR) il 03/04/2014 rep. 2657/2014 e trascritto a Parma (PR) il 17/06/2014 al numero 9.316 reg. gen. e 7.097 reg.part. a favore di *** DATO OSCURATO ***

Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma (PR) il 25/03/2025 rep. 1646/2025 e trascritto a Parma (PR) il 16/04/2025 al numero 7.854 reg. gen. e 5.894 reg.part. a favore di *** DATO OSCURATO *** creditore procedente. Questo è il pignoramento che ha dato origine alla presente esecuzione.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Il bene è unico e non esiste condonimio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** . con sede legale in *** DATO OSCURATO *** , legale rappresentante
*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** C.F. società: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Alla società esecutata, come indicato nella relazione notarile in atti, i beni sono pervenuti per mezzo di atto di scissione con costituzione di società a ministero dott. Vincenzo Rozza di Lodi rep. 28.070 del 18/10/2011, trascritto a Parma il 09/11/2011 ai nn. 22.217 reg. gen. e 14.178 reg. part., dalla società *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società *** DATO OSCURATO *** i beni erano pervenuti con atto di compravendita a ministero dott. R. Cavandoli, rep. 95.684 del 23/10/2006, trascritto a Parma il 14/11/2006 ai nn. 29.686 reg. gen. e 17.681 reg. part., avendoli acquistati dai sigg. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/96, *** DATO OSCURATO *** per la quota 6/96, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/96, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/96, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/96, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/96 e Agnetti Paola per la quota di 15/96.

Ai soggetti prima indicati i beni erano così pervenuti:

- Alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** la quota parte dei beni apparteneva fin da prima del 1975;
- Ai sigg. *** DATO OSCURATO *** pervennero per i diritti di 15/96 ciascuno per successione dal sig. *** DATO OSCURATO *** successione Ufficio del Registro di Parma del 03/07/2006 rep.1451/1525, trascritta a Parma il 21/04/2007 ai nn. 10.864 reg. gen. e 5.953 reg.part. e relative accettazioni tacite di eredità 5.849 reg. part. del 05/06/2020. Al sig. *** DATO OSCURATO *** la quota di proprietà dei beni pari a 45/96, era così pervenuta: per la quota di 42/96, essendone proprietario fin dal 1975, per la quota di 3/96, avendola acquistato con atto di compravendita del dott. Pietro Sozzi, rep. 50.555 del 23/01/2002, trascritto a Parma il 06/02/2002 ai nn. 2.369 reg. gen. e 1.684 reg.part.
- Alle sig.re *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** i beni pervennero parte con atto di compravendita del dott. Pietro Sozzi, rep. 50.555 del 23/01/2002, trascritto a Parma il 06/02/2002 ai nn. 2.369 reg. gen. e 1.684 reg.part.; parte per successione della ***

DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** 5 e deceduta il 21/02/2006 Ufficio del registro di Parma del 03/07/2006 rep.1521/1451 trascritta a Parma il 21/04/2007 al n. 10.862 reg. gen e 5.951 reg. part. (accettazione eredità 15928/12/10/2006) e parte per successione *** DATO OSCURATO *** nato *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 04/09/1994 Ufficio del Registro di Parma del 03/03/1995 rep.389/1440 trascritta a Parma il 14/03/2001 al n. 2926 reg. part.e 4.498 reg. gen. (Accettazione eredità 15927 del 12/10/2006).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente sono stati eseguiti ulteriori interventi che hanno ampliato e modificato l'edificio originario, sulla base dei seguenti titoli edilizi depositati presso l'archivio del Comune di Berceto:

- Licenza Edilizia n°301/1967 del 08/07/1967, per opere di manutenzione straordinaria;
- Licenza Edilizia n°2337/1968 del 27/05/1969, inerente ad opere di manutenzione straordinaria;
- Licenza Edilizia n°69/1974 del 12/09/1974, inerente a modifiche della copertura del fabbricato e dei locali del piano sottotetto;
- Autorizzazione n°26/1975 del 21/03/1975, inerente ad opere interne;
- Autorizzazione n°54/1975 del 18/07/1975, inerente ad opere interne e a parziale sopralzo del fabbricato; per tale titolo è stato rilasciato il certificato di agibilità n°10/1976 del 10/10/1976;
- Pratica n°130/1978, inerente all'esecuzione di una recinzione esterna;
- C.E.(Concessione Edilizia) n°49/1979 del 12/05/1979, relativa al sopralzo dell'edificio;
- CV (Condono) n°580/1987 del 19/10/1986, inerente al fabbricato ad uso deposito, mappale 1256 ora crollato; per tale titolo era stata rilasciato anche il certificato di agibilità n°580/1987.

Nel 2004 era stato presentato il PdC (Permesso di Costruire) n°03/2004, per un parziale cambio d'uso dell'immobile, il titolo risulta decaduto non essendo mai stati pagati né gli oneri previsti, né essendo state presentate le integrazioni richieste.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Come desumibile dal C.D.U (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Berceto ed allegato alla presente relazione, l'edificio alberghiero propriamente tale (mappale 380) è classificato quale "*ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), parte edificio con categoria d'intervento "ristrutturazione edilizia" (art. 3.2.8 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.), parte zona "B7" residenziale turistico alberghiera (art. 3.2.11 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.)*".

Dalle informazioni assunte c/o l'Ufficio tecnico del Comune di Berceto, è emerso che la destinazione d'uso del bene potrebbe essere modificata, almeno in parte destinandolo a residenza. Allo stato attuale tale intervento potrebbe essere però antieconomico visti gli alti costi che dovrebbero sostenersi per riadattare il bene, costi che difficilmente sarebbero ripagati, dato che il mercato immobiliare del Comune non è particolarmente dinamico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Durante i sopralluoghi al bene sono state rilevate alcune difformità sia nell'unità adibita ad alloggio del custode che in quella destinata ad albergo; per quanto riguarda l'edificio adibito a deposito questo ormai è completamente collassato non ha quindi senso parlare della sua conformità a meno.

- **Ex alloggio custode (unità mappale 380 sub 1);** trattandosi di un immobile realizzato in data anteriore al 01/09/1967, non esiste alcun titolo edilizio ad esso inerente, la sua conformità è stata quindi valutata solo dal punto di vista catastale. Il bene non risulta conforme, in quanto la terza camera da letto porzione nord del bene è stata in realtà annessa all'unità sub 2, adibita ad hotel, traslando la parete divisoria interna del disimpegno che separa le due unità. Non avendo potuto visionare i locali del piano seminterrato perché inagibili non ci si può esprimere sulla loro conformità o meno.
- **Hotel piano seminterrato;** i locali sono generalmente conformi ad eccezione di qualche lieve modifica nelle dimensioni dei vani che rientrano comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa. Si segnala una modifica nel locale un tempo destinato a lavanderia in cui, con la posa in opera di nuove pareti, sono stati realizzati ulteriori servizi igienici.
- **Hotel piano terra;** si segnalano poi alcune varianti prospettiche per la diversa ubicazione di alcune finestre del salone, nonché nella realizzazione di una nuova apertura nel locale cucina e della rimozione scala interna che collegava direttamente la cucina al vano scala principale; alcune delle porte interne sono state generalmente traslate e/o allargate. Come già precisato a livello catastale uno dei locali di pertinenza all'alloggio del custode è stato annesso all'unità adibita ad albergo.
- **Hotel piano primo e secondo;** locali sono generalmente conformi ad eccezione di qualche lieve modifica nelle dimensioni dei vani che rientrano comunque nelle tolleranze ammesse dalla norma. Si sono riscontrate anche lievi difformità in alcune camere da letto per una diversa ubicazione delle porte di accesso ai vani dal corridoio comune, che risultano leggermente traslate. Una delle finestre delle camere da letto posta nello spigolo nord-est dell'edificio a livello del piano primo è stata murata solo dall'interno, mentre esternamente è ancora visibile lo scuro in legno.

Dalle informazioni reperite e da un colloquio avuto con il tecnico comunale ing. Panizzeri è emerso che le difformità riscontrate sono sanabili dietro il pagamento di una sanzione. Per sanare le difformità riscontrate trattandosi di un insieme sistematico di opere dovrà essere presentata una SCIA in Sanatoria il cui importo minimo ammonta ad € 2.000,00.

Si precisa che la realizzazione delle nuove aperture o la loro modifica potrà ritenersi ammissibile ed essere sanata, previa verifica del rispetto della normativa antisismica, anche in relazione all'epoca in cui le opere sono state eseguite.

Una volta che il Comune di Berceto avrà rilasciato il titolo in sanatoria sarà necessario procedere anche con l'aggiornamento della planimetria catastale, per sanare le incongruenze riscontrate. Si segnala che dovrà essere aggiornato anche il tipo mappale del mappale 482, dato che il piccolo manufatto che doveva insistere sullo stesso in realtà non è più presente.

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, sono stati stimati pari a circa € 8.800,00, come di seguito meglio specificato:

- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Berceto (PR) a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 2.000,00

minimo;

- Importo diritti di segreteria richiesti dal Comune di Berceto a seguito della presentazione delle pratiche in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 60,00;
- Competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Berceto della pratica in sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale: € 6.500,00 (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 delle planimetrie: circa € 249,00 (importo dovuto alla data attuale).

Si specifica che le oblazioni indicate sono le oblazioni minime dovute e 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.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Nel bene sono presenti le difformità edilizie descritte al punto precedente, inoltre a livello catastale uno dei locali di pertinenza all'alloggio del custode è stato annesso all'unità adibita ad albergo. Il piccolo manufatto indicato sul mappale 482 non è più presente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BERCETO STRADA NAZIONALE 7, FRAZIONE POGGIO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà di un edificio pluripiano destinato ad albergo e locali di pertinenza; il bene risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Berceto: foglio 79 mapp.380 sub.2 ed è costituito da da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato.

L'edificio costituito da più corpi di fabbrica di forma rettangolare ed altezze differenti ha struttura portante di tipo misto con elementi realizzati in blocchi di laterizio ed elementi in pietra ed alcune parti in cemento armato. I solai sia intermedi che di copertura sono sia in laterocemento che in legno con le travi lasciate a vista.

Esternamente l'edificio si presenta sia con la muratura in sasso a vista (porzioni nord ed est), che con le pareti intonacate e tinteggiate.



Foto - Vista fronte strada



Foto - Prospetto nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima, sono posti nel Comune di Berceto, rinomata località di villeggiatura dell'appenino parmense che dista circa 65 km dalla città di Parma. Il paese è dotato di tutti i servizi e servito dai mezzi pubblici che lo collegano più volte al giorno sia alla città di Parma, che ai Comuni limitrofi.

La località il Poggio, in cui sono ubicati i beni oggetto di relazione è ubicata poco lontano dal centro del paese lungo la strada che conduce al passo della Cisa; il contesto circostante è di tipo prettamente residenziale e comodo a tutti i servizi e alle attività poste in paese che possono essere comodamente raggiunte anche a piedi.



Vista satellitare compendio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio, avente forma rettangolare, è costituito da quattro corpi di fabbrica rettangolari di altezze differenti, edificati in continuità e aderenza tra loro; il corpo di fabbrica centrale, probabilmente

quello più antico è costituito da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato, sulla parte retrostante di questo costruito in aderenza al fabbricato, si trova un corpo di fabbrica di piccole dimensioni costituito da un solo piano nel quale è stata ricavata la cucina a servizio dell'attività un tempo insediata.

In aderenza al fabbricato principale (porzione nord) si trova un terzo corpo di fabbrica costituito da soli due piani (terra e seminterrato), mentre a sud l'ultimo corpo di fabbrica si eleva anche questo per tre piani fuori terra ed è completato anche da locali posti al piano seminterrato.

Al piano terra dell'edificio principale si trovano l'ingresso alla struttura e gli spazi comuni e di rappresentanza destinati agli ospiti, nonché i locali di servizio per l'attività (cucina, locali deposito, etc.), mentre i successivi piani in elevazione sono tutti destinati a camere da letto. Al piano seminterrato si trovano invece ulteriori locali di uso comune (bar e sale polivalenti), oltre che locali di servizio (cantina, cella).

Accessi: l'accesso principale all'hotel avviene direttamente dalla pubblica via con più ingressi realizzati sul prospetto est dell'edificio, esistono anche ulteriori accessi secondari e uscite di sicurezza a livello del piano seminterrato

Di seguito viene fornita una descrizione più dettagliata della struttura alberghiera fornendo maggiori indicazioni sulle finiture, lo stato di manutenzione e la dotazione impiantistica dei singoli piani.

A.1-Finiture locali piano seminterrato

Il piano seminterrato dell'hotel è adibito a spazi comuni (sale polivalenti e relativi servizi) e a locali a servizio dell'attività; l'accesso avviene direttamente dal vano scala interno, ma sono presenti ulteriori accessi secondari direttamente al piano.

I pavimenti dei locali sono in cotto e le pareti sono intonacate e tinteggiate, ma con ampie porzioni in cui la muratura in sasso è lasciata a vista; i solai sono in laterocemento o in legno con gli elementi lasciati a vista. I serramenti esterni sono in legno, con vetro singolo, così come le porte di ingresso, i serramenti sono dotati di scuri in legno. I locali sono generalmente dotati di impianto riscaldamento con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori, in una delle sale è poi presente un ampio camino in pietra. L'impianto elettrico è realizzato sia fuori, che sottotraccia.

A tale piano si trovano anche due locali di servizio (cantina e cella) che non è stato possibile visionare in quanto non accessibili.

A.2-Finiture spazi comuni e di rappresentanza piano terra

Al piano terra si trovano gli spazi comuni dell'albergo (ingresso, reception, sale da pranzo, bar) oltre alla cucina, con relativi magazzini, dispense ed altri locali di servizio.

L'ingresso e la sala da pranzo presentano pavimento in cotto e moquette nella veranda, i solai hanno in genere le travi di legno lasciate a vista, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate eccetto alcune porzioni in cui la muratura in sasso è lasciata a vista. Nel bar e nell'adiacente sala il pavimento è in cementine, mentre ampie porzioni di parete presentano il sasso lasciato a vista, anche il solaio in legno è a vista. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e generalmente privi di elementi oscuranti, anche le porte di ingresso sono in legno e vetro, ma dotate di scuri in legno.

Nella cucina e nei relativi locali di servizio il pavimento è in marmiglia o ceramica, utilizzata anche per i rivestimenti delle pareti, i serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC, le porte di accesso sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con distribuzione a radiatori, ad eccezione della veranda che non è riscaldata.

A.3-Finiture camere da letto piano primo e secondo

I locali posti al piano primo e secondo, accessibili dal vano scala interno privo di ascensore, sono adibiti a camere da letto per gli ospiti, tali locali presentano condizioni e finiture pressoché identiche con una distribuzione e dimensione dei locali analoga tra un piano e l'altro. Le camere da letto sono generalmente costituite da un unico locale e sono dotate di bagno privato en suite; i bagni sono dotati di lavabo, bidet, wc e doccia, sono presenti anche bagni in cui si trova la vasca da bagno.

I pavimenti delle camere sono generalmente realizzati in ceramica utilizzata anche per realizzare i

rivestimenti dei servizi igienici; alcune camere hanno il pavimento in parquet di legno. Pareti e soffitti sono in genere intonacati e tinteggiati ad eccezione dei locali del piano secondo sottotetto ove in alcune camere le travi in legno del solaio sono a vista o sono presenti rivestimenti con perlinato di legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e scuri in legno e le porte sia di ingresso alle camere, che ai bagni sono sempre in legno

L'impianto di riscaldamento delle camere da letto è di tipo tradizionale a radiatori; le camere sono prive dell'impianto di condizionamento.

A.4-Stato di manutenzione

Le condizioni del bene sono scarse, lo stato di abbandono ed incuria in cui il manufatto si trova ormai da anni ha poi sicuramente contribuito ad acuire alcune delle problematiche riscontrate. Nel corso del sopralluogo si è infatti rilevato come la struttura del fabbricato si presenti generalmente sana e non sembri necessitare di particolari interventi strutturali, ad eccezione della zona cucina, che presenta crepe importanti nelle murature esterne. Tuttavia, le condizioni generali delle finiture non sono buone, infatti non solo si tratta di finiture ormai datate e di scarso pregio, ma queste sono usurate o danneggiate in più punti, anche la dotazione impiantistica è ormai obsoleta e molto probabilmente non più funzionante, visto lo stato di abbandono generale in cui si trova l'immobile, con la necessità di eseguire sul bene importanti interventi di manutenzione-ristrutturazione per rendere anche oggi l'immobile fruibile ed appetibile.

Di seguito vengono esplicitate relativamente ai diversi piani le condizioni di manutenzione del bene con le problematiche riscontrate in corso di sopralluogo:

- **Piano seminterrato;** le condizioni di manutenzione dei locali posti a tale piano sono sufficienti; l'immobile è chiuso ed inutilizzato da diverso tempo, sono quindi presenti macchie di umidità su diverse delle pareti, molti dei serramenti esterni sono stati danneggiati (serramenti forzati, vetri rotti, etc..).
- **Piano terra;** i locali posti a tale livello non si trovano in buone condizioni; le finiture sono in genere datate e rovinate in particolare le pareti presentano evidenti problemi di umidità che hanno danneggiato tinteggio ed intonaco. Le condizioni del locale ad uso cucina sono poi pessime con crepe nelle murature ed alcune porzioni di intonaco del soffitto crollate e il tinteggio delle pareti è rovinato in più punti.
- **Piano primo e secondo;** le condizioni delle camere da letto poste a tali piani sono scarse e tutti i locali necessiterebbero di un importante intervento di ristrutturazione atto a riammodernare tutti gli ambienti e renderli più fruibili. Le finiture sono datate e di scarso pregio, oltre a presentare evidenti segni di usura; i serramenti, sono rovinati e non perfettamente funzionanti, sanitari e rubinetterie dei servizi igienici sono obsoleti. Ma soprattutto è la dotazione impiantistica ad essere scarsa e non in linea con le esigenze di una moderna clientela; la quasi totalità delle camere da letto è infatti priva dell'impianto di condizionamento e anche l'impianto di riscaldamento realizzato con radiatori è datato non permettendo una gestione autonoma della temperatura all'interno delle singole stanze. In molte camere sono stati riscontrati problemi di umidità o infiltrazioni dalla copertura, che hanno danneggiato il tinteggio e l'intonaco sottostante. In passato poi alcuni dei locali, stante lo stato di abbandono in cui si trova l'immobile, sono stati vandalizzati ed ora in diverse camere da letto si trovano arredi divelti ed effetti personali abbandonati.

Da quanto sopra esposto appare evidente che il bene necessita di importanti interventi di manutenzione che prevedano il rifacimento nonché l'ammodernamento di tutte le camere da letto, con il rifacimento dei servizi igienici e la sostituzione delle finiture, ma è soprattutto la dotazione impiantistica che necessita di onerosi interventi, la quasi totalità delle camere da letto è infatti priva di impianto di condizionamento e anche l'impianto di riscaldamento non rispecchia gli standard che i clienti oggi giorno desiderano e pretendono di trovare in un albergo.

Anche gli spazi e le sale comuni dovrebbero essere ristrutturati scegliendo finiture e dotazioni impiantistiche non solo più vicine ai gusti della moderna clientela, ma anche in grado di rispettare le

prescrizioni normative odierne.

Si fa presente che la copertura del locale cucina è stata realizzata in lastre di fibrocemento che sono apparse molto deteriorate ed in pessime condizioni; è probabile che, stante l'epoca di costruzione del bene, queste siano in fibrocemento contenente amianto. Per tale motivo sarà necessario farne verificare le effettive condizioni da una ditta specializzata, al fine di valutare le necessità della loro rimozione o di eventuali interventi di manutenzione o bonifica.



Foto - Piano seminterrato



Foto - Piano seminterrato



Foto - Piano terra - Ingresso



Foto - Piano terra - Veranda



Foto - Piano terra - Cucina



Foto - Camere da letto ospiti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Seminterrato - Spazi comuni	188,30	x	100 %	=	188,30
Seminterrato - Locali deposito	73,30	x	50 %	=	36,65
Piano Terra - Spazi comuni	479,25	x	100 %	=	479,25
Piano Primo - Camere da letto	431,95	x	100 %	=	431,95
Piano Primo - Balcone	1,90	x	25 %	=	0,48
Piano Secondo - Camere da letto	366,35	x	100 %	=	366,35
Totale:	1.541,05				1.502,98

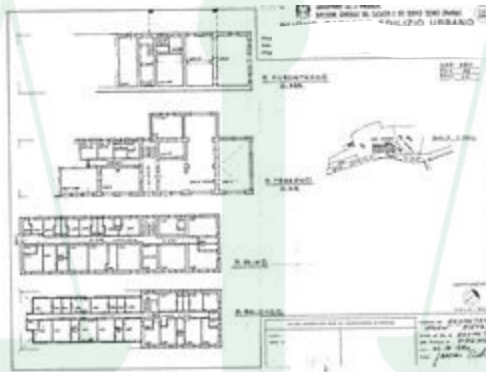


Fig.1 - Estratto planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ad uso alberghiero con relative pertinenze; le strutture alberghiere o di tipo ricettivo, presentano caratteristiche diverse sotto vari profili (architettonico, distributivo, impiantistico...), che rendono tra l'altro ogni immobile difficilmente confrontabile con beni analoghi in quanto caratterizzati da diversità di organizzazione, localizzazione, servizi.... Per tale motivo per questa tipologia di strutture è preferibile non utilizzare il metodo di stima comparativo anche per l'opacità delle transazioni e per il ridotto numero delle stesse.

Dal momento che l'albergo non è più in attività non si può nemmeno utilizzare il metodo reddituale; pertanto, nella valutazione del compendio si è utilizzato il "Costo di Riproduzione Deprezzato".

Con il metodo del "Costo di Riproduzione Deprezzato" l'immobile viene valutato nell'ipotesi di mantenere una destinazione d'uso analoga a quella attuale (albergo 2-3 stelle); con tale metodo viene dapprima determinato il costo, cioè le spese che dovrebbero essere sostenute per realizzare ex novo l'immobile, siano esse dirette (costo dell'area, produzione del manufatto, oneri comunali, di progettazione...), che indirette (oneri finanziari, profitto dell'imprenditore, ecc.), successivamente il valore determinato viene abbattuto per tener conto delle effettive condizioni dell'immobile dovute alla sua vetustà ed obsolescenza, dove per vetustà di un immobile si intende il degrado fisico che lo stesso subisce con il trascorrere degli anni, mentre l'obsolescenza tecnica-funzionale non è altro che la continua e progressiva perdita di efficienza e funzionalità che subisce un immobile al trascorrere del tempo, per cui, pur rimanendo idoneo all'uso per il quale è stato realizzato, diviene di fatto superato dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

In particolare, il valore a costo di riproduzione deprezzato si determina utilizzando la formula

seguinte:

$$V = C \times V_n$$

V= valore dell'immobile

C= coefficiente di deprezzamento

V_n =valore a nuovo dell'immobile

Nel caso in esame il valore di mercato a nuovo è stato desunto dalla letteratura tecnica specializzata e dall'analisi di alcuni prezziari facendo riferimento ad immobili analoghi a quello oggetto di stima (categoria catastale D/2- Alberghi e pensioni), e al "costo di costruzione a camera", che a seconda della qualifica (numero di stelle) posseduta dall'albergo fornisce i costi che è necessario sostenere per poterlo realizzare, ove tali importi sono ovviamente comprensivi della realizzazione degli spazi comuni e di tutti quei servizi che un hotel deve fornire. Per la tipologia di immobile in esame il costo di costruzione a camera si aggira sui 65.000,00-85.000,00 a seconda delle dotazioni impiantistiche e non che è necessario realizzare nell'albergo. Poiché nell'hotel si trovano 31 camere da letto il valore del bene risulta essere ricompreso tra 2.015.000,00-2.635.000,00 €.

Nell'applicazione del coefficiente di deprezzamento si è deciso di applicare due coefficienti differenti utilizzando uno per la componente strutturale ed uno per la componente impiantistica. In particolare, alla componente impiantistica dell'immobile è stato applicato il coefficiente di vetustà massimo e il valore residuo degli impianti è stato assunto pari a zero; infatti, gli impianti dell'immobile per quanto visionato sono del tutto assenti o completamente danneggiati e inutilizzabili. Per quanto attiene invece la componente strutturale il coefficiente di vetustà è stato determinato utilizzando la seguente formula:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

$$A = \frac{100 V_e}{V_u}$$

D= Deprezzamento del bene

A=rapporto tra la vita utile del bene e la sua vita effettiva

V_e = Vita effettiva edificio

V_u = Vita utile dell'edificio

Nel caso in esame il coefficiente di deprezzamento è stato assunto pari al 76%, infatti la vita utile del fabbricato è stata assunta pari a 50 anni, mentre come vita effettiva si stimato un valore di 40/45 anni, ipotizzando che l'ultimo intervento di manutenzione/ristrutturazione del bene sia stato realizzato nella prima metà degli anni 80, come da titolo edilizio. Nella successiva tabella sono riportati i conteggi fatti

Tabella - Stima immobile

Vn a nuovo	Strutture	Impianti/arredi	Vetustà immobile	Vetustà impianti	Valore
€ 2.015.000,00	€ 1.410.500,00	€ 604.500,00	76,00%	100,00%	€ 338.520,00
€ 2.635.000,00	€ 1.844.500,00	€ 790.500,00	76,00%	100,00%	€ 442.680,00

Dalla media dei valori sopra indicati si ottiene che alla porzione di edificio adibita ad hotel può essere attribuito un valore di € 390.600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

390.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 390.600,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 390.600,00

BENI IN BERCETO STRADA NAZIONALE 7, FRAZIONE POGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

All'interno del più ampio fabbricato adibito ad albergo nella porzione sud ovest dell'edificio, alcuni locali costituiscono un'unità catastale indipendente un tempo destinata ad alloggio del custode-gestore dell'albergo. Il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto: foglio 79 mapple 380 sub 1.

*Foto - Vista fronte strada**Foto - Ingresso appartamento*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima, sono posti nel Comune di Berceto, rinomata località di villeggiatura dell'Appennino parmense che dista circa 65 km dalla città di Parma. Il paese è dotato di tutti i servizi e servito dai mezzi pubblici che lo collegano più volte al giorno sia alla città di Parma, che ai Comuni limitrofi.

La località il Poggio, in cui sono ubicati i beni oggetto di relazione è ubicata poco lontano dal centro del paese lungo la strada che conduce al passo della Cisa; il contesto circostante è di tipo prettamente residenziale e comodo a tutti i servizi e alle attività poste in paese che possono essere comodamente raggiunte anche a piedi.

dell'immobile. Gli impianti civili sono anche questi in pessime condizioni e dovrebbero essere completamente rifatti.

Non si sono potuti visionare i locali del piano interrato, ma si ritiene che questi non si trovino in buone condizioni e che possano essere presenti anche deficienze di tipo statico.



Foto - Camera



Foto - Soggiorno



Foto - Cucina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Piano Seminterrato - Cantine-Deposito	195,25	x	50 %	= 97,63
Piano Terra - Abitazione	81,55	x	100 %	= 81,55
Piano Terra - Balconi	3,80	x	25 %	= 0,95

Totale:	280,60	180,13
---------	--------	--------

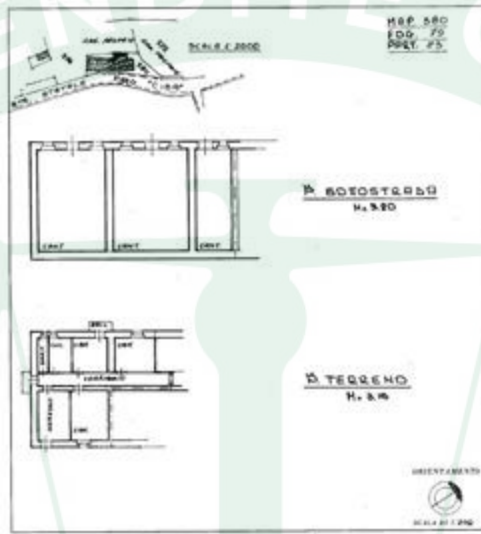


Fig.2 - Estratto planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'ex alloggio custode 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. Nel determinare il valore a metro quadro dell'unità si è inoltre tenuto conto non solo dei valori medi di mercato, ma si è fatto riferimento a quanto precedentemente esposto e alle condizioni del bene. Dall'indagine svolta è corretto, a parere della scrivente, attribuire all'appartamento un valore di 200,00 €/mq.

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 2024)

- **Comune di Berceto – Capoluogo**
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 420,00 (min.) / 550,00 (max.);
 - Tipologia: Ville e villini– Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 440,00 (min.) / 620,00 (max.).

b. FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: secondo semestre 2023)

- **Comune di Berceto (PR)**

- Tipologia: Abitazioni– I Fascia (nuovo o ristrutturato)
 - Valore di mercato (€/mq): 1.300,00 (min.) / 1.500,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni– II Fascia (da ristrutturare)
 - Valore di mercato (€/mq): 280,00 (min.) / 450,00 (max.).

c. **FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2024)**

- **Comune di Berceto (PR)**
 - Tipologia: Abitazioni – Buono stato
 - Valore di mercato (€/mq): 500,00 (min.) / 800,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni – Da ristrutturare
 - Valore di mercato (€/mq): 150,00 (min.) / 250,00 (max.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,12 x 200,00 = **36.024,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.024,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.024,00

BENI IN BERCE TO STRADA NAZIONALE 7, FRAZIONE POGGIO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

Trattasi di un fabbricato minore destinato a deposito, ma ora collassato ed inagibile. Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto: foglio 79 mappale 1256.



Foto - Ex deposito crollato



Foto - Ex deposito crollato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima, sono posti nel Comune di Berceto, rinomata località di villeggiatura dell'Appennino parmense che dista circa 65 km dalla città di Parma. Il paese è dotato di tutti i servizi e servito dai mezzi pubblici che lo collegano più volte al giorno sia alla città di Parma, che ai Comuni limitrofi.

La località il Poggio, in cui sono ubicati i beni oggetto di relazione è ubicata poco lontano dal centro del paese lungo la strada che conduce al passo della Cisa; il contesto circostante è di tipo prettamente residenziale e comodo a tutti i servizi e alle attività poste in paese che possono essere comodamente raggiunte anche a piedi.



Vista satellitare compendio

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato indipendente un tempo costituito da due piani fuori terra, avente forma rettangolare ma oggi collassato e completamente inagibile (cfr. documentazione fotografica).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Seminterrato - Deposito	84,00	x	100 %	=	84,00
Piano Terra - Deposito	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	168,00				168,00

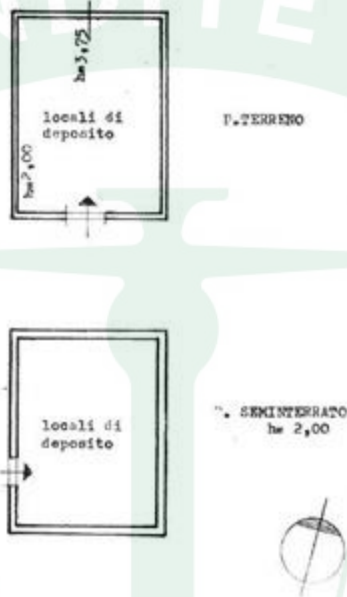


Fig. 3 - Estratto planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'edificio adibito a deposito ora crollato è stato invece valutato a corpo e il suo valore è stato stimato pari a € 5.000,00, considerandone la sola potenzialità edificatoria. Infatti dalle informazioni assunte e da un confronto con il tecnico comunale ing. Panizzeri è emersa sia la possibilità di riedificare l'edificio, là ove era ubicato e in tal caso non sarebbero dovuti gli oneri comunali di urbanizzazione, oppure lo si potrebbe riedificare all'interno del lotto in una posizione più funzionale all'attività, ma in tal caso il manufatto figurerebbe come "nuova costruzione", con la necessità di pagare ex novo gli oneri di urbanizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

BENI IN BERCETO STRADA NAZIONALE 7, FRAZIONE POGGIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

Il compendio è completato da un insieme di terreni che circondano l'edificio o ubicati nelle immediate vicinanze. I terreni sono censiti come da successiva tabella:

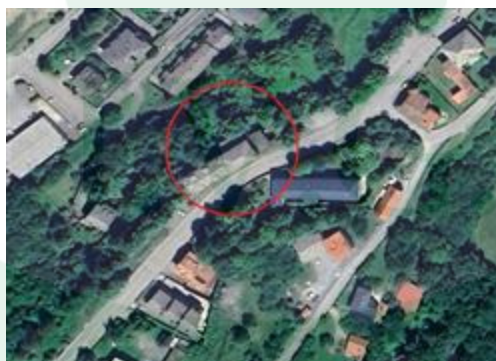
Tabella - Identificativi catastali terreni

CATASTO	FG.	MAPP.	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
Terreni	79	375	Seminativo arborato	2	2460,00 mq	€ 3,81	€ 7,62
Terreni	79	378	Seminativo	3	7070,00 mq	€ 7,30	€ 18,26
Terreni	79	482	FU d. accert		450,00 mq		
Terreni	79	673	Seminativo arborato	2	60,00 mq	€ 0,09	€ 0,19
Terreni	79	676	Bosco ceduo	1	20,00 mq	€ 0,02	€ 0,01
Terreni	79	699	Seminativo	3	40,00 mq	€ 0,04	€ 0,10
Terreni	79	776	Seminativo	3	480,00 mq	€ 0,50	€ 1,24
Terreni	79	807	Seminativo	2	260,00 mq	€ 0,40	€ 0,81
Terreni	79	1255	Bosco ceduo	1	4190,00 mq	€ 4,11	€ 0,04

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima, sono posti nel Comune di Berceto, rinomata località di villeggiatura dell'appenino parmense che dista circa 65 km dalla città di Parma. Il paese è dotato di tutti i servizi e servito dai mezzi pubblici che lo collegano più volte al giorno sia alla città di Parma, che ai Comuni limitrofi.

La località il Poggio, in cui sono ubicati i beni oggetto di relazione è ubicata poco lontano dal centro del paese lungo la strada che conduce al passo della Cisa; il contesto circostante è di tipo prettamente residenziale e comodo a tutti i servizi e alle attività poste in paese che possono essere comodamente raggiunte anche a piedi.



Vista satellitare compendio

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale, i terreni risultano così classificati negli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) del Comune di Berceto:

- **Foglio 79 mappale 380**, risulta avere la seguente destinazione: *“ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), parte edificio con categoria d'intervento “ristrutturazione edilizia” (art. 3.2.8 delle Norme Tecniche d'Attuazione del*

R.U.E.), parte zona “B7” residenziale turistico alberghiera (art. 3.2.11 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E”).

- **Foglio 79 mappali 375-699-1255-1256**, risulta avere la seguente destinazione: “*ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), zona “B7” residenziale turistico alberghiera (art. 3.2.11 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.)*.”
- **Foglio 79 mappale 776**, risulta avere la seguente destinazione: “*parte: ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), zona “G3” parcheggi (art. 3.2.25 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.), parte: ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), zona “B7” residenziale turistico alberghiera (art. 3.2.11 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.)*.”
- **Foglio 79 mappali 482-807**, risulta avere la seguente destinazione: “*ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), zona “G3” parcheggi (art. 3.2.25 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.)*”
- **Foglio 79 mappale 378**, risulta avere la seguente destinazione: “*parte: ambiti agricoli normali (art. 48 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C., art. 3.2.17 e seguenti delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.), in parte ricompresi in infrastrutture per la mobilità – viabilità e relative fasce di rispetto (art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E., art. 3.3.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.), in parte ricompresi in linee elettriche e relativi ambiti di rispetto (art. 36 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C., art. 6.1.4 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.); parte: ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), zona “B7” residenziale turistico alberghiera (art. 3.2.11 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.)*.”
- **Foglio 79 mappali 673-676**, risulta avere la seguente destinazione: “*ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), zona “B2” residenziale consolidata (art. 3.2.6 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.)*.”

In particolare si fa presente che i mappali 375-378-1255, individuano terreni di natura boschiva ubicati nei pressi dei beni, i terreni sono di non facile accesso e piuttosto scoscesi e di fatto non coltivabili, anche se alcuni sono censiti quali seminativo. Il mappale 482 individua un'area ubicata in prossimità del fabbricato e un tempo adibita a parcheggio per l'attività; ora sebbene il mappale sia fronte strada e facilmente accessibile il parcheggio è di fatto in disuso e in stato di abbandono.

Il mappale 807 individua invece un'area verde ubicata in prossimità del parcheggio pubblico realizzato a ridosso della baita della locale sezione dell'Associazione Nazionale Alpini; al mappale si accede da via Donatori del sangue e lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se per la sua conformazione ed ubicazione tale appezzamento di terreno è di fatto inutilizzabile, mentre il mappale 776 è parzialmente occupato da una strada privata accessibile anche da terzi.



Foto - Terreni



Foto - Mappale 482



Foto - Mappale 807

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	15.030,00	x	100 %	=	15.030,00
Totale:	15.030,00				15.030,00



Fig.4 - Estratto di mappa compendio e terreni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per conoscere il valore di compravendita dei terreni si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. In particolare, si è ritenuto idoneo determinarne il valore utilizzando come parametro di riferimento i valori agricoli medi della Zona agraria 2 in cui ricade il Comune di Berceto, classificando i terreni quali seminativo e boschivo come indicato per i diversi mappali. Per le due tipologie di terreno i valori sono compresi tra i 1.900,00/4.275,00 €/ha, nel caso in esame si è ritenuto congruo assumere un valore medio pari a 2.500,00 €/ha visto che si tratta di terreni in forte pendenza e non facilmente accessibili, né sfruttabili.

Al mappale 482, che costituiva il parcheggio dell'attività, di facile accesso ed in passato in parte inghiainato è stato attribuito un valore molto più elevato di 5,00 €/mq; il mappale 807 che di fatto costituisce una striscia verde in prossimità di un parcheggio pubblico, che non può essere in alcun modo utilizzata è stato attribuito un valore nullo, lo stesso dicasi del mappale 776 che costituisce una strada privata che serve anche altri mappali. Da cui rapportando tali valori alle superfici dei singoli mappali si ottengono i valori riportati in tabella.

Tabella - Valutazione terreni

Foglio	Mappale	Categoria	Superficie	€/ha	Valore
79	375	Seminativo arborato	2460,00 mq	€ 2.500,00	€ 615,00
79	378	Seminativo	7070,00 mq	€ 2.500,00	€ 1.767,50
79	482	FU d. accert	450,00 mq	€ 50.000,00	€ 2.250,00
79	673	Seminativo arborato	60,00 mq	€ 2.500,00	€ 15,00
79	676	Bosco ceduo	20,00 mq	€ 2.500,00	€ 5,00
79	699	Seminativo	40,00 mq	€ 2.500,00	€ 10,00
79	776	Seminativo	480,00 mq	€ 0,00	€ 0,00
79	807	Seminativo	260,00 mq	€ 0,00	€ 0,00
79	1255	Bosco ceduo	4190,00 mq	€ 2.500,00	€ 1.047,50
Totale			15030,00 mq		€ 5.710,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.710,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.710,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per conoscere il valore di compravendita del compendio si sono utilizzate più metodologie estimative, facendo riferimento a quelle più consone per ciascun cespite, così come descritto ai precedenti paragrafi.

Come richiesto dall'ufficio è stato poi applicato un abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Si specifica che le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli

uffici comunali e/o dalle planimetrie conservate presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. La consistenza del fabbricato ad uso deposito, ora crollato, è stata computata facendo riferimento alle destinazioni d'uso indicate nelle planimetrie catastali e sulle sole tavole progettuali.

Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra due unità: 50%
- muri divisorii tra parti comuni: 50%.

I coefficienti riduttivi impiegati sono quelli usuali, al riguardo si precisa che ai locali ad uso deposito e ai vani tecnici del piano seminterrato è stato applicato un coefficiente riduttivo del 50%, mentre gli altri vani funzionali all'attività sono stati computati al 100%.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.502,98	0,00	390.600,00	390.600,00
B	appartamento	180,12	0,00	36.024,00	36.024,00
C	deposito artigianale	168,00	0,00	5.000,00	5.000,00
D	terreno agricolo	15.030,00	0,00	5.710,00	5.710,00
				437.334,00 €	437.334,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è unico e non vi è suddivisione in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 8.800,00

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

€. 428.534,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 85.706,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. -22,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 342.850,00

data 10/09/2025

il tecnico incaricato
Chiara Prati

