



SPETT.LE
TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO

N.176/2020
C/O
CURATORE FALLIMENTARE
Dott. Claudio bini

INTEGRAZIONE ALLA PRECEDENTE PERIZIA DI STIMA
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIAR, LOTTO
N.4, COSTITUITO DA:
PORZIONE DI EDIFICIO DEFINITO "LASTRICO
SOLARE" AL PIANO SECONDO - UN RICOVERO CICLI
AL PIANO INTERRATO - UN POSTO AUTO SCOPERTO
NELL'AREA CORTILIZIA CONDOMINIALE.
IL TUTTO IN COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME,
LOCALITA' TABIANO BAGNI LA FAROLDA N.48.

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

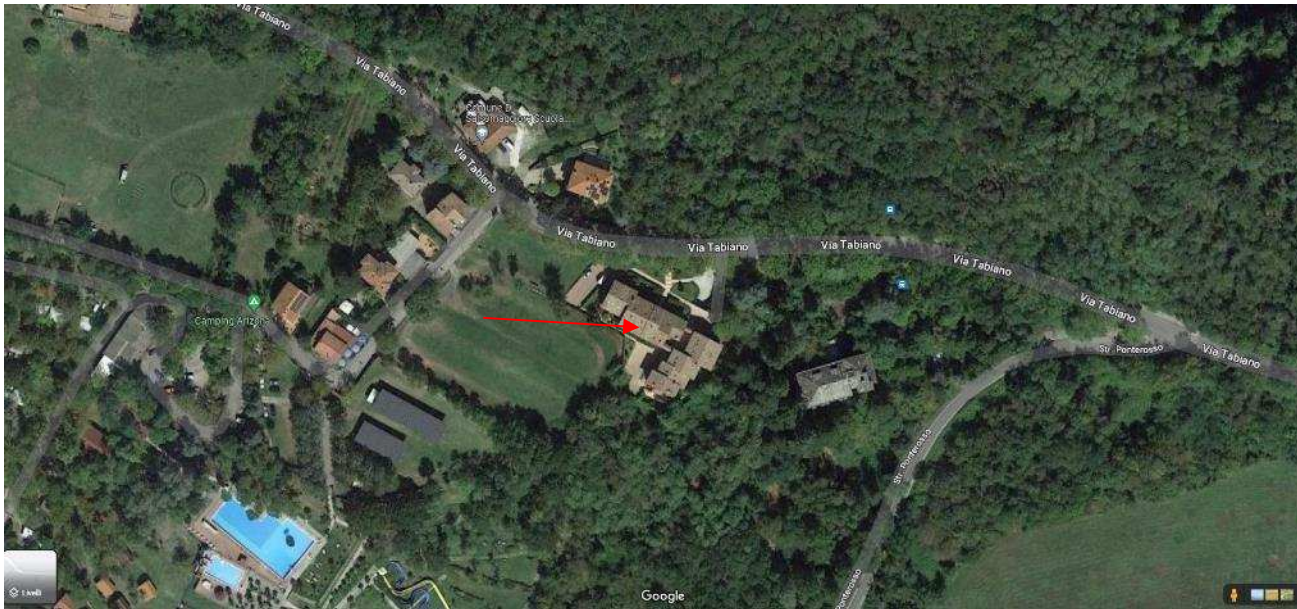
1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

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

Successivamente si è effettuato un sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi e della situazione di conservazione delle unità abitative in cui si è provveduto anche a produrre una completa documentazione fotografica atta ad identificare tutti i compendi per la successiva verifica tecnica e stesura della presente stima integrativa. Inoltre si è provveduto a richiedere, al Comune di Salsomaggiore Area 3 Territorio e Servizi, Servizio Edilizia Privata, una valutazione preventiva in quanto la definizione di "lastrico solare" per l'immobile era ambigua rispetto lo stato dei luoghi

(volume esistente chiuso con finestrate e pareti sormontato da tetto per l'intera dimensione); è stata presentata richiesta completa di documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni interne e documentazione attestante l'esistenza al momento dell'abitabilità. Tutto ciò premesso si procede con la valutazione del lotto.



Vista da Google del condominio in cui è inserito il lotto



Vista della Facciata condominiale da Strada Tabiano n.48

DESCRIZIONE LOTTO UNICO:

Unità immobiliari in complesso residenziale condominiale con aree a giardino, cortilizie e di parcheggio condominiali, posto in Salsomaggiore Terme, Strada Tabiano Località La Farolda, civico n. 48 con accesso carraio e pedonale dalla strada comunale di Salsomaggiore T – Tabiano

Bagni.

Il complesso residenziale nasce dalla riqualificazione con ristrutturazione di fabbricati ex agricoli da cui sono state ricavate numerose unità residenziali con accessori annessi quali soffitte e cantine.

Il tutto costruito in forza di **Concessione edilizia n° 293/98 del 14/06/1999, successive Varianti e Certificato di Agibilità/Abitabilità n° 05549 -Prot. Gen. 3749 del 08/02/2003.**



Vista della parte del sottotetto oggetto del lotto 4

L'unità immobiliare censita al N.C.E.U., al fg.37 - Particella 53 - Subalterno 57, come "lastrico solare" di 250 metri quadrati in realtà risulta nello stato di fatto un sottotetto non abitabile, con finestre a parete ed a tetto chiuse da infissi in legno e vetro termo-camera (visibili dalla strada), lasciato con struttura al grezzo ed altezze ampiamente accessibili e sfruttabili.

La struttura, così come si presenta, evidenzia che era già presente all'epoca dell'intervento di riqualificazione e ristrutturazione del complesso agricolo, verificabile anche negli atti depositati in Comune e nel Certificato di Abitabilità rilasciato dal comune di Salsomaggiore nel 2003.

L'unità immobiliare si trova al secondo piano sottotetto del complesso condominiale e d è accessibile tramite vano scala condominiale (vedasi documentazione fotografica allegata).

L'unità immobiliare censita al N.C.E.U., al fg.37 - Particella 53 - Subalterno 58 come ricovero cicli si trova nella zona autorimesse al piano Primo Sotto-strada ed ha una consistenza catastale di 25 metri quadrati.



L'unità immobiliare censita al N.C.E.U., al fg.37 - Particella 53 - Subalterno 56 come posto auto scoperto si trova nell'area condominiale di ingresso alla zona autorimesse ed ha una consistenza catastale di 13 metri quadrati.

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

Unità Accessoria identificata come "lastrico solare":

FG.37, PART.53, SUB 57, Superficie Catastale 250mq, LASTRICO SOLARE:

L'unità immobiliare sopradescritta, risulta censita al N.C.E.U. nella consistenza in cui si trova, ma in realtà dovrebbe essere accatastato come sottotetto non abitabile (accessorio) così come visionato nello stato di fatto durante il sopralluogo.

L'unità immobiliare accessoria, risulta essere ultimata solo al grezzo, infatti mancano gli impianti, sottofondo e massetto per la pavimentazione e le finiture delle pareti. Inoltre per quanto descritto anche nel documento di Valutazione Preventiva rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme, sarà necessario prima di richiedere il recupero del sottotetto in residenziale dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria con la quale sanare le parti difformi riscontrate dal Servizio Edilizia Privata. L'importo minimo per la redazione della pratica in sanatoria è pari ad € 2250,00 oltre oneri di legge ed i diritti comunali di presentazione SCIA onerosa in Sanatoria, la sanzione minima sarà di € 2000 oltre al conteggio degli oneri di Urbanizzazione e di costo di costruzione da computare in base alla sanatoria.

4

STATO DEGLI IMMOBILI:

Tutte le unità immobiliari si trovano libere da persone e/o cose

PROVENIENZA:

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

VALUTAZIONE:

Il valore dei vari compendi immobiliari viene determinato sulla base di ricerche di mercato e per comparazione con beni simili per ubicazione, destinazione, grado di finitura, consistenza, qualità dell'edificio in cui sono, oltre i Valori OMI identificati nel paese di appartenenza, l'osservatorio del mercato immobiliare, il borsino immobiliare, si dovrà tenere anche in considerazione che il mercato



dei beni immobili nella microzona di Tabiano Bagni ha subito una notevole flessione in conseguenza della crisi del Termalismo degli ultimi dieci anni e del Turismo causata in questi ultimi due anni dalla Pandemia dovuta al Covid che ha totalmente azzerato l'economia già mortificata della Frazione Termale. Oltre a ciò si dovrà tenere in considerazione delle opere di sanatoria, cambio d'uso da sottotetto ad abitativo e finitura da realizzare nel "lastrico solare".

VALORI DI RIFERIMENTO OMI:

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: SALSOMAGGIORE

Fascia/zona: Suburbana/TABIANO TERME

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

5

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autonimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

TABELLA VALUTAZIONI DI MERCATO:

N.	UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFICATA	SUP.mq	VALORE €/mq	VALORE IMMOBILE €	VALORE arrotondato
1	LASTRICO SOLARE	FG.37, PART.53, SUB 57	250 mq	290,00	72'500,00	€ 72'500,00
2	DEPOSITO CICLI	FG.37, PART.53, SUB 58	25 mq	250,00	6'250,00	€ 6'250,00
3	POSTO AUTO SCOPERTO	FG.37, PART.53, SUB 56	13 mq	150,00	1'950,00	€ 1'950,00
VALORE LOTTO UNICO						€ 80'700,00



DOCUMENTAZIONE IN ALLEGATO:

ALLEGATO 1: ELENCO IMMOBILI-VISURE

ALLEGATO 2: PLANIMETRIE CATASTALI - ELABORATI PLANIMETRICI-GRAFICI

ALLEGATO 3: VALUTAZIONE PREVENTIVA.

ALLEGATO 4: CERTIFICATI DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

ALLEGATO 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 6: DOCUMENTAZIONE GRAFICA SCHEMA SOTTOTETTO

In Fede

Il Tecnico Incaricato

6

Salsomaggiore Terme, 16/02/2023