

= // =

Geometra Valerio Caraffini
- studio tecnico -

Gentilissimo Signor Dott. **Ferdinando SARTI**

Via Cremonese n. 61/A
43125 PARMA (PR)

A mezzo mail: ferdinando@studiosarti.net

Oggetto: **Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 61/2024 "Casa Clima Lazzaro S.r.l."**.

Stima sommaria degli immobili disponibili alla procedura.

Grato dell'incarico ricevuto, dirigo la presente per riferirLe in ordine ai valori, ad ora sommari, che potranno scaturire dalle stime puntuali dei beni immobili disponibili alla procedura.

Premesso che gli immobili disponibili alla procedura sono i seguenti:

- In piena proprietà nel Comune di Fidenza (PR):
 - > Cantina al Piano Terreno censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 68, Particella n. 493 sub. 8;
 - > Autorimessa con cantina al Piano Terreno, censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 68, Particella n. 493 sub. 9;
 - > Autorimessa al Piano Terreno, censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 68, Particella n. 493 sub. 10;
 - > Appartamento al Piano Primo, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 68, Particella n. 493 sub. 12;
 - > Appartamento al Piano Secondo, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 68, Particella n. 493 sub. 14;
- In piena proprietà nel Comune di Fontevivo (PR):
 - > Terreni nudi di varia natura censiti al Catasto Terreni, Foglio n. 25, Particelle nn. 610, 611, 606, 608 e 613;
- In piena proprietà nel Comune di Soragna (PR):
 - > Appezamento di terreno edificabile censito al Catasto Terreni, Foglio n. 26, Particella n. 871;

si procede nella loro sintetica descrizione e nella loro stima, ad ora sommaria:

Immobili in Fidenza.

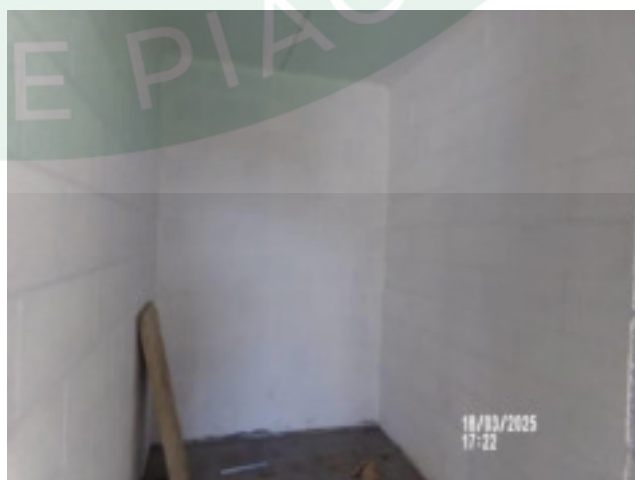
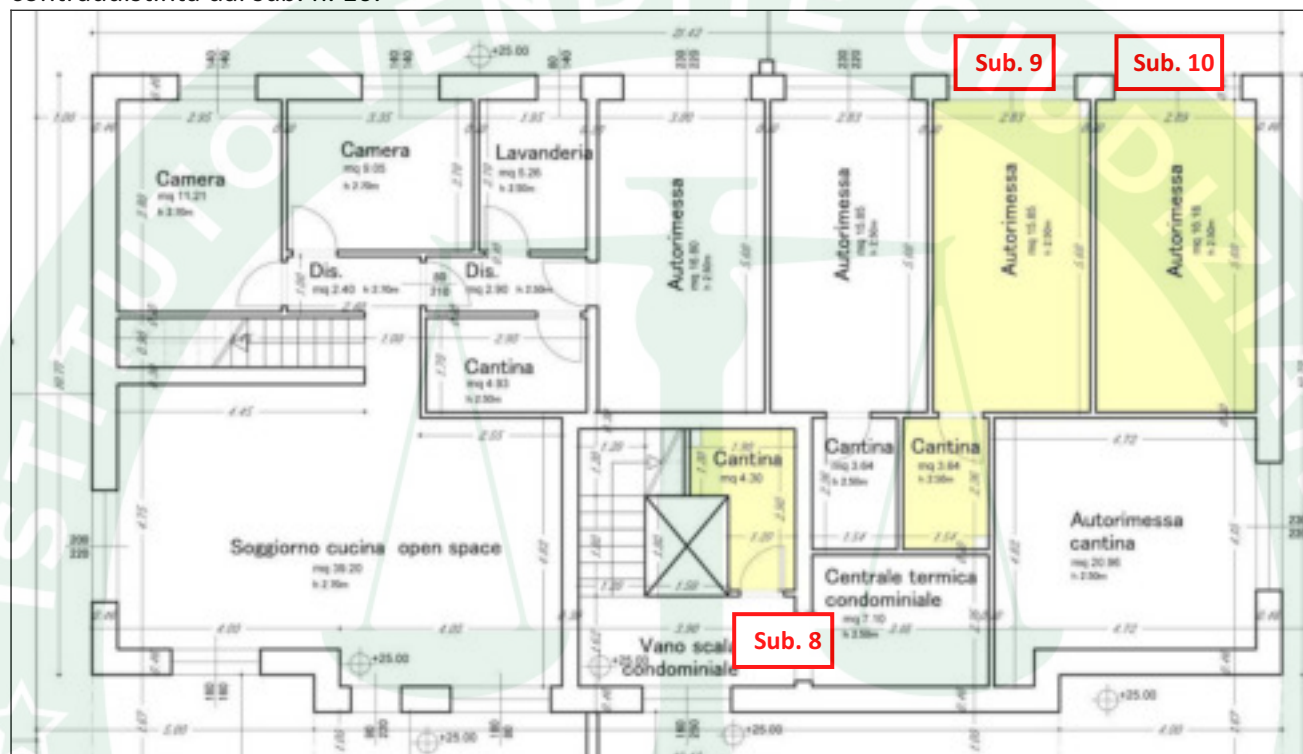
Trattasi di una cantina, un'autorimessa, un'autorimessa con cantina, un appartamento al primo piano ed un appartamento al secondo piano, compresi in un condominio in corso di completamento comprendente cinque unità abitative, nella prima periferia ovest del capoluogo del Comune di Fidenza (PR).





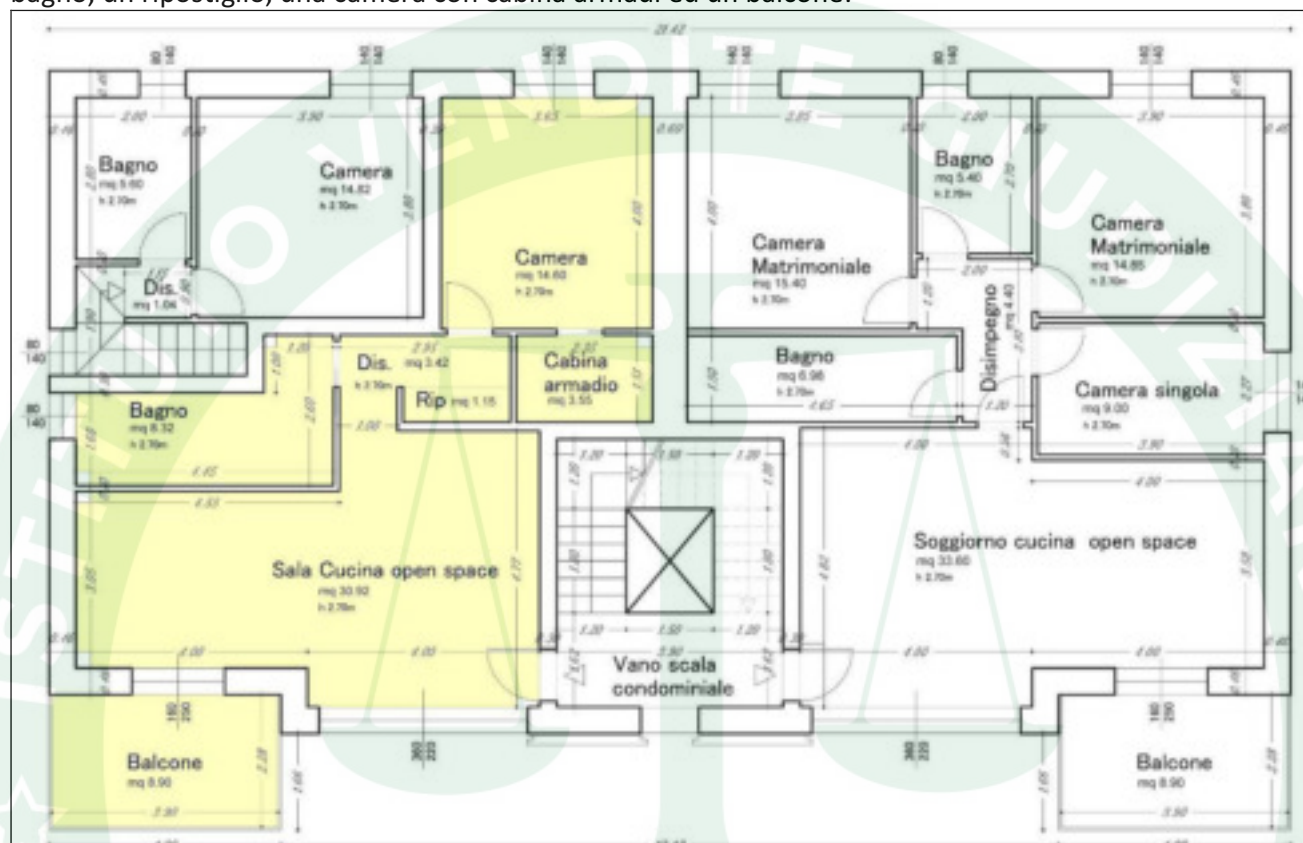
Sintetica descrizione:Al piano Terreno

Una cantina costituita da un unico vano sottoscala contraddistinta dal sub. n. 8, un'autorimessa con cantina costituita da due vani individuata con il sub. n. 9 ed un'autorimessa costituita da un unico vano contraddistinta dal sub. n. 10.



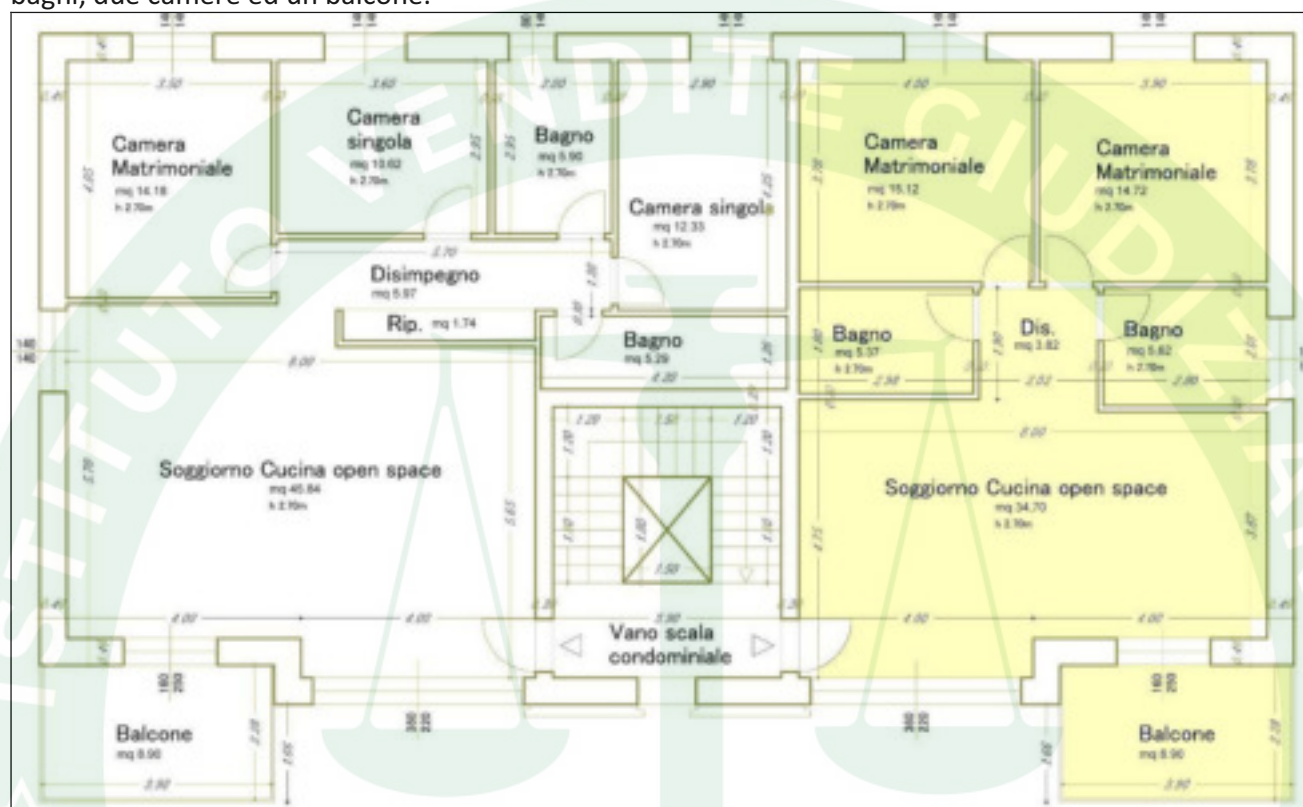
Al piano Primo

Un appartamento contraddistinto dal sub. n. 12, composto da: un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, una camera con cabina armadi ed un balcone.



Al piano Secondo

Un appartamento contraddistinto dal sub. n. 14, composto da: un soggiorno/cucina, un disimpegno, due bagni, due camere ed un balcone.



Tutte le unità immobiliari descritte si presentano allo stato di semigrezzo. Vale a dire che per renderle idonee ad essere abitate/utilizzate, è necessario completare gli impianti (elettrico, idrico/sanitario e di

riscaldamento), acquistare ed installare le porte interne e quella d'ingresso; acquistare ed installare i sanitari (bidet, water, ecc.); completare le pavimentazioni; completare le chiusure esterne mediante l'installazione degli imbotti e di alcune persiane. In più sono da completare le parti comuni (recinzione, area cortiliva, scale, davanzali, cappotto esterno, ascensore, serramenti, ecc.) per un importo complessivo di, circa, € 130/140.000,00. Resta inoltre da predisporre e presentare idonea pratica edilizia per completare i lavori (il Permesso di Costruire è scaduto), sono da acquisire tutti i certificati di conformità degli impianti per ottenere il Certificato di conformità edilizia ed abitabilità e sono da presentare un DOCFA (nuova planimetria catastale poiché la categoria attuale è F3 – in corso di costruzione) per ogni unità immobiliare.

Estremi catastali

Le unità immobiliari in argomento sono così censite al Catasto del Comune di Fidenza (PR):

Al Catasto Fabbricati:

- Cantina: Foglio n. 68, particella n. 493 subalterno 8, categoria F/3 (in corso di costruzione), Via Herremberg s.n.c., Piano T.;
- Autorimessa con antina: Foglio n. 68, particella n. 493 subalterno 9, categoria F/3 (in corso di costruzione), Via Herremberg s.n.c., Piano T.;
- Autorimessa: Foglio n. 68, particella n. 493 subalterno 10, categoria F/3 (in corso di costruzione), Via Herremberg s.n.c., Piano T.;
- Appartamento Piano Primo: Foglio n. 68, particella n. 493 subalterno 12, categoria F/3 (in corso di costruzione), Via Herremberg s.n.c., Piano 1;
- Appartamento Piano Secondo: Foglio n. 68, particella n. 493 subalterno 14, categoria F/3 (in corso di costruzione), Via Herremberg s.n.c., Piano 1;

Vedasi visura al Catasto Fabbricati ed Elaborato Planimetrico ([allegato n. 1 fascicolato](#)).

Al Catasto Terreni:

- Sedime dell'edificio (che comprende altre unità immobiliari) ed aree pertinenti: Foglio n. 68, particella n. 493, ente urbano, superficie 564 m².

Vedasi visura al Catasto Terreni e mappa ([allegato n. 2 fascicolato](#)).

Condominio

Ad ora, non si conosce la caratura millesimale dei beni in esame.

Provenienza nel ventennio

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere la storica ventennale ipo/catastale.

Pregiudizievoli nel ventennio

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere l'elenco delle pregiudizievoli nel ventennio.

Conformità edilizia e catastale

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere la conformità edilizia e catastale.

Stima sommaria:

Considerando di eseguire una stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in

argomento si prendono a paragone gli atti di compravendita relativi a due appartamenti con autorimessa nello stesso condominio [(Compravendita particelle nn. 493 sub. 11 e sub. 13 allo stato di grezzo – Atto in data 20.12.2023, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Parma in data 27.12.2023 al n. 20.409 del R.P.) – (Compravendita particelle nn. 493 sub. 4 e sub. 6 allo stato di grezzo – Atto in data 13.06.2023, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Parma in data 26.03.2023 al n. 9.899 del R.P.)], che è così ricavata:

Calcolo del valore per metro quadrato dei beni presi a paragone:

Valore complessivo delle due compravendite prese a paragone

(escluso I.V.A.):

€ 333.200,00

Intera superficie commerciale con indici di ragguaglio pari a 0,25 per m² 272,30 risultano
cantine e balconi e 0,50 per le autorimesse: €/m² 1.223,65

Più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima in Fidenza (PR):

Autorimesse sub. 9 e 10, cantina sub. 8, appartamenti sub.

12 e 14: m² * 205,00 x €/m² 1.200,00 = € 246.000,00

Abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo

pieno anziché sui valori catastali e per la vendita con assenza di garanzie per vizi occulti: -€ 49.200,00

Arrotondamento: = -€ 1.800,00

Più probabile valore di vendita forzata dei beni oggetto di stima in Fidenza (PR): = € 195.000,00

*Intera superficie commerciale con indici di ragguaglio pari a 0,25 per cantine e balconi e 0,50 per le autorimesse:

Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni.

Immobili in Soragna.

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale nella prima periferia nord/ovest del Capoluogo del Comune di Soragna (PR).



Sintetica descrizione:

Lotto di terreno edificabile facente parte del Piano Particolareggiato residenziale di iniziativa privata denominato "C4", in fregio a via Maestà di Chiavica esteso catastali m² 652, censito nel Catasto Terreni del Comune di Soragna al foglio n. 26, particella n. 871, qualità seminativo arborato di classe 1, r. d. euro 6,20, r. a. euro 6,90, con una complessiva superficie lorda utile (SLU) edificabile di m² 170 (dato ricavato dall'atto di provenienza), nella periferia nord/ovest del Capoluogo del Comune di Soragna (PR).





Estremi catastali

L'unità immobiliare in argomento è così censita al Catasto Terreni del Comune di Soragna (PR):

- Foglio n. 26, particella n. 871, seminativo arborato di classe 1, superficie 652 m², Reddito Dominicale € 06,20, Reddito Agrario € 06,90.

Vedasi visura al Catasto Terreni e mappa ([allegato n. 3 fascicolato](#)).

Condominio

Non esiste condominio.

Provenienza nel ventennio

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere la storica ventennale ipo/catastale.

Pregiudizievoli nel ventennio

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere l'elenco delle pregiudizievoli nel ventennio.

Conformità edilizia e catastale

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere la conformità edilizia e catastale.

Stima sommaria:

Considerando di eseguire una stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento si utilizza, ritenendolo congruo, il prezzo pagato da Casa Clima Lazzaro S.r.l. per l'acquisto dell'immobile in argomento (Atto di compravendita in data 21.05.2021, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Parma in data 27.05.2021 al n. 9.057 del R.P.) aggiornato del 10%, che è così ricavata:

Più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima in Soragna (PR):

Intero Lotto Particella n. 871 = € *90.000,00 + 10%, in arrotondamento= € 100.000,00

Abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la vendita con assenza di garanzie per vizi occulti: -€ 20.000,00

Più probabile valore di vendita forzata dei beni oggetto di stima in Soragna (PR): ≡ € 80.000,00

*Prezzo pagato da Casa Clima Lazzaro S.r.l. per l'acquisto dell'immobile in argomento.

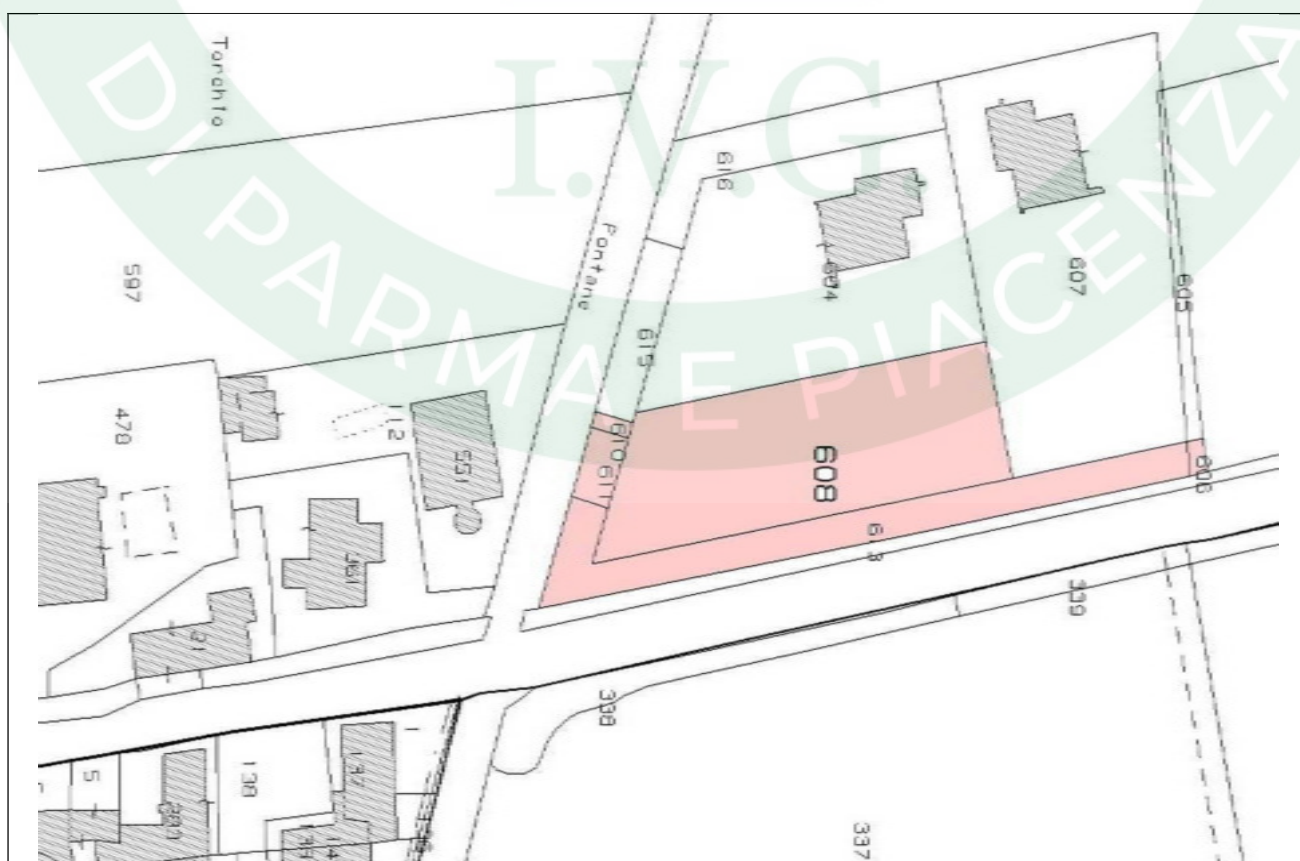
Immobili in Fontevivo.

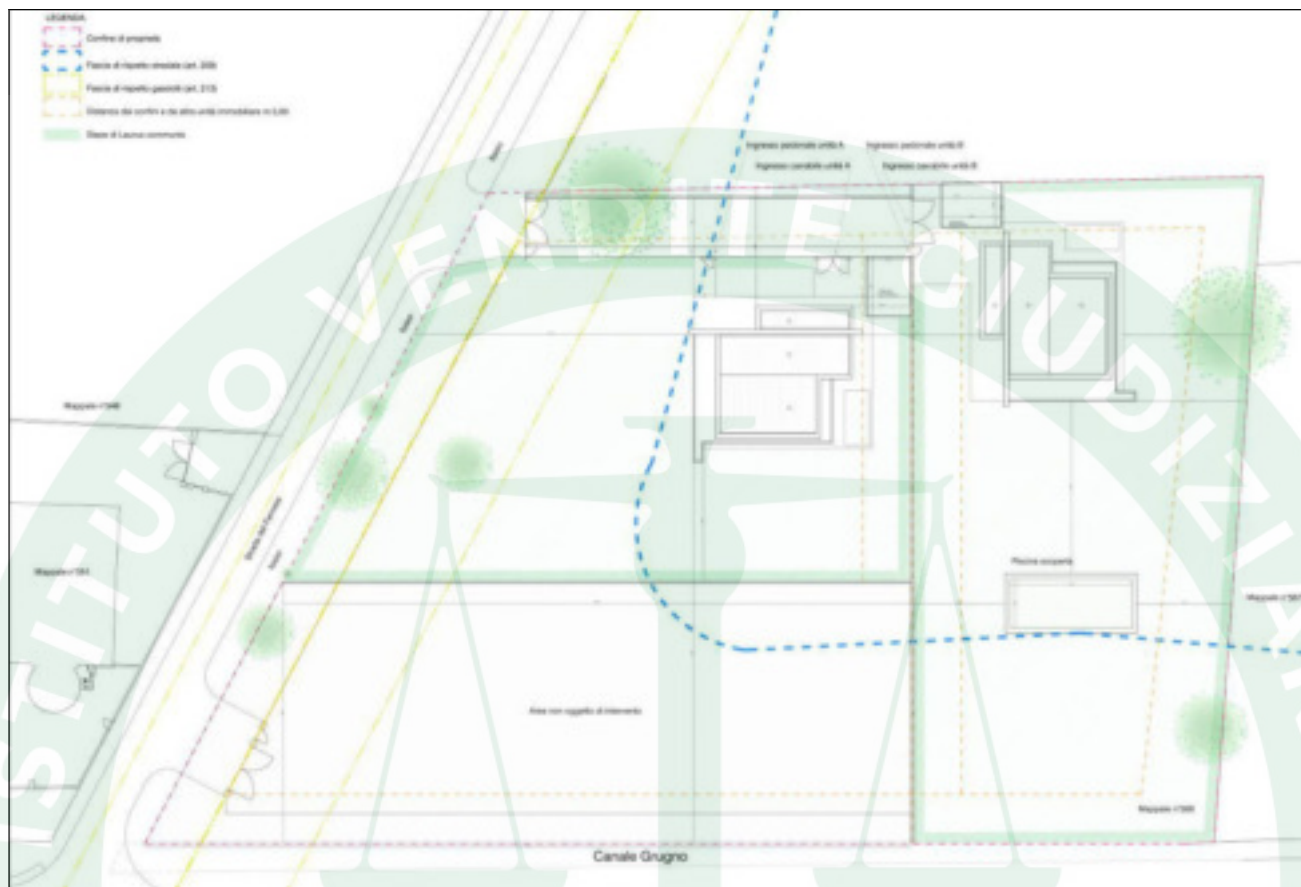
Trattasi di un Lotto di terreno nudo a destinazione agricola, oltre ad altre particelle, nella periferia sud del Capoluogo del Comune di Fontevivo in Località Il Torchio (PR).



Sintetica descrizione:

Appezamenti di terreno residuali di un intervento edilizio per la demolizione di un vecchio edificio e la costruzione di due nuove villette (SCIA n. 57/2022 del 04.03.2022 per intervento di ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione di due edifici residenziali unifamiliari), estesi complessivamente 1.971 m², in parte destinati a parcheggio e per lo più in “rispetto stradale”, nella Località Il Torchio, in Comune di Fontevivo.





Estremi catastali

Le unità immobiliari in argomento sono così censite al Catasto del Comune di Fontevivo (PR):

Al Catasto Fabbricati:

- Area: Foglio n. 25, particella n. 610, categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione);
- Area: Foglio n. 25, particella n. 611, categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione);

Vedasi visura al Catasto Fabbricati ed Elaborato Planimetrico ([allegato n. 4 fascicolato](#)).

Al Catasto Terreni:

- Area: Foglio n. 25, particella n. 610, ente urbano, superficie 15 m².
- Area: Foglio n. 25, particella n. 611, ente urbano, superficie 68 m².
- Terreno: Foglio n. 25, particella n. 606, seminativo arborato di classe 1, superficie 15 m², Reddito Dominicale € 00,13, Reddito Agrario € 0,15.
- Terreno: Foglio n. 25, particella n. 608, seminativo arborato di classe 2, superficie 1.327 m², Reddito Dominicale € 10,97, Reddito Agrario € 13,02.
- Terreno: Foglio n. 25, particella n. 613, seminativo arborato di classe 2, superficie 546 m², Reddito Dominicale € 04,51, Reddito Agrario € 05,36.

Vedasi visura al Catasto Terreni e mappa ([allegato n. 5 fascicolato](#)).

Condominio

Non esiste condominio.

Provenienza nel ventennio

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere la storica ventennale ipo/catastale.

Pregiudizievoli nel ventennio

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere l'elenco delle pregiudizievoli nel ventennio.

Conformità edilizia e catastale

Non sono ancora state eseguite indagini per redigere la conformità edilizia e catastale.

Stima sommaria:

Stimare i beni in argomento, riferendosi ad un loro "più probabile valore di mercato" è estremamente complesso e difficile.

Vale a dire che se questi beni fossero messi sul mercato liberi da vincoli e/o ordinanze, come vedremo in seguito, ci si potrebbe attendere di ricavare una somma pari a circa € 20/25.000,00 (€/m² 12,00/13,00), sottolineando che la loro appetibilità sarebbe molto ristretta ed i potenziali acquirenti potrebbero essere soltanto i proprietari delle limitrofe villette appena costruite.

In fatto, ad oggi, sulle aree in questione pende un'ordinanza del Sindaco (la n. 22 del 04.06.2024 [allegato n. 6 fascicolato](#)) che intima all'impresa Casa Clima Lazzaro S.r.l.:

ORDINA

Al Sig. Lazzaro FATTORUSO (c.f. FTTLZR92H04I483W) nato a Scafati (SA) il 04/06/1992 e residente in Via Trento 3/C – 43019 Soragna (PR), in qualità di amministratore unico dell'impresa "Casa Clima Lazzaro s.r.l." (p.iva 02857420349) con sede legale in via Trento 3/C – 43019 Soragna (PR):

- di trasmettere a questo Comune e ad ARPAE, **entro 30 giorni dalla data di notifica**, di un piano di rimozione finalizzato all'avvio al recupero o allo smaltimento dei rifiuti sopradescritti ed al ripristino dello stato dei luoghi;
- di provvedere, a loro cura e spese, **previa approvazione del piano di rimozione ed entro 90 giorni dal dissequestro dell'area**, alla sua esecuzione con rimozione, recupero e/o smaltimento dei rifiuti depositati all'interno del cantiere edile posto in Strada delle Fontane 2 - foglio 25 mapp. 604-607-608 del Catasto del Comune di Fontevivo, nonché al ripristino del sito interessato, nei modi di legge e tramite ditte opportunamente autorizzate;
- di trasmettere a questo Comune e ad ARPAE, **entro 10 giorni dalla data di completamento delle operazioni di ripristino dello stato dei luoghi**, una relazione con allegata la documentazione comprovante l'avvenuta consegna dei rifiuti ad impianti debitamente autorizzati, al fine di consentire l'effettuazione delle opportune verifiche da parte dei competenti organi di controllo;

dove, dalla natura dei rifiuti elencati in ordinanza,

- *Area di cantiere (foglio 25 particelle 604-607-608 NCT Comune di Fontevivo), di dimensioni di circa 5.000 m² e profondità media di 30-50cm, scavata nel terreno e colmata in maniera disomogenea con terra e rifiuti di origine edile;*
- *Cumulo di dimensioni di circa 15x5x2 metri, costituito da rifiuti misti speciali e assimilabili a urbani;*
- *Cumulo di dimensioni di circa 40x10x2 metri, costituito da terra e rifiuti edili;*
- *Cumulo di dimensioni di circa 8x2x1 metri, costituito da rifiuti prevalentemente in legno;*
- *Cumulo di coperture in onduline;"*

e da un esame visivo dei medesimi,



si può affermare che il liquidatore, per adempiere, **dovrebbe spendere** per piano di lavoro, analisi chimico/fisiche, smaltimento con carico e trasporto dei rifiuti ed oneri per il conferimento a centro autorizzato, **molto di più di quanto ricaverebbe dalla vendita di detti terreni, con il concreto forte rischio che lo smaltimento non sia sufficiente, ma che occorra anche una “caratterizzazione del sito” con ulteriori adempimenti (scavi nel terreno vergine sottostante con test di cessione, ecc.) per scongiurare l’inquinamento del sottosuolo e delle falde sotterranee, con altri successivi oneri economici, oggi difficilmente quantificabili.**

Conclusione

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra espresso, il Consulente ritiene che il prezzo di vendita forzata degli immobili presi in esame sia il seguente:

<u>Per i beni in Fidenza:</u>	€	<u>195.000,00</u>
<u>Per i beni in Soragna:</u>	€	<u>80.000,00</u>
<u>Per i beni in Fontevivo:</u>	€	<u>00,00</u>
<u>Sommano:</u>	€	<u>275.000,00</u>

Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore adempimento/chiarimento e porgo cordiali saluti.

San Secondo Parmense, 27 marzo 2025

(Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Visura Catasto Fabbricati ed Elaborato Planimetrico Fidenza;
2. Visura Catasto Terreni e mappa Fidenza;
3. Visura Catasto Terreni e mappa Soragna;
4. Visura Catasto Fabbricati ed Elaborato Planimetrico Fontevivo;
5. Visura Catasto Terreni e mappa Fontevivo;
6. Ordinanza Fontevivo;