



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Errico Filomena

CUSTODE:

IVG Parma S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. 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 103/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Albergo a SALSOMAGGIORE TERME Viale Maria Luigia 27, frazione Bagni di Tabiano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Il compendio è costituito da un edificio pluripiano in cui si trova l'albergo e completato da una tettoia esterna, un tempo destinata a parcheggio.

Il manufatto destinato a albergo risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme (PR): foglio 37 particella 250 sub. 3 categoria D/2, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE MARIA LUIGIA n. 27 SALSOMAGGIORE TERME, piano: S1-T - 1-2-3.

Come desumibile dall'estratto di mappa, i beni oggetto di relazione comprensivi dell'area cortiliva esterna di pertinenza considerati nel loro insieme confinano: a nord con i mappali 643 e 642, a ovest con il mappale 252, a sud con la pubblica via (v.le Maria Luigia), a est con i mappali 642, 251 e 714.

B

Tettoia a SALSOMAGGIORE TERME Viale Maria Luigia 27, frazione Bagni di Tabiano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Il bene è così censito al Catasto Fabbricati: foglio 37 particella 250 sub. 4, categoria C/7, superficie 147, classe U, consistenza 147 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE MARIA LUIGIA n. 27 SALSOMAGGIORE TERME, piano: T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.700,72 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:	€. 343.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 275.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/02/2026

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 alcuni anni.

Si fa presente che la scrivente ha preso contatti con l'Agenzia delle Entrate di Milano, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, gravanti i beni, ma ad oggi non ha ricevuto alcuna risposta alla email inviata in data 30/10/2025.

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 giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano rep. 1.168/2025 del 14/01/2025, trascritta a Parma il 30/04/2025 ai nn. 8.912/1544, a favore dei signori *** DATO OSCURATO *** creditori procedenti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma (PR) il 26/06/2025 rep. 3.361/2025 e trascritto a Parma (PR) il 29/07/2025 al numero 16.629 reg. gen. e 12.498 reg. part., a favore dei signori *** DATO OSCURATO *** , creditori procedenti.

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:

Essendo l'immobile unico non esiste condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** ., con sede legale a *** DATO OSCURATO *** , amministratore unico

*** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** C nato a B *** DATO OSCURATO *** e domiciliato a *** DATO OSCURATO ***

P.I.V.A. e C.F. società: *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come indicato nella relazione notarile in atti, in data antecedente al ventennio i beni appartenevano in quote uguali e in comunione ai sig. *** DATO OSCURATO *** , avendoli acquistati con atto di compravendita del dott. Renato Ugolini, rep. 35.089 del 18/12/1969, trascritto a Parma il 07/01/1970 ai nn. 79/70.

Con atto a rogito del notaio Fernando Sozzi di Parma, rep. 8.157 del 28/11/1984, trascritto a Parma il 27/12/1984 ai nn. 15.347/11.797, i sigg. *** DATO OSCURATO *** , conferivano gli immobili in oggetto nella società *** DATO OSCURATO ***

In data 17/12/2013, con atto del notaio Mario Rossi di Parma, rep. 50.198 trascritto a Parma il 10/01/2014 ai nn. 393/327, la società *** DATO OSCURATO *** , cambiava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO *** .

Con atto autenticato dal notaio Giuseppe Iannello di Parma in data 17/12/2020 (rep. 28.159 registrato a Parma il 22/12/2020 al numero 20422, la società *** DATO OSCURATO *** mutava la propria denominazione in *** DATO OSCURATO ***

Con atto di trasformazione a rogito del notaio Silvio Scuccimarra di Verona in data 15/06/2021 rep. 3.648, registrato a Verona, la società *** DATO OSCURATO *** è stata trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione di *** DATO OSCURATO ***

Infine con atto di compravendita a ministero notaio Ugo Cantiello di Milano, rep.41.003 del 25/06/2024, trascritto a Parma il 01/07/2024 ai nn. 13.621 reg. gen. e 10.384 reg. part., la società eseguita entrava in possesso dei beni per acquisto dalla società *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere di costruzione dell'immobile sono iniziate in data successiva al 01/09/1967, sulla base dei seguenti titoli edilizi depositati presso l'archivio del Comune di Salsomaggiore Terme:

- Nulla Osta n°1107 del 28/12/1973, inerente alla costruzione dell'edificio e successiva variante n°3254 del 28/07/1978; per tale manufatto sono stati rilasciati i seguenti certificati di abitabilità n°2239/1976 del 16/08/1976 e n°1470/1978 del 20/11/1978;
- C.E. (Concessione Edilizia) n°315/1980 del 18/09/1980, inerente alla costruzione della porzione di edificio in cui sono stati ricavati la cucina e il sottostante locale di servizio;
- C.E. n°546/1980 del 27/02/1980, inerente alla costruzione della copertura della terrazza del piano rialzato;
- C.E.n°2739/1981 del 03/03/1981, inerente ad opere e modifiche sia interne che prospettiche da eseguirsi al piano terzo sottotetto
- C.E. n°1202/1982 del 05/04/1982 variante alla C.E. 315/1980. Per tutti tali titoli in data 03/01/1984 è stato rilasciato il certificato di abitabilità n°1831/1984;
- C.E. in Sanatoria n°3208/1986 del 27/11/1996, relativa ad opere realizzate in difformità rispetto ai precedenti titoli edilizi; in data 04/01/2000 è stata rilasciata l'agibilità n°153;
- C.E. n°8379/1987 del 18/11/1987, inerente all'esecuzione della tettoia esterna posta sul retro del fabbricato principale (unità mappale 250 sub 4);
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n°47/1999 del 16/02/1999, inerente ad opere di

prevenzione incendi da eseguirsi nei vani tecnici dell'immobile;

- Autorizzazione n°33/1999 del 18/03/1999, inerente alla realizzazione della canna fumaria della cucina;
- CILA (Certificazione di Inizio Lavori Asseverata) n°1/2022 del 30/12/2021, relativa ad opere di manutenzione straordinaria delle facciate e dei frontalini dei balconi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di relazione è rappresentato nella tavola D.3.e del PUG (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Salsomaggiore Terme. Dalla disamina di tale tavola e della normativa tecnica allegata si evince che l'edificio, è classificato quale *"Tessuto prevalentemente residenziale"* e *"Tessuti residenziali a manutenzione e completamento"* disciplinato dall'art. 4.2.5, comma 5 delle norme tecniche. La destinazione d'uso odierna è di tipo alberghiero, dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Salsomaggiore, è emersa la possibilità un domani di modificare la destinazione d'uso del bene riadattandolo eventualmente a residenza o altro uso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Durante il sopralluogo al bene si è rilevato che lo stesso risulta in genere conforme alle planimetrie allegata ai singoli titoli edilizi, ad eccezione di qualche lieve difformità di seguito meglio specificata:

- **Hotel piano seminterrato;** i locali sono generalmente conformi ad eccezione di qualche lieve modifica nelle dimensioni dei vani che rientra comunque nelle tolleranze ammesse dalla normativa. Si segnala che il locale tecnico di più recente realizzazione ubicato nello spigolo nord-est del vano destinato ad autorimessa ha dimensioni in pianta diverse da quelle autorizzate, dimensioni che superano le tolleranze normative.
- **Hotel piano terra;** i locali sono generalmente conformi ad eccezione della mancata rappresentazione di qualche risega e rientranza nei muri della cucina; tali difformità possono essere ritenute errate rappresentazioni dello stato dei luoghi e ricadere nelle tolleranze ammesse dalla norma.
- **Hotel piano primo, secondo e terzo;** locali sono generalmente conformi ad eccezione di qualche lieve modifica nelle dimensioni dei vani che rientra comunque nelle tolleranze ammesse dalla norma.
- **Tettoia esterna (unità sub 4);** la tettoia è generalmente conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio depositato ad eccezione di una differenza di quota sotto trave della porzione est, che risulta inferiore a quanto licenziato. È probabile che la differenza riscontrata sia da imputarsi non all'esecuzione difforme dell'opera, quanto alle precarie condizioni statiche della tettoia, che si è in parte abbassata inflettendosi. Si fa anche presente che per quanto riguarda la porzione di tettoia parzialmente collassata, le sue dimensioni non sono state rilevate con precisione a fronte dell'impossibilità di rilevarla in sicurezza. Si evidenzia anche che nella planimetria catastale le altezze riportate sono difformi e maggiori di quelle indicate nel titolo edilizio, anche per la porzione di tettoia che si trova in migliori condizioni statiche. Si ipotizza un'errata indicazione delle altezze nella planimetria catastale

Dalle informazioni reperite e da un colloquio avuto con il tecnico comunale geom. Cenci, 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

CILA in Sanatoria il cui importo minimo ammonta ad € 1.000,00.

Una volta che il Comune di Salsomaggiore avrà rilasciato il titolo in sanatoria sarà necessario procedere anche con l'aggiornamento della planimetria catastale, per sanare le incongruenze riscontrate.

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, vengono di seguito indicati:

- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Salsomaggiore (PR) a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 1.000,00 minimo;
- Importo diritti di segreteria richiesti dal Comune di Salsomaggiore a seguito della presentazione delle pratiche in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 50,00;
- Competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Salsomaggiore della pratica in sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale: € 10.000,00 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 € 140,00 (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

A fronte delle difformità descritte al paragrafo precedente, una volta ottenuto il titolo in sanatoria si dovrà provvedere ad aggiornare la planimetria catastale del compendio stimato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIALE MARIA LUGIA 27, FRAZIONE BAGNI
DI TABIANO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

Albergo a SALSOMAGGIORE TERME Viale Maria Luigia 27, frazione Bagni di Tabiano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Il compendio è costituito da un edificio pluripiano in cui si trova l'albergo e completato da una tettoia esterna, un tempo destinata a parcheggio.

Il manufatto destinato a albergo risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Salsomaggiore Terme (PR): foglio 37 particella 250 sub. 3 categoria D/2, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE MARIA LUGIA n. 27 SALSOMAGGIORE TERME, piano: S1-T - 1-2-3.

Come desumibile dall'estratto di mappa, i beni oggetto di relazione comprensivi dell'area cortiliva esterna di pertinenza considerati nel loro insieme confinano: a nord con i mappali 643 e 642, a ovest con il mappale 252, a sud con la pubblica via (v.le Maria Luigia), a est con i mappali 642, 251 e 714.



Foto - Vista fronte strada



Foto - Vista fronte strada



Foto - Prospetto est



Foto - Prospetto nord-ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La località di Bagni di Tabiano si trova a circa 40 Km da Parma ed è situata sulle colline nella zona sud-est della provincia a pochi km dal confine con la limitrofa provincia di Piacenza. Posta a circa una decina di Km da Salsomaggiore Terme, il capoluogo di Comune, la cittadina è famosa per le proprietà terapeutiche delle sue acque, gode di tutti i servizi ed è dotata di numerose strutture ricettive. La frazione è facilmente raggiungibile con mezzi propri oppure utilizzando i servizi di trasporto urbano che la collegano più volte al giorno, sia con i comuni limitrofi, che con la città di Parma. Il bene oggetto di stima si trova in prossimità del centro del paese e di tutti i servizi ivi presenti.



Foto - Vista satellitare compendio



Foto - Estratto di mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio, avente forma poligonale, è costituito da un unico corpo di fabbrica che si eleva per quattro piani fuori terra. Al piano seminterrato del fabbricato si trovano i locali di servizio ed i vani tecnici, oltre ad un ampio alloggio destinato al custode/gestore della struttura. Al piano terra 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, dispensa etc..), mentre i successivi piani in elevazione sono tutti destinati a camere da letto.

L'accesso all'hotel avviene dall'area cortiliva di pertinenza che circonda l'edificio, in particolare l'accesso principale avviene da un'importante scalinata posta sul prospetto sud del fabbricato, mentre ulteriori accessi si trovano sul prospetto nord, sempre a livello del piano rialzato e sui prospetti est ed ovest 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 in parte a locali di servizio (cantina, box, vani tecnici) ed in parte ad alloggio del custode-gestore dell'attività, essendo stato ricavato nella porzione sud dell'immobile, un ampio appartamento.

I locali di servizio presentano finiture molto semplici; pavimenti in battuto di cemento o in ceramica, pareti, intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in metallo con vetro singolo, le porte interne sono in legno o in legno e vetro, solo quella del locale tecnico è di tipo REI.

La porzione sud è destinata ad alloggio del custode ed è costituita da un appartamento con accesso indipendente realizzato sul prospetto ovest dell'edificio, in alternativa si può accedere al bene anche dal vano scala interno all'edificio. Nell'unità sono stati ricavati un soggiorno, una cucina indipendente e cinque camere da letto, completano il bene tre servizi igienici ed un ampio locale ad uso ripostiglio-vano tecnico.

Le finiture sono analoghe in tutti gli ambienti: i pavimenti sono in ceramica, impiegata anche per realizzare i rivestimenti dei servizi igienici; le pareti sono in genere rivestite con carta da parati, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno, mentre quella di ingresso

è in legno e vetro; i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro singolo e tapparelle in PVC.

I locali sono generalmente dotati di impianto riscaldamento con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori; l'impianto elettrico è realizzato sia fuori che sottotraccia.

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

Al piano terra si trovano gli spazi comuni dell'albergo (ingresso, reception, sala da pranzo, sala tv) oltre alla cucina, con relativa dispensa.

Gli ambienti presentano pavimenti in ceramica e soffitti e pareti intonacati e tinteggiati ad eccezione della hall (ingresso) dell'albergo ove alcune pareti sono state rivestite con carta da parati, mentre il soffitto presenta una controsoffittatura in legno.

Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro ed anche quella principale di ingresso è in legno e vetro; le finestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC.

La cucina, a cui si accede anche da un ingresso indipendente posto sul prospetto nord dell'edificio e l'adiacente dispensa, presentano soffitti intonacati e tinteggiati e pavimenti in ceramica, utilizzata anche per il rivestimento delle pareti; le finestre sono sempre in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC, le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con corpi riscaldanti ad aria tipo funcoil, l'impianto elettrico è realizzato sia sotto che fuori traccia.

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

I locali dei successivi piani in elevazione, accessibili dal vano scala interno al fabbricato e dotato di ascensore, sono adibiti a camere da letto per gli ospiti, tali locali presentano condizioni di manutenzione e grado di finitura pressoché identici con una distribuzione e dimensione dei locali analoga tra un piano e l'altro, ad eccezione dei locali del piano terzo-sottotetto in cui è stato ricavato un minor numero di camere da letto ed alcuni locali sono invece destinati a spazi accessori e di servizio.

Le camere da letto sono costituite da un unico locale e sono dotate di bagno privato en suite generalmente finestrato; i bagni sono dotati di lavabo, bidet, wc e doccia.

I pavimenti delle camere sono realizzati in ceramica utilizzata anche per i rivestimenti dei servizi igienici, mentre pareti e soffitti sono in genere intonacati e tinteggiati. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC ai piani primo e secondo, mentre al piano terzo i serramenti, probabilmente di posa più recente, sono dotati di vetro camera, 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. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

A.4 - Stato di manutenzione

Le condizioni del bene sono sufficienti, lo stato di abbandono in cui il manufatto si trova da tempo ha 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. Si differenziano la copertura del locale cucina e della terrazza del prospetto sud, che sono molto deteriorate, condizione che ha dato origine ad evidenti problemi di infiltrazione che hanno danneggiato tinteggio ed intonaco degli ambienti sottostanti.

Le condizioni di manutenzione delle finiture dei diversi ambienti sono in genere discrete, anche se è bene evidenziare che si tratta di finiture ormai datate e di scarso pregio e che in diversi locali, a causa di infiltrazioni o problematiche da umidità da risalita, si sono danneggiate.

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 per la moderna clientela.

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 e in diversi ambienti sono presenti macchie di muffa, imputabili a fenomeni di umidità da risalita, che hanno danneggiato sia il tinteggio che l'intonaco sottostante o la carta da parati ove presente.
- **Piano terra;** i locali posti a tale livello si trovano in genere in discrete condizioni anche se le finiture sono oramai piuttosto datate; diverse le condizioni del locale ad uso cucina che sono scarse. Molto probabilmente la copertura di tale corpo di fabbrica si trova in pessime condizioni di manutenzione, condizione che ha dato origine a gravi problemi di infiltrazione che hanno danneggiato il tinteggio e l'intonaco del soffitto. Da quanto è stato possibile visionare dall'alto da alcuni dei balconi della struttura, si è rilevato che anche le condizioni della copertura della terrazza che prospetta l'ingresso principale dell'hotel sono pessime; molte lastre si sono danneggiate o spostate con la necessità di ripristinare la struttura. Al riguardo si fa presente che è altamente probabile che stante l'epoca di costruzione del bene, le lastre impiegate siano in fibrocemento contenente amianto; per tale motivo sarà necessario farne verificare le effettive condizioni da una ditta specializzata, al fine di valutare interventi di manutenzione e bonifica. Anche le condizioni della scala in cemento armato che dà accesso all'albergo non sono buone; il copriferro della struttura è saltato in più punti lasciando in tal modo le armature a vista, condizione che ne pregiudica la durabilità, espandendoli alle intemperie e alla corrosione.
- **Piano primo, secondo e terzo;** le condizioni delle camere da letto sono in genere sufficienti e tutti i locali necessiterebbero di un importante intervento di ristrutturazione atto a riammodernare tutti gli ambienti e renderli più fruibili. Le finiture sono in genere datate e di scarso pregio ad eccezione dei serramenti esterni del terzo piano che si trovano in discrete condizioni di manutenzione; 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 poi stati riscontrati problemi di umidità o infiltrazioni dalla copertura o dai bagni dei piani soprastanti, che hanno danneggiato il tinteggio e l'intonaco dei locali. Si fa presente che anche le condizioni dei balconi presenti ai diversi piani, non sono buone; il calcestruzzo delle solette si è degradato in più punti lasciando così a vista le armature, che esposte alle intemperie sono soggette a fenomeni di corrosione e degrado.

Da quanto sopra esposto appare evidente che il bene necessita di importanti interventi di manutenzione che prevedano il ripristino delle coperture e delle porzioni di struttura danneggiate e/o deteriorate 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.



Foto - Piano seminterrato



Foto - Piano seminterrato



Foto - Piano terra



Foto - Piano terra



Foto - Piano terra



Foto - Camere hotel

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminterrato - Alloggio custode-gestore	198,20	x	100 %	=	198,20
Seminterrato - Locali deposito	147,70	x	50 %	=	73,85
Terra - Spazi comuni	346,00	x	100 %	=	346,00

Terra - Terrazza	61,35	x	25 %	=	15,34
Primo - Camere da letto	291,50	x	100 %	=	291,50
Primo - Balconi	18,38	x	25 %	=	4,60
Secondo - Camere da letto	291,50	x	100 %	=	291,50
Secondo - Balconi	18,38	x	25 %	=	4,60
Terzo - Camere da letto e depositi	291,50	x	100 %	=	291,50
Terzo - Balconi	26,87	x	25 %	=	6,72
Area esterna	966,00	x	2 %	=	19,32
Totale:	2.657,38				1.543,12



Planimetria catastale

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 usualmente per tale tipologia di strutture è preferibile non utilizzare il metodo di stima comparativo. Tuttavia nel caso in esame si è ritenuto di utilizzare ugualmente tale metodo, in quanto sul mercato immobiliare locale, sono stati venduti e si trovano ancora in vendita, diversi beni con analoga destinazione d'uso.

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

La stima è stata fatta tenendo conto dell'ubicazione del bene, delle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trova l'immobile, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale. In particolare, si è tenuto conto delle caratteristiche del cespite e del grado di finitura. Rispetto ai valori indicati dalle Banche Dati ufficiali, il valore per l'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di tutti quei fattori di pregio o deprezzamento di cui godono i beni e che ne influenzano il valore, di seguito meglio specificati.

- **Tipologia immobile e sua destinazione d'uso**; il bene oggetto di relazione è un fabbricato destinato ad albergo, tale condizioni rende l'immobile meno appetibile sul mercato immobiliare, dato che il suo acquisto è rivolto ad una platea più ristretta di utenti, interessando una committenza non privata, ma professionale.
- **Ubicazione dell'immobile**; i beni oggetto di perizia sono ubicati in località Tabiano Bagni, frazione del Comune di Salsomaggiore Terme, nota per le proprietà curative delle sue acque. Sebbene le Terme di Tabiano, vantino una lunga tradizione e da oltre 150 anni le sue acque sulfuree siano rinomate per la cura di disturbi di tipo respiratorio, è necessario evidenziare, come ormai da quasi un trentennio, il turismo termale sia fortemente in declino e l'attrattiva esercitata su potenziali clienti sia molto bassa. Nella cittadina poi negli ultimi anni hanno chiuso non solo attività alberghiere, ma anche diverse delle attività commerciali un tempo presenti, tale condizione fa sì che la cittadina sia sempre meno attrattiva per potenziali clienti e conseguentemente eventuali investitori.
- **Presenza di beni invenduti nelle zone limitrofe**; a fronte della grave crisi del settore termale che ha interessato tutto il Comune di Salsomaggiore, in loco si trovano in vendita al momento diversi immobili un tempo destinati ad alberghi e/o residence. Tale condizione fa sì che si generino fenomeni di concorrenza, che non possono non ripercuotersi sul valore del bene.
- **Condizioni di manutenzione**; l'immobile è inutilizzato e vuoto da diverso tempo, tale condizione ha sicuramente contribuito ad aggravare alcune delle problematiche riscontrare. Infatti, anche se ad eccezione della tettoia, nell'immobile non siano state riscontrare deficienze statiche o problematiche di tipo strutturale, si ritiene di evidenziare che lo stesso dovrebbe essere sottoposto ad un importante intervento di manutenzione al fine di rinnovarne le finiture e la dotazione impiantistica ormai datata e di scarso pregio. A titolo d'esempio i servizi igienici sono molto vecchi, mentre i serramenti esterni, sono spesso inadeguati, essendo datati e non sufficientemente isolanti, tali da garantire un adeguato confort e benessere abitativo. La dotazione impiantistica invece non è adeguata alle esigenze di una moderna clientela in quanto le camere da letto non solo sono prive di impianto di condizionamento, ma anche l'impianto di riscaldamento è datato non permettendo una gestione autonoma della temperatura all'interno delle singole stanze, come invece richiesto oggi giorno. In molte camere sono poi stati riscontrati problemi di umidità o infiltrazioni dai piani superiori, che hanno danneggiato il tinteggio e l'intonaco.
- **Le attuali condizioni del mercato immobiliare**; se le considerazioni prima espresse sono peculiari dell'immobile oggetto di perizia, non ci si deve comunque dimenticare che il valore dell'immobile non può non essere condizionato dalla grave crisi economica che nell'ultimo decennio ha interessato il mercato immobiliare sia locale che nazionale, facendo registrare un continuo calo nei prezzi delle compravendite. Inoltre nell'ultimo periodo la crescente inflazione e l'aumento dei costi dell'edilizia e dei tassi per l'accesso al credito bancario, hanno contribuito sicuramente a ridurre la platea dei potenziali soggetti interessati ad operazioni di tipo immobiliare.

Da quanto sopra esposto e dalle indagini svolte è corretto, a parere della scrivente, attribuire ai beni un valore ricompreso tra i 200,00/250,00 €/mq, per cui moltiplicando per un importo medio le superfici prima determinate si ottiene che il valore dell'unità destinata ad albergo, comprensiva dell'area cortilizia di pertinenza e tenuto conto di quanto precedentemente esposto, leggermente arrotondato, risulta essere pari a € 347.000,00.

Per quanto riguarda la determinazione delle superficie lorda e commerciale del bene, si fa presente le diverse 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.

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%, per tener conto del loro minor grado di finitura, mentre gli altri vani funzionali all'attività, anche se utilizzati come locali accessori quali a titolo d'esempio ripostigli ai piani, locale dispensa, etc., sono stati computati al 100%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **347.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 347.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 347.000,00**

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIALE MARIA LUIGIA 27, FRAZIONE BAGNI
DI TABIANO

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

Tettoia a SALSOMAGGIORE TERME Viale Maria Luigia 27, frazione Bagni di Tabiano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Il bene è così censito al Catasto Fabbricati: foglio 37 particella 250 sub. 4, categoria C/7, superficie 147, classe U, consistenza 147 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE MARIA LUIGIA n. 27 SALSOMAGGIORE TERME, piano: T.



Foto - Tettoia



Foto - Tettoia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La località di Bagni di Tabiano si trova a circa 40 Km da Parma ed è situata sulle colline nella zona sud-est della provincia a pochi km dal confine con la limitrofa provincia di Piacenza. Posta a circa una decina di Km da Salsomaggiore Terme, il capoluogo di Comune, la cittadina è famosa per le proprietà terapeutiche delle sue acque, gode di tutti i servizi ed è dotata di numerose strutture ricettive. La frazione è facilmente raggiungibile con mezzi propri oppure utilizzando i servizi di trasporto urbano che la collegano più volte al giorno, sia con i comuni limitrofi, che con la città di Parma. Il bene oggetto di stima si trova in prossimità del centro del paese e di tutti i servizi ivi presenti.



Foto - Vista satellitare compendio



Foto - Estratto di mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un manufatto indipendente monopiano un tempo adibito a parcheggio e ricovero macchine degli ospiti della struttura alberghiera ed oggi in pessime condizioni di manutenzione e in parte collassato (cfr. documentazione fotografica). Il bene è ubicato sul retro del fabbricato adibito ad albergo, in corrispondenza del confine nord del lotto e vi si accede dall'area cortiliva comune.

La tettoia ha forma rettangolare ed è aperta su tutti lati e presenta porzioni con altezze differenti, in particolare la porzione ovest ha altezza maggiore di quella est. Il manufatto è stato edificato impiegando profilati e tubolari in acciaio, con cui è stata realizzata la struttura portante e completato da lastre coibentate per realizzare i pannelli della copertura. Le condizioni della tettoia sono scarse, i profilati sono molto deteriorati e alcuni hanno subito cedimenti strutturali; il bene quindi dovrebbe eventualmente essere demolito e ricostruito.



Foto - Tettoia



Foto - Tettoia



Foto - Tettoia



Foto - Tettoia

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terra - Tettoia	157,60	x	100 %	=	157,60
Totale:	157,60				157,60

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per conoscere il valore in linea di compravendita del bene si è utilizzato anche per tale manufatto il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona, per immobili simili oggetto di recente compravendita. La stima è stata fatta tenendo conto dell'ubicazione del bene, delle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trova l'immobile, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale. In particolare, si è tenuto conto delle caratteristiche del cespite e del suo grado di finitura, nonché di tutti i fattori di pregio e

deprezzamento già espressi al paragrafo precedente per l'edificio propriamente destinato ad albergo.

A fronte delle pessime condizioni sia statiche, che generali di manutenzione in cui si trova, al bene è stato attribuito un valore di 50,00 €/mq, da cui moltiplicandolo per la superficie prima determinata si ottiene che il suo valore di stima, leggermente arrotondato, risulta essere pari a € 8.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.000,00
-----------------	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.000,00
---	------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.000,00
--	------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per conoscere il valore di compravendita dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Dalle indagini svolte e dalle considerazioni precedentemente espresse è corretto, a parere della scrivente, attribuire al fabbricato destinato ad albergo un valore ricompreso tra i 200,00/250,00 €/mq, per cui moltiplicando per un importo medio le superfici prima determinate si ottiene che il valore dell'unità destinata ad albergo, comprensiva dell'area cortilizia di pertinenza, leggermente arrotondato, risulta essere pari a € 347.000,00. Per quanto riguarda la tettoia, a fronte delle pessime condizioni sia statiche, che generali di manutenzione in cui si trova, è stato attribuito un valore di 50,00 €/mq, da cui moltiplicandolo per la superficie prima determinata si ottiene che il suo valore di stima, leggermente arrotondato risulta essere pari a € 8.000,00. Dalla somma dei due valori si ottiene quello complessivo del compendio che risulta essere pari a € 355.000,00.

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: primo semestre 2025)

- **Comune di Salsomaggiore Terme – Suburbana-Tabiano**
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 550,00 (min.) / 730,00 (max.).

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

- **Comune di Salsomaggiore Terme – periferia (PR)**
 - Tipologia: Abitazioni– I Fascia (nuovo o ristrutturato)
 - Valore di mercato (€/mq): 1.500,00 (min.) / 2.000,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni– II Fascia (da ristrutturare)
 - Valore di mercato (€/mq): 300,00 (min.) / 900,00 (max.).

c. FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2025)

- **Comune di Salsomaggiore Terme (PR)**
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato
 - Valore di mercato (€/mq): 2.000,00 (min.) / 2.700,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: buono
 - Valore di mercato (€/mq): 800,00 (min.) / 1.500,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: da ristrutturare
 - Valore di mercato (€/mq): 350,00 (min.) / 550,00 (max.).

d. FONTE: Immobiliare.it, sito specializzato in annunci immobiliari (periodo di riferimento: gennaio 2026)

- **Comune di Salsomaggiore Terme – Capoluogo (PR)**
 - Tipologia: Alberghi e immobili a destinazione d'uso di tipo ricettivo – Stato conservativo: discreto
 - Valore di mercato (€/mq): 330,00 (min.) / 500,00 (max.).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.543,12	0,00	347.000,00	347.000,00
B	tettoia	157,60	0,00	8.000,00	8.000,00
				355.000,00 €	355.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio è stato pignorato per la piena proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 343.800,00**

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: **€. 68.760,00**

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: **€. 40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 275.000,00**

data 16/02/2026

il tecnico incaricato
Ing. Chiara Prati