



Tribunale di Parma

Fallimento n. 09/2022 – Immobiliare SA.VA. Costruzioni S.r.l.

Giudice Delegato: Sig. Dott. Enrico VERNIZZI.

Curatore: Signor Dott. Michele LANZI.

RELAZIONE DI STIMA del Lotto n. 1

Piena proprietà di abitazione aggregata a schiera (lato destro-est), allo stato di "semigrezzo", elevata di un piano, oltre a terreno e sottotetto, con giardino, cantina ed autorimessa in Fidenza (PR), Località Castione Marchesi, Via del Portone s.n.c.



San Secondo Parmense, 05 gennaio 2024

(Geom. Valerio Caraffini)



Premessa

Gli immobili competenti al Fallimento n. 09/2022 - Immobiliare SA.VA. Costruzioni S.r.l., sono costituiti dai seguenti beni immobili, compresi nel territorio del Comune di Fidenza (PR), nella Località di Castione Marchesi:

1. Piena proprietà di abitazione autonoma aggregata a schiera (lato destro - est), allo stato di "semigrezzo", elevata di un piano, oltre a terreno e sottotetto, con giardino, cantina ed autorimessa censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 233;
2. Piena proprietà di abitazione autonoma aggregata a schiera (lato sinistro - ovest), allo stato di "semigrezzo", elevata di un piano, oltre a terreno e sottotetto, con giardino, cantina ed autorimessa, censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 232;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che,

al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano due distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia alla procedura fallimentare, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero due stime per altrettante procedure fallimentari.

Si procede ora nella stesura della relazione trattando al primo punto il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 1

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, autorizzato dal Signor Giudice Delegato con provvedimento del 06.06.2023 (*allegato n. 1 fascicolato*) per eseguire la stima degli immobili in argomento, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili disponibili alla procedura **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

Lotto n. 1: Piena proprietà di abitazione autonoma aggregata a schiera (lato destro - est), allo stato di "semigrezzo", elevata di un piano, oltre a terreno e sottotetto, con giardino, cantina ed autorimessa, in Fidenza (PR), Località Castine Marchesi, Via del Portone s.n.c., censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 233;

Lotto n. 2: Piena proprietà di abitazione autonoma aggregata a schiera (lato sinistro - ovest), allo stato di "semigrezzo", elevata di un piano, oltre a terreno e sottotetto, con

giardino, cantina ed autorimessa, in Fidenza (PR), Località Castine Marchesi, Via del Portone s.n.c., censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 232;

Oggetto dell'incarico

L'incarico prevede la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, previa verifica preliminare della provenienza, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono così svolte:

- ⇒ accessi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed all'Archivio Notarile di Parma per la consultazione degli atti notarili di compravendita e di provenienza al fine di redigere la situazione storica ipo/catastale;
- ⇒ indagini telematiche per ricavare visure, mappe catastali ed ispezioni ipotecarie;
- ⇒ ispezione all'immobile oggetto di stima in data 10.08 e 14.06.2023, per rilievi metrici e fotografici;
- ⇒ accesso all'Archivio Urbanistico del Comune di Fidenza (PR) per la consultazione dei titoli edilizi afferenti gli immobili in argomento;
- ⇒ consultazioni con colleghi ed operatori del settore immobiliare della zona per avere un contributo nella successiva determinazione del valore.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Proprietaria degli immobili oggetto di stima è la società **Immobiliare SA.VA. Costruzioni S.r.l.** con unico socio, con sede in Piazza Grandi n. 10 - 43036 FIDENZA (PR), c.f. e p.i. n. 02385070343, numero REA PR-233589, domicilio digitale pec: lg9.2022parma@pecliquidazionigiudiziali.it, titolare della quota di piena proprietà pari al 100%;

Individuazione dei beni e sintetica descrizione

L'oggetto di stima è costituito da un'abitazione autonoma aggregata a schiera (lato destro - est), allo stato di "semigrezzo", elevata di un piano, oltre al terreno ed al sottotetto, con giardino, cantina ed autorimessa, in Fidenza (PR), Località Castine Marchesi, Via del Portone s.n.c..



Nella zona, fra i principali servizi dedicati alla persona, è presente soltanto il trasporto pubblico, un bar, la farmacia ed un negozio. Per usufruire degli altri (banca, posta, ospedale, supermercati, scuole, negozi, divertimenti, ferrovia, ecc.), è necessario accedere a quelli esistenti nel Capoluogo di Comune ad una distanza di circa 9 chilometri. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto, dista, circa, 35 chilometri. Altimetricamente è ubicato a circa 55 m.s.l.m..

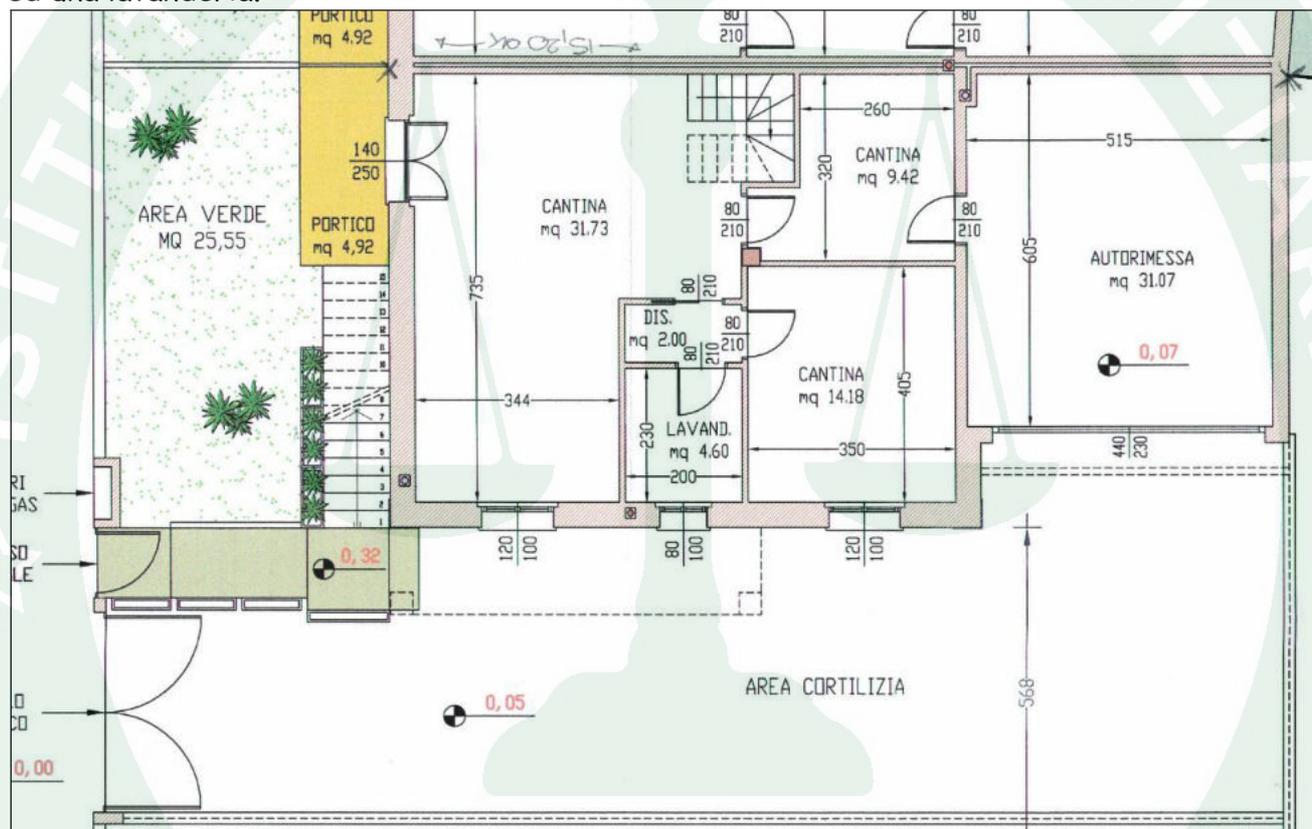


Le strutture principali verticali ed orizzontali sono miste in cemento armato, laterizio e legno; la copertura è in tegole a canale di cemento ceramicate; i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati; le lattonerie sono in rame ed i davanzali esterni sono in granito tipo serizzo o similare.



L'immobile ha mantenuto le principali caratteristiche costrittive dell'epoca della sua edificazione (2007/8) poiché non è mai stato abitato ed è da ultimare. Vale a dire che mancano alcune pavimentazioni, le porte interne, i sanitari dei bagni, la scala di collegamento interna fra i vari piani e sono da completare tutti gli impianti (idrico/sanitario, elettrico e di riscaldamento). Al momento del sopralluogo si presentava in mediocre stato di conservazione e manutenzione per il suo stato d'abbandono da oltre un decennio, ed è così formato:

Al piano terreno: il giardino con l'area cortiliva, un'autorimessa, tre cantine, un disimpegno ed una lavanderia.



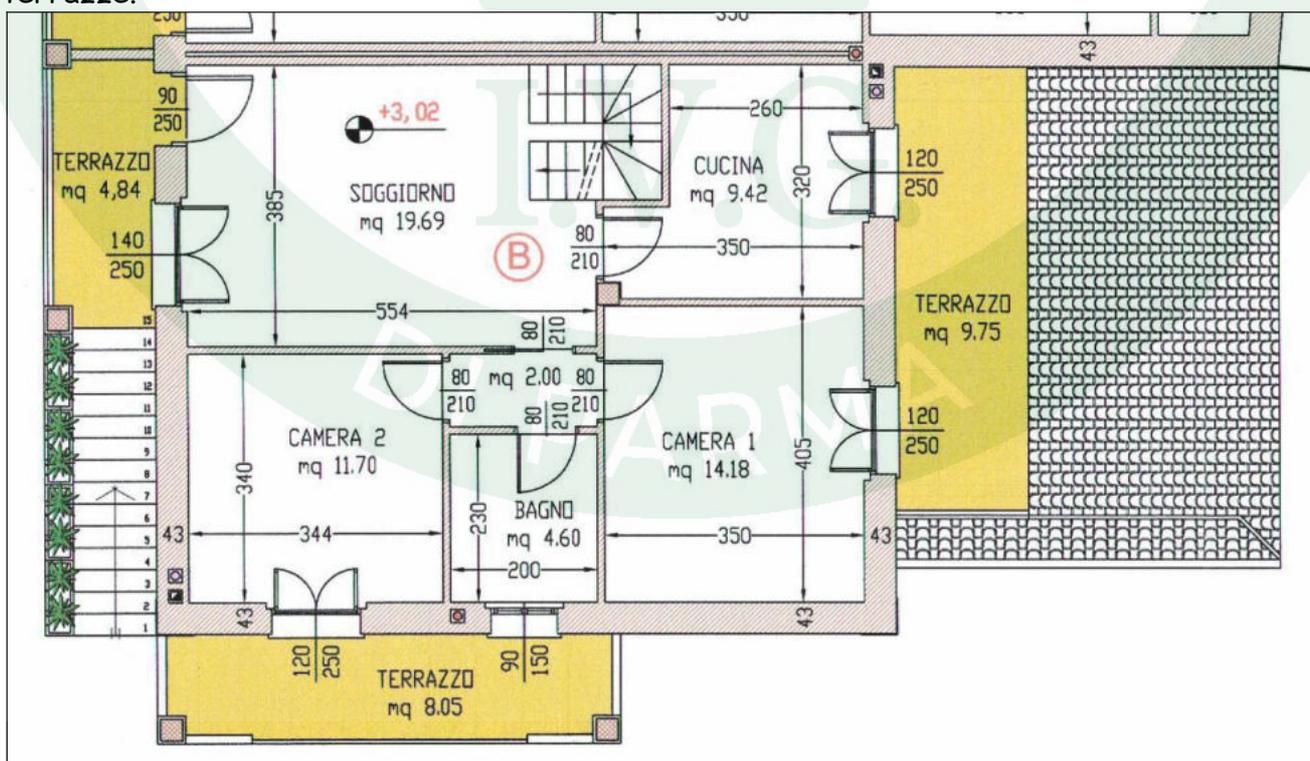
Gli allacci per l'installazione degli apparecchi di misurazione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del gas metato di rete sono ubicati nella muretta perimetrale sul fronte strada.



Il riscaldamento avverrà mediante una caldaia alimentata a gas metano di rete i cui allacci sono ubicati al piano terreno, con elementi radianti in acciaio/ghisa, ad ora mancanti.



Al piano primo: un soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno, un bagno e due terrazze.



L'immobile è dotato di tutti gli impianti (luce, acqua, telefono e gas) eseguiti sottotraccia. Le tramezze e le pareti interne sono in laterizio intonacate a calce e prive di tinteggio.



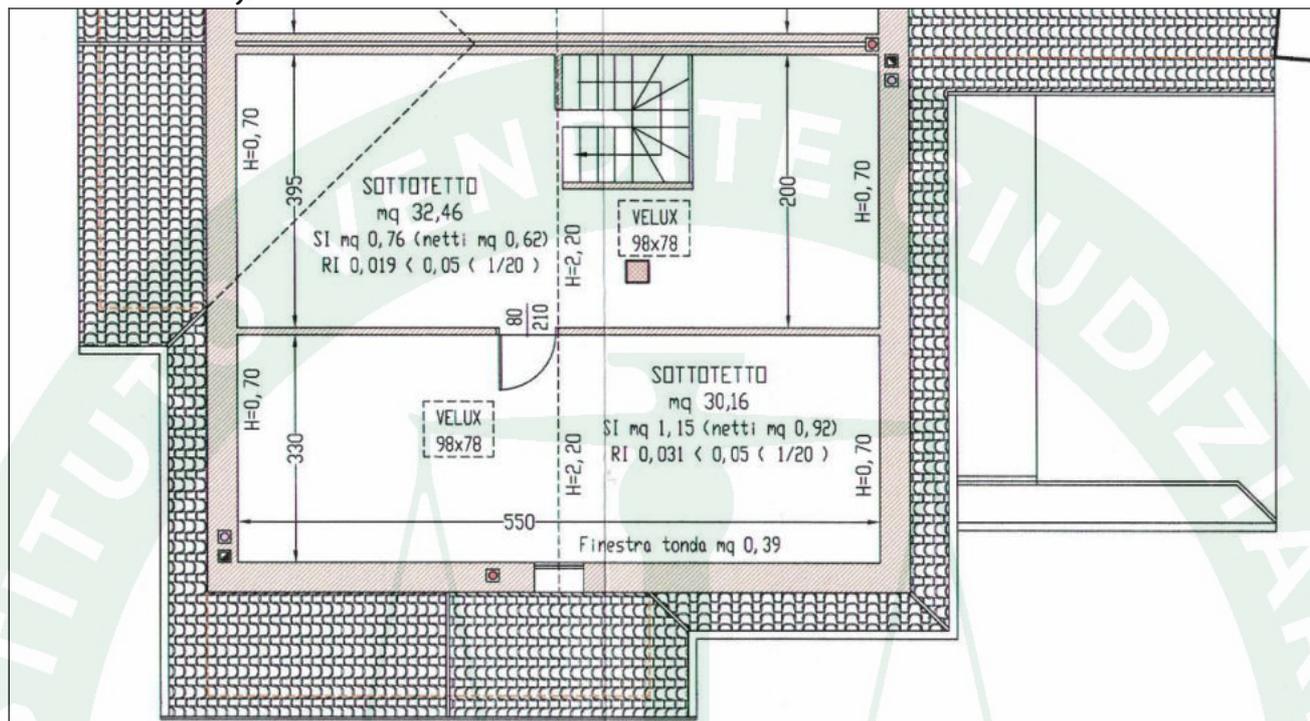
I telai delle finestre sono in legno tinto con vetro termico. All'esterno le chiusure sono costituite da scuretti in legno, mentre mancano le porte interne.

La pavimentazione del piano terreno è in ceramica (non presente in tutti i vani), mentre è assente in quasi tutti i vani al piano primo.

Nel bagno è installata soltanto la vasca da bagno e mancano, bidet, water e lavello.



Al piano sottotetto: tre soffitte (nella soffitta ad est - quella sotto, sono stati creati due vani anziché uno).



L'immobile è dotato di impianto di raffrescamento con predisposizione dell'unità esterna sul muro perimetrale del balcone nord e split (assenti) interni.



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.

Stato di possesso del bene

L'immobile è nella disponibilità del Curatore ed è da considerarsi libero alla vendita.

Condominio: Non esiste condominio.

Estremi catastali

Le unità immobiliari in argomento (autorimessa ed alloggio) non risultano ancora accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza, né appare più in visura al Catasto Terreni di detto Comune in quanto Ente Urbano; è stato depositato Tipo Mappale in data 27.04.2010 (n. 95.402/2010), senza però il successivo perfezionamento con il censimento al Catasto Fabbricati, quantomeno come "edificio in corso di costruzione".

Al momento attuale, l'immobile risulta pertanto così identificato:

Al Catasto Terreni del Comune di Fidenza (PR):

Foglio n. 6, particella n. 232, Ente Urbano di m² 262, senza rendita.

(Il fabbricato risulta regolarmente inserito in mappa).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza (PR):

Non risulta presente accatastamento per costituzione nuovo fabbricato, nemmeno come "fabbricato in corso di costruzione".

Visure Catasto Terreni ed estratto mappa catastale, (allegato n. 2 fascicolato);

Storia catastale

La particella n. 232 deriva dalla precedente particella n. 229, già Ente Urbano, per frazionamento e tipo mappale del 27.04.2010 n. 95.402.

Come già scritto, non è stata poi perfezionata la pratica di accatastamento di nuovo fabbricato al Catasto Fabbricati, pertanto ad oggi detta particella non risulta reperibile in visura con ricerca per intestazione, ma solo per numero di particella, che risulta inesistente al Catasto Fabbricati ed è invece presente al Catasto Terreni ma come Ente Urbano (partita 1, senza intestazioni).

Con il citato frazionamento 27.04.2010, le originarie particelle nn. 211, 212, 215, 217, 219 sono state soppresse, con creazione delle particelle nn. 229, 230, 231, 232, 233.

In precedenza:

le particelle nn. 211 e 212 hanno avuto origine con frazionamento del 25.08.2006 n. 117.174 dalla particella n. 191, soppressa e modificata unitamente ad altre particelle; detta particella n. 191, a sua volta, era stato costituito con frazionamento del 13.08.2002 (dalla particella n. 112);

la particella n. 215 ha avuto origine con frazionamento del 25.08.2006 n. 11.7174 dalla particella n. 121, soppressa/modificata unitamente ad altre particelle; detta particella n. 121, a sua volta, era stata costituita con frazionamento del 04.06.1986 n. 483 (dalla particella n. 119);

la particella n. 217 ha avuto origine con frazionamento del 25.08.2006 n. 117.174 dalla particella n. 113, soppressa/modificata unitamente ad altre particelle; detta particella n. 113 era già presente all'impianto meccanografico del 1976;

la particella n. 219 ha avuto origine con frazionamento del 25.08.2006 n. 117.174 dalla particella n. 111, soppressa/modificata unitamente ad altre particelle; detta particella n.

111 era già presente all'impianto meccanografico del 1976.

Visure storiche delle citate particelle, (allegato n. 3 fascicolato):

Si precisa che le particelle nn. 215, 217 e 219 erano presenti al Catasto Fabbricati, come F/1 (aree urbane), come costituiti in data 28.03.2007 (pratica n. 113.585 - n. 633/2007) e così compravenduti come da provenienze citate; nonostante al Catasto Terreni, in data 27.04.2010 dette particelle siano state oggetto di fusione e frazionamento con relativa "soppressione" (vedi riconfigurazione di tutte le particelle acquistate da SA.VA. con frazionamento 27.04.2010), al Catasto Fabbricati dette tre particelle sono rimaste in visura, con la precedente consistenza, fino all'8.04.2016, quando sono state poi effettivamente "soppresse", con l'annotazione "di stadio: soppressione u.i.u. - duplicata con ...prot. n. 95.402 del 27.04.2010, con efficacia dalla sua costituzione".

Provenienza

I beni in esame, unitamente ad altri, sono pervenuti in capo a IMMOBILIARE SA.VA COSTRUZIONI s.r.l.:

- In parte con atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Marco Micheli in data 27.07.2007, rep. n. 50.964, racc. n. 16.546, trascritto a Parma il 01.08.2007 al n. 12.120 del Registro Particolare ed al n. 20.974 del Registro Generale, con il quale i Sigg. Meletti Aldo e Germano hanno venduto alla Immobiliare SA.VA. Costruzioni s.r.l. "la piena proprietà sui seguenti immobili posti in Comune di Fidenza, frazione Castione Marchesi, e precisamente:

- a) Appezamento di terreno edificabile (mapp. 212),
- b) Area urbana estesa m² 50 (mapp. 215),
- c) Due aree urbane (mapp. 217 e 219) estese rispettivamente m² 19 e 127,

tutti ricompresi, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Fidenza in "sistema a prevalenza residenziale", con destinazione a "zona residenziale di completamento delle frazioni";

- In parte con atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Marco Micheli in data 19.10.2007, rep. n. 51.332, racc. n. 16.750, trascritto a Parma il 16.11.2007 al n. 17.724 del Registro Particolare ed al n. 30.145 del Registro Generale, sempre per compravendita da Meletti Aldo e Germano di "appezzamento di terreno edificabile.... C.T. mappale 211 esteso ha 00.07.40".

** *** **

L'insieme dei mappali come sopra pervenuti, è stato oggetto di frazionamento e tipo mappale in data 27.04.2010, n. 95.402, con il quale gli originari mappali sono stati soppressi, con creazione dei mappali nn. 229, 230, 231, 232, 233.

** *** **

In precedenza, i beni oggetto di compravendita erano pervenuti a Meletti Aldo e Balestrieri Wilma in parte con atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Fernando Sozzi in data 23.03.1994, rep. n. 29.534, racc. n. 8.838, trascritto a Parma il 15.04.1994 al n. 3.517 del Registro Particolare ed al n. 4.617 del Registro Generale, per acquisto da

Rivalta Rivalentino e Rivalentina; ed in parte con atto a ministero Notaio Dott. Aminta Rota in data 09.11.1970, rep. n. 14.195, racc. n. 6.400, trascritto a Parma il 01.12.1970 al 8.862 del Registro Particolare, per acquisto dai Sigg. Orsi.

Per successione della Sig.ra Balestrieri Wilma, trascritta a Parma il 03.02.2004 al n. 1.797 del Registro Particolare ed al n. 2.560 del Registro Generale (dichiarazione registrata a Fidenza il 21.01.1999 al n. 18 vol. 506 ed integrazione del 04.11.1999, n. 563, vol. 506), la quota della Sig.a Balestrieri è passata interamente a Meletti Germano, avendo il coniuge Meletti Aldo rinunciato all'eredità (con dichiarazione resa avanti il Cancelliere della Pretura di Parma, Sezione di Fidenza, il 03.12.1998).

Patti

Nell'atto di provenienza Notaio Dott. Marco Micheli del 27.07.2007, è precisato fra l'altro:

"con precisazione che la zona urbana edificabile, della quale fanno parte gli immobili oggetto del presente atto, è dotata dei servizi primari di fognatura, acquedotto, gasdotto ed elettrodotto, con accesso dal mappale 193, attualmente di proprietà della società "Gualazzini s.n.c. di Geom. R. Gualazzini e c." e che verrà dalla stessa società ceduto al Comune di Fidenza, quale opera di urbanizzazione primaria, nell'ambito degli accordi tra gli stessi precedentemente sottoscritti;

con precisazione che l'allacciamento del futuro fabbricato alle reti primarie...è a carico della società acquirente..."

Nell'atto di provenienza Notaio Dott. Marco Micheli del 19.10.2007, oltre quanto sopra, è previsto:

"Con il presente atto viene inoltre costituita la seguente nuova servitù:

le parti contraenti costituiscono una servitù reciproca per edificazione di autorimesse o locali accessori o quant'altro, sul confine fra le proprietà, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali del Comune di Fidenza, con autorizzazione alla reciproca costruzione sul confine anche in aderenza. Il tutto a favore e contro la proprietà Imm.re SA.VA...identificata al C.T. del Comune di Fidenza al foglio 6, mappali 211 e 212 e C.F. di Fidenza al foglio 6, mappali 215, 217 e 219 (fondo dominante e fondo servente) ed anche a favore e contro la proprietà Meletti Aldo e Meletti Germano, identificata al C.F. del Comune di Fidenza al foglio 6, mapp.62 sub 1 e 63 sub 8 (graffati), mapp. 62 sub 2, sub 3, mapp. 63 sub 5, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12 (fondo dominante e fondo servente)."

Copia titoli o note di trascrizione per atti sopracitati (allegato n. 4 fascicolato);

Oneri, pesi, servitù attive e/o passive, vincoli pregiudizievoli

Si espongono di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni in esame:

- Trascrizione del 16.11.2007, Registro Particolare n. 17.725 e Registro Generale n. 30.146;
 - Trascrizione del 16.11.2007, Registro Particolare n. 17.726 e Registro Generale n. 30.147;
- Costituzione di servitù a favore e contro: in sede di stipula atto di provenienza del 19.10.2007 è stata costituita servitù reciproca, come sopra descritto;

- Iscrizione del 26.09.2008, Registro Particolare n. 4.213, Registro Generale n. 22.628, con relative annotazioni:

Ipoteca volontaria a concessione di mutuo ipotecario con atto a ministero Notaio Dott. Marco Micheli in data 23.09.2008, rep. n. 53.719, racc. n. 18.104 di € 1.700.000,00, capitale € 850.000,00, durata 15 anni, a favore Banca Popolare di Lodi s.p.a., colpisce tutti i beni acquistati con i due atti di provenienza citati; con le annotazioni del 26.11.2010, Registro Particolare n. 3.978 e Registro Generale n. 24.565 e del 18.04.2013, Registro Particolare n. 1.528 e Registro Generale n. 7.103 sono state "liberate" alcune unità immobiliari, ma non quanto oggi in esame.

Elenchi note in capo a SA.VA. Costruzioni s.r.l. ed a Meletti Aldo e Germano, copia titoli e/o note di trascrizione per atti sopracitati (allegato n. 5 fascicolato):

Precisazioni

In relazione alle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli esposte nel presente capitolo, si precisa che le stesse sono riferite ai mappali oggi in esame od a quelli che li hanno originati; esistono però ulteriori note che menzionano i mappali 215-217-219 Catasto Fabbricati, come precisato nei capitoli relativi alla storia catastale, dal 27.04.2010 avrebbero dovuto essere soppressi in quanto oggetto di ridefinizione e soppressione al Catasto Terreni; conseguentemente, al momento della trascrizione/iscrizione note, i terreni relativi avevano già cambiato numero e consistenza.

Si ritiene che dette note pregiudizievoli possano essere inefficaci in quanto, come sopra detto, dalla data del 27.04.2010 i mappali del Catasto Terreni avevano cambiato numero e configurazione ed i citati mappali al Catasto Fabbricati, pur appearing ancora erroneamente in visura, avevano consistenze e configurazioni diverse (in particolare, i mappali 215-217-219 Catasto Fabbricati di complessivi m² 196, risultano "all'interno" dei più ampi mappali 232 e 233, di complessivi m² 552).

Si procede comunque ad elencare le suddette note per le necessarie verifiche notarili e per valutare l'eventuale opportunità, in sede di vendita lotti, di procedere alla relativa "restrizione dei beni".

*** **

Trascrizione del 13.09.2010, Registro Particolare n. 12.086, Registro Generale n. 19.190:

Verbale pignoramento immobili a favore Gigor s.r.l.

colpisce i mappali nn. 215-217-219 Catasto Fabbricati, nonché alcuni subalterni del mappale n. 229 Catasto Fabbricati;

con annotazione del 18.04.2013, Registro Particolare n. 1.529, Registro Generale n. 7.104, sono stati oggetto di restrizione dei beni i subalterni del mappale n. 229 oggetto di decreto di trasferimento (beni non in esame).

Nota: trascrizione successiva al citato frazionamento; se l'esecuzione immobiliare derivante dal presente pignoramento è chiusa, la relativa nota parrebbe comunque inefficace.

Trascrizione del 03.03.2011, Registro Particolare n. 3.073, Registro Generale n. 4.531:

Verbale pignoramento immobili a favore San Donnino Multiservizi s.r.l.;

colpisce i mappali nn. 215-217-219 Catasto Fabbricati, nonché alcuni subalterni del mappale n. 229 Catasto Fabbricati;

con annotazione del 18.04.2013, Registro Particolare n. 1.532, Registro Generale n. 7.107, sono stati oggetto di restrizione dei beni i subalterni del mappale n. 229 oggetto di decreto di trasferimento (beni non in esame).

Nota: trascrizione successiva al citato frazionamento; se l'esecuzione immobiliare derivante dal presente pignoramento è chiusa, la relativa nota parrebbe comunque inefficace.

Iscrizione del 06.04.2011, Registro Particolare n. 1.321. Registro Generale n. 7.061:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, totale € 40.000,00, capitale € 27.471,58, a favore Betongetti Italiana di Concarini Sonia e Chiara & C. S.a.s. e Concarini Giovanni;

colpisce i mappali nn. 215-217-219 Catasto Fabbricati, nonché alcuni subalterni del mappale n. 229 Catasto Fabbricati;

con annotazione del 18.04.2013, Registro Particolare n. 1.533, Registro Generale n.7.108, sono stati oggetto di restrizione dei beni i subalterni del mappale n. 229 oggetto di decreto di trasferimento (beni non in esame).

Nota: iscrizione successiva al citato frazionamento.

Note trascrizione, iscrizione e annotazioni relative alle "Precisazioni" (*allegato n. 6 fascicolato*);

Confini

L'intero confina: a nord, con le particelle nn. 213 e 218; ad est, con la particella n. 229; a sud, con la particella n. 193 (Via del Portone); ad ovest, con la particella n. 233.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Per l'oggetto di stima si sono rintracciati i seguenti titoli/ricieste/denunce edilizi/e presso l'archivio edilizio del Comune di Fidenza (PR):

1. P.d.C. (Permesso di Costruire) n. 105/2007 del 28.11.2007, protocollo n. 23.662, avente ad oggetto "permesso di costruire un fabbricato bifamiliare in Frazione Castione dei Marchesi";

Frontespizio titoli edilizi/denunce/ecc. (allegati con il n. 7 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni del citato provvedimento edilizio, si riscontra una sostanziale conformità, tranne che per la realizzazione di una parete nel sottotetto con l'apertura di una porta, la predisposizione di bidet, water e doccia nei locali lavanderia al piano terreno, la diversa collocazione della porta fra la cucina ed il soggiorno al Piano Primo ed una diversa altezza in corrispondenza del colmo al piano sottotetto.

Dichiarazione

il sottoscritto, per quanto di sua competenza, rispetto all'art. 40, comma II della Legge

28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, dichiara che non esistono preclusioni al riguardo della commerciabilità del bene in argomento e che questo è rogabile, mentre, per ricondurre conforme l'immobile, si dedurranno, in fase di stima, gli oneri economici per la rimessione in pristino dei luoghi e per la presentazione di nuova pratica edilizia per completare le opere poiché il citato P.d.C. n. 105/2007 è scaduto e non più valido.

Conformità catastale

A conclusione delle opere interne sarà necessario predisporre idonei DOCFA (n. 2 planimetrie catastali. Una per l'autorimessa ed una per l'alloggio). Anche in questo caso si dedurranno, in fase di stima, gli oneri economici per la presentazione delle necessarie planimetrie catastali.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificate con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Criticità

Durante i due sopralluoghi si sono evidenziate precedenti infiltrazioni d'acqua che non si conosce a quado risalgano, ora non più in atto, che hanno danneggiato parte degli esistenti intonaci interni, oltre ad un importante deterioramento della copertura sopra all'autorimessa.



Valutazione

Considerato lo stato di "semigrezzo" dell'immobile e le criticità rilevate, al fine di svolgere l'incarico con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta considerando l'immobile "a nuovo" e deducendo gli oneri economici per il suo completamento,

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, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it, O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Osservatorio Immobiliare edito dalla locale CC.II.AA.), che è così ricavata:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Comune Fidenza, zona "Capoluogo, periferia e dintorni", primo semestre 2023. Valore minimo per ville e villini in stato normale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	970	1300
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1200
Box	NORMALE	650	850
Ville e Villini	NORMALE	1350	1800

Valore: €/m² 1.350,00

- Pubblicazione "Borsino Immobiliare": Valore medio per ville e villini:

Ville & Villini		
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.188	Euro 1.430	Euro 1.672

Valore: €/m² 1.430,00

- Pubblicazione casa.it: *Villetta a schiera ... €/m² 1.312,00*, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

Villetta a schiera in Via Luigi Einaudi Centro
 € 210.000
 160 mq 4 locali 3 bagni piano terra A4 1 garage
 Rif: Soragnagrèzzo210 - SORAGNA - proponiamo in vendita ultima villetta a schiera in nuovo quartiere residenziale. La soluzione disposta su tre livelli è così suddivisa: A ...

Valore: €/m² 1.247,00

- Pubblicazione B.I.P.A.R. (C.C.I.A.A.): Media fra il minimo ed il massimo fra abitazioni in periferia prima e seconda fascia:

FIDENZA - C15		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni in centro - I fascia		1.790	2.300
Abitazioni in centro - II fascia		600	950
Commerciale		800	1.600
Abitazioni in periferia - I fascia		1.500	1.900
Abitazioni in periferia - II fascia		400	800
Industriale - I fascia		400	500
Industriale - II fascia		250	300
Garage		MED. 15.000	
Garage doppi		MED. 24.000	
Zona Parco Commerciale "Fidenza Village" negozi		2.200	3.200

Valore: €/m² 1.150,00

- Media: €/m² 1.294,25, arrotondato ad €/m² 1.300,00.

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Autorimessa:	m ²	33,30	x	*0,60	=	m ²	20,00
Accessori Piano Terreno:	m ²	77,00	x	*0,50	=	m ²	38,50
Abitativo Piano Primo:	m ²	79,00	x	*1,00	=	m ²	79,00
Balconi:	m ²	18,00	x	*0,25	=	m ²	04,50
Sottotetto:	m ²	79,00	x	*0,50	=	m ²	39,50
Arrotondamento:					=	-m ²	01,50
Somma la superficie commerciale dell'intero con gli accessori:					=	m ²	180,00

*Rapporto mercantile

- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Intero immobile a nuovo:	m ²	180,00	x	€/m ² 1.300,00	=	€ 234.000,00
Arrotondamento:					=	€ 1.000,00
Più probabile prezzo di mercato del bene, come nuovo:					=	€ 235.000,00

* 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.

Per concludere, considerando che la vendita forzata avviene senza la garanzia per l'assenza di vizi occulti e che è necessario dedurre le spese per completare gli impianti ed altre opere come descritto sopra, oltre a quelle per eseguire le pratiche edilizie e catastali per rendere conforme l'immobile, si ritiene di assegnare al Lotto n. 1 competente al Fallimento n. 9/2022 - Immobiliare SA.VA. Costruzioni S.r.l., il seguente valore di vendita forzata:

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima:	=	€ 235.000,00
Deduzione oneri per completare le opere mancanti (impianti, pavimenti, porte interne, ecc.):	=	-€ 35.000,00
Deduzione spese pratica edilizia per il rinnovo del P.d.C.:	=	-€ 8.000,00
Deduzione spese pratica catastale (n. 2 planimetrie):	=	-€ 1.000,00
Deduzione spese per sanare le difformità urbanistiche:	=	-€ 6.000,00
Restano:	=	€ 185.000,00
Deduzione forfettaria 10%, in arrotondamento, per la vendita senza la garanzia per l'assenza di vizi occulti:	=	-€ 18.000,00
Valore di vendita forzata del Lotto n. 1:	=	€ 167.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad i.v.a. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Curatore per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, 05.01.2024

Allegati:

1. Autorizzazione all'incarico;
2. Visura Catasto Terreni attuale e mappa; (fuori scala);

(Valerio Caraffini)

3. Visure storiche Catasto Terreni;
4. Atto di provenienza;
5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
6. Note trascrizione, iscrizione e annotazioni relative alle "Precisazioni" Capitolo "Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli";
7. Frontespizio titoli edilizi.

