



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE PERITALE

STATO DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – LOTTO 2/6

DATI PROCEDURA N° 39/2022 – SENTENZA N° 40/2022

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO:

Dott. Enrico Vernizzi

DATI PROCEDURA:

N° 39/2022 pubbl. Il 13.07.2022 – Sent. N° 40 del 13.07.2022

ESPERTO:

Arch. Giuseppe Zappia

FALLIMENTO:

Fallimento "AL.IGEST SNC DI CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA" C.F./P.IVA 00882290349 con sede in Salsomaggiore Terme (PR) via Romagnosi n. 30 – CAP 43039 in persona dei legali rappresentanti AFRO CRAVIARI (C.F. CRVFRA48B01H720L) e DANIELA CERIATI (C.F. CRTDNL50C50H720R) nonché dei soci personalmente AFRO CRAVIARI (C.F. CRVFRA48B01H720L) e DANIELA CERIATI (C.F. CRTDNL50C50H720R). Con nomina del curatore del fallimento la dott. Derna Cardone, dottore commercialista con studio in Parma, v.le Fratti 56

INTESTATARI FALLIMENTO:

- 1) – CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme il 10.03.1950 – residente in viale G. D. Romagnosi n. 30 – 43039 Salsomaggiore Terme (PR).
- 2) – CRAVIARI AFRO (C.F. CRVFRA48B01H720L) nato a Salsomaggiore Terme il 01.02.1948 – residente in viale G. D. Romagnosi n. 30 – 43039 Salsomaggiore Terme (PR).
- 3) – AL.I.GEST. S.N.C. di Afro Craviari e Daniela Ceriati sede in Salsomaggiore Terme in viale Romagnosi n. 30 – 43039 Salsomaggiore Terme (PR).

COMPROPRIETARI:

- 4) – CERIATI ANNA ROSA (C.F. CRTNRS48R49H720W) nata a Salsomaggiore Terme il 09.10.1948
- 5) - CERIATI MARIO (C.F. CRTMRA59T06G337K) nato a Parma il 06.12.1959
- 6) - CERIATI ROBERTA (C.F. CRTTNR59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23.05.1959
- 7) - PEZZANI GRAZIELLA (C.F. PZZGZL32D57H720A) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17.04.1932



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: FALLIMENTO N° 39/2022 pubbl. il 13.07.2022 – Sent. N° 40 del 13.07.2022

A	IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO IMMOBILI IN PROPRIETA' AI DEBITORI, COMPRESI I RELATIVI FRUTTI, DEI BENI DI SEGUITO DESCRITTI QUANTO A:																						
	CATASTO FABBRICATI																						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">INTESTAZIONE IMMOBILI N. 1</th></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">AL.IGEST SNC DI CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA (C.F. 00882290349) sede di Salsomaggiore Terme (PR)</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">Proprietà 1/1</td></tr> </table> Unità immobiliare 1 (1/8) – EX PIZZERIA “LA PORCHETTA” - (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), viale G. Romagnosi n.c. 5/C, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 21, part. 1287, part. 1329, categoria C/1, classe 11, consistenza 66 mq, totale 148 mq, piano T-S2, rendita € 1.274,82. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">INTESTAZIONE IMMOBILI N. 2-3</th></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">Proprietà 1/6</td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">CERIATI ROBERTA (C.F. CRTRRT59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">Proprietà 1/6</td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">PEZZANI GRAZIELLA (C.F. PZZGZL32D57H720A) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">Proprietà 4/6 bene personale</td></tr> </table> Unità immobiliare 2 (2/8) - (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), Strada Tabiano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, superficie escluse aree scoperte 72 mq, piano PT-1-2, rendita € 173,53. Unità immobiliare 3 (3/8) - (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), Strada Tabiano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano PT, rendita € 49,06. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">INTESTAZIONE IMMOBILI 4 - 8</th></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">CERIATI ANNA ROSA (C.F. CRTNRS48R49H720W) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 09/10/1948</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">Proprietà 1/4</td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">Proprietà 1/4</td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">CERIATI MARIO (C.F. CRTMRA59T06G337K) nato a Parma il 06/12/1959</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">Proprietà 1/4</td></tr> <tr> <td style="padding: 5px;">CERIATI ROBERTA (C.F. CRTRRT59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">Proprietà 1/4</td></tr> </table> Unità immobiliare 4 (4/8) - (Proprietà ¼) Salsomaggiore Terme (PR), località Rossi di Marzano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 30, part. 145, categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, piano PT-1, rendita € 53,97. Unità immobiliare 5 (5/8) - (Proprietà ¼) Salsomaggiore Terme (PR), località Rossi di Marzano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 30, part. 121, sub 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, piano PT-1, rendita € 134,28.	INTESTAZIONE IMMOBILI N. 1		AL.IGEST SNC DI CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA (C.F. 00882290349) sede di Salsomaggiore Terme (PR)	Proprietà 1/1	INTESTAZIONE IMMOBILI N. 2-3		CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	Proprietà 1/6	CERIATI ROBERTA (C.F. CRTRRT59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	Proprietà 1/6	PEZZANI GRAZIELLA (C.F. PZZGZL32D57H720A) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932	Proprietà 4/6 bene personale	INTESTAZIONE IMMOBILI 4 - 8		CERIATI ANNA ROSA (C.F. CRTNRS48R49H720W) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 09/10/1948	Proprietà 1/4	CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	Proprietà 1/4	CERIATI MARIO (C.F. CRTMRA59T06G337K) nato a Parma il 06/12/1959	Proprietà 1/4	CERIATI ROBERTA (C.F. CRTRRT59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	Proprietà 1/4
INTESTAZIONE IMMOBILI N. 1																							
AL.IGEST SNC DI CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA (C.F. 00882290349) sede di Salsomaggiore Terme (PR)	Proprietà 1/1																						
INTESTAZIONE IMMOBILI N. 2-3																							
CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	Proprietà 1/6																						
CERIATI ROBERTA (C.F. CRTRRT59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	Proprietà 1/6																						
PEZZANI GRAZIELLA (C.F. PZZGZL32D57H720A) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932	Proprietà 4/6 bene personale																						
INTESTAZIONE IMMOBILI 4 - 8																							
CERIATI ANNA ROSA (C.F. CRTNRS48R49H720W) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 09/10/1948	Proprietà 1/4																						
CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	Proprietà 1/4																						
CERIATI MARIO (C.F. CRTMRA59T06G337K) nato a Parma il 06/12/1959	Proprietà 1/4																						
CERIATI ROBERTA (C.F. CRTRRT59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	Proprietà 1/4																						



Unità immobiliare 6 (6/8)

- (Proprietà ¼) Salsomaggiore Terme (PR), località Rossi di Marzano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al **fg. 30, part. 121, sub 2**, categoria C/7, classe U, consistenza 85 mq, piano PT, rendita € 52,68.

Unità immobiliare 7 (7/8)

- (Proprietà ¼) Salsomaggiore Terme (PR), località Rossi di Marzano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al **fg. 30, part. 121, sub 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, piano PT, rendita € 25,56.

Unità immobiliare 8 (8/8)

- (Proprietà 1/4) Salsomaggiore Terme (PR), località Rossi di Marzano n. 36, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al **fg. 31, part. 91**, categoria A/4, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie 249 mq, totale escluse aree scoperte 244 mq, piano PT-1-2, rendita € 455,51.

CATASTO TERRENI

INTESTAZIONE IMMOBILI 1 - 30	
CERIATI ANNA ROSA (C.F. CRTNRS48R49H720W) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 09/10/1948	Proprietà 1/4
CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	Proprietà 1/4
CERIATI MARIO (C.F. CRTMRA59T06G337K) nato a Parma il 06/12/1959	Proprietà 1/4
CERIATI ROBERTA (C.F. CRTRRT59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	Proprietà 1/4

Unità immobiliare 1 (1/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 30, part. 53**, categoria incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 180 mq, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,02.

Unità immobiliare 2 (2/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 30, part. 56**, categoria seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 6.560,00 mq, reddito dominicale € 23,72, reddito agrario € 40,66.

Unità immobiliare 3 (3/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 30, part. 109**, categoria seminativo, classe 3, superficie catastale 10.660,00 mq, reddito dominicale € 38,54, reddito agrario € 66,07.

Unità immobiliare 4 (4/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 30, part. 131**, categoria seminativo, classe 3, superficie catastale 2.110,00 mq, reddito dominicale € 7,63, reddito agrario € 13,08.

Unità immobiliare 5 (5/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 30, part. 146**, categoria seminativo, classe 3, superficie catastale 1.310,00 mq, reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 8,12.

Unità immobiliare 6 (6/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 31, part. 75**, categoria seminativo, classe 3, superficie catastale 480,00 mq, reddito dominicale € 1,74, reddito agrario € 2,97.

Unità immobiliare 7 (7/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 31, part. 148**, incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 4.550,00 mq, reddito dominicale € 1,41, reddito agrario € 0,47.

Unità immobiliare 8 (8/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 44**, incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 3.460,00 mq, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,36.



Unità immobiliare 9 (9/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 45**, incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 9.520,00 mq, reddito dominicale € 2,95, reddito agrario € 0,98.

Unità immobiliare 10 (10/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 54**, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 8.140,00 mq, reddito dominicale € 29,43, reddito agrario € 50,45.

Unità immobiliare 11 (11/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 56**, seminativo, classe 3, superficie catastale 6.500,00 mq, reddito dominicale € 23,50, reddito agrario € 40,28.

Unità immobiliare 12 (12/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 62**, seminativo, classe 3, superficie catastale 7.840,00 mq, reddito dominicale € 18,22, reddito agrario € 40,49.

Unità immobiliare 13 - (13/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 63**, bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 2.490,00 mq, reddito dominicale € 1,93, reddito agrario € 0,13.

Unità immobiliare 14 (14/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 65**, bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 910,00 mq, reddito dominicale € 0,70, reddito agrario € 0,05.

Unità immobiliare 15 (15/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 85**, bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1.500,00 mq, reddito dominicale € 1,16, reddito agrario € 0,08.

Unità immobiliare 16 (16/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 98**, bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 4.350,00 mq, reddito dominicale € 5,62, reddito agrario € 0,67.

Unità immobiliare 17 (17/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 166**, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 7.790,00 mq, reddito dominicale € 29,16, reddito agrario € 48,28.

Unità immobiliare 18 (18/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 44, part. 185**, seminativo, classe 3, superficie catastale 4.300,00 mq, reddito dominicale € 15,55, reddito agrario € 26,65.

Unità immobiliare 19 (19/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 55, part. 27**, bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6.790,00 mq, reddito dominicale € 8,77, reddito agrario € 1,05.

Unità immobiliare 20 (20/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 31, part. 60**, seminativo, classe 3, superficie catastale 2.320,00 mq, reddito dominicale € 8,39, reddito agrario € 14,38.

Unità immobiliare 21 (21/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 66, part. 40**, seminativo, classe 5, superficie catastale 1.850,00 mq, reddito dominicale € 2,87, reddito agrario € 7,17.

Unità immobiliare 22 (22/34)

- (Proprietà 1/4) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 66, part. 43**, seminativo arboreo, classe 4, superficie catastale 5.170,00 mq, reddito dominicale € 13,35, reddito agrario € 26,70.

Unità immobiliare 23 (23/34)

- **(Proprietà 1/4)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 66, part. 50**, bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 4.200,00 mq, reddito dominicale € 2,39, reddito agrario € 0,22.

Unità immobiliare 24 (24/34)

- **(Proprietà 1/4)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 66, part. 51**, seminativo, classe 4, superficie catastale 9.710,00 mq, reddito dominicale € 22,57, reddito agrario € 50,15.

Unità immobiliare 25 (25/34)

- **(Proprietà 1/4)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 66, part. 56**, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 4.120,00 mq, reddito dominicale € 14,89, reddito agrario € 25,53.

Unità immobiliare 26 (26/34)

- **(Proprietà 1/4)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 66, part. 57**, seminativo, classe 4, superficie catastale 7.300,00 mq, reddito dominicale € 16,97, reddito agrario € 37,70.

Unità immobiliare 27 (27/34)

- **(Proprietà 1/4)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 66, part. 111**, bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 2.560,00 mq, reddito dominicale € 3,31, reddito agrario € 0,40.

Unità immobiliare 28 (28/34)

- **(Proprietà 1/4)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 67, part. 41**, bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 3.580,00 mq, reddito dominicale € 2,77, reddito agrario € 0,18.

Unità immobiliare 29 (29/34)

- **(Proprietà 1/4)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 67, part. 44**, incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 200,00 mq, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,02.

Unità immobiliare 30 (30/34)

- **(Proprietà 1/4)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 31, part. 614**, seminativo, classe 3, superficie catastale 15.790,00 mq, reddito dominicale € 57,08, reddito agrario € 97,86.

INTESTAZIONE IMMOBILI 31- 34	
CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	Proprietà 1/6 bene personale
CERIATI ROBERTA (C.F. CRTRRT59E63B034I) nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	Proprietà 1/6 bene personale
PEZZANI GRAZIELLA (C.F. PZZGZL32D57H720A) nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932	Proprietà 4/6 bene personale

Unità immobiliare 31 (31/34)

- **(Proprietà 1/6)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 69, part. 30**, seminativo, classe 5, superficie catastale 630,00 mq, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 2,44.

Unità immobiliare 32 (32/34)

- **(Proprietà 1/6)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 69, part. 118**, bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 4.130,00 mq, reddito dominicale € 2,35, reddito agrario € 0,21.

Unità immobiliare 33 (33/34)

- **(Proprietà 1/6)** Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, **fg. 69, part. 173**, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 10.690,00 mq, reddito dominicale € 38,65, reddito agrario € 66,25.



Unità immobiliare 34 (34/34) - (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 175 , seminativo, classe 5, superficie catastale 1.000,00 mq, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 3,87.		
B	PIGNORAMENTI O IPOTECHE ISCRITTE O TRASCRITTE IN DATA SUCCESSIVA ALLA TRASCRIZIONE DEL FALLIMENTO	
		NESSUNA
C	PROPRIETÀ' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO DEL BENE ED ESTREMI DEL TITOLO DI PROVENIENZA AL VENTENNIO	
D	ESTREMI CATASTALI BENE OGGETTO DI IPOTECA	
	INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE	
	TITOLO/I FALLIMENTO	- RGF 39/2022 – N.CRON. 1419/2022 Promosso da: I.C.A. IMQOSTE COMUNALI AFFINI S.R.L. (02478610586) in persona del legale rappresentante pro tempore con il patrocinio dell'Avv. Enrico Bocchino (BCCNRC66C31D969G) e dell'Avv. Marco Di Vita (DVTMRC82D03E463V) elettivamente domiciliata in La Spezia alla via P.A. Conti n. 13 presso lo studio dell'Avv. Marco di Vita; nei confronti di: AL.I.GEST. – S.N.C. DI CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA (00882290349) in persona del legale rappresentante pro tempore con il patrocinio dell'Avv. Fulvio Villa (VLLFLV53MQ2G337Z), dell'Avv. Michele Pozzi (PZZMHL69P19G337R) e dell'Avv. LUCA PIETRA (PTRLCU63H10G337G) dichiarazione di fallimento: fallimento di AL.I.GEST. – S.N.C. DI CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA (C.F./P.IVA 00882290349) con sede in Salsomaggiore Terme (PR) via Romagnosi n.c. 30 – cap 43039, in personale dei legali rappresentanti AFRO CRAVIARI (CRVFRA48B01H720L) e DANIELA CERIATI (CRTDNL50CH720R) nonché dei soci personalmente AFRO CRAVIARI (CRVFRA48B01H720L) e DANIELA CERIATI (CRTDNL50CH720R)
	EVENTUALI VICENDE MODIFICATIVE DELL'IPOTECA	NESSUNA
E	REGIME PATRIMONIALE DEI BENI	
		<u>VARIE (VEDI SINGOLE DESCRIZIONI BENI OGGETTI DI VALUTAZIONE)</u>



NOTE:

Il sottoscritto arch. Giuseppe Zappia, incaricato dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Derna Cardone per la procedura fallimentare, dichiara di aver controllato la documentazione ipo-catastale relativa al fallimento di cui al - **RGF 39/2022 – N.CRON. 1419/2022 di AL.IGEST. S.N.C. DI AFRO CRAVIARI E DANIELA CERIATI** e di aver accertato quanto segue:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**DESCRIZIONE DEI BENI**

Il fallimento ha colpito i seguenti immobili suddivisi in unità negoziali, immobili di proprietà rappresentati di seguito nelle singole descrizioni:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE
FABBRICATI + TERRENI

LOTTO 2 / 6**UNITA' IMMOBILIARE 2/8 + UNITA' IMMOBILIARE 3/8 (FABBRICATI)****UNITA' IMMOBILIARE 2/8 + 3/8 (QUOTA 1/6 piena proprietà)**

Unità immobiliare (quota parte) di fabbricato individuato a Salsomaggiore Terme (PR), strada Tabiano snc, nei specifici riferimenti catastali:

- N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, superficie escluse aree scoperte 72 mq, piano PT-1-2, rendita € 173,53.
- N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano PT, rendita € 49,06.

Le particelle di cui sopra insistono su terreno della medesima proprietà nei riferimenti catastali – Ente Urbano fg. 69, mapp. 208, di superficie 280 mq.

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERIATI DANIELA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	(C.F. CRTDNL50C50H720R)	Proprietà per 1/6
2	CERIATI ROBERTA nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	(C.F. CRTRRT59E63B034I)	Proprietà per 1/6
3	PEZZANI GRAZIELLA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932	(C.F. PZZGZL32D57H720A)	Proprietà per 4/6

**Certificazione ipocatastale in atti**

Unità immobiliare (quota parte) di fabbricato individuato a Salsomaggiore Terme (PR), strada Tabiano snc

- N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, superficie escluse aree scoperte 72 mq., piano PT-1-2, rendita € 173,53.
- N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano PT, rendita € 49,06.



Natura e descrizione del bene

L'immobile di cui alla presente procedura fallimentare, individuato alla strada Tabiano snc in Salsomaggiore Terme (PR), consiste in porzione di fabbricato sviluppato su vari piani, terra, primo e secondo oltre fabbricato sviluppato su unico piano - terra.

Entrambi gli edifici sono stati edificati in data antecedente al 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), della cui esecuzione è possibile fornire documentazione probante, in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone non considerate come nuclei urbani.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura fallimentare, fa parte di un complesso immobiliare più ampio.

Gli immobili in oggetto sono costruiti con struttura portante in muratura, solai in legno ed infissi in legno e vetro singolo (ove ancora presenti).

Gli immobili sono privi di impianti elettrici ed idrici e termici, trattasi di immobili in particolare stato di degrado e di abbandono e cmq non soggetti ad alcuna manutenzione, così come si evince dalle foto allegate.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura fallimentare risultano essere riportate di seguito:

Immobile di cui al sub. 1

PIANO TERRA:

Locale disimpegno, cucina, cantina, per una superficie complessiva netta di mq 22,82

PIANO PRIMO:

Locali sala oltre terrazzo, per una superficie complessiva netta di mq 33,72

PIANO PRIMO:

Locale camera, per una superficie complessiva netta di mq 22,37

Immobile di cui al sub. 2

PIANO TERRA:

Locale fienile, stalla, WC, per una superficie complessiva netta di mq 44,80

Lo stato di consistenza dimensionale – rilevato degli immobili di cui sopra viene di seguito riportato:

SUPERFICIE NETTA SUB 1

Piano terra

- Disimpegno/cantina mq 13,41 = **mq 13,41**

- Cucina mq 9,41 = **mq 9,41**

Piano primo

- Sala mq 22,84 = **mq 22,84**

- Terrazzo mq 10,88 = **mq 10,88**

Piano secondo

- Camera mq 22,37 = **mq 22,37**

Per complessiva superficie netta piano terra/primo/secondo mq 78,91

SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 1

Piano terra

- Superficie commerciale piano terra mq 31,01 = **mq 31,01**

Piano primo

- Superficie commerciale piano primo mq 45,21 = **mq 45,21**

Piano secondo

- Superficie commerciale piano secondo mq 28,31 = **mq 28,31**

Per complessiva superficie commerciale piano terra/primo/secondo mq 104,53

SUPERFICIE NETTA SUB 2

Piano terra

- Fienile mq 13,47 = **mq 13,47**

- Fienile mq 23,11 = **mq 23,11**

- Stalla mq 7,15 = **mq 7,15**

- WC mq 1,07 = **mq 1,07**



Per complessiva superficie netta piano terra mq 44,80

SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 2

Piano terra

- Superficie commerciale piano terra mq 51,13 = mq 51,13

Per complessiva superficie commerciale piano terra mq 51,13

Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui all'oggetto con riferimento al Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 01.07.2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31.08.2005), successive varianti parziali approvate, risulta individuato quale:

TERRITORIO RURALE:

Ambiti (art. 7.3)

D11 – insediamenti rurali a disciplina particolareggiata (art. 7.4.3.1)

Stato occupativo del bene

L'immobile oggetto di valutazione è attualmente inutilizzato, comunque in stato di abbandono.

Identificazione delle proprietà soggette a valutazione

(QUOTA 1/6 piena proprietà) Unità immobiliare (quota parte) di fabbricato individuato a Salsomaggiore Terme (PR), strada Tabiano snc, nei specifici riferimenti catastali:

- N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, superficie escluse aree scoperte 72 mq., piano PT-1-2, rendita € 173,53.
- N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano PT, rendita € 49,06
- Confini di proprietà:
 - SUB 1
 - a NORD con area cortilizia stessa proprietà
 - a EST con area cortilizia stessa proprietà
 - a SUD con area cortilizia altra proprietà
 - a OVEST con terreno / area cortilizia diversa proprietà
 - SUB 2
 - a NORD con area cortilizia stessa proprietà
 - a EST con area cortilizia stessa proprietà
 - a SUD con terreno / area cortilizia altra proprietà
 - a OVEST con area cortilizia stessa proprietà

Le particelle di cui sopra insistono su terreno della medesima proprietà nei riferimenti catastali – Ente Urbano fg. 69, mapp. 208, di superficie 280 mq.

Conformità e regolarità amministrative-urbanistiche del bene

Entrambi gli edifici sono stati edificati in data antecedente al 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), della cui esecuzione è possibile fornire documentazione probante, in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone non considerate come nuclei urbani.

Lo stato di fatto degli immobili risultano verosimilmente conformi alla documentazione grafica catastale in atti.

Con CDU rilasciato il 06.06.2023 il Direttore del Dipartimento Avv. Maurizio Palladini ha certificato che i terreni di cui all'oggetto sono classificati così come nei punti di cui sotto:



1) nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005), successive varianti parziali approvate:

TERRITORIO RURALE:

- In parte "Ambiti a evoluzione agro naturalistica" (art. 7.3.3);
- In parte "Zone agricole normali" (art. 7.3.7);
- In piccola parte "Centri abitati minori – Tessuti residenziali a manutenzione e completamento" (art. 7.4.1);

caratterizzati dai seguenti sistemi e vincoli:

- sistema infrastrutturale per la mobilità:
- In parte "Subsistema della viabilità (art. 2.1) – distanze minime a protezione del nastro stradale";

2) nel Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 02/10/2003 n. 76, successive varianti parziali approvate, e varianti 2020 e 2021 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/2021 n. 3 e Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/11/2021 n. 63:

- vincoli:
 - 1 - Natura e paesaggio:
 - In parte "1.1 - Sistema forestale e boschivo";
 - In parte "1.1bis. - Aree boscate";
 - In piccola parte "1.2 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico";
 - "1.8 - Limite del sistema collinare";
 - In parte "1.9 - Crinali principali" – "relative aree di rispetto";
 - 3 - Sicurezza ambientale e del territorio:
 - In piccolissima parte "3.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua";
 - "3.5 - Area di ricarica della falda - Settore C";
 - In parte "3.9 - Zone a vincolo idrogeologico";
 - In piccola parte "3.10 - Zone a pericolosità geomorfologica"
 - Molto elevata
 - Elevata
 - Moderata";
 - "3.13 - Rischio sismico" di cui:
 - In parte "fenomeni di instabilità in atto (frane attive, aree calanchive)" – art. 21 P.T.C.P.;
 - In parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale – acclività >15° (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s";
 - In parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - In piccola parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - In piccolissima parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - 4 - Impianti e infrastrutture:
 - In piccola parte "4.1 - Fasce di rispetto stradale";
 - In piccolissima parte "4.3 - Fasce di rispetto cimiteriale";
 - In piccolissima parte "4.6 - Rispetto dei elettrodotti Mt";



Valore del bene stimato per la vendita

Per la valutazione analitica del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno così come definito dalla specifica normativa di riferimento per le stime immobiliari, si prende come valore di riferimento il valore di mercato. I valori di mercato sono individuati dall'analisi di indagini di mercato di beni simili aventi caratteristiche paragonabili al bene in oggetto con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita.

A tal proposito si precisa che il valore qui sotto riportato per l'immobile soggetto ad procedura fallimentare è il risultato dello sviluppo analitico e dettagliato dei vari criteri di stima prodotti nell'allegato "Analisi valore immobiliare".

Gli stessi, contemplano una serie di annotazioni scritte che concorrono a definire la conoscenza del bene con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il sottoscritto, pertanto, dichiara che dopo aver svolto le più approfondite indagini di mercato in zona; considerata l'ubicazione, le caratteristiche, assegna allo stesso il più probabile valore, quale valore simbolico.

Valore di mercato € 4.056,21

UNITA' IMMOBILIARE 31/34 (TERRENI)**UNITA' IMMOBILIARE 31/34 (QUOTA 1/6 piena proprietà bene personale)**

Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 30, seminativo, classe 5, superficie catastale 630,00 mq, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 2,44.

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERIATI DANIELA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	(C.F. CRTDNL50C50H720R)	Proprietà per 1/6 bene personale
2	CERIATI ROBERTA nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	(C.F. CRTRRT59E63B034I)	Proprietà per 1/6 bene personale
3	PEZZANI GRAZIELLA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932	(C.F. PZZGZL32D57H720A)	Proprietà per 4/6 bene personale



--	--	--

Certificazione ipocatastale in atti

(Proprietà 1/6) Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 30, seminativo, classe 5, superficie catastale 630,00 mq, reddito domenicale € 0,98, reddito agrario € 2,44.

Natura e descrizione del bene

Il terreno di cui alla presente procedura fallimentare, individuato in Salsomaggiore Terme (PR), in località Case Rangoni, strada vicinale Banzola Tabiano, consiste in terreno a destinazione seminativa.

Il terreno esteso per mq 630,00 sviluppato in contesto prevalentemente collinare, risulta attualmente seminativo, così come evidenziato dalle rappresentazioni fotografiche in atti.

Il terreno di cui all'oggetto confina con:

- a NORD/EST con Strada vicinale Banzola Tabiano stessa proprietà e fg. 61
- a NORD/OVEST con mapp. 16 altra proprietà
- ad OVEST con mapp. 173 stessa proprietà
- a SUD con mapp. 175 stessa proprietà

Lo stato di consistenza dimensionale – come da visura catastale viene di seguito riportato:

SUPERFICIE NETTA CATASTALE mq 630,00

Con CDU rilasciato il 06.06.2023 il Direttore del Dipartimento Avv. Maurizio Palladini ha certificato che i terreni di cui all'oggetto sono classificati così come nei punti di cui sotto:



1) nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005), successive varianti parziali approvate:

TERRITORIO RURALE:

- In parte "Ambiti a evoluzione agro naturalistica" (art. 7.3.3);
- In parte "Zone agricole normali" (art. 7.3.7);
- In piccola parte "Centri abitati minori – Tessuti residenziali a manutenzione e completamento" (art. 7.4.1);

caratterizzati dai seguenti sistemi e vincoli:

- sistema infrastrutturale per la mobilità:
- In parte "Subsistema della viabilità (art. 2.1) – distanze minime a protezione del nastro stradale";

2) nel Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 02/10/2003 n. 76, successive varianti parziali approvate, e varianti 2020 e 2021 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/2021 n. 3 e Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/11/2021 n. 63:

- vincoli:
 - 1 - Natura e paesaggio:
 - In parte "1.1 - Sistema forestale e boschivo";
 - In parte "1.1bis. - Aree boscate";
 - In piccola parte "1.2 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico";
 - "1.8 - Limite del sistema collinare";
 - In parte "1.9 - Crinali principali" – "relative aree di rispetto";
 - 3 - Sicurezza ambientale e del territorio:
 - In piccolissima parte "3.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua";
 - "3.5 - Area di ricarica della falda - Settore C";
 - In parte "3.9 - Zone a vincolo idrogeologico";
 - In piccola parte "3.10 - Zone a pericolosità geomorfologica"
 - Molto elevata
 - Elevata
 - Moderata";
 - "3.13 - Rischio sismico" di cui:
 - In parte "fenomeni di instabilità in atto (frane attive, aree calanchive)" – art. 21 P.T.C.P.;
 - In parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale – acclività >15° (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s";
 - In parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - In piccola parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - In piccolissima parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - 4 - Impianti e infrastrutture:
 - In piccola parte "4.1 - Fasce di rispetto stradale";
 - In piccolissima parte "4.3 - Fasce di rispetto cimiteriale";
 - In piccolissima parte "4.6 - Rispetto dei elettrodotti Mt";

Stato occupativo del bene

L'immobile oggetto di valutazione è attualmente destinato a seminativo, non oggetto di alcun contratto di affitto in essere per quanto evidenziato dalle ricerche effettuate.



Identificazione delle proprietà soggette a valutazione

(Proprietà 1/6) Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 30, seminativo, classe 5, superficie catastale 630,00 mq, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 2,44.

Valore del bene stimato per la vendita

Per la valutazione analitica del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno così come definito dalla specifica normativa di riferimento per le stime immobiliari, si prende come valore di riferimento il valore di mercato. I valori di mercato sono individuati dall'analisi di indagini di mercato di beni similari aventi caratteristiche paragonabili al bene in oggetto con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita.

A tal proposito si precisa che il valore qui sotto riportato per l'immobile soggetto ad procedura fallimentare è il risultato dello sviluppo analitico e dettagliato dei vari criteri di stima prodotti nell'allegato "Analisi valore immobiliare".

Gli stessi, contemplano una serie di annotazioni scritte che concorrono a definire la conoscenza del bene con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il sottoscritto, pertanto, dichiara che dopo aver svolto le più approfondite indagini di mercato in zona; considerata l'ubicazione, le caratteristiche, assegna allo stesso il più probabile valore, quale valore simbolico.

Valore di mercato € 159,60

UNITA' IMMOBILIARE 32/34 (TERRENI)

UNITA' IMMOBILIARE 32/34 (QUOTA 1/6 piena proprietà bene personale)

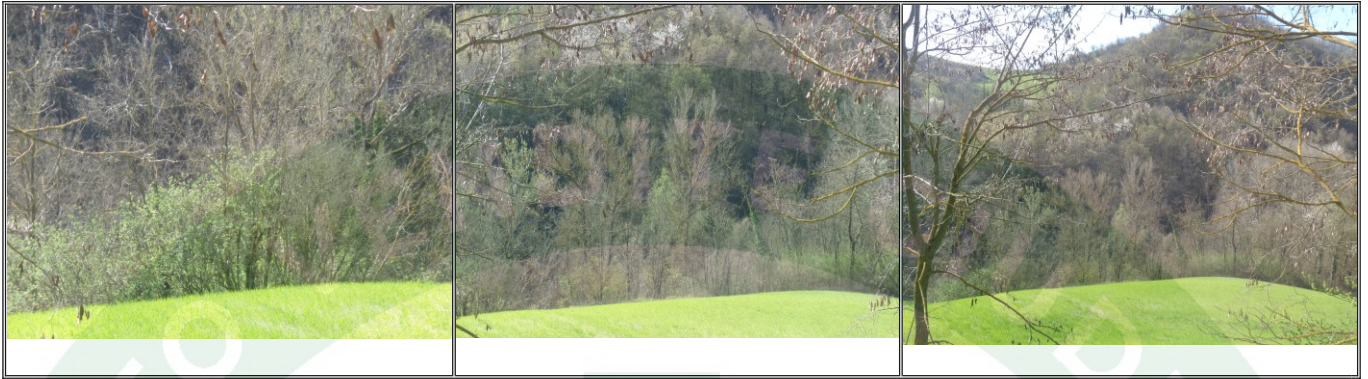
Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Moroni - strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp.118, bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 4.130,00 mq, reddito dominicale € 2,35, reddito agrario € 0,21.

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERIATI DANIELA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	(C.F. CRTDNL50C50H720R)	Proprietà per 1/6 bene personale
2	CERIATI ROBERTA nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	(C.F. CRTRRT59E63B034I)	Proprietà per 1/6 bene personale
3	PEZZANI GRAZIELLA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932	(C.F. PZZGZL32D57H720A)	Proprietà per 4/6 bene personale

--	--	--





Certificazione ipocatastale in atti

(Proprietà 1/6) Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Moroni - strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp.118, bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 4.130,00 mq, reddito domenicale € 2,35, reddito agrario € 0,21.

Natura e descrizione del bene

Il terreno di cui alla presente procedura fallimentare, individuato in Salsomaggiore Terme (PR), in località Case Rangoni, strada vicinale Banzola Tabiano, consiste in terreno a destinazione boschiva.

Il terreno esteso per mq 4.130,00 sviluppato in contesto prevalentemente collinare, risulta attualmente seminativo, così come evidenziato dalle rappresentazioni fotografiche in atti.

Il terreno di cui all'oggetto confina con:

- a NORD con Rio Gisolo e mapp. 108 altra proprietà
- a EST con mapp. 120 e 121 altra proprietà
- a SUD con mapp. 119 altra proprietà
- a OVEST con Rio Carbonara e mapp. 116 altra proprietà

Lo stato di consistenza dimensionale – come da visura catastale viene di seguito riportato:

SUPERFICIE NETTA CATASTALE mq 4.130,00

Con CDU rilasciato il 06.06.2023 il Direttore del Dipartimento Avv. Maurizio Palladini ha certificato che i terreni di cui all'oggetto sono classificati così come nei punti di cui sotto:



1) nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005), successive varianti parziali approvate:

TERRITORIO RURALE:

- In parte "Ambiti a evoluzione agro naturalistica" (art. 7.3.3);
- In parte "Zone agricole normali" (art. 7.3.7);
- In piccola parte "Centri abitati minori – Tessuti residenziali a manutenzione e completamento" (art. 7.4.1);

caratterizzati dai seguenti sistemi e vincoli:

- sistema infrastrutturale per la mobilità:
- In parte "Subsistema della viabilità (art. 2.1) – distanze minime a protezione del nastro stradale";

2) nel Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 02/10/2003 n. 76, successive varianti parziali approvate, e varianti 2020 e 2021 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/2021 n. 3 e Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/11/2021 n. 63:

- vincoli:
 - 1 - Natura e paesaggio:
 - In parte "1.1 - Sistema forestale e boschivo";
 - In parte "1.1bis. - Aree boscate";
 - In piccola parte "1.2 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico";
 - "1.8 - Limite del sistema collinare";
 - In parte "1.9 - Crinali principali" – "relative aree di rispetto";
 - 3 - Sicurezza ambientale e del territorio:
 - In piccolissima parte "3.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua";
 - "3.5 - Area di ricarica della falda - Settore C";
 - In parte "3.9 - Zone a vincolo idrogeologico";
 - In piccola parte "3.10 - Zone a pericolosità geomorfologica"
 - Molto elevata
 - Elevata
 - Moderata";
 - "3.13 - Rischio sismico" di cui:
 - In parte "fenomeni di instabilità in atto (frane attive, aree calanchive)" – art. 21 P.T.C.P.;
 - In parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale – acclività >15° (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s";
 - In parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - In piccola parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - In piccolissima parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - 4 - Impianti e infrastrutture:
 - In piccola parte "4.1 - Fasce di rispetto stradale";
 - In piccolissima parte "4.3 - Fasce di rispetto cimiteriale";
 - In piccolissima parte "4.6 - Rispetto dei elettrodotti Mt";

Stato occupativo del bene

L'immobile oggetto di valutazione è attualmente destinato a seminativo, non oggetto di alcun contratto di affitto in essere per quanto evidenziato dalle ricerche effettuate.



Identificazione delle proprietà soggette a valutazione

(Proprietà 1/6) Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Moroni - strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp.118, bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 4.130,00 mq, reddito dominicale € 2,35, reddito agrario € 0,21.

Valore del bene stimato per la vendita

Per la valutazione analitica del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno così come definito dalla specifica normativa di riferimento per le stime immobiliari, si prende come valore di riferimento il valore di mercato. I valori di mercato sono individuati dall'analisi di indagini di mercato di beni simili aventi caratteristiche paragonabili al bene in oggetto con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita.

A tal proposito si precisa che il valore qui sotto riportato per l'immobile soggetto ad procedura fallimentare è il risultato dello sviluppo analitico e dettagliato dei vari criteri di stima prodotti nell'allegato "Analisi valore immobiliare".

Gli stessi, contemplano una serie di annotazioni scritte che concorrono a definire la conoscenza del bene con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il sottoscritto, pertanto, dichiara che dopo aver svolto le più approfondite indagini di mercato in zona; considerata l'ubicazione, le caratteristiche, assegna allo stesso il più probabile valore, quale valore simbolico.

Valore di mercato € 261,57

UNITA' IMMOBILIARE 33/34 (TERRENI)

UNITA' IMMOBILIARE 33/34 (QUOTA 1/6 piena proprietà bene personale)

Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 173, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 10.690,00 mq, reddito dominicale € 38,65, reddito agrario € 66,25.

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERIATI DANIELA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	(C.F. CRTDNL50C50H720R)	Proprietà per 1/6 bene personale
2	CERIATI ROBERTA nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	(C.F. CRTRRT59E63B034I)	Proprietà per 1/6 bene personale
3	PEZZANI GRAZIELLA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932	(C.F. PZZGZL32D57H720A)	Proprietà per 4/6 bene personale





Certificazione ipocatastale in atti

Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 173, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 10.690,00 mq, reddito dominicale € 38,65, reddito agrario € 66,25.

Natura e descrizione del bene

Il terreno di cui alla presente procedura fallimentare, individuato in Salsomaggiore Terme (PR), in località Case Rangoni, strada vicinale Banzola Tabiano, consiste in terreno a destinazione seminativa.

Il terreno esteso per mq 10.690,00 sviluppato in contesto prevalentemente collinare, risulta attualmente area seminativa, così come evidenziato dalle rappresentazioni fotografiche in atti.

Il terreno di cui all'oggetto confina con:

- a NORD con mapp. 15 e 16 altra proprietà
- ad EST con mapp. 30 e 175 stessa proprietà
- ad SUD con mapp. 31 altra proprietà
- ad OVEST con mapp. 165 altra proprietà

Lo stato di consistenza dimensionale – come da visura catastale viene di seguito riportato:

SUPERFICIE NETTA CATASTALE mq 10.690,00

Con CDU rilasciato il 06.06.2023 il Direttore del Dipartimento Avv. Maurizio Palladini ha certificato che i terreni di cui all'oggetto sono classificati così come nei punti di cui sotto:



1) nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005), successive varianti parziali approvate:

TERRITORIO RURALE:

- In parte "Ambiti a evoluzione agro naturalistica" (art. 7.3.3);
- In parte "Zone agricole normali" (art. 7.3.7);
- In piccola parte "Centri abitati minori – Tessuti residenziali a manutenzione e completamento" (art. 7.4.1);

caratterizzati dai seguenti sistemi e vincoli:

- sistema infrastrutturale per la mobilità:
- In parte "Subsistema della viabilità (art. 2.1) – distanze minime a protezione del nastro stradale";

2) nel Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 02/10/2003 n. 76, successive varianti parziali approvate, e varianti 2020 e 2021 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/2021 n. 3 e Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/11/2021 n. 63:

- vincoli:
 - 1 - Natura e paesaggio:
 - In parte "1.1 - Sistema forestale e boschivo";
 - In parte "1.1bis. - Aree boscate";
 - In piccola parte "1.2 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico";
 - "1.8 - Limite del sistema collinare";
 - In parte "1.9 - Crinali principali" – "relative aree di rispetto";
 - 3 - Sicurezza ambientale e del territorio:
 - In piccolissima parte "3.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua";
 - "3.5 - Area di ricarica della falda - Settore C";
 - In parte "3.9 - Zone a vincolo idrogeologico";
 - In piccola parte "3.10 - Zone a pericolosità geomorfologica"
 - Molto elevata
 - Elevata
 - Moderata";
 - "3.13 - Rischio sismico" di cui:
 - In parte "fenomeni di instabilità in atto (frane attive, aree calanchive)" – art. 21 P.T.C.P.;
 - In parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale – acclività >15° (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s";
 - In parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - In piccola parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - In piccolissima parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - 4 - Impianti e infrastrutture:
 - In piccola parte "4.1 - Fasce di rispetto stradale";
 - In piccolissima parte "4.3 - Fasce di rispetto cimiteriale";
 - In piccolissima parte "4.6 - Rispetto dei elettrodotti Mt";

Stato occupativo del bene

L'immobile oggetto di valutazione è attualmente destinato a seminativo, non oggetto di alcun contratto di affitto in essere per quanto evidenziato dalle ricerche effettuate.



Identificazione delle proprietà soggette a valutazione

Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 173, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 10.690,00 mq, reddito dominicale € 38,65, reddito agrario € 66,25.

Valore del bene stimato per la vendita

Per la valutazione analitica del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno così come definito dalla specifica normativa di riferimento per le stime immobiliari, si prende come valore di riferimento il valore di mercato. I valori di mercato sono individuati dall'analisi di indagini di mercato di beni similari aventi caratteristiche paragonabili al bene in oggetto con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita.

A tal proposito si precisa che il valore qui sotto riportato per l'immobile soggetto ad procedura fallimentare è il risultato dello sviluppo analitico e dettagliato dei vari criteri di stima prodotti nell'allegato "Analisi valore immobiliare".

Gli stessi, contemplano una serie di annotazioni scritte che concorrono a definire la conoscenza del bene con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il sottoscritto, pertanto, dichiara che dopo aver svolto le più approfondite indagini di mercato in zona; considerata l'ubicazione, le caratteristiche, assegna allo stesso il più probabile valore, quale valore simbolico.

Valore di mercato € 2.708,13

UNITA' IMMOBILIARE 34/34 (TERRENI)

UNITA' IMMOBILIARE 34/34 (QUOTA 1/6 piena proprietà bene personale)

Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 175, seminativo, classe 5, superficie catastale 1.000,00 mq, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 3,87.

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERIATI DANIELA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 10/03/1950	(C.F. CRTDNL50C50H720R)	Proprietà per 1/6 bene personale
2	CERIATI ROBERTA nata a Fidenza (PR) il 23/05/1959	(C.F. CRTRRT59E63B034I)	Proprietà per 1/6 bene personale
3	PEZZANI GRAZIELLA nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 17/04/1932	(C.F. PZZGZL32D57H720A)	Proprietà per 4/6 bene personale





Certificazione ipocatastale in atti

Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 175, seminativo, classe 5, superficie catastale 1.000,00 mq, reddito domenicale € 1,55, reddito agrario € 3,87.

Natura e descrizione del bene

Il terreno di cui alla presente procedura fallimentare, individuato in Salsomaggiore Terme (PR), in località Case Rangoni, strada vicinale Banzola Tabiano, consiste in terreno a destinazione seminativa.

Il terreno esteso per mq 10.690,00 sviluppato in contesto prevalentemente collinare, risulta attualmente area seminativa, così come evidenziato dalle rappresentazioni fotografiche in atti.

Il terreno di cui all'oggetto confina con:

- a NORD con mapp. 30 stessa proprietà e 95 altra proprietà
- ad EST con mapp. 96 altra proprietà
- ad SUD con mapp. 152 altra proprietà
- ad OVEST con mapp. 173 stessa proprietà

Lo stato di consistenza dimensionale – come da visura catastale viene di seguito riportato:

SUPERFICIE NETTA CATASTALE mq 1.000,00

Con CDU rilasciato il 06.06.2023 il Direttore del Dipartimento Avv. Maurizio Palladini ha certificato che i terreni di cui all'oggetto sono classificati così come nei punti di cui sotto:



1) nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005), successive varianti parziali approvate:

TERRITORIO RURALE:

- In parte "Ambiti a evoluzione agro naturalistica" (art. 7.3.3);
- In parte "Zone agricole normali" (art. 7.3.7);
- In piccola parte "Centri abitati minori – Tessuti residenziali a manutenzione e completamento" (art. 7.4.1);

caratterizzati dai seguenti sistemi e vincoli:

- sistema infrastrutturale per la mobilità:
- In parte "Subsistema della viabilità (art. 2.1) – distanze minime a protezione del nastro stradale";

2) nel Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 02/10/2003 n. 76, successive varianti parziali approvate, e varianti 2020 e 2021 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/2021 n. 3 e Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/11/2021 n. 63:

- vincoli:
 - 1 - Natura e paesaggio:
 - In parte "1.1 - Sistema forestale e boschivo";
 - In parte "1.1bis. - Aree boscate";
 - In piccola parte "1.2 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico";
 - "1.8 - Limite del sistema collinare";
 - In parte "1.9 - Crinali principali" – "relative aree di rispetto";
 - 3 - Sicurezza ambientale e del territorio:
 - In piccolissima parte "3.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua";
 - "3.5 - Area di ricarica della falda - Settore C";
 - In parte "3.9 - Zone a vincolo idrogeologico";
 - In piccola parte "3.10 - Zone a pericolosità geomorfologica"
 - Molto elevata
 - Elevata
 - Moderata";
 - "3.13 - Rischio sismico" di cui:
 - In parte "fenomeni di instabilità in atto (frane attive, aree calanchive)" – art. 21 P.T.C.P.;
 - In parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "detriti di versante e fenomeni di instabilità potenziale – acclività >15° (Dp, frane quiescenti – blocchi, scivolamenti in massa)" – art. 22-22bis P.T.C.P.;
 - In piccola parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s";
 - In parte "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - In piccola parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - In piccolissima parte "substrato roccioso rigido (Vs mag. 800 m/s)"
 - "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);
 - 4 - Impianti e infrastrutture:
 - In piccola parte "4.1 - Fasce di rispetto stradale";
 - In piccolissima parte "4.3 - Fasce di rispetto cimiteriale";
 - In piccolissima parte "4.6 - Rispetto dei elettrodotti Mt";

Stato occupativo del bene

L'immobile oggetto di valutazione è attualmente destinato a seminativo, non oggetto di alcun contratto di affitto in essere per quanto evidenziato dalle ricerche effettuate.



Identificazione delle proprietà soggette a valutazione

Unità immobiliare terreno individuato a Salsomaggiore Terme (PR), località Case Rangoni strada vicinale Banzola Tabiano, negli specifici riferimenti catastali:

- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreni al fg. 69, mapp. 175, seminativo, classe 5, superficie catastale 1.000,00 mq, reddito domenicale € 1,55, reddito agrario € 3,87.

Valore del bene stimato per la vendita

Per la valutazione analitica del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno così come definito dalla specifica normativa di riferimento per le stime immobiliari, si prende come valore di riferimento il valore di mercato. I valori di mercato sono individuati dall'analisi di indagini di mercato di beni simili aventi caratteristiche paragonabili al bene in oggetto con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita.

A tal proposito si precisa che il valore qui sotto riportato per l'immobile soggetto ad procedura fallimentare è il risultato dello sviluppo analitico e dettagliato dei vari criteri di stima prodotti nell'allegato "Analisi valore immobiliare".

Gli stessi, contemplano una serie di annotazioni scritte che concorrono a definire la conoscenza del bene con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il sottoscritto, pertanto, dichiara che dopo aver svolto le più approfondite indagini di mercato in zona; considerata l'ubicazione, le caratteristiche, assegna allo stesso il più probabile valore, quale valore simbolico.

Valore di mercato € 253,33

LOTTO 2/6

Valore di mercato unità immobiliare 2/8 + 3/8 = € 4.056,21

Valore di mercato unità immobiliare 31/34 = € 159,60

Valore di mercato unità immobiliare 32/34 = € 261,57

Valore di mercato unità immobiliare 33/34 = € 2.708,13

Valore di mercato unità immobiliare 34/34 = € 253,33

COMPLESSIVO = € 7.438,84



ANALISI VALORE IMMOBILIARE

LOTTO 2/6

UNITA' IMMOBILIARE FABBRICATI 2/8 + 3/8

VALORI MEDI ANNUALITA' 2022 - FABBRICATI						
NEGOZIO / COMMERCIALE		riduzione prezzo in considerazione stato di vetustà dell'immobile	riduzione abbattimento forfettario sul valore per imprevisti	PREZZO AL M2		
min.	max					
Borsino al m						
OMI al m2	390,00 €	540,00 €				
VALORE MEDIO	390,00 €	0,50	0,8	156,00 €		

UNITA IMMOBILIARE TERRENI 31/34

VALORE MEDIO	VALORI MEDI ANNUALITA' 2022 - TERRENI				PREZZO EURO/HA
	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	
	INCOLTO PRODUTTIVO	SEMINATIVO ARBOREO	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO	
	7.600,00 €	15.200,00 €	15.200,00 €	3.800,00 €	

UNITA' IMMOBILIARE TERRENI 31/34					% diminuzione prezzo al mq in riferimento alla destinazione d'uso	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE COMPLESSIVO DI PROPRIETA'
RIF. CATASTALI	CATEGORIA	SUPERFICIE M ²	VALORE €/mq					
31/34	Fg. 69 - mapp. 30	SEMINATIVO	630,00	1,52 €	1,00	957,60 €	0,17	159,60 €
								159,60 €

UNITA IMMOBILIARE TERRENI 32/34

VALORE MEDIO	VALORI MEDI ANNUALITA' 2022 - TERRENI				PREZZO EURO/HA
	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	
	INCOLTO PRODUTTIVO	SEMINATIVO ARBOREO	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO	
	7.600,00 €	15.200,00 €	15.200,00 €	3.800,00 €	

UNITA' IMMOBILIARE TERRENI 32/34					% diminuzione prezzo al mq in riferimento alla destinazione d'uso	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE COMPLESSIVO DI PROPRIETA'
RIF. CATASTALI	CATEGORIA	SUPERFICIE M ²	VALORE €/mq					
32/34	Fg. 69 - mapp. 118	BOSCO CEDUO	4130,00	0,38 €	1,00	1.569,40 €	0,17	261,57 €
								261,57 €

UNITA IMMOBILIARE TERRENI 33/34

VALORE MEDIO	VALORI MEDI ANNUALITA' 2022 - TERRENI				PREZZO EURO/HA
	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	
	INCOLTO PRODUTTIVO	SEMINATIVO ARBOREO	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO	
	7.600,00 €	15.200,00 €	15.200,00 €	3.800,00 €	

UNITA' IMMOBILIARE TERRENI 33/34					% diminuzione prezzo al mq in riferimento alla destinazione d'uso	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE COMPLESSIVO DI PROPRIETA'
RIF. CATASTALI	CATEGORIA	SUPERFICIE M ²	VALORE €/mq					
33/34	Fg. 69 - mapp. 173	SEMINATIVO ARBOREO	10690,00	1,52 €	1,00	16.248,80 €	0,17	2.708,13 €
								2.708,13 €



UNITA' IMMOBILIARE TERRENI 34/34								
VALORI MEDI ANNUALITA' 2022 - TERRENI								
PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA	PREZZO EURO/HA				
INCOLTO PRODUTTIVO	SEMINATIVO ARBOREO	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO					
VALORE MEDIO 7.600,00 €	15.200,00 €	15.200,00 €	3.800,00 €					
UNITA' IMMOBILIARE TERRENI 34/34					% diminuzione prezzo al mq in riferimento alla destinazione d'uso	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE COMPLESSIVO DI PROPRIETA'
RIF. CATASTALI	CATEGORIA	SUPERFICIE M ²	VALORE €/mq					
34/34 Fg. 69 - mapp. 175	SEMINATIVO	1000,00	1,52 €		1,00	1.520,00 €	0,17	253,33 €
								253,33 €
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2/6 € 7.438,84								



LOTTO 2/6

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

Il patrimonio immobiliare analizzato di cui al **lotto 2/6** in oggetto, calcolando il valore totale del patrimonio immobiliare oggetto di procedura fallimentare come somma dei valori di mercato dei singoli immobili:

	Dati identificativi	Diritti ed oneri reali proprietà	Valore di valutazione
	<u>U.I. FABBRICATI</u>		
2/8	- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), Strada Tabiano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 1 , categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, superficie escluse aree scoperte 72 mq, piano PT-1-2, rendita € 173,53.	1/6	<u>€ 4.056,21</u>
3/8	- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), Strada Tabiano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 2 , categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano PT, rendita € 49,06.	1/6	
	<u>U.I. TERRENI</u>		
31/34	- (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 30 , seminativo, classe 5, superficie catastale 630,00 mq, reddito domenicale € 0,98, reddito agrario € 2,44.	1/6	<u>€ 159,60</u>
32/34	- (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 118 , bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 4.130,00 mq, reddito domenicale € 2,35, reddito agrario € 0,21.	1/6	<u>€ 261,57</u>
33/34	- (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 173 , seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 10.690,00 mq, reddito domenicale € 38,65, reddito agrario € 66,25.	1/6	<u>€ 2.708,13</u>
34/34	- (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 175 , seminativo, classe 5, superficie catastale 1.000,00 mq, reddito domenicale € 1,55, reddito agrario € 3,87.	1/6	<u>€ 253,33</u>



<u>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO LOTTO 2/6</u>	<u>€ 7.438,84</u>
---	--------------------------

Il valore di mercato degli immobili nella loro completa consistenza per la quota di proprietà nel complesso delle U.I. degli intestatari della di cui procedura fallimentare è di € 141.539,05; il valore è stato ottenuto con metodo di ricerca di mercato e comparativo, a mezzo di confronto con beni analoghi, assumendo quale parametro di riferimento la superficie, depurato dell'abbattimento forfetario per le sole unità immobiliari fabbricati (-20%), escluso le U.I. terreni, dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Nello specifico lotto di vendita 2/6 il valore di mercato risulta essere pari a € 7.438,84.

Valore complessivo dei beni ripartiti tra le U.I. distinti tra i fabbricati e i terreni, nello specifico:

- Fabbricati valore immobiliare di cui al lotto 2/6 nella quota di proprietà della di cui procedura fallimentare risulta essere pari ad € 4.056,21.
- Terreni valore immobiliare di cui al lotto 2/6 nella quota di proprietà della di cui procedura fallimentare risulta essere pari ad € 3.382,63.



LOTTO 2/6			
SCHEDA RIASSUNTIVA PROCEDURA FALLIMENTARE			
N° 39/2022 pubbl. Il 13.07.2022 – Sent. N° 40 del 13.07.2022			
Dati fallimento			
		Fallimento "AL.IGEST SNC DI CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA" C.F./P.IVA 00882290349 con sede in Salsomaggiore Terme (PR) via Romagnosi n. 30 – CAP 43039 in persona dei legali rappresentanti AFRO CRAVIARI (C.F. CRVFRA48B01H720L) e DANIELA CERIATI (C.F. CRTDNL50C50H720R) nonché dei soci personalmente AFRO CRAVIARI (C.F. CRVFRA48B01H720L) e DANIELA CERIATI (C.F. CRTDNL50C50H720R). Con nomina del curatore del fallimento la dott. Derna Cardone, dottore commercialista con studio in Parma, v.le Fratti 56	
Titolare fallimento			
		CERIATI DANIELA (C.F. CRTDNL50C50H720R) nata a Salsomaggiore Terme il 10.03.1950 – residente in viale G. D. Romagnosi n. 30 – 43039 Salsomaggiore Terme (PR)	
Comproprietario/i			
		SI	
Immobile oggetto di valutazione			
		- (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), Strada Tabiano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, superficie escluse aree scoperte 72 mq, piano PT-1-2, rendita € 173,53. - (Proprietà 1/6) Salsomaggiore Terme (PR), Strada Tabiano snc, individuato al N.C.E.U. catasto fabbricati al fg. 69, part. 208, sub 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, piano PT, rendita € 49,06. - (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 30, seminativo, classe 5, superficie catastale 630,00 mq, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 2,44. - (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 30, seminativo, classe 5, superficie catastale 630,00 mq, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 2,44. - (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 173, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 10.690,00 mq, reddito dominicale € 38,65, reddito agrario € 66,25. - (Proprietà 1/6) Terreno in Salsomaggiore Terme (PR), individuato al N.C.E.U. catasto terreno – Salsomaggiore Terme, fg. 69, part. 175, seminativo, classe 5, superficie catastale 1.000,00 mq, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 3,87.	
Ubicazione			
		Salsomaggiore Terme (vedi ubicazione singole U.I.)	
		SI	
Suddivisione in Lotti			
		NO	



		<u>SI</u>	NO
		<u>LOTTO 2/6</u>	
Stato di possesso			
		<u>Libero</u>	Occupato
Titolo in base al quale è occupato			
Valore Finale dell'immobile €			
LOTTO 2/6		€ 7.438,84	
IMPORTO COMPLESSIVO VALORE IMMOBILIARE LOTTO 2/6 = € 7.438,84			



INDICE DELLA RELAZIONE PERITALE

ARGOMENTO	Pag.
VERIFICA DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II.	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	8
ANALISI VALORE IMMOBILIARE	25
CONCLUSIONI	27
SCHEDA RIASSUNTIVA	29
INDICE	31

Data: 14.06.2023

(IL CTU)

Arch. Giuseppe Zappia



I.V.G.

DI PARMA

