



TRIBUNALE DI PARMA

Liquidazione controllata del patrimonio art.268 e segg. D.lgs. 83/22

- n° 27/2024”

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

RELATIVA AD UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO

DI TIPO RESIDENZIALE POSTO A SALSOMAGGIORE

TERME (PR)

I.V.G.

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile.....	3
2.2 Descrizione dei beni.....	5
3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001	11
3.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie e conformità degli immobili	11
4. PROVENIENZA	12
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	13
6. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	13
6.1 Calcolo della consistenza	13
6.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore.....	13
6.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene.....	14
7. CONCLUSIONI	18
ALLEGATI.....	19

1. PREMESSA

La sottoscritta, dott. Ing. Chiara Prati, con studio in Parma in V.le Solferino n°2 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n° 1775, veniva incaricata dal rag. Antonio Bonelli, liquidatore nominato dal Tribunale di Parma per il presente procedimento, di stimare i beni di proprietà della _____ posti nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) in località Boffolara di Scipione.

Per espletare l'incarico ricevuto non solo si è presa visione dello stato dei luoghi e delle condizioni in cui si trovano i beni, ma si è anche confrontato quanto rilevato in loco con la documentazione reperita presso i pubblici uffici, al fine di valutare non solo le caratteristiche intrinseche dei beni, ma anche la loro conformità urbanistico-catastale e tutti quei parametri che hanno un'incidenza sul valore di un immobile.

Per maggior chiarezza si procederà ad una descrizione dettagliata dei beni evidenziandone non solo le caratteristiche proprie, ma anche quelle della zona in cui si trovano, indicandone le caratteristiche generali, i riferimenti catastali, la provenienza e le condizioni di manutenzione, si procederà successivamente con la verifica della conformità urbanistico-catastale e solo alla fine ne verrà fornita la valutazione e la stima complessiva.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile

Tipologia: quota di 1/2 di un fabbricato pluripiano con relative pertinenze, posto a Salsomaggiore Terme in località Boffolara di Scipione in via Scipione Boffolara n°76.

Titolare del bene: la quota di 1/2 dei beni oggetto di relazione appartiene alla _____
la rimanente quota di 1/2 è di proprietà del s _____

Superficie Commerciale: circa 174,00 mq.

Numero dei Vani: 4,5 vani catastali; il numero dei vani catastali indicato è quello relativo alla porzione abitativa (unità sub 1).

Accessi: il fabbricato oggetto di relazione è posto all'interno di una piccola corte in cui si trovano altri fabbricati di proprietà di terzi; l'accesso all'edificio avviene dalla pubblica via, tramite uno

stradello pavimentato con autobloccanti (mappale 149) di proprietà di terzi.

Estremi Catastali: i beni oggetto della presente relazione risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme (PR):

- Porzione abitativa: foglio 19 mappale 98 sub 1, categoria A/3;
- Autorimessa: foglio 19 mappale 98 sub 2, categoria C/6;
- Autorimessa: foglio 19 mappale 98 sub 3, categoria C/6.

Il compendio è completato da un piccolo appezzamento di terreno destinato ad area cortiliva e giardino così classificato al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme: foglio 19 mappale 420.

Corrispondenza con il Catasto Terreni: si fa presente che l'area di sedime e circostante il fabbricato risulta così identificata al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme: foglio 19 mappale 98 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 217 mq.



Foto 1 - Vista satellitare con individuazione fabbricato

Confini: come desumibile dall'estratto di mappa, il fabbricato ed il terreno ad esso circostante,

considerati nel loro insieme, confinano a nord con i mappali 149, 418, 276, ad est con la pubblica via (Strada Provinciale SP 57), a sud con il mappale 291, ad ovest con i mappali 421, 418 e 276. Stato di possesso: al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati ed utilizzati e dai familiari.

2.2 Descrizione dei beni

Il fabbricato oggetto di relazione è un edificio indipendente da terra a tetto, costituito da un piano seminterrato e due piani fuori terra, circondato da una piccola porzione di area esterna, in parte pavimentata e in parte lasciata a verde. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare nel quale sono state ricavate le tre unità.



Foto 2 – Prospetto principale



Foto 3 – Prospetto principale



Foto 4 – Prospetto sud



Foto 5 – Retro fabbricato prospetto sud est

L'edificio ha struttura portante in muratura realizzata in blocchi di laterizio e con elementi in calcestruzzo; i solai intermedi sono in laterocemento, mentre la copertura è in legno. Il bene si presenta con le facciate intonacate e tinteggiate.

L'immobile è completato da una tettoia, parzialmente chiusa, realizzata in aderenza al fabbricato

principale in corrispondenza del prospetto sud.

Il fabbricato è circondato su tutti i lati dall'area cortiliva esterna, in parte lasciata a verde ed in parte asfaltata o pavimentata con autobloccanti; di questa solo il mappale 420 è oggetto del presente procedimento mentre gli altri mappali circostanti sono di proprietà di terzi.

Per una maggior chiarezza, si procederà ad una descrizione dettagliata dei singoli beni, così individuati, seguendone la suddivisione catastale:

A) Porzione di edificio a destinazione d'uso residenziale, unità sub.1;

B-C) Autorimesse unità sub 2-3;

D) Terreno, mappale 420.

A) Porzione di edificio con destinazione d'uso residenziale – Unità sub.1

L'unità sub.1 individua la porzione dell'immobile destinata a residenza ed è costituita dai locali posti al piano terra e primo sottotetto.

Superficie Commerciale: circa 100,74 mq; esclusa l'area cortiliva esterna.

Numero dei Vani: 4,5 vani catastali.

Composizione interna e caratteristiche finiture: l'unità sub 1 è quella avente propriamente destinazione d'uso residenziale; la zona giorno occupa la porzione centrale ed est del piano terra del bene ed è costituita da due vani. Il vano principale, posto al centro del fabbricato, è un grande ambiente open space destinato a soggiorno e dotato di angolo cottura, mentre nella porzione est dell'immobile è stato ricavato un secondo vano, in parte lasciato al grezzo, destinato a camera da letto, ma, in realtà utilizzato come deposito - lavanderia. Dal soggiorno, grazie ad una scala chiocciola interna al fabbricato, si accede al piano primo sottotetto in cui sono state ricavate due camere da letto ed un servizio igienico.

I pavimenti dell'unità sono in ceramica, impiegata anche per realizzare i rivestimenti ove presenti; le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di alcune porzioni del locale ora utilizzato come deposito, che sono state lasciate al grezzo. I solai intermedi sono intonacati e tinteggiati, mentre la copertura in legno è lasciata a vista. I serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e scuri in legno, mentre le porte interne sono in legno ad eccezione di quella di ingresso che è di tipo blindato. Il locale ad uso deposito al momento del sopralluogo era privo



Foto 6 – Unità sub 1 zona giorno



Foto 7 – Unità sub 1 zona giorno



Foto 8- Unità sub 1 zona notte



Foto 9 - Unità sub 1 locale lavanderia - deposito

serramento.

Impianti:

- termico: autonomo con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori; il locale posto al piano terra nella porzione est è privo di impianto.
- elettrico: l'impianto è generalmente realizzato sottotraccia.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni del bene ed in particolare della porzione propriamente abitativa, nel loro complesso sono buone e nel corso del sopralluogo non sono emerse particolari problematiche o la necessità di eseguire particolari interventi di manutenzione, anche se le finiture non sono di particolare pregio.

Diverse invece sono le condizioni del locale ora utilizzato come deposito, ricavato nella porzione est del piano terra, ove in assenza di titolo sono state eseguite alcune opere edili, non ancora terminate e pertanto alcune porzioni di muro si trovano al grezzo. Inoltre, sul prospetto sud del fabbricato, si rileva una lesione a partire dalle travi di copertura che dovrà essere ripristinata non prima di aver approfondito ed indagato le cause che ne hanno determinato la comparsa.

B) Autorimessa – Unità sub 2

Tipologia del Cespite e dello Stabile: autorimessa posta al piano terra nella porzione ovest dell'edificio.

Superficie commerciale: circa 11,16 mq.

Composizione interna: il bene è costituito da un unico locale di forma pressoché quadrata; il locale è a tutta altezza (doppio volume) con la copertura in legno lasciata a vista.



Foto 10 – Accesso autorimessa



Foto 11 – Interno autorimessa

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): il pavimento dell'autorimessa è ceramica, il soffitto e le pareti del locale sono intonacati e tinteggiati, mentre la copertura in legno è a vista. Nel locale è presente una finestra in corrispondenza del prospetto ovest; il serramento è in legno dotato di vetro camera e scuri in legno, il portone di accesso è in metallo e di tipo basculante. Condizioni di Manutenzione: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete e questo non sembra necessitare di particolari interventi, anche se si segnala la presenza di un'infiltrazione pregressa dalla copertura, in corrispondenza di una canna fumaria.

Impianti:

- termico: l'immobile è privo di impianto di riscaldamento.
- elettrico: l'impianto è realizzato sotto traccia.

C) Autorimessa – Unità sub 3

Tipologia del Cespite e dello Stabile: autorimessa doppia e di ampie dimensioni, che occupa tutto il piano seminterrato del fabbricato.

Superficie commerciale: circa 41,35 mq; tale valore ricomprende anche la superficie

commerciale della tettoia annessa all'autorimessa.

Composizione interna: il vano propriamente destinato ad autorimessa è costituito da un unico ampio locale di forma rettangolare ed è completato da un tettoia esterna realizzata in aderenza al fabbricato. La tettoia è stata parzialmente chiusa e vi si trovano un forno a legna e un piccolo locale ad uso deposito.

Accessi: l'accesso all'autorimessa avviene da un portone scorrevole realizzato sul prospetto sud dell'edificio raggiungibile dallo stradello principale di ingresso e dall'area cortiliva esterna che circonda il fabbricato.



Foto 12 – Interno autorimessa



Foto 13 – Tettoia esterna

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): il pavimento dell'autorimessa è in gres, il soffitto e le pareti del locale sono al grezzo. Nel locale è presente una finestra in corrispondenza del prospetto ovest, il serramento è in metallo con vetro singolo e privo di elementi oscuranti, il portone di accesso è di tipo scorrevole.

La tettoia, in parte realizzata con materiali di recupero, presenta pavimento in calcestruzzo, la copertura della porzione meno recente è realizzata con travi e travetti legno ed è del tipo a capanna, mentre la porzione più recente è stata realizzata con l'impiego di profili metallici e lastre di policarbonato e presenta andamento piano.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni di manutenzione dell'unità sono discrete e questa non sembra necessitare di particolari interventi, anche se si segnalano problemi di umidità a livello della copertura nello spigolo nord-est del locale.

Impianti:

- termico: l'immobile è privo di impianto di riscaldamento, ma dotato di un punto acqua con lavatoio.
- elettrico: l'impianto è realizzato fuori traccia.

D) Terreno – Mappale 420

Tipologia: il compendio è completato da un piccolo appezzamento di terreno posto sul retro del fabbricato; l'area è in parte pavimentata e per la maggior parte lasciata a verde.

Estensione: complessiva catastale del terreno circa 843 mq.

Destinazione urbanistica: come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale il terreno risulta così classificato:

- nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)
Territorio Rurale: *“Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola”* (art. 7.3.1) e per piccolissima parte *“Insediamenti rurali a disciplina particolareggiata – scheda A48”* (art. 7.4.3.1);
- nel PUG (Piano Urbanistico Generale)
Territorio Rurale: *“TR1 –Territorio del sistema produttivo agricolo”* (art. 5.1.2); *“Crinali principali”* (art.5.2.5); *“Aree di rispetto dei crinali principali”* (art.5.2.5); e in piccolissima parte *“Insediamenti rurali a disciplina particolareggiata – scheda A33”* (art.5.3.1).

Stato di manutenzione: il terreno si trova in buone condizioni di manutenzione.

2.3 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

I beni oggetto di perizia sono posti in località Boffolara di Scipione, piccola frazione del Comune di Salsomaggiore Terme, ubicato nella zona ovest della Provincia di Parma, ai piedi delle colline dell'Appennino Parmense a circa una trentina di Km dalla città e a pochi km da Fidenza. La cittadina, famosa per le sue Terme, gode di tutti i servizi ed è dotata di numerose strutture ricettive, mentre i numerosi collegamenti la rendono facilmente raggiungibile sia tramite la normale rete stradale che ferroviaria.

I beni oggetto di relazione sono posti in una frazione poco distante dal Comune Capoluogo, ma priva di servizi ed attività per i quali bisogna recarsi a Salsomaggiore Terme.

3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

3.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie e conformità degli immobili

L'immobile oggetto di relazione è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente è stata presentata una pratica in sanatoria inerente ad un parziale cambio d'uso e ampliamento del bene, trattasi della C.E. 255/97 del 31/12/1997.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, che catastale, di seguito meglio specificate:

- **Piano seminterrato;** i locali del piano seminterrato destinati ad autorimessa (unità sub. 3), sono generalmente conformi a quanto indicato nelle planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi, ad eccezione di qualche lieve difformità nelle dimensioni dei vani che ricadono comunque nelle tolleranze ammesse dalla norma.

Per quanto attiene la tettoia esterna realizzata in aderenza all'edificio, dal punto di vista urbanistico questa è generalmente conforme ad eccezione della parziale chiusura della porzione est, con la posa in opera di un serramento metallico, mentre sono state rilevate delle difformità a livello catastale.

Infatti, non solo nella planimetria catastale la rappresentazione della tettoia non è ben indicata, ma soprattutto il suo ingombro, che grava il mappale 420, non figura indicato nell'estratto di mappa che dovrà pertanto essere aggiornato con la presentazione di un nuovo tipo mappale.

- **Piano terra;** per i locali abitativi le difformità riscontrate riguardano la zona soggiorno-pranzo in cui la scala interna è stata parzialmente chiusa con la posa in opera di una parete in vetro cemento, mentre la camera da letto ricavata nella porzione est del fabbricato ed ora usata come deposito-lavanderia non è più direttamente comunicante con il soggiorno, essendo la porta interna stata murata. Anche l'originario portone di ingresso è stato in parte murato, realizzandovi al suo posto una porta di più piccole dimensioni.

L'autorimessa sub.2, che occupa la porzione ovest dell'edificio, è invece conforme.

- **Piano primo;** i locali sono generalmente conformi a quanto indicato sia nelle planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi, che a quella catastale, ad eccezione di qualche lieve

difformità nelle dimensioni dei vani che ricadono comunque nelle tolleranze ammesse dalla norma.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Salsomaggiore Terme e da un colloquio avuto con la geom. Cenci dello stesso ufficio, è emerso che le difformità riscontrate sono generalmente sanabili dietro il pagamento di una sanzione. Per sanare le difformità riscontrate, trattandosi di un insieme sistematica di opere che comprendono varianti prospettiche, dovrà essere presentata una SCIA in Sanatoria, il cui importo minimo è stato stimato pari a € 2.000,00. Tra le difformità non sanabili rientra la chiusura di parte della tettoia esterna con un serramento, tale chiusura non è ammissibile e si dovrà perciò ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo il serramento posto in opera. L'importo di tali opere è stato valutato a corpo e stimato pari a 300,00 €.

A tale importo dovrà aggiungersi il compenso del tecnico che dovrà presentare la pratica in Comune e che, una volta rilasciato il titolo, dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e alla presentazione del nuovo tipo mappale per l'inserimento in mappa della tettoia esterna, annessa all'unità sub 3; tale compenso è stato stimato pari a € 4.000,00.

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione della pratica edilizia in sanatoria una volta che questa sarà presentata. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

4. PROVENIENZA

I beni oggetto di relazione sono pervenuti alla s per la quota di 1/ 2
avendoli ricevuti in eredità dal a mezzo di denuncia di
successione testamentaria del 18/03/2019, trascritta a Parma il 29/01/2020 ai nn. 1.583 reg. gen.
e 1.201 reg. part. Non vi è la trascrizione dell'accettazione di eredità.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In data 14/11/2025 è stata eseguita una ispezione ipotecaria al fine di verificare la presenza di vincoli e oneri gravanti sui beni, da cui risulta una sola formalità; trattatisi dell'Atto Giudiziario di Apertura di Liquidazione controllata del 16/10/2024, aperta dal Tribunale di Parma rep.27/2024, trascritta a Parma il 12/11/2025 ai nn. 24.090 reg. gen. e 18.056 reg. part., a favore della massa dei creditori della e gravante la quota di ½.

6. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

6.1 Calcolo della consistenza

Nelle tabelle seguenti sono stati riportati alcuni parametri del bene e in particolare il conteggio della superficie lorda, oltre alla superficie commerciale con i relativi coefficienti da cui è stata ricavata.

Tabella 1 - Calcolo superfici e consistenze unità immobiliari

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Seminterrato	Autorimessa sub 3	62,62 mq	50%	31,31 mq
Seminterrato	Tettoia	40,16 mq	25%	10,04 mq
Terra	Autorimessa sub 2	22,32 mq	50%	11,16 mq
Terra	Abitazione zona giorno	59,84 mq	100%	59,84 mq
Primo	Abitazione zona notte	40,90 mq	100%	40,90 mq
Terra	Area cortilizia	937,00 mq	(2-10%)	20,74 mq
Totale		1168,84 mq		173,99 mq

Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali o conservate presso l'Agenzia del Territorio, verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione, sotto riportati: muro esterno: 100%

- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra diverse unità: 50%

6.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore

Di seguito vengono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con indicata la fonte da cui sono state desunte:

a) FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2025)

- **Comune di Salsomaggiore Terme-Zona Extraurbana-Agricola**
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 420,00 (min.) / 580,00 (max.).

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

- **Comune di Salsomaggiore Terme (PR)**
 - Tipologia: Abitazioni– I Fascia in periferia (nuovo o ristrutturato)
 - Valore di mercato (€/mq): 1.500,00 (min.) / 2.000,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni– II Fascia in periferia (da ristrutturare)
 - Valore di mercato (€/mq): 300,00 (min.) / 900,00 (max.);
 - Autorimesse
 - Valore medio: 13.000,00 €;

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

- **Comune di Salsomaggiore Terme (PR)**
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato
 - Valore di mercato (€/mq): 2.000,00 (min.) / 2.700,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: buono
 - Valore di mercato (€/mq): 800,00 (min.) / 1.500,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: da ristrutturare
 - Valore di mercato (€/mq): 350,00 (min.) / 550,00 (max.).
 - Tipologia: Autorimesse
 - Autorimesse singole (€/mq): 9.000,00 (min.) / 15.000,00 (max.);
 - Autorimesse doppie (€/mq): 17.000,00 (min.) / 24.000,00 (max.).

6.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene

Per conoscere il valore in linea di compravendita dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima

comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona, per immobili simili oggetto di recente compravendita.

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

- **Ubicazione dell'immobile;** i beni oggetto di perizia sono ubicati in località Boffolara di Scipione, piccola frazione del Comune di Salsomaggiore; i beni sono distanti dal centro della frazione vero e proprio e per tutti i servizi è quindi necessario riferirsi al comune capoluogo.
- **Accesso di fatto intercluso e area cortiliva adiacente in parte condivisa;** l'accesso al bene dalla pubblica via avviene da uno stradello realizzato sul mappale 149 dello stesso foglio di proprietà di terzi, avendo nel 2023 la _____ rinunciato alla sua quota di comproprietà pari ad 1/6 a favore del _____ a mezzo di atto a ministero dott. Domenico Lamberti rep. 54.374 del 25/01/2023. Lo stesso dicasi della possibilità di accedere al retro del fabbricato, per cui l'accesso odierno avviene passando non dal mappale 420 in parte in proprietà, ma dai mappali 276-418-323 dello stesso foglio, di proprietà di terzi. Dall'ispezione ipotecaria fatta sul mappale 149 non figura la trascrizione di alcuna servitù di passaggio; alla scrivente non è però nota la presenza di eventuali scritture private o di accordi intercorsi tra le parti.

L'accesso ai beni dalla pubblica via, una volta che il bene sarà alienato, potrebbe avvenire dal mappale 420, ma tale opzione richiederebbe l'esecuzione di importanti opere edilizie essendo ad oggi il mappale 420 un'area verde, tra l'altro con una discreta pendenza che potrebbe pregiudicare l'effettiva realizzazione di un nuovo stradello di accesso.

- **Condizioni di manutenzione;** sebbene l'immobile sia abitato dalla _____ e le sue

condizioni di manutenzione generali possano ritenersi discrete, si ritiene di evidenziare che la porzione sud-est del bene, presenta alcune crepe piuttosto evidenti, che potrebbero essere dovute alla presenza di cedimenti differenziali, con la necessità di eseguire alcuni interventi di consolidamento in tale porzione di immobile.

- **Quota indivisa;** il bene non è in piena proprietà alla _____, che detiene solo la quota di $\frac{1}{2}$. Tale condizione pregiudica l'appetibilità dell'immobile, dovendo il futuro acquirente relazionarsi con un soggetto terzo per ogni questione che riguarderebbe l'immobile dal suo godimento, alla necessità-volontà di eseguire opere di manutenzione ordinaria o straordinaria sul fabbricato.

Da quanto sopra esposto dalle indagini svolte è corretto, a parere della scrivente, attribuire ai beni un valore di 600,00/700,00 €/mq, per cui moltiplicando tale importo per le superfici prima determinate si ottiene che il valore del compendio immobiliare oggetto di relazione, considerato nella sua totalità, comprensivo dell'area cortilizia (mappali 98 e 420) esterna che lo circonda e tenuto conto di quanto precedentemente esposto, leggermente arrotondato, risulta essere ricompreso tra € 104.500,00-122.000,00.

Da tale valore è necessario detrarre i costi che dovranno essere sostenuti per sanare il bene presentando le relative pratiche sia in Comune che presso la locale Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, che vengono di seguito riportati:

- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Salsomaggiore Terme a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate nelle diverse unità immobiliari: € 2.000,00 minimo;
- Importo diritti di segreteria richiesti dal Comune di Salsomaggiore Terme a seguito della presentazione delle pratiche in sanatoria e della conformità paesaggistica, in virtù delle difformità riscontrate: € 220,00;
- Competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Salsomaggiore della pratica in sanatoria e dell'aggiornamento delle planimetrie catastali (pratiche PREGEO e DOCFA), nonché dell'elaborato planimetrico: € 4.000,00 (valutazione indicativa media di mercato al netto di oneri di previdenza ed I.V.A. di legge

dovuta);

- Importo diritti di segreteria richiesti dall'Agenzia Entrate-Servizi Catastali per l'aggiornamento delle mappe: circa € 300,00 (importo dovuto alla data attuale);
- Opere di ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione del serramento che chiude la tettoia esterna, annessa al mappale sub 3: circa € 300,00 (importo dovuto alla data attuale).

Ancora una volta si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione delle pratiche edilizie in sanatoria una volta che queste saranno presentate. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

Detraendo il valore delle spese che sarà necessario sostenere per sanare gli immobili stimato in circa € 6.820,00 il valore complessivo dei beni oggetto di relazione risulta essere ricompreso tra i € 97.500,00-115.000,00; considerando pertanto un valore medio leggermente arrotondato si ritiene che al bene possa essere attribuito un valore di € 106.250,00.

Il valore stimato si riferisce però alla piena proprietà, ma a parere della scrivente al valore così ottenuto è necessario applicare un ulteriore abbattimento del 20% per tener conto della minore appetibilità e quindi delle maggiori difficoltà di vendita che il bene possiede. Infatti, la

non possiede la piena proprietà del bene, ma solo la quota di $\frac{1}{2}$, tale condizione dà luogo ad una comunione nel godimento dell'immobile, che ne penalizza l'utilizzo e la fruibilità, dovendo un eventuale acquirente relazionarsi con un soggetto terzo che potrebbe voler esigere il godimento della propria quota.

Applicando tale ulteriore abbattimento si ottiene che il valore della piena proprietà dei beni oggetto di relazione risulta essere pari a € 85.000,00 da cui dividendo per due tale importo, si ottiene che il valore della quota in capo alla .

arrotondato risulta essere

pari a € 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00 euro).

7. CONCLUSIONI

Il bene oggetto di stima è un edificio indipendente da terra a tetto con relative pertinenze posto nel Comune di Salsomaggiore in località Boffolara di Scipione, ubicato all'intero di una piccola corte in cui si trovano altri fabbricati di proprietà di terzi; l'accesso all'edificio dalla pubblica via avviene tramite uno stradello pavimentato con autobloccanti (mappale 149) di proprietà di terzi. Si rammenta ancora una volta che un domani l'utilizzo di tale accesso potrebbe non essere più garantito con la necessità di realizzare un nuovo accesso sul mappale 420; sempre che le effettive condizioni e la conformazione del terreno, che si trova in pendenza, lo consentano, altrimenti il bene si troverebbe di fatto intercluso (cfr. paragrafo 6.3).

Il bene è catastalmente suddiviso in tre distinte unità catastali, la più grande adibita ad abitazione che occupa la quasi totalità del piano terra e tutto il piano primo dell'edificio e le rimanenti adibite ad autorimessa. Il compendio è completato da un piccolo appezzamento di terreno, lasciato a verde posto sul retro dell'edificio. Il bene, attualmente è utilizzato dalla _____ che ne detiene la quota del 50% e si trova generalmente in discrete condizioni di manutenzione; anche se sarebbero da prevedersi interventi di manutenzione straordinaria ed una verifica delle condizioni statiche della porzione sud-est del fabbricato.

In corso di sopralluogo si è inoltre riscontrato che nell'immobile sono stati realizzati in assenza di titolo, alcuni interventi di manutenzione straordinaria, per i quali dovrà essere presentata presso il Comune di Salsomaggiore Terme una pratica in sanatoria.

Dalle analisi e indagini eseguite e dalle considerazioni espresse ai precedenti paragrafi, la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato della quota di $\frac{1}{2}$ del compendio immobiliare oggetto di stima, decurtate le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate, risulta essere pari a € 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00 euro).

Confidando di aver bene espletato l'incarico ricevuto, la sottoscritta resta comunque a disposizione del magistrato e del rag. Bonelli per ogni eventuale chiarimento.

Parma, 21/01/20206

Il C.T.U.

Dott. Ing. Chiara Prati

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura e planimetrie catastali;
- 3) Copia dei titoli edilizi depositati presso il Comune di Salsomaggiore (PR);
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5) Ispezioni ipotecarie e relative note.