

Fallimento : “Thauma di Roberto Bruni s.a.s. “ / Bruni Roberto (n. 37/2005)

Curatore fallimentare : Dott. Barbara Piermarioli

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI
=====

1) PREMESSA
=====

Il sottoscritto Ing. Stefano Massera , nato a Parma il 13/12/1956 , in qualità di tecnico libero professionista, iscritto all’ Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al. n. 978 , con studio a Parma in Strada al Ponte Caprazucca 5 , a seguito dell’ incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato , ha provveduto ad effettuare tutte le ricognizioni e gli accertamenti necessari al fine di poter procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della ditta fallita e dei dati necessari al trasferimento di proprietà degli stessi.

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
=====

I beni immobili di cui lo scrivente ha avuto l’ incarico di eseguire la stima consistono in tre fabbricati di civile abitazione siti rispettivamente a Collecchio , Gaiano (Collecchio) e Barbiano (Felino).

A) Immobile di Collecchio

Ubicazione

Comune di Collecchio (Parma) – Via Combattenti n. 19

Caratteristiche sommarie

Trattasi di un appartamento posto al primo piano e al secondo piano di una villetta che originariamente era di tipo unifamiliare e poi è stata recentemente sovralzata.

Esso è composto da un piano con soggiorno- pranzo, cucina, studio , bagno e un piano sottotetto dove sono state ricavate tre camere e un bagno.

L' accesso all' appartamento avviene mediante una scala esterna posta nel giardino dell' abitazione posta a piano terra ; l' accesso dalla strada pubblica è indipendente.

Data della costruzione

Le opere di sovralzo mediante il quale è stata creata l' unità immobiliare in oggetto sono state realizzate negli anni 1992/1996.

Provenienza

L' immobile è pervenuto ai Sig.ri Bruni Roberto e Farasini Enrica per atto di donazione da Tarasconi Lina rep. n. 70.119 del 30/04/1996 e atto di fusione stipulato in data 3/05/1996.

Dati catastali

L' appartamento è accatastato al N.C.E.U. di Collecchio con i seguenti dati:

Foglio 31, mappale 405 sub 2, categoria A/2 , classe 2 , consistenza 6 vani, rendita Euro 5666,23 , Via Combattenti n. 19 , piano 1 – 2

intestato a Bruni Roberto nato a Collecchio il 29/07/1959 ,codice fiscale BRNRRT59L29C852F, proprietà per 1/2 e Farasini Enrica nata a Collecchio il 23/06/1961 , codice fiscale FRSNRC61H63C852M, proprietà per ½.

Trascrizioni e iscrizioni contro.

Da visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma risultano annotate sull' unità immobiliare le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 13/10/2006 al n. 16060 reg part. e n. 26823 reg gen. a favore della massa dei creditori del fallimento Thaumia di Roberto Bruni s.a.s. nonché di Bruni Roberto.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 10/05/1996 al n. 1047 reg. part e n. 6723 reg. gen a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. per quota 1/1 di proprietà sul seguente immobile iscritto a N.C.E.U del Comune di Collecchio: foglio 31 mappale 349 sub 4 contro Bruni Roberto (1/2 di proprietà) e Farasini Enrica (1/2 di proprietà).

La durata è di 10 ani per un importo totale di L. 400.000.000.

3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 19/07/1999 al n. 2648 reg. part. e n. 12165 reg. gen. a favore di Cassa di Risparmio di Parma e

Piacenza s.p.a. per quota 1/1 di proprietà su seguente immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Collecchio: foglio 31 mappale 349 sub 4 contro Bruni Roberto (1/2 di proprietà) e Farasini Enrica (1/2 di proprietà).

La durata è di 15 anni per un importo totale di L. 660.000.000 ; l' ipoteca comprende anche un ' altra unità immobiliare di proprietà Tarasconi Lina (madre di Bruni).

4) Ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi art. 77 dpr 29/9/73 n. 602 D.L. 46/99 , iscritta il 26/7/2004 al n. 3750 reg. part. e n. 17830 reg. gen. a favore di Seit Parma s.p.a. per quota 1/2 di proprietà sul seguente immobile iscritto al N.C.E.U del Comune di Collecchio : foglio 31 , mappale 349 sub 4 contro Bruni Roberto (½ di proprietà).

Descrizione della zona.

L' immobile è sito in Via Combattenti, in posizione semicentrale , nella zona est dell' abitato ; le aree limitrofe con destinazione prevalentemente abitativa, sono quasi completamente urbanizzate ed edificate e sono state costruite intorno agli anni 60 /70.

Caratteristiche riferite all' immobile

L' immobile ha il tetto in parte a falde, in parte piano.

Le pareti esterne sono in parte intonacate ,in parte in facciata continua d' alluminio

L'appartamento ha pavimenti in legno ,serramenti esterni in ferro,porte interne in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate ,soffitti in legno con travi , travetti e tavolato.

I bagni sono con pavimento in legno e pareti con rivestimento in ceramica a mosaico.

La scala interna è con gradini in legno.

Il piano sottotetto è suddiviso in locali separati mediante armadiature in legno che fungono da pareti divisorie.

Il soffitto di copertura è in parte piano intonacato e tinteggiato in parte in legno con travi e travetti a vista.

La pavimentazione del terrazzo è in ardesia con ringhiera in ferro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano.

Consistenza

Le superfici commerciali sono le seguenti :

piano primo mq 90

terrazzo mq 26

sottotetto mq 90

La consistenza commerciale complessiva dell' appartamento è pari a $90+90 \times 0.67 \times 26 \times 0.2$
= mq 156

Apprezamenti generali

Lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato è da considerarsi piu' che buono, sia per le finiture interne sia per gli impianti con soluzioni architettoniche e decorative ,soprattutto all' interno ,di un certo pregio.

Regolarità edilizia e norme urbanistiche

Il fabbricato è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 99/92 rilasciata dal comune di Collecchio in data 15/09/1992 .

Per quanto riguarda l' appartamento si sono riscontrate alcune lievi difformità sulla distribuzione e i divisori interni e sulla posizione , forma e dimensioni della scala di accesso esterna ; non si è rintracciata presso il Comune di Collecchio la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e quindi non risulta rilasciata la relativa abitabilità.

Si ritiene che ai sensi degli art. 13,17 e 40 della legge n. 47 del 28/2/1985 e successive modifiche e integrazioni intervenute con la Legge n. 326 del 24/11/2003, essendo la situazione attuale conforme agli strumenti urbanistici oggi in vigore e non in contrasto con quelli vigenti al momento della realizzazione , la procedura fallimentare possa alienare il bene e sarà l' aggiudicatario che dovrà eventualmente poi presentare domanda di concessione in sanatoria e ultimare la pratiche edilizie.

B) Immobile di Gaiano (Collecchio)

Ubicazione : Comune di Collecchio – località Gaiano – Via Monte Fuso n. 43

Caratteristiche sommarie

Trattasi di immobile indipendente con area di pertinenza.

Originariamente il fabbricato era di tipo unifamiliare con piano terra destinato ad autorimessa e cantina, primo piano con appartamento con soggiorno , cucina, bagno e due camere e sovrastante sottotetto non abitabile.

La ditta fallita aveva iniziato un intervento di ristrutturazione che attualmente è stato realizzato solo in parte , che prevedeva la divisione in due unità abitative con accessi indipendenti con locali a piano terra, piano seminterrato, primo piano e sottotetto.

Data della costruzione:

Il fabbricato originario è stato costruito negli anni 50/60.

La ristrutturazione da parte di Thagma è stata realizzata negli anni 2003 -2005

Dati catastali

La classificazione catastale riguarda ancora la situazione precedente ai lavori di ristrutturazione .

L' immobile è accatastato al N.C.E.U di Collecchio con i seguenti dati:

foglio 43 , mappale 234 sub 4 , categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani , rendita Euro 438,99, Via Monte Fuso n. 43 piano : T – 1

foglio 43 , mappale 234 sub 3, categoria C/6 , classe 3 , consistenza 70 mq, rendita Euro 151,84 , Via Monte Fuso n. 43 piano : T

Parte del terreno è accatastato al Catasto terreni del Comune di Collecchio con i seguenti dati:

foglio 43 , mappale 596 , qualità seminativa arborea, classe 3 , are 00 ca 41, reddito dominicale Euro 0.25, reddito agrario Euro 0.38.

Tutti i mappali sono intestati a “Thagma di Roberto Bruni s.a.s”. con sede a Collecchio, codice fiscale 02134500343 proprieta' per 1/1

Provenienza

- atto di compravendita immobiliare del notaio Dottor Mattia Condemi , n. di repertorio 1.832 , raccolta n. 202 in data 5/04/2002, registrato a Parma il 24/04/2002 , n. 2514, trascritto a Parma il 29/04/2002 al n. 8485 r.g. e n. 5827 r.p.

Trascrizioni ed iscrizioni contro

Da visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Parma risultano annotate sui suddetti immobili le seguenti trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli :

1) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 13/7/2006 al n. 16060 reg part. e n. 26823 reg gen a favore della massa dei creditori del fallimento “ Thauma di Roberto Bruni s.a.s. “ nonché di Bruni Roberto.

2) Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 28/11/2005 al n. 21246 reg. part. e n. 32904 reg. gen. a favore di Cavalli Claudio & Reale Ottavio snc per quota 1/1 di proprietà sui seguenti immobili : N.C.E.U di Collecchio foglio 43 mappale 234 sub 4 , mappale 234 sub 3 , C.T. di Collecchio foglio 43 mappale 596 contro Thauma di Roberto Bruni s.a.s..

3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito trascritta il 13/06/2003 al n. 2515 reg. part. e n. 14232 reg. gen a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. per quota 1/1 di proprietà sui seguenti immobili: N.C.E.U. di Collecchio foglio 43 mappale 234 sub 4 , mappale 234 sub. 3 , C.T. di Collecchio foglio 43 mappale 596 contro Thauma di Roberto Bruni s.a.s.

La durata è di anni 2 e l'importo totale è di Euro 112.500,00

4) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma iscritta l ' 1/08/2005 al n. 4669 reg. part. e n. 21734 reg. gen. a favore di Cavalli Claudio e Reale Ottavio snc per quota 1/1 sui seguenti immobili: N.C.E.U. di Collecchio foglio 43 mappale

234 sub 4 , mappale 234 sub 3, C.T. di Collecchio foglio 43 mappale 596 contro Thama di Roberto Bruni s.a.s..

La somma garantita è di Euro 63.000,00.

5) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma iscritta il 5/08/2005 al n. 4869 reg. part. e n. 22627 reg. gen. a favore di Messineo Giovanni , lelo Fortunata Gerardina, Cogliandro Francesco e lelo Antonia Giovanna ognuno per quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà sui seguenti immobili : N.C.E.U. di Collecchio foglio 43 mappale 234 sub. 4 , mappale 234 sub 3, C.T. di Collecchio foglio 43 mappale 596 contro Thama di Roberto Bruni s.a.s.

6) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del giudice di pace di Parma iscritta il 22/11/2005 al n. 6907 reg. part. e n. 32436 reg. gen. a favore di Chierici Afro s.a.s. di Chierici Milene e Adrasto per quota 1/1 di proprietà sui seguenti immobili : N.C.E.U di Collecchio foglio 43 mappale 234 sub 4, mappale 234 sub 3, C.T. di Collecchio foglio 43 mappale 596 contro Thama di Roberto Bruni s.a.s.

Descrizione della zona

L' immobile è sito nell' abitato di Gaiano (Collecchio) in posizione semicentrale in una zona residenziale posta ad ovest della Via Spezia ,in direzione del fiume Taro prima del Cimitero.

Caratteristiche riferite all' immobile

L' immobile attualmente non è ultimato e si presenta sia esternamente sia internamente al grezzo in quanto i lavori non sono terminati.

All' interno sono stati realizzati i solai, tutte le pareti sia portanti sia divisorie con i vani porte e finestre, le scale interne; mancano del tutto gli impianti e ogni tipo di finitura.

Esternamente le pareti sono ultimate al grezzo e in parte intonacate ed è stato realizzato anche il cornicione ; manca del tutto la copertura a due falde, sia come struttura, sia come manto di finitura.

Ognuna delle due unità abitative si compone di un piano seminterrato , un piano terra , un primo piano e un piano sottotetto collegati da una scala interna.

Sul lato ingresso per le due unità è presente un' area cortilizia totale di circa m. 13.50x13.50 che potrebbe essere adibita in parte a posti macchina scoperti mentre sul retro l' area cortilizia è molto piu' ridotta (circa 13.5 x 3).

Consistenza

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Piano seminterrato	mq 45
Piano terra	mq 102
Piano primo	mq 9
Terrazzo piano primo	mq 9
Piano sottotetto	mq 73
Area cortilizia	mq 230

La superficie commerciale totale delle due unità abitative è la seguente : $102 + 93 + 73 \times 0.66 + 45 \times 0.5 + 9 \times 0.20 + 230 \times 0.05 = 279$ mq

Regolarità edilizia e norme urbanistiche

I lavori di ristrutturazione sono stati realizzati da Thagma senza aver richiesto il relativo permesso di costruire al Comune di Collecchio.

Si è reperita la documentazione catastale vigente e presso il Comune di Collecchio una pratica di condono del 1985 (concessione edilizia in sanatoria n. 1830/86 del 10/2/1997) ,dove risulta che che il piano terra era con destinazione ad autorimessa e cantina , il primo piano con destinazione a soggiorno, cucina bagno e due camere , con sovrastante sottotetto non abitabile.

Si è reperita anche una documentazione relativa alla sopraelevazione del fabbricato ,che originariamente era solo a piano terra ,con la creazione dei locali abitativi del primo piano (concessione intestata a Tarasconi Giovanni e Luigi del 13/4/1962).

Il sottoscritto ha richiesto al Comune il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell' area e ha poi avuto alcuni colloqui con i tecnici comunali per verificare la situazione sotto il profilo urbanistico.

L' area è classificata dal presente PSC e POC come “ territorio urbanizzato – ambito urbano consolidato” - sub ambito AUC1 - regolamentato dell' art. 27.1.1 e 27.2 del RUE vigente.

L' intervento messo in atto da Thagma dovrebbe essere urbanisticamente consentito se classificato come ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con cambio di destinazione d'uso dei locali del piano terra da autorimessa a locali abitativi.

Si ritiene che ai sensi degli art. 13, 17 e 40 della legge n. 47 del 28/2/1985 e successive modifiche e integrazioni intervenute con la Legge n. 326 del 24/11/2003, essendo la situazione attuale conforme agli strumenti urbanistici oggi in vigore e non in contrasto con quelli vigenti al momento della realizzazione, la procedura fallimentare possa alienare il bene e sarà l'aggiudicatario che dovrà poi presentare nei termini previsti domanda di concessione in sanatoria pagando oltre agli oneri anche la relativa sanzione.

C) Fabbricato a Barbiano (Felino)

Ubicazione

Il fabbricato è sito in comune di Felino (Parma) localita' Barbiano – Via Favale

.

Caratteristiche sommarie

Il fabbricato è sito in comune di Felino in località Barbiano, nella zona collinare posta a sud del capoluogo comunale.

Fa parte di un gruppo di quattro villette unifamiliari del tipo a schiera disposte affiancate fra loro con l'accesso da una strada pubblica; tutto il complesso è stato costruito dalla Thauma che ha poi venduto tre delle quattro unità immobiliari.

L'immobile è posizionato in testata alla schiera in direzione sud.

Il fabbricato si compone di tre piani collegati da scale interne : il piano seminterrato , posto dal lato dell' ingresso si compone di un autorimessa con collegamento alla strada mediante scivolo di accesso, di una taverna, di un servizio igienico , di un ripostiglio, e di un cavedio aperto; sul retro rispetto all' ingresso è posto un piano interrato con due cantine

e una lavanderia ; il piano terra è posto su due livelli con dislivello di circa 1 m fra loro e la parte verso il giardino interno a doppio volume ha destinazione a soggiorno mentre quella verso l' ingresso è destinata a cucina - pranzo con servizio igienico e con una zona a terrazzo.

Il sottotetto si compone di due camere ,un servizio igienico , un terrazzino, un ripostiglio e una cabina armadi.

Sul retro della proprietà c'è un' ampia zona a giardino con veranda in legno.

Data della costruzione

Il fabbricato è stato costruito negli anni 2001 - 2005

Dati catastali

L' immobile è così accatastato al N.C.E.U. di Felino

Il fabbricato : foglio 26 , mappale 216 sub 1 , cat. A/2 , classe 3 , consistenza 7 vani, rendita Euro 1012,26 – Via Favale piano : S1 – T – 1

L'autorimessa : foglio 26 , mappale 216 sub 2 , categoria C/6 , classe 7 , consistenza mq 17 , rendita Euro 53,56 – Via Favale piano : S1

I mappali sono intestati a Thagma s.a.s. di Roberto Bruni , proprietà per 1/1.

Trascrizioni e iscrizioni contro

Da visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma

risultano annotate sugli immobili in oggetto le seguenti trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli:

1) Sentenza dichiarativa di fallimento iscritta con nota del 13/10/2006 già citata a proposito degli immobili precedenti.

2) Esecuzione in forma specifica derivante da domanda giudiziale iscritta il 30/07/2004 al n. 12062 reg. part. e n. 18526 reg. gen. a favore di Salati Andrea per quota 1/1 di proprietà sui seguenti immobili : N.C.E.U. di Felino foglio 26 mappale 215 sub. 1 , mappale 217 sub 3, mappale 215 sub 2, contro Thagma di Roberto Bruni s.a.s.

3) Esecuzione in forma specifica derivante da domanda Giudiziale iscritta il 4/02/2005 al. n. 2123 reg. part. e n. 3183 reg. gen. a favore di Conti Giuseppe e Viani Raffaella ognuno per $\frac{1}{2}$ di proprietà sui seguenti immobili : C.T. di Felino foglio 26 mappale 207 contro Thagma di Roberto Bruni s.a.s.

4) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito iscritta il 16/10/2000 al. N. 3508 reg. part. e n. 16710 reg. gen. a favore di Cassa di Risparmio in Bologna s.p.a. per quota 1/1 di proprietà sui seguenti immobili . C.T. di Felino foglio 26 mappale 207 , contro Thagma di Roberto Bruni s.a.s.

La durata è di 2 anni e l'importo totale è di L. 1.800.000.000

La suddetta nota è stata soggetta a annotazione per restrizione di beni con nota del 15/11/2004 reg. part. 3941 , reg. gen. 27858 e nota del 5/5/2006 reg. part. n. 1713 reg. gen. n. 11546.

5) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 5/8/2005 già citato in relazione all' immobile di Gaiano sui seguenti immobili :N.C.E.U. di Felino foglio 26 mappale 215 sub 1, mappale 217 sub 3, mappale 215 sub 2, mappale 216 sub 1 , mappale 216 sub 2, C.T. di Felino foglio 26 mappale 219.

6) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 22/11/2005 già citata in relazione all' immobile di Gaiano sui seguenti immobili : N.C.E.U. di Felino foglio 26 mappale 216 sub 1, mappale 216 sub 2 , C.T. di Felino foglio 26 mappale 219

Descrizione della zona

Il fabbricato fa parte di una schiera di quattro unità immobiliari affiancate, è posto nell' abitato di Barbiano nella zona nord prima della chiesa, in corrispondenza della strada per San Michele di Tiorre e affaccia su un ampia vallata posta verso est con un ottima vista panoramica.

Caratteristiche riferite all' immobile.

Le pareti esterne sono in laterizio faccia a vista , i serramenti esterni sono in acciaio, il tetto è a due falde con tegole in cemento e manto in lamiera grecata.

I locali del sottotetto, del piano terra e del seminterrato sono pavimentati in legno mentre i bagni hanno pavimenti in ceramica.

I locali del piano interrato e l' autorimessa sono pavimentati in ceramica mentre i terrazzi, il cavedio i camminamenti esterni e la zona a portico sono pavimentati in gres.

I soffitti del piano terra sono con travi metalliche e in legno e lamiera grecata verniciata, i soffitti del piano sottotetto sono con travi, travetti e tavolato in legno, quelli del piano interrato e seminterrato intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno , sui serramenti lato ingresso sono installati frangisole motorizzati, il riscaldamento è con caldaia a gas metano con termosifoni ad eccezione del piano terra dove è previsto a pavimento.

L' area esterna sul retro è a prato con qualche pianta di basso fusto mentre sul lato ingresso c' è una piccola zona a prato con l' accesso pedonale e quello carrabile.

La recinzione è con rete metallica mentre tutti i parapetti dei terrazzi e dei camminamenti esterni sono metallici verniciati.

L' immobile si presenta in buone condizioni generali di manutenzione , essendo stato ultimato da poco tempo, con finiture di buon livello e soluzioni architettoniche di pregio, anche se si sono riscontrati i seguenti difetti costruttivi : alcune zone dei pavimenti in legno della taverna e del sottotetto sono sollevati, la rampa di accesso all' autorimessa è da ultimare (è presente solo il sottofondo), nei vani taverna e autorimessa sono presenti tracce di umidità provenienti dal terrazzo superiore, il portone basculante dell' autorimessa è montato in maniera difettosa, alcuni dei serramenti in ferro (soprattutto le vetrate del soggiorno) hanno difetti di montaggio e non sono ben isolati.

La zona sul retro a giardino è assai ampia e gode di ottima esposizione e vista.

Consistenza

Le superfici commerciali sono le seguenti :

Piano seminterrato (escluso autorimessa) mq 40

Autorimessa mq 18

Piano interrato	mq 39
piano terra	mq 83
piano sottotetto	mq 73
terrazzi e cavedio	mq 26
area cortilizia e giardino	mq 500

La superficie commerciale che si ottiene è la seguente : $83 + 73 \times 0.65 + 40 \times 0.5 + 57 \times 0.35 + 26 \times 0.2 + 500 \times 0.03 = 190$ mq

Regolarità edilizia e norme urbanistiche

L' immobile è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Felino :

- Concessione edilizia n. 57/2000 del 20/06/2000(lavori di attuazione del comparto CD 13 richiesti insieme a Piazza Pietro e Ilariuzzi Maria Luisa)
- Concessione edilizia n. 49 del 16/07/2001 (costruzione dei fabbricati)
- Permesso di costruire in sanatoria n. 78/2005 (variante alla concessione 49/2001)

Facendo parte il fabbricato di un piano attuativo i soggetti attuatori (Thagma s.a.s. + Piazza Pietro e Ilariuzzi Maria Luisa) hanno sottoscritto con il Comune di Felino un atto unilaterale d' obbligo (rep. N. 62049 del 9/05/2000 notaio Dott. Angelo Busani) con il quale essi si obbligano nei confronti del Comune di Felino, ciascuno nei limiti delle quote spettanti ad ognuno di essi, a realizzare a propria cura e spese e cedere al Comune le seguenti opere di urbanizzazione:allargamento della sede stradale(circa mq 220),

realizzazione delle opere fino alla concorrenza del P1 dovuto (mq 75) e cessione delle aree di S2 (mq 200).

Essendo stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 78/2005, (variante alla concessione n. 49/2001) occorrerà anche ultimare la pratica edilizia relativa ,richiedendo il certificato di conformità edilizia per le singole unità abitative e i quattro proprietari (compreso l' acquirente dell' immobile in oggetto)dovranno subentrare a Thaumà per quanto riguarda le obbligazioni contratte con il Comune di Felino insieme ai Sig.ri Piazza e Ilariuzzi e dovranno quindi completare le opere di urbanizzazione previste a loro spese. Sarà anche necessario regolarizzare la situazione degli scarichi fognari che attualmente consistono provvisoriamente in tre fosse settiche con impianto di sollevamento provvisto di pompe idoneo a raggiungere un tratto di fognatura pubblica che è posto a monte.

E' previsto un allacciamento diretto alla fognatura pubblica in direzione sud ma dovendo attraversare un terreno privato la situazione non è ancora ben definita ed è possibile che i costi per questo allaccio possano gravare in buona parte sui proprietari delle singole unità immobiliari.

Si è verificata la conformità dello stato di fatto con la documentazione del permesso di costruire in sanatoria n. 78/2005 e le planimetrie catastali e si sono riscontrate alcune difformità relative alle partizioni interne e ai locali del piano interrato.

Si ritiene che ai sensi degli art. 13, 17 e 40 della legge n. 47 del 28/2/1985 e successive modifiche e integrazioni intervenute con la Legge n. 326 del 24/11/2003, essendo la situazione attuale conforme agli strumenti urbanistici oggi in vigore e non in contrasto con quelli vigenti al momento della realizzazione, la procedura fallimentare possa alienare il bene e sarà l' aggiudicatario che dovrà poi eventualmente regolarizzare l' immobile se necessario .

- Lotto di terreno ancora in proprietà

La Thaumà figura essere ancora proprietaria , oltre all' immobile suddetto, anche di una particella di terreno posta fra la strada di accesso e le quattro unità abitative che secondo la convenzione stipulata con i Comune di Felino dovrà essere ceduta al Comune stesso facendo parte dell' allargamento della strada previsto nella convenzione stessa.

I dati catastali della suddetta particella sono i seguenti:

C.T di Felino

Particella 219 , categoria . ente urbano , superficie catastale mq 106 ,Via Favale piano T intestata a “ Thaumà s.a.s. di Roberto Bruni” , proprietà per 1/1

Non si esegue la stima economica del seguente terreno in quanto esso dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Felino secondo la convenzione sopraccitata.

3) VALUTAZIONI DI STIMA

=====

Per tutti i beni immobili oggetto della perizia si è ritenuto di utilizzare per la stima il criterio sintetico-comparativo (il piu' probabile prezzo di mercato).

Il sottoscritto perito estimatore ha raccolto vari dati relativi ai prezzi correnti di immobili con caratteristiche simili siti nella zona o in zone limitrofe ed inoltre ha raccolto le opportune informazioni di mercato relative a compravendite recenti di fabbricati similari nella zona , valutando le quotazioni correnti e le effettive possibilità di realizzo degli immobili; ha quindi apportato le dovute correzioni, tenendo conto delle caratteristiche proprie che caratterizzano i vari immobili in oggetto.

A) Immobile di Collecchio di Via Combattenti n. 19

Il valore unitario corrente di mercato , tenendo conto anche dell' età, dello stato di conservazione e manutenzione viene determinato in Euro/mq 2.000 .

Considerando le superfici commerciali già ricavate si ottengono i seguenti valori complessivi:

appartamento mq 156 x Euro/mq 2.000 = Euro 312.000,00

Considerando che la proprietà è divisa al 50% fra Bruni Roberto e Farasini Enrica la quota parte di Bruni Roberto è pari a Euro 321.000,00x0.5 = Euro 156.000,00

(centocinquantaseimila).

B) Immobile di Gaiano

Pur essendo previste due unità abitative distinte si considera piu' conveniente per la procedura mettere in vendita l' immobile nella sua interezza.

Trattandosi di immobile in costruzione ad oggi quasi ultimato al grezzo,per ottenere il piu' probabile valore di mercato allo stato attuale si è cercato di definire il valore commerciale del fabbricato considerato ultimato in tutte le sue parti e regolarizzato per quanto riguarda le pratiche urbanistiche necessarie.

Tale valore è stato individuato in circa 1750 Euro/mq.

Si sono poi dedotti i costi di costruzione per l' ultimazione delle opere sia interne sia esterne, le spese generali , gli oneri finanziari e l' utile nel caso probabile che l' acquirente sia un impresa ,le spese tecniche per le pratiche edilizie, i costi connessi ai contributi di concessione e alle sanzioni per la sanatoria

Il piu' probabile valore unitario di mercato nelle condizioni attuali ,viene determinato in Euro/mq 930,00

Considerando le superfici commerciali gia' ricavate si ottiene il seguente valore complessivo: mq 279 x Euro/mq 930 = Euro 259.470 che si arrotondano in Euro 260.000,00 (duecentosessantamila)

C) Immobile di Barbiano

Per ricavare il piu' probabile valore di mercato nelle condizioni attuali si è arrivati dapprima alla definizione del valore commerciale dell ' immobile ipotizzato libero da ogni vincolo e obbligazione, regolarizzato dal punto di vista urbanistico e senza i difetti costruttivi citati.

Tale valore unitario è stato determinato in circa Euro/mq 1.800.

Si sono poi dedotti da tale valore i vari probabili costi connessi che come si è detto sono , in concorso con gli altri proprietari, il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e per la parte privata l' eliminazione dei difetti costruttivi e l' ultimazione di alcune opere.

Si è cosi' determinato un valore commerciale unitario di Euro/mq 1.540.

Considerando la superficie commerciale già definita si ottiene il seguente valore commerciale complessivo: mq 190 x Euro/mq1.540 = Euro 292.600,00 che si arrotondano in Euro 293.000,00. (duecentonovantatremila).

Tali valori si reputano essere quelli sui quali converrebbe la maggioranza dei soggetti interessati in clima di libera trattativa.

Tanto riferisce e valuta il sottoscritto a completo esaurimento dell' incarico ricevuto.

Parma , 29/10/2006

Il Consulente Tecnico

Ing. Stefano Massera

Allegati:

a) immobile di Collecchio

- visura catastale
- planimetria catastale
- documentazione concessione edilizia

b) immobile di Gaiano

- visura catastale
- planimetria catastale
- stato di fatto prima delle opere
- rilievo stato attuale
- certificato di destinazione urbanistica
- norme urbanistiche
- documentazione fotografica

c) immobile Barbiano

- visure catastali
- planimetrie catastali
- documentazione pratiche edilizie
- atto unilaterale d' obbligo con Comune di Felino
- documentazione fotografica

