



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N.ro 39/2020**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dottor Salvatore Di Carluccio**

**ESPERTO ESTIMATORE: ING. GIAN LUIGI CAPRA**

nominato con provvedimento in data 20/01/2022

**CREDITORE PROCEDENTE:** -----

-----

**DEBITORE:** -----

**COMPROPRIETARIO:** -----

**QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 16/02/2022**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

**RELATIVA A COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA VARI FABBRICATI ADIBITI A CASEIFICIO, PORCILAIE E ABITAZIONE CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA, -----**



Vista satellitare dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito



Vista satellitare dell'edificio



**I**

**PREMESSA – CONTROLLO PRELIMINARE**

Il creditore procedente, -----

**1. GENERALITA' DELL'ESECUTATA**

Denominazione della società: -----

Con sede in: -----

C.F./P.IVA: -----

Legale Rappresentante: -----

Numero REA: -----

**1.1. RECAPITI:**

Telefono sede societaria: -----

Telefono cellulare: -----

**II**

**1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Immobili di proprietà di -----, mi ha fornito la seguente descrizione:

-----

**2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO/**

C'è corrispondenza con esclusione della rendita catastale dichiarata per l'immobile -----

-----.

È oggetto della presente perizia:

- Un complesso immobiliare costituito da vari fabbricati adibiti a caseificio, porcilaie e abitazione con annessa area cortilizia di pertinenza.

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:

-----

### 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto, vista l'ubicazione dei fabbricati nonché l'interdipendenza planimetrica tra gli stessi e le caratteristiche dell'area di pertinenza ritiene che essi siano indivisibili e costituiscano un unico lotto.

### 4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

Il complesso di fabbricati così come l'area di pertinenza su cui sorgono, appartengono per la quota di 1/1 alla proprietaria esegutata, -----

### 5. CREDITO FONDIARIO

5.1 - -----

5.2 - -----

III

### BENI POSTI IN:

◆ -----

### 1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Denominazione della società: -----

Con sede in: -----

C.F./P.IVA: -----

Legale Rappresentante: -----

Numero REA: -----

### 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non presenti.

### 3.1 IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO

- Diritto reale pignorato:

quota di 1/1 della piena proprietà intestata a -----

- Indirizzo:

-----

- Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

complesso immobiliare con annessa area di pertinenza formato da:

- un corpo di fabbrica destinato ad abitazione e relative pertinenze, uffici e caseificio;
- due edifici destinati a porcilaia.

- Piani: terra e primo per ciò che riguarda l'abitazione, un unico livello (terra) per ciò che riguarda il caseificio e le porcilaie.

- Superficie Commerciale:

- abitazione: 144,68 mq circa
- caseificio: 758,47 mq circa
- autorimessa: 18,00 mq circa
- porcilaia: 762,72 mq circa
- porcilaia: 762,72 mq circa
- area di pertinenza: 8.180,00 mq.

- Numero dei vani e consistenza catastale:

- ◆ 7 vani riferibili all'abitazione;
- ◆ 15 mq riferibili all'autorimessa;
- ◆ dato non riscontrabile da visura per i due edifici ad uso porcilaia.

- Superficie catastale totale:

- ◆ per l'abitazione: dati di superficie non presenti in banca dati
- ◆ per l'autorimessa: 15 mq.
- ◆ per le porcilaie: dati di superficie non presenti in banca dati
- ◆ per il terreno: 8.180,00 mq.

- Estremi Catastali:

*per l'abitazione:*

-----

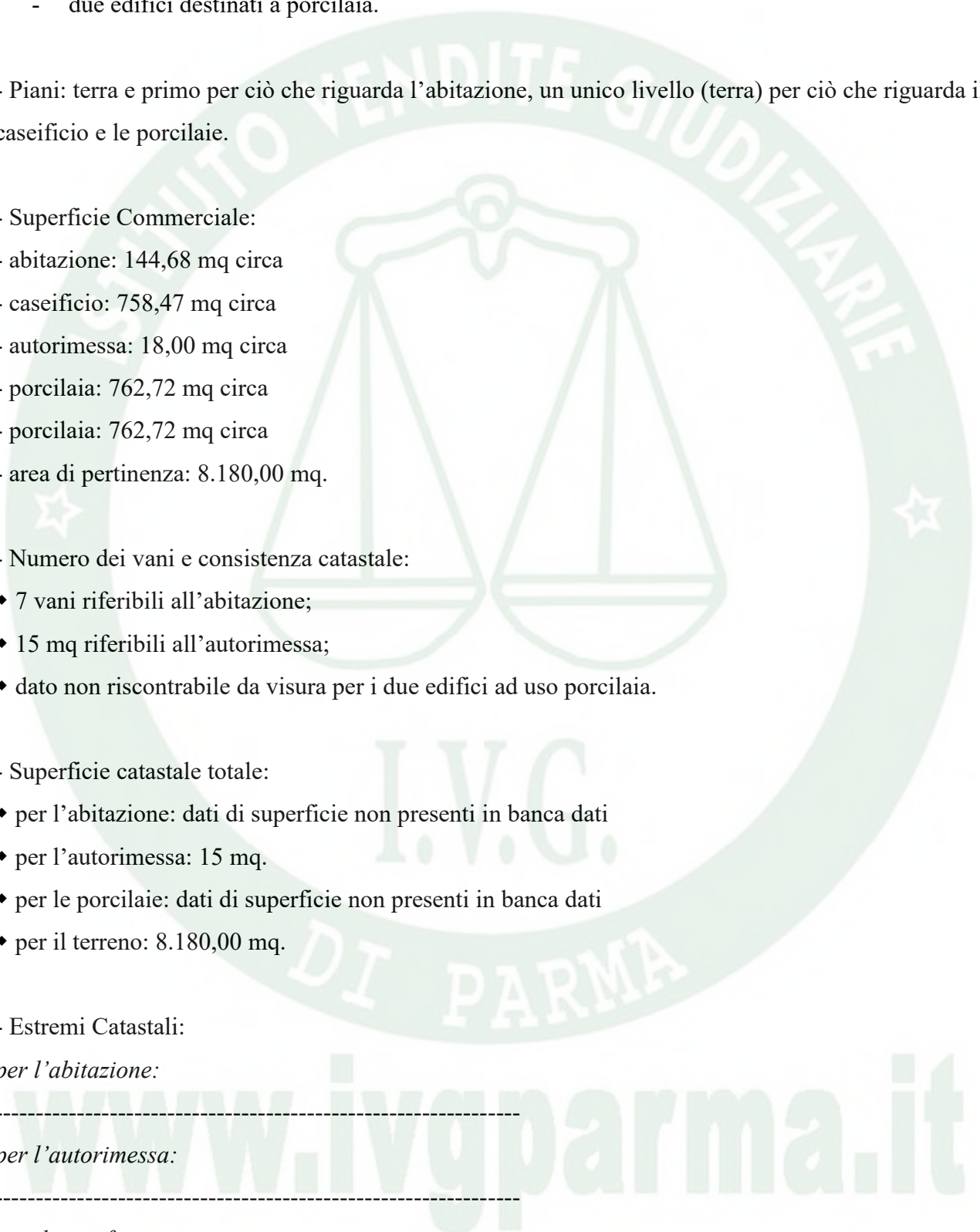
*per l'autorimessa:*

-----

*per il caseificio:*

-----

*per le porcilaie:*



-----  
Corrispondenza con il catasto terreni per l'intero edificio nel suo insieme, ossia aree coperte complesso immobiliare e area scoperta di pertinenza:  
-----

- Con i seguenti confini di proprietà (dedotti dall'atto di mutuo a -----  
-----

- Eventuali Pertinenze e Accessori:

◆ *Pertinenze:* -----

◆ *Accessori:* l'area cortilizia di pertinenza inghiaiaata.

- Eventuali millesimi di proprietà:

essendo gli immobili costituenti il complesso riferibili ad un'unica proprietà, -----  
-----, non esistono, tabelle millesimali.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

##### **a) Caratteristiche dell'immobile:**

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

◆ *Stabile:* complesso composto da tre fabbricati. Sul fronte verso strada il primo fabbricato destinato a civile abitazione, che si eleva per due piani fuori terra, autorimessa e caseificio con relativi locali a servizio entrambi costituiti da un solo livello; sul retro dello stesso, si elevano per un solo livello, due fabbricati destinati a porcilaie. Tutti i fabbricati sono collocati su terreno di pertinenza. Gli stabili, con esclusione dell'abitazione, sono dismessi da tempo ma in condizioni statiche apparentemente buone. Le facciate sono intonacate e tinteggiate per l'edificio destinato ad abitazione e caseificio mentre sono in blocchi a vista per le porcilaie. Lattoneria in e pluviali in acciaio raccolgono le acque delle coperture a falde.

◆ *Cespiti:* appartamento di civile abitazione, autorimessa, caseificio e porcilaie.

- Superficie Commerciale:

- abitazione: 144,68 mq circa

- caseificio: 758,47 mq circa

- autorimessa: 18,00 mq circa

- porcilaia (mappale 719): 762,72 mq circa

- porcilaia (mappale 718): 762,72 mq circa



- area di pertinenza: 8.180,00 mq.

- Composizione interna:

Fabbricato destinato a civile abitazione, autorimessa e caseificio:

Il fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra, di altezza interna 2,80 mt. circa, per quanto riguarda la porzione destinata ad abitazione e per un unico livello a doppia altezza per la porzione destinata a caseificio con altezza interna pari a 5,80 mt. L'accesso al fabbricato destinato a civile abitazione avviene per mezzo di un ingresso dall'area cortilizia di pertinenza, dal disimpegno di ingresso si accede ai locali destinati a soggiorno, cucina e servizio igienico. Una scala di distribuzione interna, posta centralmente alla pianta dell'edificio, conduce al piano primo dove si collocano tre camere da letto, un ripostiglio e un servizio igienico. L'abitazione è direttamente collegata alla porzione destinata a caseificio a mezzo di un passaggio interno posto in corrispondenza del soggiorno. Il caseificio è accessibile anche da ingressi indipendenti posti nell'area cortilizia del fabbricato sui fronti nord e sud e si compone dei seguenti locali: sala riunioni e relativo disimpegno di distribuzione, spogliatoi dotati di docce e servizi igienici, cella frigorifera e sala vendita. Dalla sala di lavorazione latte si ha accesso alla centrale termica mentre un corridoio di distribuzione la collega con i locali destinati a salatoio e stagionatura formaggio. Il fabbricato conta anche di un locale pesa posto sul fronte sud del fabbricato e accessibile dall'esterno.

L'autorimessa si colloca nella porzione nord del fabbricato destinato a caseificio, accessibile dall'area cortilizia, la cui altezza interna segue la naturale inclinazione di falda del fabbricato.

Porcilaia (mappale 719): accessibile dall'area cortilizia comune si compone di due locali: un'area magazzino in ingresso, nel quale trova ulteriore spazio un locale destinato alla localizzazione del gruppo elettrogeno, e la zona destinata a porcilaia che conta di unico vano. L'altezza interna del fabbricato è pari a 5,00 mt. circa.

Porcilaia (mappale 718): non accessibile al momento del sopralluogo. Dalle planimetrie reperite presso gli archivi comunali emerge che la stessa dovrebbe presentarsi con caratteristiche analoghe, per materiali, dimensioni e distribuzione interna, alla porcilaia di cui al mappale 719.

L'area di pertinenza che circonda il fabbricato risulta per larga parte inghiaiata.

- Accessi:

Al piano terra per tutti i corpi di fabbrica che risultano liberamente accessibili dall'area esterna di pertinenza del fabbricato così come l'autorimessa. All'area di pertinenza del fabbricato si accede da carraia collegata alla strada principale, l'ingresso non vede alcuna limitazione dall'esterno.

- Condizioni di Manutenzione:

scarso lo stato di conservazione di tutti gli immobili, di fatto in stato di abbandono e limitatamente mantenuti.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

#### ABITAZIONE

- ◆ Porta d'ingresso: in alluminio con specchiatura in vetro.
- ◆ Porte interne: in legno tamburato cieche
- ◆ Infissi: in legno dotati di vetro doppio.
- ◆ Oscuranti: in plastica di color grigio.
- ◆ Pavimento: in mattonelle di ceramica di diversa tipologia, dimensione e colore.
- ◆ Battiscopa: in legno.
- ◆ Davanzali finestre (interni): in marmiglia.
- ◆ Davanzali finestre (esterni): in marmiglia.
- ◆ Pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali con presenza di alcune porzioni di rivestimento in ceramica nei locali destinati a cucina e bagno.
- ◆ Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- ◆ Bagni: al piano terreno, dotato di lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino, bidet e piatto doccia; tutti di porcellana di color bianco. Pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di color beige, posto sino a m 2,10, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali. Al piano primo, dotato di lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino, bidet e vasca; tutti di porcellana di color bianco. Pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di color beige, posto sino a m 2,00, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.

- Impianti:

impianto elettrico presente ed eseguito sottotraccia, telefonico, citofonico e televisione presenti. Scaldabagno a gas sito nel servizio igienico al piano primo. Impianto di riscaldamento presente e realizzato con ventilconvettori, è presente anche una stufa a legna posta nel locale soggiorno.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'appartamento ovvero in pessimo stato di conservazione. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.



## CASEIFICIO

- ◆ Porta d'ingresso: in alluminio con specchiatura in vetro per l'accesso alla sala riunioni e in alluminio con pannellatura cieca per l'accesso ai locali destinati alla produzione.
- ◆ Porte interne: in legno tamburato cieche per la sala riunioni e per gli spogliatoi, con profilo in alluminio per la zona destinata alla produzione.
- ◆ Infissi: in legno dotati di vetro doppio per la sala riunioni e gli spogliatoi, in ferro e vetro semplice per la zona destinata alla produzione.
- ◆ Oscuranti: in plastica di color grigio.
- ◆ Pavimento: in mattonelle di ceramica di diversa tipologia, dimensione e colore per la sala riunioni e per gli spogliatoi, in klinker rosso per la zona destinata alla produzione.
- ◆ Battiscopa: in legno per la sala riunioni e per gli spogliatoi, non presenti per la zona destinata alla produzione. Si segnala che le pareti della sala destinata alla lavorazione del latte sono rivestite in mattonelle di ceramica bianca.
- ◆ Davanzali finestre (interni): in marmiglia.
- ◆ Davanzali finestre (esterni): in marmiglia.
- ◆ Pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali con presenza di porzioni di rivestimento in ceramica bianca nei locali destinati alla lavorazione del latte.
- ◆ Soffitti: a vista con esclusione della sala di stagionatura del formaggio che presenta un rivestimento di copertura tipo lana di roccia.

- Impianti:

impianto elettrico presente ed eseguito sottotraccia con particolari attenzioni riservate alla porzione destinata alla produzione. È presente un locale destinato a centrale termica al cui interno si collocano i macchinari destinati al riscaldamento dell'intero immobile.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello del caseificio ovvero in mediocre stato di conservazione. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

## AUTORIMESSA

Di altezza interna variabile rispetto all'inclinazione di falda e collocata nella porzione nord del fabbricato destinato a caseificio è accessibile a mezzo di porta di ingresso in profilo in alluminio, intonacata e tinteggiata per le pareti verticali e copertura in cemento a vista. È presente l'impianto elettrico realizzato fuori traccia.

PORCILAIA (mappale 719)

Struttura realizzata in blocchi, pilastri e travi in calcestruzzo e tamponamento di copertura in laterizio. La finitura di copertura è in amianto. Portale di ingresso in ferro, infissi con telaio anch'esso in ferro e vetro semplice dotato di lamelle orientabili. Impianto elettrico realizzato fuori traccia. All'ingresso della porcilaia è presente un locale destinato al gruppo elettrogeno, realizzato anch'esso in blocchi e dotato di porta REI 120. La porzione destinata a porcilaia conta di una serie di partizioni interne, di altezza pari a 1,10 mt. circa realizzate in calcestruzzo per ospitare gli animali.

#### PORCILAIA (mappale 718)

Non accessibile.

#### **b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

il complesso immobiliare è posto a circa 2 chilometri a nord - est del centro abitato di -----  
-----

#### **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

L'accesso pedonale, così come quello carrabile, all'area cortiliva pertinenziale del complesso immobiliare è costituito da un accesso non delimitato posto lungo la carraia, accessibile dalla pubblica via, che conduce al fabbricato.

- Piani: l'abitazione consta di due piani fuori terra mentre gli altri immobili costituenti il complesso (caseificio e porcilaie) si sviluppano su un unico livello di considerevole altezza, in quanto sotto il colmo, con misura effettuata internamente all'edificio, si misurano m. 5,20 circa.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

essendo il complesso immobiliare ed il terreno di pertinenza riferibili ad un'unica proprietà, -----  
-----, non esistono spazi condominiali.

#### **Dati dell'Amministratore**

essendo il complesso immobiliare ed il terreno di pertinenza riferibili ad un'unica proprietà, -----  
-----, non esiste un amministratore condominiale.

#### **6. STATO DI POSSESSO**

L'immobile destinato a civile abitazione è attualmente occupato dal custode, ex conduttore dell'attività casearia, con il figlio maggiorenne, senza alcun titolo. I fabbricati destinati a caseificio e porcilaie sono liberi eccezion fatta per i materiali allora utilizzati per l'attività.

## **7. PROVENIENZA VENTENNALE**

L'appezzamento di terreno sul quale il complesso è stato in seguito edificato, oggetto della presente procedura d'esecuzione immobiliare, è pervenuto all'attuale proprietaria esecutata, -----  
-----

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

*vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.*

Non sussistono vincoli.

### **b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)**

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:  
-----

## **9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

Per il fabbricato in questione, sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di ----- i seguenti provvedimenti urbanistici:  
-----

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di -----:

- *abitazione:*

◆ non esistono differenze

- *autorimessa:*

◆ non esistono differenze

- *caseificio:*

◆ non esistono differenze

- *porcilaia (mappale 719):*

◆ non esistono differenze

- *porcilaia (mappale 718):*



- ◆ non accessibile

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all' Agenzia del Territorio di -----:

- *capannone*:

- *abitazione*:

- ◆ non esistono differenze

- *autorimessa*:

- ◆ non esistono differenze

- *caseificio*:

- ◆ non esistono differenze

- *porcilaia (mappale 719)*:

◆ manca il locale destinato ad ospitare il gruppo elettrogeno di cui alla Concessione Edilizia Gratuita n. 109 rilasciata il 27 novembre 1993

- *porcilaia (mappale 718)*:

- ◆ non accessibile

## 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di immobile intestato ad una Società lo stesso sarà soggetto a IVA di legge al momento della vendita nella misura dalla stessa prevista.

## 11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e il criterio di valutazione è il seguente:

- muro esterno:	100%
- superficie netta:	100%
- pareti interne:	100%
- muri divisorii tra diverse proprietà:	50%
- muri divisorii tra parti comuni:	100%

- **Superficie Lorda abitazione: 144,68 mq (circa)**

- **Superficie Lorda caseificio: 758,47 mq (circa)**
- **Superficie Lorda autorimessa: 18,00 mq (circa)**
- **Superficie Lorda porcilaia (mappale 719): 762,72 mq (circa)**
- **Superficie Lorda porcilaia (mappale 718): 762,72 mq (circa)**

Le superfici commerciali sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- abitazione, caseificio, porcilaie: 100%
- autorimessa: 100%

- **Superficie Commerciale abitazione: 144,68 mq (circa)**
- **Superficie Commerciale caseificio: 758,47 mq (circa)**
- **Superficie Commerciale autorimessa: 18,00 mq (circa)**
- **Superficie Commerciale porcilaia (mappale 719): 762,72 mq (circa)**
- **Superficie Commerciale porcilaia (mappale 718): 762,72 mq (circa)**

- Caratteristiche interne ed esterne:

Vedi punti 4 e 5 della presente relazione.

- Stato di manutenzione:

scarso lo stato di conservazione di tutti gli immobili, di fatto in stato di abbandono e limitatamente mantenuti.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne del capannone e delle sue dipendenze, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

Lo scarso stato di manutenzione impone al sottoscritto di prendere atto che il complesso acquisisce il suo valore in funzione della presenza del terreno di pertinenza su cui è allocato.

Il valore viene quindi sostanzialmente determinato in funzione della potenzialità edificatoria, degli adeguamenti legati alle vigenti normative sul benessere animale necessari nel caso in cui si volesse mantenere la destinazione dei fabbricati come attualmente configurati e della presenza del terreno di pertinenza di una certa estensione il cui valore s'intende ricompreso nel valore attribuito ai beni oggetto di stima.

Si tiene inoltre a sottolineare che entrambe le porcilaie hanno copertura in amianto.

Il criterio applicato che porta a una valutazione complessiva del complesso immobiliare è stato nello specifico così desunto:

- Valore abitazione:  
 $144,68 \text{ (mq)} \times 130,00 \text{ (euro/mq)} = \text{euro } 18.808,40$
- Valore autorimessa:  
a corpo = euro 1.000,00
- Valore caseificio:  
 $758,47 \text{ (mq)} \times 150,00 \text{ (euro/mq)} = \text{euro } 113.770,50$
- Valore porcilaie:  
 $1.525,44 \text{ (mq)} \times 80,00 \text{ (euro/mq)} = \text{euro } 122.035,20$
  
- Valore Commerciale e Criterio di Stima:  
**- *Valore complesso immobiliare e area pertinenziale:***  
***2.446,59 (mq) x 104,50 (euro/mq) = euro 255.668,65***

A sostegno della valutazione così come formulata si riportano i dati evincibili dalle banche dati che indicano un valore di mercato di fabbricati similari posti nella medesima zona ricompreso tra un valore minimo pari a €/mq 125,00 e un valore massimo pari a €/mq 180,00. Pur attribuendo alla metratura commerciale rilevata il valore minimo, il complesso acquisirebbe un valore complessivo che se messo in relazione agli stimabili costi di rimessa in pristino non trova alcuna corrispondenza con lo stato di fatto. Ciò detto, stante le scarse condizioni in cui versano gli immobili, la valutazione non può che orientarsi su una stima certamente minore del minimo indicato.

**VALORE TOTALE: euro 255.668,65**

**VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 255.660,00**

- Detrazione per eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali:



♦ competenze tecniche per la presentazione all’Agenzia del Territorio del Comune di -----  
----- degli elaborati catastali, per le difformità riscontrate alla porcilaia (mappale 719): euro 800,00  
(valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).

♦ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione all’Agenzia del Territorio del Comune di  
----- della pratica catastale in virtù delle difformità riscontrate: euro 170,00 circa.

Si specifica che oltre agli importi sopra indicati, in via del tutto presuntiva e secondo una media di mercato alla data attuale almeno per quello che riguarda le competenze tecniche, possono essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, ulteriori somme riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria che eventualmente il soggetto aggiudicatario dell’immobile volesse presentare alla pubblica amministrazione. Tali importi saranno determinati dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica, in relazione dell’abuso commesso.

- Totale detrazioni per competenze tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative: euro 970,00.

Per cui:  $255.660,00 - 970,00 = \text{euro } 254.690,00$ .

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all’assenza di garanzia per vizi occulti.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%): euro 254.690,00 – 20% = euro 203.752,00

## 12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale della quota di 1/1 dei beni di proprietà di -----

-----: euro 203.700,00 (in approssimazione)

## 13. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE

FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2021)

-----  
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 130 (min) / 185 (max);

-----

- Tipologia: Capannoni tipici – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 125 (min) / 180 (max).

**FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: secondo semestre 2020)**

-----  
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 130 (min) / 185 (max);

-----  
- Tipologia: Capannoni tipici – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 125 (min) / 180 (max).

#### **14. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

L'immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.

#### **15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Nessuna.

#### **ALLEGATI**

- 1) Visura Camerale
- 2) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 5) Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia provvedimenti urbanistici;
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica CDU
- 9) Ispezioni ipotecarie;
- 10) Atto di provenienza;
- 11) Schema descrizione sintetica immobile;
- 12) Perizia privacy;
- 13) Modello riassuntivo;
- 14) Lettere e raccomandate invio perizia.

Parma, 29 aprile 2022

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Gian Luigi Capra

