



STUDIO TECNICO
Geom. MICHELE SCALICI
Str. Garibaldi, 38 - 43121 PARMA
Tel. 0521 238073 - Fax 0521 238420
Cod. Fisc. SCL MHL 55H09 G273J
Partita IVA 00531590347

TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 313/2017

LOTTO 2

GIUDICE Dott. Salvatore DI CARLUCCIO

ESECUTATI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. Michele Scalici, nominato con provvedimento in data 03.10.2018.

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

RELAZIONE DI STIMA

(RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

Il Sig. G.E. dott. Salvatore Di Carluccio del Tribunale di Parma, nominava con mail-Pec del 04.10.2018, reso effettivo con verbale di accettazione incarico del sottoscritto ex art. 569 comma 1 c.p.c. trasmesso mediante PCT il 04.10.2018, il sottoscritto Geometra, allo scopo di affidargli l'incarico di Esperto Stimatore nel procedimento in epigrafe. Lo scrivente accettava e prestava il giuramento di rito. il Sig. G.E. gli assegnava il quesito di cui al provvedimento di nomina, al quale si rinvia.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è stato avviato nei giorni successivi l'incarico presso lo studio dello scrivente, con le letture degli atti e le ricerche dei dati riguardanti la ditta eseguita, nonché mediante le opportune ricerche catastali.

L'appuntamento del primo sopralluogo è stato fissato con lettera A.R.,





mediante il supporto dell'IVG di Parma

e la presenza dello stesso al sopralluogo del 16.10.2018

ore 15,00, ivi procedendo ai rilievi di parte dei beni.

Successivamente, in data 05.11.2018,

si è proceduto ad eseguire sopralluogo alla rimanente parte dei beni oggetto della procedura (casa di abitazione).

Al primo sopralluogo era presente la Sig.ra [REDACTED] figlia della Sig.ra [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED] la stessa si impegnava a consegnare la documentazione sia inerente gli atti di acquisto che inerente i vari titoli edilizi.

Dopo vari solleciti telefonici la Sig.ra [REDACTED] ha consegnato in data 11.01.2019 solamente il contratto di locazione (abitazione) e i relativi catastini e parte di documenti inerenti la sola DIA N° 394/07, riferendo che avrebbe provveduto a consegnare altro materiale nei giorni successivi, purtroppo, ad oggi non sono stati consegnati altri documenti.

Si precisa che le operazioni peritali si sono svolte altresì mediante le visure sia presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - della Provincia di Parma che alla Conservatoria dei Registri Immobiliari; mediante sopralluoghi con rilievi fotografici degli immobili oggetto di esecuzione; sopralluoghi con rilievi metrici degli immobili ai fini dello sviluppo delle superfici commerciali e dell'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi; indagine presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di Fidenza con prelievo documentale (in tre momenti diversi); sopralluoghi e indagini particolari ai fini della individuazione delle eventuali difformità edilizie, previa acquisizione della





documentazione edilizia; acquisizione atti notarili dott. F. Micheli, e dott. A. Busani, inerente l'acquisto degli immobili di cui fanno parte le unità oggetto della procedura; indagini di mercato e ogni necessaria informazione onde porsi così in grado di redigere la seguente relazione peritale.

Capo I

1A. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[REDACTED] (o [REDACTED]
[REDACTED]), -legale rappresentante la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] (precedentemente in [REDACTED]
[REDACTED].

1A.2.RECAPITI:

Tel. Fisso // Cell. [REDACTED], figlia della Sig.ra
[REDACTED], Fax.....//.....E-mail.....//

Non Reperiti altri.

Capo II

1B. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

*"...**Complesso immobiliare** costituito da due corpi di fabbrica, di cui uno in lato est del lotto adibito a capannone artigianale con accessori ed uffici e ad abitazione con accessori, e l'altro in lato ovest del lotto ad uso abitazione con accessori, con area cortilizia di pertinenza (all'interno del quale trovasi anche un'area urbana di mq. 75 censita nel Catasto Fabbricati di Fidenza al foglio 40 mapp. 238 non gravato dall'iscrizione ipotecaria di cui sopra). ...Il tutto così censito nel Catasto Fabbricati di*

Fidenza:

- fg. 40 part. 236, sub. 3, Cat. C/6, classe 5, consistenza 312 mq., rendita € 950,70;





- fg. 40 part. 236, sub. 4, Cat. C/6, classe 4, consistenza 67 mq., rendita € 173,01;

- fg. 40 part. 236, sub. 5, Cat. A/3, classe 3, vani 6, rendita € 557,77;

- fg. 40 part. 236, sub. 6, Cat. C/6, classe 4, consistenza 22 mq., rendita € 56,81;

- fg. 40 part. 236, sub. 8, Cat. F/3, unità in corso di costruzione;

- fg. 40 part. 236, sub. 9, bene comune non censibile;

- fg. 40 part. 236, sub. 10, Cat. D/8, rendita € 3.990,00;

- fg. 40 part. 237, area urbana, consistenza 111 mq.;

- fg. 40 part. 238, area urbana, consistenza 75 mq. ...”.

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

I beni così come descritti nell'atto di pignoramento, corrispondono, nei relativi dati catastali, con l'attualità, fermo restando l'impropria descrizione quale "capannone con accessori e uffici", senz'altro per mero errore, così come si evince dai dati catastali indicati, allorquando in realtà la categoria D/8 di riferimento individua "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, compresi...", nel caso in esame destinato ad attività di ristorazione con sovrastante piano tutt'ora al grezzo e non terminato e considerato in corso di costruzione; si evidenzia altresì che la **particella 238** indicata quale immobile non gravata dall'iscrizione ipotecaria è stata comunque riportata nei dati catastali, a tale riguardo sembra palese, a parere dello scrivente, l'errore di mancata descrizione nell'iscrizione ipotecaria, in quanto la particella è ubicata all'interno della più ampia area cortilizia dei beni di cui alla procedura.





Per tale piccola porzione di area lo scrivente E.S. ritiene, comunque, anche se non riportata descrittivamente nell'atto ipotecario, di ricomprenderla ed esprimere una valutazione poiché, a parere dello stesso, è parte integrante dell'insieme dei beni eseguiti.

3B. SUDDIVISIONE IN LOTTI - DIVISIBILITÀ

Gli immobili nelle relative quote di proprietà della ditta eseguita, presentano, a parere dello scrivente, caratteristiche naturali di comoda divisibilità, in quanto trattasi di due gruppi di beni ben distinti con destinazioni residenziali e commerciali.

In conseguenza della comoda divisibilità verranno formati due lotti, il - lotto 1, - intero edificio singolo da terra a tetto comprendente n° 1 piccola unità abitativa con accessori ed un ampio locale autorimessa seminterrato, con aree cortilizie comuni con il lotto 2, e con servitù palese di accesso e con unico passo carraio, non trascritta, su area (mapp. 334) non ricompresa nella procedura esecutiva (di proprietà, tuttavia, sempre della ditta oggetto di esecuzione immobiliare), nonché con porzione di questa area già di fatto 'annessa' per accedere agli ampi locali autorimesse e all'area cortilizia di pertinenza comune con il lotto 2. Tale situazione dovrà essere segnalata all'eventuale aggiudicatario -; **lotto 2**, di cui alla presente, - intero edificio da terra a tetto, con porzioni in aderenza con altra proprietà, comprendente n° 1 ampia unità con destinazione commerciale nell'attualità a 'ristorazione' con soprastante locale al grezzo e da ultimare (in corso di costruzione) con relativi locali accessori, nonché da ampio locale autorimessa seminterrato, con aree cortilizie comuni con il lotto 1, e con servitù palese di accesso e





con unico passo carraio, non trascritta, su area (mapp. 334) non ricompresa nella procedura esecutiva (di proprietà, tuttavia, sempre della ditta oggetto di esecuzione immobiliare), nonché con porzione di codesta area già di fatto 'annessa' per accedere all'ampio locale autorimessa e all'area cortilizia di pertinenza comune con il lotto 1. Tale situazione dovrà essere segnalata all'eventuale aggiudicatario.

4B. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ

Come evidenziato nel paragrafo precedente, gli immobili oggetto di esecuzione appartengono alla ditta esecutata nella rispettiva quota intera di proprietà e così espressa nei relativi singoli lotti.

5B. CREDITO FONDIARIO

Le unità immobiliari con accessori de quo sono gravate da ipoteca volontaria a favore

quale concessione a garanzia di mutuo; poiché si può configurare, a parere dello scrivente, quale mutuo derivante da crediti fondiari sull'immobile a favore della quota intera di proprietà degli esecutati, si ritiene, a proprio parere, salvo ulteriori approfondimenti specifici, che sussistano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 41 T.U. di cui al D.lgs. n° 385 del 01.09.1993, inerente norme in materia bancaria e creditizia.

Capo III

LOTTO 2

Beni posti in Rimale di Fidenza (PR), Via Rimale n° 46 - 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

1.a EDIFICIO COMMERCIALE (intero edificio) locali ristorante Piano Terra con ac-





cessori con locali Piano Primo in corso di costruzione, nonché locali Autorimesse (quota
intera della ditta eseguita)

[REDACTED]
[REDACTED], proprietaria
della quota di 1000/1000.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI – EDIFICIO

COMMERCIALE

Essendo la ditta eseguita piena proprietaria delle unità immobiliari con accessori, non esiste nessun altro comproprietario.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

L'atto di pignoramento colpisce, la quota intera, relativamente alla ditta eseguita, su edificio commerciale ad uso ristorazione con piano primo in 'corso di costruzione' oltre a locali accessori cantina e ampio locale seminterrato a autorimesse, posti rispettivamente al Piano Terra per il ristorante, al Piano Primo a riguardo dei locali al grezzo e da completare con relative porzioni di soffitte non comodamente accessibili al Piano Secondo Sottotetto, nonché da locali a cantina e autorimesse al Piano Seminterrato per, ubicate in Rimale di Fidenza (PR) Via Rimale n° 46 (Str. Naz. Emilia SS9) per il ristorante e locali accessori, e in Via Rimale n° 49 (Str. Naz. Emilia SS9) per i locali al grezzo e per i locali a cantina e autorimesse, della consistenza catastale non indicata in quanto D/8 per il ristorante, della consistenza catastale non indicata in quanto i locali del piano primo con parte di locali al piano seminterrato risultano in 'corso di costruzione' (al grezzo), nonché di m² 353,00 per le autorimesse, della superficie commerciale totale (SEL) di m² 615,05





(386,83+[75,13x0,10]+ [270,48x0,70]+[125,48x0,25]) per il ristorante, accessori a cantina, cavedio e locali superiori al grezzo, ecc., oltre a m² 180,35 (360,70x0,50) per le autorimesse, così come oltre conteggiate.

3.1 DATI CATASTALI

3.1.1 EDIFICIO COMMERCIALE (intero edificio) locali ristorante Piano Terra con accessori con locali Piano Primo in corso di costruzione, nonché locali Autorimesse (quota intera della ditta eseguita)

Le unità immobiliari con accessori figurano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza intestate a [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1000/1000, con i seguenti dati:

Foglio	Parti-cella	Sub.	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Cl.	Cons. Van/m ²	R.C. €	Ubicazione
40	236	10	-	-	D/8	-	-	3.990,00	Fraz. Rimale 46 - T
40	236	3	-	-	C/6	5	353	950,70	Fraz. Rimale 49 - S1
40	236	8	-	-	a ¹	-	-	---	Fraz. Rimale 49 - s1-1-2

a¹: unità piano primo e accessori in corso di costruzione, senza planimetria.

Si evidenzia, come già precisato, che le unità immobiliari godono dell'accesso carrabile, di fatto, di cui alla particella 334, nonché di porzione di area della stessa particella 'annessa' per l'accesso alle autorimesse e all'area cortilizia comune fra i lotti 1 e 2 della procedura.

Si rileva che la strada di accesso catastalmente denominata "Via Rimale" risulta essere corrispondente con la Strada Nazionale Emilia SS9.

Si precisa che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari e acces-





sori e altro, a riguardo dell'area della particella, risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Fidenza, intestate a Enti Urbani e promiscui con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	Sez.	Qualità	Cl.	Superficie - Ha	R. Dom. €	R. Agr. €
40	236	-	-	E.U.	-	00.13.24	--	--

Oltre alle altre aree formanti il cortile comune fra gli immobili dei lotti 1 e 2 della procedura, censite al Catasto Terreni del Comune di Fidenza, intestate a Enti Urbani e promiscui con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	Sez.	Qualità	Cl.	Superficie - Ha	R. Dom. €	R. Agr. €
40	237	-	-	E.U.	-	00.01.11	--	--
40	238	-	-	E.U.	-	00.00.75	--	--

Si precisa che le aree di cui sopra risultano altresì censite anche al Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza intestate a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1000/1000, con i seguenti dati:

Foglio	Parti-cella	Sub.	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Cl.	Cons. Vani/m ²	R.C. €	Ubicazione
40	237	--	-	-	b ¹	-	111	---	Fraz. Rimale - T
40	238	--	-	-	b ¹	-	75	---	Fraz. Rimale - T

b¹: area urbana.

3.1.3 CONFINI COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni del compendio nel loro complesso hanno i seguenti confini:

3.1.3.1 EDIFICIO COMMERCIALE (intero edificio) locali ristorante Piano

Terra con accessori con locali Piano Primo in corso di costruzione, nonché locali Autorimesse (quota intera della ditta eseguita) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49





(Strada Nazionale Emilia SS9)

- ❖ Nord a salto con area cortilizia (mapp. 240) e ulteriore salto con terreno (mapp. 66) rag. [REDACTED] e/o aventi causa;
- ❖ Est a salto con edificio e area cortilizia (mapp. 240) rag. [REDACTED] e/o aventi causa;
- ❖ Sud a salto in parte con area cortilizia comune e oltre con la Strada Nazionale Emilia SS9 catastalmente denominata Via Rimale;
- ❖ Ovest in parte con area cortilizia comune e lotto 1 e oltre con terreno (mapp. 334) rag. [REDACTED] non facente parte della presente procedura esecutiva.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'immobile, ove sono ubicate le unità oggetto di esecuzione, è posto nella periferia Ovest di Fidenza, in zona rurale-artigianale-commerciale, distante circa 2700 m dal Municipio di Fidenza.

L'edificio fa parte di un complesso condominiale, destinato a abitazioni e locali commerciali, con caratteristiche civili economici, è l'immobile di cui al presente lotto 2 risulta di due piani fuori terra oltre il sottotetto e il seminterrato senza ascensore e area cortilizia comune con il lotto 1 accessibile da passo carrabile posto sulla particella 334 non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile de quo presenta, come già precisato, l'accesso carrabile e pedonale, direttamente dalla Strada Nazionale Emilia SS9 (Via Rimale) situato sulla proprietà del mappale 334.

L'immobile non risulta amministrato, da nessun professionista.

5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI





5.1 CONSISTENZA

5.1.1 Edificio Commerciale (parte intero edificio) locali ristorante Piano Terra
con accessori (quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 46
(Strada Nazionale Emilia SS9)

Trattasi di unità sita in edificio parzialmente in aderenza con altra proprietà destinato a ristorante-bar con relativi servizi e locali a disposizione con cavedio al Piano Terra accessibili direttamente e pedonalmente dalla Strada Nazionale Emilia SS9, nonché dall'area comune, nel contesto del complesso dei lotti 1 e 2 della presente procedura esecutiva con relativa area cortilizia interna destinata in parte a posti auto di uso comune (mapp. 236-237-238), ubicata in Strada Nazionale Emilia SS9 (Via Rimale n° 46), immobile nel complesso accessibile da passo carrabile posto sulla particella 334 non oggetto della presente procedura esecutiva, così composta: **Piano Terra**, ristorante-bar, con accesso diretto, dall'area cortilizia comune, da ampio locale ingresso-sala da pranzo, cucina, disimpegno, cambusa, vari locali bagni e spogliatoi, area di collegamento-cavedio, ripostiglio, altra sala da pranzo, locale a 'disposizione gestore', ingresso e vano scale con i piani primo e seminterrato.

5.1.2 Edificio Commerciale (parte intero edificio) locali Piano Primo in corso di costruzione, (quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

Trattasi di unità sita in edificio parzialmente in aderenza con altra proprietà attualmente al grezzo e nell'ottica del progetto destinata ad estensione della sottostante attività di ristorazione-bar con relativi ser-





vizi e locali accessori al Piano Primo accessibili direttamente dal vano scale comune dall'area comune e dalla Strada Nazionale Emilia SS9, nel contesto del complesso dei lotti 1 e 2 della presente procedura esecutiva con relativa area cortilizia interna destinata in parte a posti auto di uso comune (mapp. 236-237-238), ubicata in Strada Nazionale Emilia SS9 (Via Rimale n° 49), immobile nel complesso accessibile da passo carrabile posto sulla particella 334 non oggetto della presente procedura esecutiva, così composta: **Piano Primo**, da due locali al **grezzo per ristorazione**, con accesso diretto, dal vano scale comune e dall'area cortilizia comune, da ampio locale da destinare, come da progetto, a sala da pranzo e locali servizi, e soprastanti locali soffitta non comodamente accessibili, in parte al piano secondo sottotetto.

5.1.3 Edificio Commerciale (parte intero edificio) locali Autorimesse (quota intera della ditta eseguita) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

Trattasi di unità sita in edificio parzialmente in aderenza con altra proprietà destinata ad autorimesse e locali accessori al Piano Seminterrato accessibili direttamente da rampa di accesso con l'esterno nonché direttamente collegate al vano scale comune, oltre che dall'area comune e dalla Strada Nazionale Emilia SS9, nel contesto del complesso dei lotti 1 e 2 della presente procedura esecutiva con relativa area cortilizia interna destinata in parte a posti auto di uso comune (mapp. 236-237-238), ubicata in Strada Nazionale Emilia SS9 (Via Rimale n° 49), immobile nel complesso accessibile da passo carrabile posto sulla particella 334 non oggetto della presente procedura esecutiva, così





composta: Piano Seminterrato, da ampio locale autorimessa, con accesso diretto mediante rampa esterna avente una pendenza di circa il 23% eseguita sull'area cortilizia comune, con portone ad ante, in ferro con sopraluce sprovvisti di vetro ad apertura manuale.

5.2 RIFINITURE UNITÀ E ACCESSORI

5.2.1 Edificio Commerciale (parte intero edificio) Piano Terra con accessori

Piano Terra, locali ristorante-bar con ingresso direttamente dal cortile comune e dalla Strada Nazionale Emilia SS9, H= 2.99, un ingresso-sala da pranzo, disimpegno, sala da pranzo retrostante e locale a disposizione con pavimento in ceramica con fughe larghe colore nocciola 30 x 30, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate, porta in legno colore noce e vetro camera semplice su Strada Nazionale Emilia SS9, porta in ferro e vetro camera semplice dal cortile comune, aero termo della "Sabbiana"; cucina, con pavimento in ceramica con sfumature colore nocciola chiaro 30 x 30, soffitto e parte pareti intonacate e tinteggiate in cattivo stato di manutenzione per presenza di fuliggine, rivestimento h= 2.04 in ceramica bianca 20 x 20 con alcune chiazze di nero-fumo, porta in ferro antincendio REI 120 bisognosa di manutenzione, finestre in legno tinta noce con vetro camera semplice; cambusa e disimpegno, con pavimento in ceramica colore nocciola 30 x 15, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate in cattivo stato di manutenzione, finestra in legno tinta noce con vetro camera semplice e inferriata in ferro a disegni semplici, porta blindata con pannello colore noce a collegamento con l'area del cavedio, porta in legno tamburata colore noce; area cavedio, con pavimento in gres porcellanato colore nocciola 30 x





15; servizi W.c., disimpegno e spogliatoio, con pavimento in ceramica chiara e sfumature colore nocciola 32 x 32, rivestimento h= 2.01 in ceramica chiara e sfumature colore nocciola 32 x 32, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburate colore noce, finestre in legno tinta noce con vetro camera semplice senza oscuramenti, porta in ferro e vetro camera semplice; e inferriata in ferro a disegni semplici (cfr. foto allegate).

Impianto elettrico sottotraccia, senza il riscontro del certificato di conformità, impianto idrico proveniente, come dichiarato, dall'acquedotto comunale, riscaldamento centralizzato condominiale in locale centrale termica comune non accessibile per carenza chiavi (cfr. foto allegate).

5.2.2 Edificio Commerciale (parte intero edificio) Piano Primo e accessori

Piano Primo, locali 'estensione ristorazione' al grezzo accessibili dal vano scale comune, H= 3.11, due ampi locali al grezzo senza pavimenti e senza serramenti esterni e relative porte interne, impianto elettrico sottotraccia presente solamente come predisposizione senza la presenza di opportuni fili elettrici, dal secondo locale di dimensioni minori esiste piccolo passaggio al locale 'sottotetto' non accessibile; locali servizi igienici situati a fianco vano scale al grezzo senza pavimenti e senza serramento esterno e relative porte interne, impianto elettrico sottotraccia presente solamente come predisposizione senza la presenza di opportuni fili elettrici, vano scale al grezzo con cemento a vista senza pedate ne alzate con la totale carenza di ringhiera di protezione, con serramenti esterni, impianto elettrico sottotraccia presente solamente come predisposizione senza la presenza di opportuni





fili elettrici (cfr. foto allegate); **Piano Secondo Sottotetto, locale soffitta al grezzo** non comodamente accessibile (cfr. foto allegate).

5.2.3 Autorimesse, Piano Seminterrato

Piano Seminterrato, locali autorimesse e cantine accessibile tramite rampa a forte pendenza dal cortile comune contraddistinto dalla particella 236, ampio locale autorimessa H= 2.47 con pavimento in parte con gres porcellanato colore chiaro 20 x 20, in parte in ceramica di due colori nocciola chiaro e scuro 30 x 30, pavimento rampa di accesso in ceramica a rilievo antiscivolo con presenza di griglia intermedia per l'intercettazione delle acque piovane, ringhiera in ferro nella muratura di accesso delle rampe in pessimo stato di manutenzione, portoni a due ante in ferro tamponate con lamiera sandwich e sopralluce prive di vetri protetto da soprastante copertura edificio, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate e piccole tracce di umidità ascendente, parte autorimessa delimitata da lastre di cartongesso, porta in ferro REI 120 di collegamento con il vano scale, impianto elettrico sottotraccia; cantina accessibile direttamente dall'autorimessa, indicata quale 'in corso di costruzione' H= 2.56 con pavimento in cotto vecchio 24 x 12, soffitto intonacato con pareti in parte in muratura di mattoni pieni a vista ed in parte in muratura mista sasso con corsi di mattoni pieni a vista, finestra senza serramento con inferriata in ferro, porta in ferro REI 120; cantina con porta di accesso dal vano scale non accessibile per carenza delle chiavi (cfr. foto allegate).

5.3 RIFINITURE PARTI COMUNI E ESTERNE EDIFICIO

Le unità immobiliari e accessori de quo fanno parte del complesso





condominiale di cui ai lotti 1 e 2, ubicato nel periferia ovest di Fidenza 'Rimale', costruito in struttura di muratura di mattoni in parte con intonaci al civile e tinteggio colore giallo con porzioni impregnate da umidità ed in parte in muratura mista a sasso con corsi di mattoni pieni e nel complesso in mediocre stato di manutenzione; copertura edificio lotto 2 è a falde inclinate con coppi; area cortilizia comune ai lotti 1 e 2 con pavimentazione in autobloccanti con piccoli avvallamenti, destinato in parte a parcheggio auto, evidenziando che l'area che prospetta sulla Strada Nazionale Emilia SS9 non è provvista di ringhiera di delimitazione, al contrario nell'attualità è presente una staccionata in legno tipo cantiere con ulteriore rete metallica (cfr. foto allegate); a riguardo del locale centrale termica comune, come dichiarato, posto a nord ovest dell'edificio di cui al lotto 2 non è stato possibile visionarlo e misurarlo al sopralluogo per carenza delle chiavi (cfr. foto allegate).

6. STATO DI POSSESSO – CONDUZIONE - CANONI

Le unità immobiliari, e accessori a riguardo dei locali 'ristorazione-bar' del Piano Terra e del Piano Primo risultano libere da conduzione, al contrario **il locale autorimesse del Piano Seminterrato risulta essere condotto con relativo contratto di locazione** eseguito dal legale rappresentante Sig.ra [REDACTED] della ditta esecutata [REDACTED] con il conduttore ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F./P.I. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED].





Il contratto di locazione riporta in calce la data del **01.08.2018**, stipulato per la durata di anni quattro più quattro e con **decorrenza 01.08.2018**, con prima scadenza al **31.07.2022**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Fidenza, il **28.08.2018** con il N° 1827 serie 3T per l'importo del canone **annuale** contrattuale di € 3.000,00 (tremila/00), ridotto a € 2.400,00 per il primo anno, nel contratto viene riportato che è stata versata la somma di € 400,00, quale deposito cauzionale a garanzia delle relative obbligazioni (cfr. contratto locazione allegato).

Si evidenzia che il **Pignoramento** è stato **trascritto** il **02.11.2017**.

7. STATO DI MANUTENZIONE

Le unità immobiliari e accessori di cui al presente lotto 2, oggetto di esecuzione, si presentano, nel loro complesso, a parere del sottoscritto, in mediocre stato manutentivo, fatto salvo per la presenza delle tracce di umidità riscontrate, ed al grezzo relativamente ai locali del Piano Primo (cfr. foto allegate).

A riguardo del cortile con posti auto comune con il lotto 1, le stesse si presentano, in generale, a parere del sottoscritto, in discreto stato manutentivo, fatto salvo la carenza di ringhiera di delimitazione con la Strada Nazionale Emilia SS9 (cfr. foto allegate).

8. PROVENIENZA VENTENNALE

La ditta eseguita [REDACTED] è divenuta proprietaria, **della relativa quota intera di 1000/1000** dei beni di cui alla procedura esecutiva, per acquisto dell'intero immobile di cui all'odierno lotto 2, a riguardo dell'edificio e dell'area cortilizia in comune con il lotto 1 con atto dott. Ferruccio Micheli del 18.06.1991





rep. 50207 raccolta 18711 registrato all'Ufficio Registro di Fidenza il 08.07.1991 al n° 660 e trascritto a Parma il 05.07.1991 R.P. 6234 R.G. 8536 ed in parte con atto dott. Angelo Busani del 06.07.1994 rep. 29097 raccolta 6028 trascritto a Parma il 19.07.1994 R.P. 6742 R.G. 9191, (cfr. copia atti dott. F. Micheli e dott. A. Busani allegati).

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario

Da quanto è stato possibile appurare non risulta alcun vincolo particolare a carico degli esecutati ed a carico delle unità e accessori oggetto di esecuzione, e così per l'acquirente-aggiudicatario.

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

A riguardo di questo capitolo si rimanda a quanto contenuto, nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatto dal notaio Dott. Sergio Rovera di Gavirate (VA) in data 18.12.2017, eseguito nell'interesse della _____ quale creditore procedente e depositato dall'Avv. Graziella Grassi di Piacenza.

A completamento di quanto richiesto dal quesito, si ritiene utile elencare le relative iscrizioni ipotecarie e trascrizioni:

➤ Ipoteca volontaria dell'importo capitale originario

- a garanzia di mutuo fondiario di totale di _____ iscritta a

Parma il 06.05.2005 al R.P. 2406 e R.G. 12663, con atto Notaio

dott. Domenico Lamberti rep. n° 27777/5786 del 15.04.2005, a fa-

vore di _____





per la piena proprietà di 1/1 sulle unità immobiliari e accessori, contro [REDACTED] per i beni di cui ai lotti 1 e 2.

➤ Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Parma il 02.11.2017 R.P. N° 14239 e R.G. N° 19935, in conseguenza di Verbale del Tribunale di Parma repertorio n° 5859 del 24.10.2017, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 sulle unità immobiliari e accessori oggetto di esecuzione contro [REDACTED] [REDACTED] per i beni di cui ai lotti 1 e 2.

10. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Come dichiarato dalla persona presente al sopralluogo a nome e per conto della ditta esecutata, poiché i beni non sono gestiti da alcun amministratore professionista, nessuna spesa risulta 'deliberata' se non dalla volontà della medesima proprietà esecutata.

Per quanto a conoscenza del sottoscritto, come da dichiarazioni, non risultano programmate spese straordinarie.

11. SERVITU' - PATTI E CONDIZIONI - MILLESIMI - ASSICURAZIONE FABBRICATO

Per quanto riguarda il lotto 2 in esame non vi sono da segnalare o da costituire patti diversi da quelli eventualmente esistenti e con le servitù attive e passive inerenti menzionati negli atti di provenienza anteriore e con la comunione dell'area cortilizia individuata dalla 'fusione' di fatto delle particelle 236, 237 e 238.

Non risulta eseguita nessuna caratura millesimale delle unità ed ac-





cessori facenti parte degli edifici di cui ai lotti 1 e 2.

Si evidenzia come già segnalato nei capitoli precedenti che il **lotto 2 in esame**, così come pure il lotto 1, **svolgono di fatto** la servitù di passaggio attraverso l'unico passo carrabile di cui al mapp. 334, nonché ad entrambi i lotti risultano 'annesse' parte di area di cui allo stesso mapp. 334 non facente parte della presente procedura, ma che risulta di proprietà dell'odierna ditta esecutata. E' palese che tali notizie debbano essere riportate ai potenziali aggiudicatari, nonché, a parere dello scrivente, descritte nello stesso atto di aggiudicazione.

Per tale lotto 2 non è stata consegnata nessuna polizza di assicurazione, per cui non si è a conoscenza di eventuale copertura.

12. CONVENZIONI MATRIMONIALI - RESIDENZA

Poiché la ditta esecutata risulta essere una Società a responsabilità limitata, non sono state fornite alcune documentazioni nel merito delle convenzioni matrimoniali.

13. LEGGE 47/1985, D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004 - DIFFORMITÀ

Con riferimento alla Legge 47/85 si precisa che l'immobile ove è presente le unità e accessori di cui al presente lotto 1, è stato costruito prima del 01.09.1967 (così come risulta anche dall'atto di provenienza); e che successivamente, in conseguenza di quanto descritto nel citato atto e da quanto rintracciato presso gli Uffici del Comune di Fidenza, sono state eseguite opere **con richiesta di condono edilizio presentato al Comune di Fidenza il 30.04.1986 Prot. N° 5358** con il mod. R e n. 3 mod. B, **nel merito si evidenzia che** dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Fidenza **è emerso che la stessa pratica**





deve essere completata con il pagamento dei diritti, ad oggi non conteggiati in quanto gli stessi vengono formalizzati, come riferito, al momento della richiesta di ritiro; **con autorizzazione edilizia N° 549/1991** rilasciata dal Comune di Fidenza il 14.11.1996 per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione...; **concessione edilizia di variante N° 210/1998** rilasciata dal Comune di Fidenza il 05.01.1999 per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione...; **D.I.A. N° 218/04** Prot. Gen. N° 16587 presentata al Comune di Fidenza il 14.09.2004; **D.I.A. di variante N° 384/04** alla DIA 218/04 Prot. Gen. N° 30864 presentata al Comune di Fidenza il 18.11.2004; **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità** (richiesta presentata il 15.02.2005) **N° 13/2005** rilasciato dal Comune di Fidenza il 15.03.2005 per la particella 236/1; **D.I.A. N° 394/07** Prot. Gen. N° 23131 presentata al Comune di Fidenza il 27.09.2007 per cambio di destinazione d'uso da uffici a spazio vendita moto; **D.I.A. di variante N° 510/07** Prot. Gen. N° 29277 presentata al Comune di Fidenza il 20.12.2007 per cambio di destinazione d'uso da uffici a spazio vendita moto; **S.C.I.A. N° 72/11** Prot. Gen. N° 29946 presentata al Comune di Fidenza il 13.12.2011 per fusione due unità; **S.C.I.A. N° 34/12** Prot. Gen. N° 4599 presentata al Comune di Fidenza il 28.02.2012 in ottemperanza dell'ordinanza 341 del 19.12.2011; si precisa che **circa il passo carraio** sulla Strada Nazionale Emilia SS9 insistente sulla particella 334 eseguito con **D.I.A. N° 17/2005** Prot. Gen. N° 1876 presentata al Comune di Fidenza il 20.01.2005 e **D.I.A. di variante N° 33/2005** Prot. Gen. N° 4511 presentata al Comune di Fidenza il 15.02.2005; (cfr. frontespizi e/o ricevute pre-





sentazione Mod. R e n. 3 B condono edilizio, da formalizzare, N° 5358/1986, A.E. N° 549/1991, C.E. N° 210/1998, D.I.A. N° 218/2004, D.I.A. N° 384/2004, C. Conformità E. e A. N° 13/2005, D.I.A. N° 394/2007, D.I.A. N° 510/2007, N° 394/2007, S.C.I.A. N° 72/2011, S.C.I.A. N° 34/2012, D.I.A. N° 17/2005, D.I.A. N° 33/2005, allegati).

Si rileva che **lo scrivente**, con l'ausilio delle piante di cui ai citati progetti rintracciati presso il Comune di Fidenza e delle variazioni catastali **ha riscontrato tollerabili difformità.**

Dall'esperito sopralluogo, e dall'esame della documentazione edilizia in possesso, e dal riscontro delle planimetrie catastali, **le unità immobiliari a ristorante-bar e autorimessa e relativi accessori** presentano tollerabili difformità edilizie: demolizione porzioni di pareti nei vari ambienti, lievi spostamenti e/o chiusure porte, lievi spostamenti finestre, lievi modifiche altezze, ecc..

Per le tollerabili difformità citate si può ricorrere, ove possibile, alla presentazione di una CIL/CILA/SCIA/Permesso in sanatoria di cui all'art. 17 della Legge Regionale LR n° 23 del 21.10.2004, sostitutiva dell'art. 13 L. 47/85 (attualmente abrogato), e dell'art. 36 del Testo Unico di cui al D.Lgs. N° 380 del 06.06.2001.

Si precisa che **le schede di variazione catastale** delle unità immobiliari **non sono aderenti** allo stato di fatto per alcune difformità.

A riguardo dell'unità in corso di costruzione, nella considerazione della carenza della planimetria catastale, si allega pianta del piano primo rintracciata presso il Comune di Fidenza (cfr. pianta allegata).

Si evidenzia, anche se non facente parte diretta della procedura, che il passo carrabile insistente sulla particella 334 presenta anch'esso al-





cune difformità tra lo stato di fatto e quanto presente nei relativi titoli edilizi.

14. DESTINAZIONE URBANISTICA

La Tavola RUE 1_2 territorio rurale e Tav. RUE 2_6 Rimale del Comune di Fidenza, individua la zona ove è ubicato l'edificio del lotto 1 di cui alle unità immobiliari e accessori, in "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" di cui agli art. IV.22 / art. IV.23 punto 1b delle NTA del RUE. Si precisa che il certificato di destinazione urbanistica, previsto dall'art. 12 della L.R. N° 23 del 21.10.2004 a modifica dell'art. 30 2° comma del DPR del 06.06.2001 già art. 18 2° comma della L. 47/85, non è necessario poiché il lotto 1 in esame comprendente le relative unità immobiliari eseguiti fanno parte di edificio censito al Catasto Fabbricati con area totale inferiore a 5.000 m².

15. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La regione Emilia Romagna ha in merito legiferato con Delibera Ass. Legislativa del 04.03.2008 n° 156 e successiva delibera del 28.10.2008 n° 1754 in conseguenza del DLgs. del 19.08.2005 n° 192 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle Linee Guida approvate con DM del 26.06.2009, nonché dalle recenti modifiche e integrazioni, a tale proposito si ritiene opportuno segnalare che **nessuna certificazione è stata rintracciata e/o prodotta**, di conseguenza, l'aggiudicatario, dovrà provvedere a dare incarico ad opportuno professionista onde redigere, previo indagini e rilievi del caso, il necessario **Attestato di Prestazione Energetica**.

Si evidenzia che nessuna conformità degli impianti è stata consegnata allo





scrivente da parte delle persone interpellate per conto della ditta esecutata.

16. OPERAZIONI DA FARSI PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Nella considerazione che la legge sul condono edilizio per le difformità ha delegato l'aggiudicatario, con la presente si precisa che sarà opportuno segnalare allo stesso acquirente-aggiudicatario che dovrà provvedere alle incombenze riguardanti la richiesta di sanatoria e alla presentazione della nuova scheda di variazione catastale.

Poiché le incombenze sono demandate all'aggiudicatario, per tali motivi, a parere dello scrivente, nessun intervento particolare dovrà essere eseguito prima del relativo Decreto di Trasferimento.

17. GIUDIZIO DI STIMA - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 2

Alla data della stima, nel mercato delle compravendite, si evidenzia una marcata situazione di recessione del ciclo immobiliare, che ne limita, a parere del sottoscritto, un'immediata commerciabilità sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita nell'esecuzione immobiliare.





Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il **valore di vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Si evidenzia che il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo





dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

L'esperto Valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, anche mediante la ricerca, come da norma UNI 11612:2015 (4.1 2° comma), di asking price.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il Tecnico deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Il sottoscritto E.S. con quanto sopra, fatti gli opportuni accertamenti, verifiche e rilievi, tenuti presenti i prezzi praticati per compravendita di immobili, comparabili a quelli oggetto di stima (soggetti a libero mercato), fatte le dovute proporzioni e aggiustamenti dei prezzi, constatato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni parte dei beni componente il compendio ai fini della comparazione, ritiene il valore venale totale in linea di compravendita, **relativo alla quota intera di proprietà di 1/1** a riguardo delle unità immobiliari con accessori, così e nello stato di fatto in cui si trovano tutti gli immobili, come segue:

Per una più precisa esposizione della stima vedasi il prospetto esplicativo del rapporto di valutazione allegato (cfr. copia prospetto





to allegato), contenente l'esposizione del confronto di mercato,

Market Comparison Approach MCA.

17.1 Lotto 2 – Edificio Commerciale (parte intero edificio) locali ristorante

Piano Terra e Primo con accessori e **Autorimessa** Piano Seminterrato (quota intera della ditta eseguita) in **Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)**

Calcolo delle superfici commerciali; si precisa che è stato utilizzato

il **criterio** delle misurazioni della superficie esterna lorda, **SEL:**

a) 'Ristorante' Piano Terra con accessori;

Piano	Descrizione	Superficie reale m ²	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale m ²
P.T.	Ristorante	386,83	1,00	386,83
P.T.	Cavedio	75,13	0,10	7,51
P.1.	Locali al grezzo	270,48	0,70	189,34
P.S.	Cantine ecc. non diret. collegati	125,48	0,25	31,37
Superficie commerciale complessiva m²				615,05

b) Autorimessa Piano Seminterrato;

Piano	Descrizione	Superficie reale m ²	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale m ²
P.S.	Autorimesse	180,35	0,50	90,18
Superficie commerciale complessiva m²				90,18

Con le superfici sopra quantificate viene di seguito riassunta ed esposta la relativa **stima** della valutazione commerciale dei beni componenti il compendio immobiliare del lotto 2, così come risultante dal **prospetto MCA**, (cfr. prospetto allegato):





❖ Ristorante Piano Terra, locali al grezzo Piano Primo e cantinato

Piano Seminterrato, – Autorimessa Piano Seminterrato:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore commerciale
	Totali m ²	Totale €
Ristorante P. T.		
Sup. con locali P.1° e cantinato	615,05	--
Autorimessa P.S.		
Sup. reale 360,70 x 0,50	180,35	--
Stima totale quota intera 1/1 →		€ 844.000,00

Come sopra indicato la valutazione complessiva senza i dovuti adeguamenti e correzioni, per la relativa *quota intera di 1/1 per l'edificio a Ristorante e vari accessori e l'autorimessa*, risulta essere in **totale € 844.000,00** (ottocentoquarantaquattromila/00).

• ADEGUAMENTI E CORREZIONI STIMA

Considerate le premesse sulla stima degli immobili soggetti al più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si ritiene operare degli adeguamenti, circa i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare, lo scrivente ritiene eseguirne i seguenti adeguamenti:

Descrizione adeguamenti	VALORE	Coeff. e/o	Totali
	STIMATO	Percent. riduzione	riduzioni €
• Riduzioni forfetarie:			
- Per assenza garanzia per vizi (ex art. 2922), prudenziale, in totale →	844.000,00	0,10	84.400,00



**• Per rimborso spese**

- rate condominiali insolute, (non esist.)	-	0,00	0,00
--	---	------	------

• Decurtazione, eventuale, stato di

possesso (conduzione libero e occupato in parte)	844.000,00	0,01	8.440,00
--	------------	------	----------

• Progetto SCIA/Permesso in sanatoria

- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA circa →	→	→	6.405,00
--	---	---	----------

- Oneri e diritti comunali sanatoria, circa →	→	→	2.000,00
---	---	---	----------

• Variazioni catastali Docfa (2 catastini)

- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA →	→	→	2.049,60
--	---	---	----------

- Tributi e diritti catastali Agenzia Territorio	attualmente →	+ bonifico →	151,50
--	---------------	--------------	--------

• Variazioni catastali Pregeo (-----)

- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA →	quota relativa →	circa →	0,00
--	------------------	---------	------

- Tributi e diritti catastali Agenzia Territorio	stimati →	+ bonifico →	0,00
--	-----------	--------------	------

Totale adeguamenti e correzioni in deduzione →	€ 103.446,10		
---	---------------------	--	--

L'importo degli adeguamenti di € 103.446,10, come sopra sviluppato,

è da decurtare dal valore effettivamente stimato, e così:

Descrizione	Valore commerciale €
Valore di Stima totale quota intera → €	844.000,00
Totale adeguamenti e correzioni in deduzione → €	103.446,10
Stima totale quota di 1/1 con adeguamenti →	€ 740.553,90

L'importo complessivo della valutazione, in regime di vendita forzata con i dovuti adeguamenti e correzioni, per la relativa quota

intera di 1/1, risulta in totale € 740.553,90 che lo scrivente ritiene di arrotondare in **€ 740.000,00** (settecentoquarantamila/00) il valore finale della quota intera dei beni oggetto di esecuzione.





I beni, come già citato, sono stati valutati così come si trovano, di fatto e di diritto, liberi da qualsiasi conduzione, al netto delle decurtazioni sopra esposte.

Il trasferimento dell'immobile è soggetto, per quanto di competenze dello scrivente, a imposta di registro.

Parma, 21 Gennaio 2019 (data Valutazione 16 Gennaio 2019)

Il c.t.u. Esperto Stimatore

(Valutatore REV-TEGoVA UNI 11558 REV-IT/CNGeGLI/2020/29)



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

Geom. Michele Scalici

ICK/SC002 VIPRO/0269/2018

Valutatore Certificato Avanzato UNI 11558:2014



Geom. Michele Scalici

Allegati - appendici:

1A.) Scheda A - L2 - riepilogativa per pubblicità commerciale (formato cartaceo e pdf);

1B.) Modello riassuntivo - L2 - verifica atti (formato cartaceo e pdf);

Allegati di corredo:

- 1) Prospetto Rapporto di Valutazione MCA (n° 1 foglio, fronte/retro + pdf);
- 2) N° 56 foto dell'immobile oggetto di esecuzione (n° 19 fogli e pdf + 37 jpg);
- 3) Copia foto aerea (n° 1 foglio + pdf);
- 4) Copia visura C.F. di Fidenza (n° 3 fogli + pdf);
- 5) Copia estratto mappa foglio 40 C.T. di Fidenza (n° 1 foglio + pdf);
- 6) Copia elaborato planimetrico edifici foglio 40 C.F. di Fidenza (n° 1 foglio + pdf);
- 7) Copia estratto mappa foglio 40 C.T. di Fidenza con indicazione indicativa del passo carraio e pedonale con linea delimitante occupazione di fatto (n° 1 foglio + pdf);
- 8) Copia scheda di variazione (catastino) attività 'ristorante' (n° 1 foglio + pdf);
- 9) Copia scheda di variazione (catastino) autorimessa (n° 1 foglio + pdf);
- 10) Copia pianta piano primo in 'corso di costruzione' (n° 1 foglio + pdf);





11) Copia atto di provenienza dott. A. Busani del 06.07.1994 rep. 29097 (n° 4 fogli

fronte/retro + pdf);

12) Copia atto di provenienza dott. F. Micheli del 18.06.1991 rep. 50207 (n° 9 fogli

fronte/retro + pdf);

13) Copia contratto di locazione autorimessa (n° 2 fogli fronte/retro + pdf);

14) Copia frontespizi Mod. R e N° 3 Mod. B condono edilizio, da formalizzare, N°

5358/1986 (n° 4 fogli + pdf);

15) Copia frontespizio A.E. N° 549/1991 (n° 1 foglio + pdf);

16) Copia frontespizio C.E. N° 210/1998 (n° 1 foglio + pdf);

17) Copia frontespizio D.I.A. N° 218/2004 (n° 1 foglio + pdf);

18) Copia frontespizio D.I.A. N° 384/2004 (n° 1 foglio + pdf);

19) Copia Certificato conformità edilizia e A. N° 13/2005 (n° 1 foglio + pdf);

20) Copia frontespizio D.I.A. N° 394/2007 (n° 1 foglio + pdf);

21) Copia frontespizio D.I.A. N° 510/2007 (n° 1 foglio + pdf);

22) Copia frontespizio S.C.I.A. N° 72/2011 (n° 1 foglio + pdf);

23) Copia frontespizio S.C.I.A. N° 34/2012 (n° 1 foglio + pdf);

24) Copia frontespizio presentazione DIA 17/2005 passo carrabile (n° 1 foglio + pdf);

25) Copia frontespizio presentazione DIA 33/2005 passo carrabile (n° 1 foglio + pdf);

26) Copia ricevute cartoline delle raccomandate A.R. di avviso di sopralluogo al

debitore esecutato e procedente (n° 1 foglio + pdf);

27) N° 1 CD ROM contenente il file della Relazione Tecnica integrale, denominato

"Perizia313 17-2-2" nel formato PDF, file "1. SCHEDE-A 313 17-L2.pdf",

nonché n° 56 files delle fotografie nel formato .jpg.

■ BIBLIOGRAFIA di riferimento

- Manuale delle stime immobiliari. Prof. Marco Simonotti (2005): Geoval, Associazione Geometri Valu-





tatori Esperti.

- Metodi di stima immobiliare, applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico. Prof. Marco Simonotti (2006, ristampa 2012): Dario Flaccovio editore.
- Manuale di estimo immobiliare, stime con applicazione degli IVS: Geoval, Associazione Geometri Valutatori Esperti, autori vari (2013) Utet editore.
- EVS, Standard Europei per la Valutazione (Settima edizione 2012). TEGoVA, The European Group of Valuers Associations – Tradotto a cura di Geo.Val.Esperti.
- EVS, Standard Europei per la Valutazione (Ottava edizione 2016). TEGoVA, The European Group of Valuers Associations – Tradotto a cura del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati.
- IVSC (Gennaio 2014): Standard professionali di Valutazione – RICS - Standards. IVSC, London.
- Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard. IV edizione (2011), Tecnoborsa.
- Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard. V edizione (2018), Tecnoborsa.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. ABI - Associazione Bancaria Italiana (Edizione Maggio 2011).
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. ABI - Associazione Bancaria Italiana (Edizione Dicembre 2015).
- Manuale operativo degli standard di stima immobiliare - Graziano Castello (2013) Wolters Kluwer editore.
- Costi per tipologie edilizie; Andrea Bassi (stampa 2014): Maggioli editore.

■ **TITOLI / NOMINE - CORSI / SEMINARI / CONVEGNI di aggiornamento**

- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti con attestato: "Valutazione Immobiliare (IVS)" (Parma 2011).
- Seminario Ordine Ingegneri di Parma con attestato, patrocinato dal Tribunale di Parma: "Il Tecnico





Forense" (Parma 2012).

- Corso Online con attestato: "VOL, Valorizzazione On Line del Patrimonio immobiliare" (Roma 2013).
- Seminario di approfondimento: "Riforma del Condominio" (Parma 2014).
- Corso scientifico con attestato: "Alta Formazione Professionale sugli standard di Valutazione Nazionali ed Internazionali (IVS)" (Parma 2014).
- Corso di aggiornamento con attestato: "L'Esperto del Giudice (regole e attività, relazione peritale, tentativo di conciliazione, tariffe e liquidazione, ruolo del CTU e del CTP, principi ed effetti della comunicazione, analisi e metodologie nella gestione dei conflitti)" (Parma 2015).
- Seminario di aggiornamento: "VALUTARE GLI IMMOBILI: UNA TECNICA O UNA PROFESSIONE ?" (Parma 2015).
- Iscritto all'Associazione Geo.Val – Geometri Valutatori Esperti (Roma 2015).
- Acquisizione titolo Abilitativo di Valutatore qualificato REV TEGoVA UNI 11558 "Recognised European Valuer", accreditato REV-IT/CNGeGL/2020/29 (Brescia-Roma 2015).
- Corso di aggiornamento: "Le novità per gli Esperti Estimatori del D.L. 83/2015, L. 132/2015" (Parma 2015).
- Corso di aggiornamento OnLine del CNGeGL con GeoWeb con attestato: "CORSO PROFESSIONALE DI ESTIMO: LA BEST PRACTICE NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE, SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI" (Roma 2015-2016).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "La valutazione immobiliare - le basi della valutazione, il mercato immobiliare e i metodi di stima" (Parma 2015).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "La valutazione finanziaria degli immobili - le basi della valutazione, e le principali metodiche di stima" (Parma 2015).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "Le stime immobiliari eseguite con il supporto di un foglio di calcolo elettronico" (Roma 2015).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "Ricerca dei comparabili in





assenza della banca dati" (Firenze 2016).

- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "Corso pratico di Estimo immobiliare – casi studio" (Parma 2016).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "La ricerca dei comparabili nella stima per confronto in assenza della banca dati" (Parma 2016).
- Seminario organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Brescia: "Riforma della Legge fallimentare, sinergie tra professionisti" (Brescia 20.01.2017).
- Convegno organizzato dalla Yard: "Meteo Immobiliare 2017 - Ciclo Immobiliare" (Milano 09.02.2017).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: Le stime immobiliari eseguite con il supporto di un foglio di calcolo elettronico (Parma 2017).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: Corso avanzato professionale di estimo in applicazione degli Standard Internazionali, Europei e Nazionali - Valutazione finanziaria degli immobili - Le basi della valutazione e le principali metodiche di stima (Parma 2017).
- Corso Professionale "LA RICERCA DEI COMPARABILI IN ASSENZA DELLA BANCA DATI" (Parma 16.05.2017).
- Seminario "PRESENTAZIONE PROGETTO BANCA DATI COMPARABILI" archivio dati di Parma (Parma 16.07.2017).
- Seminario "Banca dati immobiliari del Collegio Geometri di Parma" (Parma 04.10.2017).
- Corso Professionale con attestato: "CORSO TRASFORMA, LE VALUTAZIONI DELLE AREE EDIFICABILI E DEI FABBRICATI DA RISTRUTTURARE" (Reggio Emilia 10.10.2017).
- Evento Formativo "LA VALUTAZIONE DEI COLLATERALI, UNO STRUMENTO DI QUALITÀ" (Pistoia 20.10.2017).
- Nomina quale membro del CTS, Comitato Tecnico Scientifico, dell'Associazione Geo.Val. Esperti, Geometri Valutatori Esperti con sede in Roma (Roma 08.11.2017).





- Corso Professionale con attestato organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti presso il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Roma: "ESTIMO IMMOBILIARE – COST APPROACH" (Roma 29.11.2017).
- Convegno organizzato da INARCHECK S.p.A. presso il Centro Congressi Fondazione Cariplo: "LA QUALITA' NELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI" (Milano 16.01.2018).
- Conseguimento Certificato di Valutatore Immobiliare Livello Avanzato VIPRO Inarcheck N° 0269 (Milano 26.02.2018).
- Seminario introduttivo al Corso di Estimo Immobiliare organizzato da Geo.Val Esperti presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma (Parma 05.03.2018).
- Corso Professionale con attestato organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti VALUTAZIONE FINANZIARIA DEGLI IMMOBILI, Le basi della valutazione e le principali metodiche di Stima organizzato da Geo.Val. Esperti presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma (Parma 10.05.2018).
- Seminario Valutare gli immobili per il recupero crediti e non solo - Banche e Professionisti a confronto organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Firenze (Firenze 18.05.2018).
- Corso il Rating degli Immobili organizzato da Geo.Val presso il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Firenze (Firenze 13.06.2018).
- Corso UNI 115558 - REV TEGoVA organizzato da Geo.Val presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma – in qualità di co-docente in affiancamento (Parma 03.10.2018).
- Seminario Valutazioni Immobiliari Cultura e Mercato del Real Estate organizzato da E-valuations (Mantova 12.10.2018).





TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 313/2017

LOTTO 3

GIUDICE Dott. Salvatore DI CARLUCCIO

PORZIONI COMUNI

ESECUTATI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

LOTTO 1 – LOTTO 2 e

[REDACTED]

LOTTO 3

CREDITORE PROCEDENTE:

PORZIONI ASSEGNATI

CONSULENTE TECNICO: **Geom. Michele Scalici**, nominato con provvedimento in data **13.05.2021**.

AL LOTTO 1 E LOTTO 2

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

RELAZIONE DI STIMA

(RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

- per costituzione nuovo Lotto 3 quale conseguenza del frazionamento di terreno originale mapp. 334, integrato nella procedura esecutiva, e relativa descrizione delle particelle derivate dal citato frazionamento autorizzato in data 13.05.2021 in esito del richiesto preventivo trasmesso in data 31.08.2020 – Formazione porzione comune ai lotti 1 – 2 e 3 oltre a porzioni da assegnare ai lotti 1 e 2 -

Il Sig. G.E. dott. Salvatore Di Carluccio del Tribunale di Parma, nominava con mail-Pec del 13.05.2021, a seguito di udienza in pari data incaricava il sottoscritto all'esecuzione delle operazioni di frazionamento della particella catastale 334 del foglio 40 di Fidenza; il sottoscritto Geometra, quale **Esperto Stimatore** nel procedimento in epigrafe procedeva con le relative operazioni topografiche. Lo scrivente accettava e prestava il giuramento di rito, il Sig. G.E. gli assegnava il quesito di cui al provvedimento di nomina, al quale si rinvia, integrandolo per





quanto di competenza, della valutazione del terreno di 'risulta' della particella originaria 334, quale lotto 3 integrativo alla procedura medesima.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è stato avviato nei giorni successivi l'incarico presso lo studio dello scrivente, con le letture degli atti e le ricerche dei dati mediante le opportune ricerche catastali.

Lo scrivente conseguenzialmente ha proceduto ad eseguire le necessarie operazioni di sopralluogo e rilievi topografici nelle date del 13.08.2021, del 18.08.2021 e ulteriore integrazione del 12.10.2021.

Si evidenzia che nei relativi sopralluoghi si è appalesato, per informazioni delle operazioni, l'inquilino Sig. [REDACTED] (lotto 1).

Si precisa che le operazioni peritali si sono svolte altresì mediante le visure sia presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - della Provincia di Parma che alla Conservatoria dei Registri Immobiliari; mediante sopralluoghi con rilievi topografici ai fini delle operazioni di frazionamento, ivi eseguendo i rilievi fotografici degli immobili oggetto di esecuzione; sopralluoghi per l'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi; indagine presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di Fidenza con prelievo documentale, eseguite nelle Relazioni Tecniche datate 21.01.2019 di cui alla fase della formazione dei lotti 1 e 2 (in tre momenti diversi); sopralluoghi e indagini particolari ai fini della individuazione delle eventuali difformità edilizie, previa acquisizione della documentazione edilizia; acquisizione atti notarili dott. F. Micheli, e dott. A. Busani, inerente l'acquisto degli immobili di





Gli immobili nelle relative quote di proprietà della ditta esecutata, presentano, a seguito di incarico di frazionamento e a parere dello scrivente, caratteristiche naturali di comoda divisibilità, in quanto trattasi di **nuova formazione del nuovo lotto 3** quale area di 'risulta' per l'avvenuto **stralcio della porzione comune** e la **formazione di due particelle da aggregare ai lotti 1 e 2 già costituiti.**

In conseguenza della comoda divisibilità verranno formati un nuovo lotto, **denominato lotto 3**, - area di terreno 'nudo', con area cortilizia e di accesso comune ai lotti 1 - 2 e 3 **denominato Area C**, nonché alla formazione di due particelle, quali aree di pertinenza da aggregare ai lotti 1 e 2 già costituiti **denominati Porzione 1** di cui al lotto 2 e **Porzione 2** di cui al lotto 1, porzioni di aree già di fatto descritte nei relativi lotti.

4B. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ

Come evidenziato nel paragrafo precedente, gli immobili oggetto di esecuzione appartengono alla ditta esecutata nella rispettiva quota intera di proprietà e così espressa nei relativi singoli lotti.

5B. CREDITO FONDIARIO

Gli immobili con accessori de quo sono gravate da ipoteca volontaria a favore della quale concessione a garanzia di mutuo; poiché si può configurare, a parere dello scrivente, quale mutuo derivante da crediti fondiari sull'immobile a favore della quota intera di proprietà degli esecutati, si ritiene, a proprio parere, salvo ulteriori approfondimenti specifici, che sussistano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 41 T.U. di cui al





L'immobile figura censito al **Catasto Terreni** del Comune di Fidenza in-

testate a [REDACTED] con se-

de in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], **prop. per 1000/1000**, con i se-

guenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	Sez.	Qualità	Cl.	Superficie - Ha	R. Dom. €	R. Agr. €
40	334	-	-	Sa	2	00.49.10	41,84	46,91

Si precisa che la qualità reale dello stato di fatto della particella, al sopralluogo, risulta essere, verosimilmente, seminativo e non come dai dati catastali seminativo arborato (cfr. foto allegate).

Si evidenzia, che nelle Relazioni precedenti dei lotti 1 e 2, si ebbe a precisare che le unità immobiliari inerenti godono dell'accesso carrabile, di fatto, di cui alla particella 334, nonché di porzione di area della stessa particella 'annessa' per l'accesso alle autorimesse e all'area cortilizia comune fra i lotti 1 e 2 della procedura, e che con il presente Rapporto di Valutazione nonché con il frazionamento della stessa particella viene reintegrata tale situazione esistente di fatto.

Si rileva che la strada di accesso catastalmente denominata "Via Rimale" risulta essere corrispondente con la Strada Nazionale Emilia SS9.

3.1.2 TIPO DI FRAZIONAMENTO PARTICELLA ORIGINARIA 334

Come indicato nelle premesse iniziali, in conseguenza dell'incarico ricevuto dal Sig. G.E. dott. Salvatore Di Carluccio del Tribunale di Parma, in data 13.05.2021, lo scrivente ha proceduto ai relativi sopralluoghi per l'esecuzione dei rilievi topografici mediante l'opportuna strumentazione per eseguire le operazioni di frazionamento della particella catastale 334 del foglio 40 di Fidenza.





Le operazioni topografiche sono state eseguite mediante tre stazioni celerimetriche di rilievo con strumento elettronico - ottico completato dallo strumento Rover GNSS (satellitare GPS) per effettuare l'integrazione dei rilievi inerenti i Punti Fiduciali indicati dal Catasto oltre che di alcuni punti di riscontro e dettaglio.

Dalle citate stazioni celerimetriche e di GNSS si è proceduto ai rilievi di alcuni punti ausiliari nonché di alcuni punti di dettaglio dell'area e di recinzione esistente oltre alla collocazione dei necessari nuovi punti di frazionamento collocati in sito mediante picchetti in ferro (due punti di frazionamento collocati nella recinzione Ovest e Sud) e chiodi in acciaio con relativo cartellino promemoria (collocati nella pavimentazione cortilizia) per la formazione del nuovo lotto 3 di cui alla presente oltre alla costituzione dell'area cortilizia comune ai tre lotti (1, 2 e 3) e alle due particelle da assegnare ai lotti 1 e 2 già costituiti (cfr. foto allegate).

Le operazioni topografiche in sito sono state integrate in studio dall'elaborazione dei dati rilevati nei due sistemi mediante la loro unione e gli opportuni calcoli e la redazione del libretto di campagna quale documento di presentazione per l'approvazione del tipo di frazionamento di aggiornamento catastale mediante la procedura del software "PREGEO" dell'Agenzia delle Entrate, previo l'avvenuta trasmissione dello stesso tipo di frazionamento al Comune di Fidenza mediante PEC, e protocollato dall'Amministrazione al N° 0053077/2021 il 07.12.2021.

In conseguenza delle operazioni topografiche di cui sopra e l'avvenuta approvazione del tipo di frazionamento la particella originaria 334 risulta così suddivisa (cfr. libretto Tipo di Frazionamento allegato):





EDIFICIO COMMERCIALE

Essendo la ditta esecutata piena proprietaria delle unità immobiliari con accessori, non esiste nessun altro comproprietario.

3b. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Tale area cortilizia di accesso, denominata "Area C" individuata dalla **Particella 336** è la porzione comune ai lotti 1 – 2 e 3 derivante dalla particella originaria 334 oggetto di frazionamento, ubicata in Rimale di Fidenza (PR) Via Rimale n° 46 – 49, della superficie (catastale) commerciale totale (SEL) di m² 930,00.

Capo III-A3 - TERRENO 'AREA PORZIONE 1'

Posto in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

1c. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

[REDACTED], con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], proprietaria della quota di 1000/1000.

2c. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI –

EDIFICIO COMMERCIALE

Essendo la ditta esecutata piena proprietaria delle unità immobiliari con accessori, non esiste nessun altro comproprietario.

3c. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Tale area cortilizia di accesso, denominata "Porzione 1" individuata dalla **Particella 338** è la porzione di pertinenza da aggregare al lotto 2 già costituito derivante dalla particella originaria 334 oggetto di frazionamento, ubicata in Rimale di Fidenza (PR) Via Rimale n° 46 – 49, della superficie (catastale) commerciale totale (SEL) di m² 70,00.





Capo III-A4 - TERRENO 'AREA PORZIONE 2'

Posto in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

1d. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

[REDACTED], con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], proprietaria della quota di 1000/1000.

2d. EVENTUALI COMPROMIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI - EDIFICIO COMMERCIALE

Essendo la ditta esecutata piena proprietaria delle unità immobiliari con accessori, non esiste nessun altro comproprietario.

3d. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Tale area cortilizia di accesso, denominata "Porzione 2" individuata dalla **Particella 337** è la porzione di pertinenza da aggregare al lotto 1 già costituito derivante dalla particella originaria 334 oggetto di frazionamento, ubicata in Rimale di Fidenza (PR) Via Rimale n° 46 – 49, della superficie (catastale) commerciale totale (SEL) di m² 360,00.

3.1.3 CONFINI COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni del compendio nel loro complesso hanno i seguenti confini:

3.1.3.1 TERRENO 'AREA' (particella 335) di competenza del LOTTO 3

(quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

- Nord con 'strada' ferrata della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. -RFI- "Milano – Bologna" (mapp. 23);
- Est con terreno (mapp. 66) rag. [REDACTED] e/o aventi causa;





- Sud con area cortilizia comune ai lotti 1-2-3 “Area C” – (mapp. 336) e a salto oltre con area assegnata al lotto 2 (mapp. 338), e a salto con la Strada Nazionale Emilia SS9 catastalmente denominata Via Rimale;
- Ovest rag. [REDACTED] con sede in [REDACTED] (mapp. 333) e a salto rag. [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale proprietaria dell’area e [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale proprietaria superficaria sino al 31.12.2020 (mapp. 199).

3.1.3.2 TERRENO ‘AREA C’ (particella 336) quale area cortilizia comune di competenza dei LOTTI 1 – 2 - 3 (quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

- Nord rag. [REDACTED] di cui al lotto 3 (mapp. 335);
- Est con area assegnata al lotto 2 (mapp. 338);
- Sud con la Strada Nazionale Emilia SS9 catastalmente denominata Via Rimale;
- Ovest rag. [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale proprietaria dell’area e [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale proprietaria superficaria sino al 31.12.2020 (mapp. 199).

3.1.3.3 TERRENO AREA ‘PORZIONE 1’ (particella 338) quale area di pertinenza di competenza del LOTTO 2 (quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

- Nord rag. [REDACTED] di cui al lotto 3 (mapp. 335);
- Est con area cortilizia comune ai lotti 1 – 2 (mapp. 236);
- Sud con area assegnata al lotto 1 (mapp. 337);





- Ovest con area cortilizia comune ai lotti 1-2-3 “Area C” – (mapp. 336).

3.1.3.3 TERRENO AREA ‘PORZIONE 2’ (particella 337) quale area di pertinenza di competenza del LOTTO 1 (quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

- Nord con area assegnata al lotto 1 (mapp. 338);
- Est con area cortilizia comune ai lotti 1 – 2 (mapp. 236);
- Sud con la Strada Nazionale Emilia SS9 catastalmente denominata Via Rimale;
- Ovest con area cortilizia comune ai lotti 1-2-3 “Area C” – (mapp. 336).

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL’ORIGINARIO IMMOBILE

L’immobile, è posto nella periferia Ovest di Fidenza, in zona rurale-artigianale-commerciale, distante circa 2700 m dal Municipio di Fidenza.

Il terreno-area nel suo complesso formante l’originaria particella 334 prima dell’esecuzione del tipo di frazionamento è accessibile direttamente dalla Strada Nazionale Emilia SS9 (Via Rimale) senza la presenza di cancello pedonale/carraio e relativa recinzione a confine con la strada.

Si evidenzia che a seguito dell’eseguito frazionamento tale particella è stata divisa in quattro porzioni formanti, come indicato nel capitolo precedente, il nuovo lotto 3, la porzione di area cortilizia comune oltre a due aree da aggregare ai lotti 1 e 2 già costituiti.

L’immobile de quo presenta, come già precisato, l’accesso carrabile e pedonale, direttamente dalla Strada Nazionale Emilia SS9 (Via Rimale) situato sulla proprietà del mappale 334.

L’immobile non risulta amministrato, da nessun professionista.





5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

5.1 CONSISTENZA

5.1.1 TERRENO 'AREA' (particella 335) di competenza del LOTTO 3

(quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

Trattasi di appezzamento di terreno di medio impasto posto a circa 75 ÷ 85 m s.l.m., di forma di poligono irregolare di pianura con leggero declivio, con accesso direttamente dall'area cortilizia comune costituita individuata dalla particella 336 di cui oltre e da questa direttamente dalla Strada Nazionale Emilia SS9.

I confine della stessa risultano delimitati da una presenza di recinzione nei lati est ed ovest e dalla ferrovia "Milano-Bologna" a nord e nessuna recinzione nel lato sud a confine con l'area comune della particella 336; il terreno come già precisato risulta essere a destinazione di seminativo, al sopralluogo non risultante coltivato e/o curato, oltre ad una parte inghiaziata.

5.1.2 TERRENO 'AREA C' (particella 336) quale area cortilizia comune

di competenza dei LOTTI 1 - 2 - 3 (quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

Trattasi di area di terreno nella maggior parte con pavimentazione inghiaziata posto a circa 75 ÷ 85 m s.l.m., di forma di poligono irregolare di pianura con leggero declivio, con accesso direttamente dalla Strada Nazionale Emilia SS9, tale area cortilizia comune, individuata dalla particella 336, risulta comune ai lotti 1, 2 e 3.

L'area risulta delimitata da una recinzione nel lato ovest e da nessuna





recinzione nel lato nord a confine con l'area di cui al lotto 3 individuato dalla particella 335; tale area risulta essere pavimentata con ghiaia.

5.1.3 TERRENO - AREA 'PORZIONE 1' (particella 338) quale area di pertinenza di competenza del LOTTO 2 (quota intera della ditta esecutata) in

Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

Trattasi di area di terreno con pavimentazione inghiaia, posta a circa 75 ÷ 85 m s.l.m., di forma di poligono irregolare di pianura con leggero declivio, con accesso direttamente dall'area cortilizia comune ai lotti 1, 2 e 3 individuata dalla particella 336 e da questa direttamente dalla Strada Nazionale Emilia SS9.

L'area risulta delimitata in parte da una recinzione nel lato nord e da muretto contenitivo della rampa di accesso all'autorimessa del lotto 1 a sud.

5.1.4 TERRENO - AREA 'PORZIONE 2' (particella 337) quale area di pertinenza di competenza del LOTTO 1 (quota intera della ditta esecutata) in

Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

Trattasi di area di terreno con pavimentazione inghiaia, posta a circa 75 ÷ 85 m s.l.m., di forma di poligono irregolare di pianura con leggero declivio, con accesso direttamente dall'area cortilizia comune ai lotti 1, 2 e 3 individuata dalla particella 336 e da questa direttamente dalla Strada Nazionale Emilia SS9.

L'area risulta delimitata in parte da muretto contenitivo della rampa di accesso all'autorimessa del lotto 1 a nord.

5.2 RIFINITURE IMMOBILI

5.2.1 TERRENO 'AREA' (particella 335) di competenza del LOTTO 3,





TERRENO 'AREA C' (particella 336) quale area cortilizia comune di competenza dei LOTTI 1 – 2 – 3, TERRENO - AREA 'PORZIONE 1' (particella 338) quale area di pertinenza di competenza del LOTTO 2, e TERRENO - AREA 'PORZIONE 2' (particella 337) quale area di pertinenza di competenza del LOTTO 1

Tutti i terreni - aree sopra descritti, derivanti dal citato e recente tipo di frazionamento, risultano essere catastalmente terreni agricoli con presenza, in parte, di pavimentazione in ghiaia.

Relativamente al terreno-area di cui al lotto 3, al sopralluogo non è stato riscontrato la presenza palese di alcun pozzo per l'irrigazione.

L'accesso all'area comune con relativo passo carrabile risulta senza cancello ed è priva, nell'attualità, di illuminazione.

A riguardo di eventuali impianti/servizi sotterranei non si è a conoscenza se le aree abbiano eventuali passaggi interrati e/o di altri attraversamenti profondi (cfr. foto allegate).

5.3 RIFINITURE PARTE COMUNE

Come evidenziato nei capitoli precedenti, l'area comune ai tre lotti presenta una pavimentazione in ghiaia con presenza di piccoli avvallamenti senza alcuna illuminazione (cfr. foto allegate).

6. STATO DI POSSESSO – CONDUZIONE - CANONI

Le aree – terreni ai sopralluoghi inerenti i rilievi topografici risultano, almeno apparentemente, libere da conduzione.

7. STATO DI MANUTENZIONE

Le aree – terreni citati nei capitoli precedenti, oggetto di esecuzione, si presentano, nel loro complesso, a parere del sottoscritto, in mediocre





stato manutentivo, salvo il terreno agricolo di cui al lotto 3 che non risulta sufficientemente curato nonché privo delle ordinarie pulizie manutentive, nel quale si riscontrano cespugli spontanei e erbacce spontanee (cfr. foto allegate).

8. PROVENIENZA VENTENNALE

La ditta eseguita [REDACTED] è divenuta proprietaria, **della relativa quota intera di 1000/1000** dei beni di cui alla procedura esecutiva, per acquisto dell'intera particella 334, derivante dal più ampio mappale 27 successivamente frazionato (tipo di frazionamento approvato in data 12.09.2018 Prot. PR0093260 in atti dal 12.09.2018 presentato il 12.09.2018 prot. 93260.1/2018), formante, oltre ad altre particelle, anche la particella dell'odierno lotto 3 e le porzioni di area comune e di aggregazione sopra citate, con atto dott. Ferruccio Micheli del 07.12.1990 rep. 49379 raccolta 18530 registrato all'Ufficio Registro di Fidenza il 27.12.1990 al n° 1521 e trascritto a Parma il 28.12.1990 R.P. 12303 R.G. 16855, (cfr. copia atto dott. F. Micheli allegato).

Si evidenzia che le provenienze dei beni inerente i lotti 1 e 2 risultano descritte nei relativi Rapporti di Valutazione già depositate.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario

Da quanto è stato possibile appurare non risulta alcun vincolo particolare a carico degli eseguiti ed a carico dell'immobile oggetto di esecuzione, e così per l'acquirente-aggiudicatario.

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedu-





ra (pregiudizievoli)

A riguardo di questo capitolo si rimanda a quanto contenuto, nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatto dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 04.06.2019, come depositato dall'Avv. Graziella Grassi di Piacenza.

A completamento di quanto richiesto dal quesito, si ritiene utile elencare le relative iscrizioni ipotecarie e trascrizioni:

- Ipoteca volontaria dell'importo capitale originario di € 1.170.000,00 - a garanzia di mutuo fondiario di totale di € 650.000,00, iscritta a Parma il 06.05.2005 al R.P. 2406 e R.G. 12663, con atto Notaio dott. Domenico Lamberti rep. n° 27777/5786 del 15.04.2005, a favore di _____

per la piena proprietà di 1/1 sulle unità immobiliari e accessori, contro _____ per i beni di cui ai lotti 1 e 2.

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Parma il 13.05.2019 R.P. N° 6645 e R.G. N° 9526, in conseguenza di Verbale del Tribunale di Parma repertorio n° 1716 del 06.04.2019, a favore di _____

_____ per la quota di proprietà di 1/1 sull'immobile (intero mapp. 334) oggetto di esecuzione contro _____

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Parma il 02.11.2017 R.P. N° 14239 e R.G. N° 19935, in conseguenza di Verbale del Tribunale di Parma repertorio n° 5859 del 24.10.2017, a favore di _____

per la





quota di proprietà di 1/1 sulle unità immobiliari e accessori oggetto di esecuzione contro [REDACTED] [REDACTED]. per i beni di cui ai lotti 1 e 2.

10. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Poiché l'immobile oggetto di esecuzione riguarda un terreno – area, i beni non necessitano di alcun amministratore professionista.

Per quanto a conoscenza del sottoscritto non risultano programmate spese straordinarie.

11. SERVITU' - PATTI E CONDIZIONI – MILLESIMI – ASSICURAZIONE FABBRICATO

A riguarda del lotto 3 in esame e degli altri beni descritti nella presente Relazione, si segnalano le seguenti clausole contrattuali:

- a) La recinzione fra il lotto 3 e l'area cortilizia comune denominata "Area C" sarà eseguita con la quota del 67% a carico dello stesso lotto 3, oltre alla quota del 17% a carico del lotto 2 e la rimanente quota del 16% a carico del lotto 1;
- b) La manutenzione iniziale nella prima fase di gestione condominiale dell'area cortilizia comune denominata "Area C" sarà oggetto di manutenzione a cura e spese ed in quote eguali fra i rispettivi lotti 1, 2 e 3, e così pure per l'eventuale esecuzione della recinzione e collocazione del cancello sulla Strada Nazionale Emilia SS9, nella fase successiva a tali interventi i relativi lotti 1, 2 e 3 eseguiranno la ripartizione delle spese di manutenzione e dell'esecuzione di nuovi impianti mediante una tabella millesimale opportunamente eseguita da un tecnico incaricato che





tenga conto dei relativi 'pesi' che hanno i relativi lotti 1, 2 e 3 sulla stessa area comune.

Tali patti e condizioni dovranno essere riferite ai potenziali aggiudicatari/acquirenti, nonché descritte negli stessi atti di aggiudicazione.

12. CONVENZIONI MATRIMONIALI - RESIDENZA

Poiché la ditta esecutata risulta essere una Società a responsabilità limitata, non sono state fornite alcune documentazioni nel merito delle convenzioni matrimoniali.

13. LEGGE 47/1985, D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004 - DIFFORMITÀ

Con riferimento alla Legge 47/85 si precisa che gli immobili di cui al presente lotto 3, porzione di "Area C", Area 'porzione 1' e Area 'porzione 2' essendo parte di terreni di cui all'originaria particella 334 non risultano investite da titoli edilizi, fatto salvo che successivamente sono state eseguite opere a riguardo del **passo carraio** sulla Strada Nazionale Emilia SS9 insistente sulla particella 334 (ora particella 336) eseguito con **D.I.A. N° 17/2005** Prot. Gen. N° 1876 presentata al Comune di Fidenza il 20.01.2005 e **D.I.A. di variante N° 33/2005** Prot. Gen. N° 4511 presentata al Comune di Fidenza il 15.02.2005; (cfr. frontespizi D.I.A. N° 17/2005, D.I.A. N° 33/2005, allegati).

Si rileva che **lo scrivente**, con l'ausilio delle indicazioni inserite nei due titoli e dalle piante di cui ai citati progetti rintracciati presso il Comune di Fidenza **ha riscontrato tollerabili difformità**.

Dall'esperito sopralluogo, e dall'esame della documentazione edilizia in possesso, **l'originaria area mapp. 334 (già parte della particella 27) successivamente nell'attualità frazionata** presenta tollerabili diffor-





mità edilizie: per mancata indicazione ed avvenuta esecuzione della pavimentazione in ghiaia dell'area cortilizia comune e delle altre porzioni, la mancata collocazione in sito della rete metallica, ecc..

Per tali immobili non è stata rintracciata alcuna autorizzazione di agibilità, qualora necessaria, a riguardo del passo carraio.

Per eventuali difformità edilizie che dovessero appalesarsi in conseguenza di ritrovamento di eventuali ulteriori documenti grafici, si può ricorrere alla presentazione di una SCIA-CILA/Permesso in sanatoria di cui all'art. 17 della Legge Regionale LR n° 23 del 21.10.2004, sostitutiva dell'art. 13 L. 47/85 (attualmente abrogato), e dell'art. 36 del Testo Unico di cui al D.P.R. N° 380 del 06.06.2001, qualora sanabili.

14. DESTINAZIONE URBANISTICA

La Tavola RUE 1_2 territorio rurale e Tav. RUE 2_6 Rimale del Comune di Fidenza, individua la zona ove è ubicato l'edificio del lotto 1 di cui alle unità immobiliari e accessori, in *"Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico"* di cui agli art. IV.22 / art. IV.23 punto 1b delle NTA del RUE.

Si precisa che il certificato di destinazione urbanistica, previsto dall'art. 12 della L.R. N° 23 del 21.10.2004 a modifica dell'art. 30 2° comma del DPR del 06.06.2001 già art. 18 2° comma della L. 47/85, è necessario poiché il lotto 3 e le relative porzioni di aree in esame fanno parte di terreni-aree non censiti al Catasto Fabbricati, per cui sarà fondamentale prima dell'esecuzione dell'atto di aggiudicazione richiedere il relativo certificato di destinazione urbanistica al Comune di Fidenza (cfr. Copia modulo richiesta C.D.U. allegato).

15. CERTIFICAZIONE ENERGETICA





La regione Emilia Romagna ha in merito legiferato con Delibera Ass. Legislativa del 04.03.2008 n° 156 e successiva delibera del 28.10.2008 n° 1754 in conseguenza del DLgs. del 19.08.2005 n° 192 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle Linee Guida approvate con DM del 26.06.2009, nonché dalle recenti modifiche e integrazioni, **a tale proposito si ritiene opportuno segnalare che non è necessaria nessuna certificazione di Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di terreni-aree escluse da tale incombenza.**

16. OPERAZIONI DA FARSI PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Nella considerazione che la legge sul condono edilizio/sanatoria per le difformità ha delegato l'aggiudicatario, con la presente si precisa che sarà opportuno segnalare allo stesso acquirente-aggiudicatario che dovrà provvedere alle incombenze riguardanti la richiesta di sanatoria e all'aggiornamento catastale dell'area comune e delle porzioni 1 e 2 quali aree urbane.

Poiché le incombenze sono demandate all'aggiudicatario, per tali motivi, a parere dello scrivente, nessun intervento particolare dovrà essere eseguito prima del relativo Decreto/atto di Trasferimento.

17. VALORE (GIUDIZIO) DI STIMA - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 3

Alla data della stima, nel mercato delle compravendite, si evidenzia una marcata situazione di recessione del ciclo immobiliare, che ne limita, a parere del sottoscritto, un'immediata commerciabilità sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.





Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita nell’esecuzione immobiliare.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3, 2.2) viene definito come segue:

“...per valore di mercato si intende l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione.”

Il **valore di vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo





che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Si evidenzia che il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

L'esperto Valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, anche mediante la ricerca, come da norma UNI 11612:2015 (4.1 2° comma), di asking price.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il Tecnico deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Il sottoscritto E.S. con quanto sopra, fatti gli opportuni accertamenti, verifiche e rilievi, tenuti presenti i prezzi praticati per compravendita di





immobili, comparabili a quelli oggetto di stima (soggetti a libero mercato), fatte le dovute proporzioni e aggiustamenti dei prezzi, constatato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni parte dei beni componente il compendio ai fini della comparazione, ritiene il valore venale totale in linea di compravendita, **relativo alla quota intera di proprietà di 1/1** a riguardo dei terreni-aree, così e nello stato di fatto in cui si trovano tutti gli immobili, come segue:

Per una più precisa esposizione della stima vedasi il prospetto esplicativo del rapporto di valutazione allegato (cfr. copia prospetto allegato), contenente l'esposizione del confronto di mercato, Market Comparison Approach MCA.

17.1 Lotto 3 – TERRENO 'AREA' (particella 335) (quota intera della ditta esecutata) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

Calcolo delle superfici commerciali: si precisa che è stato utilizzato il **critério** delle misurazioni della superficie esterna lorda, **SEL**, di cui alla superficie catastale:

a) Area particella catastale 335

Piano	Descrizione	Superficie reale m ²	Rapporto Mercantile	Superficie virtuale m ²
T.	foglio 40 – seminativo arborato	3.550,00	1,00	3.550,00
Superficie commerciale complessiva m²				3.550,00

Con le superfici sopra quantificate **viene di seguito riassunta ed esposta la relativa stima** della valutazione commerciale del bene componente il compendio immobiliare del lotto 3, così come risultante dal prospetto MCA, (cfr. prospetto lotto 3 allegato):





- Area particella catastale 335:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore commerciale
	Totali m ²	Totale €
foglio 40 – seminativo arborato	3.550,00	17.000,00
Stima totale quota intera 1/1 →		€ 17.000,00

Come sopra indicato la valutazione complessiva del lotto 3 **senza i dovuti adeguamenti e correzioni**, per la relativa *quota intera di 1/1 per il terreno-area*, risulta essere in **totale € 17.000,00** (diciassettemila/00).

17.2 Terreno comune lotti 1, 2 e 3 – TERRENO ‘AREA C’ (particella 336)

(quota intera della ditta eseguita) in Fidenza Via Rimale n° 46 e 49 (Strada Nazionale Emilia SS9)

Calcolo delle superfici commerciali: si precisa che è stato utilizzato il **criterio** delle misurazioni della superficie esterna lorda, **SEL**, di cui alla superficie catastale:

b) Area particella catastale 336

Piano	Descrizione	Superficie reale	Rapporto	Superficie virtuale
		m ²	Mercantile	le m ²
T.	foglio 40 – seminativo arborato	930,00	1,00	930,00
Superficie commerciale complessiva m²				930,00

Con le superfici sopra quantificate **viene di seguito riassunta ed esposta la relativa stima** della valutazione commerciale del bene componente il compendio immobiliare inerente l’area cortilizia comune ai lotti 1, 2 e 3, così come risultante dal prospetto MCA del lotto 3 nella relativa proporzione della superficie (cfr. prospetto lotto 3 allegato):

- Area particella catastale 336:





Descrizione	Superficie commerciale	Valore commerciale
	Totali m ²	Totale €
foglio 40 – seminativo arborato	930,00	4.500,00
Stima totale quota intera 1/1		€ 4.500,00

Si evidenzia che il valore del lotto 3, a riguardo anche dell'area comune e porzioni 1 e 2 si riferiscono ai terreni-aree agricoli considerati liberi da vincoli contrattuali, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e nella loro concreta utilizzazione e l'inesistenza nel sottosuolo di tutti i terreni oggetto di esecuzione di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.

Come sopra indicato la valutazione complessiva dell'area comune "Area C" senza i dovuti adeguamenti e correzioni, per la relativa *quota intera di 1/1 per il terreno-area*, risulta essere in **totale € 4.500,00** (quattromilacinquecento/00).

Si ritiene opportuno precisare che l'indicazione del valore dell'area comune "Area C" è propedeutica soltanto alla valutazione della superficie della particella nella relativa parte originaria 334, non oggetto di precedente stima, per una giusta ed equa valutazione della proprietà oggetto di esecuzione, fermo restando che le aree delle particelle 337 e 338 risultano già ricomprese di fatto, a parere dello scrivente, nei valori dei relativi lotti 1 e 2 di cui alle Relazioni già depositate.

Il valore di cui sopra è da suddividere nelle quote del 67% per il lotto 3, del 17% per il lotto 2 e del 16% per il lotto 1, per cui il valore di cui sopra di € 4.500,00 è da considerare aggiuntivo ai relativi lotti e viene

Firmato Da: SCALICI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acac1c88c4d29f62a07b48f8c01066b





così suddiviso:

- **Quota competente al Lotto 3:** € 4.500,00 x 67%= € **3.015,00**;
- **Quota competente al Lotto 2:** € 4.500,00 x 17%= € **765,00**;
- **Quota competente al Lotto 1:** € 4.500,00 x 16%= € **720,00**.

Gli importi-valori dell'area comune "Area C" inerenti ai rispettivi lotti 1 e 2 saranno da aggiungere ai valori indicati nelle relative Relazioni datate 21.01.2019 già depositate.

Con quanto sopra il valore del lotto 3 **senza** i dovuti **adeguamenti e correzioni**, per la relativa *quota intera di 1/1 per il terreno-area*, risulta essere complessivamente come segue:

■ Valutazione come da capitolo 17.1	€ 17.000,00
■ Quota di competenza area comune "Area C"	€ <u>3.015,00</u>
Totale <u>Valore Lotto 3 con quota "Area C"</u>	€ <u>20.015,00</u>

• ADEGUAMENTI E CORREZIONI STIMA LOTTO 3

Considerate le premesse sulla stima degli immobili soggetti al più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si ritiene operare degli adeguamenti, circa i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare, lo scrivente ritiene eseguirne i seguenti adeguamenti:

Descrizione adeguamenti	VALORE	Coeff. e/o	Totali
	STIMATO	Percent. riduttivo	riduzioni €
• Riduzioni forfetarie:			
- Per assenza garanzia per vizi (ex art. 2922),			
per differenza tra oneri tributari su base			

Firmato Da: SCALICI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acac1c88c4d29f62a07b48f8c01066b





Catastale e reale, prudenziale, in totale →	20.015,00	0,05	1.000,75
---	-----------	------	----------

● **Per rimborso spese:**

- rate condominiali insolute	-	nessuna	0,00
------------------------------	---	---------	------

● **Decurtazione: eventuale, stato di**

possesso (conduzione libero ed occupato)	-	libero	0,00
--	---	--------	------

● **Progetto SCIA/Permesso sanatoria per**

Ghiaia cortile, passo carrab., recinzione:

- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA circa →	ipotizzati	4.227,30 x 67%	2.832,29
--	------------	----------------	----------

- Oneri e diritti comunali sanatoria, <u>circa</u> →	~ (stimati) →	~ 2.200,00 x 67%	1.474,00
--	---------------	------------------	----------

● **Variazioni catastali Pregeo (T.M.+T.F.)**

- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA →	→	→	0,00
--	---	---	------

- Tributi e diritti catastali Agenzia Territorio	attualmente →	+ bonifico ~ →	0,00
--	---------------	----------------	------

● **Variazioni catastali Docfa (1 catastino)**

- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA →	→	1.537,20/3 x 67%	343,31
--	---	------------------	--------

- Tributi e diritti catastali Agenzia Territorio	attualmente →		0,00
--	---------------	--	------

	+ bonifico ~	~ 154,50/3 x 67%	34,51
--	--------------	------------------	-------

Totale adeguamenti e correzioni in deduzione →	€ 5.684,86		
---	-------------------	--	--

L'importo degli adeguamenti di € 5.684,86 relativi al lotto 3, come sopra sviluppato, è da decurtare dal valore effettivamente stimato, e così:

Descrizione	Valore commerciale €
Valore di Stima <u>lotto 3</u> totale quota intera → €	20.015,00
<u>Totale adeguamenti e correzioni in deduzione</u> → €	5.684,86
Stima totale quota di 1/1 con adeguamenti →	€ 14.330,14

L'importo complessivo della valutazione, in regime di vendita forzata con i dovuti adeguamenti e correzioni, per la relativa quota





intera di 1/1, risulta in totale € 14.330,14 che lo scrivente ritiene di arrotondare in **€ 14.500,00** (quattordicimilacinquecento/00) **il valore finale della quota intera relativo al bene del nuovo LOTTO 3 oggetto di esecuzione.**

In conseguenza delle sopra eseguite valutazioni, si ritiene utile riassumere nelle TABELLE SOTTOSTANTI le stime complessive relative ai Rapporti di Valutazione del 21.01.2019, con gli standard IVS/EVS, già depositate e relative ai lotti 1 e 2 aggiornati con le aggiunte e decurtazioni di competenza derivanti dal presente

Rapporto di Valutazione:

17.3 LOTTO 1 valutato in data 21.01.2019 AGGIUNTE E DETRAZIONI

Descrizione	Aggiunte in	Decurtazioni in	Valore commerciale
	quota	quota	Totale €
a) Valore Lotto 1 come da Stima del 21.01.2019	→	→	94.000,00
b) Valore cortile "Area C"	720,00	→	720,00
c) Progetto sanatoria	→	4.227,30 x 16%	-676,37
d) Oneri e diritti comunali sanatoria,	circa →	2.200,00 x 16%	-352,00
e) Variazione Docfa "Area C":			0,00
Onorari Prof. Lordo IVA e CIPAG		1.537,20/3 x 16%	-81,98
Tributi catastali Agenzia Territorio		154,50/3 x 16%	-8,24
f) Variazione Docfa "Porzione 2":			0,00
Onorari		1.537,20/3	-512,40
Tributi catastali Agenzia Territorio		154,50/3	-51,50
VALORE TOTALE LOTTO 1 AGGIORNATO →			€ 93.037,51





L'importo complessivo della valutazione, in regime di vendita forzata con gli ulteriori adeguamenti e correzioni di cui in tabella, per la relativa quota intera di 1/1, risulta in totale € 93.037,51 che lo scrivente ritiene di arrotondare in € 93.000,00 (novantatremila/00) il valore finale della quota intera relativo al bene del nuovo LOTTO 1 oggetto di esecuzione quale aggiornamento e in sostituzione del valore espresso nella Relazione di Stima (Rapporto di Valutazione) datata 21.01.2019, fermo restando l'intero contenuto della medesima.

17.4 LOTTO 2 valutato in data 21.01.2019 AGGIUNTE E DETRAZIONI

Descrizione	Aggiunte in	Decurtazioni in	Valore commerciale
	quota	quota	Totale €
a) Valore Lotto 2 come da Stima del 21.01.2019	→	→	740.000,00
b) Valore cortile "Area C"	765,00	→	765,00
c) Progetto sanatoria	→	4.227,30 x 17%	-718,64
d) Oneri e diritti comunali sanatoria,	circa →	2.200,00 x 17%	-374,00
e) Variazione Docfa "Area C":			0,00
Onorari Prof. Lordo IVA e CIPAG		1.537,20/3 x 17%	-87,11
Tributi catastali Agenzia Territorio		154,50/3 x 17%	-8,76
f) Variazione Docfa "Porzione 1":			0,00
Onorari		1.537,20/3	-512,40
Tributi catastali Agenzia Territorio		154,50/3	-51,50
VALORE TOTALE LOTTO 2 AGGIORNATO →			€ 739.012,59

L'importo complessivo della valutazione, in regime di vendita for-





zata con gli ulteriori adeguamenti e correzioni di cui in tabella, per la relativa quota intera di 1/1, risulta in totale € 739.012,59 che lo scrivente ritiene di arrotondare in € 739.000,00 (settecentotrentanovevemila/00) il valore finale della quota intera relativo al bene del nuovo LOTTO 2 oggetto di esecuzione quale aggiornamento e in sostituzione del valore espresso nella Relazione di Stima (Rapporto di Valutazione) datata 21.01.2019, fermo restando l'intero contenuto della medesima.

I beni, come già citato, sono stati valutati così come si trovano, di fatto e di diritto, liberi da qualsiasi conduzione, al netto delle decurtazioni sopra esposte.

Il trasferimento degli immobili sono soggetti, per quanto di competenze dello scrivente, a imposta di registro.

Parma, 16 Dicembre 2021 (data Valutazione 01 Dicembre 2021)



UNICI DI ISO/IEC 17024:2012

Geom. Michele Scalici

ICK/S0002 VIPRO/0269/2016

Valutatore Certificato Avanzato UNI 11558:2014



Allegati di corredo:

- 1) Prospetto Rapporto di Valutazione MCA (n° 1 foglio, fronte/retro + pdf);
- 2) N° 12 foto dell'immobile oggetto di esecuzione (n° 6 fogli e pdf + 12 jpg);
- 3) Copia foto aerea (n° 1 foglio + pdf);
- 4) Copia visura C.T. di Fidenza (n° 2 fogli + pdf);
- 5) Copia estratto di mappa foglio 40 C.T. di Fidenza (n° 1 foglio + pdf);
- 6) Copia libretto rilievi per frazionamento "Pregeo" (n° 13 fogli fronte/retro + pdf);





- 7) Copia Attestato di Approvazione A.d.E. del frazionamento con grafica estratto di mappa foglio 40 **C.T.** di Fidenza con superfici singole particelle (n° 2 fogli + pdf);
- 8) Copia atto di provenienza dott. F. Micheli del 07.12.1990 rep. 49379 (n° 5 fogli fronte/retro + pdf);
- 9) Copia frontespizio presentazione DIA 17/2005 passo carrabile (n° 1 foglio + pdf);
- 10) Copia frontespizio presentazione DIA 33/2005 passo carrabile (n° 1 foglio + pdf);
- 11) Copia modulo richiesta C.D.U. (n° 1 foglio + pdf);
- 12) N° 1 CD ROM con i files del Rapporto di Valutazione - Relazione Tecnica nuovo lotto, ecc. – (originale e privacy), denominato “Perizia313 17-L3-21” nel formato PDF, oltre a n° 12 files delle fotografie in .jpg e allegati di corredo.

■ BIBLIOGRAFIA di riferimento

- Manuale delle stime immobiliari. Prof. Marco Simonotti (2005): Geoval, Associazione Geometri Valutatori Esperti.
- Metodi di stima immobiliare, applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico. Prof. Marco Simonotti (2006, ristampa 2012): Dario Flaccovio editore.
- Valutazione Immobiliare Standard. Prof. Marco Simonotti (2013, 1^ ristampa 2015): Stimatrix editore.
- Manuale di estimo immobiliare, stime con applicazione degli IVS: Geoval, Associazione Geometri Valutatori Esperti, autori vari (2013) Utet editore.
- EVS, Standard Europei per la Valutazione (Settima edizione 2012). TEGoVA, The European Group of Valuers Associations – Tradotto a cura di Geo.Val.Esperti.
- EVS, Standard Europei per la Valutazione (Ottava edizione 2016). TEGoVA, The European Group of Valuers Associations – Tradotto a cura del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati.
- IVSC (Gennaio 2014): Standard professionali di Valutazione – RICS - Standards. IVSC, London.
- Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard. IV edizione (2011), Tecnoborsa.





- Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard. V edizione (2018), Tecnoborsa.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. ABI - Associazione Bancaria Italiana (Edizione Maggio 2011).
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. ABI - Associazione Bancaria Italiana (Edizione Dicembre 2015).
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. ABI - Associazione Bancaria Italiana (Edizione Novembre 2018).
- Manuale operativo degli standard di stima immobiliare - Graziano Castello (2013) Wolters Kluwer editore.
- Costi per tipologie edilizie; Andrea Bassi (stampa 2014): Maggioli editore.
- Valutazione Immobiliare Standard – Nuovi metodi; Prof. Marco Simonotti (2019), Stimatrix editore.
- Manuale operativo del Valutatore immobiliare; Graziano Castello (2020), Legislazione Tecnica editore.
- Hotel Investment & Valuation – Metodologie e Casi; Giacomo Morri – Fabrizio Trimarchi (2020) SDA Bocconi – Egea editore.
- Procedure di Valutazione immobiliare; Giovanni Battista Cipolotti – Carlo Frittoli (2021), Dario Flaccovio editore.

■ TITOLI / NOMINE - CORSI / SEMINARI / CONVEGNI di aggiornamento

- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti con attestato: "Valutazione Immobiliare (IVS)" (Parma 2011).
- Seminario Ordine Ingegneri di Parma con attestato, patrocinato dal Tribunale di Parma: "Il Tecnico Forense" (Parma 2012).
- Corso Online con attestato: "VOL, Valorizzazione On Line del Patrimonio immobiliare" (Roma 2013).
- Seminario di approfondimento: "Riforma del Condominio" (Parma 2014).
- Corso scientifico con attestato: "Alta Formazione Professionale sugli standard di Valutazione Nazio-





nali ed Internazionali (IVS)" (Parma 2014).

- Corso di aggiornamento con attestato: "L'Esperto del Giudice (regole e attività, relazione peritale, tentativo di conciliazione, tariffe e liquidazione, ruolo del CTU e del CTP, principi ed effetti della comunicazione, analisi e metodologie nella gestione dei conflitti)" (Parma 2015).
- Seminario di aggiornamento: "VALUTARE GLI IMMOBILI: UNA TECNICA O UNA PROFESSIONE ?" (Parma 2015).
- Iscritto all'Associazione Geo.Val – Geometri Valutatori Esperti (Roma 2015).
- Acquisizione titolo Abilitativo di Valutatore qualificato REV TEGoVA UNI 11558 "Recognised European Valuer", accreditato REV-IT/CNGeGL/2020/29 (Brescia-Roma 2015).
- Corso di aggiornamento: "Le novità per gli Esperti Estimatori del D.L. 83/2015, L. 132/2015" (Parma 2015).
- Corso di aggiornamento OnLine del CNGeGL con GeoWeb con attestato: "CORSO PROFESSIONALE DI ESTIMO: LA BEST PRACTICE NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE, SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI" (Roma 2015-2016).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "La valutazione immobiliare - le basi della valutazione, il mercato immobiliare e i metodi di stima" (Parma 2015).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "La valutazione finanziaria degli immobili - le basi della valutazione, e le principali metodiche di stima" (Parma 2015).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "Le stime immobiliari eseguite con il supporto di un foglio di calcolo elettronico" (Roma 2015).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "Ricerca dei comparabili in assenza della banca dati" (Firenze 2016).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "Corso pratico di Estimo immobiliare – casi studio" (Parma 2016).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: "La ricerca dei comparabili nella stima per confronto in assenza della banca dati" (Parma 2016).





- Seminario organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Brescia: "Riforma della Legge fallimentare, sinergie tra professionisti" (Brescia 20.01.2017).
- Convegno organizzato dalla Yard: "Meteo Immobiliare 2017 - Ciclo Immobiliare" (Milano 09.02.2017).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: Le stime immobiliari eseguite con il supporto di un foglio di calcolo elettronico (Parma 2017).
- Corso scientifico dell'Associazione Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti: Corso avanzato professionale di estimo in applicazione degli Standard Internazionali, Europei e Nazionali - Valutazione finanziaria degli immobili - Le basi della valutazione e le principali metodiche di stima (Parma 2017).
- Corso Professionale "LA RICERCA DEI COMPARABILI IN ASSENZA DELLA BANCA DATI" (Parma 16.05.2017).
- Seminario "PRESENTAZIONE PROGETTO BANCA DATI COMPARABILI" archivio dati di Parma (Parma 16.07.2017).
- Seminario "Banca dati immobiliari del Collegio Geometri di Parma" (Parma 04.10.2017).
- Corso Professionale con attestato: "CORSO TRASFORMA, LE VALUTAZIONI DELLE AREE EDIFICABILI E DEI FABBRICATI DA RISTRUTTURARE" (Reggio Emilia 10.10.2017).
- Evento Formativo "LA VALUTAZIONE DEI COLLATERALI, UNO STRUMENTO DI QUALITA'" (Pistoia 20.10.2017).
- **Nomina** quale componente del **CTS, Comitato Tecnico Scientifico, dell'Associazione Geo.Val. Esperti, Geometri Valutatori Esperti con sede in Roma (Roma 08.11.2017 con rinnovo 18.06.2020).**
- Corso Professionale con attestato organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti presso il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Roma: "ESTIMO IMMOBILIARE – COST APPROACH" (Roma 29.11.2017).
- Convegno organizzato da INARCHECK S.p.A. presso il Centro Congressi Fondazione Cariplo: "LA QUALITA' NELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI" (Milano 16.01.2018).
- Conseguimento del Certificato di Valutatore Immobiliare Livello Avanzato Inarcheck N°





ICK/SC002/VIPRO/0269/2018 (Milano 26.02.2018).

- Seminario introduttivo al Corso di Estimo Immobiliare organizzato da Geo.Val Esperti presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma (Parma 05.03.2018).
- Corso Professionale con attestato organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti VALUTAZIONE FINANZIARIA DEGLI IMMOBILI, Le basi della valutazione e le principali metodiche di Stima organizzato da Geo.Val. Esperti presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma (Parma 10.05.2018).
- Seminario *Valutare gli immobili per il recupero crediti e non solo - Banche e Professionisti a confronto* organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Firenze (Firenze 18.05.2018).
- Corso *Il Rating degli Immobili* organizzato da Geo.Val presso il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Firenze (Firenze 13.06.2018).
- Corso *UNI 11558 - REV TEGoVA* organizzato da Geo.Val presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma – in qualità di codocente in affiancamento (Parma 03.10.2018).
- Seminario *Valutazioni Immobiliari Cultura e Mercato del Real Estate* organizzato da E-Valuations (Mantova 12.10.2018).
- Seminario Formativo *La Disciplina del contributo di costruzione – DAL E.R. N° 186/2018* organizzato dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma (Parma 17.04.2019).
- Corso *Avanzato Metodi Di Stima Yield Oriented: Nuove Prospettive* con attestato, organizzato dalla DDiligence S.r.l. di Catania, con il patrocinio del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Catania, l'Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare e Geo.Val. Esperti presso Hotel Plaza di Catania con la docenza del Prof. Marco Simonotti (Catania 30-31/05 e 01/06 2019).
- Seminario Formativo *Conformità Catastali, aspetti fiscali e procedure di accertamento dei valori da parte di AdE nei trasferimenti immobiliari* organizzato dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma (Parma 18.06.2019).
- Seminario *Valutazioni Immobiliari Cultura e Mercato del Real Estate* organizzato da E-Valuations





(Mantova 11.10.2019).

- Corso *Tecniche di valutazione in carenza di dati immobiliari con attestato*, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Firenze (Firenze 16.10.2019).
- Convegno-Corso *Valori e Mercato, Professionisti a confronto -La Banca dati immobiliare* organizzato dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno presso Hotel Casale di Colli del Tronto di Ascoli Piceno – relatori vari (Ascoli Piceno 15.11.2019).
- Convegno Formativo *Il Catasto Italiano: scenari attuali e futuri* organizzato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma (Parma 19.02.2020).
- Corso webinar online *I Titoli abilitativi e le tipologie degli interventi edilizi* organizzato dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di La Spezia con il supporto di Geo Network di Sarzana (La Spezia 16.04.2020).
- Corso webinar online *Valutazioni Immobiliari - Standard e Norme di riferimento - Inquadramento della Dottrina Estimativa e definizione di Valore di Mercato Il Catasto Italiano: scenari attuali e futuri* organizzato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati con il patrocinio della Società DEI topografia del Genio Civile (Roma 30.04.2020).
- Corso webinar online *L'art.54 ter del D.lg. 18/20 La sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore*, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 05.06.2020).
- Corso webinar online *La Valutazione Immobiliare: una Professione o una scienza?*, organizzato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (Roma 17.09.2020).
- Corso webinar online *Corso Professionale per La Valutazione Degli Immobili Con Il Metodo Market*





Oriented organizzato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati con il supporto di

GEOWEB – docenti Prof. Francesca Salvo e Ing. Manuela De Ruggero (Roma 07-10-14-17-21-

23/Luglio - 07-10-14-18-21-25/Settembre 2020).

- Corso webinar online *Il deprezzamento degli immobili*, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 30.09.2020).

- Corso webinar online *Il Market Comparison Approach e la Certificazione Energetica*, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 16.10.2020).

- Corso webinar online *Saggi immobiliari e Finanziari a confronto*, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 26.10.2020).

- Corso webinar online *Evoluzione normativa e metodologica degli standard valutativi negli ultimi cinque anni*, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 16.11.2020).

- Corso webinar online *Alberghi 2020 fra crisi e nuove opportunità*, con attestato, organizzato dall'Associazione Pregia di Genova (Genova 25.11.2020).

- Corso webinar online *Impatti sui valori di stima e conseguenze per l'esperto stimatore*, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 18.12.2020).





- Corso webinar online La ricerca dei dati immobiliari, applicazioni pratiche con l'ausilio gratuito del Trova - comparabili, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 22.12.2020).
- Corso webinar online La stima nella procedura espropriativa, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 22.01.2021).
- Corso webinar online La Rivalutazione dei beni Aziendali, con attestato, organizzato dall'Associazione Pregia di Genova (Genova 19.02.2021).
- Corso webinar online 'European Valuation Standard' le novità nella nona edizione 2020, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 04.03.2021).
- Corso webinar online La stima nella procedura espropriativa per pubblica utilità, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 19-26.02.2021 / 05-12-19.03.2021).
- Corso webinar online I diritti reali di godimento "Jus in Re Aliena", con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 26.03.2021).
- Corso webinar online Valorizzazione e Valutazione degli Alberghi nei possibili scenari post Covid 19, con attestato, organizzato dall'Associazione Pregia di Genova (Genova 29.04.2021).
- Corso webinar online Audit documentale Due Diligence Immobiliare, con attestato, organizzato





dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e

Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di

Geo Network di Sarzana (Torino 28.05.2021).

- Corso webinar online Catasto Italiano e Tavolare differenze nella Due Diligence Immobiliare, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 08.06.2021).

- Corso webinar online La Proprietà ed i Diritti Reali – Definizioni, distinzioni e valutazioni, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 18-23.06.2021).

- Corso webinar online L'Accertamento di Valore degli Immobili ai fini Tributarie: Aspetti controversi, con attestato, organizzato dall'Associazione Pregia di Genova (Genova 01.07.2021).

- Corso webinar online CTU ed Esperto Stimatore, responsabilità e profili deontologici, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 09.07.2021).

- Corso webinar online Complementarietà delle valutazioni aziendali ed immobiliari, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 03.09.2021).

- Corso webinar online Gli Aspetti valutativi del M.O.S.I. nel contenzioso fiscale, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 01.10.2021).





- Corso webinar online La Stima degli Immobili Rurali, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 18.11.2021).
- Corso webinar online Le nuove frontiere del Crowdfunding Immobiliare, con attestato, organizzato dall'Associazione Pregia di Genova con il patrocinio dell'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma (Genova 30.11.2021).
- Corso webinar online Stima degli Alberghi e delle strutture ricettive, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino con il supporto di Geo Network di Sarzana (Torino 03.12.2021).
- Convegno di Studio e ricerca su "Ricordo-eredità del Prof. Marco Simonotti – La Scienza dell'Estimo fra Passato e Futuro, con attestato, organizzato dall'Associazione Geo.Val. Esperti di Roma congiuntamente con il Dipartimento di Agricoltura, Alimentazione e Ambiente dell'Università degli Studi di Catania e la collaborazione della Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati della Sicilia e il Collegio Geometri di Catania presso Università degli Studi di Catania - Dipartimento Di3AUnict - Aula Magna (Catania 10.12.2021).
- Corso La Deontologia e l'Ordinamento Professionale del Geometra, organizzato dalla Federazione Regionale dei Geometri e Geometri Laureati dell'Emilia e la gestione diretta del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma (Parma 13.12.2021).

