



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 137/2019**

**GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATI:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI**

**con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,**

**Via XXV Aprile n. 2**

**Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu**

**Conferimento di incarico in data**

**29.12.2022**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI:**

**20.01.2023**

**SOPRALLUOGO:**

**01.02.2023**

I

**1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI**

Cognome e Nome:

Cognome e Nome:

**2. RECAPITI**

II

**1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

*“...Immobili siti nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR), Via Parma n. 5 e censiti al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR):*

- Foglio 22, mappale 95, sub 6, nat A/3;*
- Foglio 22, mappale 95, sub 9, nat C/6;*
- Foglio 22, mappale 95, sub 14, nat C/2;*
- Foglio 22, mappale 95, sub 17, nat C/6;*
- Foglio 22, mappale 95, sub 18, nat C/2;*

*di proprietà per la quota di ½ di*

*e per la quota di ½ di*

## 2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza, per gli immobili individuati al foglio 22, mappale 95, sub. 6-9-14-17.

Non c'è corrispondenza, relativa all'immobile individuato al foglio 22, mappale 95, sub. 18, del quale gli esecutati detengono ciascuno la quota di 1/6 della proprietà, le quote restanti sono di altrui proprietà.

### Storia Catastale dei beni:

L'immobile oggetto della procedura è catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme (PR) come segue:

- **Foglio 22, particella 95, subalterno 6**, Via Parma n. 5, p. 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 103, superficie catastale escluse aree scoperte mq 101, rendita catastale € 449,32, così risultante da Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Foglio 22, particella 95, subalterno 9**, Via Parma n. 5, p. S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 48,75, così risultante da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Foglio 22, particella 95, subalterno 14**, Via Parma n. 5, p. S1, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 10 mq, rendita catastale € 29,75, così risultante da variazione del 07/07/2006 Pratica n. PR0097946 in atti dal 07/07/2006 divisione-ampliamento (n. 15320.1/2006) con cui sono stati soppressi i subalterni 10 e 11 ed è stato creato il sub. 14;
- **Foglio 22, particella 95, subalterno 17**, Via Parma n. 5, p. S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita catastale € 71,27, così risultante da variazione del 07/07/2006 Pratica n. PR0097946 in atti dal 07/07/2006 divisione-ampliamento (n. 15320.1/2006) con cui sono stati soppressi i subalterni 10 e 11 ed è stato creato il sub. 17;
- **Foglio 22, particella 95, subalterno 18**, Via Parma n. 5, p. S1, cat. C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 36,36, così risultante da

variazione del 07/07/2006 Pratica n. PR0097946 in atti dal 07/07/2006 divisione-ampliamento (n. 15320.1/2006) con cui sono stati soppressi i subalterni 10 e 11 ed è stato creato il sub. 18.

Situazione intestatari:

Si riporta di seguito la suddivisione delle proprietà degli immobili interessati dalla procedura.

- La proprietà degli immobili iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme Foglio 22, mapp. 95, sub. 6-9-14-17 è in capo a \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà.
- La proprietà dell'immobile iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme Foglio 22, mapp. 95, sub. 18 è in capo agli esecutati \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che detengono la quota di proprietà pari a  $\frac{1}{6}$  ciascuno, le quote restanti di proprietà sono in capo a \_\_\_\_\_

**Immobili:**

- immobili di cui al Foglio 22, particella 95, sub. 6-9: dal 19/02/2013 la proprietà è in capo a \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà; in precedenza dal 01/09/2006 al 19/02/2013 la proprietà era intestata a \_\_\_\_\_ ciascuno per la quota di  $\frac{1}{3}$  di proprietà; dal 23/10/2005 al 01/09/2006 la proprietà era intestata a \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{1}$  di proprietà; dal 14/05/2004 al 23/10/2005 la proprietà era intestata a \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{1}$  di proprietà; dal 22/02/1976 al 14/05/2004 la nuda proprietà era intestata a \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{1}$  ed alla signora \_\_\_\_\_ in qualità di usufruttaria per la quota di  $\frac{1}{3}$ ; dall'impianto al 22/02/1976 la proprietà era intestata a \_\_\_\_\_

per la quota di 1/3 ciascuno e in qualità di usufruttuaria.

- immobili di cui al Foglio 22, particella 95, sub. 14-17, dal 19/02/2013 la proprietà è in capo a \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà; in precedenza dal 01/09/2006 al 19/02/2013 la proprietà era intestata a \_\_\_\_\_ ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà; dal 01/09/2006 al 01/09/2006 la proprietà era intestata a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà; dal 07/04/2006 al 01/09/2006 la proprietà era intestata a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno.
- immobile di cui al Foglio 22, particella 95, sub. 18, la quota di 1/3 della proprietà è in capo complessivamente ai due esegutati dal 19/02/2013; in precedenza dal 01/09/2006 al 19/02/2013 la proprietà era divisa per 1/9 ciascuno tra i sigg. \_\_\_\_\_; in precedenza dal 07/07/2006 al 01/09/2006 la quota di 1/3 della proprietà era intestata a \_\_\_\_\_.

### 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si individua un unico lotto comprensivo di tutte le unità immobiliari in quanto autorimessa, cantina, posto auto e quota di comproprietà di deposito cicli sono considerati beni pertinenziali all'alloggio.

### 4. CREDITO FONDIARIO

Si ritiene che sussistano i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993, rimandando però al giudice il giudizio in merito.

### III

#### LOTTO 1 – LOTTO UNICO

(appartamento, autorimessa, cantina, posto auto esterno e deposito cicli)

BENE IN COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME (Provincia di Parma)

VIA PARMA N. 5

#### 1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome e Nome:

Cognome e Nome:

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Diritto reale pignorato:** Complessiva piena proprietà di appartamento con autorimessa, posto auto coperto e cantina; oltre alla quota di 1/3 di proprietà di deposito cicli (sub. 18).

**Indirizzo:** Via Parma n° 5, Comune di Salsomaggiore Terme (PR).

**Tipologia:** appartamento su unico livello al piano primo; autorimessa e cantina al piano seminterrato; posto auto coperto e deposito cicli nel cortile esterno.

**Superficie commerciale:** alloggio mq. 102,8; autorimessa mq. 18; cantina mq 2,5; posto auto mq 5,1; deposito cicli mq 0,9.

**Estremi Catastali.** L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 22, mappale 95, sub. 6, categoria A/3, classe 1, vani 6, superficie catastale totale mq 103, superficie catastale escluse aree scoperte mq 101, rendita catastale €449,32. L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore

Terme al foglio 22, mappale 95, sub. 9, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita catastale €48,75. La cantina è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 22, mappale 95, sub. 14, Categoria C/2, classe 2, Consistenza mq 9, superficie catastale mq 10, rendita catastale € 29,75. Il posto auto esterno è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 22, mappale 95, sub. 17, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 20, superficie catastale mq 20, rendita catastale € 71,27. Il deposito cicli è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 22, mappale 95, sub. 18, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 11, superficie catastale 11 mq.

**Confini.** L'appartamento: a nord, a est e a sud a salto su area bene comune non censibile individuata dal mappale 95 sub. 12, inoltre nella porzione nord confina con il vano scala comune condominiale individuato anch'esso dal subalterno 12. L'autorimessa confina con il subalterno 12 su tutti i lati (locali comuni condominiali); la cantina confina a nord con subalterno 18 di ragioni degli esecutati e di

o aventi causa, ad est in parte con sub.16 di ragioni

o aventi causa ed in parte con sub. 12, a sud con sub. 13 di ragioni

o aventi causa, ad ovest con porzione restante

del mappale 95. Posto auto: a nord con terrapieno, a est con sub. 15 di ragioni

o aventi causa, a sud

con sub. 16 di ragioni

o aventi causa, a ovest

con sub. 18 di ragioni degli esecutati e di

o aventi causa. Deposito cicli: a nord in parte con terrapieno ed in parte con via Mistrali, ad est con sub. 17 di ragioni degli esecutati e sub. 16 di ragioni

o aventi causa, a sud con sub. 14 di proprietà degli esecutati, ad ovest con la parte restante del mappale 95.

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### 3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

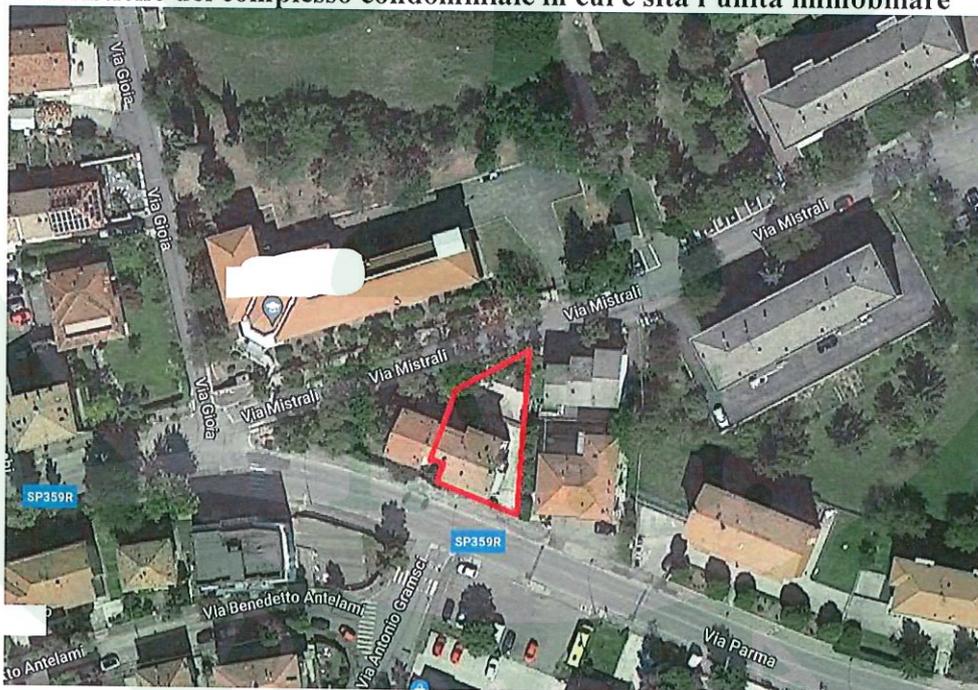
Gli immobili appartengono ad un fabbricato residenziale condominiale. La palazzina sorge nella porzione nord-est dell'area urbana di Salsomaggiore Terme nei pressi dell'intersezione tra via Parma e via Mistrali.

Via Parma costituisce un tratto urbano della strada provinciale SP359R, asse viario di primaria importanza, che collega Salsomaggiore alla Via Emilia e quindi ai principali centri.

Il complesso edilizio è situato nell'area urbana della cittadina di Salsomaggiore e pur non trovandosi nel centro rimane comunque vicina ai numerosi servizi, centri commerciali e negozi presenti.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.

#### 3.2 Caratteristiche del complesso condominiale in cui è sita l'unità immobiliare



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria del complesso immobiliare condominiale a cui appartengono gli immobili oggetto di stima

La palazzina residenziale, cui appartengono gli immobili in oggetto, sorge su proprio lotto recintato, nella porzione est del mappale 95 di forma triangolare, collocato sull'intersezione

tra Via Parma e Via Mistrali. Sulla porzione ovest del mappale 95 sorge un altro fabbricato condominiale adiacente a quello oggetto di procedura, che costituisce un'unità distinta.

Il lotto confina a nord in parte con Via Mistrali, a sud con Via Parma, a est con mappali 96 e 1202 del foglio 22 di altrui proprietà e ad ovest con la restante parte del mappale 95.

Il fabbricato occupa la parte centrale del mappale estendendosi verso est e nord, sul lato ovest sorge in adiacenza un altro fabbricato, mentre sui restanti lati l'edificio è circondato dall'area cortilizia a cui è possibile accedere da Via Parma e che conduce al retro del lotto in cui sono situati i posti auto e le cantine. L'accesso al lotto avviene quindi da Via Parma tramite due cancelli metallici carrabili uno che conduce nell'area cortilizia ed uno che conduce al percorso pedonale verso l'ingresso condominiale; quest'ultimo ingresso consente anche l'accesso di un mezzo all'autorimessa posta nella porzione sud del complesso.

La palazzina, ad uso residenziale, si sviluppa su quattro piani (seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo) con cortile pertinenziale che costeggia i lati nord, ovest e sud in cui sono presenti i posti auto, le cantine ed il deposito cicli. Sul lato ovest il fabbricato è in adiacenza ad altro fabbricato condominiale.

Si accede al lotto dai due cancelli presenti sul fronte sud; la struttura, in cemento armato e muratura, è intonacata e tinteggiata in giallo ocre e bianco e presenta alcune porzioni scrostate.

Nella porzione nord dell'area cortilizia è presente un edificio monopiano che ospita i posti auto ed il deposito cicli.

I serramenti esterni degli alloggi (finestre e porte finestre) hanno telai in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc di colore marrone e davanzali esterni in granito.

I balconi hanno pavimentazione in klinker e parapetti in metallo verniciato.

L'accesso all'edificio avviene dal fronte sud, tramite porta vetrata con telaio metallico che conduce nel vano scala condominiale pavimentato con piastrelle e con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco; la scala è inoltre dotata di servoscala.

L'impiantistica è sottotraccia.

L'edificio si sviluppa intorno al vano scala condominiale, dal quale si accede agli appartamenti ed ai locali in comune. Anche l'autorimessa ha accesso dal corridoio di ingresso condominiale, oltre che dall'area cortilizia esterna.

Alla cantina ed al posto auto si accede invece dall'area cortilizia esterna.

Lo stato di conservazione generale delle parti comuni è in condizioni discrete, seppur vista anche l'età dell'edificio manifestano una certa vetustà.

Si segnalano tracce di infiltrazioni a soffitto nei balconi, a segnalare infiltrazioni dalle soprastanti pavimentazioni. Anche la finitura al plastico dei fronti della palazzina ha ampie porzioni distaccate. Tutto ciò premesso è da prevedersi la necessità di un imminente intervento di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi (pavimentazioni e soffitti).

### **3.3 Descrizione dettagliata delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva**

L'appartamento occupa il piano primo e si compone di: disimpegno-ingresso, sala da pranzo con balcone con affaccio a sud, cucina, soggiorno, due camere e un bagno da cui si accede al piccolo balcone con affaccio ad est. Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle ceramiche di colore rosso mattone con battiscopa della stessa fattura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con colori chiari (bianco, rosa e beige), mentre le pareti di cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro (bianco in cucina e beige nel bagno) fino a circa 1,80 m da pavimento. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica installati a pavimento (wc, bidet, lavabo e doccia).

Le porte interne sono tamburate con finitura in legno.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento individuale alimentato a gas metano, con terminali di riscaldamento a termosifoni in ghisa, caldaia interna nel locale sala da pranzo di marca "Immergas" modello "Nuova Avio 21".

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con placche di colore marrone e frutti in plastica bianca.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione, se non per la presenza di diffuse e ampie macchie di muffa nelle zone d'angolo tra pareti perimetrali e soffitto per la presenza di

ponti termici, presumibilmente aggravati dal degrado della finitura esterna delle facciate, che interessa particolarmente le camere, il bagno ed il soggiorno.

L'autorimessa al piano terra è accessibile dal vano scala comune tramite porta in legno e dall'area cortilizia esterna, tramite saracinesca metallica. La pavimentazione è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. L'impianto elettrico è realizzato a vista con canaline e cassette esterne.

Nella porzione nord dell'area cortilizia è presente un fabbricato monopiano con strutture in elevazione in cemento armato, solaio in latero cemento e pavimentazione in cemento a cui si accede da portone in lamiera e vetro. Internamente si compone di un unico locale, pavimentato con cemento e dotato di impianto elettrico, nel quale sono stati ricavati i subalterni dei posti auto assegnati alle diverse proprietà.

Tra il corpo che ospita i posti auto e la palazzina residenziale si colloca la cantina con pavimentazione in cemento e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco. La cantina è dotata di impianto elettrico.

Le finiture e gli impianti tradiscono una certa vetustà, seppur apparentemente in ordine e con impianto elettrico funzionante.

Complessivamente le unità immobiliari (alloggio, autorimessa, cantina, posto auto e deposito cicli) sono titolari della quota millesimale sulle parti comuni condominiali, individuate dal subalterno 12, pari a 333,33/1000, così come desunto dall'atto di provenienza.

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

Trattasi di palazzina condominiale inquadrabile quale "condominio minimo". Ciò premesso, non è stato nominato ed incaricato alcun amministratore.

#### 4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato: dagli esecutati e familiari, sarà liberato dal custode giudiziario.

#### 5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili individuati al foglio 22, mapp. 95 sub. 6-9-14-17 oggetto di procedura è in capo agli esecutati

, per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno a far data dal 19/02/2013.

La proprietà dell'immobile individuato al Foglio 22, mappale 95, sub. 18 è in capo agli esecutati

, per la quota totale di  $\frac{1}{3}$  della proprietà e ognuno degli esecutati detiene la quota di  $\frac{1}{6}$  di proprietà ciascuno a far data dal 19/02/2013.

Le quote restanti di proprietà non sono oggetto della procedura.

Si ricostruisce di seguito la provenienza dal ventennio precedente degli immobili oggetto di pignoramento.

**Unità negoziale: Salsomaggiore Terme NCEU fg 22,mapp. 95, sub. 6-9-14-17-18**

- Atto di compravendita

- Atto di compravendita

**Unità negoziale: Salsomaggiore Terme NCEU fg 22,mapp. 95, sub. 14-17**

- Atto di divisione

ta a

Trascrizione nn. 9564/5196 del 10/04/2007, certificato di denunciata successione (atto

Con atto trascritto in data 18/09/2006 ai nn. 24534/14832 (atto notarile pubblico del

- Trascrizione nn. 31624/20508 del 14/11/2005, accettazione espressa di eredità (atto notarile

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva in atti ed alla copia dell'atto di provenienza allegato alla presente perizia per maggiori dettagli.

Nel ventennio, e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione nn. 12869/9130 del 19/06/2019, verbale di pignoramento immobili (atto

Trascrizione nn. 3009/4712 del 08/03/2013, atto tra vivi – compravendita (Pubblico ufficiali

Trascrizione nn. 5196/9564 del 10/04/2007, atto per causa di morte – certificato di denunciata

Iscrizione nn. 24536/5636 del 18/09/2006, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di

Trascrizione nn. 14833/24535 del 18/09/2006, atto tra vivi – compravendita (Pubblico

Trascrizione nn. 14832/24534 del 18/09/2006, atto tra vivi – rinunzia (Pubblico ufficiale

Trascrizione nn. 14831/24533 del 18/09/2006, atto tra vivi – divisione (pubblico ufficiale

Trascrizione nn. 20509/31625 del 14/11/2005, atto per causa di morte-rinunzia ad azione di

Trascrizione nn. 20508/31624 del 14/11/2005, atto per causa di morte-accettazione espressa

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Nessuno

I seguenti:

Si segnala che sulle unità immobiliari interessate dal pignoramento, valgono le servitù attive e passive esistenti, apparenti e non apparenti e con tutte le servitù che si sono costituite a titolo originario, con quanto indicato negli atti nel quale si recitava testualmente: è obbligo degli assegnatari dei posti auto parcheggiare i veicoli nelle aree a loro assegnate è obbligo degli stessi consentire l'accesso ed il parcheggiare agli altri proprietari dei posti auto e per tale motivo sarà consentito il parcheggio solamente ad autoveicoli di piccola e media dimensione, è obbligo degli assegnatari dei posti auto di cui ai subalterni 16 e 17 consentire l'accesso al deposito dei cicli sub. 18 che rimane di comproprietà fra i condividenti.

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

La palazzina e l'area pertinenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, venne realizzata in virtù di:

- Nulla Osta n° 5729-1960 del 14/09/1960, rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme, con la quale si faceva richiesta di poter eseguire ampliamento di fabbricato;
- Autorizzazione di abitabilità n° 02458 del 18/12/1964 abitabilità del fabbricato autorizzato con Nulla Osta 5729-1960 in seguito anche a verbale di sopralluogo
- Concessione Edilizia n° 3395 del 16/05/1980, rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme, per lavori di costruzione di garage e lavanderia completamente interrati sul retro del fabbricato d'abitazione;

- Autorizzazione di abitabilità n° 3631 del 23/11/1984, relativo alla C.E. 3395/1980;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 3612/87 del 22/11/1996, rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 3656/87 del 24/02/1998, rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme;
- D.I.A. in sanatoria N° 124/2006, prot. N° 13653 del 22/04/2006, per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3656/87 del 24/02/1998;
- D.I.A. in sanatoria N° 198/2006, prot. N° 20654 del 16/06/2006, per opere eseguite in difformità alla C.E. 3612/87 del 22/11/1996.

Lo stato legittimato delle unità immobiliari di cui alla presente relazione di stima è rappresentato dalle pratiche summenzionate, in particolare dalla DIA 198/2006 e dalla DIA 124/2006, sanatorie per le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie in sanatoria n°3612/87 e n°3656/87.

Le planimetrie catastali risultano pienamente conformi allo stato legittimato dalle pratiche edilizie.

Con sopralluogo agli immobili dello scorso 01/02/2023, il sottoscritto CTU ha preso visione degli immobili ed ha potuto accertare la sostanziale conformità allo stato legittimato e quindi anche alle planimetrie catastali. Sono state riscontrate alcune misure in modesta difformità, ma tutte rientranti nei limiti di tolleranza e pertanto si può ritenere gli immobili conformi.

#### **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Trattasi di palazzina condominiale inquadrabile quale “condominio minimo”. Ciò premesso, non è stato nominato ed incaricato alcun amministratore.

In base alle informazioni assunte dagli esecutati, le sole spese comuni sono costituite dalla fornitura elettrica delle parti comuni, con spesa in capo alle unità immobiliari oggetto della procedura individuate in circa €50 / annue.

Sempre in base alle informazioni fornite dagli esecutati, non vi sono interventi e spese straordinarie deliberate.

## **9. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA**

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio (per il I semestre del 2022).

Per il Comune di Salsomaggiore Terme, relativamente alla zona “Periferico/NUCLEO URBANO E PERIFERICO”, è indicato per le abitazioni civili in stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 650 a 900 €/mq.

Per i box, stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 320 a 470€/mq.

Gli immobili oggetto di stima hanno uno stato di conservazione delle finiture discreto, anche se vi sono evidenti vizi di condense e ponti termici e lo stato delle facciate condominiali e dei balconi fa presumere a prossimi interventi di manutenzione straordinaria.

Tutto ciò premesso, si fa riferimento allo stato di conservazione “normale”, propendendo per valori prossimi al valore medio - inferiore indicato nel range.

Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti dalla Borsa Immobiliare di Parma, che per il I semestre 2022 indicano per Salsomaggiore Terme i seguenti valori: Abitazioni II° fascia valori compresi tra 600 €/mq e 1100 €/mq.

Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.

Il fabbricato, pur essendo stato costruito nel 1960, si presenta in discreto stato di conservazione, ma evidenzia una certa vetustà delle finiture delle facciate e degli impianti.

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona qualità, tuttavia le numerose macchie di muffa tradiscono problematiche di salubrità per ponti termici e presumibili infiltrazioni dalle facciate esterne (finitura al plastico con porzioni in distacco).

In considerazione di quanto sopra, considerata anche la stagnazione commerciale del mercato immobiliare degli appartamenti, come valore unitario di riferimento si assume una cifra intermedia tra i massimi valori di riferimento considerati, pari a: 800 €/mq.

Per l'autorimessa, facendo riferimento ad un valore medio rispetto a quanto fornito dall'Agenzia del Territorio per lo stato di conservazione "normale" si determinerebbe un valore di stima dell'autorimessa pari a: 18 mq x 395 €/mq = 7.110 €, valore che si arrotonda a corpo a: 7.000 €.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), come da indicazioni fornite anche dalla guida "Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare" predisposta dalla Borsa Immobiliare di Roma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm);
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm).

Per il computo delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;

Inoltre, in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM):

- c) 60% dei locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderie/stirerie, cantine);
- d) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio / cantine (esterni all'unità immobiliare principale, ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio);

Nella presente stima si assume quindi:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Alloggio	mq 101	100%	mq 101
Balconi	mq 7,1	25%	mq 1,8
Cantina esterna	mq 9,9	25%	mq 2,5
Posto auto	mq 20,3	25%	mq 5,1
Deposito cicli (1/3 della sup.)	mq 3,6	25%	mq 0,9
<b>Sommano</b>	<b>Mq 141,9</b>	-	<b>Mq 111,3</b>

L'autorimessa ha forma rettangolare, di superficie commerciale **mq 18**

Si quantificano le seguenti detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima), per eventuali vizi occulti.

#### 10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale alloggio e pertinenze

Superficie commerciale alloggio, cantina, posto auto e deposito cicli	mq. 111,3
Valore unitario di riferimento	€/mq 800,00
Valore commerciale (mq 111,3x 800 €/mq)	€ 89.040,00
Valore a corpo dell'autorimessa	€ 7.000,00
Valore Commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano ("a")	€ 96.040,00
b) Detrazioni:	
- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "a")	€ 19.208,00
Sommano complessive detrazioni ("b")	€ 19.208,00
Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (a – b)	€ 76.832,00
Valore finale dei beni, LOTTO UNICO, che si arrotonda a (Euro settantasettemila/00)	€ 77.000,00

#### 11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

- Imposta di Registro  
 Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, li 15 marzo 2023

Il Perito  
Dott. Ing. Marco Ravazzoni  
MARCO RAVAZZONI  
LAUREA SPECIALE IN  
Scienze A  
N° 2298  
INSEGNAMENTI: contabile, commerciale, industriale, dell'edilizia

## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Certificato di residenza degli esecutati;
- 2) Avviso di inizio operazioni peritali e raccomandata;
- 3) Visure catastali attuali e storiche;
- 4) Estratto di mappa e planimetria catastale;
- 5) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 6) Copia delle pratiche edilizie citate;
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 8) Copia atti di provenienza;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 11) Verifica esistenza di contratti di locazione;
- 12) Perizia versione privacy.