



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

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO N° 1**

**redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione  
dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008)**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 6/2023 R.G.Es. successivamente riunita alla  
procedura N° 48/2023 R.G.Es.**

**GIUDICE DOTT.ssa ERRICO FILOMENA**

**ESECUTATA:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: Geom. FABRIZIO MALANDRI, con studio in Parma, B.go A.  
Mazza n° 1**

nominato con provvedimento in data 03/03/2023 (pervenuto via PEC il 03/03/2023; accettazione  
incarico 06/03/2023); successiva riunione comunicata in data 04/04/2023 (pervenuta via PEC in pari  
data); concessa al sottoscritto proroga di gg. 30 in data 25/07/2023.

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

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Malandri, con studio in Parma, B.go A. Mazza n° 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al n° 1101 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n° 52, dopo avere effettuato:

- visura alla CCIAA della società esecutata;
- ricerche anagrafiche del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rappresentante della società esecutata, presso i Servizi Demografici del Comune di Parma;
- in data 24/03/2023 invio di PEC al rappresentante della società esecutata, nonché al legale del creditore procedente, per comunicazione inizio operazioni peritali (N° 6/2023 RGE) – (cfr. doc. n° 1.1);
- in data 17/04/2023 invio di PEC al rappresentante della società esecutata, nonché al legale del creditore procedente, per comunicazione inizio operazioni peritali (dopo la riunione con la N° 48/2023 RGE) – (cfr. doc. n° 2.1);
- richiesta di CDU, tramite PEC, in data 15/03/2023 (N° 6/2023 RGE);
- richiesta di CDU, tramite PEC, in data 14/04/2023 (dopo la riunione con la N° 48/2023 RGE);
- sopralluoghi ricognitivi nelle date 30/03/2023 e 03/05/2023, con riprese fotografiche;
- ricerche e visure catastali (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati), nonché visure per ragioni confinanti;
- ricerche di controllo e verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma delle due certificazioni notarili agli atti; reperito atti di provenienza ventennali:
  - presso lo Studio Notarile Sbordone (n° 1 atto);
  - presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Parma (n° 3 atti);
- inviato e-mail alla Geom. Raffaella Mantovani dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Soragna e successivo accesso per colloquio con la stessa in merito alla potenzialità edificatoria;
- richiesta di accesso agli atti e successivo accesso per copie titolo edilizio opere di urbanizzazione e collaudo delle stesse;
- ricerche e indagini di mercato, compreso ricerche per comparabili;

si è posto in grado di rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. G.E. e conseguentemente redigere gli elaborati peritali per ogni lotto.

## **1) LOTTI**

**Il sottoscritto ritiene di suddividere i beni colpiti dalle due procedure in 3 (tre) lotti, al fine di renderli commercialmente più appetibili.**

Di seguito si riporta una breve descrizione dei medesimi:

- LOTTO N° 1: Terreno edificabile in Soragna (PR), Via G. Guareschi, foglio 26, mapp. 567.
- LOTTO N° 2: Terreno edificabile in Soragna (PR), Via G. Guareschi, foglio 26, mapp. 568.
- LOTTO N° 3: Terreno edificabile in Soragna (PR), Via G. Guareschi, foglio 26, mapp. 572.

## **2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO (LOTTO 1)**

Il bene costituente il LOTTO 1 è un terreno edificabile posto in Soragna (PR), nella Via G. Guareschi, laterale di Via Vittorio Veneto, contraddistinto dal mapp. 567 del foglio 26.

Di seguito, per un migliore inquadramento territoriale, si riportano alcune immagini tratte dalla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 3.1).

ubicazione di massima mapp. 567



VISTA "A"

indicazione di massima mapp. 567



VISTA "C"

Trattasi di una zona semicentrale, vicina ad un centro commerciale e ad impianti sportivi.

**2.a) Società eseguita e Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa, nonché diritto reale pignorato dell'immobile costituente il LOTTO 1**

— , come si evince dalla visura della CCIAA di Parma (cfr. doc. n° 4.1); **Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rappresentate dell'impresa eseguita:**

— , come si evince dal "certificato di residenza storico" (cfr. doc. n° 5.1), rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Parma;  
— come si evince dal "certificato anagrafico di stato civile" (cfr. doc. n° 6.1) del Comune di Parma; per quanto occorrer possa si allega "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" (cfr. doc. n° 7.1), anch'esso rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Parma, dove si evidenziano le seguenti annotazioni:

In data 2.8.1986 all'atto della celebrazione del matrimonio, davanti al Parroco [ ] ed ai testimoni, gli sposi [ ] hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162-2° comma del codice civile.

Con atto in data 03.01.2002 rep.85473 a rogito del Notaio Arturo Dalla Tana del distretto notarile di Parma gli sposi [ ] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del C.C.

Con atto in data 05.02.2004 REP.91919 a rogito del Notaio Arturo Dalla Tana del distretto notarile di Parma gli sposi [ ] hanno costituito un fondo patrimoniale.

**Per il bene costituente il LOTTO 1, il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 della piena proprietà.**

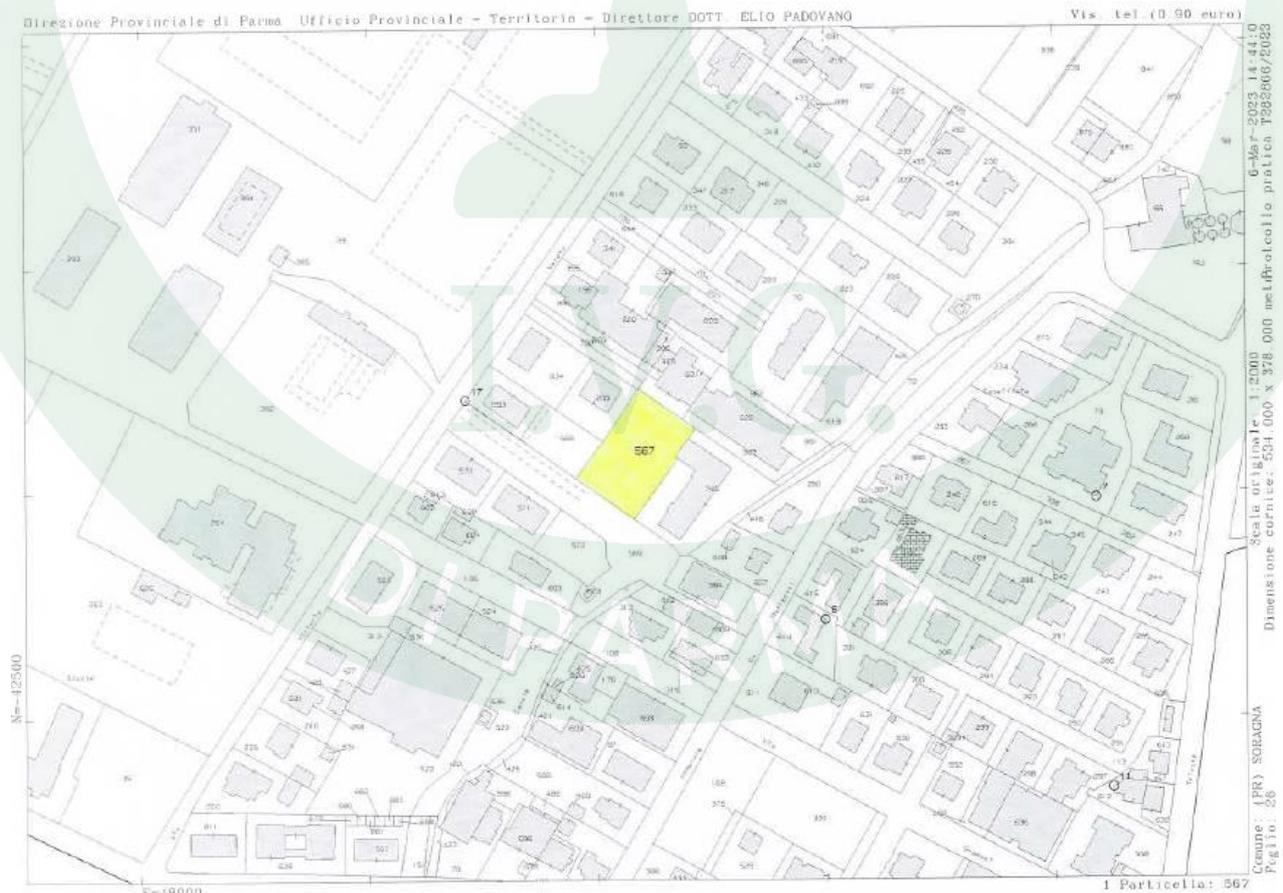
## 2.b) Dati catastali

### Catasto Terreni

Il bene pignorato costituente il LOTTO 1 è individuato al Catasto Terreni del Comune di Soragna, come segue:

- foglio 26, mapp. 567, qualità "ente urbano", superficie m<sup>2</sup> 1.470, come si evince dalla visura storica per immobile del C.T. (cfr. doc. n° 8.1).

Si allega inoltre l'estratto di mappa dal foglio 26 del Catasto Terreni, in scala 1:200 (cfr. doc. n° 9.1), dove il mappale 567 viene evidenziato con colore giallo; di seguito si riporta l'estratto non in scala.



### Catasto Fabbricati

Il terreno pignorato costituente il LOTTO 1 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Soragna, come segue:

- foglio 26, mapp. 567, cat. F1 (area urbana), consistenza m<sup>2</sup> 1.470, Via G. Guareschi.

Ultimo atto di aggiornamento: variazione del 21/03/2012, Pratica n° PR0057277 in atti dal 21/03/2012 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n° 9200.1/2012).

Si allegano:

- visura attuale per immobile C.F., foglio 26, mapp. 567, con relativo elaborato planimetrico (cfr. doc. n° 10.1);
- visura storica per immobile C.F., foglio 26, mapp. 567 (cfr. doc. n° 11.1).

### 2.c) Confini catastali

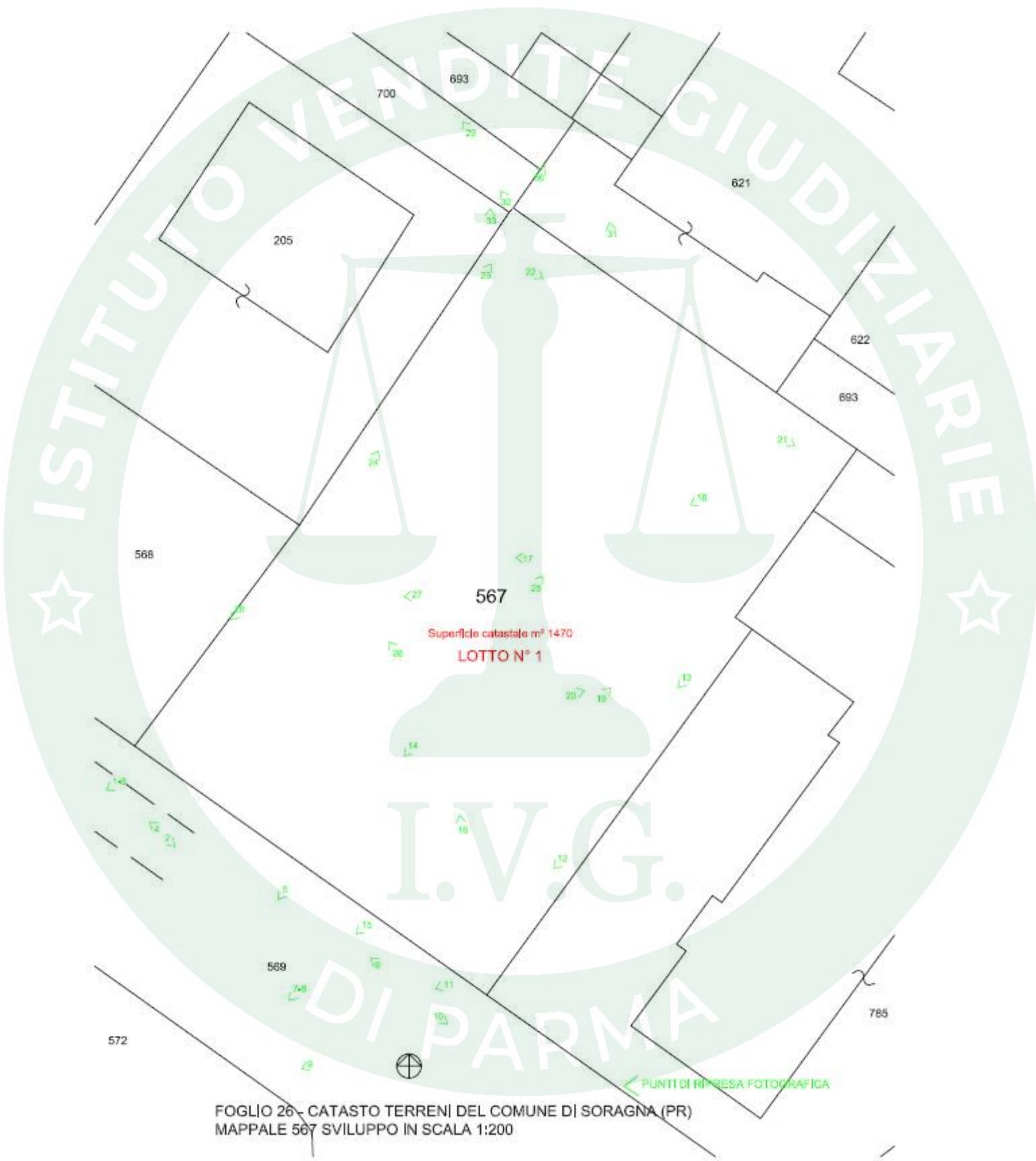
Il terreno costituente il LOTTO 1 (foglio 26, mapp. 567), partendo da Nord (in senso orario) confina:

- ragioni e/o aventi causa (mapp. 621);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 963);
- Condominio di Via G. Guareschi nn° 9-11 (mapp. 785);
- Via G. Guareschi;
- terreno LOTTO 2 (mapp. 568);
- Condominio di Via F. Cornacchia n° 2 (mapp. 205).

### 3) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO COSTITUENTE IL LOTTO 1

**Trattasi di terreno edificabile e urbanizzato** di forma regolare, con recinzione da cantiere sulla Via G. Guareschi, recinzione con muretto e soprastante rete metallica sul confine Nord a separazione da altre proprietà ed in parte sul confine Est, mentre l'ultimo tratto ad Est non è individuato in loco ma chiaramente individuabile nella mappa del Catasto Terreni (cfr. doc. n° 9.1), come prosecuzione della linea di confine del mapp. 205 verso Sud, **che divide il terreno in oggetto mapp. 567 (LOTTO 1) dal mapp. 568 (LOTTO 2).**

Per una migliore comprensione dei luoghi e di quanto descritto si riportano alcune foto tratte dalla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 3.1), nonché l'ingrandimento catastale del foglio 26 ad essa allegata, riportante tutti i punti di ripresa fotografica, che qui di seguito si riporta non in scala.



FOGLIO 26 - CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SORAGNA (PR)  
MAPPALE 567 SVILUPPO IN SCALA 1:200



1



4



13



14



23



24



25



FILARE DI ARBUSTI SUL CONFINE TRA IL MAPP. 567 26  
E IL MAPP. 568



29

#### **4) CORRISPONDENZA CATASTALE CON ATTO DI PIGNORAMENTO (N° 6/2023 RGE) MAPP. 567 COSTITUENTE IL LOTTO 1**

Nell'atto di pignoramento immobiliare datato 06/12/2022, a firma degli Avv.ti Giorgio Conti e Paolo Damini, nonché nella relativa nota di trascrizione del 18/01/2023 n° 918 di R.P., **gli estremi o identificativi catastali dell' "area urbana – F1" mapp. 567 pignorata, sono coincidenti con quelli attualmente in visura.**

## **5) ATTO DI PROVENIENZA E DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Il predetto atto di pignoramento immobiliare non è stato notificato alla \_\_\_\_\_ perché l'Ufficiale Giudiziario, recatosi presso la sede legale in data 06/12/2022, ha scritto la seguente annotazione: "anzi omessa notifica in quanto la predetta ha ivi da tempo cessato l'attività".

Al legale rappresentante della società, \_\_\_\_\_, sono state inviate presso la residenza e presso il domicilio, previo deposito nella Casa Comunale di Parma, le seguenti raccomandate:

- n° 66839547991-6, spedita il 09/12/2022;
  - n° 66839881613-5, spedita il 15/12/2022;
- entrambe ritornate per "invio non ritirato".

Alle date predette il terreno pignorato **costituente il LOTTO 1 della presente procedura era già di proprietà della società esecutata**, in quanto pervenuto in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pietro Sbordone del 03/08/2004 rep. n° 25133/2133.

## **6) PROVENIENZA NEL VENTENNIO ED ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **6.a) Provenienza**

**L'area urbana costituente il LOTTO 1** (mapp. 567 – F1) è di proprietà della società esecutata

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in seguito a demolizione di preesistenti fabbricati pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pietro Sbordone del 03/08/2004 rep. n° 25133/2133 (cfr. doc. n° 12.1), registrato a Fidenza il 04/08/2004 al n° 1706 serie 1T e trascritto a Parma il 05/08/2004 al n° 12481 di R.P., per acquisto dalla società

Parte del preesistente complesso immobiliare (mappali 159 – 162) era pervenuto alla società \_\_\_\_\_ con atto di fusione di società a rogito Notaio Dott. Enrico Bandini del 21/04/1979 rep. n° 33934/13828 (cfr. doc. n° 13.1), registrato a Parma il 11/05/1979 al n° 3653 Vol. 580 ed ivi trascritto il 13/06/1979 al n° 5284 di R.P., dalla società

Altra parte del preesistente complesso immobiliare (mapp. 343) era pervenuta alla società \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pietro Sozzi del 08/10/1986 rep. n° 9765/4703 (cfr. doc. n° 14.1), registrato a Fidenza il 24/10/1986 al n° 2636 Vol. 194 e trascritto a Parma il 05/11/1986 al n° 8967 di R.P., per acquisto dal

Altra parte del preesistente complesso immobiliare (mappali 103 – 120) era pervenuta alla società con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pietro Sozzi del 12/02/1985 rep. n° 7038/3943 (cfr. doc. n° 15.1), registrato a Fidenza il 01/03/1985 al n° 785 Vol. 189 e trascritto a Parma il 07/03/1985 al n° 2103 di R.P., per acquisto dalla

Ennesima parte del preesistente complesso immobiliare (mappali 418 – 419) era pervenuta alla società con provvedimento di rettifica catastale dell'Intendenza di Finanza Prot. n° 23903 – Rep. IV del 22/12/1990.

#### **6.b) Pregiudizievole**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 25/05/2009 al n° 2041 di R.P., in forza di contratto di mutuo edilizio a rogito Notaio Dott. Arturo Dalla Tana del 21/05/2009 rep. n° 105985/31214, a favore della  
contro
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 18/01/2023 al n° 918 di R.P., a favore di  
contro

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata al 05/09/2023 (cfr. doc. n° 16.1).

#### **6.c) Gravami**

Per quanto occorrer possa, anche se il documento non ha più validità neppure dal punto di vista urbanistico stante il lungo tempo trascorso, si richiama la “CONVENZIONE URBANISTICA” per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata stipulato a suo tempo col Comune di Soragna con atto a rogito Notaio Dott. Pietro Sbordone del 11/07/2005 rep. n° 27066/2280, registrato a Fidenza il 18/07/2005 al n° 619 serie 1 e trascritto a Parma il 15/07/2005 al n° 12713 di R.P..

#### **7) C.D.U.**

Relativamente al mapp. 567 costituente il LOTTO 1 (Esec. Imm. N° 6/2023) il sottoscritto ha inviato al Comune di Soragna, tramite PEC in data 15/03/2023, richiesta di CDU Prot. n° 2192; il certificato è pervenuto allo scrivente in data 17/04/2023, sempre tramite PEC, Prot. n° 0003358/2023 (cfr. doc. n° 17.1), che testualmente recita:

CERTIFICA

che il terreno censito al N.C.T. del Comune di Soragna, identificato al:

- Foglio 26 mappale 567;  
risulta classificato nelle tavole di PSC/RUE del vigente strumento urbanistico del Comune di Soragna come:  
✓ **Ambiti Urbani Consolidati – Sub Ambito AUC1 “Aree urbane prevalentemente residenziali”** normato dall’art. 39 del PSC vigente;

## **8) TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CERTIFICATO DI COLLAUDO**

Le opere di urbanizzazione primaria del “Programma Integrato d’Intervento con Piano di Recupero denominato COMPARTO P.I.I.2” sono state costruite in forza del **Permesso di Costruire Gratuito n° 29/2005 – Pratica n° 632** (cfr. doc. n° 18.1), rilasciato in data 31/08/2005 alla \_\_\_\_\_ (ora società esecutata), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ad uso opere di urbanizzazione a servizio del Piano Particolareggiato.

In calce a detto titolo edilizio abilitativo si evince quanto segue:

- **Si dovrà ottemperare alle disposizioni contenute nella nota dell’AUSL, ARPA e ASCAA facenti parte integrante del presente atto abilitativo.**

- **Si prescrive che:**

- a) il palo dell’illuminazione pubblica al centro della rotonda dovrà essere a 3 bracci;**
- b) il verde pubblico dovrà essere eseguito sotto la supervisione del personale comunale;**
- c) vengano ampliate le aiuole di dimora delle piante del parcheggio;**
- d) venga verificata, con un tecnico abilitato, la possibilità di utilizzare, per l’illuminazione pubblica, una centralina esistente anziché realizzarne una apposita per comparto.**

Successivamente a lavori finiti è stato redatto in data 01/09/2008 il documento “**Relazione di visita e Certificato di Collaudo**” a firma del Collaudatore \_\_\_\_\_, oltre che dal Direttore dei Lavori, dal soggetto attuatore e dall’impresa esecutrice; il documento è stato depositato al Comune di Soragna in data 05/09/2008 Prot. n° 7960 (cfr. doc. n° 19.1).

Da detto Certificato di Collaudo si evince che le opere di urbanizzazione comprendono:

- Strade e parcheggi e relativi accessi (U2)
- Rete di fognatura
- Rete distribuzione acqua potabile
- Rete distribuzione del gas
- Impianto di pubblica illuminazione

- Cavidotti e pozzetteria per energia elettrica e telefonia
- Allacci alle reti tecnologiche esistenti
- Realizzazione di edificio ad uso pubblico con relativa area di pertinenza, completo, idoneo e funzionante per lo scopo indicato, realizzato sul lotto denominato E del planovolumetrico con caratteristiche previste dal progetto depositato in Comune a scomputo degli oneri di U2. Edificio ad un piano di superficie in pianta pari a 250 mq circa completo di tutti gli impianti.

Il Collaudatore dichiara collaudabili “... come in effetti con il presente atto

**collauda**

*le opere di urbanizzazione: del programma integrato di intervento con piano di recupero P.I.I.2 in Soragna con eccezione del tappeto di usura e della sistemazione finale del verde. ...”.*

A seguito del deposito in Comune del collaudo, l'Ufficio Tecnico Comunale in data 09/09/2008 ha redatto apposita **relazione** (cfr. doc. n° 20.1) sul documento depositato dove, tra l'altro, si evince che “... Si è riscontrata la mancanza del tappeto di usura e di una corretta sistemazione finale del verde, dovuta più che altro al fatto che la ditta lottizzante è impegnata nelle costruzione di altri condomini nei lotti facenti parte del piano. ...”.

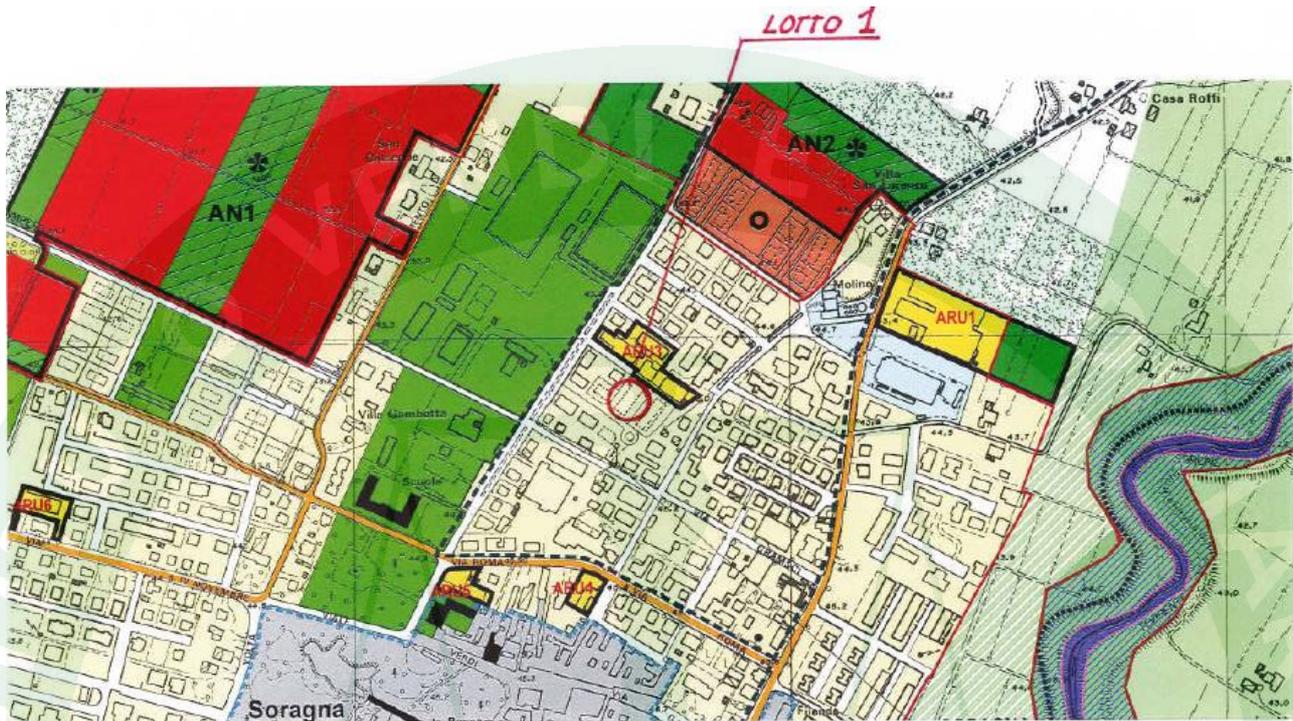
## **9) NORMATIVA URBANISTICA E POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL TERRENO URBANIZZATO COSTITUENTE IL LOTTO 1**

Come si evince dal CDU (cfr. doc. n° 17.1) il mapp. 567 costituente il LOTTO 1 è classificato come “**Ambiti Urbani Consolidati – Sub Ambito AUC1 – Aree urbane prevalentemente residenziali**”, normato dall'art. 39 del vigente PSC.

A tal proposito si allegano:

- stralcio dalle “Norme di PSC” (cfr. doc. n° 21.1), dove con colore giallo viene evidenziato l'art. 39;
- stralcio dalla Tav. 3.b del PSC (cfr. doc. 22.1), dove con cerchio di colore rosso viene evidenziato il LOTTO 1;
- Tavola Sinottica del PSC (cfr. doc. n° 23.1), dove con colore giallo vengono evidenziati gli Ambiti Urbani Consolidati AUC.

Di seguito si riporta lo stralcio dalla Tav. 3.b, in forma ridotta, al fine di comprendere meglio l'ubicazione territoriale del LOTTO 1.



Nel vigente RUE i “Sub-Ambiti AUC1” vengono normati dall’art. 5.2.4, dove per le nuove costruzioni sono previsti i seguenti parametri, ossia quelli ritenuti dal sottoscritto più importanti per la stima del terreno già urbanizzato costituente il LOTTO 1, e precisamente:

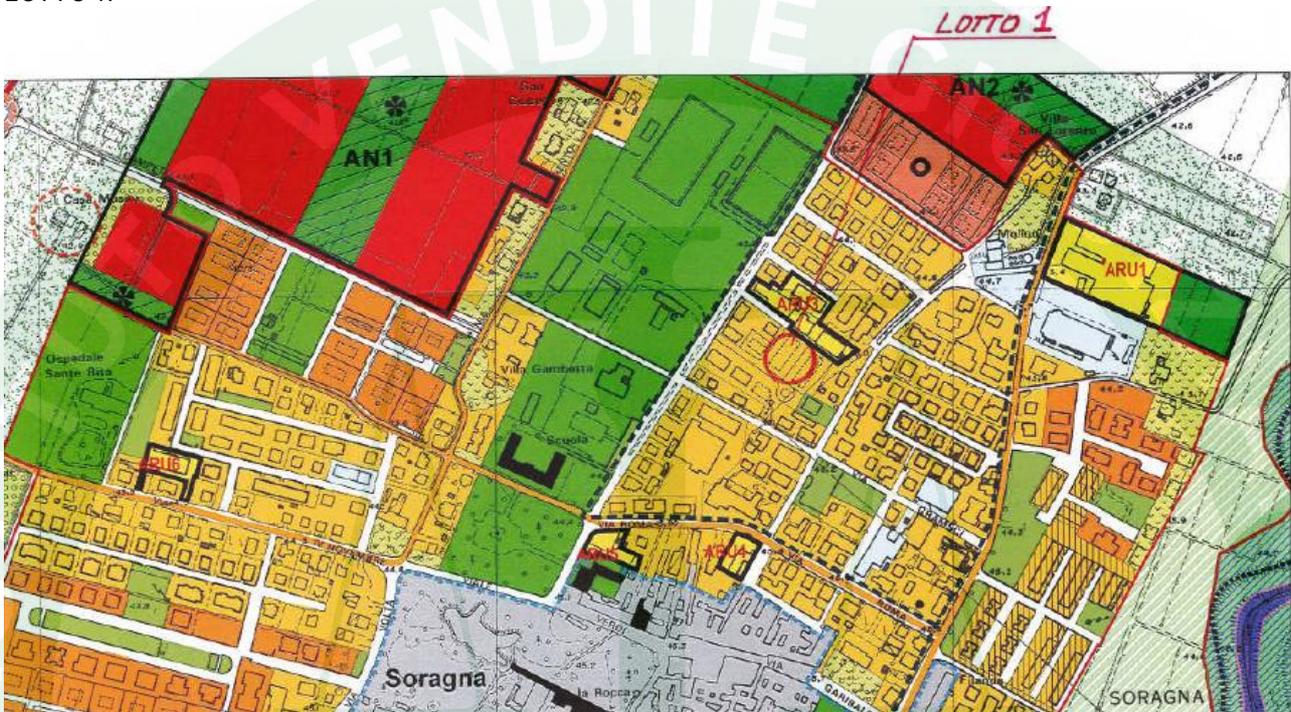
“... -  $UF_{max} = 0,35 \text{ mq/mq}$ .

- $H_{max} = 9,50 \text{ ml}$  nel Capoluogo,  $8,00 \text{ ml}$  nelle Frazioni e nei Nuclei Rurali, o =  $H$  preesistente se superiore.
- $VI = \text{Visuale libera } 5,0 \text{ ml}$ .
- Distanza minima dai fabbricati =  $10,0 \text{ ml}$ .
- Distanza minima dalla strada =  $5,0 \text{ ml}$ . ...”.

Per una migliore comprensione, partendo dal presupposto che stiamo parlando di un terreno completamente urbanizzato, si allegano:

- stralcio dalle norme del RUE (cfr. doc. n° 24.1), dove con colore giallo viene evidenziato il “Sistema insediativo del territorio urbanizzato”;
- stralcio dalla Tav. 1.b (cfr. doc. n° 25.1), dove con cerchio di colore rosso viene evidenziato il LOTTO 1;
- tavola sinottica del RUE (cfr. doc. n° 26.1), dove con colore giallo viene evidenziato il “Sub-Ambito AUC1” (Aree urbane per funzioni prevalentemente residenziali).

Di seguito si riporta lo stralcio dalla Tav. 1.b, in forma ridotta, al fine di comprendere meglio l'ubicazione territoriale del LOTTO 1.



### 9.a) Potenzialità edificatoria

Il mapp. 567 del foglio 26 del Comune di Soragna ("ente urbano" al Catasto Terreni ed "area urbana" al Catasto Fabbricati), costituente il LOTTO 1, ha una estensione catastale di m<sup>2</sup> 1.470.

Pertanto applicando l'indice UF max = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> si ottiene una Superficie Lorda (SL) di:

$$\text{m}^2 1.470 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \underline{\underline{\text{SL m}^2 514,50}}$$

La SL è la "somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio **escluse le superfici accessorie**" (DTU Definizioni Tecniche Uniformi – Regione Emilia-Romagna).

### 10) POSSESSO

Come si evince dalla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 3.1) il mapp. 567 costituente il LOTTO 1 è in completo stato di abbandono e, per motivi di sicurezza, sulla Via G. Guareschi è delimitato da una recinzione da cantiere, installata a suo tempo dalla società esecutata; **pertanto da considerare libero per decreto di trasferimento.**

### 11) EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ

Il mapp. 567 costituente il LOTTO 1 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## **12) STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Nella stima più oltre esposta, applicando il “metodo di confronto di mercato”, nel limite del possibile, stante la particolare attuale situazione del mercato immobiliare di Soragna (piuttosto stagnante) ed avendo trovato un solo comparabile non lontano da Via G. Guareschi (ma in estrema periferia), il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato presso tecnici di fiducia ed operanti nel Comune di Soragna.

Partendo dagli elementi raccolti nelle ricerche e considerando i fattori positivi e negativi incidenti sulla stima del terreno edificabile costituente il LOTTO 1, quali:

- la Via G. Guareschi è posta nella zona periferica del capoluogo comunale di fronte al Centro Sportivo Polivalente e nelle vicinanze della scuola materna, delle scuole primarie e del supermercato CONAD;
- il terreno è completamente urbanizzato come da collaudo effettuato e depositato in Comune in data 05/09/2008 (cfr. doc. n° 19.1);
- la superficie catastale del mapp. 567 è pari a m<sup>2</sup> 1.470, con UF = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pari a SL di m<sup>2</sup> 514,50, oltre alla superficie accessoria (SA), così come definita dalle “Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) – Regione Emilia-Romagna”, che dovrà essere esaminata dall’Ufficio Tecnico Comunale dopo la presentazione del progetto da parte del soggetto aggiudicatario;
- le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno edificabile e completamente urbanizzato, con particolare riferimento all’ubicazione della Via G. Guareschi nel contesto del tessuto urbano del paese di Soragna;

portano il sottoscritto ad indicare il più probabile valore di mercato del terreno costituente il LOTTO 1, come segue:

- terreno edificabile ed urbanizzato ad uso residenziale (foglio 26 – mapp. 567):

$$\text{m}^2 1.470 \times \text{€ } 90,00/\text{m}^2 = \underline{\text{€ } 132.300,00}$$

che si arrotondano in € 132.000,00 (euro centotrentaduemila) Valore di mercato

### **12.a) Valore finale al netto delle deduzioni:**

Valore di mercato € 132.000,00

a dedurre riduzione del valore di mercato praticata per

l’assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto:

€ 132.000,00 x 15% = € - 19.800,00

**Valore finale del LOTTO 1 (prezzo base) € 112.200,00**

che si arrotondano in **€ 112.000,00 (euro centododicimila/00).**

Parma, 07/09/2023

L' Esperto Stimatore  
(Geom. Fabrizio Malandri)



Il sottoscritto Geom. Fabrizio Malandri

assevera

che la presente relazione di stima è stata redatta in conformità al dettato dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. Att., così come modificati dalla Legge 132/2015 e s.m.i..

Parma, 07/09/2023

L' Esperto Stimatore  
(Geom. Fabrizio Malandri)



Si allega:

- doc. n° 1.1) PEC per inizio operazioni peritali (N° 6/2023 RGE);
- doc. n° 2.1) PEC per inizio operazioni peritali (dopo la riunione con la N° 48/2023 RGE);
- doc. n° 3.1) documentazione fotografica (n° 36 immagini), corredata da un ingrandimento catastale indicante i punti di ripresa;
- doc. n° 4.1) visura CCIAA di Parma;
- doc. n° 5.1) certificato di residenza storico;

- doc. n° 6.1) certificato anagrafico di stato civile;
- doc. n° 7.1) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- doc. n° 8.1) visura storica per immobile C.T., foglio 26 mapp. 567;
- doc. n° 9.1) estratto di mappa dal foglio 26 del C.T., in scala 1:2000;
- doc. n° 10.1) visura attuale per immobile C.F., foglio 26 mapp. 567, con relativo elaborato planimetrico;
- doc. n° 11.1) visura storica per immobile C.F., foglio 26 mapp. 567;
- doc. n° 12.1) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pietro Sbordone del 03/08/2004 rep. n° 25133/2133;
- doc. n° 13.1) atto di fusione di società a rogito Notaio Dott. Enrico Bandini del 21/04/1979 rep. n° 33734/13828;
- doc. n° 14.1) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pietro Sozzi del 08/10/1986 rep. n° 9765/4703;
- doc. n° 15.1) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pietro Sozzi del 12/02/1985 rep. n° 7038/3943;
- doc. n° 16.1) ispezione ipotecaria aggiornata al 05/09/2023;
- doc. n° 17.1) CDU foglio 26, mapp. 567, del 17/04/2023 Prot. n° 0003358/2023;
- doc. n° 18.1) Permesso di Costruire Gratuito n° 29/2005 – Pratica n° 632 del 31/08/2006 (opere di urbanizzazione);
- doc. n° 19.1) "Relazione di visita e Certificato di Collaudo" del \_\_\_\_\_, depositato in Comune di \_\_\_\_\_ Soragna il 05/09/2008;
- doc. n° 20.1) relazione sul collaudo redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- doc. n° 21.1) stralcio dalle norme di PSC;
- doc. n° 22.1) stralcio dalla Tav. 3.b del PSC;
- doc. n° 23.1) Tavola Sinottica del PSC;
- doc. n° 24.1) stralcio dalle norme del RUE;
- doc. n° 25.1) stralcio dalla Tav. 1.b del RUE;
- doc. n° 26.1) Tavola Sinottica del RUE.

Ulteriori allegati:

- Schema con descrizione sintetica del cespite.