



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

**RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI
FABBRICATO INDIPENDENTE DA TERRA A TETTO
DISPOSTO SU DUE PIANI AD USO CIVILE ABITAZIONE,
OLTRE FABBRICATELLO ACCESSORIO IN CORPO
STACCATO ED AREA DI PERTINENZA IN NEVIANO DEGLI
ARDUINI (PR), Loc. ORZALE VIA F.PETRARCA N. 2**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 11/2023 RGE

- LOTTO UNICO -

GIUDICE Delegato alle ESECUZIONI dott. S. DI CARLUCCIO

ESECUTATO : *omesso per privacy*

CREDITORE PROCEDENTE: *omesso per privacy*

CONSULENTE TECNICO: GEOMETRA ELISABETTA CARNERINI
nominato con provvedimento in data: 11/01/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 22/01/2024

l'Esperto Stimatore
geom. Elisabetta Carnerini



TRIBUNALE DI PARMA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura n. 11/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: *omesso per privacy;*

Contro *omesso per privacy*

In data 11/01/2024 d'ordine del G.E. autorizzava il deposito telematico di accettazione dell'incarico, allegando modulo predisposto, restituito in data 15/01/2024 a mezzo deposito telematico dalla sottoscritta geometra Elisabetta Carnerini, in qualità di esperto nominato che ha prestato giuramento nelle forme di rito.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- ritenuto di avvalersi di un ausiliario per la stima del cespite,
- visti ed applicati gli artt.568-68 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto estimatore l'incarico di determinare il valore dell/gli immobili/i pignorato/i secondo le indicazioni contenute nell'allegato A, fissando l'udienza in data udienza del 19/06/2024 ore 10.00 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, dei contitolari dei diritti reali, nonché del terzo proprietario dell'immobile cui ha riguardo l'istanza di vendita, perché siano sentiti in ordine al tempo e alle modalità della vendita richiesta del creditore procedente.

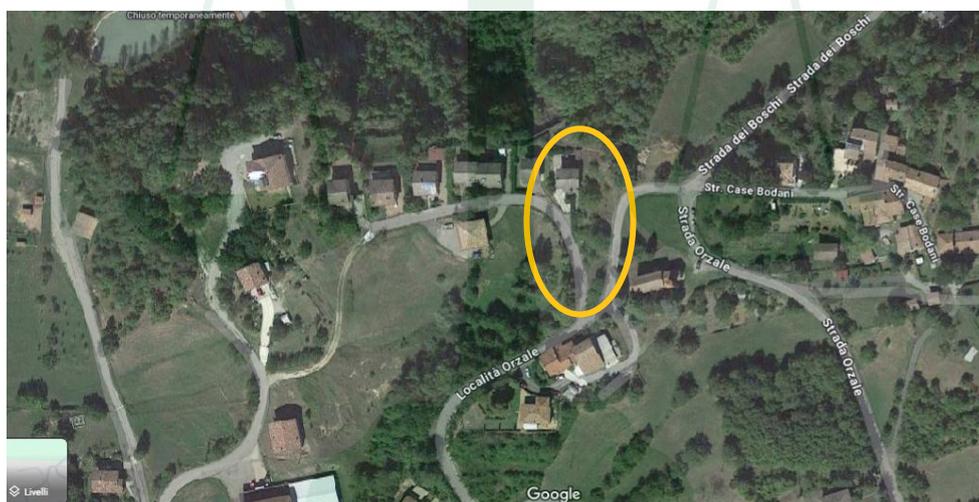
L'esperto stimatore dichiara di accettare l'incarico, il quale presta impegno di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli e ritira la documentazione.

L'esperto stimatore geom. Elisabetta Carnerini

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO INDIPENDENTE DA TERRA A TETTO DISPOSTO SU DUE PIANI AD USO CIVILE ABITAZIONE, OLTRE FABBRICATELLO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO ED AREA DI PERTINENZA IN NEVIANO DEGLI ARDUINI (PR), Loc. ORZALE VIA F.PETRARCA N. 2

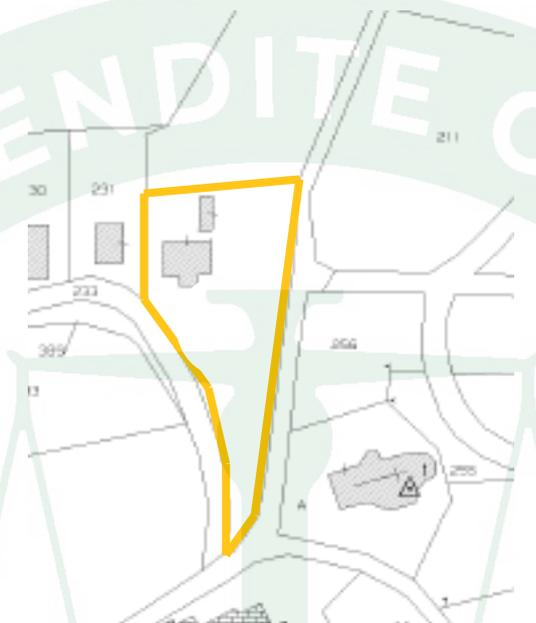
- LOTTO UNICO -



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



estratto di mappa catastale



INIZIO OPERAZIONI PERITALI: in data 22/01/2024, come da raccomandata A.R. in pari data n. 2005147325-4, dove veniva fissato il sopralluogo in data 09/02/2024 ore 9.30 unitamente al custode nominato, effettuato in data 13/02/2024 ore 11 come da accordi intercorsi con custode nominato procedendo all'accesso ai beni.

QUESITO 1: identificazione del bene comprensiva di confini ed esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

QUESITO 6: identificare catastalmente l'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

1. GENERALITA' *omesso per privacy*

1.1 DIRITTO REALE PIGNORATO

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

In Neviano degli Arduini (Pr), Località Orzale via F. Petrarca n. 2, fabbricato indipendente da terra a tetto ad uso civile abitazione disposto su due piani, costituito di fatto da due appartamenti indipendenti e composto a piano seminterrato da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, a piano rialzato da soggiorno, cucina, disimpegno, di camere da letto terrazzo parzialmente coperto, con annesso fabbricatello in corpo staccato composto da due cantine ed un locale centrale termica, oltre area di pertinenza circostante.

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile sito nel Comune di Neviano degli Arduini (PR), Località Orzale, Via Francesco Petrarca 2, in proprietà per la quota di 1/1 così contraddistinto al Catasto Fabbricati: Abitazione di tipo economico Foglio 49 - particella *omesso per privacy* – Cat. A/3 – consistenza 11,5 vani – piano S1-T.

1.5 CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Ricontrata

1.6 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

NON presenti.

1.7 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La sottoscritta, successivamente al sopralluogo, considerata la natura dei beni oggetto di stima e le caratteristiche delle sue pertinenze, ritiene opportuno procedere con la costituzione di unico lotto.

QUESITO 2: sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare

sia soggetta ad IVA o se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Lotto Unico - In Neviano degli Arduini (Pr), Località Orzale via F. Petrarca n. 2, fabbricato indipendente da terra a tetto ad uso civile abitazione disposto su due piani costituito di fatto da due appartamenti: uno disposto a piano seminterrato da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, uno a piano rialzato composto da soggiorno, cucina, disimpegno, di camere da letto, terrazzo ad angolo parzialmente coperto, con annesso fabbricatello in corpo staccato composto da due cantine ed un locale centrale termica, oltre area di pertinenza circostante di mq. 1720 catastali.

Ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 Modificato da Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 Articolo 9 si ricade negli ambiti dell'art. 8 ter, la vigente legislazione prevede che si ha l'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ad eccezione delle cessioni effettuate da qualsiasi soggetto Iva, con opzione nel relativo atto per l'imponibilità al tributo.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati del Comune di Neviano degli Arduini: Foglio 49, particella *omesso per privacy*, cat. A/3, classe 4, vani 11.5, Strada Parmossa, piano S1-T, superficie totale mq. 175, totale escluse aree scoperte mq. 169, rendita euro 683.01;

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni si precisa che l'area su cui sorge l'edificio e quella cortilizia risulta censita nel catasto terreni del Comune di Neviano degli Arduini foglio 43 particella *omesso per privacy* ente urbano di metri quadrati 1720, a seguito di T.M in atti dal 08/08/1994.

La visura catastale storica non riporta la corretta toponomastica.

2.1 CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

- ♦ Impianti:

Nell'immobile l'impianto elettrico, telefonico, termoidraulico e televisivo sono eseguiti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nell'apposito locale accessorio ed elementi radianti a colonna, la produzione di acqua sanitaria è autonoma con caldaie a gas metano una posta nella cucina dell'appartamento a piano seminterrato, l'altra posta nella cucina dell'appartamento a piano rialzato.

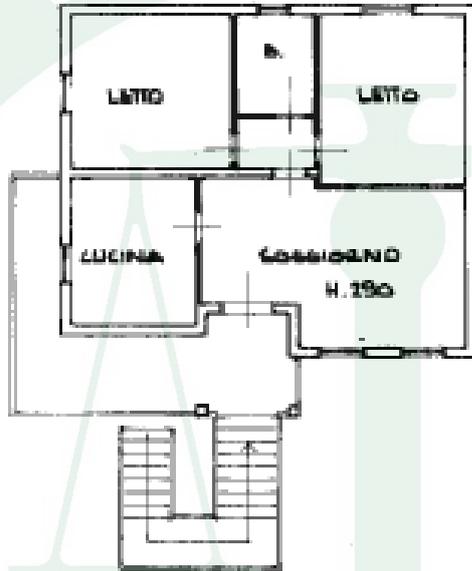
Alla scrivente non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti sebbene richieste.

L'immobile si presenta con finiture idonee alla destinazione d'uso, in stato di conservazione normale, in considerazione all'uso e alla vetustà, con presenza in più punti di macchie di umidità di risalita e condensa e cavillature presenti nel soffitto all'intersezione dei solai a piano seminterrato.

2.2 CARATTERISTICHE DELLE FINITURE (PAVIMENTI, INFISSI ECC.):



PIANO RIALZATO



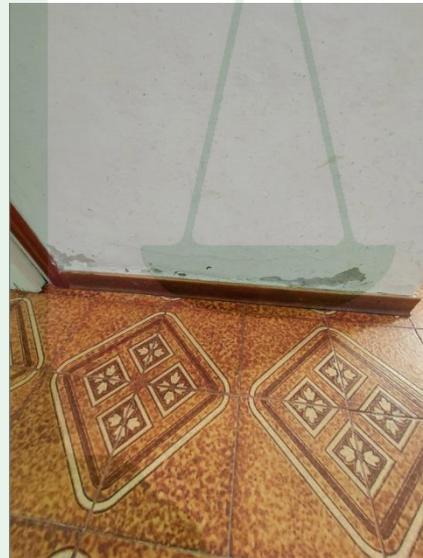
APPARTAMENTO a piano seminterrato



SOGGIORNO



CUCINA



MACCHIE DA CONDENZA E UMIDITA' DI RISALITA



CAMERA



BAGNO



CAMERA



Infissi: in legno con vetro singolo, inferriate

APPARTAMENTO piano rialzato



SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA



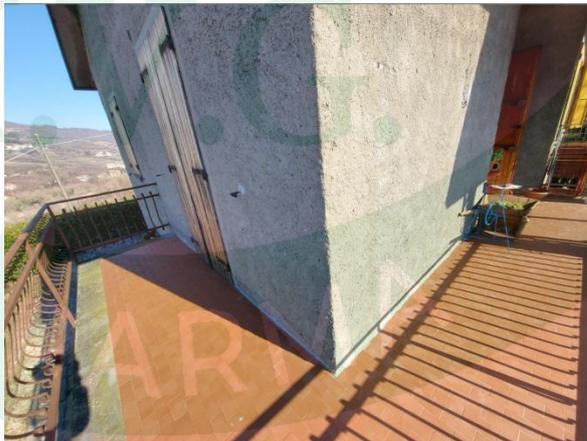
CAMERA



BAGNO



Infissi: in legno con vetro singolo, persiane ad anta



TERRAZZO COPERTO BALCONE

- ◆ Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali, tranne in cucina e nel servizio igienico dove è presente rivestimento in ceramica.

- ◆ Soffitti: intonacati e tinteggiati

FABBRICATELLO ACCESSORIO piano seminterrato



2.3 TIPOLOGIA DELLO STABILE E DEI CESPITI:

- ◆ *Stabile*: di immobile da terra a tetto, elevato per due piani fuori terra;

♦ *Cespiti*: immobile di civile abitazione disposto su due piani composto a piano seminterrato da appartamento con soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, a piano rialzato appartamento con soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto terrazzo ad angolo parzialmente coperto, con annesso fabbricattello in corpo staccato ed area di pertinenza circostante.

♦ *Accesso* pedonale e carraio prospiciente via F.Petrarca a piano terra corredato di pulsantiera campanelli e cassetta postale.

♦ *Enti condominiali* – l'immobile non è inserito in contesto condominiale

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO:

♦ *Facciate*: in intonaco rustico;

♦ *Cornicioni*: in cemento e travetti sagomati a sbalzo rispetto alle fronti dell'edificio.

♦ *Lattoneria e pluviali*: in rame, i pluviali sono posizionati all'esterno lungo le facciate dell'edificio.

♦ *Copertura*: a falde.

Ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 Modificato da: Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 Articolo 9 si ricade negli ambiti dell'art. 8 ter, la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA

QUESITO 3: Ad indicare le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85.

QUESITO 4: Ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) gli estremi della licenza e della concessione edilizia evidenziandone l'assenza o le realizzazioni effettuate in difformità ad essa, specificando in tali casi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di

sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento presso gli uffici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni corrisposte/da corrispondere, in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto Legge 47/85, ovvero art. 46 comma 5 DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Le opere, secondo i dati reperiti dall'archivio storico comunale sono state eseguite a seguito di rilascio di licenza n. 97/73 rilasciata il 09/08/1973 e successiva variante n.71/78 rilasciata 29/08/197 ed emissione di autorizzazione di abitabilità n. 71/78.

Successivamente sono state eseguite opere per cambio di destinazione d'uso dei locali accessori in abitazione, posti a piano seminterrato, con deposito di concessione in sanatoria ai sensi ex art. 13 Legge 47/85 prot. gen. 9738 e prot. spec. 263/98 non rilasciata alla data odierna per mancato pagamento degli oneri richiesti dal competente ufficio comunale.

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

riscontrate

- 1) necessita definire la regolarizzazione del cambio d'uso di cui alla richiesta di concessione in sanatoria n. 263/98;
- 2) nei titoli edilizi visionati non compare alcuna autorizzazione per l'edificazione del fabbricatello accessorio;

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

non riscontrate

QUESITO 5: allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi art. 18 L. 47/85

Non necessita, trattasi di immobile urbano con terreno di pertinenza circostante avente superficie complessiva inferiore a mq. 5000.

QUESITO 7: appurare sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'ES deve precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione e di valore esattamente pari alla quota). L'ES deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

Sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, come da ispezione telematica all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, e precisamente trascrizione a favore, Pubblico Ufficiale Valenza Fabio, repertorio *omesso per privacy* in quota di 1/1 di piena proprietà.

Comproprietari: non presenti

Quota titolarità: 1/1 di piena proprietà

QUESITO 8: verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,

pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Come rilevato dai titoli di provenienza l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita a ministero notaio Valenza Fabio trascritto a Parma da *omesso per privacy*, che ne divennero proprietari per costruzione su area pervenuta per acquisto fattone con atto a ministero dr. S.Bertogalli in data 21/10/1974, trascritto a Parma.

8.1 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Con patti, diritti, obblighi e servitù attive e passive esistenti, con esplicito riferimento a quanto indicato nell'atto dr. Sergio Bertogalli in data 01/02/1972 registrato a Langhirano e trascritto a Parma cui si rimanda.

QUESITO 9: determinare il valore degli immobili pignorati ai sensi del novellato art. 568 cpc nella determinazione del valore di mercato si procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

9.1 ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Ai sensi della L. 132/2015 nella determinazione del valore di mercato l'E.S. procede alla determinazione della superficie dell'immobile misurata secondo i criteri stabiliti dagli standard nazionali ed europei, specificando la superficie commerciale.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, la superficie considerata ai fini della stima risulta essere la *Superficie Interna Lorda SIL*, con superfici desunte mediante rilievo in sito.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, che si ricorda risulta essere una superficie fittizia ottenuta dalla somma tra la superficie principale e le superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile, ovvero con coefficienti che raccordano la superficie principale con le superfici secondarie, segue la tabella con indicazione della superficie interna lorda e commerciale dell'immobile ed esplicitazione dei coefficienti utilizzati, secondo criteri definiti Norma UNI 10750 sostituita dalle UNI 11558/2014 – 11612/2015 nonché in base al Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.):

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale ;

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi);
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 100% Muri divisorii tra parti comuni;
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, lavanderie, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% Vani accessori comunicanti

- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Aree scoperte o a queste assimilabili compresi posti auto scoperti in aree private.

Nel caso in oggetto, non essendo definita la concessione in sanatoria di cui sopra, ma rilevando la conformità catastale, ai locali piano seminterrato è stato applicato un coefficiente di differenziazione pari al 75% essendo in presenza di impianti ed altezza utile abitabile; ai locali accessori posti nel fabbricatello non concessionati è applicato un coefficiente di differenziazione pari al 15%.

LOTTO UNICO: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO INDIPENDENTE DA TERRA A TETTO DISPOSTO SU DUE PIANI AD USO CIVILE ABITAZIONE OLTRE FABBRICATELLO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO ED AREA DI PERTINENZA IN NEVIANO DEGLI ARDUINI (PR), Loc. ORZALE VIA F.PETRARCA N. 2

Composizione interna di Lotto unico in in Neviano Degli Arduini (Pr), loc. Orzale via F.Petrarca n. 2: fabbricato indipendente da terra a tetto ad uso civile abitazione disposto su due piani costituito da due appartamenti e composto a piano seminterrato da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, a piano rialzato da soggiorno, cucina, disimpegno, di camere da letto, terrazzo ad angolo parzialmente coperto, con annesso fabbricatello in corpo staccato composto da due cantine ed un locale centrale termica, oltre area di pertinenza circostante, di mq. 1720 catastali.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Fonte Norma UNI 10750 - UNI EN 15733/2011– S.I.M.)

TIPOLOGIE E LOCALI	SUPERFICIE INTERNA LORDA	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	SUP. COMMERCIALE

APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO			
- PS1 locali e muri int. non portanti	68.60 mq circa	0.75	51.45 mq circa
- PS1 muri perimetrali esterni e portanti	11.35 mq circa	0.75	8.52 mq.circa
APPARTAMENTO PIANO RIALZATO			
- PR locali e muri int. non portanti	68.20 mq circa	1.00	68.20 mq circa
- PR muri perimetrali esterni e portanti	10.55 mq circa	1.00	10.55 mq.circa
- PR terrazzo	19.30 mq. circa	0,30	5.80 mq. circa
FABBRICATELLO ACCESSORIO			
- PS1 locali accessori fabbricatello	12.92 mq. circa	0,15	1.94 mq. circa
AREA CIRCOSTANTE			
- PT area 1720 mq. catastali	136.80 mq. circa	0,10	13.68 mq. circa
	1583.20 mq. circa	0,02	31.66. mq. circa
TOTALE			SUPERFICIE COMMERCIALE mq circa 191.80

Stato di manutenzione e conservazione:

Al valore convenzionale dell'abitazione si applicano i seguenti coefficienti correttivi per lo stato di conservazione e manutenzione:

1,00 se lo stato è normale;

0,80 se lo stato è mediocre

0,60 se lo stato è scadente.

Per stabilire lo stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto delle seguenti parti dell'abitazione: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, nonché delle parti comuni dell'edificio quali: accessi, scale, facciate, parti comuni in genere.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato di manutenzione e conservazione alla luce di quanto sopra e di quanto precedentemente descritto, può definirsi normale, il valore/mq. riferito al bene in oggetto terrà conto del deperimento fisico (physical deterioration) derivato dall'uso e dallo stato d'uso, dal logorio delle parti dell'immobile.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata per parametro tecnico (metro quadrato) previa indagine di mercato per identificare beni comparabili per segmento di mercato e dato immobiliare, tenendo in opportuna considerazione vari aspetti che influenzano il mercato stesso quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'appartamento e delle sue appendici, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, lo stato di occupazione dell'immobile.

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, è necessario procedere con correttivi, al fine di evidenziare eventuali differenze tra caratteristiche/condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando, considerando altresì le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima, tenuta in opportuna considerazione stato di conservazione e manutenzione, stato d'uso ed eventuali deprezzamenti.

9.2 Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Sulla base di quanto sopra esposto, relativamente a determinazione della superficie commerciale nonché dell'applicazione del metodo e dei relativi parametri adottati, considerato quanto emerge dalle statistiche trimestrali realizzate dall'osservatorio immobiliare quale sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo, a seguito del vaglio dei dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare, comparate con le valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore relativamente alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: NEVIANO DEGLI ARDUINI

Fascia/zona: Suburbana

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	430	580
Box	NORMALE	125	180
Ville e Villini	NORMALE	460	600

NEVIANO DEGLI ARDUINI - C27		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		1.300	1.500
Abitazioni - II fascia		190	450

Tenuto conto di quanto sopra esposto e rispetto ai prezzi medi delle compravendite riscontrati nella zona, relativamente al bene in oggetto, il

più probabile valore di mercato* del bene oggetto di stima è così calcolato:

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA.	VALORE/ MQ.	VALORE COMMERCIALE
<i>Fabbricato da terra a tetto nel suo complesso Sup. commerciale mq. 191.80 circa</i>	€ 800,00/mq.	€ 153.440,00
VALORE COMPLESSIVO		€ 153.440,00

** Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la norma, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili rilevati, sulla base delle operazioni estimative svolte come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a euro 800,00/mq. per cui **il valore complessivo del bene stimato nelle attuali condizioni, risulta pari a Euro 153.440,00**

9.3 Detrazione per eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti:

Come sopra indicato, a cura dell'aggiudicatario presso il competente ufficio tecnico comunale dovrà essere verificata la possibilità di rilascio della concessione in sanatoria depositata nel 1998 relativa al cambio d'uso da accessori ad abitativo dei locali a piano seminterrato, per la conclusione dell'iter – se ritenuto ancora possibile in base alla normativa ora vigente – e pagamento degli oneri a suo tempo indicati pari a £.7.052,700 (oggi euro 3.642,42) per contributo spesa commisurato all'incidenza spesa di urbanizzazione, oltre a £ 1.223,260 (oggi euro 636,92) quale contributo commisurato all'incidenza per il costo di costruzione, oppure, come si ritiene più probabile, depositare nuova pratica con idoneo titolo edilizio a sanatoria, che prevede versamento di sanzione per comunicazione tardiva, comprendente

anche la regolarizzazione del fabbricatello accessorio non presente in alcun titolo edilizio, oltre oneri per contributo di costruzione, urbanizzazioni e monetizzazioni, indicando le seguenti spese indicative:

1. Competenze tecniche per predisposizione idoneo titolo edilizio a sanatoria comprendenti rilievo stato di fatto, raffronto con ultimo titolo edilizio rilasciato e restituzione grafica, studio della pratica ai fini della redazione di idoneo provvedimento urbanistico, per le difformità riscontrate e sopra esposte, redazione modulistica, asseverazioni, tavole grafiche e deposito telematico :
euro 2.500,00 oltre IVA e contributi di legge (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale);
2. Sanzione per SCIA a sanatoria da euro 1000,00 a euro 2.000,00;
3. Oneri per contributo di costruzione, urbanizzazioni e monetizzazioni sulla base della Delibera Regionale 186/2018 e successive modifiche ed integrazioni da calcolare in base alle relative tabelle parametriche (ultima delibera di giunta regionale del 22/01/2024 n. 91, euro 10.000,00 (valutazione indicativa orientata in base alle sommarie indicazioni ricevute);
4. Competenze tecniche per richiesta di certificato di abitabilità, ora denominata SCEA - segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità – resa ai sensi dell’art. 23 L. 15/2013, per dotarne il locale oggetto di sanatoria, con produzione della documentazione relativa, fra cui in modo indicativo e non esaustivo dichiarazioni di rispondenza relative alla sicurezza degli impianti presenti nell’immobile, certificato di collaudo statico, autorizzazione allo scarico dei reflui, ecc.:
euro 4.500,00 oltre IVA e contributi di legge (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).

Agli importi sopra indicati, dovranno essere aggiunti diritti di segreteria e presentazione comunali e catastali, bolli se dovuti, iva e contributi di legge, specificando che gli importi esposti sono presuntivi e secondo una media di mercato validi alla data di redazione della presente.

Dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, potrebbero essere richieste modalità diverse da quelle sopra indicate e/o ulteriori somme, o importi diversi riguardanti la pratica edilizia in sanatoria che sarà presentata dal soggetto aggiudicatario dell'immobile. Tali modalità e importi saranno determinati dai competenti uffici sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica a cura dell'aggiudicatario, in relazione dell'abuso commesso e quantificabili solo presuntivamente alla data odierna.

Totale detrazioni preventivate per sanzione amministrativa, oneri per contributo di costruzione, urbanizzazioni e monetizzazioni, competenze tecniche per redazione delle attività necessarie, escluse IVA e contributi di legge, calcolate alla data di redazione della presente: presumibili euro 19.000,00, secondo valutazione ed informazioni indicative alla data attuale.

Valore complessivo – detrazioni = € 153.440,00 – € 19.000,00 = € 134.440,00

Abbattimento Forfettario (applicato nella misura del 20%)

dovuto alla eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, all'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali ulteriori oneri non computabili alla data odierna, per eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per mancanza di qualità e regolarità in relazione alla vendita forzata, per differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che

possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%):

LOTTO UNICO euro 134.440,00 – 20% = euro 107.552,00

9.4 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale dei sopra descritti beni situati in Neviano Arduni, località Orzale, via F.Petrarca n. 2 in quota di 1/1 di piena proprietà € 107.552,00

arrotondati a euro 107.500,00 diconsì euro centosettemila/00

QUESITO 10: accertare lo stato di possesso del bene, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli storico-artistico, verificando se i beni risultano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi. Specifichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile risulta occupato quale abitazione principale.

a) all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli storico-artistico, verificando se i beni risultano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi.

non riscontrati

Dalla documentazione visionata i beni non risultano gravati da censo, livello e uso civico.

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

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

1) Iscrizione contro del 01/06/2022 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da Giudice di Pace di Parma in data 10/09/2020, a favore di *omesso per privacy*;

2) Trascrizione contro del 26/01/2023 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Parma in data 27/12/2022, a favore di *omesso per privacy*.

Le informazioni sopra riportate, sono tratte dai documenti allegati al fascicolo e da ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Parma-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare.

Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al fascicolo stesso ed alle visure.

c) specifichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni non sono posti in contesto condominiale.

QUESITO 11: accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati di cui alla presente non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

12. LIMITI DELLA PERIZIA

Al fine della redazione della presente non sono state effettuate indagini geologiche, o altre indagini invasive in terreni e/o murature, la valutazione è stata effettuata secondo quanto visibile sul suolo, basandosi su rilievo in sito per quanto è risultato accessibile e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici e/o da questi emessi.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente ai beni identificati con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Non si sono rintracciate obbligazioni di cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni.

-xXx-

I.V.G.

DI PARMA