



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA A LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE
URBANIZZATO, OLTRE PICCOLA PARTICELLA DI
TERRENO IN FELINO (PR), LOCALITA' S.MICHELE GATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 160/2023 RGE

- LOTTO UNICO -

GIUDICE ESECUZIONI: dott.ssa F. ERRICO

ESECUTATO : *omesso per privacy*

CREDITORE PROCEDENTE: *omesso per privacy*

CONSULENTE TECNICO: GEOMETRA ELISABETTA CARNERINI
nominato con provvedimento in data: 24/01/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina
INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 30/01/2024

l'Esperto Stimatore
geom. Elisabetta Carnerini
firmato digitalmente



TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura n. 160/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: *omesso per privacy*

Contro: *omesso per privacy*

In data 24/01/2024 d'ordine del G.E. autorizzava il deposito telematico di accettazione dell'incarico, allegando modulo predisposto, restituito in data 29/01/2024 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 27/06/2024 ore 12.30 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 LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE
URBANIZZATO , OLTRE PICCOLA PARTICELLA DI
TERRENO IN FELINO (PR), LOCALITA' S.MICHELE GATTI
- LOTTO UNICO -



vista satellitare dei beni e contesto in cui sono inseriti



VIA P. BORSELLINO



VIA PEZZANI/STR. CALESTANO

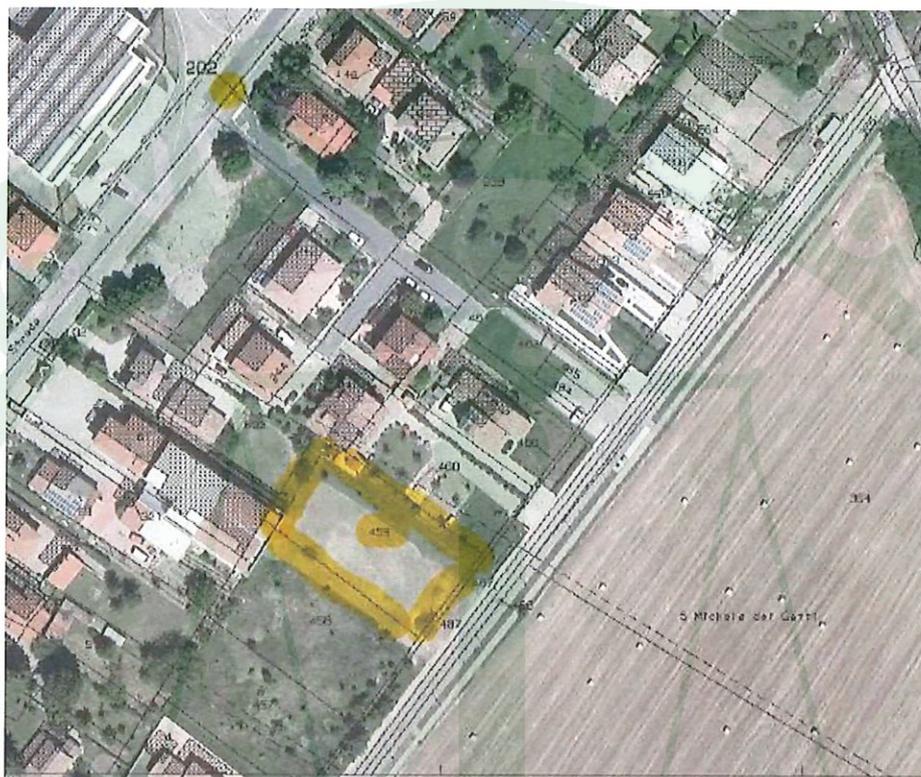


IMMAGINE GEOSIT SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: in data 30/01/2024

dove si fissava il sopralluogo in data 05/02/2024, come effettuato unitamente al custode nominato, procedendo all'accesso ai beni pignorati

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' ESECUTATA

omesso per privacy

1.1 DIRITTO REALE PIGNORATO

Piena proprietà, per la quota 1/1 (per 1000/1000) di piena proprietà.

Tale diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità della soc. esecutata.

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DI CONFINI:

- 1) In Felino, località San Michele Gatti, lottizzazione denominata PP09, via Paolo Borsellino, quota di 1/1 di piena proprietà di un lotto di terreno edificabile urbanizzato, con destinazione residenziale, identificato a CT di Felino, Foglio 18, particella *omesso per privacy*, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 1606, Reddito dominicale euro 13.69, Reddito agrario euro 15.76.

Confini: a nord con particella 460 e particella 241, ad est con particella 480 e via P. Borsellino, sud con particella 458, ad ovest con particella 603 e particella 61.

- 2) In Felino, località San Michele Gatti, via Pezzani/strada Prov.le n. 15 per Calestano piccolo appezzamento di terreno, corrispondente a porzione di strada-marciapiede, destinato a "zone ad uso pubblico - viabilità esistente" posto in corpo staccato rispetto al lotto di terreno sopra descritto, identificato a CT di Felino, Foglio 18, particella 202, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq. 10, Reddito dominicale euro 0.08, Reddito agrario euro 0.10.

Confini: a nord ed est con particella 414, a sud con particella. 243 – via Pezzani, ad ovest con strada Prov.le n. 15 per Calestano.

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Felino appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni del ridotto Comune di Felino al foglio 18 con le seguenti particelle:

- foglio 18 part. *omesso per privacy* consistenza are 00 ca. 10

- foglio 18 part. *omesso per privacy* consistenza are 16 ca. 06

oltre i frutti, diritti reali sugli stessi, accessori, miglioramenti, pertinenze e parti comuni, senza eccezione alcuna.

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 Comune di Felino, località San Michele Gatti

INTERA PIENA PROPRIETA' di lotto di terreno edificabile urbanizzato, con destinazione residenziale nella lottizzazione denominata PP09, in via Paolo Borsellino, di superficie catastale di mq. 1606, corrispondente al lotto 7 nella TAV.4 - Tavola di progetto n. 4 "Planimetria di Progetto, Inquadramento Territoriale – Tabelle dei dati tecnici, avente capacità edificatoria di mq. 279 di superficie utile e possibilità di realizzazione di monofamiliare/bifamiliare/quadrifamiliare come riportato nella tavola di riferimento, parzialmente recintato in quanto nei lati nord ed ovest sono presenti immobili esistenti, oltre piccolo appezzamento di terreno, posto in corpo staccato rispetto al lotto di terreno sopra descritto, corrispondente a

porzione di strada-marciapiede in via Pezzani/strada Prov.le n. 15 per Calestano.

PP9

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA
LOTTIZZAZIONE PP9

4

PLANIMETRIA DI PROGETTO,
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
TABELLE DEI DATI TECNICI
SCALA 1:1000

claudio bernardi architetto
via sansepolcro 6 - 43100 parma - tel. 0521/381563 - fax 0521/291377 - e-mail: bernardi@libero.it

monica pedretti architetto
via sansepolcro 6 - 43100 parma - tel. 0521/381563 - e-mail: pedretti@libero.it

TAVOLA 4 PLANIMETRIA PROGETTO

RIFERITA AL LOTTO EDIFICABILE E TIPOLOGIA

n° lotto	TIPOLOGIA	Sup. LOTTO	Sup. UTILE FABBRICATO
1	unifamiliare / bifamiliare	mq. 1.375,35	mq. 140
2	unifamiliare / bifamiliare	mq. 1.016,20	mq. 150
3	unifamiliare / bifamiliare	mq. 1.030,31	mq. 140
4	unifamiliare / bifamiliare	mq. 1.181,08	mq. 150
5	unifamiliare / bifamiliare	mq. 1.066,51	mq. 130
6	unifamiliare / bifamiliare	mq. 1.077,74	mq. 130
7	bifamiliare / quadrifamiliare	mq. 1.616,52	mq. 279
8	bifamiliare / quadrifamiliare	mq. 1.605,88	mq. 280
9	bifamiliare / quadrifamiliare	mq. 1.300,77	mq. 220
10	unifamiliare / bifamiliare	mq. 1.098,18	mq. 130
11	unifamiliare / bifamiliare	mq. 1.253,86	mq. 220
	TOTALE	mq.13.620,38	mq. 1.969



IDENTIFICATIVI CATASTALI

I terreni figurano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Felino:

Foglio 18 part. omissa per privacy, qualità seminativo arborato classe 1, superficie mq. 10, Reddito dominicale euro 0.08, Reddito agrario euro 0.10.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 02/01/1976, frazionamento del 27/03/1976, in atti dal 30/09/1976 n. 13477.

Foglio 18, part. omissa per privacy qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 1606, Reddito dominicale euro 13.69, Reddito agrario euro 15.76.

Dati derivanti da frazionamento di particella di mq. 19928 in data 08/07/2008, in atti dal 08/07/2008, n. 157561.1/2008, pratica n. PR0157561.

– Patti ed obblighi, in proporzione all'estensione del Lotto, derivanti dalla Convenzione Urbanistica stipulata fra la Società esecutata ed il Comune di Felino (PR), per l'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "PP9", mediante atto a ministero Notaio dr. Carlo Maria Canali in data 09.09.2008, repertorio n. 21153/10554, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 08.10.2008 al n. 15.885 del R.P. ed al n. 23.438 del R.G. (all.8);

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 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 verificarsi 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 verificarsi, 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.

Non risultano depositati titoli edilizi/progetti, per l'edificazione sul lotto in oggetto.

Si sono rintracciati i seguenti titoli/richieste/denunce edilizie/condoni presso l'archivio urbanistico del Comune di Felino (PR), riferiti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto:

1) P.d.C. (Permesso di Costruire) n. 28/2009 del 05.05.2009, avente ad oggetto "Opere di Urbanizzazione del PP09 a San Michele Gatti in Via Paolo Borsellino e successivo P.d.C. in variante n. 28/2010 del 02.07.2010, avente ad oggetto "Variante al PdC 28/09 del 05.05.2009 - Opere di Urbanizzazione del Piano di Espansione Produttivo"; titoli edilizi scaduti nel 2012 passibili di sanzioni a carico di _____ secondo l'art. 7 della stipulata convenzione ancora vigente.

Le opere di urbanizzazione del comparto di cui ai sopracitati titoli edilizi non risultano completamente realizzate e collaudate ed abbisognano di quanto descritto nella conclusione del "Verbale di sopralluogo e verifica amministrativa in merito al Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica PP09 San Michele Gatti" redatto dal competente ufficio tecnico in data 08.10.2021, che si riporta di seguito:

"al fine di procedere al completamento dei lavori, è necessario procedere ad affidamento di incarichi professionali per:

- la quantificazione delle opere previste non realizzate, da risistemare o da completare;
- aggiornamento del progetto delle opere di urbanizzazione con predisposizione di variante finale ed ad build;

- redazione di computo metrico ed elenco prezzi delle opere da completare da utilizzare quale base per la richiesta di escussione delle polizze e per il successivo affidamento dei lavori;
- individuazione in loco dei confini catastale dei comparti;
- direzione lavori delle opere mancanti o da completare;
- collaudo tecnico ed amministrativo lavori”.

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

Si allega certificato di destinazione urbanistica n. 8/24 come richiesto in data 13/02/2024 prot. 1838/2024 e ricevuto in data 27/02/2024 a mezzo pec dal preposto ufficio, che riporta la seguente destinazione:

F. 18 mapp. 459 Zone residenziali di espansione estensiva C2 (Art. 34 del PRG vigente) interno al comparto denominato "PP09" attraversata da linea elettrica MT (Art. 10 del PRG vigente)

F. 18 mapp. 202 Zone ad uso pubblico – viabilità esistente (Art. 18 del PRG vigente)

secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (approvato con DCR n. 1338 del 28/1/93 e n. 1551 del 14/7/93)

F. 18 mapp. 202, 459 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28)

QUESITO 7: appurare sulla scorta della documentazione dell’Agenzia 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

Sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, come da ispezione telematica del 08/03/2024 all’atto della notifica del pignoramento

parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, e precisamente trascrizione a favore del 06/06/2008, Pubblico Ufficiale dr. Carlo Maria Canali, in data 08/05/2008 in quota di 1/1 di piena proprietà.

Comproprietari: non presenti

Quota titolarità soc. esecutata: 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, i beni in oggetto sono pervenuti all'attuale intestataria, in forza di atto di compravendita a ministero dr. Carlo Maria Canali con atto di compravendita rogito notaio dr. Carlo Maria Canali in Parma in data 08/05/2008 trascritto a Parma in data 06/06/2008.

8.1 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Quanto in oggetto non si trova in contesto condominiale

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.

L'oggetto di stima è ubicato all'interno delle Lottizzazione residenziale denominata PP9, nella Frazione di San Michele Gatti in Comune di Felino (PR) costituito da lotto di terreno già urbanizzato a forma rettangolare, corrispondente al lotto n. 7 nella tavola di progetto n. 4 "Planimetria di Progetto, Inquadramento Territoriale – Tabelle dei dati tecnici con capacità edificatoria di mq. 279 di superficie utile complessiva e possibilità di realizzazione di monofamiliare/bifamiliare/quadrifamiliare.

Altimetricamente, è ubicato a circa 250 mt. s.l.m in contesto rurale, nelle immediate vicinanze presente trasporto con mezzi pubblici (autobus) ed alcune attività commerciali, per usufruire di tutti gli altri principali servizi dedicati alla persona è necessario accedere a quelli presenti nel Capoluogo, ad una distanza di circa 2 chilometri.

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.

LOTTO UNICO: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE URBANIZZATO, OLTRE PICCOLA PARTICELLA DI TERRENO IN FELINO (PR), LOCALITA' S.MICHELE GATTI

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. procedura di stima multiparametrica privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo unitario medio, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione, per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it, O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Osservatorio Immobiliare edito dalla locale CC.II.AA.), che è così ricavata:

Pubblicazione Casa.it *San Michele Gatti Lotto Edificabile di mq. 1300.... €/mq 114.60*, ridotto del 5% per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione con preliminare di compravendita,

Valore €/mq. 108,80:



131

€ 149.000

SAN MICHELE GATTI: A pochi chilometri dal centro di Felino, proponiamo in vendita lotto edificabile per villa mono/bifamiliare. Il lotto ha una metratura di circa 1300 mq con una superficie edificatoria che permette la costruzione di una villa singola o di una bifamiliare ideale per genitori e figli. Per ulteriori...

Pubblicazione Attico.it *San Michele Gatti Lotto Edificabile di mq. 1200 €/mq 112.50*, ridotto del 5% per “*margin*e di trattativa”, in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione con preliminare di compravendita, Valore €/mq. 106.80:



Via Carlo Alberto dalla Chiesa 2
Terreno edificabile

1200 mq € 135.000
Lotto edificabile per ville mono e bifamiliari felino - ai piedi del castello di felino più precisamente...

Contatta

Pubblicazione Immobiliare.it *Terreno edificabile di mq. 860.... €/mq 138.37* ridotto del 5 % per “*margin*e di trattativa”, in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita: Valore €/mq. 131.45



Terreno edificabile via Calestano, Felino

€ 119.000 | 860 m² superficie

PROPONIAMO Lotto edificabile di circa 860 mq url FELINO (PR) Possibilità di costruire Villa unifamiliar lottizzazione urbanizzata di recente e in via di esp

Media: €/mq 115.50, ridotto ad €/mq 100,00 adottabile in via prudenziale anche a seguito dell’incertezza sulla competenza del completamento delle opere di urbanizzazione.

9.2 Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore e Valore di mercato

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.

Sulla base di quanto sopra esposto, 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 il **più probabile valore di mercato** è così calcolato:

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

MAPPALE	SUP. CATASTALE	VALORE/ MQ.	VALORE DI MERCATO
459	mq. 1606,00	€ 100/mq.	€ 160.600,00
202	mq. 10	A corpo	€ 400,00
			€ 161.000,00

* 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.

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

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 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* 161.000,00 – 20% = *euro* 128.800,00

9.4 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale dei sopra descritti beni situati in n Michele Gatti, in quota di 1/1 di piena proprietà di

Più probabile prezzo di mercato: € 161.000,00

– Abbattimento forfettario del 20% € 32.200,00 -

Valore di vendita forzosa del bene oggetto di stima: € 128.800,00

diconsi euro centoventottomilaottocento/00

QUESITO 10: accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore; nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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 risultano liberi, in particolare il mappale 459 è un lotto libero, il mapp. 202, che occupa parte della via Pezzani e relativo marciapiede, anch'esso libero da vincoli e conduzioni

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:

Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza;
- I beni non risultano gravati da censo, livello e uso civico;
- Patti ed obblighi, in proporzione all'estensione del Lotto, derivanti dalla Convenzione Urbanistica stipulata fra la Società esecutata ed il Comune di Felino (PR), per l'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica

denominato "PP9", mediante atto a ministero Notaio dr. Carlo Maria Canali in data 09.09.2008, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 08.10.2008.

.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 in data 06/06/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, con atto a ministero dr. Carlo Maria Canali in data 08/05/2008 con le seguenti annotazioni per restrizioni:

1. Annotazione n. 3995 del 27/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3904 del 27/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4086 del 06/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 455 del 04/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1609 del 04/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 4021 del 02/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 276 del 28/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI);

2) Trascrizione in data 29/12/2023 – Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Parma 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 allegate alla presente.

c) Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad IVA nella percentuale di legge in vigore a quel momento, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 Modificato da Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 Articolo 9 art. 8 ter.

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