



DOTT. ING. GIUSEPPE TERZI  
Via Matteotti n. 3 – 43044 Collecchio PARMA



TRIBUNALE DI PARMA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Unità abitativa monofamiliare e pertinenza destinata a stalla e fienile con unità collabente  
sita in Bedonia (PR) – Località Selvola n. 47

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare censita in cat. A/3 (economico) ad uso abitativo e pertinenza in cat. D/10 (stalla e fienile)  
con unità collabente in cat. F/2  
sito Località Selvola n. 47 nel Comune di Bedonia (PR)

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 52/2023

GIUDICE: Dott.ssa Filomena Errico

ESECUTATI: Omissis

CREDITORE PROCEDENTE: rappresentata dagli Avv.ti Alessandro Barbaro e Andrea  
Aloi

CONSULENTE TECNICO: Dott. Ing. Giuseppe Terzi

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie di Parma

- nomina con provvedimento in data 19 Maggio 2023;
- nomina trasmessa via PEC in data 19 Maggio 2023;
- accettazione della nomina in data 25 Maggio 2023;
- inizio operazioni peritali: 6 Luglio 2022;
- inoltro perizia mediante PCT: 29 Novembre 2023.



I

### 1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

- Omissis
- Omissis

### 2. RECAPITI: (ultimo recapito noto)

- Omissis
- Omissis

### 3. DESCRIZIONE DEI CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Terzi, a seguito dei sopralluoghi effettuati e della documentazione consultata ed acquisita presso il Comune di Bedonia (PR) e l'Agenzia del Territorio di Parma, considerate le caratteristiche delle unità immobiliari descritte nell'atto di pignoramento immobiliare, è pervenuto alla conclusione che i cespiti oggetto della presente procedura possano essere così descritti:

- Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Bedonia (PR), Località Selvola n. 47;
  - Catasto Fabbricati del Comune di Bedonia (PR):  
*Foglio 72, part. 327, sub. 1 - Piano S1-T-1, Cat. A/3, Classe 2, Vani n. 11, Superficie Catastale 213 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte: 194 m<sup>2</sup>), Rendita: 511,29 euro.*  
*Il fabbricato residenziale è graffato alla particella 327, che si estende per circa 432,32 m<sup>2</sup> comprensivi del sedime del fabbricato graffato (circa 132 m<sup>2</sup>).*
- Unità immobiliare accessoria ad uso stalla e fienile, sita in Bedonia (PR), Località Selvola n. 47:  
*Foglio 72, part. 327, sub. 2 – Piano S1-T, Cat. D/10, Rendita: 312,00 euro.*
- Unità collabente (baracca)  
*Foglio 72, part. 327, sub. 3 – Piano T, Cat. F/2*

### 4. EVENTUALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

Il bene oggetto del pignoramento appartiene interamente agli esecutati che sono proprietari rispettivamente per 7/8 (3/4 + 1/8 – Omissis) e 1/8 (Omissis).

II

### 1. VERIFICHE PRELIMINARI

- Dall'esame degli atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: il certificato è a firma della Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano (MI) ed è stato redatto in data 12 Aprile 2023;

2



- La certificazione notarile descrive la storia ipotecaria dell'immobile risulta descritta a partire dalla data 02.03.2003 ovvero da oltre vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento, avvenuto il 29.03.2023.
- Nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali dell'immobile sono riportati correttamente.
- Sono stati acquisiti dal Comune di Bedonia (PR) per entrambi gli esecutati, copia del Certificato di Residenza e copia del certificato di Stato Civile dai quali risulta che gli esecutati:
  - Omissis:
    - Omissis;
    - Omissis;
  - Omissis:
    - Omissis;
    - Omissis.

III

BENI COSTITUENTI IL LOTTO

sito nel Comune di Bedonia (PR), Località Selvola n. 47

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

- Omissis.
- Omissis.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Il bene oggetto del pignoramento appartiene interamente agli esecutati nelle proporzioni più volte sopra citate.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Diritto reale Pignorato: intera proprietà del bene.

Indirizzo: Località Selvola n. 47 – Bedonia (PR), cap 43041.

Tipologie:

- Immobile ad uso abitativo: Unità immobiliare di categoria A/3, catastalmente "tipo economico", con porzione di terreno di pertinenza  
Piano: S1 - T - 1 ;  
Catasto Fabbricati del Comune di Bedonia (PR):  
*Foglio 72, part. 327 sub. 1 – Piano S1- T-1, Cat. A/3, Classe 2, Vani n. 11, Superficie Catastale 213 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte: 194 m<sup>2</sup>), Rendita: 511,29 euro.*
- Unità immobiliare accessoria ad uso stalla-fienile, sita in Bedonia (PR), Località Selvola n. 47;  
Catasto Fabbricati del Comune di Bedonia (PR):  
*Foglio 72, part. 327 sub. 2 – Piano S1- T, Cat. D/10, Rendita: 312 euro.*
- Unità immobiliare accessoria collabente





Catasto Fabbricati del Comune di Bedonia (PR):

*Foglio 72, part. 327, sub. 3 – Piano T, Cat. F/2*

I fabbricati sopra descritti sono "catastralmente graffiati" ad un'area esterna a cortile e giardino che si estende per circa 430 m<sup>2</sup>.

Confini:

Il lotto sul quale insistono le unità immobiliari oggetto d'esecuzione confinano:

- a nord: con particella 337 del foglio 72;
- a est: particella n. 337 del Foglio n. 72 e in piccola parte in continuità con la particella 315 del foglio 72;
- a sud: particella n. 315 del Foglio n. 72;
- a ovest: in parte con particella n. 331 del Foglio n. 72 ed in parte con la particella 334 del foglio n. 72.

Eventuali millesimi di Parti Comuni:

Trattandosi di un'unità indipendente non esistono parti comuni.

**4. ANNO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI**

La data di costruzione dell'immobile è indefinibile, ma sicuramente antecedente il 1967. A tal proposito si allega la dichiarazione del Comune di Bedonia

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

Immobile di proprietà dei sigg.:

- Omissis,  
Omissis
- Omissis,  
Omissis.

sito nel Comune di Bedonia (PR), qui di seguito descritto:

Catasto Fabbricati del Comune di Bedonia (PR) Località Selvola:

*Foglio 72, part. 327, sub. 1 - Piano S1-T-1, Cat. A/3, Classe 2, Vani n. 11, Superficie Catastale 213 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte: 194 m<sup>2</sup>), Rendita: 511,29 euro.*

*Foglio 72, part. 327, sub. 2 – Piano S1-T, Cat. D/10, Rendita: 312,00 euro.*

*Foglio 72, part. 327, sub. 3 – Piano T, Cat. F/2*

**6. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Esiste corrispondenza.





## 7. TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI ALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Alla notifica dell'atto di pignoramento in data 02.03.2023, gli esecutati erano proprietari delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per le quote sotto riportate:

- Omissis,
- Omissis

## 8. PROVENIENZA VENTENNALE

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni effettuate, si può confermare e riferire che le unità immobiliari oggetto di stima, sono pervenute ai debitori esecutati così come descritte oggi, come segue:

- Nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultavano in capo a Omissis.
- In morte di Omissis, con certificato di denuncia di successione del 24.10.2013 rep. 4031/9990/13 Ufficio di Parma, trascritto in data 19.02.2014 ai nn. 2821/2213, con accettazione tacita di eredità in forza dell'atto del 10.04.2014 rep. 21122/8662 del Notaio Mattia Condemi di Borgo Val di Taro, trascritto in data 29.04.2014 ai nn. 6563/4954, la sua quota di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione passa in capo a Omissis in parti uguali. Il nuovo assetto proprietario diventa: Omissis.
- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mattia Condemi di Borgo Val di Taro, in data 10.04.2014 rep. n. 21122/8662 e trascritto il 29/04/2014 ai n.ri 6564/4955 col quale Omissis vende la sua quota di proprietà a Omissis, coniugati in regime di comunione dei beni, per arrivare all'assetto proprietario sopra descritto.

## 9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) *Vincoli ed oneri che rimarranno 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;*

I vincoli che interessano gli immobili sono quelli individuati dagli strumenti della pianificazione urbanistica del Comune di Bedonia e nel dettaglio:

### Fabbricato residenziale:

E' rappresentato nella tavola POC 46 del Piano Operativo Comunale vigente.

Ricade in una "Tessuto Residenziale di completamento nelle frazioni tipo A2"

Viabilità secondaria di interesse provinciale intervalliva (tipo C dal Cds) –SP3 Bedonia – P.sso Bocco – SP 90 Cavignana

### Fabbricato accessorio:

E' rappresentato nella tavola POC 46 del Piano Operativo Comunale vigente.

Ricade in una "Tessuto Residenziale di completamento nelle frazioni tipo A2"





Viabilità secondaria di interesse provinciale intervalliva (tipo C dal Cds) –SP3 Bedonia – P.sso Bocco – SP 90 Cavignana

Le unità oggetto d'esecuzione non sono soggette a vincoli sul fabbricato.

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

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuate, riferibili al ventennio antecedente alla data 02.03.2023, di seguito indicate, non risultano ulteriori vincoli ed oneri rispetto a quelli riscontrati dalla relazione notarile e dalla documentazione allegata agli atti di pignoramento:

- Pignoramento del 2 Marzo 2023 rep. 943 Ufficio Giudiziario di Parma, trascritto in data 29 marzo 2023 ai nn 6303/4839, a favore di ' euro 81.798,55 oltre interessi e spese, grava beni in Bedonia (PR) Località Selvola n.47: CF 72 mapp. 327 sub.1 cat. A/3 vani 11 piano 1 - T - S1, mapp. 327 sub. 2 D/10 paiano S1 - T e mapp. 327 sub.3 cat. F/2 piano T; a carico di Omissis;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 29 marzo 2007 ai nn. 8635/2315, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 9 marzo 2007 rep. 40654/10512 Not. Michele Micheli di Parma, a favore domicilio ipotecario eletto: sede in Modena, per la complessiva somma di euro 252.000,00 di cui capitale euro 140.000,00 tasso interesse annuo 5,6% durata anni 15, grava beni in Bedonia (PR) Frazione Selvola: CT foglio 72 mapp. 223 are 04.30 più beni omissis Omissis;
- Ipoteca legale iscritta in data 7 aprile 2004 ai nn 8118/1580, cancellata con annotazione n. 2336 del 17 luglio 2004 (cancellazione totale).

Le informazioni sopra riportate sono tratte dalla documentazione allegata agli atti, oltre al controllo del sottoscritto presso il Comune di Bedonia e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma.

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

### Edificio residenziale

Il fabbricato, così come documentato dalla PEC dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bedonia, è dichiarato antecedente al 1967, in quanto in quanto presso l'archivio comunale non è stato reperito alcun titolo edilizio.

### Edificio accessorio

Il fabbricato, così come documentato dalla PEC dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bedonia, è dichiarato antecedente al 1967, in quanto in quanto presso l'archivio comunale non è stato reperito alcun titolo edilizio.

*Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Bedonia:*

Non essendo stata trovata nessuna pratica depositata non è stato possibile effettuare confronti.





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

In seguito al rilievo dello stato dei luoghi effettuato in data 06.06.2023 sono emerse le seguenti difformità rispetto alle Planimetrie Catastali in data 27.06.2012:

a. Difformità rilevate nel fabbricato residenziale:

- diverse destinazioni d'uso di alcuni locali sia al piano terra che al primo piano: una dispensa al posto di una camera al piano terra e al piano primo al posto di due camere sono stati ricavati un soggiorno e una cucina;
- diversa posizione della porta della camera al piano terra;
- al piano seminterrato non è stato indicato correttamente lo spessore del muro interno tra le due cantine;

b. Difformità rilevate nel fabbricato accessorio:

- Nessuna difformità da segnalare

Inquadramento urbanistico

Si rimanda al punto 9 comma a).

## 11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dati dell'Amministratore

Non esiste amministratore

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

- Non ci sono spese condominiali dichiarate

BILANCI CONDOMINIALI CONSUNTIVI			
ANNO	QUOTA PROPRIETA' (euro)	QUOTA INQUILINO (euro)	TOTALE (euro)

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

-

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. C.c.):

-

Spese condominiali preventivate nell'anno ancora in corso

-



## 12. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari sono occupate dagli esecutati.

### IV

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

##### a) Caratteristiche degli immobili

###### Tipologia dei Cespiti:

I cespiti sono:

- Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Bedonia (PR), Località Selvola n. 47;
  - Catasto Fabbricati del Comune di Bedonia (PR):  
Foglio 72, part. 327, sub. 1 - Piano S1-T-1, Cat. A/3, Classe 2, Vani n. 11, Superficie Catastale 213 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte: 194 m<sup>2</sup>), Rendita: 511,29 euro.  
Il fabbricato residenziale è graffato alla particella 327, che si estende per circa 432,32 m<sup>2</sup> comprensivi del sedime del fabbricato graffato
- Unità immobiliare accessoria ad uso stalla e fienile, sita in Bedonia (PR), Località Selvola n. 47:  
Foglio 72, part. 327, sub. 2 – Piano S1-T, Cat. D/10, Rendita: 312,00 euro.
- Unità collabente (baracca)  
Foglio 72, part. 327, sub. 3 – Piano T, Cat. F/2

###### Superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto è calcolabile come segue:

- Unità abitativa:
 

> area esterna: $100 \text{ m}^2 \times 10\% + 199,84 \text{ m}^2 \times 2\% =$	m <sup>2</sup> 14,00
> superficie commerciale – piano S1 – cantina collegata ai vani principali: $78,54 \text{ m}^2 \times 35\% =$	m <sup>2</sup> 27,49
> superficie commerciale – piano T e P1 locali abitativi $2 \times 78,54 \text{ m}^2 \times 100\% =$	m <sup>2</sup> 157,08
> superficie commerciale – P2 sottotetto $h_m < 1,5 \text{ m}$ : $78,54 \text{ m}^2 \times 10\% =$	m <sup>2</sup> 7,85
> superficie commerciale – balconi: $2 \times 4,62 \text{ m}^2 \times 25\% =$	m <sup>2</sup> 2,31
	m <sup>2</sup> 208,73
- Locali accessori – non collegati ai vani principali:
 

> superficie commerciale – piano S1 ex stallino: $53,94 \text{ m}^2 \times 20\% =$	m <sup>2</sup> 10,79
> superficie commerciale – piano T ex fienile:	





$53,94 \text{ m}^2 \times 20\% =$	$\text{m}^2$	10,79
SOMMANO	$\text{m}^2$	21,58

Il fabbricatello collabente di cui al sub. 3 non compare in nessuna documentazione agli atti e non è rilevabile.

Composizione interna del fabbricato residenziale:

L'immobile è composto al piano terra da cucina, dispensa, due camere e un bagno; al piano primo da due camere, bagno, soggiorno e cucinino; al piano seminterrato da tre cantine

Quanto rilevato presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 27.06.2012, depositata presso l'agenzia del territorio della Provincia di Parma. Le difformità sono descritte nel precedente punto 10.

Composizione interna del fabbricato accessorio:

Il fabbricato accessorio si sviluppa su due livelli non comunicanti tra loro, che oggi sono utilizzati come deposito.

Accessi:

L'unità immobiliare ha accesso dalla strada pubblica di Località Selvola, ma per raggiungerla si devono attraversare le particelle 215 e 337 sulle quali esiste una servitù di passaggio di fatto.

Condizioni di Manutenzione:

Il fabbricato residenziale, abitato dai proprietari e dai loro familiari, si presenta in uno stato di conservazione discreto se rapportato all'età del fabbricato.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

Parte abitativa:

- Porta d'ingresso al piano terra (T): portoncino in legno in discreto stato di conservazione;
- Porte interne: in legno, cieche, in normale stato di conservazione;
- Infissi e serramenti: finestre con telaio in legno e vetro singolo in sufficiente stato di conservazione;
- Pavimenti: piastrelle di monocottura;
- Rivestimenti: cucina e bagni in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti: finitura ad intonaco civile e tinteggio, in buone condizioni,
- Bagni: sono tutti dotati dei sanitari standard (uno con doccia e l'altro con vasca a sedere) e sono in discreto stato di conservazione.

Locale accessorio:

- Porta d'accesso: portone in lamiera al piano S1 e portone in legno al piano terra;
- Pavimenti: battuto di cemento;
- Rivestimenti: non ci sono;
- Pareti e soffitti: pareti in muratura rinzaffate e soffitto costituito dalle falde della copertura al piano terra, mentre il locale al piano S1 non è stato possibile visitarlo;
- Serramenti: non ci sono.





Impianti:

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico e idraulico; antenna TV; riscaldamento termo stufa a legna. Nel locale accessorio è presente solo un punto luce.

**b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione**

Il fabbricato è situato in località di Selvola, che dista circa 20 km dal centro di Bedonia che è la località più prossima dotata dei servizi essenziali. La località è estremamente isolata e non ha vicino nessun servizio essenziale. Il mercato nella zona non è attivo. Il territorio di Selvola presenta un rischio sismico considerato medio-alto.

**c) Descrizione sommaria dei fabbricati**

*(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)*

**Fabbricato residenziale**

- Anno di costruzione: antecedente al 1967 (dichiarazione Comune di Bedonia)
- Struttura: l'edificio di tre piani fuori terra (seminterrato, terra e primo, è stato realizzato con struttura in laterizio.
- Accessi (pedonale e carrabile): L'unità immobiliare ha ingresso da strada pubblica, ma con servitù di fatto su due mappali di altra proprietà.
- Piani: Il fabbricato è costituito da piano seminterrato, terra e primo piano.
- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale): non esistono enti condominiali
- Finiture edificio:
  - Facciate: intonacate (v. foto esterne);
  - Lattoneria e pluviali: lattonerie in lamiera preverniciata.
  - Copertura: a tre falde con manto in tegole.

**Fabbricato accessorio**

E' un fabbricato nel quale sono presenti muratura in laterizio, tetto in legno.

**Fabbricato collabente**

E' una baracca in legno fatiscente e pericolante.

**d) Analitica descrizione del lotto e valutazione estimativa**

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

La superficie lorda dell'unità immobiliare è stata desunta dalle sole planimetrie acquisite presso l'Agenzia del territorio di Parma, nonché dai rilievi fatti nel corso del sopralluogo effettuato in data 06.06.2023.

Dalla superficie lorda viene determinata la superficie commerciale con il seguente criterio di valutazione (Norma UNI 10750-2005 e D.P.R. n.138/1998):

– muro esterno:	100 %
– superficie abitativa netta:	100 %
– pareti interne:	100 %
– muri divisorii tra proprietà diverse:	50 %
– cantina comunicante:	35 %

10





DOTT. ING. GIUSEPPE TERZI  
Via Matteotti n. 3 – 43044 Collecchio PARMA

- cantina-deposito non comunicante 20 %
- balconi: 25 %
- sottotetto con  $h_{med} < 150$  cm: 10 %

Superfici commerciali apparenti – unità abitativa:

LOCALE	SUPERF. LORDA (m <sup>2</sup> )	COEFF.	SUPERF. COMMERC. (m <sup>2</sup> )	
<b>PORZIONE ABITATIVA</b>				
Area rilevata catastalmente	299,84	vari	14,00	
Piano S1 – cantina collegata ai vani principali	78,54	0,35	27,49	
Piano Terra – locali abitabili	78,54	1,00	78,54	
Piano Primo – locali abitabili	78,54	1,00	78,54	
Piano Secondo – Sottotetto H < 1,50m media	78,54	0,10	7,85	
Piano Terra - balcone	4,62	0,25	1,16	
Piano Primo - balcone	4,62	0,25	1,15	
			208,73	208,73
<b>PORZIONE ACCESSORIA</b>				
Piano S1 - Stallino	53,94	0,20	10,79	
Piano Terra - Fienile	53,94	0,20	10,79	
			21,58	21,58
<b>Superficie commerciale</b>				<b>230,31</b>

Totale superficie commerciale dell'edificio (arrotondata): 230 m<sup>2</sup>

Caratteristiche interne ed esterne:

Vedi punti precedenti.

Stato di manutenzione:

Il fabbricato, abitato dai proprietari, si presenta in uno stato di conservazione compatibile con la vetustà.





Segnalazione dei fattori incidenti sul valore, valore commerciale e criterio di stima:

La stima è stata determinata utilizzando il metodo sintetico, e in assenza di mercato ci si è basati sui valori dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità, centralità e salubrità della zona, silenziosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza o meno di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'unità immobiliare.

Si evidenziano, in particolare, tra gli aspetti e caratteristiche che influenzano positivamente il valore:

- l'ubicazione dell'unità immobiliare in zona tranquilla;
- immobile indipendente con area esterna;

Si devono invece segnalare, tra gli elementi che influenzano negativamente il valore:

- assenza dei servizi essenziali nelle immediate vicinanze;
- condizioni superate delle finiture dell'edificio;
- impiantistica non attuale.

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Bedonia, relative alla zona R1 (Extraurbana/Zona Rurale), per il periodo dal secondo semestre 2020 al primo semestre 2023, per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato.

Nel periodo i prezzi unitari di riferimento per le abitazioni civili in normale stato di conservazione, hanno avuto una oscillazione del -4,4% sui valori minimi (oscillando tra 225,00 e 215,00 euro /m<sup>2</sup>) del -6,8% sui valori massimi (con oscillazioni tra 295,00 e 275,00 euro /m<sup>2</sup>).

Accertato il sopra descritto andamento del mercato, si è ritenuto quindi di dover valutare e confrontare il complesso delle offerte di vendita nella stessa zona. Come si desume dagli estratti delle offerte allegati alla perizia, per le tipologie simili nel comune di Bedonia, è stata rilevata un'offerta di vendita da parte delle agenzie immobiliari, il cui prezzo unitario di vendita risulta circa 385 euro/m<sup>2</sup>: il prezzo unitario è però maggiore in quanto il fabbricato in vendita è più piccolo di quello oggetto d'esecuzione ed è più vicino alla località Anzola, dotata dei servizi primari essenziali.

E' quindi possibile affermare che per immobili residenziali le offerte e le stime delle Agenzie Immobiliari risultano in linea alle risultanze delle visure effettuate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Mediando i valori trovati presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e l'unica stima trovata presso le Agenzie Immobiliari, si può stimare un valore di mercato medio di riferimento, in condizioni di compravendita libera, per residenze aventi le caratteristiche e potenzialità dell'immobile in esame, in stato di conservazione normale, pari a 270 euro/m<sup>2</sup>.

Fabbricato residenziale più accessorio:

Tenuto conto di quanto sopra relazionato, assunti i seguenti coefficienti di comparazione che tengono conto delle reali condizioni dell'immobile oggetto di stima:





- K1 = 1,00 – poiché l'immobile è occupato, ma da un proprietario;
- K2 = 0,90 – poiché l'immobile è indipendente, ma ha accesso attraverso proprietà altrui;
- K3 = 0,90 – poiché l'immobile ha bisogno di interventi di ristrutturazione;
- K4 = 1,00 - poiché l'immobile è mediamente luminoso;
- K5 = 1,00 – poiché l'immobile è in mezzo ad altri edifici;
- K6 = 0,95 – poiché il fabbricato ha oltre 50 anni e necessita di interventi di manutenzione;
- K7 = 1,00 – poiché l'immobile ha un impianto a termo autonomo.

si ritiene di dovere moltiplicare il valore medio di 270,00 euro /m<sup>2</sup>, per K compl. = K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7 = 0,77 e quindi pari a euro/m<sup>2</sup> 270,00 x 0,77 = 207,90 euro/m<sup>2</sup>, arrotondato a 210 euro/m<sup>2</sup>.

Il valore commerciale di riferimento risulta quindi pari a:

$$230 \text{ m}^2 \times 210 \text{ euro/m}^2 = 48.300,00 \text{ euro}$$

A questo valore vanno detratti gli importi per la sanatoria dell'immobili stimati in:

– Oneri e sanzioni (art. 17 L.R. 15/2013)	
25.249,72 x 2 =	euro 1.000,00
– Aggiornamento catastale	euro 350,00
– Spese tecniche	<u>euro 1.500,00</u>
	euro 2.850,00

Il valore di mercato del fabbricato residenziale risulta quindi:

$$48.300,00 \text{ euro} - 2.850 \text{ euro} = 45.450,00 \text{ euro}$$

A dedurre "Abbattimento Forfettario" (20%) pari a: 45.450,00 euro x 0,2 = 9.090,00 euro.

Restano: 45.450,00 euro – 9.090,00 euro = 36.360,00 euro, che si possono arrotondare a 36.000,00 euro.

V

## CONCLUSIONI

Il valore dell'intera proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento intestate ai Sigg.ri Omissis, e precisamente:

- Immobile ad uso abitativo: Unità immobiliare di categoria A/3, catastalmente "tipo economico", con ampia porzione di terreno di pertinenza.
- Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Bedonia (PR), Località Selvola n. 47;
  - Catasto Fabbricati del Comune di Bedonia (PR):  
*Foglio 72, part. 327, sub. 1 - Piano S1-T-1, Cat. A/3, Classe 2, Vani n. 11, Superficie Catastale 213 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte: 194 m<sup>2</sup>), Rendita: 511,29 euro.*  
*Il fabbricato residenziale è graffato alla particella 327, che si estende per circa 432,32 m<sup>2</sup> comprensivi del sedime del fabbricato graffato (circa 132 m<sup>2</sup>).*

13





DOTT. ING. GIUSEPPE TERZI  
Via Matteotti n. 3 – 43044 Collecchio PARMA

- Unità immobiliare accessoria ad uso stalla e fienile, sita in Bedonia (PR), Località Selvola n. 47:  
Foglio 72, part. 327, sub. 2 – Piano S1-T, Cat. D/10, Rendita: 312,00 euro.
- Unità collabente (baracca)  
Foglio 72, part. 327, sub. 3 – Piano T, Cat. F/2

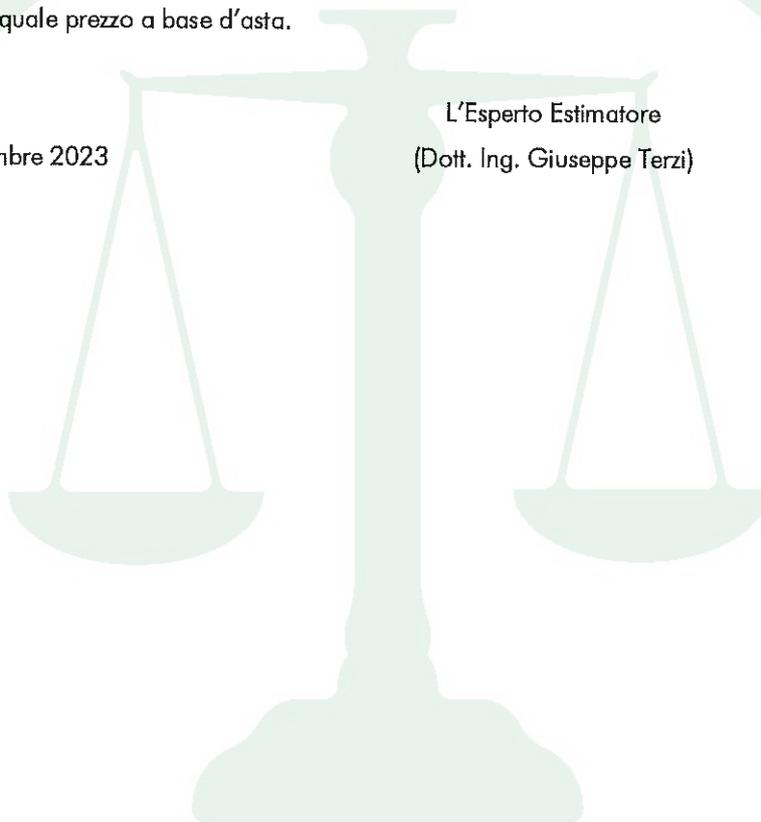
risulta pari a:

36.000,00 euro (diconsi trentaseimila/00 euro)

valore che si propone quale prezzo a base d'asta.

Collecchio, 27 Novembre 2023

L'Esperto Estimatore  
(Dott. Ing. Giuseppe Terzi)



I.V.G.

DI PARMA





SCHEMI RIASSUNTIVI:

- A) SCHEMA DI DESCRIZIONE SINTETICA MODELLO A
- B) MODELLO B – CONTROLLO DOCUMENTAZIONE
- C) PERIZIA REDATTA IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008

ALLEGATI:

- 1. Certificati di Residenza,
- 2. Certificati di Matrimonio;
- 3. Avvisi di inizio operazioni peritali
- 4. Visura Catastale attuale e Visura Storica
- 5. Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali
- 6. Planimetria dello stato reale dei luoghi:
  - a) Stato Autorizzato Planimetria catastale del 27/06/2012;
  - b) Stato rilevato Piano Primo e Piano Terra;
  - c) Sovrapposizione Piano Primo e Piano Terra
- 7. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi
- 8. Dichiarazione del Comune di Bedonia
- 9. Atto Dott. Mattia Condemi n. Atto Rep. 21.22 Racc. 8.662
- 10. Ispezione Ipotecaria
- 11. Documenti acquisiti durante la perizia
  - a) Banca dati Agenzia Entrate
  - b) Ricerca Immobili
  - c) Documentazione fotografica per pubblicazione

DOMANDA DI LIQUIDAZIONE PRESTAZIONI PROFESSIONALI

I.V.G.

DI PARMA

