



TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA VERSIONE PRIVACY



ESECUZIONE IMMOBILIARE: n.53/2023 R.G.E.

Unità immobiliare sita nel Comune di Sorbolo Mezzani
frazione Mezzano Superiore, 43055 - via 1 Maggio nr. 5/7

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Salvatore Di Carluccio**

ESECUTATO: sigg.:

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO ESTIMATORE: arch. Giuseppe OCCHI con studio in Parma, 43121, strada al Ponte Caprazucca, nr. 8, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Parma n. 258, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Parma al n. 10103..



QUESITO: si rinvia al provvedimento di incarico del 28 aprile 2023

INDICE

1.	Generalità degli esecutati	pag.	3
2.	Recapiti	pag.	3
	Premessa		
3.		pag.	4
	Controlli preliminari		
4.		pag.	5
	Risposta ai quesiti:		
5.		pag.	7
	Quesito n.1 Identificazione del bene		
6.		pag.	7
	descrizione immobile		
6.1		pag.	12
	APE		
6.2		pag.	24
	Quesito n.2 - Costruzioni ante "67		
7		pag.	24
	Quesito n.3 - Post "67 titoli abilitativi		
8		pag.	25
	Quesito n.4 -		
9		pag.	27
	Quesito n.5 - Identificazione catasta-		
10	le	pag.	27
	Dati catastali		
10.1		pag.	28
	Quesito n.6 - "Comproprietà /divisibi-		
11	lità immobile"	pag.	29
	Quesito n.7 - "Provenienza dei beni"		
12		pag.	29
	Quesito n.8 -		
13		pag.	30
	Conteggi superfici		
13.1		pag.	31
	Criteri di stima		
13.2		pag.	33



14	Quesito n.9	pag.	35
15	Quesito n.10	pag.	35
16	Quesito n.11	pag.	36
17	Quesito n.12	pag.	36
17.a	Planimetrie catastali	Pag.	36
17.b	Planimetrie di rilievo	Pag.	37
18	Quesito n.13	pag.	39
19	Indicazione valore immobile	pag.	39
20	Conclusioni	pag.	39
21	Allegati	pag.	40

1. GENERALITÀ' DEGLI ESECUTATI

Sig. _____, nato a _____ il _____ (C.F.: _____) già' residente nel Comune di Sorbolo Mezzani in via 1 maggio n. 5, cancellato dal Registro della Popolazione per irreperibilità con decorrenza 02-04-2019, coniugato con la sig.ra _____, nata in _____ il _____ (C.F.: _____), coniugi con contratto di matrimonio in data 24/05/2008 a Mezzani (PR) (atto n.1 p. II s.A. anno 2008 STATO CIVILE DI MEZZANI). (vedi allegati n. 1- 3 - 4)

2. RECAPITI

in persona del legale rappresentante *pro tempore* procuratrice di _____
 codice fiscale e partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese di _____
 rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Barbaro del _____



Foro di Messina, codice fiscale BRBSN74M17F158J, con studio in Messina, via Orso Corbino n.7, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. Andrea Aloï, codice fiscale LAONDR86E28G273C), ed elettivamente domiciliata nello studio professionale dell'avvocato Davide Zambrelli, in Parma 43121, via Padre Onorio n.1, C.F.: ZMBD-VD82E23G337T, PEC: avv.davide.zambrelli@pec.giuffre.it.

II

PREMESSA

Gli immobili, oggetto di esecuzione, risultano di proprietà del sig. , nato a) già residente nel Comune di cancellato dal Registro della Popolazione per irreperibilità con decorrenza 02-04-2019, con atto pubblico di compravendita del 30/05/2008, stipulato dal Notaio Armando Trasatti, in PARMA, rep. 376181/17470, trascritto in Parma in data 10/06/2008 ai numeri 13788/9657, ,, con sede in , C.F.: vende a che acquista la proprietà degli immobili siti in Mezzani (PR), via 1 Maggio n. 5/7, denunciati al Catasto Fabbricati del comune di Sorbolo mezzani al Foglio 5, mappale 837, sub 3, Cat. A/3, classe 2, di consistenza vani 9.

Provenienza: atto pubblico di compravendita in data 30/06/2008, stipulato dal Notaio Armando Trasatti, in PARMA, rep.376180/17469, trascritto in Parma in data 10/06/2008 ai numeri 13787/9656, nel quale con sede in ! c.f.: vende a con sede in C.F.: che acquista la proprietà di beni in Mezzani (PR), via 1 Maggio n. 5/7, (Catasto fabbricati: F. 5 , mapp. 837, sub 3, cat. A/3 di vani 9, da. Atto pubblico di compravendita in data 20/04/2005, stipulato dal Notaio Armando Trasatti, in PARMA, rep. 363654/15458, trascritto in Parma in data 02/05/2005 ai numeri 12061/7941, nel quale , nato a C.F.: vende a Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà di nato a / il , per la quota intera, con atto di



compravendita 05/07/1975, rep. 12321, dal notaio Dr. Caramatti Luigi, in Parma, trascritto il 10/07/1975 ai nn. 6054/4633, nonché atto di compravendita del 09/10/1980, rep. 180326, notaio Dr. Giovanni Bergonzi, in Parma, trascritto il 07/11/1980 ai nn. 13742/10642, con costituzione di diritto reale (servitù di distanza) con scrittura privata in autentica del 09/06/1988, rep. 43667, notaio Giovanni Bergonzi, in Parma, trascritta il 21/03/1989 ai nn. 3794/2710. (vedi allegati n. 1-4-7)

- Si precisa che l'esperto stimatore ritiene opportuno individuare gli immobili in due distinti e unici lotti in quanto già fisicamente divisi e catastalmente frazionati, divisione migliorativa al fine di una maggiore commerciabilità.

Lo scrivente, esperto stimatore, dopo aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnala quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione sostitutiva, redatta dal Notaio, Dottor Francesca Romana Giordano, in Milano (MI) in data 26 aprile 2023;

- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva, tale certificazione risale sino all'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento con la seguente storia ventennale, inoltre risultano corretti i dati catastali attuali e storici riportati dell'immobile con la visura effettuata in data 14.06.2023. (vedi allegati n. 3-4-7)

- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva, di cui sopra, sull'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, risultano, nel ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Parma, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Pignoramento in data 27/02/2023, rep. 942, trascritto a Parma il 30/03/2023 ai nn. 6482/4964 a favore di _____ e la coniuge _____ (u.n.1 - CF Foglio 5 mapp. 837, sub 3, cat. A/3 _____) a carico _____



di vani 9, piano 1/2 e u.n.1 – CF Foglio 5, mapp. 837, sub 4, cat. A/3 di vani 4, piano 1)

b) Pignoramento in data 21/05/2018, rep. 2942, trascritto a Parma il 14/06/2018 ai nn. 11258/7972 a favore di _____ (C.F. Foglio 5 mapp. 837, sub 3, cat. A/3 di vani 9, piano 1/2)

c) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/08/2016 ai nn. 16076/2499 in forza di atto giudiziario del 24/05/2016, rep. 1323 Tribunale di Parma a favore di _____ a carico di _____ (C.F. Foglio 5 mapp. 837, sub 3, cat. A/3 di vani 9, piano 1/2);

d) Ipoteca volontaria iscritta in data 10/06/2008 ai nn. 13791/2557 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 30/05/2008, a favore di _____ a carico di _____ (C.F. Foglio 5 mapp. 837, sub 4, cat. A/3 di vani 4, piano 1);

e) Ipoteca volontaria iscritta in data 10/06/2008 ai nn. 13790/2556 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 30/05/2008, a favore di _____ a carico di _____ (C.F. Foglio 5 mapp. 837, sub 3, cat. A/3 di vani 9, piano 1/2);

- sono stati acquisiti copia del documento d'identità e il certificato di stato civile e di residenza dell'esecutato sig. _____, (_____), già residente nel Comune di _____ cancellato dal Registro della Popolazione per irreperibilità con decorrenza 02-04-2019, ha contratto matrimonio il 24/05/2008 a Mezzani (PR) con la sig.ra _____ (atto n.1 p.11 s.A anno 2008 Stato Civile di Mezzani) (vedi allegato n.1)

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Giuseppe Occhi, dichiara di aver espletato le seguenti formalità:

- in data 20.09.2023 viene effettuato un primo sopralluogo di accesso presso l'immobile in Mezzani, via 1 Maggio n. 7, dopo il ricevimento parziale della documentazione relati-



va all'accesso agli atti dei titoli abilitativi alla presenza del sig. _____ (padre dell'esecutato) e i Sigg. _____ e _____ in qualità di attuali locatari, per la verifica dello stato dei luoghi; (vedi allegato n. 2)

- in data 12/10/2023 viene effettuato un secondo sopralluogo per la verifica dello stato di fatto degli immobili con l'ultima documentazione acquisita dal comune di Mezzani relativa ai titoli abilitativi autorizzati.

- ricercato presso l'archivio tecnico del Comune di Sorbolo Mezzani, i titoli edilizi abilitativi riguardanti l'immobile colpito dalla procedura esecutiva in oggetto e la relativa certificazione di Abitabilità; (vedi allegato n. 5)

- in data 14/06/2023 effettuato visure catastali per immobile e storica con ritiro delle planimetrie dell'immobile oggetto della presente procedura; (vedi allegati n. 3)

- in data 13/06/2023 reperito visura previo Ispezione Ipotecaria presso gli uffici del U.T.E. Di Parma, Conservatoria dei Registri Immobiliari; (vedi allegato n. 4)

- reperito atto notarile dr. Armando Trasatti; (vedi allegato n. 7)

- svolto ricerche presso i servizi di Pubblicità Immobiliare con indagini sul valore di mercato della zona di Sorbolo Mezzani (zona nord della provincia di parma);

III

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente esperto stimatore, in ottemperanza alle disposizioni ricevute dall'III.mo Giudice dell'esecuzione, procede di seguito a fornire risposta separata a ciascun quesito formulato dal G.E. nel verbale di conferimento dell'incarico di che trattasi.

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL



Come già specificato precedentemente si propone all'esatta individuazione degli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 53/2003 in due lotti distinti.

1) **Ubicazione:** appartamento posto al piano primo con sottotetto, facente parte di un complesso con destinazione in parte residenziale e in parte commerciale, sito in Comune di Sorbolo Mezzani, (PR) via 1 Maggio n. 7;

2) **Diritto reale pignorato:** quota 1/1 bene personale di proprietà , in regime di comunione legale dei beni con la coniuge sig.ra , come censito al catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani (M411) (PR), Sez. Urb. 2, Zona Cens. 2, Foglio 5, part. 837, Sub. 3, Cat. A/3, Classe 2, consistenza vani 9 (Abitazioni di tipo economico - fabbricati realizzati con caratteristiche economiche nei materiali e finiture essenziali, modesti impianti tecnologici limitati ai soli elementi indispensabili e di modeste dimensioni rispetto alla normalità del territorio), Rendita Euro 278,89 (Vedi allegato 3).

3) **Inquadramento planimetrico:**

Al fine di individuare con esattezza il fabbricato oggetto di perizia si riporta di seguito la vista aerea della zona (parte nord del centro abitato di Mezzano Superiore) con l'immobile evidenziato da cerchiatura di colore nero.

vista aerea dell'ubicazione dell'immobile in Mezzano Superiore (PR)



- vista aerea particolareggiata dell'immobile



4) **tipologia:** unità immobiliare formata da appartamento al piano primo con sottotetto al piano superiore di un edificio con destinazione d'uso commerciale, esposizione di mobili con uffici di pertinenza, magazzino e abitazioni di civile abitazione, posto all'interno di un complesso immobiliare realizzato su un lotto di terreno di forma irregolare costituito da diversi corpi di fabbrica, quello, oggetto di stima ha una pianta rettangolare prospiciente via 1 Maggio con il lato minore parallelo e con lato maggiore perpendicolare alla via ed è costituito da due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto con area cortilizia pertinenziale, ubicato in posizione centrale al centro abitato di Mezzano Superiore (PR), tipologia strutturale in telaio di c.a, tamponamento in muratura di laterizio e relativa copertura a falde completa di manto di copertura in tegole di cemento e lattoneria in acciaio (Vedi allegato 6)





prospetto sud

prospetto sud-ovest



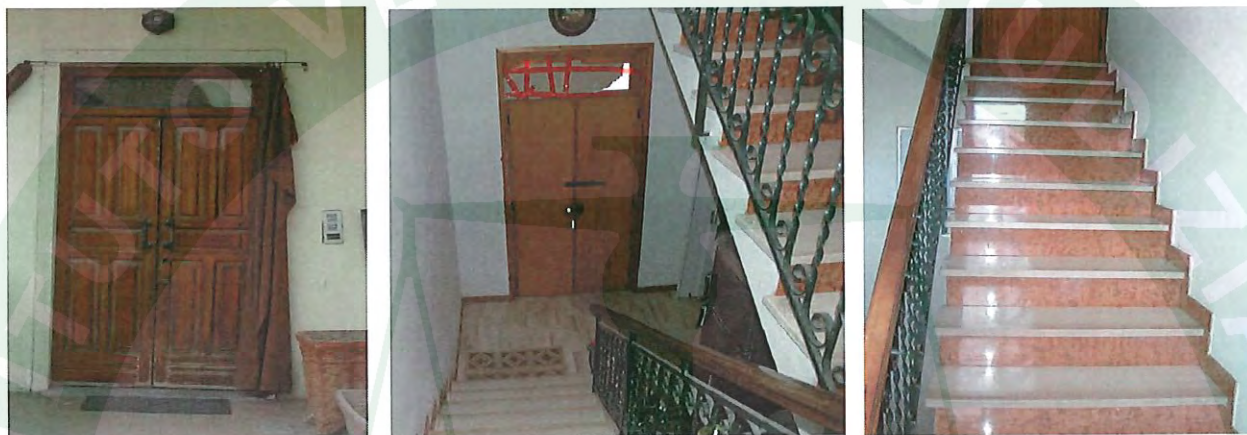
Le facciate del fabbricato sono finite con intonaco al civile per esterni tranne in alcune parti della struttura portante lasciate in c.a. a vista (pilastri, balconi, sporto di gronda) che risultano finite con tinteggiatura di color giallo chiaro sbiadito, le quali necessitano di manutenzione ordinaria e rifacimento completo del colore, serramenti esterni in alluminio anodizzato completi di zanzariere e tapparelle in pvc, con tinta marrone chiaro, mentre la porta d'ingresso principale comune di accesso al vano scale è realizzata in legno a vista con sopra luce e tamponamento in vetro;

La scala interna comune, di ingresso al piano primo, è realizzata con gradini in pedate



di marmo chiaro, alzate e battiscopa in marmo rosso di Verona, parapetto in ferro verniciato verde di disegno semplice e corrimano in legno. (Vedi allegato 6)

Vista esterna e interna della porta d'ingresso – scala



5) **Accessi:** da via 1 Maggio al civico n.7, diretto ingresso con cancello carrabile e pedonale in profilati di ferro di colore grigio.

6) **Caratteristiche generali della zona di ubicazione:** Gli immobili sono posti in zona centrale del centro abitato di Mezzano Superiore, a circa Km 20 dal centro di Parma, a Km 5 dal comune di Colorno, a Km 15 dal comune di Viadana (MN), nonostante la sua ubicazione marginale dalla città' di Parma risulta in posizione strategicamente equidistante tra le provincie di Parma, Mantova e Reggio Emilia, è a prevalente destinazione residenziale, in minima parte produttivo e commerciale, servita da servizi di trasporto su strada.

7) **Composizione interna:** l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è costituita da un appartamento posto al piano primo, composta da tre vani oltre i servizi, balcone e veranda confinante a nord con unità immobiliare stessa proprietà, subalterno 4, a sud con via 1 Maggio, a est con via Palazzo del Vescovo e a ovest con area cortilizia comune, oltre a locale adibito ad uso soffitta posta al piano secondo-sottotetto, confinante a nord con tetto di copertura altra unità della stessa proprietà, a sud con via 1 Maggio, a est con via Palazzo del Vescovo e a ovest con area cortilizia comune;



l'unità immobiliare è costituita da piccolo ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere e una grande veranda, in parte tamponata e chiusa abusivamente, oltre al vano sottotetto di ampia dimensione.

8) **Eventuali pertinenze e accessori:** sottotetto, area esterna cortilizia comune all'edificio, ingresso comune e vano scale,

9) **Esposizione:** nel complesso l'unità immobiliare ha una esposizione diretta nei tre punti cardinali a sud, est e ovest.

10) **Superficie commerciale:** le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali previo verifica diretta dal sottoscritto perito stimatore, complessivamente le superfici totali commerciali dell'appartamento risultano di mq. 125,00, della veranda di mq. 100,00 e del sottotetto di mq. 240,00;

11) **Condizioni di Manutenzione:** L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in generale in condizioni medie di manutenzione, gli impianti tecnologici risultano a tutt'oggi molto limitati: acqua derivante da un pozzo privato e non dall'acquedotto comunale in quanto non indipendente, riscaldamento a termosifoni non funzionante in quanto staccato completamente dalla centrale termica comune, (anno di costruzione locale caldaia 1987).

Caratteristiche interne (pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi ecc.):

APPARTAMENTO: il pavimento dell'ingresso e dei vani principali sono realizzati in piastrelle di ceramica di modulo rettangolare di colore marrone, battiscopa in ceramica stesso colore della pavimentazione, pareti e tutti i soffitti dei vani sono finiti con intonaco al civile per interni tinteggiati con vari colori di diversa tonalità, porta d'ingresso in legno standard del tipo blindata con pannello di tamponamento interno in nobilitato di colore bianco e ferramenta tipo acciaio completa di serratura del tipo blindato, porte interne in legno, colore bianco con tipologia all'inglese e tamponamento in vetro del tipo smerigliato, serramenti esterni composti da finestre in



legno, tipo pino mordenzato, e vetrocamera, completi di cassonetti interni dello stesso materiale e colore delle finestre degli oscuranti a tipologia tapparella in PVC di color chiaro. (porta ingresso-serramento esterno finestra oscurante-zanzariera)



La cucina risulta ricavata all'interno di una parte della veranda tamponata abusivamente con muri in laterizio e finiti con intonaco al civile per interni e serramenti in legno di forma quadrata con vetrocamera fissi e non apribili, pavimento in doghe di legno, pareti tinteggiate in azzurro, soffitti in parte intonacati di color bianco e in parte in legno a vista, penisola centrale contenete i fuochi e relativa cappa soppesa, lavandino incassato in mobile, rubinetteria in acciaio, impianto elettrico con fili esterni volanti. Foto cucina





La cucina è caratterizzata da un volume creato abusivamente previo la costruzione di tamponamento perimetrale con pareti in muratura doppio Uni di spessore cm. 25, solaio di copertura ex-novo. in legno e in parte controsoffittato da cartongesso, realizzazione di finestre completamente fisse e non apribili in netta difformità' anche del rapporto di 1/8 sia di illuminazione che di aerazione. Tale realizzazione abusiva, comportando un aumento di volume e di superficie, pur accessoria, ri-

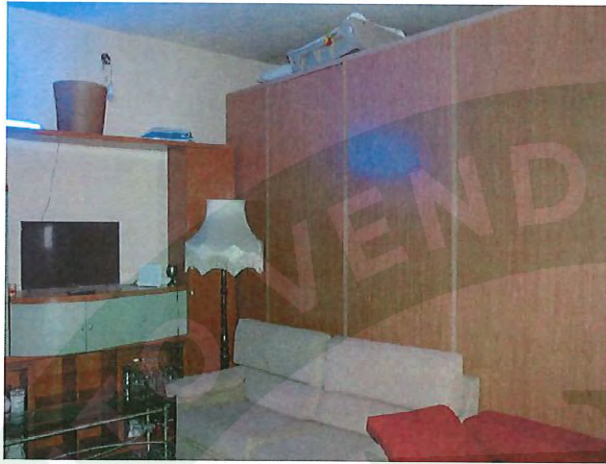


sulta in completamente in piena difformità alle norme dello strumento urbanistico comunale vigente, dovrà' essere oggetto di rimozione e demolizione con il conseguente ripristino dello stato originale dell'immobile.

La distribuzione interna risulta composta da singoli vani che vengono utilizzati irregolarmente dalla loro destinazione d'uso, come ad esempio la cucina con destinazione come da progetto che risulta essere utilizzata come camera da letto.

La zona giorno è caratterizzata da un unico vano che essendo in parte interclusa dalla veranda chiusa non ha una illuminazione diretta ma solo dotata di una illuminazione artificiale mentre l'altra parte della zona giorno è attigua alla veranda aperta. Tale situazione di fatto non permette al vano di essere conforme alle normative vigenti in materia per garantire gli idonei requisiti igienico-sanitari (art. 5 del DM 5 luglio 1975) di avere il rapporto di aerazione e di illuminazione di 1/8. All'interno del vano giorno risulta realizzata parte di parete per creare posto letto indipendente inoltre una camera da letto è stata ceduta all'appartamento attiguo attraverso l'apertura di una porta di accesso diretto. *Foto zona giorno*





Come già riportato sopra diversi posti letto sono stati ricavati nella zona giorno mentre l'unica camera esistente è stata ricavata nel vano che doveva essere la cucina, da come si evince dalle planimetrie catastali e da quelle allegate al titolo abilitativo. La camera da letto utilizzata nel vano cucina è realizzata con pavimento in materiale forma e dimensione uguale a quelle della sala, tinteggiatura chiara con soffitto bianco. *foto camera*



Bagno: rivestimento in ceramica di piastrelle con modulo quadrato di cm 20 x 20 c.a. per un'altezza di circa cm. 210, pavimento in ceramica di modulo quadrato con tinta chiara uguale al rivestimento, pareti e soffitto tinteggiati con tinta rosso scuro, idrosanitari di colore bianco composti da piatto doccia in ceramica completa di box in vetro satinato, vaso a pavimento con cassetta esterna e bidet, rubinetteria in acciaio inox,



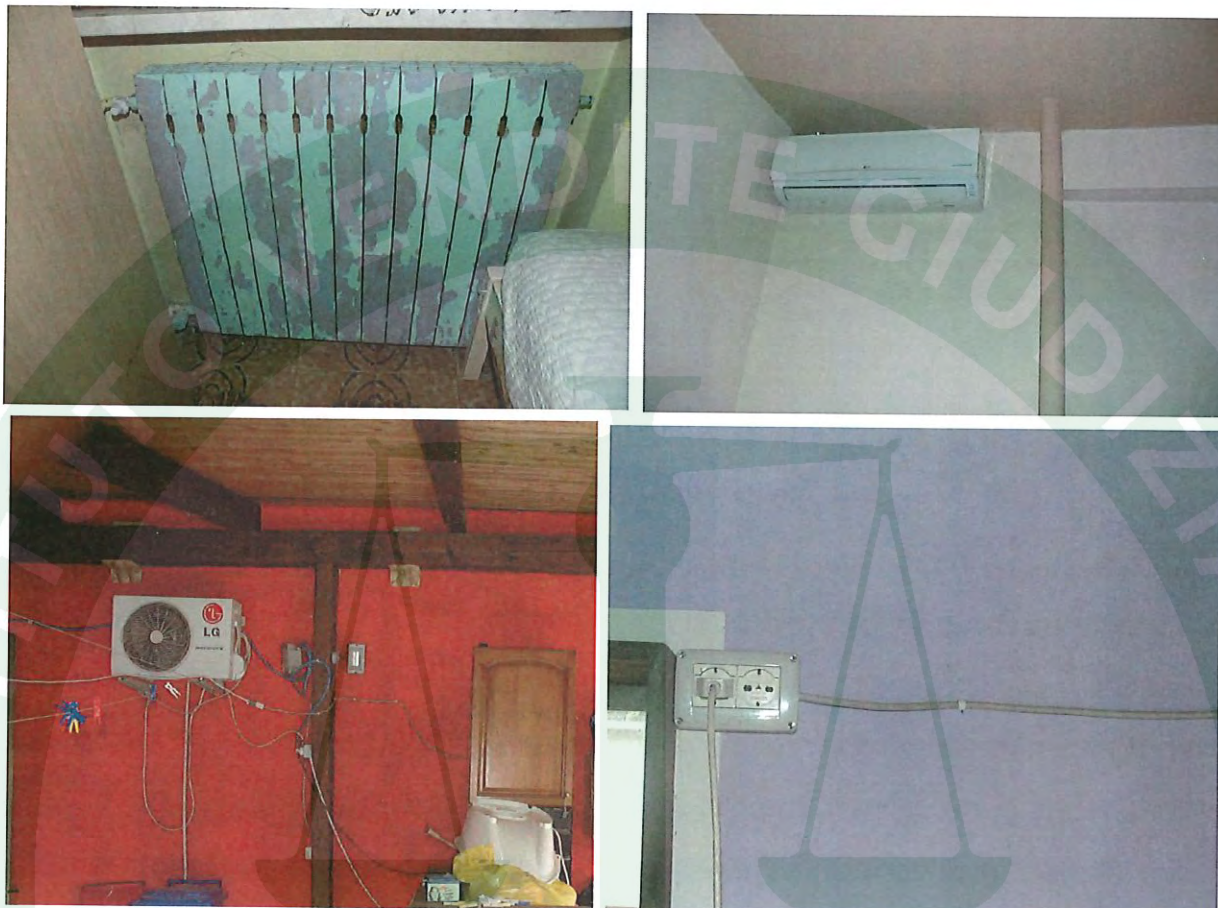
lavandino del tipo sopra-piano su top in marmo di Carrara completi di portasapone, porta simile per forma, colore e dimensione alle altre porte interne dell'unità immobiliare. Foto bagno





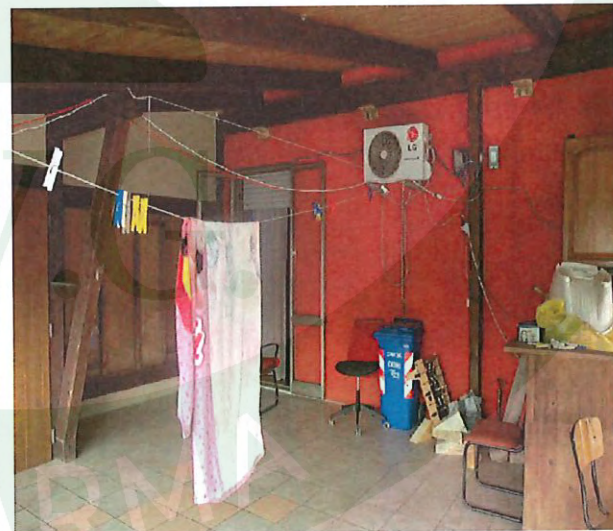
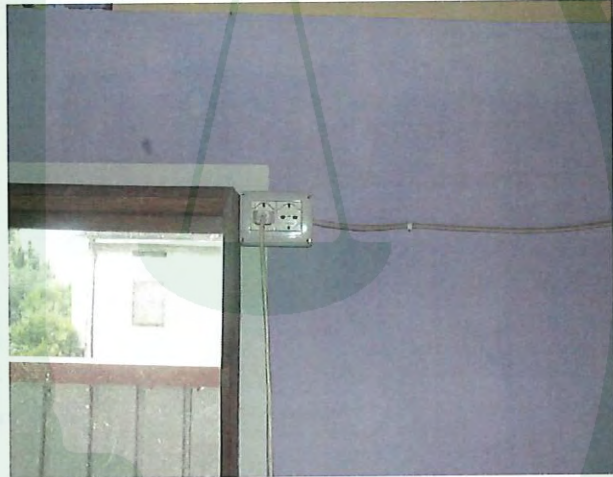
IMPIANTI: l'impianto di riscaldamento autonomo è realizzato con termosifoni della tipologia tradizionale, non funzionante in quanto staccato completamente dalla centrale termica comune a tutto il fabbricato, riscaldamento a stufe a legna, produzione di acqua sanitaria con scaldabagno autonomo, marca Ariston, l'impianto elettrico generale interno all'unità immobiliare è del tipo sottotraccia, datato anni 1992, non conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza, dotato di contatore elettronico e salvavita, ma in parte soprattutto nella zona veranda abusiva è realizzato con fili volanti esterni, impianto di condizionamento con n.1 split di marca LG, posizionato sopra la zona giorno. Foto impianti: esistenti

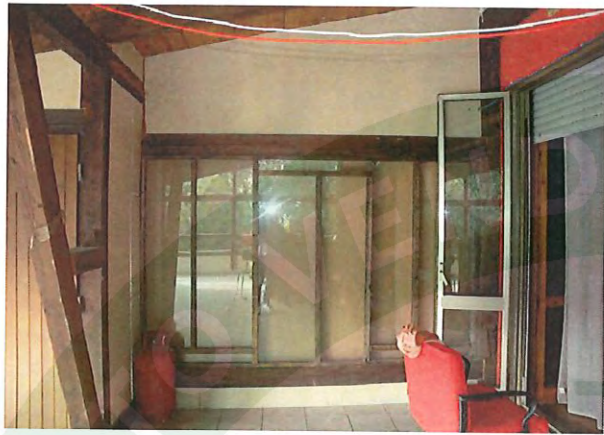




Una parte della veranda della zona sud-ovest come sopra descritto, viene utilizzata e destinata abusivamente come cucina e completamente tamponata sui tre lati perimetrali esterni con muratura di sp. cm 25 in laterizio, e copertura in struttura primaria e secondaria in travi e travetti, in piena difformità dal titolo abilitativo autorizzato dal Comune di Mezzani, mentre la parte sud-est della veranda rimane aperta solo nel lato est, ma anch'essa con copertura in difformità dal progetto licenziato. Le difformità riscontrate sono diverse e costituite complessivamente in variazioni interne previ la costruzione parziale di pareti divisorie, vano cucina destinata a camera letto mentre la cucina è stata realizzata all'interno del volume abusivo della veranda, che oltre a comportare aumento di volume comporta aumento della superficie Utile dell'immobile, con una altezza media che varia da cm. 270 a cm. 260. *Foto particolari veranda zona ovest*









Il sottotetto si trova al piano secondo con accesso diretto da rampa della scala comune, con accesso indipendente dall'unità immobiliare, è costituito da un unico ambiente, open space con altezza di gronda variabile di media cm 85, altezza di colmo cm. 330, con altezza media variabile di cm. 210, struttura verticale in parte in c.a. e in parte in laterizio doppio uni , solaio di copertura realizzato con struttura in c.a. costituita da travetti prefabbricati in cemento e tavelloni in laterizio, evidente impermeabilizzazione e manto di copertura in lastre tipo coppi e colmo in coppi in cemento, pavimento grezzo costituito dall'estradosso del massetto del solaio inferiore. *Foto*





Si segnala che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

QUESITO n. 2: AD INDICARE LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 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. 47/1985;

Dai titoli abilitativi reperiti presso l'archivio storico del Comune di Casale di Mezzani, risulta che l'immobile è stato edificato con regolare Licenza Edilizia n. 30/1975 rilasciata in data 17/04/1975, relativa alla "nuova costruzione di casa di civile abitazione", con regolare comunicazione di inizio lavori in data 09/19/1975 e successiva variante n. 02/1976, rilasciata in data 29/01/1976, con regolare comunicazione di fine lavori in data 24/08/1977 (prot. 21.37) ed è stato rilasciato regolare Certificato di abitabilità delle Licenze di cui sopra in data 25/08/1977, richiesta in data 24/08/1977 (prot. 2138) pertanto l'immobile è stato realizzato successivamente al 1 settembre 1967 e risulta



legittimata dal punto di vista urbanistico dai titoli abilitativi di cui sopra riportati. Immobile oggetto di sanatoria per varie opere costruite in difformità dalla Licenza Edilizia, nonostante ciò' permangono altre opere completamente abusive e non sanabili ma oggetto di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi (Vedi allegato 5),

QUESITO n. 3: ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZE IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUATI IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, NR. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMPETENTI, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE E/O ANCORA DA CORRISPONDERE, IN OGNI ALTRO CASO,

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'archivio del Comune di Mezzani sono stati acquisiti i seguenti Titoli abilitativi:

- 1975/04/17 Licenza n. 30/75 : Nuova costruzione di casa di civile abitazione;
- 1975/10/10: Comunicazione di inizio lavori;
- 1975/11/17: Richiesta di variante alla licenza n. 30/75 negata per motivi di estetica dei prospetti;
- 1976/01/26: Presentazione variante con riesame dei nuovi prospetti;
- 1976/01/29: Rilascio della Variante n. 02/76 alla Licenza n. 30/75 - 75/75;
- 1977/08/24 Comunicazione di fine lavori (prot. 2137);
- 1977/08/24: Richiesta di certificato di agibilità e di abitabilità;
- 1977/08/25: Rilascio certificato di abitabilità e agibilità delle Licenze n. 30/75 e 02/76;
- 1987/10/26: Licenza costruzione locale caldaia (prot. 3332) (non è stata reperita l'agibilità);
- 1988 : Concessione Edilizia n. 52/88 (non reperita a cui fa riferimento la n. 68/92);
- 1988/03/03 Variante alla Concessione Edilizia n. 10/88, relativa alle modifiche e adegua-



mento alle norme di prevenzione incendi, della centrale termica a servizio delle abitazioni del piano primo che attualmente risultano staccate con gli impianti termici non funzionanti.

1992/03/05 Concessione Edilizia n. 1/92 (prot. 3256), presentata in data 07/09/1991, relativa alla realizzazione del frontalino sul prospetto sud in lamiera grecata;

1992/01/09: Sanatoria:

1992/06/30: Mod. 47/85 – R/B n. 0822324706 (prot. 2601);

nota: aumento della superficie utile interna previo l'acquisizione di un vano ceduto dall'appartamento adiacente posto a nord e che le opere in difformità da licenza edilizia sono state costruite, ultimate e completate nell'anno 1976, variazioni interne di pareti divisorie e vani porta interni;

1992/06/30: Mod. 47/85 – C n. 0822324706/1 (prot. 2601) costruzione di tettoia su terrazzo;

1992/06/30: Mod. 47/85 – C n. 0822324706/2 (prot. 2601) all. D, costruzione di tettoia su terrazzo esistente Hm cm. 230/260, opera ultimata e completata nel 1982;

note: terrazzo sud di dimensioni ridotte, balcone ovest piu' lungo, restringimento di un vano porta-finestra, varie modifiche interne e accorpamento di un vano ceduto dall'U. I. posta a nord;

1992/07/28: Richiesta di *ampliamento veranda annessa a fabbricato esistente e aperture di finestre nell'abitazione per rispetto aeroilluminante previo realizzazione di un lucernario in corrispondenza delle aperture stesse;*

1992/07/31: Concessione Edilizia n. 68/92 per ampliamento veranda (prot. 28/10) di cui (non è stata reperita l'agibilità);

Non sono stati reperiti nessun altro titolo abilitativo relativo alla singola unità immobiliare.

Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto dello stato di fatto dell'immobile con i titoli abilitativi, oltre alle planimetrie catastali, risulta che tale immobile non risulta dal punto di vista urbanistico regolare e risulta non conforme alle autorizzazione e titoli autorizzati,



di cui sopra elencati per le seguenti difformità':

- 1) realizzazione di solaio di copertura e elementi verticali con struttura in legno in travi e travetti, assito e manto di copertura in tegole in contrasto con quanto era stato autorizzato e autorizzato con struttura leggera in tubolari di ferro;
- 2) realizzazione di tamponamento perimetrale con muratura in laterizio tipo doppio uni (sp. cm. 25) con inseriti vani finestra fisse con il conseguimento di ampliamento e volume e superficie abusivi, oltre a eliminare il rapporto di legge aeroilluminante dei vani interni con destinazione soggiorno;
- 3) realizzazione di parete interna divisoria di sp, 10 e un camino;

Per quanto riguarda la possibilità di presentare richiesta di sanatoria potrà' riguardare solo le modifiche interne relative alla realizzazione di tramezzo e camino, mentre per la copertura e chiusura con muratura della veranda dovranno essere rimossi e demoliti tali opere per il ripristino dello stato dei luoghi.

Costi relativi alla sanatoria per opere interne saranno i seguenti: oblazione Euro 516,00 + spese tecniche Euro 2.500,00 + aggiornamento catastale Euro 500,00 per un totale di circa Euro 3.516,00 + oneri di legge; demolizione struttura esistente e ripristino struttura legittimata in ferro si stima un costo pari a circa Euro 35.000,00

QUESITO n. 4: ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 LEGGE 47/1985;

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ritiene necessario allegare il certificato urbanistico del terreno in quanto l'area del lotto risulta censito al Catasto Urbano, trattasi di area urbana esterna cortilizia di pertinenza comune.

QUESITO n. 5: AD 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 ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCAN-



TE; 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 SOTTOPONENDO LA SITUAZIONE AL G.E. PER L'AUTORIZZAZIONE;

VISURA CATASTALE ATTUALE PER IMMOBILE CATASTO FABBRICATI del Comune di Sorbolo Mezzani (M411) (PR), via 1 Maggio n. 7, piano 1-2

Intestazione attuale dell'immobile – totale intestati: 1

1. _____, nato a _____ il _____, Diritto di proprietà per 1/1 bene personale (deriva da atto 1)

dati identificativi:

Sez. Urb. 2, Foglio 5, Particella 837, Subalterno 3 (busta mod. 58: 17915),

Indirizzo: via 1 Maggio n.7, piano 1-2

Dati di Classamento:

Rendita Euro 627,50, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 9. (variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. n. 18 del 05/12/2018, proveniente dal Comune di Mezzani F174, trasferito al Comune di Sorbolo Mezzani M41, n. 16/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni, comune di Sorbolo Mezzani (M411B) (PR) Foglio 5, Particella 837. (annotazioni: proviene per variazione dal Foglio 5 del comune di Mezzani)

Intestazione attuale dell'immobile – totale intestati: 1

_____, nato a _____; il _____, Diritto di proprietà per 1/1 bene personale (deriva da atto 1)

VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI del Comune di Sorbolo Mezzani (M411) (PR), via 1 Maggio n. 7, piano 1-2

Dati identificativi dal 16/05/2019

immobile attuale: comune di Sorbolo Mezzani (M411) (PR)

Sez. Urb. 2, Foglio 5, Particella 837, Subalterno 3, via 1 Maggio n. 7, piano 1-2 (variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. n. 18 del 05/12/2018, proveniente dal Comune di Mezzani F174, trasferito al Comune di Sorbolo Mezzani M41, n. 16/2019) Anno-



tazioni: proviene per variazione territoriale dal Foglio 5 del Comune di Mezzani

Dati di classamento dal 16/05/2019:

immobile attuale: comune di Sorbolo Mezzani (M411) (PR),

Sez. Urb. 2 , Foglio 5, Particella 837, Subalterno 3, Rendita Euro 627,50, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 9 (busta mod. 58: 17915)

DATI DI PROPRIETÀ' DAL 16/05/2019 proprietà per 1/1 , nato a (PR) il , (Atto del 30/05/2008, Pubblico ufficiale Dr. Trasatti Armando, in Parma (PR). Repertorio n. 376181, compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 9657.1/2008, Reparto PI di Parma in atti dal 16/06/2008. nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: Mezzani (F174) (PR) F. 5, Part. 837, Sub 3) (vedi allegato n. 4)

QUESITO n. 6: AD APPROVARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE NELL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI, IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO 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 DI DIVISIONE.;

Alla data di notifica del pignoramento del 22/03/2023, il debitore esecutato era intestatario di tale immobile in forza all'atto di compravendita a cura del Notaio Dr. Armando Trasatti del 30 maggio 2008, per la quota di proprietà di 1/1, in regime di comunione legale dei beni. (Rep 376181/17470); (vedi allegati n. 3-7);

QUESITO n. 7: A 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 E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE..

Dalla ispezione Ipotecaria effettuata in data 13/06/23, risultano le seguenti trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/06/2008 – Registro Particolare 9658, Registro Generale



13789, Pubblico Ufficiale Armando Trasatti, Repertorio 376181/17470 del 30/05/2008; ATTO TRA VIVI PER COMPRAVENDITA, di immobili siti in Mezzani (PR) – SOGGETTO ACQUIRENTE;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/06/2008 – Registro Particolare 2557, Registro Generale 13791, Pubblico Ufficiale Armando Trasatti, Repertorio 376183/17472 del 30/05/2008; Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di immobili siti in Mezzani (PR) – SOGGETTO DEBITORE;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/08/2016 – Registro Particolare 2499, Registro Generale 16076, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 1323 del 24/05/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO di immobili siti in Mezzani (PR) – SOGGETTO DEBITORE;

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/06/2018 – Registro Particolare 7972, Registro Generale 11258, Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Repertorio 2942 del 21/05/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili, siti in Mezzani (PR);

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/03/2023 – Registro Particolare 4964, Registro Generale 6482, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 942 del 27/02/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili, siti in Sorbolo Mezzani (PR);

QUESITO n. 8: A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AI SENSI DEL NOVELLATO ART. 568 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDA 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 DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.

Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (allegato C), da quanto recepito nelle



"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono:

- a) 100 % superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali;
- b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 10, e del 15 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)
- c) 50 % superficie muri di confine con altre unità immobiliare;
- d) 50% locali e sottotetti accessori comunicanti ai vani principali ;
- e) 25% locali e sottotetti accessori non comunicanti ai vani principali ;

Si ottengono, pertanto, le seguenti superfici commerciali arrotondate, come di seguito definite:

SUPERFICI COMPLESSIVE

Con una superficie lorda commerciale complessive pari a :

- Appartamento mq. 125,00
- Balcone mq. 9,00
- Veranda mq. 100,00 (mq. 10 x 30% mq. 3,00 + mq. 90 x 15% = mq 16,50)

- Sottotetto mq. 240,00

	sup. lorda	Coefficienti %	sup. commerciale
Unità abitativa	125,00 mq	100,00%	125,00 mq



Veranda	100,00 mq	30% mq 10 15% mq. 90	16,50 mq
Sottotetto	240,00 mq	25,00%	60,00 mq
Balcone	9,00 mq	30,00%	2,70 mq
Totale superficie commerciale unità abitate e pertinenze arrotondamento	472,00 mq		204,20 mq 204,00 mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: EMILIA

Comune: SONDOLO MEZZANI

Fascia/zona: Centrale/MEZZANO SUPERIORE, INTERIORE, CASALE E PATRIMETTA

Codice di zona: H3

Microzona catastale: n. 10

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	980	I	2,9	2,9	I
Box	NORMALE	275	275	L			
Ville e Villini	NORMALE	780	1000	I			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia segue il giudizio O/N/S da riferirsi alla posizione con incasellamento nella scala conservativa dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Utile
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 140 del 28 marzo 1999.

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la fascia/zona suburbana del comune di Mezzani, semestre 2/22, via 1 Maggio n. 7, si deduce un valore di mercato unitario compreso tra Euro/mq 780,00 ed Euro 980,00/mq., per abitazione di civile abitazione con stato conservativo medio/normale, in considerazione dello stato di fatto in cui si trova l'immobile oltre alla messa a norma degli impianti tecnologici, in parte non funzionanti (acqua potabile, riscaldamento, impianto elettrico), oltre agli abusi e relative obblazioni e/o ripristino dello stato dei luoghi, il valore



commerciale immobiliare sarà considerato nel valore minimo della quotazione pari a Euro 780,00/mq..

CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto dei quali si è tenuto particolarmente conto nella formulazione delle valutazioni di cui oltre sono rappresentate da:

- 1)- Mezzano Superiore dista a circa Km 20 dal centro di Parma, a prevalente destinazione residenziale e servita dai principali servizi urbani di trasporto su strada.
- 2)- Lo stato d'uso, che richiede una completa manutenzione straordinaria soprattutto nella messa a norma degli impianti con integrazione di quelli mancanti, ripristino delle opere difformi dai titoli abilitativi e relativa manutenzione ordinaria ;

Criteri di stima:

Considerata l'ubicazione degli immobili, la loro consistenza, la classificazione dell'area nello strumento urbanistico vigente, considerate le condizioni attuali di mercato degli immobili e tenuto conto di tutte le situazioni favorevoli e sfavorevoli capaci di influire sulla determinazione del valore, il sottoscritto tecnico determina la stima mediante il più probabile "Valore di Mercato", comparando gli immobili in oggetto con immobili di simili caratteristiche.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo comparativo tenendo conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali: le caratteristiche della zona (distanza dal centro di Parma, densità edilizia della zona, ecc.), le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti, viabilità, ecc.), lo stato di fatto dell'immobile in cui si trova. Si considera quindi che:



La valutazione è formulata secondo il più attendibile procedimento estimativo. La stima dovrà quindi essere formulata attribuendo il giusto peso a diversi fattori: alcuni di carattere particolare, in relazione alla peculiarità del bene ed alle circostanze di natura locale; altri di carattere più generale che possano influire sul giudizio e dipendenti soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare, la valutazione terrà perciò conto della fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

Attualmente la situazione congiunturale ed economica ha condizionato negativamente il mercato immobiliare soprattutto nella zona provinciale posta a nord.

A queste considerazioni generali, che naturalmente hanno la loro rilevanza, vanno comunque aggiunte quelle più mirate all'individuazione della reale consistenza del bene da stimare, con i suoi punti di forza e con i suoi eventuali difetti o caratteristiche che ne possano aumentare o diminuire il valore astrattamente ricavato.

- Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione del bene;

Si rimanda ai precedenti al punto 11 del quesito 1.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

I fattori che incidono sul valore del bene in esame sono la localizzazione dell'immobile, le sue caratteristiche, lo stato di fatto in cui si trova, la categoria catastale di A/3 classe 4 pari ad abitazioni di tipo economico.

Appartamento mq. 204,00 X €uro 780,00 =	€uro. 159.120,00
arrotondamento	€uro 159.000,00
€uro 159.000,00 – 38.500,00 (oneri regolarità urbanistica)	€uro 120.500,00
€uro 120.500,00 – 500,00 (redazione APE)	€uro 120.000,00
€uro 5.000,00 (sistemazione impianti)	€uro 115.000,00



Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene: arrotondato €uro 92.000,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20%

arrotondato a 115.000,00 – 20% (23.000,00) = €uro 92.000,00

arrotondato a €uro 92.000,00

QUESITO n. 9: A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE;

Lo scrivente ritiene necessario predisporre l'intera consistenza degli immobili in due unici lotti in quanto già fisicamente e catastalmente divisi.

QUESITO n. 10: AD 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 ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER 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 DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELLA ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ 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 TITOLO. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERA-

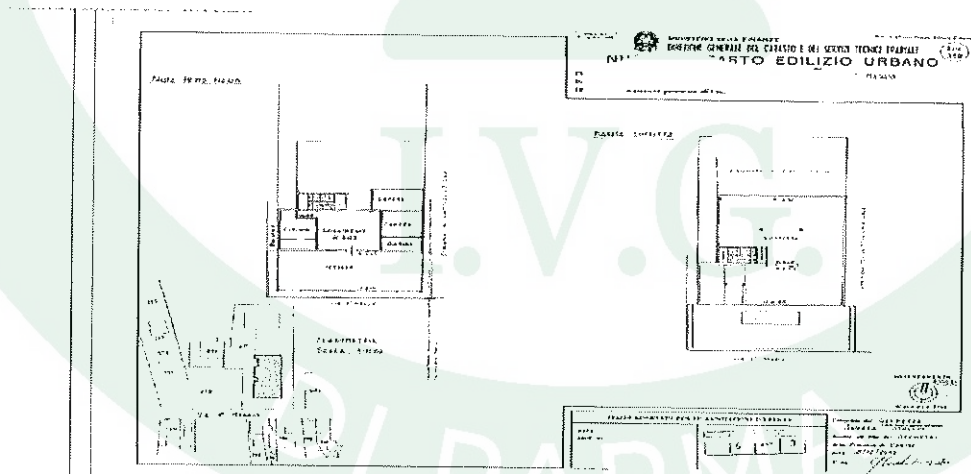


TE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATI

Premesso che non vi è nessun amministratore del condominio, attualmente l'immobile risulta abitato dal sig. _____ nato a _____ (_____) il _____ codice fiscale: _____ , con regolare contratto di locazione (Ex Art.2, Comma 1, Legge 09.12.98 n° 431) stipulato in data 22/12/2022, presentato e registrato in data 18/01/2023, per una durata di anni 4, con scadenza 22/12/2026 (contratto n. 599 serie 3T). Dalla verifica con L'agenzia delle Entrate di Parma il contratto di cui sopra risulta regolare e giuridicamente operativo, difformità atipica in quanto risulta che il locatore intestatario e firmatario del contratto risulta essere l'esecutato sig. _____ che dal certificato di residenza si evince che è stato cancellato dal Registro della Popolazione per *irreperibilità con decorrenza 02-04-2019*. Non è stato possibile acquisire il documento d'identità (vedi allegato n. 1-7-8)

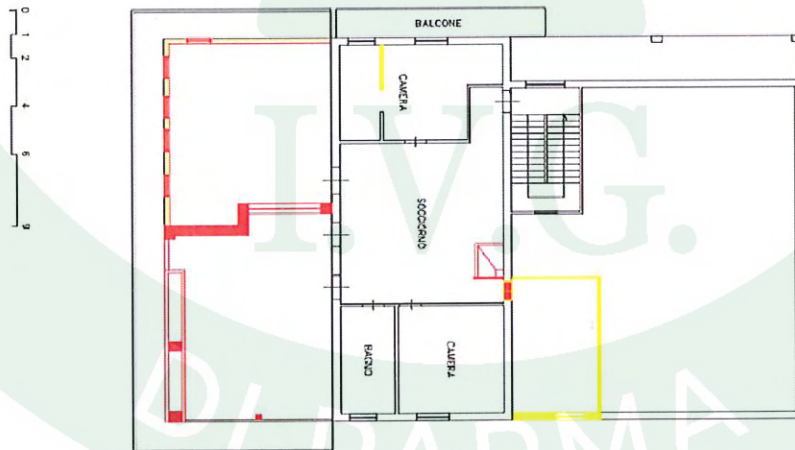
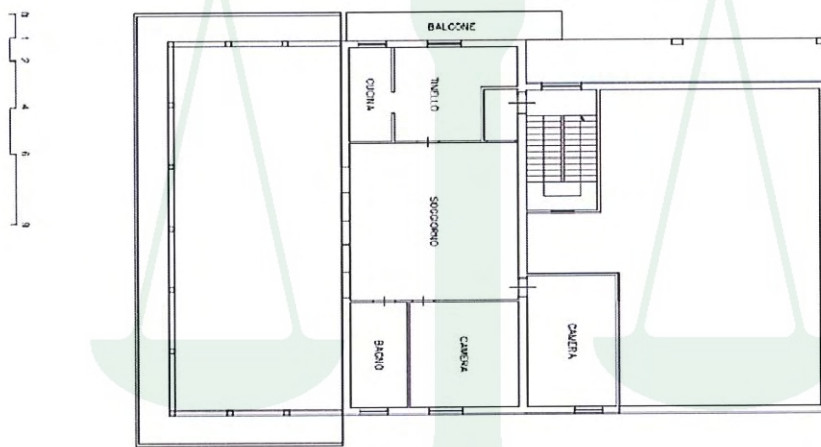
QUESITO n. 11: AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ; L'immobile in esame non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 12: AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI; (vedi allegati n. 3, 5, 6 e 8)

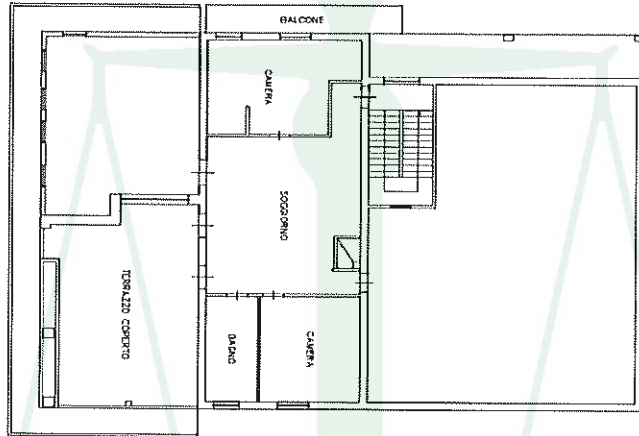


planimetria stato legittimo da rilievo (vedi allegati n. 8)

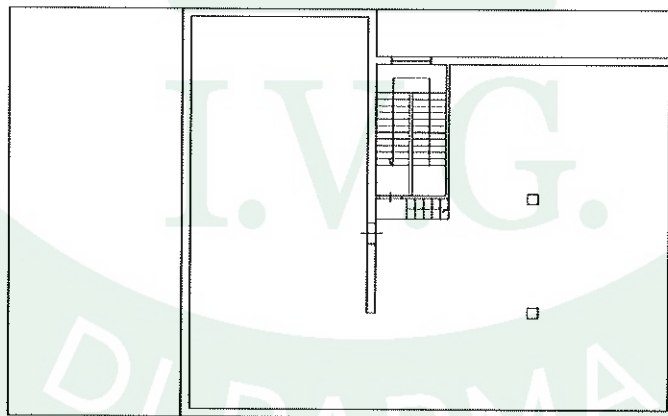
planimetria di confronto da rilievo con evidenziato in rosso ex-novo e in giallo demolizione (vedi allegati n. 8)



planimetria stato di fatto da rilievo attuale appartamento e sottotetto (vedi allegati n. 8)



STATO DI FATTO



STATO DI FATTO SOTTOFETTO



QUESITO n. 13: A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale dei suddetti beni, al netto delle predette decurtazioni ed abbattimenti, è pari ad Euro 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)

CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver operato in onestà di intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegno la presente relazione di stima restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore occorrenza.

–
Parma, 30 ottobre 2023

Il Perito Estimatore
Giuseppe Occhi architetto

I.V.G.

DI PARMA



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Allegati n.1: documenti personali esegutati;

Allegati n.2: verbali e comunicazioni;

Allegati n.3: catasto: visure e planimetrie;

Allegato n.4: visure camerali;

Allegato n.5: titoli abilitativi e certificati di abitabilità;

Allegato n.6: fotografie;

Allegato n.7: rogito;

Allegato n. 8: planimetrie di rilievo

Allegato n. 9: contratto di locazione

Allegato n. 10: perizia in versione privacy;

Allegato n.11: mod. A scheda con descrizione sintetica del cespite;

Allegato n.12: attestazione invio Relazione alle parti;

Allegato n.13: parcella;

