



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 9/2024

ESECUSTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: **arch. Anna Bizzarri**

nominato con provvedimento in data 22/03/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

LOTTO 1



ESECUTATI

OPERAZIONI PRELIMINARI

La sottoscritta ha esaminato la documentazione del fascicolo per verificarne la completezza e la corretta individuazione dei beni soggetti a Esecuzione Immobiliare, accertandone la completezza.

Si precisa infine che il creditore ha optato per il deposito del certificato notarile.

Quesito 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Immobili oggetto di Pignoramento e ubicazione

Comune di Corniglio: Intero fabbricato abitativo unifamiliare con alcune aree cortilizie di pertinenza; portico (adibito ad autorimessa) con area cortilizia di pertinenza; due fabbricati collabenti; gli immobili sono ubicati in via Tre Rii n. 22 loc. Beduzzo.

Comune di Felino: Unità immobiliare adibita a negozio/ufficio con cantina di pertinenza ubicata in via Sandro Pertini n. 6 in loc. San Michele Tiorre.

Diritto reale pignorato

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Corniglio (PR)

- Foglio 4, particella 234, categoria C/6, classe 1, 13 mq (Rend. € 33,57);



- Foglio 4, particella 462, categoria F/1, mq 20;
- Foglio 4, particella 236, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 8 (Rend. € 471,01);
- Foglio 4, particella 506, categoria F/2;
- Foglio 4, particella 505, categoria F/2;

Catasto Fabbricati – Comune di Felino (PR)

- Foglio 21, particella 826, subalterno 2, categoria C/1, classe 5, mq 44 (Rend. € 1.004,41);

Quesito 9 – Gli immobili sono divisibili in lotti. Si ritiene di suddividere in 2 lotti anche gli immobili ubicati nel comune di Corniglio per rendere più appetibile la vendita. Di seguito descrizione dei lotti:

Lotto 1: immobili ubicati nel comune di Corniglio.

- Foglio 4, particella 234
- Foglio 4, particella 462
- Foglio 4, particella 236

Lotto 2: immobili ubicati nel comune di Corniglio.

- Foglio 4, particella 506
- Foglio 4, particella 505

Lotto 3: immobili ubicati nel comune di Felino

- Foglio 21, particella 826

LOTTO 1

Comune di Corniglio: Intero fabbricato abitativo unifamiliare con alcune aree cortilizie di pertinenza; portico (adibito ad autorimessa) con area cortilizia di pertinenza.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Corniglio (PR)



- Foglio 4, particella 234, categoria C/6, classe 1, 13 mq (Rend. € 33,57);
- Foglio 4, particella 462, categoria F/1, mq 20;
- Foglio 4, particella 236, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 8 (Rend. € 471,01);

Confini

Particelle 462-236: a nord con mapp. 437; a est con map 501, 507, 461 e 502; a sud con map 505 e 506 e a ovest con map. 427 (strada pubblica)

Particella 234: a nord con mapp. 442 e 437; a est con map 427 (strada pubblica); a sud con mapp. 235 e a ovest con map. 232

DESCRIZIONE

Contesto territoriale: Il complesso si trova nel piccolo nucleo storico denominato loc. Tre Rii, poco distante dalla frazione Beduzzo in comune di Corniglio.

I servizi di prima necessità si trovano nel capoluogo Corniglio a ca 16 km di distanza. Nella località si trova un piccolo bar/alimentari. Essa non è servita da mezzi di trasporto pubblico che invece passano lungo la strada statale ad alcuni km di distanza.



Descrizione dei fabbricati: Trattasi di un complesso rustico composto da un corpo principale abitativo disposto su due livelli oltre al sottotetto. A sud un portico lo separa da un altro corpo di fabbrica su due livelli adibito a spazi di

servizio. L'accesso principale è a nord e conduce ad una piccola area cortilizia dove si trova un portichetto. Un secondo accesso avviene sul lato ovest attraverso una piccola area scoperta recintata da un muro in sassi a vista che conduce al portico sopra descritto; oltre si accede ad un'altra piccola



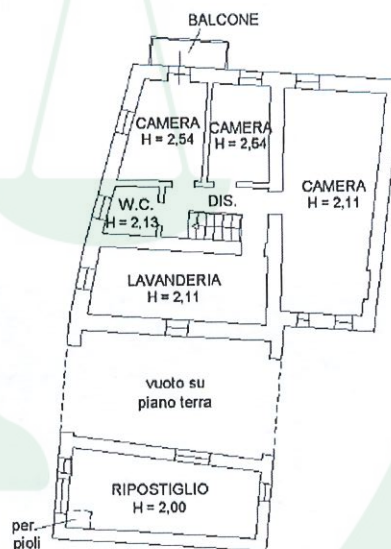
area cortilizia. Frontistante la strada pubblica, sul lato ovest, si trova il portico adibito ad autorimessa con area cortilizia circostante.

Le strutture murarie del complesso sono in sasso a vista con solai in legno e laterizio e coperture a falda. La facciata a nord è intonacata e tinteggiata.

Il complesso si trova in discrete condizioni di manutenzione.



Abitazione: L'accesso avviene direttamente dalla cucina caratterizzata da un'ampia finestra che si affaccia sull'area cortilizia a nord. Dalla cucina si accede ad un soggiorno e quindi ad un ampio bagno con antibagno. Nell'antibagno si trova una apertura che porta al portico a sud. Nella cucina, da una ripida scala in legno, priva di corrimano, si accede al



primo piano, dove si trovano tre camere, di cui una con un piccolo balcone, e un piccolo bagno oltre ad un ampio ripostiglio. Al piano superiore è presente un sottotetto ma non è accessibile (visibile dalle aperture in facciata).



Finiture: i pavimenti, al piano terra e nell'ampio ripostiglio, e i rivestimenti, in bagno e in cucina, sono in ceramica. Solo in bagno e nell'angolo cottura sono di recente fattura. I pavimenti, al primo piano, nelle camere e nel

corridoio sono in legno. Le murature sono intonacate e tinteggiate. I solai hanno la struttura lignea a vista. Le porte interne sono in legno di antica fattura, alcune con specchiatura. La porta di ingresso è in legno con specchiatura; i serramenti sono in legno con doppio vetro ad esclusione del ripostiglio





dove hanno vetro semplice; il bagno al piano terra è dotato di wc, bidet, vasca, box doccia e lavabo. Il bagno al primo piano è dotato di WC, bidet, box doccia e lavabo.

L'impianto elettrico è solo in parte sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia standard che alimenta termosifoni a colonna. Nel bagno si trova un termo arredo. Presenti alcuni camini, due termoconvettori a parete, uno nel corridoio ed uno nel bagno, e una stufa a pellet nel soggiorno. Il nuovo bagno è allacciato alla fognatura pubblica, mentre gli scarichi della cucina e il bagno al primo piano scaricano in fossa Imhoff.

L'appartamento, pur presentando in gran parte finiture non recenti si trova in discrete condizioni di manutenzione.



Locali accessori: dal lato sud del portico a sud si accede a un altro corpo di fabbrica disposto su tre livelli: al piano terra si trova la cantina al secondo piano un ripostiglio quindi il sottotetto. Le finiture sono grezze e la cantina presenta una pavimentazione in

sasso. Ai piani superiori si può accedere solo tramite scala a pioli. Il primo solaio è stato rifatto in legno e laterizio.

Aree di cortilizie di pertinenza.

A nord, in corrispondenza dell'ingresso principale si trova una piccola area recintata da una bassa muratura sormontata da coppi; questa presenta pavimentazione in pietra e erba nelle



ampie fughe. Addossato alla muratura di confine si trova un portico chiuso su due lati, con pavimentazione in ceramica e copertura a falda con struttura lignea in buone condizioni di manutenzione. Presente impianto elettrico fuori traccia. Un cancello in ferro dà accesso all'area.



Dal portico a sud si accede verso est ad una seconda area cortilizia delimitata da murature in sasso a vista sui confini. Sulla pavimentazione è posato uno strato di erba sintetica in cattive condizioni di manutenzione.

A ovest del portico delimitata, sul confine con la strada pubblica, da un alto muro in sasso a vista si trova una terza e piccola area cortilizia; la pavimentazione è in gran parte degradata e presente anche qui uno strato di erba sintetica ammalorato.

A nord ovest del complesso, come già descritto, si trova il portico con l'area di pertinenza circostante. Tali spazi sono idonei ad ospitare veicoli (si segnala che nel nucleo le strade sono molto strette e prive di parcheggi). Il portico è chiuso su due lati, i quali si trovano sul confine: in



particolare sul lato sud il muro è addossato al fabbricato attiguo. L'area ha pavimentazione in ghiaia, mentre nel portico è in battuto di cemento. I pilastri del portico sono in sasso a vista e la copertura in legno.

Superfici effettive:

Abitazione mq 180,84

Balcone mq 2,70

Portico a nord mq 10,75

Portico a sud mq 28,86



Cantina e ripostiglio mq 50,32

Sottotetto mq 115,58 (stimato)

Aree cortilizie mq 69,34

Portico a ovest mq 15,90

Area di pertinenza portico mq 34,38

Quesito 2-3 – ANNO DI COSTRUZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione del fabbricato è di origine antica.

In data 14/03/2024 prot. n. 777 è stata presentata DIA n. 12/02 per opere interne.

In data 08/01/2018 prot. 119 è stata presentata CILA n. 1/18 per cambio d'uso di fabbricato rurale che non presenta più i requisiti di ruralità.

Il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto ha evidenziato varie difformità, quali presenza/posizione/dimensioni non precise di porte e finestre, mancata rappresentazione del balcone al primo piano, mancata rappresentazione del piano sottotetto (non accessibile), ma che presenta, visibili dall'esterno, dei serramenti; si ritiene che le varie difformità riscontrate siano dovute ad una non precisa rappresentazione grafica: infatti la maggior parte di queste difformità, se fossero state realizzate in epoca successiva alla costruzione del fabbricato avrebbero lasciato "segn" ben visibili nell'orditura della trama di facciata in sasso a vista. Internamente sono inoltre presenti alcune nicchie e camini non rappresentati.

Trattandosi di fabbricato molto antico si ritiene che si presentasse nello stato di fatto attuale, già precedentemente alla DIA presentata nel 2002 e quindi le difformità riscontrate sono interpretabili come errori di rappresentazione grafica riconducibili quindi al comma 1bis lettera e) dell'art. 19 bis L.R.23/04. Per quanto riguarda gli interventi dichiarati con la DIA del 2002, questi sono conformi con le planimetrie catastali e di progetto.

Quesito 4 – Non vi sono terreni agricoli colpiti dalla Esecuzione, quindi non è necessario allegare il



certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 5 – DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Comune di Corniglio (PR)

- Foglio 4, particella 234, categoria C/6, classe 1, 13 mq (Rend. € 33,57);
- Foglio 4, particella 462, categoria F/1, mq 20;
- Foglio 4, particella 236, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 8 (Rend. € 471,01);

Quesito 6 – REGOLARITA' ATTO PIGNORAMENTO E CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI

L'immobile in questione risulta esattamente identificato nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del provvedimento.

Quesito 7 – PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Storia ventennale (si riporta estratto della relazione notarile reperita agli atti)

Quanto sopra descritto alla lettera A è pervenuto a _____, come beni personali, come segue:

- in parte (originari mappali 234, 237, 238, 239, 237, 238, 239, 236, 358, e 462) con atto di compravendita del notaio Stefano Gardelli in data 22 novembre 2001, repertorio n. 59891 (trascritto a Parma in data 22 dicembre 2001 ai nn. 16025, 16026 e 16027 del reg. part.) da Sacchetti Massimiliano, Sacchetti Corrado e Saccani Isotta;

Vincoli e oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente: -----

Vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura (pregiudizievoli) (si riporta estratto della relazione notarile reperita agli atti):

Nel ventennio gli immobili in questione sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



1) **Atto Giudiziario** (verbale di pignoramento immobiliare) emesso dal Tribunale di Parma in data 13 gennaio 2024, repertorio n. 4740, trascritto a Parma il 24 gennaio 2024 al n. 1377 del reg. part., gravante i seguenti

IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati del Comune di Corniglio, foglio 4,
particella 505,
particella 462,
particella 236, subalterno 1,
particella 234,
particella 506,

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati del Comune di Felino, foglio 21,
particella 826 subalterno 2,

A FAVORE

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 2.

CONTRO

:

fiscale:

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 2.

Alla data di redazione della presente perizia è stata effettuata ulteriore visura ipo-catastale che non ha dato però altri risultati oltre alle formalità qui sopra elencate.

Situazione condominiale, millesimi di proprietà e spese condominiali-----

Quesito 8 - VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione prende a riferimento la superficie commerciale dell'unità abitativa, calcolata applicando i seguenti parametri mercantili: sviluppo della superficie, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali esterni; a detta superficie si attribuisce parametro 1; alla superficie del balcone viene attribuito parametro 0.50; alla superficie degli accessori, del sottotetto e dei portici viene



attribuito parametro 0.25; alla superficie delle aree cortilizie viene attribuito parametro 0,1

La stima avviene per comparazione, in base alle informazioni acquisite nella zona circa il valore medio unitario della zona (€/mq) oppure prendendo spunto da alcune banche dati (ad es. Osservatorio Immobiliare di Parma FIAP e/o l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. delle Entrate).

Per la valutazione dell'immobile, oltre al periodo di stagnazione del mercato immobiliare si tiene conto delle discrete condizioni di manutenzione degli immobili.

Si ritiene congruo, un valore unitario di 450 €/mq.

Alle superfici sopra descritte si applicano i parametri sopra elencati onde ottenere la superficie commerciale; quindi:

Superficie commerciale

Abitazione (param. 1)	mq 180,84	mq 180,84
Balcone (param. 0.5)	mq 2,70	mq 1,35
Locali acc. (param. 0.25)	mq 50,32	mq 12,58
Sottotetto mq 115.58 (param. 0.25)	mq 115.58	mq 28.89
Portici (param. 0.25)	mq 55,51	mq 13,88
Aree cortilizie (param. 0.1)	mq 103,72	<u>mq 10,37</u>

Totale superficie_mq 247,91

Riepilogando:

Valore degli immobili mq 247,91 x 450 €/mq = € 111.559,50

Abbattimento forfettario (20%): € 111.559,50 - 20% = € 89.247,60

VALORE FINALE DEL BENE (PREZZO BASE D'ASTA) : € 89.200,00 (ottantanovecento //00)

Quesito 10 – L'immobile è abitato dall'esecutato



Quesito 11 – L'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Parma, 20/09/2024

Il tecnico

Arch. Anna Bizzarri

ALLEGATI:

- a) certificato residenza e stato civile
- b) visure catastali
- c) estratto di mappa
- d) planimetrie catastali
- e) stralcio pratiche edilizie
- f) documentazione fotografica
- g) copia atto di compravendita
- h) ispezioni ipotecarie





TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 9/2024

ESECUZIONE: L. 1

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: arch. Anna Bizzarri

nominato con provvedimento in data 22/03/2024

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina.

LOTTO 2



ESECUTATI

OPERAZIONI PRELIMINARI

La sottoscritta ha esaminato la documentazione del fascicolo per verificarne la completezza e la corretta individuazione dei beni soggetti a Esecuzione Immobiliare, accertandone la completezza.

Si precisa infine che il creditore ha optato per il deposito del certificato notarile.

Quesito 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Immobili oggetto di Pignoramento e ubicazione

Comune di Corniglio: Intero fabbricato abitativo unifamiliare con alcune aree cortilizie di pertinenza; portico (adibito ad autorimessa) con area cortilizia di pertinenza; due fabbricati collabenti; tutti i fabbricati sono ubicati in via Tre Rii n. 22 loc. Beduzzo.

Comune di Felino: Unità immobiliare adibita a negozio/ufficio con cantina di pertinenza ubicata in via Sandro Pertini n. 6 in loc. San Michele Tiorre.

Diritto reale pignorato

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'executato.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Corniglio (PR)

- Foglio 4, particella 234, categoria C/6, classe 1, 13 mq (Rend. € 33,57);



- Foglio 4, particella 462, categoria F/1, mq 20;
- Foglio 4, particella 236, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 8 (Rend. € 471,01);
- Foglio 4, particella 506, categoria F/2;
- Foglio 4, particella 505, categoria F/2;

Catasto Fabbricati – Comune di Felino (PR)

- Foglio 21, particella 826, subalterno 2, categoria C/1, classe 5, mq 44 (Rend. € 1.004,41);

Quesito 9 – Gli immobili sono divisibili in lotti. Si ritiene di suddividere in 2 lotti anche gli immobili ubicati nel comune di Corniglio per rendere più appetibile la vendita. Di seguito descrizione dei lotti:

Lotto 1: immobili ubicati nel comune di Corniglio.

- Foglio 4, particella 234
- Foglio 4, particella 462
- Foglio 4, particella 236

Lotto 2: immobili ubicati nel comune di Corniglio.

- Foglio 4, particella 506
- Foglio 4, particella 505

Lotto 3: immobili ubicati nel comune di Felino

- Foglio 21, particella 826

LOTTO 2

Comune di Corniglio: due fabbricati attigui collabenti.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Corniglio (PR)



- Foglio 4, particella 506, categoria F/2;

- Foglio 4, particella 505, categoria F/2;

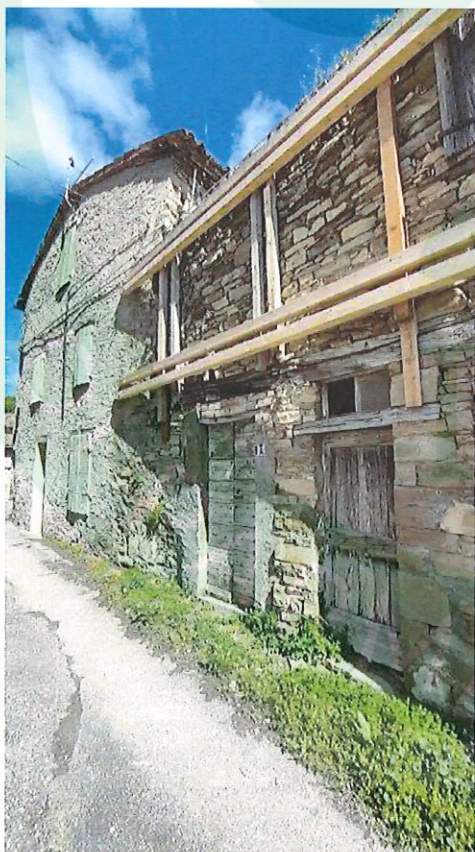
Confini

Particelle 505-506: a nord con mapp. 236-462, a est con map. 502 a su con map. 427 (via pubblica) e a ovest con map. 427

DESCRIZIONE

Contesto territoriale: Il complesso si trova nel piccolo nucleo storico denominato loc. Tre Rii, poco distante dalla frazione Beduzzo in comune di Corniglio.

I servizi di prima necessità si trovano nel capoluogo Corniglio a ca 16 km di distanza. Nella località si trova un piccolo bar/alimentari. Essa non è servita da mezzi di trasporto pubblico che invece passano lungo la strada statale ad alcuni km di distanza.



Descrizione dei fabbricati: Trattasi di due fabbricati attigui ubicati sul confine stradale; Il fabbricato a ovest, costituente la parte sud di un fabbricato più ampio è disposto su tre livelli, mentre quello a est è disposto su due livelli. Quest'ultimo ha la copertura parzialmente crollata e le murature strutturalmente degradate tanto che è stata installata una struttura lignea di sostegno sulla facciata sud per impedirne il crollo. I due fabbricati sono stati dichiarati collabenti nel 2018 con CILA 1/18 (vedi pratiche urbanistiche).

Le strutture murarie dei due fabbricati sono in sasso a vista con solai in legno e laterizio e copertura a falda. Essendo collabenti non è stato possibile accedervi.



Superfici effettive:

Fabbricato Ovest mq 84

Fabbricato Est mq 36

Quesito 2-3 – ANNO DI COSTRUZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione del fabbricato è di origine antica.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche ad esclusione della CILA 1/18 presentata il 08/01/2018 prot. 119 nella quale, fra l'altro, è allegata la dichiarazione di collaenza dei due immobili.

L'immobile è conforme urbanisticamente.

Quesito 4 – Non vi sono terreni agricoli colpiti dalla Esecuzione, quindi non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 5 – DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Comune di Corniglio (PR)

- Foglio 4, particella 506, categoria F/2;

- Foglio 4, particella 505, categoria F/2;

Quesito 6 – REGOLARITA' ATTO PIGNORAMENTO E CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI

L'immobile in questione risulta esattamente identificato nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del provvedimento.

Quesito 7 – PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Storia ventennale (si riporta estratto della relazione notarile reperita agli atti)



- in parte (originari mappali 240, 243 subb. 1 e 2) appartenevano, in origine, a _____ in forza di acquisto, in parte, da _____ con atto del Notaio dott. Carlo Bergonzi in data 27 agosto 1961 rep. n. 12.693, registrato a Langhirano (PR) l'11 settembre 1961 al n. 101, vol. 95 e trascritto a Parma il 13 settembre 1961 al n. 4818 vol. 2355, ed in parte, da _____ con atto dello stesso Notaio dott. Carlo Bergonzi in data 13 agosto 1962 rep. n. 12.908, trascritto a Parma il primo settembre 1962 al n. 5218 vol. 2465.

In data 23 febbraio 1989 decedeva il predetto _____ lasciando a succedergli per legge la moglie _____ per la quota di 2/3, e la sorella _____ per la restante quota di 1/3 (denuncia di successione registrata a Pomezia il 26 marzo 1991 al n. 13529 vol. 27 e successiva denuncia integrativa registrata a Roma 6 il 2 agosto 2007 al n. 9 vol. 627, trascritta a Parma il 7 febbraio 2012 al n. 1682 reg.part.).

Successivamente, in data 17 aprile 2006, decedeva la suddetta _____ e la sua quota di 1/3 sui beni in oggetto si devolveva per legge, per quote uguali, al marito _____ (denuncia di successione registrata a Parma il 12 aprile 2007 al n. 1047 vol. 1452 e successiva denuncia modificativa registrata a Parma il 13 febbraio 2008 al n. 350 vol. 1453 ed ivi trascritta il 28 marzo 2008 al n. 5134 Reg. Part.).

Infine, in data 19 febbraio 2008, decedeva il _____ lasciando a succedergli per legge il figlio _____ (denuncia di successione registrata a Parma il 13 maggio 2008 al n. 1208 vol. 1453, trascritta a Parma il 25 novembre 2008 al n. 18516).

Infine, in data 19 febbraio 2008, decedeva il _____ lasciando a succedergli per legge il figlio _____ (denuncia di successione registrata a Parma il 13 maggio 2008 al n. 1208 vol. 1453, trascritta a Parma il 25 novembre 2008 al n. 18516).

Infine con atto di compravendita del notaio Bernardo Borri in data 6 agosto 2008 repertorio n. 29466 (trascritto a Parma in data 2 settembre 2008 al n. 14475 del reg. part.) da _____ vendevano

i suddetti mappali 240, 243 subb. 1 e 2 a _____, il quale acquistava i suddetti beni a titolo personale ai sensi dell'art. 179 c.c..

N.B. Si evidenzia che, limitatamente agli originari mappali 240, 243 subb. 1 e 2 (corrispondenti agli attuali mappali 505 e 506) non risultano trascritte:

- l'accettazione di eredità in morte di _____ da parte dell'erede



- l'accettazione di eredità in morte di _____ da parte degli eredi

- l'accettazione di eredità in morte di _____ da parte degli eredi

pertanto non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

Si evidenzia tuttavia che, con in forza del predetto atto di compravendita del notaio Bernardo Borri in data 6 agosto 2008 repertorio n. 29466 è possibile trascrivere, ai sensi dell'art. 2648 comma II, l'accettazione tacita dell'eredità di

_____ l'accettazione tacita dell'eredità di _____ nonché l'accettazione tacita dell'eredità di _____

Vincoli e oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente: -----

Vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura (pregiudizievoli) (si riporta estratto della relazione notarile reperita agli atti):

Nel ventennio gli immobili in questione sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Atto Giudiziario (verbale di pignoramento immobiliare) emesso dal Tribunale di Parma in data 13 gennaio 2024, repertorio n. 4740, trascritto a Parma il 24 gennaio 2024 al n. 1377 del reg. part., gravante i seguenti

IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati del Comune di Corniglio, foglio 4,
particella 505,
particella 462,
particella 236, subalterno 1,
particella 234,
particella 506,

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati del Comune di Felino, foglio 21,
particella 826 subalterno 2,



A FAVORE

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 2.

CONTRO

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 2.

Alla data di redazione della presente perizia è stata effettuata ulteriore visura ipo-catastale che non ha dato però altri risultati oltre alle formalità qui sopra elencate.

Situazione condominiale, millesimi di proprietà e spese condominiali----

Quesito 8 - VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione viene fatta tenendo conto delle condizioni oggettive dell'immobile considerando la superficie utile che è possibile recuperare attraverso un intervento di ristrutturazione del fabbricato.

Si ritiene congruo, un valore unitario di 80,00 €/mq.

Superfici:

Fabbricato Ovest mq 84

Fabbricato Est mq 36

mq 120,00

Riepilogando:

Valore degli immobili mq 120 x 80,00 €/mq = € 9.600,00



Abbattimento forfettario (20%): € 9.600,00 - 20% = € 7.680,00

VALORE FINALE DEL BENE (PREZZO BASE D'ASTA) : € 7.680,00 (settemilaseicentoottanta//00)

Quesito 10 – L'immobile è disabitato

Quesito 11 – L'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Parma, 20/09/2024

Il tecnico

Arch. Anna Bizzarri

ALLEGATI:

- a) certificato residenza e stato civile
- b) visure catastali
- c) estratto di mappa
- d) planimetrie catastali
- e) stralcio pratiche edilizie
- f) documentazione fotografica
- g) copia atto di compravendita
- h) ispezioni ipotecarie

