



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 039/2024**

**GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO: - - omissis - - E - - - omissis - - -**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI**

**con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,**

**Via XXV Aprile n. 2**

**Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu**

**Conferimento di incarico in data 03.04.2024**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 02.05.2024**

**SOPRALLUOGHI: 12.09.2024**



## I

### 1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI

Ragione Sociale: -- omissis --

con sede in

Codice Fiscale:

Iscritta al Registro delle Imprese di

Si rimanda alla visura camerale allegata.

Cognome e Nome: --- omissis ---

nata a

residente in

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale: separazione dei beni (vedi nota sottostante)

NOTA:

Si rimanda all'estratto di matrimonio allegato.

### 2. RECAPITI

## II

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

“...I seguenti beni:



**A) di proprietà della società - - omissis - -:**

*piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Collecchio (PR), Frazione Gaiano, Loc. Pontescodogna, consistente in complesso immobiliare costituito da due ampi fabbricati ad uso industriale (elevantesi entrambi del solo piano terra), un fabbricato colonico (elevantesi due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto e ad un piano seminterrato) ed una tettoia antistante il lato ovest il più grande dei suddetti fabbricati industriali, il tutto con annessa area cortilizia.*

*Il tutto censito al catasto Fabbricati di Collecchio:*

- Foglio 42, mappale 62, cat. D/7, rendita Euro 6.050, via Nazionale Gaiano;*
- Foglio 42, mappali 63 graffato al precedente mappale 62;*
- Foglio 42, mappali 64 graffato al precedente mappale 62;*

*Catasto Terreni:*

- Foglio 42, mappale 37, di Ha 0.05.80, fabbricato rurale senza reddito;*

*Parte dell'area di sedime e di quella cortilizia sono altresì censite al Catasto Terreni di Collecchio alla partita 1, Foglio 42 mappali:*

- 62 di Ha 0.29.91;*
- 63 di Ha 0.09.05;*
- 64 di Ha 0.00.35;*
- 96 di Ha 0.02.80;*
- 97 di Ha 0.03.29;*
- 98 di Ha 0.01.10*

*Tutti enti urbani senza redditi.*

**B) di proprietà della sola signora - - - omissis - - -:**

*la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale di vecchia costruzione denominato "Condominio Carlo", sito in Colorno (PR), Via I° Maggio n. 8 e precisamente:*

- appartamento al piano quarto (mansarda), composto da tre vani, due bagni, disimpegno, ripostiglio, tre balconi ed un terrazzo non praticabile al piano quinto collegato tramite scala interna:*



- autorimessa al piano terreno;

censiti al Catasto Fabbricati di Colorno:

- Foglio 44, mappale 341, sub. 22, Cat A/2, vani 5, rendita Euro 387,34;

- Foglio 44, mappale 341, sub. 2, Cat C/6, mq 18, rendita Euro 50,20.

**C1) di proprietà della sola signora - - - omissis - - -:**

Lotto di terreno edificabile facente parte del piano particolareggiato "Podere Oratorio" in Comune di Colorno censito nel Catasto Terreni di Colorno:

- Foglio 43, mappale 441, esteso Ha 0.07.39;

**C2) quota di comproprietà in ragione di 1/4 intestato alla signora - - - omissis - - -:**

stradello privato censito al Catasto Terreni di Colorno:

- Foglio 43, mapp. 439, esteso Ha 0.01.60

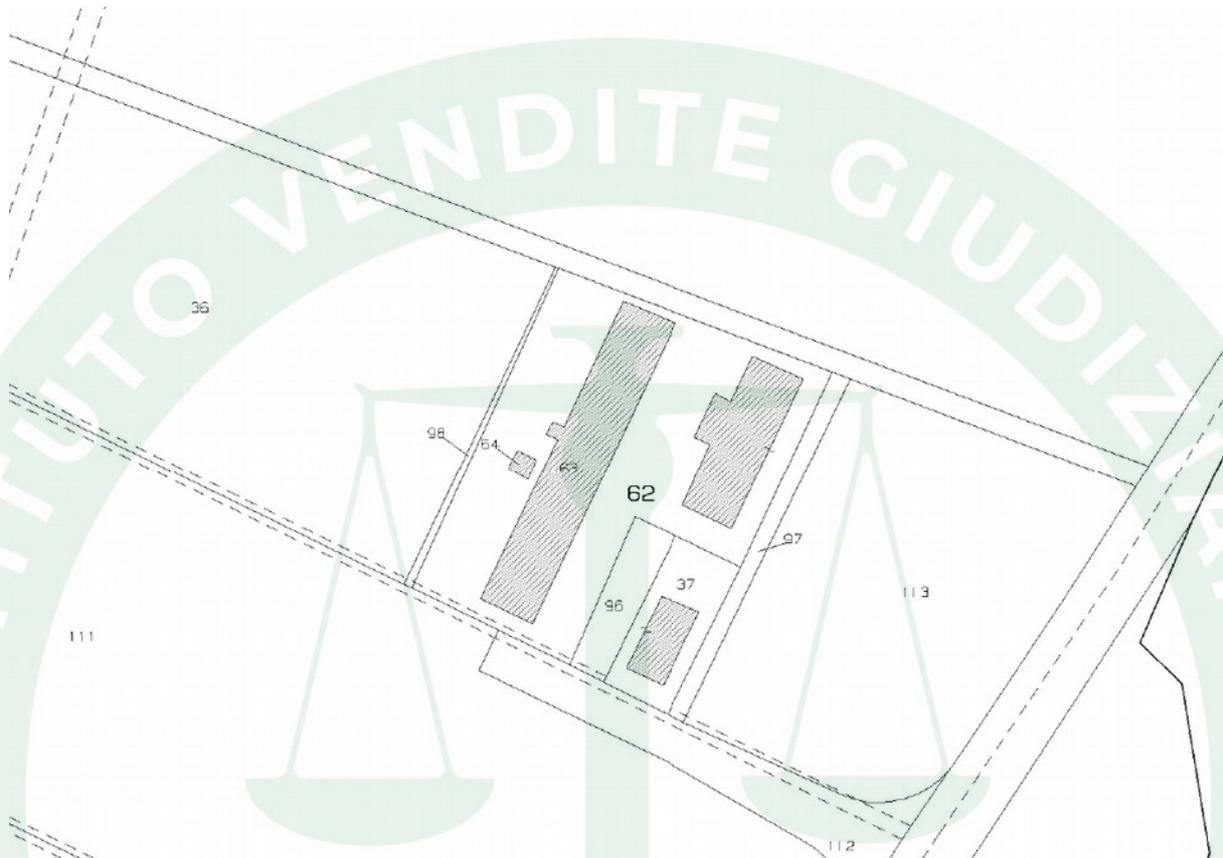
**2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

C'è corrispondenza: per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Colorno al Foglio 44, mappale 341, sub. 2-22.

Non c'è corrispondenza: gli immobili oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati di Collecchio al Foglio 43, mappale 62-63 graffato al 62-64 e gli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Collecchio al Foglio 42, mappali 37-62-63-64-96-97-98, a seguito di variazione catastale conseguente alla demolizione dei fabbricati, sono stati fusi in un'unica particella, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Collecchio al Foglio 42 mappale 128.

Di seguito si riporta uno stralcio della mappa storica e della mappa attuale del lotto.





Stralcio estratto di mappa storica con indicazione dei mappali 37-62-63-64-96-97-98



Stralcio estratto di mappa attuale con indicazione del mappale 128



Gli immobili oggetto di pignoramento censiti al Catasto Terreni di Colorno al Foglio 43, mappali 441-439, non sono più di proprietà dell'esecutata - - - omissis - - - a far data dal 13/11/2008, in seguito a atto di compravendita del notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. 12850.

**Storia Catastale dei beni:**

Attualmente i beni oggetto della procedura di proprietà della - - omissis - - sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collecchio come segue:

Beni di proprietà di - - omissis - - per la quota di proprietà di 1/1:

- **NCEU, Foglio 42, p.lla 128**, Via Nazionale Gaiano n.1, p. T, cat. F/1, consistenza mq5230, così risultante in seguito a variazione del 16/01/2014 Pratica n. PR0005086 in atti dal 16/01/2014 DEMOLIZIONE TOTALE-VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1158.1/2014) con cui la p.lla 128 è stata costituita e sono state soppresse le p.lle 62-63-64; gli immobili predecessori p.lle 62-63-64 derivavano da COSTITUZIONE del 02/03/1987 Pratica n. 18255 in atti dal 09/12/1999 COSTITUZIONE (N. 1583.1/1987);
- **NCT, Foglio 42, p.lla 128**, qualità ENTE URBANO, superficie 5.230 mq, così risultante in seguito a Tipo Mappale del 14/01/2014 Pratica n. PR0004087 in atti dal 14/01/2014 presentato il 14/01/2014 (n. 4087.1/2014) con cui è stato creato l'immobile attuale ed è stato soppreso l'immobile Foglio 42 p.lla 37; l'immobile predecessore Foglio 42, p.lla 37 derivava da impianto meccanografico del 02/01/1976.

Attualmente i beni oggetto della procedura di proprietà della Sig.ra - - omissis - - sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colorno come segue:

Beni di proprietà di - - omissis - - per la quota di proprietà di 1/1:

- **NCEU, Foglio 44, p.lla 341, sub. 22**, Via Primo Maggio n.8, p. 4-5, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale mq 117 mq, superficie escluse aree scoperte 112 mq, rendita catastale € 387,34, così risultante da impianto meccanografico del 30/06/1987:



- NCEU, Foglio 44, p.lla 341, sub. 2, Via Primo Maggio n.8, p. T, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita catastale €50,20, così risultante da impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **SITUAZIONE INTESTATARI**

La proprietà degli immobili iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Collecchio Foglio 42, p.lla 128 è in capo a - - omissis - - per la quota di 1/1 di proprietà, a far data dal 23/02/2006.

La proprietà degli immobili iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Colorno Foglio 44, p.lla 341, sub. 22-2 è in capo a - - - omissis - - - per la quota di 1/1 di proprietà, a far data dal 11/10/1999.

Immobili iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Collecchio:

- immobili di cui al Foglio 42, p.lla 128 la proprietà è in capo a - - omissis - - per la quota di 1/1 di proprietà dal 23/02/2006; in precedenza dal 02/03/1987 al 23/02/2006 la proprietà era intestata a xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000 di proprietà.

Immobili iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Colorno:

- Immobili di cui al Foglio 44, p.lla 341, sub. 22-2, dal 11/10/1999 la proprietà è in capo a - - omissis - - - per la quota di 1000/1000 di proprietà; in precedenza dal 16/12/1988 al 11/10/1999 la proprietà era in capo a xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000 di proprietà; in precedenza dal 25/11/1982 al 16/12/1988 la proprietà era in capo a xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà di ½ ciascuno; in precedenza dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 25/11/1982 la proprietà era in capo a "xx".



### **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Considerato che la procedura interessa immobili tra loro funzionalmente indipendenti situati in differenti località, si ritiene di dover suddividere il compendio in lotti distinti per conseguire maggiore appetibilità commerciale.

Sono stati pertanto individuati due lotti:

- LOTTO 1: lotto di terreno in Comune di Collecchio;
- LOTTO 2: appartamento con autorimessa in Comune di Colorno.

### **4. CREDITO FONDIARIO**

Si ritiene che sussistano i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.



IV

**LOTTO 2**

**(appartamento e autorimessa in edificio condominiale)**

**BENI IN COMUNE DI COLORNO (Provincia di Parma)**

**VIA PRIMO MAGGIO, 8**

**1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**

Cognome e Nome: --- omissis ---

nata a

residente in

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale: separazione dei beni (vedi nota sottostante)

NOTA:

Si rimanda all'estratto di matrimonio allegato.

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**Diritto reale pignorato:** Complessiva piena proprietà, quota di 1/1.

**Indirizzo:** Via Primo Maggio n.8, Comune di Colorno (PR).

**Tipologia:** appartamento e autorimessa in edificio residenziale condominiale

**Superficie commerciale:** autorimessa 21 mq, appartamento 102,4 mq.

**Estremi Catastali:** gli immobili interessati dal pignoramento sono così censiti.

Catasto Fabbricati del Comune di Colorno:

- Foglio 44, p.lla 341, sub. 22, categoria A/2, rendita catastale € 387,34 (appartamento con terrazza);
- Foglio 44, p.lla 341, sub. 2, categoria C/6, rendita catastale € 50,20 (autorimessa)



**Confini.** L'appartamento confina: a nord in parte con sottotetto non praticabile condominiale, in parte a salto con area cortilizia condominiale; ad est a salto con l'area cortilizia a distacco da via I° Maggio; a sud con sottotetto non praticabile condominiale; ad ovest in parte con il vano scala condominiale, in parte con sottotetto non praticabile condominiale.

L'autorimessa confina a nord con corridoio comune per la maggior parte e per un piccolo tratto con autorimessa di ragioni di altrui proprietà, ad est con autorimessa di ragioni di altrui proprietà, a sud con cortile comune; ad ovest con autorimessa di ragioni di altrui proprietà per la maggior parte e per piccolo tratto con il cortile comune.

### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione**

Gli immobili appartengono a fabbricato residenziale condominiale la cui costruzione risale al 1977.

La palazzina sorge nella zona sud del centro abitato di Colorno lungo la via principale di accesso al paese, via Martiri della Libertà, ma l'accesso principale avviene dalla parallela via Primo Maggio.

Il contesto è caratterizzato da tessuto urbano a prevalenza residenziale, con piccole palazzine condominiali.

Il lotto è situato nel paese di Colorno pertanto a poca distanza da servizi, centri commerciali e negozi presenti.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.



### 3.2 Caratteristiche dei fabbricati oggetto di procedura



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria dell'immobile oggetto di procedura

Oggetto di procedura sono due unità immobiliari, un appartamento ed un'autorimessa, facenti parte di un edificio condominiale situato nel centro abitato di Colorno, in via Primo Maggio n.8.

L'edificio sorge su proprio lotto recintato al quale si accede da via Primo Maggio tramite gli accessi carrabili e pedonale presenti sul lato est del lotto; è presente un ulteriore accesso pedonale anche sul lato ovest da Via Martiri della Libertà.

L'edificio, la cui costruzione risale al 1977, si presenta esternamente in buone condizioni di conservazione a seguito di recente intervento di ripristino delle pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'edificio si sviluppa su cinque livelli. L'appartamento si trova al piano quarto, dotato di una scala a chiocciola che da accesso al terrazzo a tetto presente al quinto piano. L'unità immobiliare che ospita l'autorimessa è invece situata a piano terra.

Le aree esterne pertinenti all'edificio condominiale, sono in parte a verde ed in parte aree cortilizie pavimentate in masselli autobloccanti.

L'accesso al fabbricato avviene dal vano scala condominiale tramite porta a vetri, dal fronte nord dell'edificio; il vano scala è pavimentato in piastrelle ceramiche al piano terreno, mentre le scale ed i ballatoi ai piani superiori sono pavimentati in marmo. Presente impianto



ascensore a servizio di tutti i piani, ma considerato che l'ingresso condominiale avviene su ballatoio al piano ammezzato tra piano terreno e primo, per raggiungere l'ascensore è necessario percorrere una rampa di scale.

L'appartamento, al piano quarto, si compone di locale pranzo-soggiorno con cucinotto e disimpegno che conduce al bagno e alla camera da letto; sono inoltre presenti una lavanderia allestita ed in uso quale secondo bagno, ed un ampio locale ripostiglio in uso quale camera da letto e dal quale, tramite scala a chiocciola, è possibile accedere al terrazzo a tetto soprastante il locale ripostiglio e lavanderia. L'appartamento è inoltre dotato di tre terrazze, di cui una a servizio del locale soggiorno, una con accesso dal cucinotto ed una dalla camera da letto.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro. I serramenti esterni (finestre e porte finestra) sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburate, mentre la porta di ingresso dal vano scala è di tipo blindata. Le finestre del locale ripostiglio sono dotate di scuretti interni in legno, mentre le porte finestre sono dotate di avvolgibili.

La parete su cui è installata la cucina è rivestita con piastrelle fino a circa 1,80 m dal pavimento.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica installati a pavimento e parete (wc, bidet, lavabo) e doccia; le pareti sono rivestite con piastrelle fino a circa 1,80 m dal pavimento.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è a gas con terminali in radiatori in ghisa.

È presente impianto di condizionamento con split installati a parete nel soggiorno e nel disimpegno della zona notte.

Le terrazze al piano dell'appartamento sono pavimentate con piastrelle ed hanno parapetti in muratura.

L'accesso alla terrazza a tetto avviene da una scala a chiocciola, interna all'appartamento e posta nell'ampio locale ripostiglio. Al piano superiore lo sbarco avviene da un corpo ribassato creato con serramenti in alluminio anodizzato e vetri camera, mediante piccola finestra a filo pavimento. La terrazza a tetto è pavimentata in gres, evidentemente interessata da



problematiche sia di impermeabilizzazione, sia nel massetto, dove vi sono porzioni di pavimentazione distaccata e rialzata.

La terrazza è posta a copertura del locale ripostiglio e del locale lavanderia, pertanto le problematiche riscontrate si riflettono anche a soffitto dei suddetti locali, con ampie macchie di umidità e muffa, nella lavanderia anche con distacco parziale di intonaco.

La lavanderia, in uso quale bagno, prende luce da un lucernario che affaccia sulla terrazza a tetto, dal quale si hanno infiltrazioni di acqua piovana che aggravano le altre infiltrazioni già presenti.

Anche nella camera da letto vi sono alcune macchie a soffitto da infiltrazione di acqua, a segnalare che la copertura condominiale necessita di un intervento di manutenzione straordinaria globale.

I serramenti esterni manifestano una discreta vetusta, necessitando ormai di sostituzione.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento, problematiche di infiltrazioni provenienti dalle coperture a parte, è discreto ma tradisce un certa vetusta.

Al piano terra è presente l'autorimessa, che ha accesso sia dal vano scala interno tramite porta in lamiera, sia dall'area cortilizia esterna tramite portone basculante anch'esso in lamiera verniciata. La pavimentazione interna è in cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. L'impianto elettrico è a vista con canaline e frutti esterni.

#### **4. STATO DI POSSESSO**

**Libero**

**Occupato: dall'esecutata e/o suoi famigliari**

#### **5. PROVENIENZA VENTENNALE**

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è in capo all'esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà a far data dal 11/10/1999.



Si ricostruisce di seguito la provenienza dal ventennio precedente, degli immobili oggetto di pignoramento.

L'immobile appartiene alla signora - - - omissis - - -, coniugata in regime di separazione dei beni, per acquisto dalla signora \_\_\_\_\_ con atto a rogito del notaio \_\_\_\_\_ in data 11 ottobre 1999 al n. 2305, registrato a Parma il 26 ottobre 1999 al n. 6233, ivi trascritto il 14 ottobre 1999 al n. 11039 reg. part.

Si rimanda alla certificazione notarile e alla copia degli atti di provenienza in allegato alla presente perizia per maggiori dettagli.

Nel ventennio, e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Parma in data 12 maggio 2006 al n. 3050 reg. part., a favore di \_\_\_\_\_
- pignoramento trascritto a Parma in data 21 marzo 2024 al n. 4632 reg. part. a favore di \_\_\_\_\_

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

- Nessuno
- I seguenti:

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

L'area è classificata dagli strumenti urbanistici del comune di Colorno come "Residenziali di completamento di tipo 1 (art.17)".

Al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Colorno, prendendo visione e parziale copia delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 45 rilasciata il 25/02/1977 per la costruzione dell'intero edificio;



- Variante alla concessione precedente n. 86 del 03/12/1979;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 56 del 14/12/1988.

Sono inoltre presenti pratiche condominiali con le quali sono stati fatti interventi relativi alle aree comuni come la manutenzione delle aree cortilizie e della rete fognaria dell'edificio (DIA 173/07 e variante DIA 141/08), e gli interventi di sistemazione del manto di copertura, del balcone, del cornicione e la posa del cappotto (DIA 122/2010) con precisazione che poi quest'ultimo non è stato eseguito, e la tinteggiatura esterna dell'edificio (CIL 54/2013).

Con sopralluogo del 12/09/2024 si prendeva visione dei luoghi, effettuando rilievo fotografico e geometrico.

Si precisa che la pratica di sanatoria è relativa esclusivamente alle opere realizzate nella porzione in cui è attualmente è presente il ripostiglio e il bagno-lavanderia. Pertanto la pratica di riferimento per tale porzione è la Sanatoria n.56 del 14/12/1988, mentre per la porzione restante dell'unità immobiliare lo stato legittimato è rappresentato dalla variante finale al progetto di costruzione del fabbricato n. 86 del 03/12/1979.

Sono state riscontrate alcune difformità consistenti in:

- il locale lavanderia è ancora allestito quale bagno;
- quote lievemente difformi solo in minor parte rientranti nei limiti previsti dalle tolleranza, per la maggiore fuori tolleranza, che riguardano le divisorie interne del locale lavanderia, del disimpegno della zona notte e del bagno;
- la parete che separa la cucina dal locale soggiorno/pranzo è stata demolita;
- la parete che separa il bagno dalla cucina non è lineare, ma ha un piccolo disallineamento, non rappresentato nelle tavole della variante.

Le planimetrie catastali ripropongono quanto indicato nelle tavole delle pratiche precedentemente citate che rappresentative dello stato legittimato, ad eccezione del locale lavanderia, il quale urbanisticamente è legittimato appunto quale lavanderia, mentre catastalmente è rappresentato quale bagno.



Per quanto riguarda l'autorimessa questa risulta legittimata dalle tavole della pratica di variante n. 86 del 1979, rispetto alla quale però le quote risultano essere difformi e fuori tolleranza.

Si rende pertanto necessaria la regolarizzazione urbanistica mediante pratica di sanatoria.

Si stima l'oblazione della sanatoria edilizia in circa € 2.000. All'oblazione sono da aggiungere i diritti di segreteria, i bolli catastali per l'aggiornamento, i costi professionali per le pratiche, complessivamente stimati in € 4.000.

Andranno inoltre eseguite modeste opere di rimozione dei sanitari e relativi allacci impiantistici dal bagno abusivo, per ripristinarne l'uso a lavanderia, costo stimato forfettariamente in circa € 1.000,00.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, oltre alle opere di messa in pristino della lavanderia, sono stimate in complessivi € 7.000, con la precisazione che trattasi di una mera stima in quanto l'importo sarà da definirsi in accordo con in Comune di Colorno in sede di definizione della pratica edilizia.

## **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

La quantificazione delle spese condominiali del "Condominio Carlo" riferite agli immobili oggetto di procedura è stata fornita dall'amministratrice condominiale Dott.ssa Gian Carla Zappavigna, ed è la seguente:

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Nessuna;

Opere già deliberate: nell'ultima riunione ordinaria del 21/05/24 NON sono stati deliberati lavori, ma è stata deliberata la sola richiesta di un preventivo (ad oggi non pervenuto) per la sostituzione delle finestre sulla scala condominiale.



Spese condominiali a consuntivo relative all'anno 2024 (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Nessuna

€ 1661,34

L'importo delle spese a consuntivo relative all'esercizio ordinario del 2024 tiene conto degli importi a consuntivo ancora da versare dell'anno precedente (€ 450,69) oltre alle spese dell'anno corrente (€ 1.210,65).

### 9. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio (per il II semestre del 2023).

Per il Comune di Colorno, relativamente alla zona “Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, è indicato per abitazioni civili in stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 800 a 1100 €/mq, mentre per box in stato di conservazione “normale” è indicato un valore che varia da 550 a 730 €/mq.

Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti dalla Borsa Immobiliare di Parma, che per il II semestre 2023 indicano per zona in cui ricade l'edificio a Colorno, i seguenti valori: Abitazioni – II fascia 850 - 1200 €/mq. Si fa riferimento alla II fascia in quanto l'appartamento necessita di intervento di manutenzione straordinaria ed in considerazione della modesta qualità delle finiture ed impianti.

QUOTAZIONI 

1 <sup>a</sup> Fascia nuovo o ristrutturato		COMUNI della Provincia di Parma	
2 <sup>a</sup> Fascia da ristrutturare		MIN	MAX
COLORNO - C10		Euro/mq	
VENUTA			
Abitazioni - I fascia		1.800	2.100
Abitazioni - II fascia		850	1.200
Garage		MED. 13.000	



Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.

Considerate le condizioni di manutenzione delle unità immobiliari si sceglie di considerare un valore pari a 900 €/mq per l'appartamento, che tiene anche conto della necessità di prossimi interventi condominiali sulla copertura per ripristinare l'impermeabilità, e di 600€/mq per l'autorimessa.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), come da indicazioni fornite anche dalla guida “Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare” predisposta dalla Borsa Immobiliare di Roma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm);
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm);
- d) 100% delle superfici degli elementi di collegamento verticale interni.

Per il computo delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;

Inoltre, in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità:

- a) 60% di locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina);
- b) 25% di soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)

Nella presente stima si assume quindi:



## APPARTAMENTO

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Abitazione	Mq 69,8	100%	Mq 69,8
Ripostiglio e lavanderia	Mq 40,4	60%	Mq 24,2
Balconi	Mq 14,0	35%	Mq 4,9
Terrazza a tetto	Mq 34,8	10%	Mq 3,5
<b>Sommano</b>	<b>Mq 159,0</b>	<b>-</b>	<b>Mq 102,4</b>

## AUTORIMESSA

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Autorimessa	Mq 21,0	100%	Mq 21,0
<b>Sommano</b>	<b>Mq 21,0</b>	<b>-</b>	<b>Mq 21,0</b>

### Detrazioni:

Quale garanzia verso eventuali vizi occulti, si applica anche un abbattimento forfettario assunto pari al 20% del valore di stima.

Si vanno a detrarre dal valore di stima anche i costi stimati di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, stimati in complessivi € 7.000,00.

## 10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

### a) Valore commerciale appartamento

Superficie commerciale	mq. 102,4
Valore unitario di riferimento	€/mq 900,00
Valore commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano ("a")	€ 92.160,00

### b) Valore commerciale rimessa

Superficie commerciale	mq. 21,0
Valore unitario di riferimento	€/mq 600,00
Valore commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano ("b")	€ 12.600,00



c) Detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "a+b")	€ 20.952,00
- Stima dei costi ed oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	<u>€ 7.000,00</u>
Sommano complessive detrazioni ("c")	€ 27.952,00
Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (a + b - c)	€ 76.808,00
<b>Valore finale dei beni, LOTTO DUE, che si arrotonda a</b>	<b>€ 77.000,00</b>

**(Euro settantasettemila/00)**

**11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE**

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

- Imposta di Registro
- Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, li 23 Settembre 2024

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Certificato di residenza dell'esecutata;
- 2) Certificato di matrimonio;
- 3) Avviso di inizio operazioni peritali;
- 4) Visure catastali attuali e storiche;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Copia delle pratiche edilizie citate;
- 9) Planimetrie degli immobili;
- 10) Ispezione ipotecaria;
- 11) Copia atti di provenienza;
- 12) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 13) Perizia versione privacy;
- 14) Verifica dei contratti di locazione;
- 15) Bilancio consuntivo spese condominiali.

