



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO
DA TERRA A TETTO CON ANNESSA AREA CORTILIZIA NEI
LATI NORD E SUD OLTRE VANO AD USO AUTORIMESSA
NEL FABBRICATELLO SEPARATO POSTO NELL'AREA
CORTILIZIA IN SORBOLO MEZZANI, Loc. MEZZANO
INFERIORE, VIA L. DA VINCI N. 19

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 77/2023 RGE

- LOTTO UNICO -

GIUDICE Delegato alle ESECUZIONI dott. S. DI CARLUCCIO

ESECUTATI : *Omesso per privacy*

CREDITORE PROCEDENTE: *Omesso per privacy*

CONSULENTE TECNICO: GEOMETRA ELISABETTA CARNERINI
nominato con provvedimento in data: 23/02/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 04/03/2024

l'Esperto Stimatore
geom. Elisabetta Carnerini
firmato digitalmente





TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura n. 77/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da:

Omesso per privacy

Contro *Omesso per privacy*

In data 23/02/2024 d'ordine del G.E. autorizzava il deposito telematico di accettazione dell'incarico, allegando modulo predisposto, restituito in data 27/02/2024 a mezzo deposito telematico dalla sottoscritta geometra Elisabetta Carnerini, in qualità di esperto nominato che ha prestato giuramento nelle forme di rito.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- ritenuto di avvalersi di un ausiliario per la stima del cespite,
- visti ed applicati gli artt.568-68 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto estimatore l'incarico di determinare il valore dell/gli immobili/i pignorato/i secondo le indicazioni contenute nell'allegato A, fissando l'udienza in data udienza del 18.07.2024 ore 9.30 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, dei contitolari dei diritti reali, nonché del terzo proprietario dell'immobile cui ha riguardo l'istanza di vendita, perché siano sentiti in ordine al tempo e alle modalità della vendita richiesta del creditore precedente.

L'esperto stimatore dichiara di accettare l'incarico, il quale presta impegno di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli e ritira la documentazione.

L'esperto stimatore geom. Elisabetta Carnerini



RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO
DA TERRA A TETTO CON ANNESSA AREA CORTILIZIA NEI
LATI NORD E SUD OLTRE VANO AD USO AUTORIMESSA
NEL FABBRICATELLO SEPARATO POSTO NELL'AREA
CORTILIZIA IN SORBOLO MEZZANI, Loc. MEZZANO
INFERIORE, VIA L. DA VINCI N. 19

- LOTTO UNICO -



Vista satellitare dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito





INIZIO OPERAZIONI PERITALI: in data 04/03/2024, come da pec in pari data inviata alla debitrice a mezzo del Suo legale e raccomandata A.R. in pari data n. 20073557303-9 inviata al debitore, dove veniva fissato il sopralluogo in data 15/03/2024 ore 10 come effettuato unitamente al custode nominato, procedendo all'accesso ai beni.

QUESITO 1: identificazione del bene comprensiva di confini ed esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

QUESITO 6: identificare catastalmente l'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative



1. GENERALITA' ESECUTATI

Omesso per privacy

Diritto proprietà: complessiva 1/1 di piena proprietà;

1.1 DIRITTO REALE PIGNORATO

Complessiva intera piena proprietà, in quota di 1000/1000

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DI CONFINI:

In Sorbolo Mezzani (Pr), Località Mezzano Inferiore, via L. Da Vinci n. 19/via Castello porzione di fabbricato da terra a tetto con annessa area cortilizia nei lati nord e sud, composta al piano terra: da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, antibagno, servizio, al primo piano: da disimpegno, due camere e servizio, al piano secondo disimpegno, due vani soffitta, il tutto collegato da scala interna, oltre vano ad uso autorimessa nel fabbricatello separato posto nell'area cortilizia lato nord, nell'insieme confinante con viale del Castello, con strada del Borghetto, con ragioni o aventi causa, con Via Leonardo da Vinci, con ragioni o aventi causa e con Cabina Elettrica.

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in sorbolo Mezzani (Pr), Via Castello e censiti a CF dell'anzidetto Comune:

- Sez. Urb. 002, Foglio 20, mapp. *Omesso per privacy*, P T-1-2, cat. A/3, vani 8.0, classe 1, rendita euro 475.14 (sorge su terreno censito al NCT ente urbano di mq. 496);
- Sez. Urb. 002, Foglio 20, mapp. *Omesso per privacy*, P T, cat. C/6, mq. 16, rendita euro 44.62 (sorge su terreno censito al NCT ente urbano di mq. 19).

1.5 CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Riscontrata

1.6 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI



NON presenti.

1.7 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La sottoscritta, successivamente al sopralluogo, considerata la natura dei beni oggetto di stima e le caratteristiche delle sue pertinenze, ritiene opportuno procedere con la costituzione di unico lotto.

QUESITO 2: sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA o se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Lotto Unico - In Sorbolo Mezzani (Pr), Località Mezzano Inferiore, via L. Da Vinci n. 19/via Castello porzione di fabbricato da terra a tetto con annessa area cortilizia nei lati nord e sud di complessivi mq. 496, composta al piano terra: da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, antibagno, servizio, al primo piano: disimpegno, due camere e servizio, al piano secondo disimpegno, due vani soffitta, il tutto collegato da scala interna, oltre vano ad uso autorimessa nel fabbricatello separato posto nell'area cortilizia lato nord.

Ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 Modificato da Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 Articolo 9 si ricade negli ambiti dell'art. 8 ter, la vigente legislazione prevede che si ha l'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ad eccezione delle cessioni effettuate da qualsiasi soggetto Iva, con opzione nel relativo atto per l'imponibilità al tributo.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Quanto in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani, sezione 2:

- Foglio 20, mapp. *Omesso per privacy* cat. A/3, classe 1, vani 8, Via Castello, piano T-1-2, superficie totale mq. 164, totale escluse aree scoperte mq. 164, rendita euro 475.14 per l'abitazione;



ALLEGATO 11 - PERIZIA PRIVACY

dati derivanti da 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 M411, inserimento in visura dei dati di superficie di impianto in data 16/05/2019 riferiti alla planimetria data di presentazione 09/02/1996.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni si precisa che l'area su cui sorge l'edificio e quella cortilizia lati sud e nord, risulta censita nel catasto terreni del Comune di Sorbolo Mezzani qualità ente urbano di mq. 496.

La visura catastale storica non riporta la corretta toponomastica per l'appartamento, non citando il corretto indirizzo via L.Da Vinci n. 19.

- Foglio 20, mapp. *Omesso per privacy* cat. C/6, classe U, consistenza mq. 16, Via Castello, piano T, dati di superficie mq. 20, rendita euro 44.62 per l'autorimessa:

dati derivanti da 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 M411, inserimento in visura dei dati di superficie di impianto in data 16/05/2019 riferiti alla planimetria data di presentazione 09/02/1996.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni si precisa che l'area su cui sorge il fabbricato ad uso abitazione e quella cortilizia annessa di pertinenza, figurano censite al Catasto Terreni di detto Sorbolo Mezzani alla Partita 1, foglio 20, *Omesso per privacy* di Ha.00.04.96, ente urbano, senza redditi; l'area su cui sorge il fabbricatello autorimessa figura censita al Catasto Terreni di Sorbolo Mezzani alla Partita 1, foglio 20 *Omesso per privacy* di Ha.00.00.19, ente urbano senza redditi.





estratto di mappa con evidenziate le porzioni in oggetto

2.1 CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

◆ Impianti:

Nell'appartamento l'impianto elettrico, telefonico, termoidraulico e televisivo sono eseguiti sottotraccia e risalenti all'epoca della ristrutturazione, con impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria autonomo, elementi radianti a colonna.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e termosantari, sono state reperite dalla scrivente nel corso dell'accesso agli atti presso il competente Ufficio Comunale.

L'immobile si presenta con finiture idonee alla destinazione d'uso, in stato di conservazione normale, in considerazione all'uso e alla vetustà, con presenza in più punti di macchie di umidità nei locali soffitta posti a piano secondo sottotetto, derivanti da pregresse infiltrazioni risolte senza ritinteggio.

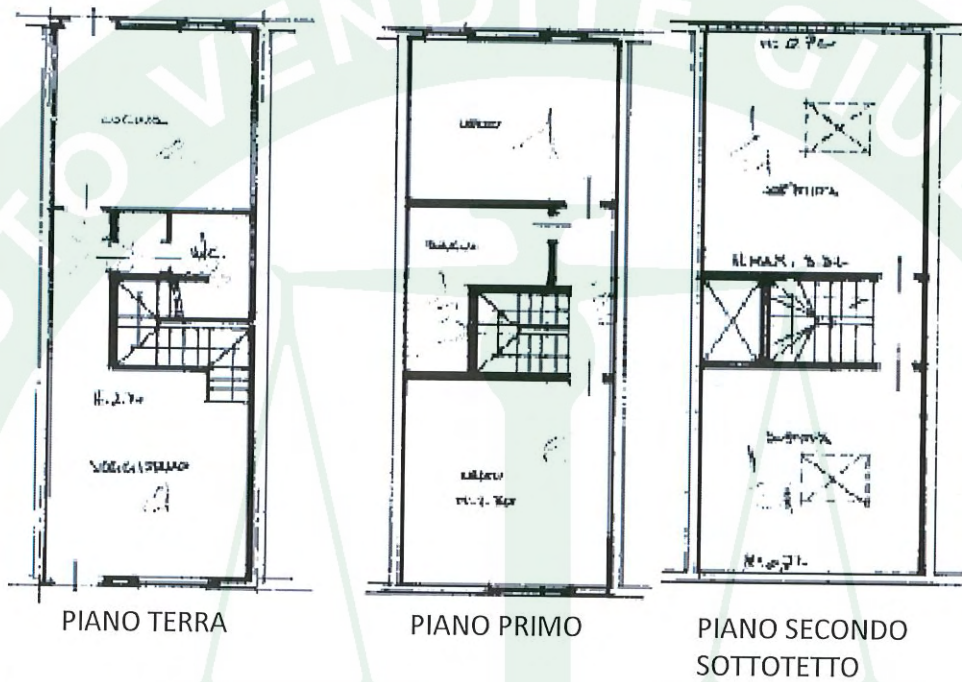




La scala di collegamento ai piani, fra piano terra e piano primo è priva della prescritta barriera di sicurezza.



2.2 CARATTERISTICHE DELLE FINITURE (PAVIMENTI, INFISSI ECC.):



APPARTAMENTO

PIANO TERRA

SOGGIORNO

CUCINA CON ARREDI IN MURATURA



ALLEGATO 11 - PERIZIA PRIVACY

BAGNO



PIANO PRIMO

CAMERA



ALLEGATO 11 - PERIZIA PRIVACY

BAGNO



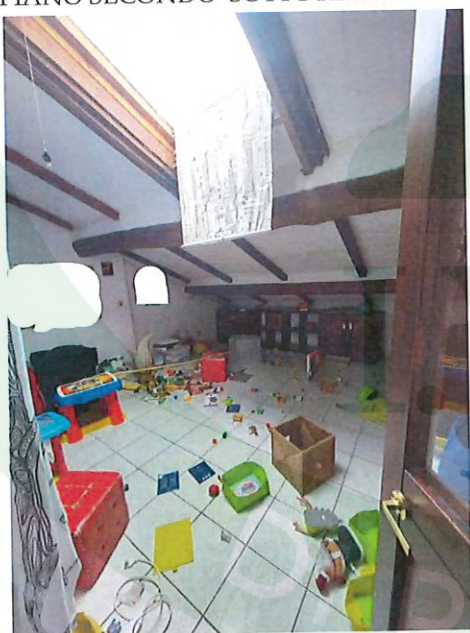
CAMERA



DISIMPEGNO



PIANO SECONDO SOTTOTETTO



Infissi:
interni in legno, finestre vetri con minimi isolamenti, inferriate a piano terra
esterni persiane ad anta in legno



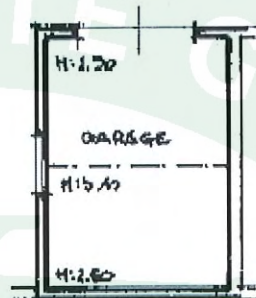
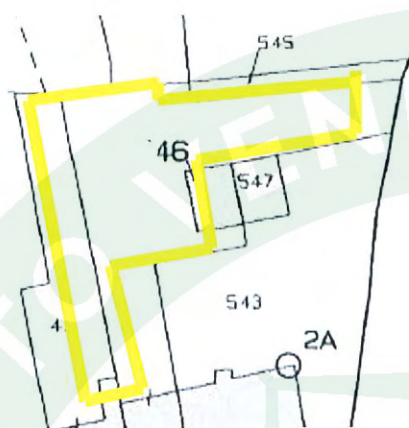


- ◆ Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali, tranne parete in cucina e nei servizi igienici dove è presente rivestimento in ceramica;
- ◆ Soffitti: intonacati e tinteggiati nei locali, con travi a vista e tavelloni tinteggiati a piano secondo-sottotetto.

AUTORIMESSA

fabbricatello ed area di pertinenza con accesso da via Castello





2.3 TIPOLOGIA DELLO STABILE E DEI CESPITI:

- ♦ *Stabile*: di immobile da terra a tetto, elevato per tre piani fuori terra con soffi a soffitta a piano secondo sottotetto;
- ♦ *Cespiti*: porzione di fabbricato da terra a tetto di civile abitazione disposto su tre piani composto a piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, a piano primo disimpegno, due camere e servizio, al piano secondo disimpegno e due vani accessori, collegati da vano scala interno, con annesso fabbricatello autorimessa in corpo staccato ed area di pertinenza circostante.
- ♦ *Accesso* pedonale prospiciente via L. Da Vinci a piano terra corredato di cancello pedonale, pulsantiera campanelli e cassetta postale, accesso carraio con cancello ad apertura manuale prospiciente via Castello.



- ◆ *Enti condominiali* – l'immobile non è inserito in contesto condominiale

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO:

- ◆ Facciate: in intonaco e tinteggio;
- ◆ Cornicioni: laterizio e travetti sagomati in legno a sbalzo rispetto alle fronti dell'edificio;
- ◆ Lattoneria e pluviali: in rame, i pluviali sono posizionati all'esterno lungo le facciate dell'edificio;
- ◆ Copertura: a falde in coppi.

fronte sud



fronte nord





Ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 Modificato da: Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 Articolo 9 si ricade negli ambiti dell'art. 8 ter, la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA

QUESITO 3: Ad indicare le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85.

QUESITO 4: Ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) gli estremi della licenza e della concessione edilizia evidenziandone l'assenza o le realizzazioni effettuate in difformità ad essa, specificando in tali casi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento presso gli uffici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni corrisposte/da corrispondere, in ogni altro caso verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa



eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto Legge 47/85, ovvero art. 46 comma 5 DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito dell'accesso secondo i dati reperiti dall'archivio storico comunale il fabbricato di cui è porzione l'abitazione in oggetto risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967; successivamente, per la ristrutturazione di detto fabbricato ad uso abitativo e per la costruzione del fabbricatello adibito ad autorimesse, il Comune di Mezzani ha rilasciato la concessione edilizia numero 63/95 in data 24 ottobre 1995, nonché variante n. 65/96 rilasciata in data 24 settembre 1996.

L'abitabilità riguardante le pratiche edilizie n. 63/95 e 65/96 è stata riconosciuta dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Mezzani con decorrenza dal giorno 14 agosto 1997.

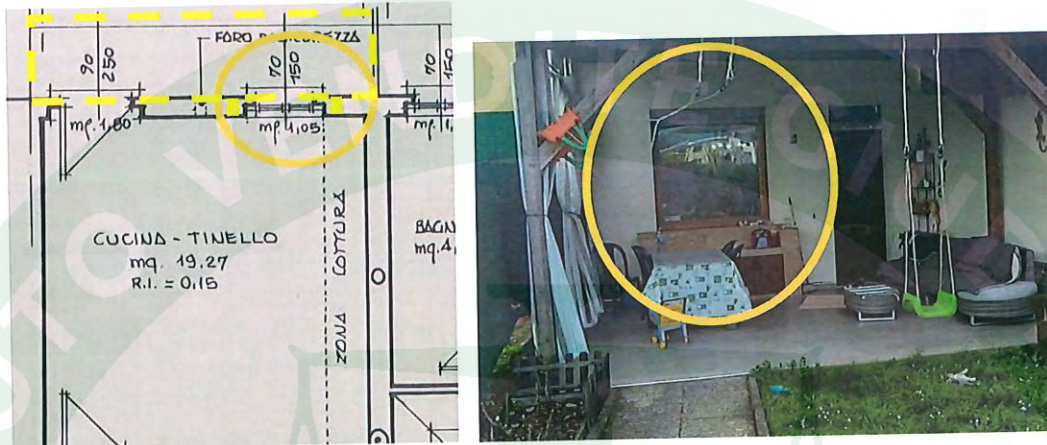
Eventuali difformità presenti nello stato di fatto rispetto alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Sorbolo Mezzani:

riscontrate

1) la finestra del locale cucina risulta realizzata di dimensioni maggiori rispetto a quanto concesso ed allo stato dei luoghi, oltre ad un piano in muratura con allacci idrici;



ALLEGATO 11 - PERIZIA PRIVACY

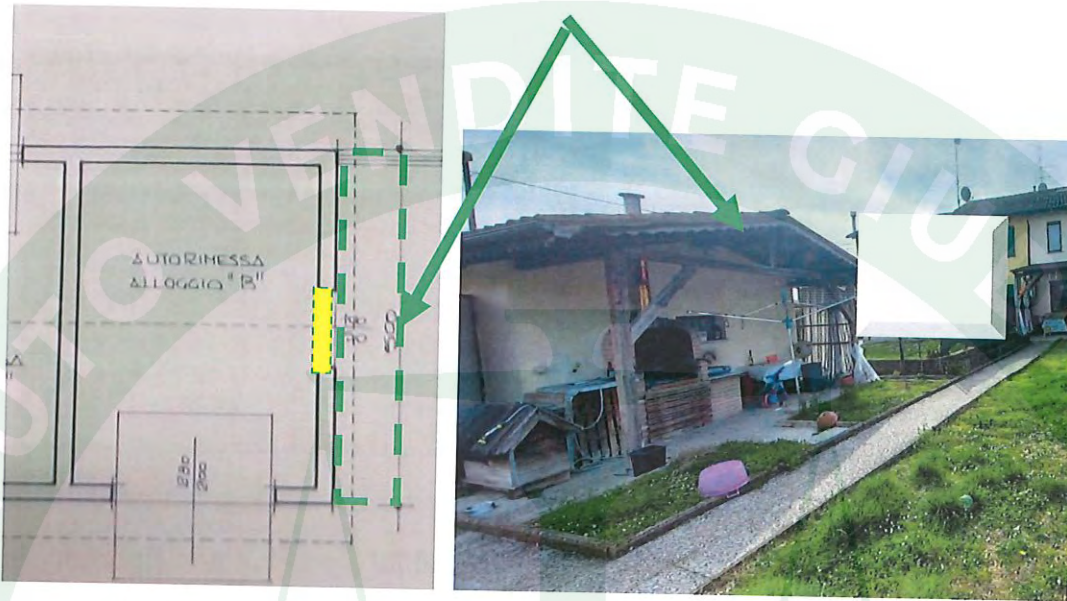


2) in aderenza alla parete dell'abitazione fronte nord, è installato un manufatto in legno dotato di copertura assimilabile a portico, non riportato nei titoli edilizi visionati;



3) nel fabbricatello autorimessa mediante prolungamento del tetto, risulta realizzato un porticato, la finestra indicata in progetto è stata tamponata, risulta realizzato forno-barbecue non riscontrati nei titoli edilizi visionati;

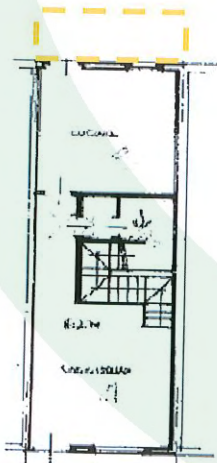




Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio di Parma:

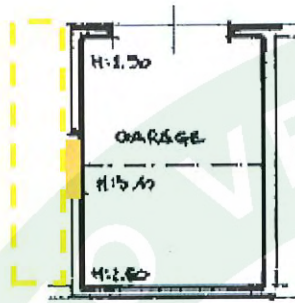
riscontrate

- 1) la finestra del locale cucina risulta realizzata di dimensione maggiore rispetto allo stato dei luoghi ed a quanto concesso;
- 2) in aderenza alla parete dell'abitazione lato nord è stato installato un manufatto in legno dotato di copertura senza autorizzazione;



- 3) nel lato nord mediante prolungamento del tetto del fabbricetto autorimessa, risulta realizzato un porticato, la prevista finestra è stata tamponata e realizzato forno-barbecue.





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

Non necessita, trattasi di immobile urbano con terreno di pertinenza circostante avente superficie complessiva inferiore a mq. 5000.

QUESITO 7: appurare sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esegutata era intestataria degli immobili stessi in forza di atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'ES deve precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione e di valore esattamente pari alla quota). L'ES deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

Sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, come da ispezioni telematiche effettuate, all'atto della notifica del pignoramento parte esegutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, e precisamente trascrizione a favore presso Agazia del Territorio-servizio pubblicità immobiliare di Parma del 20/05/2008 - Registro Particolare *Omesso per privacy*, Pubblico Ufficiale dr. Giuseppa Maria Pulvirenti, repertorio *Omesso per privacy* del 15/05/2008 in quota di 1/1 di piena proprietà.

Comproprietari: non presenti



Quota titolarità eseguita: 1/1 di piena proprietà

QUESITO 8: verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Come rilevato dal titolo di provenienza le unità immobiliari in oggetto sono pervenute agli eseguiti con atto di compravendita in data 15/05/2008, rep. *Omesso per privacy* a ministero Notaio dott.ssa Giuseppa Maria Pulvirenti trascritto a Parma in data 20/05/2008 - Registro Particolare *Omesso per privacy*, da *Omesso per privacy* che ne divenne proprietario con atto Notaio dr. Giovanni Bergonzi di Parma in data 04/03/1996, rep. *Omesso per privacy*, trascritto a Parma in data 13 marzo 1996 al n. *Omesso per privacy* R.P. da *Omesso per privacy* che lo acquistò con atto a ministero dr. Giovanni Bergonzi di Parma in data 01/09/1995, rep. *Omesso per privacy*, trascritto a Parma 19/09/1995 al n. *Omesso per privacy* R.P.

8.1 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Con patti, diritti, obblighi e servitù attive e passive esistenti con patti e condizioni stabiliti e richiamati nell'atto a ministero dr. Giovanni Bergonzi di Parma in data 01/09/1995, rep. *Omesso per privacy*, trascritto a Parma 19/09/1995 al n. *Omesso per privacy* R.P. cui si rimanda.

QUESITO 9: determinare il valore degli immobili pignorati ai sensi del novellato art. 568 cpc nella determinazione del valore di mercato si procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il



valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

9.1 ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Ai sensi della L. 132/2015 nella determinazione del valore di mercato l'E.S. procede alla determinazione della superficie dell'immobile misurata secondo i criteri stabiliti dagli standard nazionali ed europei, specificando la superficie commerciale.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, la superficie considerata ai fini della stima risulta essere la *Superficie Interna Lorda SIL*, con superfici desunte mediante rilievo in sito.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, che si ricorda risulta essere una superficie fittizia ottenuta dalla somma tra la superficie principale e le superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile, ovvero con coefficienti che raccordano la superficie principale con le superfici secondarie, segue la tabella con indicazione della superficie interna lorda e commerciale dell'immobile ed esplicitazione dei coefficienti utilizzati, secondo criteri definiti Norma UNI 10750 sostituita dalle UNI 11558/2014 – 11612/2015 nonché in base al Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.):

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale ;



ALLEGATO 11 - PERIZIA PRIVACY

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi);
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 100% Muri divisorii tra parti comuni;
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, lavanderie, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Aree scoperte o a queste assimilabili compresi posti auto scoperti in aree private.

LOTTO UNICO: QUOTA DI 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO DA TERRA A TETTO CON ANNESSA AREA CORTILIZIA NEI LATI NORD E SUD OLTRE VANO AD USO AUTORIMESSA NEL FABBRICATELLO SEPARATO POSTO NELL'AREA CORTILIZIA IN SORBOLO MEZZANI, Loc. MEZZANO INFERIORE, VIA L. DA VINCI N. 19

Composizione interna di Lotto unico in Sorbolo Mezzani (Pr), Località Mezzano Inferiore, via L. Da Vinci n. 19/via Castello porzione di fabbricato da terra a tetto con annessa area cortilizia nei lati nord e sud, di mq. 496 catastali, composta al piano terra: da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, antibagno, servizio, al primo piano: da disimpegno, due camere e servizio, al piano secondo disimpegno, due vani soffitta, il tutto collegato da scala interna, oltre vano ad uso autorimessa nel fabbricatello separato posto nell'area cortilizia lato nord.



ALLEGATO 11 - PERIZIA PRIVACY

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Fonte Norma UNI 10750 - UNI EN 15733/2011- S.I.M.)

TIPOLOGIE E LOCALI	SUPERFICIE INTERNA LORDA	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO			
- PT locali e muri int. non portanti compresa scala	53.35 mq circa	1.00	53.35 mq circa
- P1 locali e muri int. non portanti	43.06 mq circa	1.00	43.06 mq circa
- P2 sottotetto locali e muri int. non portanti	43.46 mq circa	0.50	21.73 mq circa
- Muri perimetrali esterni e portanti	7.50 mq circa	1.00	7.50 mq.circa
- Muri in confine con altre u.i.	15.50 mq circa	0.50	7.75 mq.circa
AUTORIMESSA	16,45 mq. circa	0.50	8.22 mq. circa
AREA CIRCOSTANTE			
- PT area mappale 544 di 496 mq. catastali	141.81 mq. circa	0,10	14.18 mq. circa
	354.19 mq. circa	0,02	7.08 mq. circa
TOTALE			SUPERFICIE COMMERCIALE mq circa 155.37

Stato di manutenzione e conservazione:

Al valore convenzionale dell'abitazione si applicano i seguenti coefficienti correttivi per lo stato di conservazione e manutenzione:

1,00 se lo stato è normale;

0,80 se lo stato è mediocre

0,60 se lo stato è scadente.

Per stabilire lo stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto delle seguenti parti dell'abitazione: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, nonché delle parti comuni dell'edificio quali: accessi, scale, facciate, parti comuni in genere.



Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato di manutenzione e conservazione alla luce di quanto sopra e di quanto precedentemente descritto, può definirsi normale, il valore/mq. riferito al bene in oggetto terrà conto del deperimento fisico (physical deterioration) derivato dall'uso e dallo stato d'uso, dal logorio delle parti dell'immobile.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata per parametro tecnico (metro quadrato) previa indagine di mercato per identificare beni comparabili per segmento di mercato e dato immobiliare, tenendo in opportuna considerazione vari aspetti che influenzano il mercato stesso quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'appartamento e delle sue pertinenze, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, lo stato di occupazione dell'immobile.

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, è necessario procedere con correttivi, al fine di evidenziare eventuali differenze tra caratteristiche/condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando, considerando altresì le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima, tenuta in opportuna considerazione stato di conservazione e manutenzione, stato d'uso ed eventuali deprezzamenti.



9.2 Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Sulla base di quanto sopra esposto, relativamente a determinazione della superficie commerciale nonché dell'applicazione del metodo e dei relativi parametri adottati, considerato quanto emerge dalle statistiche trimestrali realizzate dall'osservatorio immobiliare quale sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo, a seguito del vaglio dei dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare, comparate con le valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore relativamente alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto, come segue:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PARMA

Com.ne: SORBOLU MEZZANI

Fascia/zona: Centrale/MEZZANO SUPERIORE, INFERIORE, CASALE E PARMA/ETTA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	750	900	L	2,3	2,9	L
Box	Normale	275	375	L			
Corti e Villini	Normale	750	1000	L			



PROVINCIA

Mezzani (Sorbolo-Mezzani)

VENDITE

CATEGORIA	ABITAZIONI			COMMERCIALE		POSTI AUTO/AUTORIMESSE		
	Nuovo costruito	Riparo stato	Da ristrutturare	UFFICI	NEGOZI	Posti auto scoperti	Autorim. single	Autorim. dopple
MIN	1.100	500	100	900	-	1.500	6.000	14.000
MAX	1.250	750	150	1.000	-	2.000	9.000	15.000

(autorimesse: valori espressi in Euro a corpo)

MEZZANI - 022	MIN	MAX
Abitazioni - I fascia	1.300	1.500
Abitazioni - II fascia	500	800

Tenuto conto di quanto sopra esposto e rispetto ai prezzi medi delle compravendite riscontrati nella zona, relativamente al bene in oggetto, il **più probabile valore di mercato*** del bene oggetto di stima è così calcolato:

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA.	VALORE/ MQ.	VALORE COMMERCIALE
<i>Fabbricato da terra a tetto nel suo complesso Sup. commerciale mq. 155.37 circa</i>	€ 1.100,00/mq.	€ 170.907,00
VALORE COMPLESSIVO		€ 170.907,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la norma, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili rilevati, sulla base delle operazioni estimative svolte come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a euro 1.100,00/mq. per cui il **valore complessivo del bene stimato nelle attuali condizioni**, risulta pari a Euro 170.907,00



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

Come sopra indicato, a cura dell'aggiudicatario presso il competente ufficio tecnico comunale dovrà essere depositata pratica con idoneo titolo edilizio a sanatoria che prevede versamento di sanzione per comunicazione tardiva, comprendente indicando le seguenti spese indicative:

1. Competenze tecniche per studio della pratica ai fini della redazione di idoneo titolo edilizio a sanatoria comprendenti rilievo stato di fatto, raffronto con ultimo titolo edilizio rilasciato e restituzione grafica, a seguito delle difformità riscontrate e sopra esposte, redazione modulistica, asseverazioni, tavole grafiche e deposito telematico, predisposizione variazione catastale per appartamento e per autorimessa, coerente con il titolo da richiedere e lo stato dei luoghi :
euro 3.500,00 oltre IVA e contributi di legge (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale);
2. Sanzione per SCIA a sanatoria da euro 1000,00 a euro 2.000,00;

Agli importi sopra indicati, dovranno essere aggiunti diritti di segreteria e presentazione comunali e catastali, bolli se dovuti, iva e contributi di legge, specificando che gli importi esposti sono presuntivi e secondo una media di mercato validi alla data di redazione della presente.

Dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, potrebbero essere richieste modalità diverse da quelle sopra indicate e/o ulteriori somme, o importi riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria che sarà presentata dal soggetto aggiudicatario dell'immobile. Tali modalità e importi saranno determinati dai competenti uffici sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione



della pratica, a cura dell'aggiudicatario e quantificabili solo orientativamente alla data odierna.

Totale detrazioni preventivate per costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali secondo valutazione indicativa alla data attuale, esclusi IVA, CPA, diritti di segreteria e catastali:

Valore complessivo – detrazioni = € 170.907,00 – 5.500,00 = € 165.407,00

Abbattimento Forfettario (applicato nella misura del 20%)

dovuto alla eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, all'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali ulteriori oneri non computabili alla data odierna, diritti di segreteria e presentazione comunali e catastali, bolli se dovuti, iva e contributi di legge, per eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per mancanza di qualità e regolarità in relazione alla vendita forzata, per differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%):

LOTTO UNICO euro 165.407,00 – 20% = euro 132.325,60

9.4 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale dei sopra descritti beni situati in Sorbolo Mezzani, località Mezzano Inferiore, via L.DaVinci n. 19 2 in quota di 1/1 di piena proprietà di

€ 132.325,60

arrotondati a euro 132.000, 00 diconsi euro centotrentaduemila/oo

QUESITO 10: accertare lo stato di possesso del bene, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di



contratti registrati in data antecedente il pignoramento, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli storico-artistico, verificando se i beni risultano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi. Specifichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile risulta occupato dai debitori quale abitazione principale ove risiedono, come da certificati di residenza.

a) all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli storico-artistico, verificando se i beni risultano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi.

non riscontrati

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

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

- 1) Iscrizione contro del 20/05/2008 – derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a seguito di atto Pubblico a ministero dr.Pulvirenti Giuseppa Maria, repertorio *Omesso per privacy*, a favore di *Omesso per privacy*;



ALLEGATO 11 - PERIZIA PRIVACY

- 2) Iscrizione Contro del 05/09/2018 - ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, emesso da Agenzia Entrate-Riscossione del 04/09/2018;
- 3) Trascrizione contro del 08/06/2023 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Unep presso Tribunale di Parma in data 28/04/2023, a favore di *Omesso per privacy*

Le informazioni sopra riportate, sono tratte dai documenti allegati al fascicolo e da ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Parma-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare.

Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al fascicolo stesso ed alle visure allegate alla presente.

c) specifici l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni non sono posti in contesto condominiale.

QUESITO 11: accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati di cui alla presente non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

12. LIMITI DELLA PERIZIA

Al fine della redazione della presente non sono state effettuate indagini geologiche, o altre indagini invasive in terreni e/o murature, la valutazione è stata effettuata secondo quanto visibile sul suolo, basandosi su rilievo in sito per quanto è risultato accessibile e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici e/o da questi emessi.



ALLEGATO 11 - PERIZIA PRIVACY

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente ai beni identificati con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Non si sono rintracciate obbligazioni di cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni.

=X=

I.V.G.

DI PARMA

