



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G.E. N.ro 139/2023**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **Dott. S. Di Carluccio**

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:
con l'avv.

CONSULENTE TECNICO: **Geom.**
con studio in
nominato con provvedimento in data **10/04/2024 (accettazione incarico 12/04/2024)**

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



P R E M E S S A

Il sottoscritto Geom., con studio in _____, Via _____ n.ro _____, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al _____ ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n.ro _____, dopo avere espletato le seguenti formalità:

- Trasmesso in data 15/04/2024, tramite PEC, comunicazione di inizio delle operazioni peritali, allo studio legale del creditore procedente, allo studio legale del debitore, al creditore intervenuto ed all'Is.Ve.Gi. (istituto vendite giudiziarie) di Parma (all. 3 – avviso di inizio operazioni peritali);
- acquisito, dall'Agenzia del Territorio (catasto terreni e fabbricati), le visure attuali e storiche con le relative planimetrie (elaborato planimetrico) ed estratto di mappa dell'immobile oggetto della procedura (all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 – elaborato planimetrico catastale con estratto di mappa);
- acquisto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità, le relative ispezioni ipotecarie dei debitori (all. 10 – ispezioni ipotecarie);
- reperito, l'atto di provenienza per compravendita a stipula del notaio dott. _____ del _____ rep. _____ (all. 11A – atto di provenienza);
- trasmesso richiesta d'accesso atti con allegati tramite posta pec in data 18/04/2024; accesso atti, avvenuto in data 04/07/2024 presso l'ufficio tecnico del comune di _____ (PR), con visione e ritiro dei titoli edilizi abilitativi riguardante l'immobile pignorato (all. 8 – provvedimenti edilizi depositati);
- svolto ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ed indagini con operatori del servizio immobiliare sul valore del mercato, in zona, per immobili simili al bene colpito dal presente pignoramento (all. 11 B - schede valori di comparazione);
- effettuava, in data 18/07/2023, l'accesso l'immobile allo scopo di dimensionare ed esaminare le caratteristiche e finiture delle consistenze immobiliari con il supporto di _____



numerose rappresentazioni fotografiche (all. 7 – elaborato fotografico – all. 6 – elaborati stato dei luoghi-progettuale);

provvede

a redigere il presente elaborato peritale seguendo l'ordine numerico predisposto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.a) Generalità degli esecutati

- con sede in (PR) Via n.ro ,
Codice Fiscale ;
legale rappresentante e presidente del Consiglio di Amministrazione Sig.
, codice fiscale , residente in
(PR) in Via n.ro (all. 16 – Visura Camerale inserita nel fascicolo)

Regime patrimoniale:

Non presente.

1.b) Individuazione dei beni pignorati

L'intera consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è posta nel Comune di

(PR), all'interno della palazzina in corso di costruzione in Via

n.ro e precisamente:

- tre alloggi residenziali al piano terreno (sub.ni 1-3-4);
- un alloggio al piano primo con sovrastante e direttamente collegato locale sottotetto (sub.no 8);
- quattro locali rimesse al piano primo sottostrada (sub.ni 9-14-15-16);
- quattro locali rimesse al piano secondo sottostrada (sub.ni 17-18-19-20);
- piccola striscia di terreno (sub.no 26);

1.c) Dati catastali

L'intera consistenza immobiliare pignorata risulta così intestata:



- con sede in (PR), codice fiscale ,
per l'intera quota (si precisa che la giusta intestazione risulta essere “ ”
come riportato nella visura camerale che si allega) e censita con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati della provincia di Parma (PR), comune censuario di

(PR), al foglio , particella con i seguenti dati:

- Subalterno **1**, graffato al subalterno **27** piano T, categoria **F/3**, consistenza mq 105,00 per l'alloggio con l'area pertinenziale esterna a nord;
- subalterno **3**, piano T, categoria **F/3**, consistenza mq 94,00 per l'alloggio a sud;
- subalterno **4**, piano T, categoria **F/3**, consistenza mq 94,00 per l'alloggio ad ovest;
- subalterno **8**, piano 1°-2°, categoria **F/3**, consistenza mq 102,00 per l'alloggio ad ovest;
- subalterno **9**, piano S1, categoria **F/3**, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno **14**, piano S1, categoria **F/3**, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno **15**, piano S1, categoria **F/3**, consistenza mq 32,00 per l'autorimessa;
- subalterno **16**, piano S1, categoria **F/3**, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno **17**, piano S2, categoria **F/3**, consistenza mq 35,00 per l'autorimessa;
- subalterno **18**, piano S2, categoria **F/3**, consistenza mq 32,00 per l'autorimessa;
- subalterno **19**, piano S2, categoria **F/3**, consistenza mq 31,00 per l'autorimessa;
- subalterno **20**, piano S2, categoria **F/3**, consistenza mq 33,00 per l'autorimessa;
- subalterno **26**, piano T, categoria **F/1**, consistenza mq 44,00 per l'area esterna;

Per sola corrispondenza il fabbricato, con l'area circostante di sedime, risulta censito al **Catasto Terreni** Parma (PR), comune censuario di (PR), al foglio , particella , quale ente urbano di mq 1980,00.

Si precisa che per la piccola striscia di terreno identificata al catasto fabbricati nell'elaborato planimetrico con il subalterno 26 ed al catasto fabbricati con la particella **1071** (seminativo di classe 1^a, di 120,00 mq), intestata alla società esecutata ed attualmente utilizzata quale marciapiede



pubblico, alla strada della Costituzione, dovrà essere formalizzata la cessione con amministrazione comunale.

(all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 – elaborato planimetrico con estratto di mappa)

1.d) Confini

L'alloggio sub.no 1, graffato al sub.no 27, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

con BCNC vano scala ed area comune sub.no 21; BCNC area comune sub.no 26 ragioni della società eseguita e a salto con ; alloggio sub.no 2 graffato al sub.no 28 ragioni ; alloggio sub.no 3 ragioni della società eseguita; alloggio sub.no 4 ragioni della società eseguita; BCNC vano scala ed area comune sub.no 21.

L'alloggio sub.no 3, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

con alloggio sub.no 1 ragioni della società eseguita; alloggio sub.no 2 graffato al sub.no 28 ragioni ; BCNC sub.no 22 vano scala; BCNC sub.no 25 area comune; alloggio sub.no 4 ragioni della società eseguita.

L'alloggio sub.no 4, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

con BCNC sub.no 21 vano scala; con alloggio sub.no 1 ragioni della società eseguita; alloggio sub.no 2 ragioni ; alloggio sub.no 3 ragioni della società eseguita; BCNC sub.no 25 area comune;

L'alloggio sub.no 8, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

con BCNC sub.no 21 vano scala; alloggio sub.no 5 ragioni ; alloggio sub.no 7 ragioni ; a salto BCNC sub.no 25 area comune; per il vano al piano secondo sottotetto collegato direttamente all'alloggio sottostante a nord dal volume residuo del sub.no 8; alloggio sub.no 7 ragioni ; a salto BCNC sub.no 25 area comune;

La rimessa sub.no 9, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

con terrapieno; rimessa sub.no 10 ragioni ; BCNC sub.no 23 area carrabile.

La rimessa sub.no 14, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:



con BCNC sub.no 23 area carrabile; rimessa sub.no 13 ragioni ; terrapieno; rimessa sub.no 15 ragioni società eseguita.

La rimessa sub.no 15, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

con BCNC sub.no 23 area carrabile; rimessa sub.no 14 ragioni società eseguita; terrapieno; rimessa sub.no 16 ragioni società eseguita.

La rimessa sub.no 16, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

con BCNC sub.no 23 area carrabile; rimessa sub.no 15 ragioni società eseguita; terrapieno.

La rimessa sub.no 17, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

con terrapieno; rimessa sub.no 18 ragioni società eseguita; con BCNC sub.no 24 area carrabile; terrapieno.

La rimessa sub.no 18, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

rimessa sub.no 17 ragioni società eseguita; terrapieno; rimessa sub.no 19 ragioni società eseguita; con BCNC sub.no 24 area carrabile; terrapieno.

La rimessa sub.no 19, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

rimessa sub.no 18 ragioni società eseguita; terrapieno; rimessa sub.no 20 ragioni società eseguita; con BCNC sub.no 24 area carrabile; terrapieno.

La rimessa sub.no 20, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

rimessa sub.no 19 ragioni società eseguita; terrapieno; con BCNC sub.no 24 area carrabile.

1.e) Formazione dei lotti

Lo scrivente, allo scopo di facilitare la vendita ritiene, trattandosi di alloggi con pertinenze all'interno di una palazzina in corso di costruzione predisporre, l'intera consistenza immobiliare pignorata, in un unico lotto e pertanto individuare un unico soggetto attuatore in grado di completare i lavori non solo delle consistenze immobiliari pignorate ma anche delle parti comuni ed ottenere la prevista conformità edilizia per l'intera palazzina.



- **lotto A**, - alloggio residenziale al piano T, subalterno 1 graffato al sub.no 27;

- alloggio residenziale piano T, subalterno 3
- alloggio residenziale piano T, subalterno 4
- alloggio residenziale piano 1-2, subalterno 8
- accessorio di rimessa piano S1, subalterno 9
- accessorio di rimessa piano S1, subalterno 14
- accessorio di rimessa piano S1, subalterno 15
- accessorio di rimessa piano S1, subalterno 16
- accessorio di rimessa piano S2, subalterno 17
- accessorio di rimessa piano S2, subalterno 18
- accessorio di rimessa piano S2, subalterno 19
- accessorio di rimessa piano S2, subalterno 20
- area esterna piano T, subalterno 26

LOTTO A

Alloggi residenziali con accessori e pertinenze

posto in:

----- (PR), Via _____ n.ro _____

2. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEI BENI

2.a) Caratteristiche generali dell'immobile

La consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento è posta nel Comune di

(PR), all'interno del fabbricato, in corso di costruzione, in Via _____ n.ro _____ .

La palazzina in costruzione, elevata di tre piani fuori terra, oltre al piano primo e secondo sottostrada nel suo complesso è costituita da otto alloggi di cui quattro al piano terreno e quattro al piano primo oltre a locali pertinenziali di sottotetto direttamente collegati con gli alloggi sottostanti



del piano primo; dodici rimesse di cui otto al piano primo sottostrada e quattro al piano secondo sottostrada.

Il tutto con annessa area comune circostante parte carraia, per l'accesso alle rimesse e parte a verde esclusivo ai due alloggi fronte strada.

Il fabbricato presenta esterni prevalentemente intonacati al civile senza tinteggio con lattoneria a tetto in rame e pluviali esterni provvisori in pvc.

La struttura in elevazione è costituita da pilastrature di c.a. con tamponamenti esterni perimetrali e divisori interni (ove presenti), in laterizio; la struttura orizzontale in latero-cemento mentre quella di tetto, a falde inclinate, con orditura in travature di legno lamellare e manto di copertura in tegole.

I due vani scala realizzati sono costituiti da tre rampe con ballatoi intermedi in c.a al grezzo senza pavimentazioni, parapetti e corrimani (all. 7 – elaborato fotografico).

2.b) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile, discretamente ricercato per usi abitativi, anche di carattere temporaneo, si colloca in prossimità a nord della cittadina; trattasi di zona periferica a carattere prevalentemente residenziale, in prossimità della cittadina e di strutture sanitarie.

2.c) Caratteristiche delle unità immobiliari pignorate

Gli alloggi con le relative pertinenze risultano allo stato grezzo privo cioè di gran parte dei divisori interni, finiture, impianti e serramenti sia interni che esterni.

Si precisa che la distribuzione interna tipo, evidenziata nelle tavole progettuali che si allegano, risulta, a titolo semplificato, composta da atrio d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere letto e servizio igienico oltre a balconate e locale di sottotetto presente al piano secondo e direttamente pertinenziale all'alloggio sottostante (subalterno 8).

Le unità immobiliare risultano allo stato grezzo privi di impianti e finiture:

Pavimentazioni

Non realizzati.

Rivestimenti



Non realizzati.

Serramenti interni

Non installati.

Serramenti esterni

Non installati.

Servizi igienici

Non realizzati.

Cucine

Non installate.

2.d) Impianti

Trattandosi di fabbricato al grezzo, in corso di costruzione, gli alloggi si presentano privi di impianti (elettrico e termoidraulico) autonomi e centralizzati.

2.e) Stato d'uso e manutenzione

Alla data del sopralluogo l'intera palazzina e con essa le porzioni abitative e pertinenze eseguite si presentano in corso di costruzione, privi delle caratteristiche e requisiti igienico-sanitari minimi richiesti (all. 7 – elaborato fotografico).

2.f) Precisare se la vendita sia soggetta ad IVA

La vendita non è soggetta ad IVA.

3. ANNO DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di _____ (PR), la palazzina l'immobile risulta in corso di costruzione dal 30 giugno 2009 (comunicazione di inizio lavori).

4. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.a) Titoli edilizi abilitativi



Il complesso immobiliare, in corso di costruzione e con esso la consistenza oggetto della presente procedura esecutiva, risulta legittimato in forza del Permesso di Costruire n.ro _____, pratica _____, rilasciato in data _____.

4.b) Verifica regolarità edilizia

Lo scrivente dal raffronto degli elaborati grafici progettuali allegati al titolo edilizio sopra richiamato, con lo stato dei luoghi

d i c h i a r a

- che il Permesso di Costruire n.ro _____, pratica _____, rilasciato in data _____ risulta scaduto nei termini concessi;
- una diversa collocazione delle rimesse poste al piano 2° sottostrada (subalterni 17-18-19-20 e del relativo BCNC subalterno 24);
- aumento della superficie accessoria per la creazione di vani sottotetto ricavati all'interno del volume esistente ed accessibili esclusivamente dagli alloggi del piano 1° (subalterni 5-6-7-8).

Tali modifiche impongono una riattivazione in variante essenziale, in corso d'opera, delle opere nuove e/o diverse con i relativi conguagli degli eventuali costi di urbanizzazione e/o delle quote di costo di costruzione da stabilire, nella fase progettuale, con i competenti uffici tecnici comunali.

(all. 8 – provvedimenti edilizi depositati - all. 6 – elaborati stato dei luoghi-progettuale).

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricato urbano con area circostante pertinenziale e di sedime inferiore a mq 5.000,00 mq di estensione, non necessita richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

6.a) Dati catastali dei beni

L'intera consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento, risulta così intestata:

- _____ con sede in _____ (PR), codice fiscale _____, _____ per l'intera quota (si precisa che la giusta intestazione risulta essere “ _____ ” come riportato nella visura camerale che si allega) e censita con i seguenti dati:



Catasto Fabbricati della provincia di Parma (PR), comune censuario di (PR), al foglio , particella con i seguenti dati:

- subalterno **1**, graffato al subalterno **27** piano T, categoria **F/3**, consistenza mq 105,00 per l'alloggio a nord con l'area pertinenziale esterna;
- subalterno **3**, piano T, categoria **F/3**, consistenza mq 94,00 per l'alloggio a sud;
- subalterno **4**, piano T, categoria **F/3**, consistenza mq 94,00 per l'alloggio ad ovest;
- subalterno **8**, piano 1°-2°, categoria **F/3**, consistenza mq 102,00 per l'alloggio ad ovest;
- subalterno **9**, piano S1, categoria **F/3**, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno **14**, piano S1, categoria **F/3**, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno **15**, piano S1, categoria **F/3**, consistenza mq 32,00 per l'autorimessa;
- subalterno **16**, piano S1, categoria **F/3**, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno **17**, piano S2, categoria **F/3**, consistenza mq 35,00 per l'autorimessa;
- subalterno **18**, piano S2, categoria **F/3**, consistenza mq 32,00 per l'autorimessa;
- subalterno **19**, piano S2, categoria **F/3**, consistenza mq 31,00 per l'autorimessa;
- subalterno **20**, piano S2, categoria **F/3**, consistenza mq 33,00 per l'autorimessa;
- subalterno **26**, piano T, categoria **F/1**, consistenza mq 44,00 per l'area esterna;

Per sola corrispondenza il fabbricato, con l'area circostante di sedime, risulta censito al **Catasto Terreni** Parma (PR), comune censuario di (PR), al foglio , particella , quale ente urbano di mq 1980,00.

Si precisa che la particella **1071**, seminativo di classe 1[^], di 120,00 mq, intestata alla società eseguita ed attualmente utilizzata quale strada della Costituzione dovrà essere formalizzata la cessione con la pubblica amministrazione.

(all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 – elaborato planimetrico con estratto di mappa)

6.b) Rispondenza con i dati dell'atto di pignoramento



Sussiste corrispondenza tra i dati identificati riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

6.c) Variazioni necessarie per aggiornamento catastale

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non risulta necessario provvedere ad alcun aggiornamento planimetrico catastale.

6.d) Confini

Al precedente paragrafo 1.d) vengono già individuate le ragioni confinanti delle singole unità e pertinenze.

7. INTESTATARI DEI BENI

Il presente pignoramento comprende la piena ed intera proprietà del bene pignorato, come riportato nell'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. _____ del 25/09/2008 rep. _____ / _____ (all. 11A – atto di provenienza).

7.a) Diritto reale pignorato

- _____ con sede in _____ (PR), codice fiscale _____ ,
per l'intera quota;

7.b) Comproprietari e separazione in natura della quota dei beni

Non sono presenti altri comproprietari e il pignoramento comprende la piena ed intera quota di proprietà del bene.

7.c) Divisibilità dei beni in caso di comproprietà

Non sussistono condizioni per eventuali ipotesi divisionali.

7.d) Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo gli alloggi con le con le relative pertinenze, risultano libere per il decreto di trasferimento.

8. ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

8.a) Storia ventennale catastale



Dal 25/09/2008 alla società _____ con sede in _____ (PR), codice fiscale _____, per l'intera quota con atto di compravendita stipulato dal notaio Dott.

del _____ rep. / _____.

Dal 23/05/1983 ai Sigg. _____ nato a _____ (PR) il _____ Codice Fiscale _____ per la quota di ½ indiviso con il Sig. _____ nato a _____

(PR) il _____ Codice Fiscale _____ per la quota di ½ indiviso, con atto di compravendita del notaio _____ rep. _____ del _____ (all. 4 - visura catastali attuali e storiche)

8.b) Storico ventennale ipotecaria

L'individuazione delle formalità pregiudizievoli quali trascrizioni, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie, con indicazioni degli estremi identificativi risultano essere le seguenti:

A nome dell'esecutato

- Trascrizione a favore in data _____ R.P. _____
Compravendita stipulata con atto notaio _____ rep. / _____ in data _____
- Iscrizione contro in data _____ R.P. _____
Ipoteca volontaria stipulata con atto notaio _____ rep. / _____ in data _____
- Annotazione n. _____ del _____ (restrizione dei beni)
- Iscrizione contro in data _____ R.P. _____
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma rep. _____ in data _____
- Trascrizione contro in data _____ R.P. _____
Atto esecutivo / cautelativo - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Parma rep. _____ in data _____ (all. 10 – ispezioni ipotecarie).

8.c) Oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione

Dalle ricerche effettuate non risultano, per le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

8.d) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale



(non opponibili all'acquirente)

Dalle ricerche effettuate non risultano formalità, vincoli ed oneri, ad esclusione di quelli che saranno cancellati a cura della procedura (pregiudizievoli).

8.e) Informazioni presso l'amministrazione condominiale

Dalle informazioni assunte non risulta attivata la gestione amministrativa condominiale.

8.g) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale

(a carico dell'acquirente)

Dalle informazioni assunte dall'esecutato alla data della presente relazione non risultano formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

8.h) Spese fisse di gestione

Non risultano spese di gestione condominiale ordinarie e straordinarie.

8.i) Spese straordinarie già deliberate

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

8.l) Spese insolute negli ultimi due anni

Non risultano spese insolute di carattere condominiale negli ultimi due anni.

8.m) Procedimenti giudiziari

Non presenti

8.n) Procedura espropriativa per pubblica utilità

Non presente

9. VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

9.a) Calcolo della superficie

La superficie commerciale lorda ponderata, sulla base del criterio SIM (Codice delle Valutazioni Immobiliari) è stata conteggiata, sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e dalle planimetrie reperite, considerando al 100% l'area netta di calpestio per gli alloggi e le pertinenze; tutte le murature perimetrali esterne (spessore massimo 30 cm); i divisori interni e metà delle murature divisorie con



altre unità immobiliari ad esclusione delle rimesse per le quali sono state considerate le sole superfici utili interne.

La superficie commerciale ricavata viene ragguagliata applicando coefficienti correttivi secondo la tabella sotto riportata

Piano	Sub.no	Destinazione	Sup. Comm.le	Coeff. di ragg.	Sup. Comm. Ragg.
PT	1	alloggio	circa mq 86,00	1,00	circa mq 86,00
PT	1	balconate	circa mq 44,00	0,50	circa mq 22,00
PT	1	area esterna	circa mq 91,00	0,10	circa mq 9,10
PT	3	alloggio	circa mq 86,00	1,00	circa mq 86,00
PT	3	balconate	circa mq 37,00	0,50	circa mq 18,50
PT	4	alloggio	circa mq 86,00	1,00	circa mq 86,00
PT	4	balconate	circa mq 37,00	0,50	circa mq 18,50
P1	8	alloggio	circa mq 86,00	1,00	circa mq 86,00
P1	8	balconate	circa mq 12,00	0,50	circa mq 6,00
P2	8	sottotetto	circa mq 47,00	0,50	circa mq 23,50
PS1	9	rimessa	circa mq 33,00	0,30	circa mq 9,90
PS1	14	rimessa	circa mq 33,00	0,30	circa mq 9,90
PS1	15	rimessa	circa mq 33,00	0,30	circa mq 9,90
PS1	16	rimessa	circa mq 33,00	0,30	circa mq 9,90
PS2	17	rimessa	circa mq 28,00	0,25	circa mq 7,00
PS2	18	rimessa	circa mq 28,00	0,25	circa mq 7,00
PS2	19	rimessa	circa mq 28,00	0,25	circa mq 7,00
PS2	20	rimessa	circa mq 28,00	0,25	circa mq 7,00
TOTALE					circa mq 509,20
TOTALE CONSISTENZA arrotondata					circa mq 510,00

La superficie interna netta, costituita dalla somma delle superfici calpestabili dei singoli vani utili dei quattro alloggi, è pari a circa mq ,00.

9.b) Stima del valore di mercato:

La valutazione tiene conto, dopo aver calcolato la superficie commerciale ponderata delle consistenze immobiliari eseguite, in base al criterio SIM, del metodo di confronto di mercato, dei



valori medi applicati nelle compravendite di fabbricati simili della zona tenendo conto dei seguenti parametri e caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione dell'edificio e caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione e manutenzione;
- ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (livello di piano, esposizione, superficie commerciale, luminosità, rumorosità, ecc.)
- caratteristiche e finiture dell'immobile e delle consistenze immobiliari eseguite

A seguito delle ricerche effettuate si espongono le risultanze dei valori immobiliari proposti:

- Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia 2024, Comune (PR),
abitazioni in buono stato:
minimo € 500,00/mq - massimo € 800,00/mq

(all. 11B – Schede valori di Comparazione)

Si precisa che la stima sarà effettuata, risultando la zona circoscritta dalla cittadina priva di fabbricati comparabili (nuove o recenti costruzioni residenziali), raccogliendo le sole informazioni fornite dagli operatori immobiliari (agenzie di compravendita ed imprenditori edili).

Pertanto tenuto conto che il valore delle nuove costruzioni in zona è stabilito in circa 2.000,00 €/mq e che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta realizzato in percentuale pari al 40%, il valore di mercato risulta :

$$\text{€/mq } 2.000,00 \times 40\% = \text{€/mq } 800,00$$

Consistenza immobiliare	Tot. sup. comm.le ragguagliata	€/ mq.	Valore commerciale
Alloggi con pertinenze	circa 510,00	800,00	408.000,00
Che si arrotonda ad			Euro 408.000,00

9.c) Riduzione o abbattimento forfettario



Come precisato nel quesito posto dal G.E. viene di seguito applicato “ l’abbattimento forfetario” del 20 % del valore venale pari ad € 81.600,00 (dovuto alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all’assenza di garanzia per vizi occulti):

€ 408.000,00 – (20%) = € 326.400,00 che si arrotonda ad € 325.000,00

9.d) Adeguamenti derivanti dai costi

Non sussistono adeguamenti dei valori derivanti dai costi.

9.e) Indicazione del valore finale del bene (prezzo base)

I valori finali riepilogativi dell’immobile in oggetto risultano:

€ 408.000,00 (valore commerciale complessivo - voce 9.b)

€ 325.000,00 (valore con abbattimento forfetario del 20% - voce 9.c)

Il sottoscritto Geom. Stefano Rolli con quanto sopra esposto

a s s e v e r a

che la presente relazione di stima è stata redatta in conformità al dettato dell’art. 568 c.p.c. e dell’art. 173 bis disp. Att., così come modificati dalla Legge 132/2015.

Con ossequio

Parma, 03 ottobre 2024

L’esperto stimatore

- geom. Stefano Rolli -

