

TRIBUNALE DI PARMA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 22/2024

G.E. dott.ssa Filomena Errico

PERIZIA ESTIMATIVA

*Appartamento posto al piano primo in edificio
condominiale con autorimessa e posto auto scoperto*



Via Don Sturzo 2/A- via Giovanni Falcone SNC
Loc. Trecasali, Comune di Sissa Trecasali (PR)

Creditore procedente:

con avv.

(Bologna)

Debitori eseguiti:



PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Michela Michelotti, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Parma al n.397, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n°1137, in seguito a nomina con decreto del G.E. dott.ssa Errico Filomena in data 26.04.2024 in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva in oggetto, dopo aver espletato le necessarie operazioni peritali, previo avvisi alle parti con sopralluogo presso i beni e verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Sissa Trecasali, Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, redige la seguente relazione tecnica e stima del cespite pignorato.

CONTROLLO PRELIMINARE

L'immobile risulta catastalmente intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ alla sig.ra
e per la quota di $\frac{1}{2}$ al sig.

in quanto
acquistato in regime di comunione legale dei beni. Come si evince dalla
certificazione notarile sostitutiva, l'immobile è stato oggetto di
ORDINANZA PRESIDENZIALE DI ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE trascritta presso la conservatoria di Parma il 17/05/2021 ai
nn.10915/8261 ATTO GIUDIZIARIO emesso dal Tribunale di Parma il
25/01/2021, rep.4360 a favore senza indicazione
di quote e diritti. La certificazione notarile sostitutiva depositata dal



creditore precedente è stata redatta in data 9 aprile 2024 dal notaio dott.ssa Maria Landolfo di Napoli indicando i dati catastali attuali, le iscrizioni e le trascrizioni riferite al ventennio precedente l'ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto in data 04/04/2024 Reg.Part.5328; Reg.Gen.6981 TRIBUNALE DI PARMA UNEP repertorio 134 del 22/02/2024. Gli identificativi riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali. Il pignoramento dei beni deriva da intimazione di pagamento della somma di € 122.094,84 oltre a spese legali e occorrenze varie da parte della
con Atto di Precetto in data 20/23 novembre 2023.

NOTE SULL' AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate con la raccolta della documentazione catastale e degli elaborati di progetto e pratiche edilizie assentite. Il sopralluogo presso il compendio è avvenuto in data 15.05.2024 alla presenza della sig.ra _____ e del _____ dell'IVG. Tale sopralluogo ha permesso di effettuare i rilievi metrici e fotografici e per individuare eventuali difformità nonché lo stato di conservazione dei locali. Il cespite pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e dalle sue pertinenze: un'autorimessa e un posto auto scoperto. L'edificio condominiale in cui è inserito il cespite è denominato "Condominio Ambra" ed è stato costruito nell'ambito di un piano particolareggiato di iniziativa privata denominato 'Trecasali ovest', nel corso degli anni 2007/2010.



RELAZIONE TECNICA

LOTTO unico

*Appartamento posto al piano primo con autorimessa e
posto auto scoperto*

Via Don Sturzo 2/A- Via Giovanni Falcone SNC- loc. Trecasali
Comune di Sissa Trecasali (PR)



Prospetto ovest su via Giovanni Falcone



IDENTIFICAZIONE DEI BENI



MAPPA

Ubicazione compendio con accessi da via Don Sturzo 2/A e da via Giovanni
Falcone in loc. Trecasali Comune di Sissa -Trecasali (PR)





PROSPETTO OVEST

Affacci zona giorno su via Giovanni Falcone
Autorimessa e posto macchina indicati in rosso



Es. Imm. N.R.G 22/2024

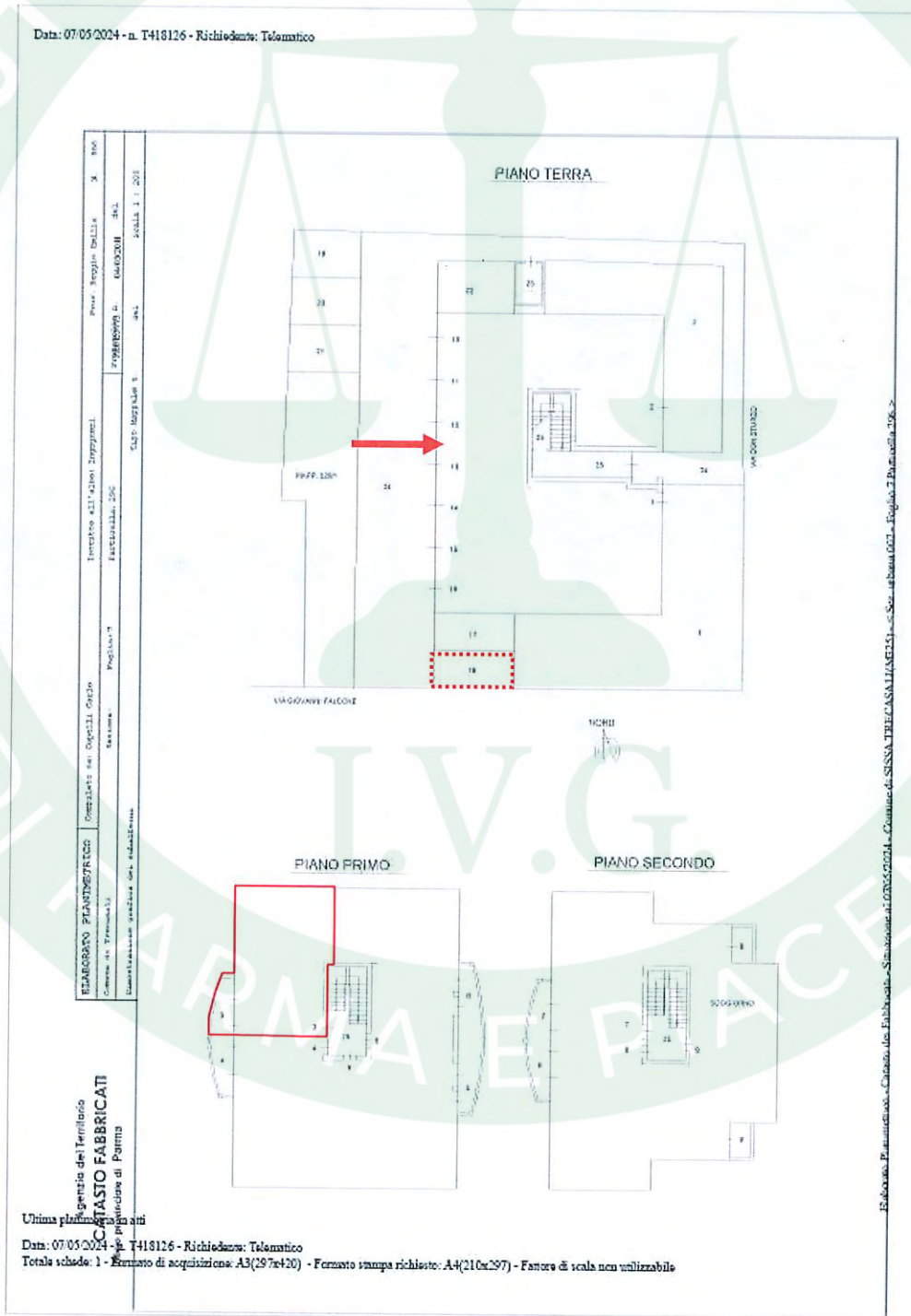
ARCH. MICHELA MICHELOTTI
N.1137Albo Consulenti Tecnici Tribunale
Via B. Zanardi n.26
43123
Parma



PROSPETTO NORD

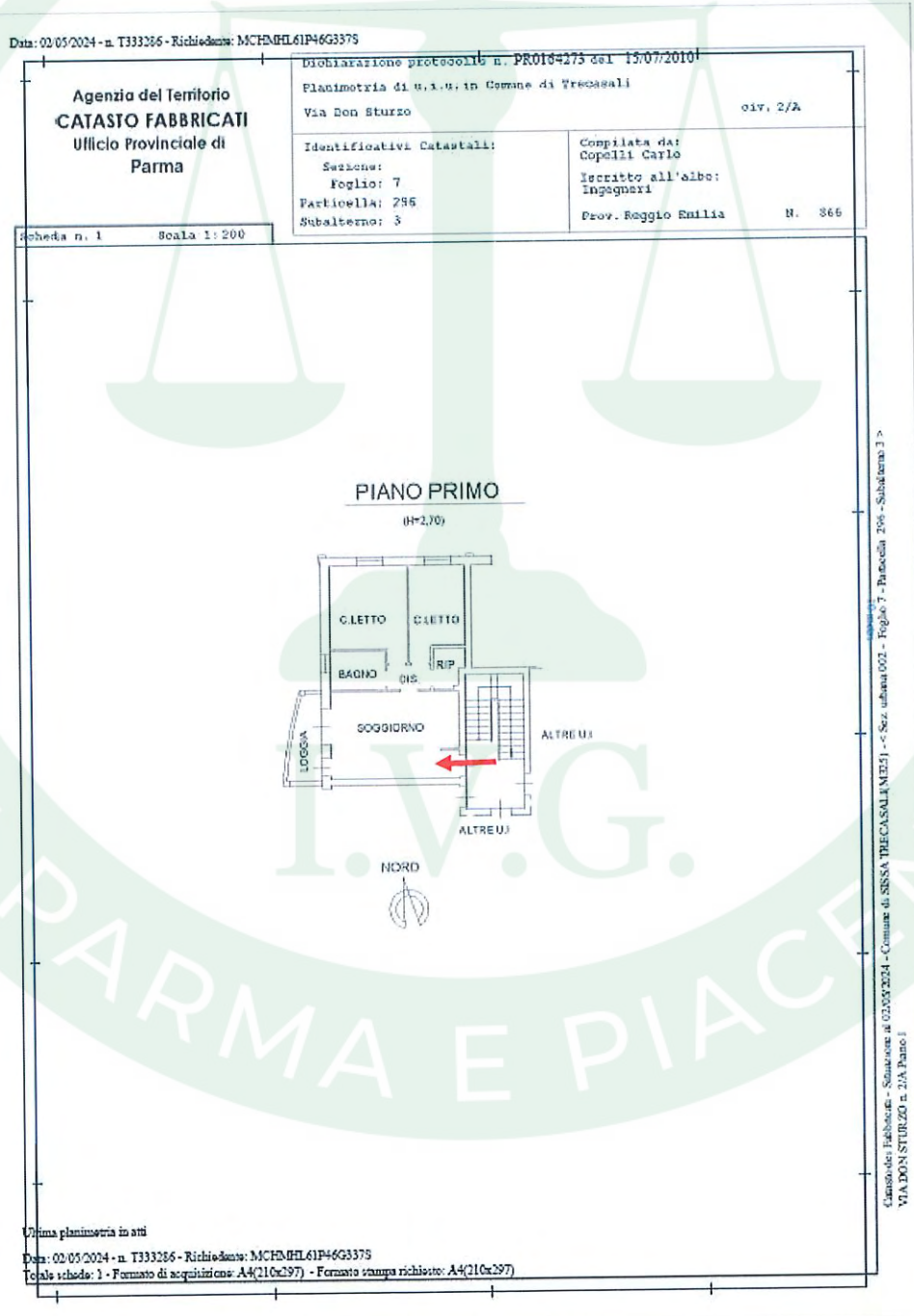
Affacci zona notte





Elaborato planim.: appartamento- autorimessa – posto macchina scoperto





Planimetria catastale: accesso all'unità abitativa sub.3



a) Dati Catastali

*Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo di edificio
 condominiale*

Catasto Fabbricati/Comune di Sissa Trecasali

Sez. urb.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Sup catastale	rendita
2	7	296	3	A/2	1	4 vani	mq 70 Totale escluse aree scoperte mq 68	€ 309,87

Autorimessa

Catasto Fabbricati/Comune di Sissa Trecasali

Sez.urb.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Sup catastale	rendita
2	7	296	12	C/6	U	mq 16	mq 19	€ 74,37

Posto auto scoperto

Catasto Fabbricati/Comune di Sissa Trecasali

Sez.urb.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Sup catastale	rendita
2	7	296	18	C/6	U	mq 14	mq 14	€ 65,07



b) Coerenze

L'appartamento (mapp. 296 sub.3) posto al piano primo confina: a est con vano scala (sub.25 bene comune non censibile) e immobile sub.6; a ovest con area comune (sub.24 bene comune non censibile); a nord a salto con sub. 22 e con sub.23 (beni comuni non censibili); a sud con vano scala (sub.25 bene comune non censibile) e immobile sub.4

L'autorimessa (mapp. 296 sub.12) confina con: a nord con autorimessa sub.11; a sud con autorimessa sub.13; a est con vano scale (sub.25 bene comune non censibile); a ovest con area comune (sub.24 bene comune non censibile)

Il posto auto scoperto (mapp.296 sub.18) posto a piano terra confina con: a nord con sub.17; a sud con mappale 297; a est con area annessa all'immobile sub.1; a ovest con area comune (sub.24 bene comune non censibile)

c) Ubicazione e accessi

Il cespite si trova nel comune di Sissa Trecasali, e precisamente a Trecasali, una località distante da Parma circa 20 Km., in una lottizzazione risalente agli anni 2007/2010, non lontano dal centro del paese. Il contesto è a carattere residenziale, con ampie aeree verdi e parcheggi.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Parti comuni

Il condominio, denominato 'Condominio Ambra', è un fabbricato di nove unità immobiliari ad uso residenziale con sette autorimesse nonché sei posti



auto scoperti aventi accesso dall'area cortilizia comune. L'edificio è a pianta rettangolare e si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo) con corpi di fabbrica sfalsati con coperture a falda inclinata a livelli differenti. I prospetti ad est e ad ovest sono caratterizzati da logge semicircolari con finitura esterna a mattone faccia vista mentre il resto delle pareti risulta intonacato e tinteggiato. L'ingresso pedonale è da via Don Sturzo 2/A; quello carrabile da via Giovanni Falcone. L'accesso ai piani è consentito solo da una scala interna in quanto manca l'ascensore. Le finiture interne sono buone e il tutto è ben conservato.

Le singole unità abitative sono autonome per quanto attiene elettricità e gas mentre l'acqua è condominiale. Come si evince dalla relazione tecnica del 2007 il sistema strutturale dell'edificio è misto (pilastri in C.A. e pareti di tamponamento in laterizio con opportuno strato isolante; solai in latero-cementizi con tappetino acustico; struttura portante del tetto in latero-cemento; manto di copertura in tegole marsigliesi; pareti interne divisorie tra le singole unità immobiliari in mattoni forati con interposte lastre di sughero.

Le parti comuni esterne, dotate di adeguata recinzione metallica sono pavimentate con autobloccanti. L'edificio risponde alla normativa 13/89 e successive modifiche fino al 2010 per il superamento barriere architettoniche.



Unità abitativa

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa al piano primo nell'angolo nord-ovest del fabbricato. Come da ultimo progetto assentito DIA 3547/2010 (in variante al PDC 3289/2007) l'immobile consisteva in un ampio soggiorno dotato di cucina in nicchia collegato a terrazzo tramite due porte finestre nonché da una zona notte consistente in due camere, di cui una matrimoniale, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio. La metratura riportata sulle planimetrie di progetto e in visura catastale è di circa mq.70 e l'altezza dei locali di circa mt.2,70.

Alla data del sopralluogo, ovvero il giorno 15/05/2024 l'immobile presentava un'alterata distribuzione interna dovuta ad una serie di modifiche che, a detta della li presente, erano state effettuate dagli stessi proprietari senza alcuna autorizzazione tramite l'inserimento di pannelli in cartongesso. Alla data del sopralluogo infatti la distribuzione interna dei locali risultava la seguente: ingresso, locale cucina, soggiorno; zona notte (inalterata rispetto a quella originaria) comprensiva di disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio. L'alterazione della zona giorno era determinata dalla presenza di pareti in cartongesso a tutt'altezza a delimitare dei nuovi ambienti -un ingresso e un locale ad uso cucina- non rispondenti al progetto originario assentito. Infatti al posto della cucina in nicchia prevista dal progetto assentito era stato ricavato un locale ad uso cucina separato dal soggiorno con setti in cartongesso a tutt'altezza: questo impedisce l'illuminazione e l'aerazione naturale prevista dalla normativa e dunque il locale risulta privo dei requisiti igienico sanitari. L'angolo cottura, così come da progetto licenziato, doveva essere uno spazio attrezzato



ricavato nell'incavo/nicchia generato dal piccolo setto murario a lato dell'ingresso, senza elementi separatori e con i soli arredi necessari all'uso (lavelli, forni, frigorifero, mensole attrezzate, fuochi, ripiani), come si evince anche dalla planimetria catastale. Secondo la normativa vigente (Capo IV, art. 4.3 del Regolamento Edilizio Comune Sissa Trecasali/ PUG C.c.n.21 10.05.2022) le cucine in nicchia devono infatti aprirsi direttamente su altro locale di categoria A come il soggiorno, dotato di adeguata illuminazione e aerazione naturale, ma non devono esserci pareti, infissi o divisori tra i due locali.

Durante il sopralluogo è emerso inoltre che una delle due porte finestre prospicienti la loggia era stata 'tamponata' presumibilmente con cartongesso, ricavandovi uno spazio per un termo-arredo. Come si evince dalla planimetria dell'ultima variante progettuale assentita DIA 3547/2010 (in variante al PDC 3289/2007) si trattava di una porta-finestra con una luce di cm.80 per un'altezza di mt.2,50 che insieme a quella adiacente (cm.160 x mt.2,50) garantiva il raggiungimento dei requisiti minimi illumino-metrici di legge. Si osserva inoltre che oltre ai divisori in cartongesso, precedentemente citati, nel soggiorno come anche in altre stanze, sono stati aggiunti altri manufatti, sempre in cartongesso, a costituire controsoffittature, colonne contenitive, nicchie con contro-pareti realizzate sia a fini di arredo ma anche per nascondere i cavi di alimentazione degli impianti stereo e di climatizzazione i cui elementi, un tempo presenti, risultavano rimossi.



2.1 FINITURE/SERRAMENTI/IMPIANTI

Finiture

A causa della rimozione degli impianti (impianto stereo e climatizzazione) permane un po' ovunque l'immagine di 'non finito' nonostante i materiali e le tecniche pittoriche siano di buona qualità.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate nei vari colori con tecniche differenti; due pareti del soggiorno risultano rivestite in pietra naturale del Brenta.

Le opere in cartongesso sono presenti sia nel soggiorno che nella zona notte anche con finalità di arredo con contro-pareti, nicchie, colonne contenitive, oltre a controsoffittature per contenere i faretti da incasso come si osserva in soggiorno, nel bagno, nel disimpegno della zona notte e nell'ingresso.

I pavimenti sono in parte in gres (zona ingresso e cucina con posa in diagonale) in parte in legno (soggiorno e camere) con listoni bianchi (cm.15x138) a incastro; nel bagno il pavimento è in piastrelle di gres (cm.44x44) color marrone; qui le pareti sono rivestite sempre in gres a tutt'altezza; anche nel ripostiglio il pavimento è in piastrelle dei ceramica.

Il bagno è dotato di doccia, lavabo, vaso e bidet in ceramica.

Nel ripostiglio è ubicata la caldaia oltre a lavatrice e asciugatrice

Porte/serramenti

Le porte interne sono in legno, finitura noce; sono a battente e cieche ad esclusione di quella a scorrere a vetro della cucina e del serramento fisso ricavato sulla parete divisoria tra cucina e soggiorno.

Finestre e porte finestre sono caratterizzate da telai in legno a taglio termico; la finitura è in noce scuro; esternamente sono dotate di scuretti in legno smaltato.



Impianti

Impianto di illuminazione predisposto secondo la normativa vigente del 2010; presenza di faretti da incasso, di lampade a parete e di corpi illuminanti a sospensione nei diversi locali. Impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia a condensazione collegata a corpi caloriferi in acciaio smaltato; presenza di termostato. Predisposizione per impianto di climatizzazione in soggiorno e nelle due camere. Predisposizione per impianto d'allarme. Predisposizione per casse di impianto stereo (uscite audio televisore) in soggiorno e nelle camere. Presenza di impianto videocitofonico

Osservazioni

Dove sono presenti le predisposizioni degli impianti citati, essendo stati rimossi gli stessi, si osservano lacune e difetti delle finiture.



Terrazzo

Il terrazzo ha una lunghezza di circa mt. 3,80; ha un andamento curvilineo per cui presenta larghezze differenti: mt. 1,60 al centro e mt. 1,84 e mt. 1,02 ai lati estremi. Il parapetto è in muratura con balaustra metallica superiore. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica (cm.15x15) e si collega al soggiorno tramite due porte finestre. A lato della porta finestra (lato sud) la nicchia determinata dal tamponamento del vano porta finestra è chiusa dai suoi scuretti originali per cui non si percepisce modifica in prospetto. Sul lato opposto si trovano invece i soli attacchi della macchina esterna dell'impianto di climatizzazione a split in quanto rimossa.



Veduta prospettica del terrazzo



Autorimessa

L'autorimessa è dotata di basculante in alluminio smaltato. Al suo interno sono state eseguite opere in cartongesso non conformi alla planimetria catastale e ai titoli edilizi assentiti: una paretina di circa cm. 10 distante dal fondale circa cm.83 con apertura centrale è stata realizzata al fine di creare un vano ripostiglio sopraelevandolo di circa cm.14; inoltre in corrispondenza del pilastro interno è stato realizzato un manufatto in cartongesso alto cm.31 e largo cm.17 per il contenimento delle tubature dell'acqua a cui si collegano un lavello e altri erogatori. L'impianto elettrico è dotato anche di presa d'uso motrice; l'illuminazione è a soffitto. Il pavimento è in gres ceramico (cm.12x25).

Posto macchina

Il posto macchina scoperto è ubicato nell'angolo sud-ovest dell'area cortilizia comune caratterizzata da pavimentazione in autobloccanti in cemento.

2.2 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE

Il cespite si trova complessivamente in condizioni manutentive discrete

3. INDICAZIONI CIRCA LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2.9.1967

Il fabbricato condominiale dove si trova il cespite pignorato risulta costruito nel 2010 in seguito a PDC 3289/2007 e a successive varianti DIA 3395/2008 e DIA 3547/20010.



4. TITOLI EDILIZI E CONFORMITA' L.47/1985 e D.P.R. 380/2001

Come da verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sissa Trecasali il fabbricato condominiale dove è ubicato il cespite oggetto della procedura, faceva parte in origine del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Trecasali Ovest" / Lotto N.5.

I titoli edilizi assentiti rilasciati dal Comune di Trecasali sono i seguenti:

PDC 3289/2007 del 01/02/2007 prot.n.581 (Proprietà:
SRL)

DIA (in variante al PDC) 3395 del 07/05/2008 prot.n. 2624

DIA (in variante al PDC) 3547 del 06/07/2010 prot.n. 3552

Certificato di conformità edilizia e di agibilità rilasciato in base alla domanda presentata in data 10/09/2010 prot. 4807 attestata in base alla L.R. 31/02 art.22 comma 6.

4.1 CONFORMITÀ AI PARAMETRI URBANISTICI E AI TITOLI ABILITATIVI

Come si è già accennato l'appartamento (sub.3) presenta difformità sia per quanto riguarda la planimetria catastale che il progetto ultimo assentito in quanto risulta stato alterato lo stato dei luoghi licenziato con interventi non rispondenti ai requisiti igienico sanitari vigenti e quindi non sanabili.

Le pareti in cartongesso realizzate a dividere in tre ambienti (ingresso-cucina-soggiorno) quello che in origine doveva essere il soggiorno open-space dotato del solo angolo cottura, dovranno essere rimosse e dovrà essere ristabilita la cucina in nicchia. Dovrà essere ripristinata l'apertura del vano della porta finestra così come era in origine dotandolo di adeguato



serramento uguale a quello della porta finestra adiacente. La traslazione della posizione originaria della porta di accesso alla zona notte di circa cm.60 potrà essere mantenuta in quanto ascrivibile tra le tolleranze di cantiere ex Art. 19 bis L.R.21/10/2004 n.23/2004 (comma 1-bis).

Per quanto riguarda l'autorimessa (sub. 18) si potrà ripristinare lo stato dei luoghi abbattendo le pareti in cartongesso e la porzione di pavimento sovrelevata, oppure si potrà provvedere alla presentazione di una sanatoria (Cila in sanatoria) con conseguente aggiornamento catastale.

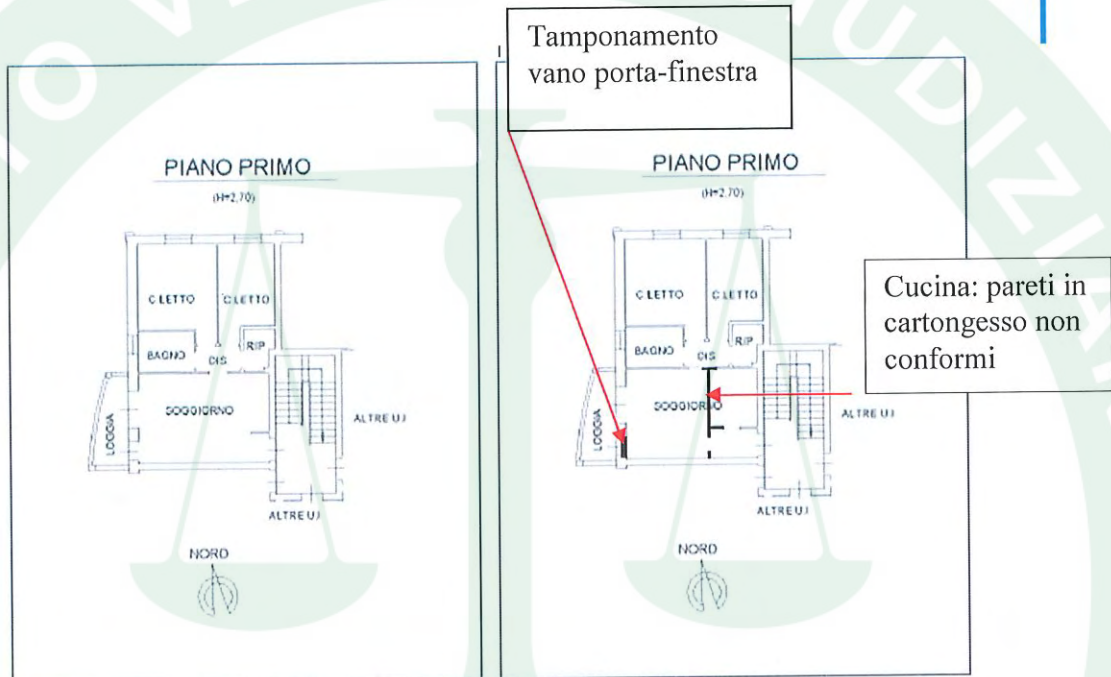
4.2 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Per la regolarizzazione urbanistica si dovrà provvedere alla demolizione delle pareti in cartongesso sopradescritte e del tamponamento della porta finestra del soggiorno (che si presume in cartongesso) con conseguente reintegrazione dell'infisso. La spesa è quantificabile a corpo all'incirca di € 3000,00. Per quanto riguarda l'autorimessa si considera una spesa di € 1000,00 per oneri sanatoria e di € 2000,00 per spese tecniche. Totale spese: € 6000,00.

5. RISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI RISPETTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE

Da un confronto tra le planimetrie catastali (che corrispondono a quelle dei progetti assentiti) e lo stato attuale, si evincono le difformità precedentemente descritte e di seguito evidenziate nelle comparazioni planimetriche a seguire.

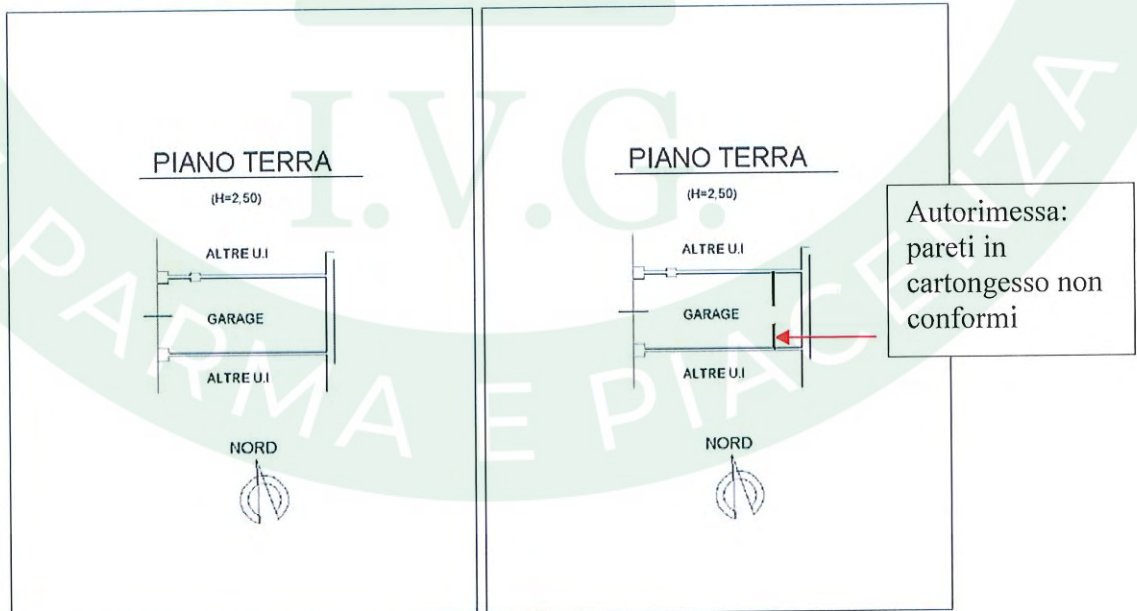




Appartamento sub.3

Planimetria catastale

Planimetria stato di fatto



Autorimessa sub.18

Planimetria catastale

Planimetria stato di fatto



6. PARAMETRI URBANISTICI

7. PROPRIETA'

Attualmente il cespite, risulta in piena proprietà per [redacted] in quanto acquistato in data 29/11/2010 in regime di comunione legale dei beni come da contratto di matrimonio [redacted]. Attualmente con provvedimento del Tribunale di Parma n. 1136/2021 in data 23/08/2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale dei [redacted] di cui all'atto di matrimonio soprascritto.

8. PROVENIENZA

Ai signori [redacted] il cespite è pervenuto per acquisto fattone dalla società [redacted] con sede in [redacted] in virtù dell'atto di compravendita per notario Pulvirenti Giuseppa Maria in data 29/11/2010 rep.16016/5857, trascritto presso la Conservatoria di Parma il 02/12/2010 ai nn.24974/15837.

Alla società [redacted] i beni sono pervenuti per acquisto fattone dalla [redacted] in virtù dell'atto di compravendita per notaio Spadola Vincenzo in data 13/12/2007, rep.33292/4559 trascritto presso la Conservatoria di Parma il 28/12/2007 ai nn. 34531/20421.

Alla società [redacted] i beni riportati nel Comune di Trecasali al Catasto terreni F. 7, mappale 225 di mq. 17.363, sono pervenuti per acquisto fattone da [redacted]



in virtù dell'atto di compravendita per notaio Chiari Giorgio in data 22/09/1998 rep.44172, trascritto presso la Conservatoria di Parma il 02/10/1998 ai nn.13178/9126.

Diritti, obblighi e servitù

Come si evince dal rogito di provenienza esiste *“servitù di passaggio pedonale e carraio, nel modo più ampio, a carico del terreno (stradello pedonale) distinto in mappa dalla particella 329 e a favore del confinante edificio bifamiliare (particelle 326 e 327); stradello di servizio anche del terreno distinto dalla particella 296, i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno pertanto ripartiti pro quota fra gli utilizzatori”*

Obblighi nei confronti del Comune di Trecasali come da “Convenzione edilizia” sotto citata del 1998.

9. TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI/FORMALITA'

Il cespite nel ventennio risulta oggetto delle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Parma il 04/04/2024 ai nn.6981/5328 emesso dal Tribunale di Parma e notificato il 22/02/2024 contro _____ per la quota di ½ del diritto di proprietà e _____ per la quota di ½ del diritto di proprietà a favore della _____

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Parma il 02/12/2010 ai nn.24975/5146 atto notarile pubblico per notaio Pulvirenti Giuseppa Maria in data 29/11/2010 rep.16017/5858 per € 290.000,00 a garanzia di €145.000,00



contro _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà e
_____ per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di
comunione legale a favore di

- Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Parma il
08/07/1998 ai nn. 9305/6541 atto pubblico amministrativo per notaio
Pastore Felice Antonio (Trecasali) del 26/06/1998, rep.2999 contro
_____ per la quota di 500/1000 del diritto di
proprietà in regime di bene personale e

_____ per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà in regime di
bene personale a favore di Comune di Trecasali con sede in Trecasali
gravante sull'immobile riportato nel Comune di Trecasali, Catasto terreni
F. 7 mappale 225, oggetto della lottizzazione "Trecasali ovest".

10. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è stato assegnato alla _____ in merito a
ORDINANZA PRESIDENZIALE DI ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE trascritta presso la Conservatoria di Parma il 17/05/2021 ai
nn.10915/8261 ATTO GIUDIZIARIO emesso dal Tribunale di Parma il
25/01/2021, rep.4360. Dal certificato di residenza recante data 12/09/2024
la signora _____ risulta iscritta al seguente indirizzo:



11. CONDOMINIO

Le quote millesimali condominiali relative al compendio sono le seguenti:

per il sub.3 83/1000; per il sub.12 11/1000; per il sub18 4/1000.

Come da comunicazione via e-mail dell'amministratore.

le spese medie annue condominiali si aggirano attorno ad € 620,00.

Rimangono insolute due rate del 2024 scadute il 10/06/2024 e il 10/09/2024

per un importo totale di € 427,78.

12. STIMA DEL COMPENDIO

Consistenza

Le superfici commerciali lorde sono state conteggiate dalla scrivente sulla scorta degli elaborati progettuali assentiti, delle planimetrie catastali e dei rilievi di controllo effettuati il giorno 15/05/2024.

Per la determinazione della consistenza del cespite si sono applicate le Istruzioni/Manuale Banca dati Quotazioni OMI, All.5.

Poichè l'unità immobiliare è composta da superficie principale e pertinenze al fine di calcolare la superficie commerciale, si è optato per l'omogeneizzazione delle stesse applicando gli opportuni ragguagli.

Si considera pertinenza comunicante il balcone che verrà computata nella misura del 30% della sua superficie. La superficie dell'autorimessa, che risulta unità a sè stante, non è stata oggetto di conguaglio come neppure il posto auto scoperto in quanto verranno valutati a corpo.



TABELLA SUPERFICI OMOGENEIZZATE APPARTAMENTO

mapp.le 296 sub.3	sup. netta	sup. lorda	conguaglio	sup. commerciale
vani principali	54,00	66,00	100%	66,00
terrazzo	5,44	6,00	30%	1,80
TOTALE				67,80

Osservazioni: da rilievo alcune misure risultano lievemente inferiori a quelle riportate sul progetto assentito e di conseguenza anche la superficie totale dell'unità immobiliare

TABELLA SUPERFICI DA VALUTARE A CORPO

Mapp.le 296 sub 18 sub 14	sup. netta	sup. lorda	conguaglio	sup. commerciale
Autorimessa (sub. 18)		19,00	100%	19,00
Posto auto scoperto (sub.14)		14,00	100%	14,00

Calcolo del valore di mercato del compendio (lotto unico)

In merito alle considerazioni e analisi effettuate, in funzione delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di ubicazione del cespite, si ritiene opportuno procedere alla sua valutazione applicando il sistema sintetico comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi. Tra le fonti analizzate si è ritenuto opportuno assumere i valori riportati dall'Osservatorio dell'Agenzia Entrate OMI riferiti al II semestre 2023. Per le unità residenziali nel Comune di Sissa-Trecasali, i valori espressi



risulterebbero compresi tra €840/1150 mq (tipologia appartamenti) e di € 1150/1350/mq (tipologie ville e villini). Considerando la posizione, la data di costruzione, le caratteristiche del cespite, alla luce delle problematiche evidenziate in perizia si ritiene opportuno conferire un valore unitario pari a €/mq 1200 per l'unità abitativa. Si calcolano pertanto i seguenti valori di mercato:

a) calcolo del valore commerciale dell'unità abitativa distinta col mappale 296 sub.3

Si calcolano:

mq 68 * € 1200= € 81.600,00

Valore commerciale appartamento: € **81.600,00**

b) calcolo del valore commerciale dell'autorimessa distinta col mappale 296 sub.12

Valore autorimessa con superficie commerciale di mq. 19:

€ 10.000,00 a corpo

Valore commerciale autorimessa: € **10.000,00**

c) calcolo del valore commerciale del posto auto scoperto distinto col mappale 296 sub. 18

Valore posto auto scoperto di mq.14:

€ 3000,00 a corpo

Valore commerciale posto auto scoperto: € **3.000,00**

Totale valore commerciale (a+b+c)= € 94.600,00

A tale importo dovranno essere sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica ovvero per il ripristino dello stato dei luoghi come da ultima licenza edilizia assentita e per la sanatoria.



Totale spesa per la regolarizzazione urbanistica: € 6.000,00

Pertanto si calcolano:

€ 94.600,00- 6.000,00=- € 88.600,00

Valore commerciale del cespite pignorato: € 88.600,00

A tale valore, come richiesto dal GE, dovrà essere applicato un abbattimento forfettario pari al 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti. In seguito a tale abbattimento il valore stimato a base d'asta risulta il seguente: € 70.880,00 valore arrotondato € 70.800,00

Lotto unico

PREZZO A BASE D'ASTA: € 70.800,00

Precedentemente alla vendita andrà presentato anche l'attestato di prestazione energetica.

Parma, 07/10/2024

L'esperto stimatore

Arch. Michela Michelotti



ELENCO ALLEGATI

1. CERTIFICATO DI RESIDENZA
2. CERTIFICATO DI MATRIMONIO
3. AVVISO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
4. VISURA CATASTALE ATTUALE E STORICA
5. ESTRATTO DI MAPPA/PLANIMETRIE CATASTALI
6. PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8. CONCESSIONE/LICENZA EDILIZIA
9. ISPEZIONE IPOTECARIA
10. ATTO DI PROVENIENZA
11. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

