

TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI STIMA



ESECUZIONE IMMOBILIARE: n.42/2023 R.G.E.
Unità immobiliare sita nel Comune di Parma (PR)
43126 - via Savani n. 24/C

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO**

ESECATI:

Sig.ra [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: arch. Giuseppe OCCHI con studio in Parma, 43121, strada al Ponte Caprazucca, nr. 8, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Parma n. 258, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 10103.

QUESITO: si rinvia al provvedimento di incarico del 24 marzo 2023.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il giorno 28 marzo 2024, alle ore 11,00, alla presenza del custode dell'IVG, Dott. [REDACTED] e del sig. [REDACTED], in qualità di locatario,

nonché con accertamenti catastali, urbanistici e quant'altro per la risposta al quesito.

INDICE

1.	Generalità degli esecutati	pag.	3
2.	Recapiti	pag.	3
3.	Premessa	pag.	3
4.	Controlli preliminari	pag.	5
5.	Quesito n.1 Identificazione del bene	pag.	7
6.1	descrizione immobile	pag.	8
6.2	APE	pag.	17
7	Quesito n. 2 Costruzioni ante "67	pag.	17
8	Quesito n. 3 Post "67 titoli abilitativi	pag.	18
8.1	Planimetrie di rilievo	pag.	19
8.2	Valutazione abusi	pag.	19
9	Quesito n. 4	Pag.	21
10	Quesito n. 5 Identificazione catastale	pag.	21
10.1	Dati catastali	pag.	21
11	Quesito n. 6 Comproprietà /divisibilità	pag.	23
12	Quesito n. 7 Provenienza dei beni	pag.	23
13	Quesito n. 8	pag.	24
14	Quesito n. 9	pag.	28
15	Quesito n. 10	pag.	28
16	Quesito n. 11	pag.	29
17	Quesito n. 12	pag.	29
18	Quesito n. 13	pag.	29
19	Indicazione valore immobile	pag.	30
21	Allegati	pag.	31

1. GENERALITÀ' DEGLI ESECUTATI

██████████,

(Atto di

Matrimonio Anno 1984 Parte 2 Serie A n. 68 del comune di Cutro) con il sig. ██████████ di

(Con atto in data 03/10/1997 a rogito del

notaio Almansi Giulio del distretto notarile di PARMA gli sposi ██████████ e ██████████, han-

no scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art.162 del Codice Civile), rappresenta-

ta e difesa dagli Avv.ti Dott.ssa ██████████ del Foro di Parma, con studio in

Parma, Strada Farini n.18 e dall'Avv. ██████████, con studio in Parma 43121, (PR)

Strada Farini n. 34, e-mail: avv.procopioluigi@gmail.com e PEC: avv.luigiprocopio@-

pec.giuffre.it (allegato 1),

2. RECAPITI Creditore

rappresentato dall'Amministratore Gruppo Paluan S.r.l., ██████████

██████████ con sede in Parma, P.le Dalla Chiesa n. 17, e gestore immobiliare geom. ██████████, rappresentato e dife-

so dagli Avv.ti Dott.ssa ██████████, ██████████ PEC:

alice.bisaschi@pec.abcz.biz e Dott. ██████████, ██████████

██████████ del foro di Parma ed anche in via disgiunta tra loro,

ed elettivamente domiciliato presso l'Avv. Dott.ssa ██████████ con studio in Par-

ma, 43121, viale G. Mariotti n. 1.

II

PREMESSA

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è posta in Parma, Via P. Savani n. 24/C, all'interno dell'edificio condominiale denominato "Golese". Il fabbricato si

eleva di cinque piani fuori terra oltre al piano interrato accessorio e risulta composto da 9 unità immobiliare con destinazione residenziale e 5 unità con destinazione commerciale a negozi, ed è caratterizzato da una tipologia tradizionale a telaio con copertura a falde, struttura in travi e pilastri in c.a., tamponamenti esterni perimetrali e tramezzature interne in laterizio, solai intermedi e di copertura, a due falde inclinate, in laterocemento con manto di copertura in tegole di laterizio, e in parte da una piccola terrazza, finitura esterna con Intonaci al civile, tinteggiatura con tonalità in marrone chiaro, zoccolatura del piano inferiore tipo bugnato di colore stonalizzato simile alla facciata, lattoneria in lamiera zincata, serramenti dei negozi in alluminio di colore nero, serramenti esterni, finestre, in legno verniciato di bianco e oscuranti a tipologia tapparelle in pvc di colore marrone scuro.

All'interno il vano scale è con tipologia a due rampe e pianerottolo intermedio con struttura in c.a., pavimentazione e rivestimento gradini in materiale lapideo.

L'unità, oggetto di esecuzione, ha destinazione commerciale, come da Catasto C1, (negozi e botteghe, locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti), e accessori di pertinenza, dal sopralluogo effettuato nelle operazioni peritali risulta composta al piano terra, lato nord-est dell'edificio, dal locale principale a negozio, posto sul fronte strada, vano retro negozio e piccolo servizio igienico, oltre ad una cantina posta al piano seminterrato. (allegati 3).

L'edificio risulta costruito con regolare licenza edilizia n. 906/54 rilasciata in data 30/08/54 e successiva licenza edilizia in variante n. 1.275/54 rilasciata in data 09/12/54 con certificato di abitabilità n. 197 rilasciato in data 28/07/55.

provenienza: all'esecutato [REDACTED] da atto di compravendita in Parma stipulato in data 19.07.2013 (Rep. n. 90.199, Racc. n. 30.894) dal notaio Dr. [REDACTED], nel quale

[REDACTED], vende alla sig.ra [REDACTED]. Provenienza:

Atto di compravendita del 30.05.1997, redatto dal Notaio Dr. [REDACTED] (Rep. 2040/93, registrato a Parma il 12.06.1997 al n. 2825, trascritto a Parma il 09-09.1997 al n. 11301/8208), nel

quale lo [redacted] acquista dai sigg. [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto ai quali l'immobile era pervenuto per successione testamentaria (Successione registrata a Parma il 04.01.1989 al n. 7, Vol.1327 e trascritta a Parma il 09.09.1991 al n. 11301/8208).

in data 15.02.2023 viene notificato l'atto di pignoramento immobiliare del 10.02.2023 (trascritto in data 10.03.2023 Reg. Gen. 4945 e al Reg. Part. 3847);

CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente, esperto stimatore, dopo aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnala quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. [redacted], in Parma in data 16.03.2023;
Dal controllo risulta che:
- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso;
- la trascrizione del pignoramento è stata richiesta in relazione all'attuale proprietaria per il periodo considerato;
- le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo e/o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva, di cui sopra, i dati catastali dell'immobile risultano corretti con la visura effettuata dal sottoscritto in data 04.05.2023 ed esattamente Foglio 1, Particella 2819, Sub 4 del Catasto Urbano del Comune di Parma (G337A) (PR), provenienza da atto di compravendita in Parma del 19.07.2013 dal notaio Dott. [redacted];
- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva sulle unità immobiliari di cui all'Esecuzione 42/2023, risultano, nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto giudiziario (Verbale di pignoramento giudiziario immobiliare) Tribunale di Parma del

31.03.2017 (Rep.1681, trascritto a Parma il 20.04.2017 al n. 5048 Reg. part.); Ipoteca giudiziale iscritta a Parma in data 11.06.2020 n. 1353 Reg. Part.; Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobiliare) Tribunale di Parma del 17.02.2023 (Rep. 797, trascritto a Parma il 10.03.2023 Reg. part.)

- inoltre sono stati depositati la visura catastale e il certificato di stato civile dell'esecutata. Da tale controllo risulta che i dati catastali dell'immobile sono corretti;

- È stato acquisito il, certificato di stato civile e di residenza della sig.ra [REDACTED] dai quali si evince che risulta coniugata con [REDACTED] regime di separazione dei beni, residente a [REDACTED] (allegato 1);

Il sottoscritto perito stimatore arch. Giuseppe Occhi, dichiara di aver espletato le seguenti formalità:

- in data 28 marzo 2024, alle ore 11:00, alla presenza del custode Dr. [REDACTED] e sig. [REDACTED], attuale locatario ma non intestatario del contratto di locazione, viene effettuato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto ha effettuato un primo controllo dello stato di fatto dell'immobile effettuando rilievi fotografici e metrici di verifica tra lo stato attuale e quello catastale.

- nei mesi successivi sono proseguite le operazioni peritali effettuando l'accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio storico del Comune di Parma, per il reperimento degli atti e titoli edilizi (allegato 7);

- effettuato presso il NCEU di Parma la visura storica catastale per immobile con acquisizione della planimetria dell'immobile, oggetto della presente procedura; (allegato 3);

- reperito documenti pregiudizievoli previo Ispezione Ipotecaria presso gli uffici del UT.E. di Parma, Conservatoria dei Registri Immobiliari; (allegato 4);

- svolto ricerche presso i servizi di Pubblicità Immobiliare con indagini sul valore di merca-

to della zona di Parma (PR) e zone limitrofe a via Savani oltre alla verifica delle quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare.

- **1)- DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

- unità immobiliare sita nel Comune di Parma (PR), via Savani n. 24/C, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 1, part. 2819, Sub 4, Cat. C/1, Classe 7, consistenza 33 mq.

2)- CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALI E DESCRIZIONE come da atto di pignoramento: c'è corrispondenza nell'identificazione catastale degli immobili senza una descrizione sommaria della tipologia e della distribuzione interna dell'unità immobiliare.

3)- SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento viene definito in lotto unico in quanto composto da unica e ridotta unità commerciale con annesso accessorio, cantina di pertinenza.

4)- MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ'

La sig.ra [REDACTED] risulta in pieno diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

5)- CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993

III

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente esperto stimatore, in ottemperanza alle disposizioni ricevute dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, procede di seguito a fornire risposta separata a ciascun quesito formulato dal G.E. nel verbale di conferimento dell'incarico di che trattasi.

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO

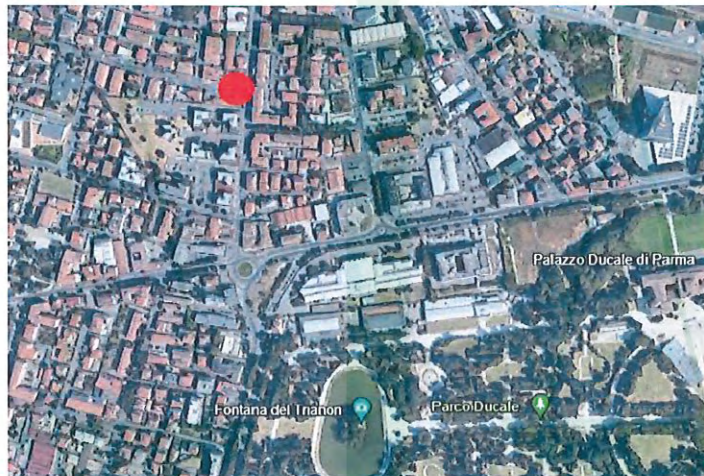
O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE..

Ubicazione: comune di Parma (PR), 43126, via Savani nr. 24/C, piano S1-T;

Diritto reale pignorato: diritto di proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] (allegato 3)

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO:

vista aerea particolareggiata con evidenziato in rosso l'immobile



vista aerea particolareggiata della zona dell'immobile



tipologia e confini: unità immobiliare commerciale posta sul lato nord-est dell'edificio plurifamiliare denominato condominio "Goiese" caratterizzato da una tipologia di 5 piani fuori terra oltre al piano interrato con cantina accessoria pertinenziale. Il piano terra è costituito da locali commerciali mentre ai piani superiori unità immobiliari residenziale formate da appartamenti. 'unità oggetto di perizia confina a nord con area condominiale, a sud con unità commerciale

diritto terzi, ad ovest con area-deposito condominiale e ragioni terzi, a est con area condominiale e a salto con via Primo Savani, la cantina confina a nord con terrapieno, a sud con corridoio condominiale comune e altra cantina di ragioni terzi, a ovest con altra cantina ragioni terzi e ad est con terrapieno.

Foto prospetto est vetrina con area esterna antistante



L'ingresso è caratterizzato da ampia vetrina in alluminio di colore grigio con antistante piattaforma in assito di legno, su una struttura tipo pavimento galleggiante.

Accessi: unico diretto a piano terra al negozio dalla via principale di via Savani previo pedana con le caratteristiche di cui sopra descritte.

Caratteristiche generali della zona di ubicazione: zona periferica a nord/est della città, a carattere prevalentemente residenziale, ricercata per usi commerciali anche di carattere temporaneo, ben servita dai mezzi urbani di trasporto pubblico, a circa 3 Km dal centro storico di Parma.

Composizione e caratteristiche interne: l'immobile, oggetto di esecuzione, è caratterizzato da una pavimentazione del negozio principale in piastrelle di gres, di modulo rettangolare con dimensioni circa cm. 60 x 40, posato a solette di tonalità marrone stonalizzato, mentre il retrobottega, il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica con tinta beige chiaro, posate a correre, entrambi le pavimentazioni risultano finite con battiscopa dello stesso materiale, anche il rivestimento delle pareti dei due locali è realizzato con materiale simile, pareti finite ad intonaco al civile per interni completo di tinteggiatura di tonalità chiara, servizio igienico costituito da piccolo lavabo e wc

dotato di cassetta esterna, completo di rivestimento in ceramica simile a quella del retro negozio, serramenti esterni di vetrina in alluminio grigio come la finestra completa di inferriata di ferro, porta interna del servizio igienico in legno del tipo tamburato ad anta, unico battente, di color marrone scuro.

Eventuali pertinenze all'abitazione: area esterna cortilizia a plateatico e cantina posta al piano interrato.

Esposizione: nel complesso il negozio ha una esposizione verso il punto cardinale nord-est.

Superficie commerciale: le superfici sono state desunte dalla verifica diretta di rilievo metrico effettuato dal sottoscritto perito stimatore; complessivamente la superficie residenziale utile/calpestable netta interna risulta complessivamente di mq. 34,00 e la superficie commerciale lorda risulta complessivamente di circa mq. 44,40 con una superficie accessoria della cantina di circa mq., 12,00. (da catasto superficie complessiva pari a mq. 37,00)

Condizioni di Manutenzione: Alla data del sopralluogo il negozio si presentava in un sufficiente stato d'uso e manutenzione, in considerazione dei lavori di adeguamento ed ammodernamento svolti precedentemente.

Foto negozio





foto retro negozio e servizio igienico



Esecuzione Immobiliare n. 42/2023 R.G. Es. Imm

Relazione dell'Esperto Estimatore



foto serramenti



Impianti: l'unità commerciale risulta priva dell'impianto di riscaldamento; impianto elettrico a norma con canaline in parte esterne, interruttore centrale e salvavita ma privo attualmente di contatore di lettura consumo, aspirazione con dotazione di cappe in acciaio posizionate sopra la cucina e aspiratore per ricambio d'aria posto sulla porta della vetrina d'ingresso, impianto idrosanitario del servizio con scarico esistente del fabbricato con allaccio alla pubblica fognatura, produzione di acqua calda con scaldabagno tipo boiler elettrico, impianto antincendio con posizionamento di estintore (anno di costruzione 2018 della ditta Alfatecnica di Fidenza , matricola 038848, focolare tipo 55A233BC, peso tot. Kg. 17,5) con evidente assenza delle verifiche periodiche ordinarie.

Foto lavabo con rubinetteria in acciaio e scaldabagno elettrico



cappa cucina aspiratore e aspiratore aria elettrico





foto impianto prese elettriche e estintore



APE: L'attestato di certificazione energetica, redatto dall'arch. [REDACTED], rilasciato in data 05.12.2012 avendo la validità fino al 05.12.2022 risulta scaduto.

Dal sopralluogo effettuato tra lo stato di fatto e quello legittimato vi sono difformità che dovranno essere oggetto di richiesta di sanatoria.



Foto del condominio

QUESITO n. 2: AD INDICARE LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 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. 47/1985;

Nell'atto notarile di compravendita del 19.07.2013, in Parma redatto dal Notaio Dottor [REDACTED] (Rep. 90.199, Raccolta n. 30.894), viene riportato negli adempimenti urbanistici che l'immobile è stato dichiarato dalla parte venditrice costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, come risulta dai titoli abilitativi reperiti presso l'archivio storico del Comune di Parma il fabbricato è stato realizzato con regolare autorizzazione edilizia comunale n. 145 Nulla Osta (Mod. 165 b) n. 906/1954 rilasciato in data 30/08/1954 e

dichiarato abitabile con certificato n. 197 rilasciato in data 28/07/1955 (Vedi allegato 5 - 7)

QUESITO n. 3: ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUATI IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, NR. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMPETENTI, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE E/O ANCORA DA CORRISPONDERE, IN OGNI ALTRO CASO,

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'archivio storico del Comune di Parma risultano e i seguenti titoli abilitativi e autorizzazioni edilizie:

- **1954.08.18** Richiesta di Denuncia per Opere Edilizie N. 906, presentata in data 18/08/1954 (prot. n. 33554) relativa a " nuova costruzione";
- **1954.08.30:** Autorizzazione edilizia n. 145 - Nulla Osta (Mod. 165 b) n. 906/1954 rilasciato in data 30/08/1954 relativa alla " costruzione di casa d'abitazione civile con negozi ";
- **1954.11.05:** Richiesta di Denuncia per Opere Edilizie (prot. n. 44259) relativa a " sovralzo " relativa a Variante del Nulla osta n. 906/54;
- **1954.12.09:** Variante al Nulla Osta n. 906/54, n. 1.275/54, costruzione di "sovralzo" al fabbricato di cui sopra;
- **1954.11.30:** Comunicazione del Comune di sospensione del titolo Nulla Osta n. 906 per "sovralzo" del 06.12.1954 "...la domanda.....sospesa in quanto deve seguire una particolare istruttoria per quanto riguarda la maggiore altezza dei piani fuori terra";
- **1955.07.28:** Certificato di Abitabilità n. 197, (prot. Gen. 33554-44259);
- **1994.06.04:** Autorizzazione n. 649/1994 per "installazione di cancello pedonale";
- **1996.09.30:** DIA Denuncia di Inizio Attività', prot. n. 2750 relativa a " lavori di manutenzione straordinaria nei locali al P.T. del fabbricato sito in via P. Savani "

Dal sopralluogo effettuato si rileva che, dal confronto tra la planimetria dell'ultimo titolo abilitativo dello stato legittimo dell'immobile (DIA n. 2750 del 30.09.1996) e lo stato di fatto, risulta la divisione fisica tra il negozio, oggetto di esecuzione, e la parte commerciale attigua reso fisicamente indipendente previo le seguenti difformità: ,

a)- tamponamento divisorio ex-novo in muratura posta a sud del negozio con l'eliminazione del

collegamento con il locale attiguo;

b)- tamponamento divisorio ex-novo in muratura posta a sud del retro negozio con l'eliminazione del collegamento con il locale attiguo;

c)- demolizione di parete divisoria posta all'interno del retro negozio;

d)- costruzione ex.novo di parete in forati di sp. cm 8 con la conseguente formazione di antibagno;

Tali difformità dovranno essere oggetto di richiesta in sanatoria al fine della regolarizzazione urbanistica dell'immobile per il ripristino dello stato legittimo con un costo complessivo di spese tecniche, oneri comunali e oblazione pari a circa €uro 5.000,00, in quanto trattasi di solo opere interne, mentre la planimetria catastale richiederà l'aggiornamento in quanto risulta non corretta per la posizione della parete dell'antibagno con lo stato dei luoghi, con un costo di €uro 500,00,.

Tavola dello stato legittimato: planimetria (DIA n. 2750 del 30.09.1996)

STATO LEGITTIMATO

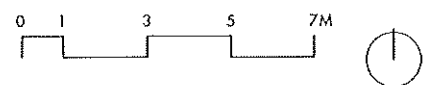
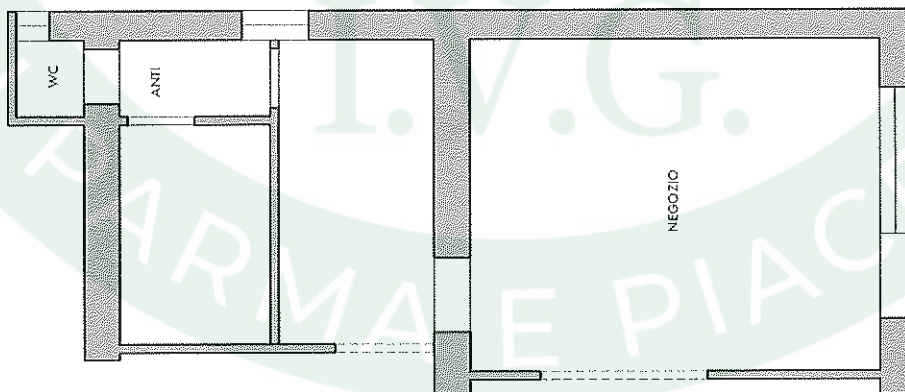
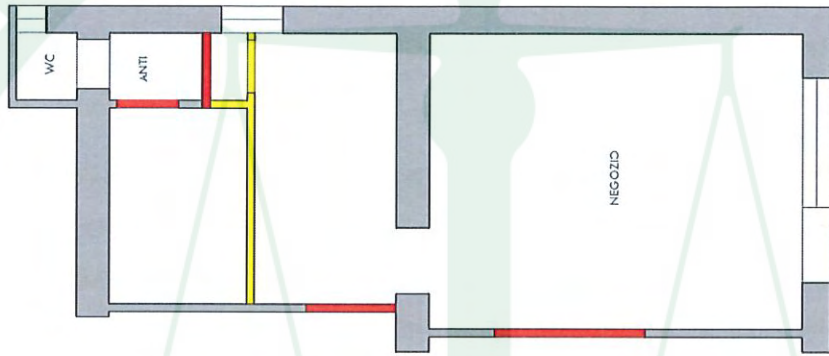


Tavola di sovrapposizione fra lo stato legittimo e lo stato attuale di rilievo: (planimetria con evidenziato in giallo la demolizione e in rosso la muratura ex-novo);

STATO DI CONFRONTO



Ta-
vo-
la

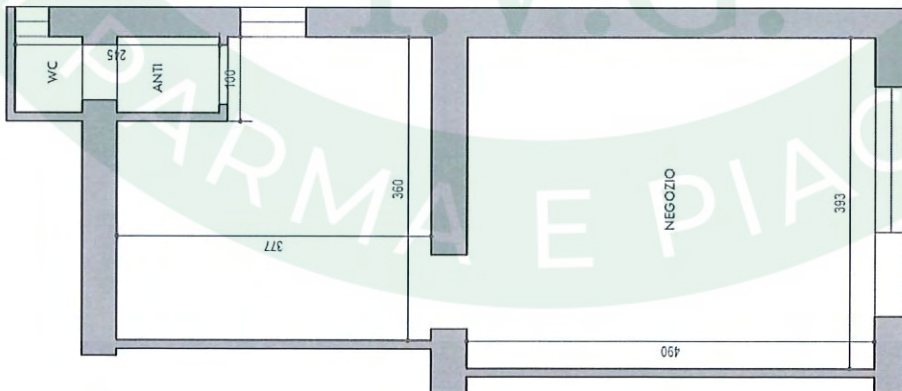
 COSTRUZIONE
 DEMOLIZIONE

0 1 3 5 7M



dello stato di fatto: planimetria di rilievo;

STATO DI FATTO



0 1 3 5 7M



(Vedi allegato 3 – 7- 12)

QUESITO n. 4: ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 LEGGE 47/1985;

Trattasi di unità immobiliare commerciale facente parte di un edificio plurifamiliare che non contempla aree e spazi verdi privati.

QUESITO n. 5: AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPOSTA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSE NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 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 SOTTOPONENDO LA SITUAZIONE AL G.E. PER L'AUTORIZZAZIONE;

Dal confronto dei dati catastali risulta la perfetta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento, è necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali al fine della regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Comune di Parma (G337) (PR) Catasto Urbano

intestati catastale: [REDAZIONE]

diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Sez. Urb. 1, Foglio 1, Particella 2819, Subalterno 4, Categoria C/1), Classe 7, Consistenza 33 mq, Rendita: Euro 1090,76, dati di superficie: Totale: 37 mq

VISURA STORICA PER IMMOBILE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04.05.2023

Dati identificativi: Comune di Parma (G337) (PR) - Foglio 1 Particella 2819 Subalterno 4 - Classamento: Rendita Catastale Euro 1090,76, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza vani 33 mq.; (Particelle corrispondenti al catasto terreno del Comune di Parma al Foglio 1 particella 2819) Indirizzo: via Primo Savani n. 24/C Piano S1-T, Dati di superficie: Totale mq. 37.

intestati catastale: [REDAZIONE]

diritto di proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi dal 31/05/2012 (Impianto meccanografico del 30/06/1987) immobile predecessore: Comune di Parma (G337) (PR) Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 534 Subalterno 4 – (variazione del 31/05/2012 Pratica n. PR0119146 in atti del 31/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 14280.1/2012) Annotazione costituita

dalla soppressione della particella ceu sez. 1 fgl 1 pla 534 sub 4 per allineamento mappe

dall'impianto al 20/01/2003 - immobile predecessore Comune di Parma, Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 534 Subalterno 4, località GOLESE n. 32 Piano T.

- **dal 20/01/2003 al 06/12/2012** - immobile attuale: Comune di Parma, Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 2819 Subalterno 4, (variazione del 31/05/2012 Pratica n. PR0119146 in atti del 31/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 14280.1/2012) Annotazione costituita dalla soppressione della particella ceu sez. 1 fgl 1 pla 534 sub 4 per allineamento mappe

- **dal 06/12/2012 al 19/02/2015** - immobile attuale: Comune di Parma, Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 2819 Subalterno 4, (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 06/12/2012 Pratica n. PR0274370 in atti dal 06/12/2012 n. 55740.1/2012 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/12/2012 Pratica n. PR0275885 in atti dal 10/12/2012 n. 55860.1/2012)

- **dal 19/02/2015 al 06/07/2018** - immobile attuale: Comune di Parma, Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 2819 Subalterno 4, località via Primo Savani n. 24/C Piano s1.T (VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 19/02/2015 Pratica n. PR0103153 in atti dal 19/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC n. 89510.1/2015)

- **dal 06/07/2018 al 19/04/2019** - immobile attuale: Comune di Parma, Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 2819 Subalterno 4, località via Primo Savani n. 24/C Piano s1.T (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 05/07/2018 Pratica n. PR0076051 in atti dal 06/07/2018 N. 23783.1/2018 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 19/04/2019 Pratica n. PR135586 in atti dal 19/04/2019)VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC n. 106767.1/2019)

DATI CLASSAMENTO

dall'impianto al 01/01/1992: Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 534 Subalterno 4, Rendita Lire 1.029, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, classe 5, consistenza mq, 29 (partita 10228);

dal 01/01/1992 al 01/01/1994: Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 534 Subalterno 4, Rendita Lire 1.273.100, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, classe 5, consistenza mq, 29 (partita 10228);

dal 01/01/1994 al 31/05/2012: Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 534 Subalterno 4, Rendita Euro 718,91 – Lire 1.392.000, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, classe 7, consistenza mq, 29 (partita 10228);

dal 31/05/2012 al 06/12/2012: Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 2819 Subalterno 4, Rendita Euro 718,91 Zona Censuaria 1, Cat. C/1, classe 7, consistenza mq, 29;

dal 06/12/2012 al 05/12/2013 al 06/07/2018, al 08/07/2019, al : Sez. Urb. 1, Foglio 1 Particella 2819 Subalterno 4, Rendita Euro 1.090.76 Zona Censuaria 1, Cat. C/1, classe 7, consistenza mq, 33;

DATI DI SUPERFICIE

dal 09/11/2015 al 06/07/2018: totale mq. 41

dal 06/07/2018: totale mq. 37

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE:

Foglio 1 particella 534 Sub 4

dal 09/11/2015: [REDACTED]

dal 07/07/1988 al 30/05/1997: [REDACTED] e [REDACTED]

Foglio 1 particella 28190 Sub 4
dal 30/05/1997 al 31/05/2012:
dal 19/07/2013:

QUESITO n. 6: AD APPROVARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE NELL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI, IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO 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 DI DIVISIONE.;

Alla data del 28.02.2023 viene redatto il verbale di pignoramento immobiliare del (Rep. n. 4963) e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 10.03..2023 con relativa notifica, la debitrice esecutata [REDACTED] era intestataria di tale immobile in forza dell'atto notarile di compravendita del 19.07.2013, in Parma redatto dal Dottor [REDACTED] (Rep. 90.199, Raccolta n. 30.894, registrato a Parma; (vedi allegato n. 3-5);

QUESITO n. 7: A 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 E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Dall'atto atto notarile di compravendita del 19.07.2013, di cui al punto precedente si evince la piena proprietà dell'immobile.(vedi allegato n. 5)

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata in data 09.02.2024, risultano le seguenti Iscrizioni e trascrizioni: (vedi allegato n. 4)

Trascrizione A FAVORE del 05/08/2013- Rep. P. 9579, Reg. Gen. 13617, Pubblico Ufficiale Almansì Giulio, Repertorio 90199/30894 del 19/07/2013, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA', immobili siti in Parma (PR),

Trascrizione CONTRO del 20/04/2027, Registro Particolare 5048, Registro Generale 7124, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PARMA, Repertorio 90199/30894 del 19/07/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Parma (PR)

Iscrizione CONTRO del 11/06/2020, Registro Particolare 1353, Registro Generale 8518, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Parma, Repertorio 1214 del 23/08/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti nel comune di Parma (PR) – SOG-

GETTO DEBITORE;

Trascrizione CONTRO del 10/03/2023, Registro Particolare 3847, Registro Generale 4945, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PARMA, Repertorio 797 del 17/02/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Parma (PR)

QUESITO n. 8: A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AI SENSI DEL NOVELLATO ART. 568 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDA 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 DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (allegato C), da quanto recepito nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono:

- 100 % superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali;
- 50 % superficie muri di confine con altre unità immobiliare;
- 30% locali accessori non comunicanti ai vani principali;

Si ottengono, pertanto, le seguenti superfici commerciali arrotondate, come di seguito definite

SUPERFICI COMMERCIALI COMPLESSIVE FABBRICATO.

- P. Terra unità commerciale	mq	42,00
- P. interrato cantina	mq	12,00

	sup. lorda	coefficienti	sup. commerciale
Piano terra	42,00 mq	100,00%	42,00 mq
Piano Interrato	12,00 mq	30,00%	3,60 mq
Totale Sup commerciale Unità arrotondamento			45,60 mq 46,00 mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PARMA

Comune: PARMA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA PAB.C, ZONA CROCIETTA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Centri commerciali	NORMALE	1150	2000	L			
Magazzin	NORMALE	415	600	L			
Negozi	NORMALE	1100	1650	L	8,6	14,9	L

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il comune di Parma (PR), semestre 2/23, per la zona fascia semicentrale/zona Pablo, zona crocetta (codice di zona C4), destinazione commerciale, si desume un valore di mercato, unitario compreso tra Euro/mq 1.100,00 ed Euro 1.650,00/mq., per tipologia commerciale con stato conservativo normale, in considerazione dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, della viabilità e della posizione semicentrale al centro abitato viene preso a riferimento il valore medio tra il minimo e il massimo della quotazione OMI e il valore medio commerciale desunto da diversi immobili in vendita siti nella zona con caratteristiche simili con un valore unitario compreso tra Euro 1.075,00 ed Euro 1.315,00, pertanto il valore medio tra le due valutazioni risulta pari a Euro **1.285,00**.

CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto dei quali si è tenuto particolarmente conto nella formulazione delle valutazioni di cui oltre sono rappresentate da:

- Ubicazione in zona semicentrale al centro di Parma; .
- Lo stato d'uso, di manutenzione che non richiede una completa manutenzione straordinaria limitata solo alla eventuale messa a norma e verifica degli impianti esistenti;
- La regolarizzazione dello stato legittimo e urbanistico che richiede una autorizzazione in sanatoria con un costo complessivo comprensivo delle spese tecniche pari a Euro 5.000,00 + Euro 500,00 per l'aggiornamento catastale;

Criteria di stima:

Considerata l'ubicazione degli immobili, la loro consistenza, la classificazione dell'area nello strumento urbanistico vigente, considerate le condizioni attuali di mercato degli immobili e tenuto conto di tutte le situazioni favorevoli e sfavorevoli capaci di influire sulla determinazione del valore, il sottoscritto tecnico determina la stima mediante il più probabile "Valore di Mercato", comparando gli immobili in oggetto con immobili di similari caratteristiche.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo comparativo tenendo conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali: le caratteristiche della zona, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti, viabilità, ecc.), lo stato di fatto dell'immobile in cui si trova, oltre alla totale assenza di una autorimessa di pertinenza alla abitazione, Si considera quindi che:

La valutazione è formulata secondo il più attendibile procedimento estimativo. La stima dovrà quindi essere formulata attribuendo il giusto peso a diversi fattori: alcuni di carattere particolare,

in relazione alla peculiarità del bene ed alle circostanze di natura locale; altri di carattere più generale che possano influire sul giudizio e dipendenti soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare, la valutazione terrà perciò conto della fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

Attualmente la situazione congiunturale ed economica ha condizionato negativamente il mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta essere stabilizzato nelle zone urbane.

A queste considerazioni generali, che naturalmente hanno la loro rilevanza, vanno comunque aggiunte quelle più mirate all'individuazione della reale consistenza del bene da stimare, con i suoi punti di forza e con i suoi eventuali difetti o caratteristiche che possano aumentare o diminuire il valore ricavato.

Considerata la Superficie commerciale totale di c.a. mq. 46,00, quella della zona e del proprio contesto si può prendere in esame un coefficiente del valore medio decurtato dagli oneri di messa a norma degli impianti oltre alla richiesta di sanatoria rispetto a quello minore corrente. (€/mq 1.285,00/mq)

- Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione del bene;

Si rimanda ai precedenti al punto 10 del quesito 1.

L'immobile nello stato in cui si trova necessita in parte di una parziale manutenzione ordinaria relativa ai soli impianti tecnologici per una verifica al fine di renderli conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza e di risparmio energetico.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

I fattori che incidono sul valore del bene in esame sono la localizzazione dell'immobile, le sue caratteristiche, lo stato di fatto in cui si trova, la categoria catastale di C/1 classe 7 (immobili riguardanti negozi e botteghe)

mq. 46,00 X €uro 1.285,00 =	€uro. 59.110,00
arrotondamento	€uro 59.000,00 -

costi per regolarizzazione	€uro 5.000,00 -
costi per spese condominiali	€uro <u>3.010,9 =</u>
TOTALE VALORE IMMOBILE	€uro 50.989,10
arrotondamento	€uro 51.000,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20%	
€uro 51.000,00 – 20% =	€uro 40.800,00
arrotondato a	€uro 41.000,00

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene: €uro 41.000,00

QUESITO n. 9: A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE;

Lo scrivente ritiene necessario predisporre l'intera consistenza immobiliare pignorata in un unico lotto di vendita in quanto trattasi di un immobile di piccola entità non divisibile.

QUESITO n. 10: AD ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELLA ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLO. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO:

L'immobile risulta attualmente locato sig. [REDACTED].

locatario in subaffitto con contratto n. 5387, stipulato il 02/05/2018 e registrato il 03/05/2018, con una durata pari a anni sei e relativa scadenza il 01/05/2024, tra i sigg.: [REDACTED]

e [REDACTED], r

e come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Parma con PEC del 30/04/2024 risulta che : "... contratto da voi richiesto tra [REDACTED] è stato risolto in data 30/04/2020 di conseguenza non più in essere .."

Dalla ricerca presso lo studio dell'amministrazione condominiale " Gruppo Paluan S.r.l." con sede in Parma, P.le C. A, Dalla Chiesa n. 24, sono stati reperiti i seguenti conto economici del condominio "via Golese":

- Consuntivo Gestione Ordinaria dal 01/03/2022 al 28/02/2023 e prospetto riparto;
- Preventivo Gestione Ordinaria dal 01/03/2022 al 28/02/2023 e prospetto riparto;
- Preventivo Gestione Ordinaria dal 01/03/2023 al 29/02/2024 e prospetto riparto;
- Elenco consuntivi spese ordinarie già contenute nel D. I. del 2023;
- Fattura avv. [REDACTED] n. 10/001 del 27/01/2023;
- Elenco somme a debito spese condominiali alla data del 25/09/2024

Dalla documentazione di cui sopra si evince che la sig.ra [REDACTED] risulta a debito nei confronti del condominio per un valore pari a Euro 3.010,91 di cui: (allegato n. 10)

QUESITO n. 11: AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

L'immobile in esame non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n. 12: AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI;

vedi allegati n. 3, 7 e 12.

QUESITO n. 13: A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, O VERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale dei suddetti beni, al netto delle predette decurtazioni ed abbattimenti, è pari ad Euro 41.000,00 (Euro quarantunomila/00)

CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver operato in onestà di intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegno la presente relazione di stima restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore occorrenza.

Parma, 30.09. 2024

Il Perito Estimatore
arch. Giuseppe Occhi

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Allegati n.1: documenti personali e certificati;

Allegati n.2: verbali, comunicazioni, mail Pec;

Allegati n.3: catasto: visure e planimetrie;

Allegato n.4: visure camerali;

Allegato n.5: rogiti;

Allegato n.6: fotografie;

Allegato n. 7: titoli abilitativi

Allegato n. 8: APE Certificazione Energetica;

Allegato n.9: Contratto di locazione;

Allegato n.10: Amministratore spese condominiali

Allegato n.11: perizia in versione privacy;

Allegato n.12: planimetrie dei rilievi e restituzione grafica;

Allegato n.13: mod. A scheda con descrizione sintetica del cespite;

Allegato n.14: attestazione invio Relazione alle part;

Allegato n.15: parcella + spese;