



STUDIO TECNICO
Geom. MICHELE SCALICI
Str. Garibaldi, 38 - 43121 PARMA
Tel. 0521 238073 - Fax 0521 238420
Cod. Fisc. SCL MHL 56M08 0273J
Partita IVA 00631590347

TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 190/2021

LOTTO UNICO

GIUDICE Dott.ssa Filomena ERRICO

ESECUTATI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO: Geom. Michele Scalici, nominato con provvedimento in data 15.09.2022.

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

RELAZIONE DI STIMA (RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

Il Sig. G.E. dott.ssa Filomena Errico del Tribunale di Parma, nominava con mail-Pec del 15.09.2022, reso effettivo con verbale di accettazione incarico datato 15.09.2022 del sottoscritto ex art. 569 comma 1 c.p.c. trasmesso mediante PCT il 15.09.2022, il sottoscritto Geometra, allo scopo di affidargli l'incarico di Esperto Stimatore nel procedimento in epigrafe. Lo scrivente accettava e prestava il giuramento di rito. Il Sig. G.E. gli assegnava il quesito di cui al provvedimento di nomina, al quale si rinvia.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è stato avviato nei giorni successivi l'incarico presso lo studio dello scrivente, con le letture degli atti e le ricerche dei dati riguardanti l'esecutata, nonché mediante le opportune ricerche catastali.

L'appuntamento del primo sopralluogo è stato fissato con lettera A.R.,

Rif. [REDACTED] /23



Studio Tecnico Geom. Michele Scalici
RGE N° 190/2021



Pagina 1 di 46

Firmato Da: SCALICI MICHELE Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 SerieM: 772ca72e4a8c7e4e85342d573b37d873





mediante il supporto dell'IVG di Parma per il tramite del Sig. dott. -

, e la presenza dello stesso al sopralluogo del 10.10.2022

ore 15.30, riscontrando purtroppo, dopo una lunga attesa che l'esecutata non era presente.

Successivamente in data 24.10.2022 si è proceduto ad un nuovo accesso-sopralluogo mediante l'apporto della Forza Pubblica e nello specifico tramite il supporto della Polizia Locale di Salsomaggiore Terme, nonché con il fattivo appoggio della ditta specializzata all'apertura delle porte " [REDACTED] porte" di [REDACTED]

([REDACTED]) per le aperture delle porte delle unità immobiliari e accessori, direttamente fatti intervenire dal dott. [REDACTED] dell'IVG di Parma, ivi procedendo, nella fase successiva, ai rilievi dei beni.

Come sopra evidenziato al sopralluogo non era presente la Sig.ra [REDACTED].

Si evidenzia che a riguardo dei contatti telefonici e del relativo nominativo dell'amministratore del condominio (parte precedente), sono stati forniti allo scrivente dal Dott. [REDACTED].

Nel merito lo scrivente ha proceduto a mettersi in contatto con la stessa Amministratrice per la richiesta della documentazione inerente il condominio.

Si precisa che le operazioni peritali si sono svolte altresì mediante le visure sia presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - della Provincia di Parma, Comune di Salsomaggiore Terme, che alla Conservatoria dei Registri Immobiliari; mediante sopralluoghi con rilievi fotografici degli immobili oggetto di esecuzione; sopralluoghi con rilievi metrici degli immobili oggetto di esecuzione ai fini dello sviluppo delle superfici





commerciali e dell'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi; indagine presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di Salsomaggiore Terme; sopralluoghi e indagini particolari ai fini della individuazione delle eventuali difformità edilizie, previa acquisizione della documentazione edilizia; acquisizione-consultazione atto notarile di acquisto-assegnazione del dott. Fernando Sozzi, del Collegio Notarile di Parma, allegato agli atti; indagini di mercato e ogni necessaria informazione onde porsi così in grado di redigere la seguente relazione peritale.

Capo I

1A. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

██████████, nata a ██████████ il ██████████, residente in ██████████
Via ██████████ n° ██████████; Codice Fiscale: ██████████
██████████;

Regime patrimoniale: senza vcoli di matrimonio così come rilevato dall'atto di provenienza-assegnazione; si evidenzia che non si è a conoscenza dell'eventuale e attuale regime legale dei beni, si precisa altresì che tale regime non è rilevabile neppure dalla visura catastale, sottolineando che i beni sono stati acquistati il 30.12.1977 successivamente alla riforma del diritto di famiglia di cui alla legge n° 151 del 19.05.1975, entrata in vigore il 16.01.1978, la quale prevedeva il periodo transitorio dal 20.09.1975 al 16.01.1978.

1A.2. RECAPITI:

Tel. Fisso // Cell. ----- nessun numero in possesso di cui all'esecutata

Sig.ra ██████████ (contatti eseguiti direttamente dal Dott. ██████████).





Fax.....//.....E-mail.....//

Non Reperiti altri.

Capo II

1B. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

"...Immobili di piena proprietà censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore (PR) come segue: - foglio 22, mapp.676, sub. 5 (P1-S1), cat. A/2, cl. 1, vani 6,0; - foglio 22, mapp.676, sub. 25 (PS1), cat. C/6, cl. 5, mq 12. Beni immobili gravati da ipoteca volontaria n. 2659 del 15.12.92, rinnovata il 14.11.2012 al n. 2646 RP, a favore _____ di euro 108.455,95 per la concessione di un mutuo di euro 36.151,98. ...".

2B. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni così come descritti nell'atto di pignoramento, corrispondono, nei relativi dati catastali, con l'attualità.

3B. SUDDIVISIONE IN LOTTI - DIVISIBILITÀ

Gli immobili nella relativa quota intera di proprietà dell'esecutata, non presentano, a parere dello scrivente, caratteristiche naturali di comoda divisibilità, in quanto trattasi di un bene residenziale ad appartamento con cantina e autorimessa.

In conseguenza della non comoda divisibilità sarà formato un lotto unico.

4B. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ

Come evidenziato nel paragrafo precedente, gli immobili oggetto di esecuzione appartengono all'esecutata nella rispettiva quota di 1/1 e quindi nella totale quota intera di proprietà.

5B. CREDITO FONDIARIO

RIF. [REDACTED] /23



Studio Tecnico Geom. Michele Scalici

RGE N° 49/2021



Pagina 4 di 46

Firmato Da: SCALICI MICHELE Emissio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 772c472e469c7e4e66342d573b3f0873





Le unità immobiliari con accessori e pertinenze de quo risultano gravate da ipoteca volontaria, quale mutuo derivante da crediti fondiari circa la quota intera di proprietà dell'esecutata, **si ritiene, a proprio parere,** e per quanto di competenza, **che nel merito sussistano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 41 T.U. di cui al D.lgs. n° 385 del 01.09.1993, inerente norme in materia bancaria e creditizia.**

Capo III

LOTTO UNICO

Beni posti in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo La Malfa n° 8

1a. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

1.a.a APPARTAMENTO con cantina e autorimessa (quota intera dell'esecutata)

██████████, nata a ██████████ il ██████████, residente in ██████████

██████████ Via ██████████ n° ██████████; Codice Fiscale: ██████████

██████████, proprietaria della quota di 1000/1000, come da atto di provenienza/assegnazione.

2a. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI -

Appartamento con cantina e Autorimessa

Essendo l'esecutata piena proprietaria delle unità immobiliari con accessori e pertinenze, non esiste nessun altro comproprietario.

3a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

L'atto di pignoramento colpisce la quota intera di 1/1, relativamente ai soggetti eseguiti, su un appartamento, posto al Piano Primo e accessorio a cantina al Piano Seminterrato e autorimessa al Piano Seminterrato, ubicati in Salsomaggiore Terme (PR) Via Ugo La Malfa n° 8, della consistenza catastra-





le di m² 92,00 per l'abitazione con cantina nonché di m² 12,00 per l'autorimessa.

La superficie commerciale totale (SEL) risulta (vedi cap. 18.1 a punto a) e b)) di m² 114,36 (95,40+[17,04x0,45]+[6,99x0,25]) per l'abitazione con balcone e relativo locale cantina, ecc., e di m² 9,54 (14,68x0,65) per l'autorimessa, così come oltre conteggiate.

3.1 DATI CATASTALI

3.1.1 Appartamento con cantina e autorimessa

Le unità immobiliari con accessorio figurano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme intestata a [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], prop. per 1000/1000, con i seguenti dati:

Foglio	Parti- cella	Sub.	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Cl.	Cons. Van/m ²	R.C. €	Ubicazione
22	676	5	-	-	A/2	1	6	557,77	Via Ugo La Malfa B - 1-21
22	676	25	-	-	C/6	6	12	58,65	Via Ugo La Malfa B - 21

Si precisa che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari, a riguardo dell'area della particella, risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme, intestata a Area di enti urbani e promiscui con i seguenti dati:

Foglio	P.lfa	Sub.	Sez.	Qualità	Cl.	Superficie - Ha	R. Dom. €	R. Agr. €
22	676	-	-	E.U.	-	00.08.92	--	--

3.1.3 CONFINI COMPENDIO IMMOBILIARE

Il bene del compendio nel suo complesso ha i seguenti confini:

3.1.3.1 Appartamento, Piano Primo lato Nord Ovest in Salsomaggiore

Terme (PR), Via Ugo La Malfa n° 8





- Nord a salto con area cortilizia comune;
- Est rag. altra unità immobiliare (sub. 6) di terzi e/o loro aventi causa e a salto con vano scale e vano ascensore comune;
- Sud rag. altra unità immobiliare (sub. 4) di terzi e/o loro aventi causa e a salto con vano scale e vano ascensore comune;
- Ovest a salto con area cortilizia comune e oltre con la Via Ugo La Malfa.

3.1.3.2 Locale cantina, Piano Seminterrato in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo La Malfa n° 8

- Nord con area cortilizia comune;
- Est rag. cantina sub. 8 di terzi e/o loro aventi causa;
- Sud con corridoio comune;
- Ovest rag. cantina sub. 12 di terzi e/o loro aventi causa.

3.1.3.3 Autorimessa, Piano Seminterrato in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo La Malfa n° 8

- Nord con area-galleria di manovra comune;
- Est rag. autorimessa sub. 24 di terzi e/o loro aventi causa;
- Sud con terrapieno area cortilizia comune;
- Ovest rag. autorimessa sub. 26 di terzi e/o loro aventi causa.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'immobile "Erika", ove sono ubicate le unità oggetto di esecuzione, è posto nella zona ovest denominata "Campore" limitrofa al Palazzetto dello Sport, di ingresso al centro del nucleo urbano di Salsomaggiore Terme, in zona residenziale, distante circa 1100 + 1300 m dal Municipio di Salsomaggiore Terme.

L'edificio condominiale di Via Ugo La Malfa 8, denominato Condominio





"Erika", destinato ad abitazioni, con caratteristiche civili economici, è di sei piani fuori terra con ascensore compreso il piano rialzato oltre al seminterrato e al piano sesto sottotetto.

Il Condominio presenta un accesso pedonale, direttamente dalla Via Ugo La Malfa.

L'immobile Condominio "Erika", è amministrato, dalla

con studio in Salsomaggiore Terme.

Si evidenzia che lo scrivente E.S. ha provveduto a richiedere i dati,

inerenti il Condominio, direttamente alla Amministratrice

a riguardo bilancio condominiale e di eventuale presenza

di regolamento di condominio, questo non pervenuto (nell'atto di provenien-

za-assegnazione non viene indicata nessuna esistenza di tale documento).

5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

5.1 CONSISTENZA

5.1.1 Appartamento Piano Primo e Cantina Piano Seminterrato in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo La Malfa n° 8

Trattasi di un'abitazione inserita nel contesto di un Condominio (Erika)

di tipo civile economico, ubicata in Via Ugo La Malfa n° 8, così compo-

sta: **Piano Primo**, con ascensore, da ingresso-soggiorno, cucina, due

distinti disimpegni notte, due camere, due bagni, un balcone-loggia

accessibile dal soggiorno e un balcone-loggia accessibile sia dalla cu-

cina che dalle camere; **Piano Seminterrato, locale cantina**, con ac-

cesso dal corridoio comune.

5.1.2 Autorimessa, Piano Seminterrato in Salsomaggiore Terme (PR), Via

Ugo La Malfa n° 8

RIE: /23



Studio Tecnico Geom. Michele Scalfici
RGE N° 1902021



Pagina 8 di 46

Firmato Da: SCALFICI MICHELE Emesso Da: AIRUBA PEC S.P.A. MG CA 3 Senza#: 772c672e4f8c7e4e853d2d575b3d873





L'autorimessa è accessibile dalla 'galleria' di manovra comune mediante una specifica rampa di accesso a collegamento esterno.

5.2 RIFINITURE UNITÀ E ACCESSORI

5.2.1 Appartamento Piano Primo in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo

La Malfa n° 8

Piano Primo, con ascensore, appartamento con esposizione Nord-Ovest dell'edificio condominiale, H= 2.71 circa, accessibile tramite l'atrio di ingresso P.T. comune e relativo vano scale, con ingresso-soggiorno, due disimpegni notte, cucina e bagni, con pavimento in ceramica chiara con sfumature circa 30 x 30, rivestimento cucina in ceramica circa 25 x 25, porta cucina e due disimpegni notte in legno e vetri tipo "inglese", soffitti e pareti intonacate e tinteggiate bisognose di essere ritinteggiate per pessimo stato manutentivo oltre che dal punto di vista igienico, radiatori a piastra in ghisa bisognose di riverniciatura, finestre e porte finestre in legno di abete douglas con vernice trasparente e vetro semplice, oscuramento con tapparella in PVC e cassonetto in legno; camere, con pavimento in legno lamellare a quadrotti di circa 10-14 cm di lato in pessimo stato manutentivo, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate bisognose di essere ritinteggiate per pessimo stato manutentivo oltre che dal punto di vista igienico; porte in legno tamburate colore noce, radiatori a piastra in ghisa bisognose di riverniciatura, cucina, presenza di foro di aereazione e caldaia pensile a tiraggio naturale "IMMERGAS" 'mod. Nike Pilota' bisognosa di manutenzione e forse anche di una completamente sostituzione, finestre in legno di abete douglas con vernice trasparente e vetro semplice, oscu-





ramento con tapparella in PVC e cassonetto in legno; bagni con rivestimenti in ceramica circa 20 x 25 circa h= 2,00 bisognosi di una completa pulizia da punto di vista igienico per pessimo stato manutentivo, soffitto intonacato e tingeggiato bisognose di essere ritingeggiate per pessimo stato manutentivo oltre che dal punto di vista igienico, sanitari con lavabo inserito in un mobile e bidet in porcellana con rubinetteria tradizionale, vaso in porcellana bianca con cacciata a zaino in PVC tutti in cattivo stato di manutenzione e bisognosi di una seria pulizia igienica, radiatore a piastra in ghisa in pessimo stato manutentivo bisogno di riverniciatura, porta in legno tamburate con pannello lisci colore noce chiaro; balcone-loggia del soggiorno e delle camere e cucina con pavimento in ceramica chiara circa 20 x 30, balaustra-ringhiera balconi di protezione, apparentemente, in muratura; porta di ingresso blindata e serratura di sicurezza a doppia mappa con pannelli colore noce interno/esterno; nel complesso si presenta in pessimo stato manutentivo anche per la presenza nell'intero appartamento di immondizia di varia natura e/o materiale proveniente da possibili "accatastamenti compulsivi" (cfr. foto allegate).

Impianto elettrico sottotraccia senza certificato di conformità rintracciato e qualora esistente, nell'attualità non collegati alla rete di pubblico servizio, impianto idrico e gas alimentati dal servizio comunale, nell'attualità non collegati alla rete di pubblico servizio.

5.2.2 Cantina, Piano Seminterrato in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo

La Malfa n° 8

Piano Seminterrato, cantina accessibile dal corridoio comune, H=





2.49, locale con pavimento in battuto di cemento con lievi avvallamenti, soffitto in lastre di C.A. a vista e pareti intonacati e tinteggiati in discreto stato manutentivo, porta di ingresso di produzione industriale in lamiera di acciaio zincata con fori di areazione (cfr. foto allegate), impianto elettrico sottotraccia, non attivo al sopralluogo.

5.2.3 Autorimessa, Piano Seminterrato in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo La Malfa n° 8

Piano Seminterrato, autorimessa accessibile dalla 'galleria' di manovra comune tramite rampa a collegamento con l'esterno, H= 2.52, locale autorimessa con pavimento in battuto di cemento, soffitto in lastre di C.A. a vista e pareti intonacati e tinteggiati in discreto stato manutentivo, portone di ingresso basculante in lamiera 'stampata' verniciata, presenza di un rubinetto per l'erogazione dell'acqua, non attivo al sopralluogo, impianto elettrico sottotraccia, non attivo al sopralluogo (cfr. foto allegate).

5.3 RIFINITURE PARTI COMUNI E ESTERNE EDIFICIO

Le unità immobiliari e accessori de quo fanno parte del complesso condominiale denominato "*Erika*", ubicato nella periferia ovest di Salsomaggiore Terme, costruito in struttura mista di cemento armato e muratura di mattoni a faccia vista nella quasi totalità delle facciate tranne che nei balconi e nelle facciate interne che sono intonaci al civile e tinteggiati, con recinzioni in parte aperte, porta atrio di ingresso al condominio in alluminio colore nero e vetro, campanelli con citofono, cassette postali in metallo collocate esternamente vicino ai campanelli, vano scale con intonaci al civile e tinteggi colore chiaro con pedate, al-





zate e ballatoi in granito chiaro con sfumature nocciola, ringhiere in ferro a disegno semplice di colore nero con corrimano in legno; atrio di ingresso con pavimento granito chiaro con sfumature nocciola; pluviali incassati (cfr. foto allegate).

La copertura del condominio, desunto da foto aerea, a falde in laterizio.

6. STATO DI POSSESSO – CONDUZIONE - CANONI

Le unità immobiliari con accessori e pertinenza, risultano essere condotte direttamente, dall'esecutata [REDACTED], così come appurato dal Dott. [REDACTED] Jell'IVG.

Nel merito dell'autorimessa si precisa che da quanto appurato la stessa risulterebbe essere stata concessa in uso e/o in affitto.

7. STATO DI MANUTENZIONE

Le unità immobiliari, con accessori e pertinenza, oggetto di esecuzione, si presentano, nel loro complesso, a parere del sottoscritto, in pessimo stato manutentivo quale parte immobile oltre che in pessimo stato igienico per la presenza di parecchia immondizia di varia natura (cfr. foto allegate), nel merito si evidenzia che il Dott. [REDACTED] avrebbe provveduto alla sanificazione e allo sgombero totale sia dell'immondizia che del mobilio presente all'interno dell'unità principale e della cantina.

Nel merito all'aspetto della presenza dell'immondizia citata, lo scrivente ritiene di non prendere tale situazione in considerazione ai della valutazione, poiché, come citato, l'IVG provvederà direttamente a tale sgombero e sanificazione con conseguente sovraccarico delle spese inerenti alla medesima procedura esecutiva.

A riguardo dell'autorimessa, si evidenzia che da quanto appurato in lo-





co i suppellettili presenti all'interno sono di terze persone.

Nel merito delle parti comuni del Condominio, le stesse si presentano, in generale, a parere del sottoscritto, in mediocre stato manutentivo.

8. PROVENIENZA VENTENNALE

L'esecutata [REDACTED] è divenuta proprietaria, della relativa quota di 1/1 intera dei beni di cui alla procedura esecutiva, per acquisto/assegnazione con atto dott. Fernando Sozzi del 07.12.1994 rep. 30806 raccolta 9223 registrato all'Ufficio Registro (Agenzia delle Entrate) di Fidenza il 23.12.1994 al n° 1539 e trascritto a Parma il 28.12.1994 R.P. 11603 R.G. 15865 (cfr. copia atto dott. F. Sozzi allegato).

Nell'atto di assegnazione viene precisato altresì:

- con la comproprietà delle parti comuni ex art. 1117 c.c. (area su cui sorge l'edificio, l'area cortilizia, il terrazzo comune, ecc.);
- diritti di comproprietà della quota di millesimi 560/1000 su aree urbane individuate al foglio 22 mapp. 681 sub 2 e mapp. 681 sub. 3;
- diritti di comproprietà della quota di millesimi 188/1000 su area verde individuata al Catasto Fabbricati al foglio 22 mapp. 681 sub 1.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario

Da quanto è stato possibile appurare non risulta alcun vincolo particolare a carico dell'esecutata ed a carico delle unità, accessori e pertinenze oggetto di esecuzione, e così per l'acquirente-aggiudicatario.

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





A riguardo di questo capitolo si rimanda a quanto contenuto, nel Certificato Ipotecario di cui alla certificazione ipocatastale-12-01-2022, eseguita nell'interesse del _____ quale creditore procedente, e depositata dall'Avv. _____, quale legale del creditore procedente.

A completamento di quanto richiesto dal quesito, si ritiene utile elencare le relative iscrizioni ipotecarie e trascrizioni:

- Iscrizione ipoteca volontaria dell'importo capitale di € 36.151,98 (già originari [Lire] £. 70.000.000) – quale mutuo contratto dalla _____

_____ con la _____, con atto dott. Fer-

nando Sozzi del 10.12.1992 rep. 26384/8144 registrato a Fidenza il 23.12.1992 al n° 1417 a garanzia, e iscritta presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Parma il 15.12.1992 al n° 2659 R.P., tale iscrizione è stata suddivisa in 24 quote da £. 70.000.000 ciascuna,

di cui l'esecutata _____ si è accollata, con l'atto di assegnazione, la quota n° 8 sopracitata, sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione relativamente alla quota intera di 1/1.

- Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo dell'importo capitale totale di

€ 867.647,59 (di cui alla quota n° 8 riguardante l'esecutata _____ dell'importo capitale di € 36.151,98) - iscritta presso l'Agenzia delle

Entrate Ufficio Provinciale di Parma il 14.11.2012 al n° 2646 R.P. e n° 18200 R.G., a favore

_____ con sede in _____

_____ quota intera di 1/1, e _____





██████████, sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione relativamente alla quota intera di 1/1.

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Parma il 22.10.2021 R.P. N° 17586 e R.G. N° 23232, in conseguenza di Verbale del Tribunale di Parma rep. N° 3358 del 04.10.2021, a favore di CONDOMINIO ERIKA (C.F.: 91012340344), con sede in Salsomaggiore Terme, contro ██████████, sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione relativamente alla quota intera di 1/1.

10. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Le spese condominiali, come da colloqui telefonici e mail di richiesta dello scrivente e di risposta dell'amministratrice ██████████ del Condominio "Erika" relative all'esercizio ordinario di cui al preventivo 01.01.2023 – 31.12.2023, comprensivo dei saldi degli esercizi precedenti, consegnato allo scrivente a mezzo mail, risultano, salvo errori di riporto e/o omissioni, in totale di € 8.844,16, al quale ammontare vanno aggiunti le eventuali spese legali e accessori, della relativa quota dell'esecutata ██████████ (cfr. copia preventivo del Condominio allegato).

Nessuna altra notizia è stata comunicata dall'amministratore del Condominio "Erika" in merito a lavori straordinari eventualmente deliberati.

11. SERVITU' - PATTI E CONDIZIONI - MILLESIMI - ASSICURAZIONE FABBRICATO

Per quanto riguarda il lotto unico in esame non vi sono da segnalare o da costituire patti diversi da quelli eventualmente esistenti e con le servitù attive e passive inerenti menzionati negli atti di assegnazione e di provenienza anteriore.





Dalla lettura dell'atto di provenienza-assegnazione, sono state rilevate

le carature millesimali relative delle unità, accessori e pertinenze facenti parte dell'edificio condominiale denominato "Erika", e così:

- appartamento e cantina sub. 5: 51,260/1000;

- autorimessa sub. 25: 33,013/1000, comprendente, salvo altro, solamente le autorimesse quali unità rapportate a millesimi 1000 (mille), per n° 18 + 6 alloggi.

Si evidenzia che tale corpo di edificio, del quale fanno parte le unità eseguite, a riguardo delle manutenzioni, competono anche i millesimi citati al capitolo 8, inerenti altre porzioni comuni.

Per l'edificio Condominiale denominato "Erika" non è stata consegnata nessuna polizza di assicurazione, per cui non si è a conoscenza di eventuale copertura assicurativa.

12. CONVENZIONI MATRIMONIALI - RESIDENZA

L'esecutata [REDACTED], come riscontrato dall'atto notarile e catastale, non risulta, per quanto si è a conoscenza, avere vincoli matrimoniali.

A riguardo della residenza, così come risulta dal Certificato di Residenza agli atti, l'esecutata è residente in [REDACTED] Via [REDACTED].

13. LEGGE 47/1985, D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004 - DIFFORMITÀ

Con riferimento alla Legge 47/85 si precisa che l'immobile di cui al lotto unico è stato costruito successivamente al 01.09.1967, e precisamente con **Concessione Edilizia N° 344** rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme il 09.04.1992; successivamente sono state esegui-





te opere con **Concessione Edilizia N° 65** rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme il 18.03.1994 per modeste varianti dimensionali, (cfr. copie frontespizi C. Edil. allegate).

Si evidenzia che è stata rintracciata altresì l'**Autorizzazione di Abitabilità** dell'intero immobile N° 7345 pratica N° 3859 arch., rilasciata/autorizzata dal Comune di Salsomaggiore Terme il 02.06.1998 (cfr. copia autorizzazione allegata).

Si sottolinea, così come rilevato dalla citata autorizzazione di abitabilità, che i lavori dell'immobile sono iniziati il 09.04.1992 e ultimati il 13.04.1994.

Si rileva che nell'atto notarile di provenienza/assegnazione viene dichiarato altresì che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione; **nel merito lo scrivente**, con l'ausilio delle piante di cui ai citati progetti e delle variazioni catastali **ha riscontrato tollerabili difformità**.

Dall'esperito sopralluogo, e dall'esame della documentazione edilizia in possesso, e dal riscontro delle planimetrie catastali, **l'unità immobiliare abitativa** presenta tollerabili difformità edilizie (elenco indicativo e non esaustivo): lieve dimensione larghezza/profondità soggiorno (3,65 anziché 3,55) e conseguenti pareti interessate, lieve modifica posizionamento porta della parete obliqua del disimpegno notte, lieve modifica posizionamento porta cucina, lieve modifica parete balcone-loggia camere e cucina a confine con altra unità immobiliare, lieve spostamento delle finestre e loro restringimento/allargamento, lieve modifica larghezza dei balconi-loggia, ecc.; relativamente alla **cantina** si evidenzia una lieve modifica altezza (da m 2,45 a m 2,49-2,50), lieve modifica lar-





ghezza, lieve spostamento porta; a riguardo della autorimessa si evi-

denza una lieve modifica altezza (da m 2,46 a m 2,52), lieve modifica di posi-

zionamento del portone e possibile conseguenza sulle pareti divisorie.

Per le tollerabili difformità citate si può ricorrere, ove possibile, alla

presentazione di una SCIA-CILA/Permesso in sanatoria di cui all'art.

17 della Legge Regionale LR n° 23 del 21.10.2004, sostitutiva dell'art.

13 L. 47/85 (attualmente abrogato), e dell'art. 36 del Testo Unico di cui al

D.Lgs. N° 380 del 06.06.2001.

Si precisa che le **schede di variazione catastale** delle unità immobi-

liari **non sono aderenti** allo stato di fatto per alcune lievi difformità.

14. DESTINAZIONE URBANISTICA

La Tavola PSC P1_2 variante del Comune di Salsomaggiore Terme,

individua la zona ove è ubicato l'edificio di cui alle unità immobiliari e

accessori, in "*Ambiti urbani in trasformazione*" di cui all'art. 6.13

RUE/PSC (cfr. stralcio tavola PSC P1_2 allegata).

Si precisa che **il Certificato di Destinazione Urbanistica**, previsto

dall'art. 12 della L.R. N° 23 del 21.10.2004 a modifica dell'art. 30 2° comma

del DPR del 06.06.2001 già art. 18 2° comma della L. 47/85, non è neces-

sario poiché le unità immobiliari esegutate fanno parte di edificio condomi-

niale censito al Catasto Fabbricati con area totale inferiore a 5.000 m².

15. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La regione Emilia Romagna ha in merito legiferato con Delibera Ass.

Legislativa del 04.03.2008 n° 156 e successiva delibera del

28.10.2008 n° 1754 in conseguenza del DLgs. del 19.08.2005 n° 192

e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle Linee Guida ap-





provate con DM del 26.06.2009, nonché dalle recenti modifiche e integrazioni, a tale proposito si ritiene opportuno segnalare che nessuna certificazione è stata rintracciata e/o prodotta, di conseguenza, l'aggiudicatario, dovrà provvedere a dare incarico ad opportuno professionista abilitato onde redigere, previo indagini e rilievi del caso, il necessario **Attestato di Prestazione Energetica**.

Si evidenzia che nessuna conformità degli impianti è stata consegnata allo scrivente da parte dell'esecutata e/o dall'amministratrice del condominio.

16. OPERAZIONI DA FARSI PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Nella considerazione che la legge sul condono edilizio per le difformità ha delegato l'aggiudicatario, con la presente si precisa che sarà opportuno segnalare allo stesso acquirente-aggiudicatario che dovrà provvedere alle incombenze riguardanti la richiesta di sanatoria e alla presentazione delle nuove schede di variazione catastale.

Poiché le incombenze sono demandate all'aggiudicatario, per tali motivi, a parere dello scrivente, nessun intervento particolare dovrà essere eseguito prima del relativo Decreto di Trasferimento.

17. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva vendita dipendente da fattori soggettivi e dalla medesima condizione di cui alla Procedura Esecutiva.

Il presente Rapporto di Valutazione – Relazione di Stima si fonda





sull'analisi dai dati contenuti nella documentazione della procedura, dai rilievi effettuati al sopralluogo e dai dati prelevati nei pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti, prelevati e messi a disposizione all'Esperto Stimatore.

A riguardo del presente Rapporto di Valutazione si evidenzia altresì che le indagini eseguite non hanno riguardato ricerche di tipo geologico, strutturale, eventuale presenza di elementi inquinanti e/o cancerogeni o altro in relazione ai beni specifici di cui alla procedura esecutiva e del relativo edificio condominiale al quale essi appartengono, sia alla verifica della presenza di eventuali inquinanti esistenti nel suolo (aree cortilizie e verde comune) e/o nel sottosuolo (inteso come aree comuni esterne e di sedi dell'edificio condominiale).

Non vi sono, a parere del sottoscritto, da quanto è emerso, particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

18. VALORE (GIUDIZIO) DI STIMA - INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

- CRITERI DI STIMA E RELATIVA METODOLOGIA ADOPERATA

Alla data della stima, nel mercato delle compravendite, si evidenzia una marcata situazione di recessione del ciclo immobiliare, che ne limita, a parere del sottoscritto, un'immediata commerciabilità sia nel breve sia nel medio-lungo periodo.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle pro-





cedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita nell'esecuzione immobiliare.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1 e IVS 2013 nel quadro concettuale degli IVS 2013 punto 29) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 3, 2.2 di cui al Regolamento UE 575/2013) viene definito come segue:

"...l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni."

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11 e IVS 2013 nel quadro concettuale degli IVS 2013 punto 52) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 3, 2.14) viene definito come segue:

"Il termine di «vendita forzata» è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per periodo di tempo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. In queste cir-





costanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset".

Si evidenzia che il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

L'Esperto Valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, anche mediante la ricerca, come da norma UNI 11612:2015 (4.12° comma), di asking price.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il Tecnico deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il pro-





prio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Il sottoscritto E.S. con quanto sopra, fatti gli opportuni accertamenti, verifiche e rilievi, tenuti presenti i prezzi praticati per compravendita di immobili, comparabili a quelli oggetto di stima (soggetti a libero mercato), fatte le dovute proporzioni e aggiustamenti dei prezzi, constatato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni parte dei beni componente il compendio ai fini della comparazione, ritiene il valore venale totale in linea di compravendita, **relativo alla quota intera di proprietà di 1/1** a riguardo delle unità immobiliari con accessori, così e nello stato di fatto in cui si trovano tutti gli immobili, come oltre specificato.

18.1 Lotto Unico – VALUTAZIONE Immobili in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo La Malfa n° 8

18.1.a Calcolo delle superfici commerciali; si precisa che è stato utilizzato il criterio delle misurazioni della superficie esterna lorda, SEL:

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", V Edizione 2018 di Tecnoborsa (capitolo 18 par. 4 punto 4.2), la Norma UNI EN 15733:2011 (sostituisce UNI 10750) Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati.

Per l'analisi estimativa della superficie principale, come citato, è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota con-





venzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature configue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni **portanti** e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio.

La **SEL** non include :

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (rampe, balconi, balconi-loggia, terrazzi ed aree scoperte, ecc.) è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda.

a) Abitazione Piano Primo e Cantina Piano Seminterrato:

Piano	Descrizione	Superficie reale	Rapporto	Superficie
		m ²	Mercantile	Commerciale m ²
P.1°	Abitazione	95,40	1,00	95,40
P.1°	Balcone-loggia	8,17	0,45	3,88
P.1°	Balcone-loggia	8,87	0,45	3,99





P.S1	Cantina	6,99	0,25	1,75
------	---------	------	------	------

Superficie commerciale complessiva abitazione/cantina m² 104,82

b) Autorimessa Piano Seminterrato;

Piano	Descrizione	Superficie reale	Rapporto	Superficie
		m ²	Mercantile	Commerciale m ²

P.S1	Autorimessa	14,68	0,65	9,54
------	-------------	-------	------	------

Superficie commerciale complessiva autorimessa m² 9,54

Con le superfici, di totale di m² 114,36, sopra quantificate viene di seguito riassunta ed esposta la relativa stima della valutazione commerciale dei beni componenti il compendio immobiliare del lotto unico, così come risultante dai calcoli inerenti il **M.C.A.**:

18.2 Tabella Dati

CARATTERISTICHE DATI	COMPRAVENDITE			Subject S
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo lordo PRZ (€)	97.500,00	98.000,00	92.000,00	Incompleta
Delta vendite DAT (mesi)	12	6	14	5
Superficie PRINCIPALE SUP (m ²)	95,23	35,15	46,15	25,48
Balconi BAL (m ²)	0,23	7,00	0,23	3,00
Loggia Balcone LOG (m ²)	4,22	3,00	6,16	12,84
Terrazzo TOR (m ²)	0,23	3,00	0,23	3,00
Porch POR (m ²)	0,23	3,00	0,23	3,00
Scala SOE (m ²)	0,23	3,00	0,23	3,00
Veranda VAS (m ²)	0,23	3,00	0,23	3,00
Locali LAV (m ²)	0,23	3,00	0,23	3,00
Pozzo Aut. PAU (m ²)	0,23	3,00	0,23	3,00
Cantina CAN (m ²)	4,12	4,15	3,12	3,99
Cantina-archivio CAT (m ²)	0,23	3,00	0,23	3,00
Finestra BOX (m ²)	5,23	13,00	0,23	14,68
Altre superfici (m ²) X200	0,23	3,00	0,23	3,00
Superficie esterna SUE (m ²)	0,23	3,00	0,23	3,00
Spazi SER (n)	2	2	1	2
Fiscaldanno A. INDIRIA (3-1)	1	-	1	-
Fiscaldanno Contr. RIC (0-1)	3	0	-	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	3	0	-	0
Impianto condiz. COM (0-1)	3	0	-	0
Ri. Impianti-IMP (0-1)	3	0	-	0
Usi lo del piano LAV (n)	3	-	-	-
Scala di manutenzione esterna (STAE) (n)	3	3	3	3
Scala di manutenzione interna (STAI) (n)	4	4	4	3



Firmato Da: SCALCICI MICHELE Eneasso Dal ARUBAPEC S.P.A.; NG CA 3 Serie#: 772ca72e49bc7e4e96342d573b37d873





18.3 Indici mercantili

Indici e informazioni	Importo
p(DAT)/PRZ saggio di variazione dei prezzi (annuale)	-0,010
p(BAL)/p(SUP) - rapporto mercantile balcone	0,350
p(LOG)/p(SUP) - rapporto mercantile balcone-loggia	0,450
p(TER)/p(SUP) - rapporto mercantile terrazzo	0,300
p(POR)/p(SUP) - rapporto mercantile portico edif. ---	0,200
p(SOF)/p(SUP) - rapporto mercantile soffitta	0,250
p(MAS)/p(SUP) - rapporto mercantile soffitta edif. ---	0,200
p(LAV)/p(SUP) - rapporto mercantile ---	0,300
p(PAU)/p(SUP) - rapporto mercantile posto auto	0,100
p(CAN) / p(SUP) - rapporto mercantile cantina	0,250
p(CAT) / p(SUP) - rapporto mercantile cantina-sottoggia	0,000
p(BOX)/p(SUP) - rapporto mercantile rimessa	0,650
p(XXX)/p(SUP) - rapporto mercantile _____	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area cortilizia / edificabile (€/m ²)	0,00
Costo intervento manutenzione esterna (€)	50.000,00
Costo intervento manutenzione interna (€)	15.000,00

18.4 Costo deprezzato servizi (bagno)

Servizi	
Costo (€)	9.500,00
Vetustà (t)	30
Vita attesa (n)	35
Costo dep. (€)	1.357,14

18.5 Superficie commerciale

	m ²
SUP commerciale Comparabile A	102,28
SUP commerciale Comparabile B	110,19
SUP commerciale Comparabile C	49,57
SUP commerciale Subject	114,36

18.6 Calcolo prezzo marginale Superficie Principale

	€/m ²
Prezzo medio Comparabile A	863,31
Prezzo medio Comparabile B	862,17
Prezzo medio Comparabile C	845,53
Prezzo marginale superficie principale o (SUP)	845,50





18.7 Analisi Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/m ²)	-81,25	-79,17	-35,00
p(SUP) (€/m ²)	845,58	845,58	845,58
p(BAL) (€/m ²)	295,95	295,95	295,95
p(LOG) (€/m ²)	380,51	380,51	380,51
p(TER)/p(SUP) (€/m ²)	253,67	253,67	253,67
p(POR)/p(SUP) (€/m ²)	169,12	169,12	169,12
p(SOF)/p(SUP) (€/m ²)	211,40	211,40	211,40
p(MAS)/p(SUP) (€/m ²)	169,12	169,12	169,12
p(LAV)/p(SUP) (€/m ²)	253,67	253,67	253,67
p(PAU)/p(SUP) (€/m ²)	84,56	84,56	84,56
p(CAN)/p(SUP) (€/m ²)	211,40	211,40	211,40
p(CAT)/p(SUP) (€/m ²)	0,00	0,00	0,00
p(BOX)/p(SUP) (€/m ²)	549,63	549,63	549,63
p(XXX)/p(SUP) - rapporto mercantile	422,79	422,79	422,79
p(SUE) (€/m ²)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	1.357,14	1.357,14	1.357,14
p(RIA) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (€)	950,35	950,00	420,00
p(STMe) (€)	50.000,00	50.000,00	50.000,00
p(STMI) (€)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

18.8 TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	97.500,00	95.000,00	42.000,00
DAT (€)	1.381,25	475,00	490,00
SUP (€)	8.624,82	211,40	41.644,88
BAL (€)	0,00	0,00	0,00
LOG (€)	1.156,75	3.439,82	4.182,79
TER (€)	0,00	0,00	0,00
POR (€)	0,00	0,00	0,00
SOF (€)	0,00	0,00	0,00
MAS (€)	0,00	0,00	0,00
LAV (€)	0,00	0,00	0,00
PAU (€)	0,00	0,00	0,00
CAN (€)	810,93	600,36	822,33
CAT (€)	0,00	0,00	0,00
BOX (€)	-175,88	-725,51	8.088,53
XXX (€)	0,00	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00	1.357,14
RIA (€)	0,00	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00	0,00
LIV (€)	-1.830,69	0,00	420,00
STMe (€)	0,00	0,00	0,00
STMI (€)	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
PREZZI CORRETTI	92.167,29	84.001,07	83.066,65

18.9 Divergenza percentuale assoluta

7. Divergenza %	9,77%	≤ 10%	Valuta Affidabilità del Valore di Mercato - Divergenza percentuale assoluta -
-----------------	-------	-------	--

18.10 Prezzi Corretti e affidabilità

PREZZI CORRETTI	92.167,29	84.001,07	83.066,65
Percentuali di affidabilità	33,33%	33,33%	33,33%





18.11 VALORE ATTESO

VALORE ATTESO	€ 86.711,34
VALORE ARROTONDATO	€ 87.000,00

Come sopra indicato la valutazione complessiva (come da relativi calcoli) senza i dovuti adeguamenti e correzioni, per la relativa *quota intera di 1/1 per l'abitazione con accessori e pertinenze*, risulta essere in totale **€ 87.000,00** (ottantasettemila/00).

Data della Valutazione: 26.06.2023 Data sopralluogo: 10.10.2022 – 24.10.2022

18.12 ADEGUAMENTI E CORREZIONI STIMA

Considerate le premesse sulla stima degli immobili soggetti al più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si ritiene operare degli adeguamenti, circa i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita degli immobili in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare, lo scrivente ritiene eseguirne i seguenti adeguamenti:

Descrizione adeguamenti	VALORE STIMATO	Coeff. e/o Percent. riduttivo	Totale riduzioni €
• Riduzioni forfatarie:			
- Per assenza garanzia per vizi (ex art. 2922), per differenza tra oneri tributarî su base Catastrale e reale, prudenziale, in totale →	87.000,00	0,10	8.700,00
• Per rimborso spese:			
- rate condominiali insolute (vedi prev. Anni.)	-	-	8.844,16
• Decurtazione: eventuale, stato di possesso (conduzione libero od occupato)	-	libero	0,00





• Progetto SCIA/Permesso sanatoria per			
Varie difformità fluv:			
- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA circa →	ipolizzali	-	4.995,90
- Oneri e diritti comunali sanatoria, <u>circa</u> →	~ (stimati) →	-	1.400,00
• Variazioni catastali Pregoo (T.M.+T.F.)			
- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA →	→	→	0,00
- Tributi e diritti catastali Agenzia Territorio	attualmente →	+ bonifico ~ →	0,00
• Variazioni catastali Docfa (2 catastali)			
- Onorari Professionali, lordo CIPAG e IVA →	→	→	1.152,90
- Tributi e diritti catastali Agenzia Territorio	attualmente →	+ bonifico ~	103,00
Totale adeguamenti e correzioni in deduzione →			€ 25.195,96

L'importo degli adeguamenti di € 25.195,96, come sopra sviluppato, è da decurtare dal valore effettivamente stimato, e così:

Descrizione	Valore commerciale €
Valore di Stima totale quota intera → €	87.000,00
Totale adeguamenti e correzioni <u>in deduzione</u> → €	<u>25.195,96</u>
Stima totale quota di 1/1 con adeguamenti →	<u>€ 61.804,04</u>

Il più probabile valore di mercato complessivo della valutazione, in regime di vendita forzata con i dovuti adeguamenti e correzioni, per la relativa quota intera di 1/1, risulta in totale € 61.804,04 che lo scrivente ritiene di arrotondare in € 61.800,00 (sessantunomilaottocento/00) il valore finale della quota intera dei beni oggetto di esecuzione.

Si precisa che il valore di mercato, in regime di vendita forzata, delle unità immobiliari e accessori oggetto di stima, quantificato dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e conseguenti adeguamenti





e decurtazioni, è da considerarsi a corpo e non a misura; in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 06 agosto 2015 n. 132, e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale totale di circa m² 114,36, si determina un valore di € 540,40 circa al metro quadro.

Nei valori di cui sopra, come riportato, si ritiene compresa anche l'incidenza della quota parte di beni comuni non censibili.

I beni, come già citato, sono stati valutati così come si trovano, di fatto e di diritto, liberi da qualsiasi conduzione, al netto degli adeguamenti e decurtazioni sopra esposte.

Il presente Rapporto di Valutazione è limitato al solo scopo per il quale è stato richiesto, cioè è finalizzato alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore di realizzo in condizioni di vendita forzata", legato ad un provvedimento giudiziale nell'ambito delle procedure esecutive.

Il trasferimento dell'immobile è soggetto, per quanto di competenze dello scrivente, a imposta di registro.

19. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Geom. Michele Scalici, in qualità di valutatore incaricato dal Tribunale di Parma, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n° 1716, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Giudice del Tribunale di Parma al n° 103 quale esperto in materia di valutazioni per le esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali - fallimentari, nonché quale C.T.U. per le cause civili in genere e di divisioni, in applicazione agli Standard Internazionali (IVS) ed Europei di Valutazione (EVS 2020), al Co-





dice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa (V ediz. Cap. 12 punto

4.16.10.1) ed alla Norma UNI 11612:2015, con la presente, attesta che

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore immobiliare non ha alcun interesse diretto o indiretto nell'immobile o nei diritti reali oggetto della stima;
- il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici e professionali previsti dal Codice;
- il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile ed ha utilizzato la best practice per la redazione del presente elaborato.

Parma, 21 Luglio 2023



INARCHECK

UNIC 031 601 1001101780422622

Geom. Michele Scalcì

ICK/SC032 V1P101/0269/2019

Valutatore Certificato Avanzato UNI 11658:2014

Il C.T.U. Esperto Stimatore
(Valutatore Certificato Avanzato UNI 11658 REV-IT/CNGaGL/2020/29)



(Geom. Michele Scalcì)

Michele Scalcì
REV-IT/CNGaGL/2020/29

Allegati - appendici:

1A.) Scheda A riepilogativa per pubblicità commerciale (formato cartaceo e pdf);

Rif. [redacted] /23



Studio Tecnico Geom. Michele Scalcì

RGE N° 190/2021



Pagina 31 di 48

Firma del Geom. MICHELE Scalcì Emessa dal: ARUBA PEC S.P.A. ING. CA. 3. Serie #: 772c472e4b9c1e4e853426573b31d873

