



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Unità immobiliare abitativa sita in Parma (PR)

Via Alberto Lisoni n. 1

RELAZIONE DI STIMA - PRIVACY

Unità immobiliare censita in cat. A/3 (economico) ad uso abitativo

sita in Via Alberto Lisoni n. 1 nel Comune di Parma (PR)

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 29/2024 R.G.E

GIUDICE: Dott. Salvatore Di Carluccio

ESECUTATO: Omissis

CREDITORE PROCEDENTE: Omissis

CONSULENTE TECNICO: Dott. Ing. Giuseppe Terzi

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie di Parma

- nomina con provvedimento in data 23 Aprile 2024;
- nomina trasmessa via PEC in data 23 Aprile 2024;
- accettazione della nomina in data 29 Aprile 2024;
- inizio operazioni peritali dopo l'accesso eseguito con l'ausilio della Forza Pubblica: 01 Luglio 2024;
- inoltro perizia mediante PCT: 28 Ottobre 2024



I

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Omissis

Quota di proprietà: intera proprietà dei beni oggetto di sequestro in capo al debitore esecutato.

2. RECAPITI: (ultimo recapito noto)

Omissis

3. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Terzi, a seguito dei sopralluoghi effettuati e della documentazione consultata ed acquisita presso il Comune di Parma (PR) e l'Agenzia del Territorio di Parma, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare descritta nell'atto di sequestro immobiliare, è pervenuto alla conclusione che il cespite oggetto della presente procedura possa essere così descritto:

- **Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Parma (PR), Via Alberto Lisoni n. 1;**
 - **Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR):**
Sezione Urbana n. 001, Foglio 21, part. 2504, sub. 40 - Zona Censuaria n. 1, Piano 5, Cat. A/3, Classe 3, Vani n. 3, Superficie Catastale 58 m² (escluso aree scoperte: 55 m²), Rendita: 223,11 euro.

4. EVENTUALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

Il bene oggetto del sequestro appartiene all'esecutata per 100/100.

II

1. VERIFICHE PRELIMINARI

- Dall'esame degli atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: il certificato è a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) ed è stato redatto in data 11 Marzo 2024;
- La certificazione risale ad un atto d'acquisto trascritto in data 28.09.1995, quindi antecedente di almeno vent'anni la trascrizione dell'atto di sequestro, ovvero il 03.07.2020;
- Il creditore procedente NON ha depositato l'estratto catastale attuale e neppure quello storico, che sono stati richiesti dal sottoscritto Esperto estimatore;
- Nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali dell'immobile sono riportati correttamente: si evidenzia il dettaglio che l'intestataria è definita "Omissis".
- E' stata acquisita la visura camerale aggiornata della Omissis.

2



III

BENI COSTITUENTI IL LOTTO

sito nel Comune di Parma (PR), Capoluogo, Via Alberto Lisoni n. 1

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE SUL BENE OGGETTO DI SEQUESTRO

Omissis.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

L'esecutata è unica proprietaria.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Diritto reale sul bene oggetto di sequestro: intera proprietà del bene oggetto di sequestro

Indirizzo: Via Alberto Lisoni n. 1 – Parma (PR), cap 43123.

Tipologie:

- Appartamento: Unità immobiliare di categoria A/3, catastalmente "tipo economico";

Piano: appartamento piano quinto;

Consistenza: 3 vani.

Estremi Catastali:

Appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR), al Foglio 21, mappale 2504, sub. 40, zona censuaria n. 1, categoria A/3, Classe 3, Vani 3, Superficie catastale 58 m² (escluse aree scoperte 55 m²), Rendita: 223,11 euro.

Confini:

L'appartamento oggetto d'esecuzione confina:

- a nord: con vano scala condominiale e unità immobiliare di altra proprietà (sub. 38);
- a est: via A. Lisoni;
- a sud: cortile interno;
- a ovest: cortile interno.

Eventuali Pertinenze e Accessori: nessuna.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: dai dati assunti dall'Amministratore condominiale (Condominio Matteo), Dott. Francesco Tramontin, con studio in Strada XXII Luglio n. 29 a Parma (PR), all'appartamento oggetto d'esecuzione competono 32,800 millesimi di Proprietà, 33,7171 millesimi per spese servizi, 66,960 millesimi per spese pulizie e 80,270 millesimi per spese ascensore.

Quanto sopra descritto costituisce un unico lotto



4. ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata nel 1957.

La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata il 05.10.1959 (agibilità non è stata trovata tra i documenti comunali, ma la data è annotata sulle pratiche edilizie).

5. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA TRASCRIZIONE DELL'ORDINANZA DI SEQUESTRO

Immobile di proprietà di:

- Omissis;

sito nel Comune di Parma (PR), qui di seguito descritto:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR):

Appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR), al Foglio 21, mappale 2504, sub. 40, zona censuaria n. 1, categoria A/3, Classe 3, Vani 3, Superficie catastale 58 m² (escluse aree scoperte 55 m²), Rendita: 223,11 euro.

6. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA TRASCRIZIONE DELL'ORDINANZA DI SEQUESTRO

Esiste corrispondenza.

7. TITOLO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DELL'ORDINANZA DI SEQUESTRO

Alla data di trascrizione dell'ordinanza di sequestro, 03.07.2020, la ditta esecutata era l'unica proprietaria dell'unità immobiliare sequestrata.

8. PROVENIENZA VENTENNALE

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni effettuate, preso atto che la trascrizione dell'ordinanza di sequestro è avvenuta in data 03.07.2020, si può confermare e riferire che l'unità immobiliare oggetto di stima, è pervenuta al debitore esecutato così come descritto oggi, mediante gli atti che seguono:

- Omissis divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita del 19/09/1995 ricevuto dal Notaio Micheli Marco di Parma, numero 22363 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Parma in data 28/09/1995 ai numeri 13110/9918, da Omissis.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) *Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente*

vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;



I vincoli che interessano gli immobili sono quelli individuati dagli strumenti della pianificazione urbanistica del Comune di Parma e nel dettaglio:

Fabbricato:

Il fabbricato è rappresentato nella cartografia del RUE del Comune di Parma vigente all'interno del Sistema a Prevalenza Residenziale, Tessuto Residenziale Consolidato (ZB2), regolamentato dall'art. 3.2.34 del R.U.E. e di un Piano Attuativo pre-vigente regolamentato dall'art. 1.2.6 del R.U.E..

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

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuate, di seguito indicate, non risultano ulteriori vincoli ed oneri rispetto a quelli riscontrati dalla relazione notarile e dalla documentazione allegata all'ordinanza di sequestro:

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO N. 10166/7360 DEL 03.07.2020;

- > A favore: Omissis;
- > Contro: Omissis.

Le informazioni sopra riportate sono tratte dalla documentazione allegata agli atti, oltre al controllo del sottoscritto presso il Comune di Parma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma.

10. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, è stato costruito a partire dall'anno 1957.

Presso l'Archivio Storico Edilizio del Comune di Parma sono state trovate le seguenti pratiche edilizie, nelle quali è rappresentato il fabbricato ed è rappresentata l'unità immobiliare oggetto di sequestro:

- Nulla Osta n. 198/1957 del 22.03.1957;
- Nulla Osta n. 588/1958 del 26.05.1958 - variante;
- Nulla Osta n. 98/1959 del 11.02.1959 – variante;
- Nulla Osta n. 1221/1959 del 30.09.1959 – variante;
- Autorizzazione Edilizia n. 57/1993 del 08.06.1993 – manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione Edilizia n. 581/1993 del 13.04.1996 – sanatoria opere interne ed esterne;
- Sanatoria Edilizia n. 2067/1994 del 16.02.1996 – compare per la prima volta l'unità immobiliare oggetto di sequestro;
- Dichiarazione di abitabilità del 05.10.1959.

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

In seguito al rilievo dello stato dei luoghi effettuato in data 01.07.2024 e delle verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Parma sono emerse le seguenti difformità:

- Difformità rilevate nell'unità immobiliare: La pratica di riferimento è la sanatoria n. 2067/94 del 16.02.1996.

Nell'appartamento sono state rilevate le **modeste difformità** che seguono:

- a) La parete di separazione tra l'appartamento e la scala in linea con l'appartamento confinante sub. 38 è rettilinea e non presenta il salto rappresentato nella tavola allegata alla sanatoria;



- b) La parete a cui è addossata la cucina ha uno spessore maggiore di quella rappresentata nel disegno allegato alla pratica di sanatoria.
- c) La porta del bagno è scorrevole e non ad anta.
- d) Le quote degli ambienti non sono verificabili perché non presenti sul disegno.

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

La planimetria conservata presso l'Agencia del Territorio rappresenta l'immobile con le seguenti difformità:

- a) La parete a cui è addossata la cucina ha uno spessore maggiore di quella rappresentata nella planimetria catastale;
- b) La porta del bagno è scorrevole e non ad anta;
- c) Manca il lucernario a tetto nella zona soggiorno.

Inquadramento urbanistico

Si rimanda al punto 9 comma a).

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dati dell'Amministratore

L'amministratore è il Dott. Francesco Tramontin, con studio in Strada XXII Luglio n. 29 a Parma (PR), tel.: 0521 287749.

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Sono stati reperiti presso l'Amministratore Condominiale i bilanci consuntivi relativi ai periodi 01.02.2021/31.01.2023, 01.02.2023/31.01.2024 e, preventivo, 01.02.2024/31.01.2025 dai quali è emerso quanto segue:

| BILANCI CONDOMINIALI CONSUNTIVI | | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
| PERIODO | QUOTA PROPRIETA' (euro) | QUOTA INQUILINO (euro) | TOTALE (euro) |
| 01.02.2022 a 31.01.2023 | 3.627,80 | 567,84 | 4.195,64 |
| 01.02.2023 a 31.01.2024 | 536,32 | 340,40 | 876,72 |

| BILANCI CONDOMINIALI PREVENTIVI | | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
| PERIODO | QUOTA PROPRIETA' (euro) | QUOTA INQUILINO (euro) | TOTALE (euro) |



| | | | |
|----------------------------|----------|------|----------|
| 01.02.2024 a 31.01.2025 | 1.176,24 | 0,00 | 1.176,24 |
|----------------------------|----------|------|----------|

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Alla data della perizia sono state deliberate spese straordinarie per il ripristino dei pilastri di facciata.

All'unità immobiliare in esame competono le seguenti rate straordinarie:

| RATE STRAORDINARIE PER RIPRISTINO PILASTRI DI FACCIATA | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|------------------------|
| PERIODO | TOTALE PREVENTIVO (euro) | PRIMA RATA (euro) | SECONDA RATA (euro) |
| 01.02.2024 a 31.01.2025 | 131,20 | 65,60 | 65,60 |

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. C.c.):

Dall'esame dei bilanci condominiali risultano i seguenti elementi:

| BILANCI CONDOMINIALI CONSUNTIVI E PREVENTIVO | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| PERIODO | QUOTE | RATE CONDOMINIALI (euro) | PAGAMENTI EFFETTUATI (euro) | INSOLUTI PROGRESSIVI (euro) |
| 01.02.2021 a 31.01.2022 | QUOTA PROPRIETA' QUOTA INQUILINO | | | 1.929,21 794,31 |
| 01.02.2022 a 31.01.2023 | QUOTA PROPRIETA' QUOTA INQUILINO | 3.627,80 567,84 | 1.500,04 0,00 | 4.056,97 1.362,15 |
| 01.02.2023 a 31.01.2024 | QUOTA PROPRIETA' QUOTA INQUILINO | 536,32 340,40 | 0,00 0,00 | 4.593,29 1.702,55 |
| 01.02.2023 a 31.01.2024 | QUOTA PROPRIETA' QUOTA INQUILINO | 1.176,24 0,00 | | |

Spese condominiali preventivate nell'anno (2024/2025) ancora in corso

Le spese condominiali preventivate nell'anno 2024/2025 imputabili all'unità immobiliare in esame, ammontano a 1.176,24 euro: nessuna rata ad oggi è stata pagata.

12. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è risultata libera al momento del sopralluogo.



13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI SEQUESTRO

1. Caratteristiche dell'immobile

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Il cespite è:

- unità immobiliare ad uso abitativo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR) in cat. A/3 (tipo economico), posta al piano quinto di un edificio condominiale, che si sviluppa per cinque piani fuori terra (primo, secondo, terzo, quarto, quinto e copertura). Il fabbricato di cui l'unità è parte, dotato di vano scala comune e ascensore condominiale, confina a nord con Via Emilia Est, a est con Via Alberto Lisoni, a sud con condominio di Via Alberto Lisoni n. 3 e a ovest con Condominio di Via Emilia Est n. 115.

Superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto è calcolabile come segue:

– appartamento:

| | | |
|---|----------------|--------------|
| > superficie lorda utile (al lordo dei muri): | m ² | 56,06 |
| > balconi: 8,91 m ² x 30% = | m ² | 2,67 |
| SOMMANO | m ² | 58,73 |

Composizione interna:

L'unità immobiliare abitativa rilevata si trova al piano quinto della palazzina condominiale ed è composta da una zona ingresso-soggiorno-pranzo con balcone, una camera singola (superficie minore di 14 m²) e un bagno.

Quanto rilevato presenta modeste difformità rispetto all'unità immobiliare rappresentata nella Sanatoria Edilizia n. 2067/1994 del 16.02.1996, depositata presso l'Archivio Storico Edilizio di Parma. Le difformità sono descritte nel precedente punto 10.

Accessi:

L'appartamento ha accesso dal vano scala condominiale di Strada Alberto Lisoni (ingresso principale).

Condizioni di Manutenzione:

L'appartamento, che è attualmente disabitato, si presenta in un sufficiente stato di conservazione. Si rileva che gli elementi maggiormente usurati sono il soffitto della camera da letto, dove vicino al lucernario sono presenti copiose infiltrazioni d'acqua meteorica ed il bagno.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

Appartamento:

- Porta d'ingresso interna: blindata in discreto stato di conservazione;
- Porte interne: in legno, cieche, in discreto stato di conservazione;
- Infissi e serramenti: serramenti complanari alla copertura in legno con oscuranti incorporati; porta finestra e finestra del bagno in alluminio senza oscuranti esterni.
- Pavimenti: ingresso, soggiorno e bagno in piastrelle di ceramica; camera in legno;
- Rivestimenti: cucina e bagno in piastrelle di ceramica 20x20 cm;



- Pareti e soffitti: finitura ad intonaco civile e tinteggio, in discrete condizioni;
- Bagno: il servizio è dotato di wc, bidet, lavandino, e doccia in scadente stato di conservazione; si evidenzia che la copertura del servizio è piuttosto articolata;

Autorimessa e cantina:

Non sono presenti né autorimesse né cantina.

Impianti:

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e gas; antenna TV; riscaldamento a termosifoni, autonomo.

2. Caratteristiche generali della zona di ubicazione

Il fabbricato è situato in zona semicentrale a sud-est rispetto al centro di Parma, nel quartiere Lubiana, nei pressi della sede dell'Agenzia delle Entrate.

Si trova a circa 2,5 km da Piazza Garibaldi, centro città.

La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, quali supermercati e negozi coi generi di primaria importanza, farmacia e fermate mezzi pubblici, che si trovano a poche centinaia di metri dal fabbricato in esame.

3. Descrizione sommaria del fabbricato

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Anno di costruzione: il titolo abilitativo che autorizzava la costruzione del fabbricato è il Nulla Osta n. 198/1957 del 22.03.1957; la dichiarazione di abitabilità è stato rilasciato in data 05.10.1959.
- Struttura: l'edificio di sei piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto), è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato.
- Accessi (pedonale e carrabile): Il fabbricato ha l'accesso pedonale principale Via Alberto Lisoni; ha un accesso secondario pedonale e uno carrabile sempre da Via A. Lisoni.
- Piani: Il fabbricato in cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è compresa è costituito da piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano, quarto piano e quinto piano. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al quinto piano.
- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale): l'edificio ha più proprietari, esiste l'amministratore condominiale e **non si è reperito il regolamento condominiale**.
- Finiture edificio:
 - Facciate: la struttura in cemento armato è in evidenza, con marcapiano in calcestruzzo a vista e i tamponamenti sono in laterizio faccia a vista (v. foto esterne);
 - Lattoneria e pluviali: per quanto visibile, la lattoneria ed i pluviali sembrano in acciaio.
 - Copertura: a quattro falde, per quanto visibile dalle foto aeree pare in tegole.

4. Analitica descrizione del lotto e valutazione estimativa



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

La superficie lorda dell'unità immobiliare è stata desunta dalle planimetrie acquisite presso l'Agenzia del territorio di Parma, dagli elaborati grafici acquisiti presso il Comune di Parma (PR), nonché dai rilievi fatti nel corso del sopralluogo effettuato in data 01.07.2024.

Dalla superficie lorda viene determinata la superficie commerciale con il seguente criterio di valutazione (Norma UNI 10750-2005 e D.P.R. n.138/1998):

| | |
|---|-------|
| – muro esterno: | 100 % |
| – superficie abitativa netta: | 100 % |
| – pareti interne: | 100 % |
| – muri divisorii tra proprietà diverse: | 50 % |
| – cantina non comunicante: | 20 % |
| – balconi: | 30 % |
| – autorimessa non collegata ai vani principali: | 50 % |

Superfici commerciali apparente:

| LOCALE | SUPERF. LORDA (m ²) | COEFF. | SUPERF. COMMERC. (m ²) |
|--|------------------------------------|--------|---------------------------------------|
| Appartamento | 56,06 | 1,00 | 56,06 |
| Balconi | 8,91 | 0.30 | 2,67 |
| Superficie commerciale abitazione | | | 58,73 |

Totale superficie commerciale dell'appartamento, con pertinenze (arrotondata): 59 m²

Caratteristiche interne ed esterne:

Vedi punti precedenti.

Stato di manutenzione:

L'appartamento, attualmente libero, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le maggiori criticità sono rappresentate da:

- infiltrazioni dalla copertura attraverso un lucernario;
- bagno da rifare;
- terrazzo con finiture molto scadenti.

Segnalazione dei fattori incidenti sul valore, valore commerciale e criterio di stima:

La stima è stata determinata utilizzando il metodo sintetico comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità, centralità e salubrità della zona, silenziosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza o meno di servizi, di



infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'unità immobiliare.

Si evidenziano, in particolare, tra gli aspetti e caratteristiche che influenzano positivamente il valore:

- l'ubicazione dell'unità immobiliare posta nel quartiere Lubiana in posizione semi centrale e quindi comoda ai servizi essenziali;
- impianto a termo autonomo;
- presenza di ascensore nell'immobile considerata l'ubicazione dell'unità al quinto piano, anche se tra lo sbarco dell'ascensore e il ballatoio d'accesso all'appartamento occorre fare una rampa di scale;
- buona possibilità di parcheggio nella zona.

Si devono invece segnalare, tra gli elementi che influenzano negativamente il valore:

- altezze dei locali piuttosto basse e in particolare nel bagno la conformazione del soffitto è eccessivamente articolata e non consente flessibilità distributiva nell'ambiente.
- impiantistica risalente all'anno di costruzione dell'unità immobiliare;
- assenza di cantina o altro locale di sgombero;
- finiture dell'immobile in condizione d'usura compatibile con la vetustà.

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Parma, relative alla zona C1 (semicentrale Via Emilia est, Via Traversetolo), per il periodo dal primo semestre 2021 al secondo semestre 2023, per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato.

Nel periodo i prezzi unitari di riferimento per le abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, hanno avuto una variazione in aumento del 14,3% sui valori minimi (oscillando tra 1.050,00 e 1.200,00 €/m²) del 13,8% in aumento sui valori massimi (con oscillazioni tra 1.450,00 e 1.650,00 €/m²).

Sono state consultate anche le quotazioni del Borsino Immobiliare, che per la zona semicentrale Via Emilia est, Via Traversetolo, per abitazioni di seconda fascia, ovvero abitazioni di qualità inferiore alla media di zona, propone prezzi unitari che variano da 1.238,00 euro a 1.639,00 euro.

I valori unitari proposti FIAIP riferiti all'anno 2023, per la zona 7 – S.Lazzaro, P.le Lubiana, Via Sidoli, per gli appartamenti in buono stato di conservazione, variano da 1.050,00 euro a 1.400,00 euro.

Accertato il sopra descritto andamento del mercato, si è ritenuto quindi di dover valutare e confrontare il complesso delle offerte di vendita nella stessa zona (bilocali nel quartiere Lubiana). Come si desume dagli estratti delle offerte allegati alla perizia, per il quartiere Lubiana, nelle strade limitrofe a Via Alberto Lisoni (zona sud di Via Emilia Est), sono state rinvenute diverse offerte di vendita da parte delle Agenzie immobiliari, relative ad immobili residenziali.

Si è verificato che per gli edifici a destinazione abitativa (tipologia bilocale) le offerte e le stime delle Agenzie Immobiliari **non risultano congruenti** con le risultanze delle visure effettuate nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e con i valori OMI, essendo attestate su valori variabili da 2.150,00 e 2.500,00 euro/m².

Ponderando i valori trovati presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare e le stime delle Agenzie Immobiliari è risultato, per le unità immobiliari in zona, un valore di mercato medio di riferimento, in



condizioni di compravendita libera, per appartamenti in immobili costruiti da più di 20 anni, in discreto o buono stato di conservazione (rif. valori massimi di fascia), tenuto conto anche della particolare conformazione dell'immobile in esame, si ritiene che il valore unitario possa attestarsi in **1.650,00 euro/m²**.

Tenuto conto di quanto sopra relazionato, assunti i seguenti coefficienti di comparazione che tengono conto delle reali condizioni dell'immobile oggetto di stima:

- K1 = 1,00 – poiché l'immobile è libero;
- K2 = 1,05 – poiché l'immobile si trova al quinto piano di un palazzo con ascensore, ma l'ascensore non arriva al piano;
- K3 = 0,90 – poiché l'immobile necessita di lavori di ripristino;
- K4 = 0,95 - poiché l'immobile è poco luminoso;
- K5 = 1,00 – poiché l'immobile ha un'esposizione con visuali diversificate;
- K6 = 1,00 – poiché il fabbricato in cui si trova l'immobile ha poco più di 50 anni, ma in normale stato di manutenzione;
- K7 = 1,05 – poiché l'immobile ha un impianto a termo autonomo.

si ritiene di dovere moltiplicare il valore medio di 1.650,00 euro/m², per K compl. = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = 0,942$ e quindi pari a euro/m² $1.650,00 \times 0,942 = 1.554,30$ euro/m².

Valore Commerciale (piena proprietà):

- Appartamento:

$$59,00 \text{ m}^2 \times 1.554,30 \text{ euro/m}^2 = 91.703,70 \text{ euro.}$$

Al valore sopra calcolato devono essere dedotte le seguenti spese che rimarranno a carico della nuova proprietà:

| | | |
|---|-----------------|------|
| – Sanatoria e aggiornamento catastale: | 5.000,00 | euro |
| – Spese condominiali della gestione anno precedente (02.23 – 01.24) | 876,72 | euro |
| – Spese condominiali della gestione in corso (02.24 – 01.25) | <u>1.176,24</u> | euro |
| SOMMANO | 7.052,96 | euro |

Il valore finale risulta quindi:

$$91.703,70 - 7.052,96 = 84.650,74 \text{ euro}$$

A dedurre "Abbattimento Forfettario" (20%) pari a: $84.650,74 \times 0,2 = 16.930,15$ euro

Restano: $84.650,74 - 16.930,15 = 67.720,59,75$ euro.

15. CONCLUSIONI

Il valore finale del bene oggetto di **sequestro** intestato alla Omissis, è calcolato in: **67.720,59,75 euro** che può essere arrotondato a:

68.000,00 euro (diconsi sesantottomila,00 euro)

valore che si propone quale prezzo a base d'asta.



16. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

Collecchio, 16 ottobre 2024

L'Esperto Estimatore
(Dott. Ing. Giuseppe Terzi)

SCHEMI RIASSUNTIVI:

- A) SCHEMA DI DESCRIZIONE SINTETICA MODELLO A)
- B) MODELLO B – CONTROLLO DOCUMENTAZIONE
- C) PERIZIA REDATTA IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008

ALLEGATI:

- 1. Visura Amministrativa
- 2. Avvisi di inizio operazioni peritali
- 3. Visura Catastale attuale e Visura Storica
- 4. Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali



5. Planimetria dello stato reale dei luoghi:
 - a) Stato Autorizzato Condonò Edilizio n. 2067/1994;
 - a) Stato rilevato Piano quinto;
 - b) Sovrapposizione Piano quinto
6. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi
7. Ricerca Accesso agli atti Comune di Parma:
 - b) C.E. 57/93,
 - c) Denuncia delle opere n. 198/1957
 - d) Denuncia delle opere n. 588/1958
 - e) Denuncia delle opere n. 98/1959
 - f) Nulla Osta n. 1221/1959
 - g) Richiesta di Sanatoria n. 581/1993
 - h) Condonò Edilizio n. 2067/1994
8. Atto Dott. Marco Micheli n. rep. 22363 n. racc. 4188 del 28/09/1995
9. Ispezione Ipotecaria
10. **Tabelle Condominiali**
11. Documenti acquisiti durante la perizia
 - a) Banca dati Agenzia Entrate
 - b) Ricerca Immobili, Borsino Immobiliare, FIAlP
 - c) Documentazione fotografica per pubblicazione

DOMANDA DI LIQUIDAZIONE PRESTAZIONI PROFESSIONALI

