



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 023/2024

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Conferimento di incarico in data **19.04.2024**

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: **09.05.2024**

SOPRALLUOGO: **13.06.2024**



I

1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI

Cognome e Nome: xxxxxxxx xxxxxx

nato a

residente in via

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale:

NOTA:

2. RECAPITI

II

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

“Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1) Unità n.1, sita in Sissa Trecasali (PR), identificata in Catasto Fabbricati Comune di Sissa Trecasali, Sezione Urbana 2, Foglio 3, Particella 672, Subalterno 7; Sezione Urbana 2, Foglio 3, Particella 897, Subalterno -; Natura A2-Abitazione di tipo civile consistenza 6 Vani, Indirizzo Via Ponticella, Piano 1-T, Diritto di proprietà per 1000-1000;

2) Unità n. 2 sita in Sissa Trecasali (PR), identificata in Catasto Fabbricati Comune di Sissa Trecasali (PR), Sezione Urbana 2, Foglio 3, Particella 672, Subalterno 12; Natura C6-Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Consistenza 25 metri quadri, Piano T, Diritto di proprietà per 1000/1000.”



2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza:

Non c'è corrispondenza.

Storia Catastale dei beni:

Attualmente i beni oggetto della procedura di proprietà di xxxxxxxx xxxxxx sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali come segue:

Beni di proprietà di xxxxxxxx xxxxxx per la quota di proprietà di 1000/1000:

- **NCEU, Sezione 2, Foglio 3, p.lla 672, subalterno 7 e Sezione 2, Foglio 3, p.lla 897 graffati insieme**, Via Ponticella, p. 1-T, cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 464,81, superficie totale 137 mq, così risultante in seguito a VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 30/04/2015 LEGGE REGIONALE 20 DEL 07/11/2013 proveniente dal Comune di Trecasali L354; trasferito al Comune di Sissa Trecasali M325 (n. 17/2015); VARIAZIONE del 03/07/2008 Pratica n. PR0155305 in atti dal 03/07/2008 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 8175.1/2008) con cui è stato creato il sub. 7 e sono state graffate le due particelle; COSTITUZIONE del 24/04/2002 Pratica n. 81694 in atti dal 24/04/2002 COSTITUZIONE(n. 766.1/2002).
- **NCEU, Sezione 2, Foglio 3, P.lla 672, Sub. 12**, Via Ponticella, piano T, cat. C/6, Classe U, Consistenza 25 mq, superficie totale 30 mq, rendita € 116,20, così risultante in seguito a VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 30/04/2015 LEGGE REGIONALE 20 DEL 07/11/2013 proveniente dal Comune di Trecasali L354; trasferito al Comune di Sissa Trecasali M325 (n. 17/2015); VARIAZIONE del 03/07/2008 Pratica n. PR0155305 in atti dal 03/07/2008 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 8175.1/2008), con cui è stato creato il sub. 12; COSTITUZIONE del 24/04/2002 Pratica n. 81694 in atti dal 24/04/2002 COSTITUZIONE (n. 766.1/2002).

SITUAZIONE INTESTATARI

Attualmente gli immobili sono in piena proprietà all'esecutato.

In precedenza:



– immobile di cui alla Sezione 2, Foglio 3, p.lla 672, sub. 7 graffato alla p.lla 897, è in piena proprietà all'esecutato per la quota di 1000/1000 dal 07/05/2013; in precedenza dal 11/05/2009 al 07/05/2013 la nuda proprietà era intestata a xxxxxxxx xxxxxx per la quota di 1000/1000, con diritto di usufrutto in capo alla Sig.ra yyyyyyyyyyyyyyyyyyy per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni; in precedenza dal 03/07/2008 al 11/05/2009 la proprietà era intestata a zzzzzzzzzz SRL per la quota di piena proprietà di 1/1.

– immobile di cui alla Sezione 2, Foglio 3, p.lla 672, sub. 12, è in piena proprietà all'esecutato per la quota di 1000/1000 dal 07/05/2013; in precedenza dal 11/05/2009 al 07/05/2013 la nuda proprietà era intestata a xxxxxxxx xxxxxx per la quota di 1000/1000, con diritto di usufrutto in capo alla Sig.ra yyyyyyyyyyyyyyyyyyy per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni; in precedenza dal 03/07/2008 al 11/05/2009 la proprietà era intestata a zzzzzzzzzz SRL per la quota di piena proprietà di 1/1.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si individua un unico lotto in quanto la procedura interessa due unità immobiliari facenti parte dello stesso immobile, di cui una ad uso appartamento, l'altra costituisce la sua autorimessa pertinenziale.

4. CREDITO FONDIARIO

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



III

LOTTO UNICO

(appartamento con area esterna pertinenziale e rimessa)

BENI IN COMUNE DI SISSA TRECASALI (Provincia di Parma)

VIA PONTICELLA N. 31

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome e Nome: xxxxxxxx xxxxxx

nato a

residente in

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale:

NOTA:

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: Complessiva piena proprietà, quota di 1000/1000.

Indirizzo: Via Ponticella, n. 31, loc. Trecasali, Comune di Sissa Trecasali (PR).

Tipologia: appartamento e rimessa

Superficie commerciale: appartamento e area verde mq 139,8; autorimessa mq 28.

Estremi Catastali. Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali al foglio 3, p.lla 672, sub. 7, graffata alla p.lla 897 categoria A/2, rendita catastale € 464,81, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale 137 mq; foglio 3, p.lla 672, sub. 12, categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, superficie totale 30 mq.

Confini. Il mappale 672, sub. 7 graffato al mappale 897 confina al piano terra: a nord con mappale 672 sub. 8 di ragioni xxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa; a est in parte con area verde



condominiale; a sud con Via Ponticella; a ovest con mappale 672, sub. 12 di ragioni dell'esecutato o aventi causa. Al piano primo confina: a nord in parte con vano scala comune ed in parte con il sub. 8 di ragioni xxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa; ad est ed ovest a salto su aree comuni condominiali; a sud a salto con area di pertinenza individuata al mappale 897 di ragioni dell'esecutato.

Il mappale 672, sub. 12 confina: a nord con mappale 672 sub. 13 di ragioni xxxxxxxxxxxxxxxx o aventi causa; ad est con il sub. 7 di ragioni dell'esecutato; a sud con il mapp 897 di ragioni dell'esecutato; ad ovest con area comune condominiale.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

La presente perizia riguarda due unità immobiliari facenti parte di un edificio condominiale posto al limite sud della frazione di Trecasali nel Comune di Sissa Trecasali.

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari, è situato all'angolo tra via Ponticella e via Pio Gallani.

L'area circostante a nord del fabbricato è prevalentemente urbanizzata, mentre a sud è prevalentemente rurale.

Via Ponticelli, sulla quale affaccia il fabbricato, è una diramazione della strada SP8 che attraversa il paese, la quale dista circa 200 m ed è servita da mezzi pubblici.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.



Il locale lavanderia è pavimentato con piastrelle e rivestito allo stesso modo fino a circa 1,80 dal pavimento.

L'accesso alla rimessa avviene sia dal disimpegno di ingresso tramite porta in metallo verniciata, sia dall'esterno dal cortile condominiale tramite porta basculante ad apertura automatica in lamiera verniciata; internamente il locale è pavimentato con piastrelle di colore grigio chiaro, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. L'impianto elettrico è in parte a vista con canaline esterne ed in parte sottotraccia con placche frutti in plastica bianca. Sulla parete est della rimessa, oltre alla porta che conduce al disimpegno di ingresso, è presente una seconda porta in metallo, che dà accesso al locale cantina. Come per la rimessa, la pavimentazione della cantina è in piastrelle di colore grigio, mentre pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco con graffiti colorati. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Tramite la scala a chiocciola in legno si accede al piano primo, dove sono situati i locali abitativi: soggiorno con angolo cottura, disimpegno che conduce alla zona notte, ripostiglio, un bagno e due camere. Dal soggiorno è possibile accedere al balcone con affaccio ad est. I locali sono pavimentati con piastrelle in gres di colore beige, battiscopa della medesima fattura; le pareti ed i soffitti del soggiorno sono intonacati e tinteggiati; le pareti del disimpegno sono intonacate e tinteggiate di colore azzurro mentre il soffitto è di colore bianco; le camere sono intonacate e tinteggiate con colori neutri; nel bagno la pavimentazione è in piastrelle di colore marrone mentre il rivestimento delle pareti è realizzato con piastrelle bianche fino a circa 1,80 m dal pavimento con la porzione restante ed il soffitto tinteggiati di colore giallo. Nel bagno sono presenti wc, bidet e lavabo in ceramica installati a pavimento e parete e una vasca.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche e frutti in plastica bianca. L'impianto di riscaldamento è del tipo a caldaia a gas e radiatori, con caldaia marca "Immergas" modello "Zeus Superior". Presente impianto di climatizzazione a split, marca "Panasonic".

Impianto idrico dotato di addolcitore.

Lo stato di conservazione generale è discreta, si segnala che le pareti della cantina sono state parzialmente verniciate e scritte con bombolette spray.



Relativamente alla palazzina condominiale, le facciate presentano alcune porzioni con macchie di colore scuro in corrispondenza di alcuni estrattori o sopra ad alcune finestre, per condensa superficiale e formazione di muffe. Ad eccezione di ciò, la palazzina e le aree esterne si presentano ancora in più che discreto stato di conservazione.

4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato: dall'esecutato e dalla sua famiglia

5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è in capo all'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà a far data dal 07/05/2013.

Si ricostruisce di seguito la provenienza dal ventennio precedente, degli immobili oggetto di pignoramento.

La piena proprietà delle unità immobiliari è in capo all'esecutato per atto di donazione con il quale la Sig.ra yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy donava all'esecutato il diritto di usufrutto ad essa spettante sulle unità immobiliari, mediante atto del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 07 maggio 2013 rep. n. 12337 (trascritto a Parma il 16 maggio 2013 al n. 5969 reg. part.).

I Sigg.ri xxxxxxxx xxxxxx e yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy acquistavano rispettivamente il diritto di nuda proprietà e di usufrutto, delle unità immobiliari, dalla società zzzzzzzzzz-SRL con atto di compravendita del notaio Vincenzo Spadola in data 11 maggio 2009 rep. n. 34324 (trascritto a Parma il 20 maggio 2009 al n. 6837 reg. part.).

Alla società zzzzzzzzzz-SRL la proprietà dell'area su cui sorge il fabbricato era pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Parma in data 07 marzo 2007 repertorio n. 85, registrato a Parma il 19 aprile 2007 al n. 1396/4 ed ivi trascritto il 21 marzo 2007 al n. 4086 reg. part., nell'ambito della procedura fallimentare contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx.

Alla società xx la proprietà dell'area su cui sorge il fabbricato era pervenuta in seguito ad atto di compravendita del notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



xxxxxx in data 18 dicembre 2002 rep. n. 29177 (trascritto a Parma il 24 dicembre 2002 al n. 17762 reg. part. - nota successivamente rettificata con trascrizione in data 21 gennaio 2003 n. 1284 reg. part.).

Si rimanda alla certificazione notarile e alla copia degli atti di provenienza allegati alla presente perizia per maggiori dettagli.

Nel ventennio, e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il giorno 11 aprile 2023 al n. 929 del reg. part., in forza di decreto ingiuntivo in data 23 dicembre 2021 rep. n. 1830/2021 per l'importo di € 82.564,81 a garanzia del capitale di € 72.145,67, gravante sui seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1

Catasto dei fabbricati del Comune di Sissa Trecasali, Sezione Urbana 2, foglio 3:
particella 672, subalterno 7 e particella 897 (tra loro graffate),
particella 672, subalterno 12.

A FAVORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2) **Atto giudiziario** (verbale di pignoramento immobiliare) emesso dal Tribunale di Parma in data 23 febbraio 2024, repertorio n. 848, trascritto a Parma il giorno 18 marzo 2024 al n. 4320 del reg. part., gravante i seguenti immobili

Unità negoziale n. 1

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali, Sezione Urbana 2, foglio 3:
particella 672, subalterno 7 e particella 897 (tra loro graffae),
particella 672, subalterno 12.



A FAVORE

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

CONTRO

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

I seguenti: Nell'atto di provenienza del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 11 maggio 2009 rep. n. 34324, sopra citato, si precisa quanto segue: *“È compresa nella compravendita la proporzionale quota di comproprietà del suolo su cui sorge l'edificio e dell'area circostante, delle parti dell'edificio necessarie all'uso comune, di tutti i locali per i servizi comuni e di tutte le opere destinate al godimento comune, tali per legge, destinazione o titolo, con espresso riferimento ai corridoi e disimpegni ai vari piani e al tetto e con le seguenti precisazioni: i beni non censibili individuati con il subalterno 25 sono comuni solo ai subalterni 1, 2, 23 e 24; i beni non censibili individuati con il subalterno 26 sono comuni solo ai subalterni da 3 a 22; il bene non censibile individuato con la particella 900 è comune solo ai subalterni 1, 2, 23 e 24; il bene non censibile individuato con la particella 901 è comune a tutti i subalterni dall'1 al 24; l'area individuata con la particella 897 è in proprietà al subalterno 7; la porzione di edificio comprendente gli immobili individuati dai subalterni 1, 2, 23 e 24 deve considerarsi un fabbricato indipendente e quindi non parteciperà alle spese condominiali (es. pulizia scale, luce, ecc.) relative al fabbricato comprendente gli immobili individuati dai subalterni da 3 a 22, ma dovrà solo attenersi a quanto indicato nel regolamento di condominio; il regolamento di condominio, predisposto dalla società venditrice, è allegato sotto la lettera “B” all'atto del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 19 settembre 2008 rep. n. 43085/5747, registrato a Parma il 7 ottobre 2008 al n. 18321 ed ivi*



trascritto il giorno 8 ottobre 2008 al n. 15897 di formalità e viene oggi consegnato dalla società venditrice alla parte acquirente”.

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

Al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati che costituiscono il compendio di stima è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Torrile, prendendo visione e parziale copia delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.2091 del 11 ottobre 2002, relativa ai lavori di demolizione e nuova costruzione di fabbricato condominiale ad uso residenziale;
- DIA di variante n. 3402 del 17 giugno 2008;
- Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia del 05 febbraio 2009;
- Attestazione di conformità edilizia e agibilità rilasciata dal Comune di Trecasali in data 24 ottobre 2011, in seguito a silenzio assenso, in quanto erano decorsi i tempi previsti per l'ispezione.

Le planimetrie catastali ripropongono quanto indicato nelle tavole delle pratiche precedentemente citate che rappresentative dello stato legittimato.

Lo stato legittimato degli immobili è quello riportato nella pratica DIA 3402 del 17/06/2008, rispetto alla quale sono state riscontrate alcune quote lievemente difformi e rientranti quasi tutte nei limiti di tolleranza, salvo principalmente la larghezza del locale cottura e qualche altra, dove alcune misure interne eccedono seppur di poco quelle riportate nel titolo edilizio.

Riscontrato inoltre che la lavanderia è allestita quale bagno, essendo presenti anche il bidet ed un wc, che andranno rimossi.

Tutto ciò premesso, si possono ritenere conformi le planimetrie catastali degli immobili oggetto della procedura, mentre si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria per modeste difformità interne, oltre alla rimozione dei sanitari dalla lavanderia, con costi stimati complessivamente in € 2.500,00 tra oblazione, diritti di segreteria, onorario del tecnico per la predisposizione della pratica, smontaggi ecc (di cui costo della sola oblazione quantificata in € 1.000,00).



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La quantificazione delle spese condominiali del condominio “Casa Bianca” riferite agli immobili oggetto della procedura è stata fornita dal Rag. Cherchi Cristiano che si occupa dell'amministrazione condominiale, ed è la seguente:

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione degli immobili:

→ € 650,00 / 700,00

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

- Nessuna;
- Opere già deliberate

Spese condominiali a consuntivo relative all'anno 2022/2023 (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

- Nessuna;
- € 549,30

Spese condominiali a preventivo relative all'anno 2023/2024 (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

- Nessuna
- € 676,08

Le spese a carico dell'esecutato sono pertanto pari a € 1225,38.

9. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il per il Comune di Sissa Trecasali relativamente alla zona “B2-CENTRALE/Trecasali” è indicato per abitazioni civili in stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 870 a 1200/mq, mentre per box in stato di conservazione “normale” è indicato un valore che varia da 500 a 700 €/mq.



Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti dalla Borsa Immobiliare di Parma, che per il II semestre 2023 indicano per la zona in cui ricade l'edificio, Trecasali, i seguenti valori: Abitazioni I fascia 1300-1500 €/mq.

TRECASALI - C46		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		1.300	1.500
Abitazioni - II fascia		290	550

Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.

Considerate le condizioni più che discrete di manutenzione dell'unità immobiliare e le buone finiture, si sceglie di considerare un valore pari a 1200 €/mq per l'appartamento e di 600€/mq per la rimessa.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), come da indicazioni fornite anche dalla guida “Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare” predisposta dalla Borsa Immobiliare di Roma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm);
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm);
- d) 100% delle superfici degli elementi di collegamento verticale interni.

Per il computo delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- b) 25% dei balconi scoperti;

Inoltre, in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità:

- a) 60% di locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina);



b) 15 % di giardini di appartamenti.

Nella presente stima si assume quindi:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Appartamento, locali al piano primo	Mq 107,0	100%	Mq 107,0
Balcone	Mq 7,7	25%	Mq 1,9
Ingresso, cantina e lavanderia al piano terreno	Mq 28,5	60%	Mq 17,1
Giardino pertinenziale	Mq 92,0	15%	Mq 13,8
Sommano	Mq 235,2	-	Mq 139,8

AUTORIMESSA

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Autorimessa	Mq 28,0	100%	Mq 28,0
Sommano	Mq 28,0	-	Mq 28,0

Quale garanzia verso eventuali vizi occulti, si applica anche un abbattimento forfettario assunto pari al 20% del valore di stima.

Si vanno a detrarre anche le spese di sanatoria edilizia, stimati in complessivi € 2.500,00, e le spese condominiali insolute dell'anno precedente e di quello attuale, pari a € 1225,38.

10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale abitazione

Superficie commerciale alloggio	mq. 139,8
Valore unitario di riferimento	€/mq 1.200,00
Valore commerciale abitazione ("a")	€ 167.760,00

b) Valore commerciale autorimessa

Superficie commerciale	mq. 28,0
Valore unitario di riferimento	€/mq 600,00
Valore commerciale autorimessa ("b")	€ 16.800,00

c) Valore commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano (a+b) € 184.560,00



d) Detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "c")	€ 36.912,00
- Costi stimati di sanatoria edilizia	€ 2.500,00
- spese condominiali insolute	€ <u>1225,38</u>
Sommano complessive detrazioni ("d")	€ 40.637,38

Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (c – d) € 143.922,62

Valore finale dei beni, LOTTO UNICO, che si arrotonda a € 144.000,00

(Euro centoquarantaquattromila/00)

11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a:

- Imposta di Registro
- Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, lì 05 novembre 2024

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Certificato di residenza dell'esecutato;
- 2) Certificato di matrimonio;
- 3) Avviso di inizio operazioni peritali;
- 4) Visure catastali attuali e storiche;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Estratti delle pratiche edilizie citate;
- 9) Ispezione ipotecaria;
- 10) Copia atti di provenienza;
- 11) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 12) Perizia versione privacy
- 13) Verifica dei contratti di locazione
- 14) Bilancio spese condominiali

