



## **TRIBUNALE DI PARMA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** n. 37/2023

Unità immobiliare sita a Parma – Borgo Rodolfo Tanzi n. 40 angolo Vicolo  
Grossardi n. 3

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

**ESECUTATI:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**ESPERTO STIMATORE:** arch. Erika Abbati

## CONTROLLO PRELIMINARE

Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se la certificazione precisa i dati catastali e storici degli immobili pignorati; 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

1) La certificazione notarile cita atto di compravendita del 31/03/2005, trascritto in data 19/04/2005 ai nn. 10830/7171 (venditori .....

Considerato che la trascrizione del pignoramento è del 10/03/2023 l'atto, datato 31/03/2005 non risale ad almeno venti anni antecedenti la trascrizione. Al riguardo si precisa che la certificazione riporta dato errato quando cita *"nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non i rilevano ulteriori provenienza a favore di ....."*. In ogni caso al quesito 7) viene riportato atto trascritto oltre i venti anni.

2) La certificazione riporta i dati catastali attuali e storici.

3) Il Sig. .... risulta irreperibile. Per quanto concerne la Sig.ra ..... nonostante sia stata inviata una pec al Comune di La Spezia per richiedere il certificato di stato civile, ad oggi nulla è pervenuto.

### Catasto Fabbricati del Comune di Parma

Foglio 30, mappale 101, sub. 13 zona cens. 1, cat. A2, cl.3, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 78 mq, rendita € 560,36, tale da impianto meccanografico del 1987.

### QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

### Esatta individuazione e descrizione dei beni pignorati



Stralcio estratto di mappa



Vista satellitare



Vista condominio



Vista condominio



Vista condominio

Trattasi di appartamento, posto al piano terzo, lato est facente parte del condominio denominato "Condominio Grossardi", oltre a cantina al piano seminterrato. Il condominio è ubicato nella zona dell'oltretorrente, zona servita dai principali servizi e nella quale sono presenti diverse sedi universitarie. Il fabbricato si sviluppa per 6 piani fuori terra oltre a piano seminterrato. Sul fronte verso Via Rodolfo Tanzi si trova, accesso carraio che conduce ad un'area pertinenziale del fabbricato, che consente di accedere alle autorimesse. Sul fronte verso Via Massimo D'azeglio, antistante il fabbricato è presente area adibita a parcheggi. L'accesso pedonale all'appartamento pignorato, è ubicato su Via Rodolfo Tanzi. Sono presenti nel condominio vari appartamenti, negozi, cantine,

autorimesse ed un laboratorio. Il condominio presenta facciate intonacate e tinteggiate con distacchi di colore in vari punti. La copertura è a falde con gronda in acciaio e pluviali incassati nella muratura.

L'appartamento è formato da disimpegno, bagno, cucina, tre vani (attualmente tutti adibiti a camere) un balcone e piccola cantina al piano seminterrato.

Nei vari ambienti interni è presente pavimentazione in ceramica mentre nel balcone vi sono quadrotti in graniglia. La cucina ed il bagno hanno rivestimento ceramico. Il balcone presenta ringhiera metallica a disegno semplice che versa in stato di degrado. I serramenti esterni sono tapparelle in plastica con serramenti in legno con vetro singolo e zanzariera. I serramenti sono alquanto deteriorati come si evince dalla documentazione fotografica successivamente riportata. I davanzali interni sono in marmo. Le porte interne sono in legno cieche di colore bianco.

La cantina presenta pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e solaio allo stato grezzo privo di intonaco, con porta in legno.



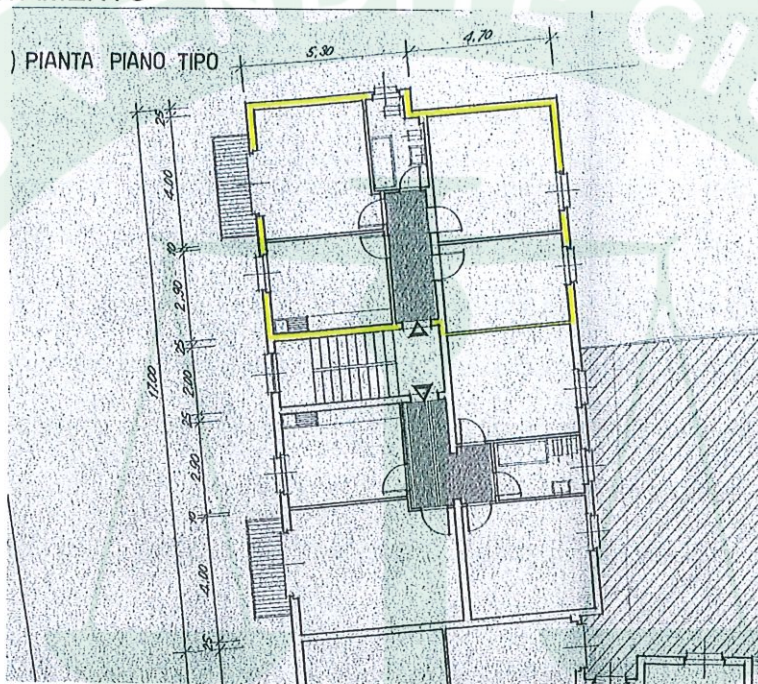
Particolare serramenti



Particolare bagno

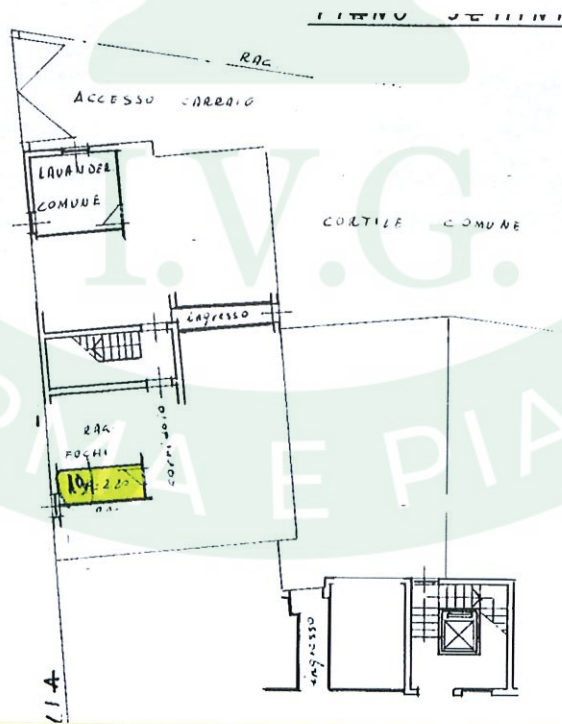
Di seguito si riportano le piante dei beni pignorati.

PIANTA APPARTAMENTO

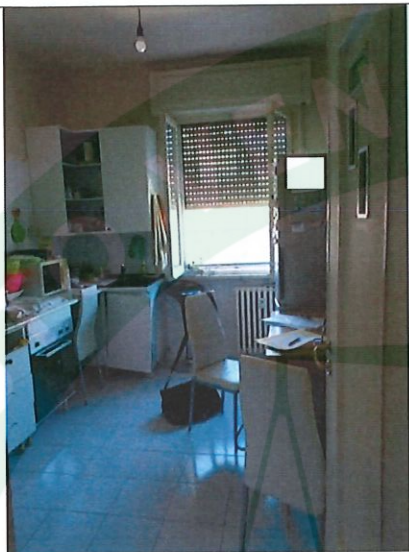


terzo piano

PIANTA CANTINA



piano seminterrato



Cucina



Camera1



Balcone



Vano scala comune



Bagno



Camera2



Camera3



Disimpegno



Cantina



Corridoio comune antistante  
cantina

## IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è a gas centralizzato con radiatori in ghisa, dotati di valvole termostatiche, in ogni vano. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita con un boiler collocato nel bagno. L'impianto elettrico è sottotraccia con corpo illuminante in ogni locale.

La conformità degli impianti andrà accertata da personale tecnico specializzato.



## Confini

L'appartamento confina con:

- a Nord con proiezione di Via Tanzi;
- a Est e a Sud con proiezione area comune;
- a Ovest con vano scala comune e proprietà di terzi.

La cantina confina con:

- a Nord con Via Tanzi;
- a Est ed a Ovest con cantine di terzi;
- a Sud con corridoio comune.

## Individuazione lotti

In questa procedura è stato individuato un solo lotto per la vendita

### QUESITO 2)

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il fabbricato condominiale in cui si trovano le unità immobiliari pignorate è stato edificato tra i 1961 e il 1962.

### QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso il comune di Parma sono stati depositati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza n. 72 del 18/03/61 (denuncia presentata in data 02/02/1961) e Licenza n. 1357 del 10/04/1962 (denuncia presentata in data 25/11/1960) per costruzione di fabbricato civile con negozi;

- Concessione 316/1962 in variante alla licenza n. 72 del 18/03/61 per la copertura di parte del cortile interno e creazioni di un vano;
- Abitabilità n. 113/C del 23/06/62;
- Autorizzazione in sanatoria n. prot. gen. 289 del 04/01/1992 (L. 47/85 condono edilizio) per varianti prospettiche condominiali, opere interne, modifica altezza fabbricato, cambi di destinazione delle superfici non residenziali.

Si precisa, inoltre, come comunicato dall'attuale amministratore condominiale, che circa due anni fa, sono stati realizzati in edilizia libera e, pertanto, in assenza di pratica edilizia, interventi di ripassatura della copertura oltre a ripristino dei balconi e rappezzi eseguiti sulla facciata.

#### **Verifica conformità edilizia urbanistica e catastale**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Sussiste la conformità edilizia. Si segnala in ogni caso che nel condono veniva sanata la variazione dell'altezza utile dei vani al piano seminterrato. In progetto era prevista altezza di 2,40 comprensivo dello spessore del solaio di copertura in laterocemento ed in quel documento viene dichiarata l'esecuzione in opera per altezza di 2,40 circa netta interna. L'altezza della cantina è di ml 2,30. Si ritiene di poter rientrare del decreto salva casa D.Lgs. 69/24 che incrementa le tolleranze al 5% per superfici utili comprese tra 60 e 100 mq.

##### **CONFORMITA' CATASTALE**

Sussiste la conformità catastale.

Le planimetrie catastali presentano lievi discrepanze rispetto allo stato dei luoghi unicamente per quanto concerne le altezze (295 cm e non 300 cm nell'abitazione – 230 cm e non 220 cm nella cantina), sussiste comunque la conformità catastale in quanto la circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate evidenzia che è possibile evitare l'aggiornamento della planimetria catastale, nel caso in cui le difformità siano grafiche, di lieve entità e soprattutto non sia cambiato il numero di vani catastali.

La circolare consente all'intestatario di dichiarare la conformità anche in caso di lievi

modifiche grafiche che non comportano una variazione della rendita catastale.

#### QUESITO 4)

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

La procedura non riguarda terreni.

#### QUESITO 5)

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

#### Estremi Catastali riportati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene riportato:

Immobile censito al catasto fabbricati del comune di Parma, con i seguenti dati:

-sez. urb. 1, foglio 30, particella 101, sub 13, cat. A/2.

Sussiste la corrispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

#### QUESITO 6)

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni sono interamente di proprietà dei debitori per averli acquistati in comunione dei beni per la quota indivisa di 1/1.

#### QUESITO 7)

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

### **Provenienza ventennale dei beni**

Ai debitori i beni sono pervenuti tramite atto di compravendita a nome del notaio Fabio Valenza di Parma in data 31/03/2005 al n. 15.382 di rep., trascritto il 19/04/2005 al n. 10830 reg. part. da potere

Ai venditori il bene era pervenuto per acquisto fattone da potere di Affanni Arnaldo, con atto notaio Alberto Fornari in data 04/05/1963 al n. 1152 di rep., trascritto a Parma il 22/05/1963 al n. 2560 di reg. part.

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

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 31/03/2005, n. 15383 di rep., iscritta a Parma in data 19/04/2005 al n. 2001 del Reg. Part.:

1a) A FAVORE di

1b) CONTRO

1c) CONTRO

**2) Atto giudiziario** (verbale di pignoramento immobili) del 03/09/2021, n. 2889 di rep., trascritto a Parma in data 08/10/2021 al n. 16755 del Reg. Part.:

2a) A FAVORE di

quota 1/1

2b) CONTRO

Nel quadro D si precisa che il bene è in comunione legale dei beni, quindi la ..... ed il coniuge sono entrambi debitori solidali per la quota indivisa di 1/1.

**3) Atto giudiziario** (verbale di pignoramento immobili) del 02/02/2023, n. 489 di rep., trascritto a Parma in data 10/03/2023 al n. 3859 del Reg. Part.:

3a) A FAVORE

quota 1/1

3b) CONTRO

3c) CONTRO

**4) Atto giudiziario** (verbale di pignoramento immobili) del 09/05/2024, n. 3300 di rep., trascritto a Parma in data 11/06/2024 al n. 9118 del Reg. Part.:

4a) A FAVORE di

quota 1/1

4b) CONTRO

4c) CONTRO

#### **QUESITO 8)**

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti.
- Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
  - 100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con parti comuni o altra proprietà);
  - 30% (balconi) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali;
  - 25% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a

servizio dell'unità immobiliare non comunicanti con i vani principali, aventi altezza superiore a ml 1,50.

CALCOLO SUPERFICIE PONDERATA			
	mq	superficie ponderata	mq (circa)
<b>ABITAZIONE</b>			
piano terzo	75,36	100%	75,36
balcone	4,83	30%	1,45
cantina	5,32	25%	1,33
<b>TOTALE SUPERFICIE PONDERATA</b>			<b>78,14</b>

### Determinazione valore di mercato

Si riportano di seguito i dati riportati dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Semestre 1 – anno 2024), per il Comune Parma, per zona centrale/oltretorrente.

Per abitazioni civili, stato conservativo normale il valore di mercato (€/mq) riportato varia da un minimo di € 1.550,00 ad un massimo di € 1.900,00.

Nel Borsino Immobiliare le quotazioni variano da € 2.548,00 a € 3.243,00 per gli stabili di qualità superiore e tra € 1.170,00 e 1.427,00 per gli stabili di qualità inferiore.

Vi sono diversi annunci di beni nella medesima zona. Il prezzo varia nettamente, a parità di zona, in relazione allo stato manutentivo dei beni ed alle finiture. I prezzi variano da € 1.800,00 circa ad € 2.800,00 circa.

Considerando la posizione del fabbricato, il suo stato di manutenzione, si ritiene congruo applicare un prezzo al mq di € 1.800,00.

	mq arrotondati	€/mq	valore commerciale
<b>ABITAZIONE E CANTINA</b>	78,00	€ 1 800,00	<b>€ 140 400,00</b>
			<b>140 400,00 €</b>

L'amministrazione condominiale è gestita da Condomini Ferrari srl, con sede in Via n. Sauro n. 5 a Parma.

Al bene oggetto di pignoramento spettano tutti i diritti ed obblighi derivanti dai rapporti del condominio, con la proporzionale quota di comproprietà, in ragione di ventuno millesimi (21/1000), sulle parti comuni condominiali quali previste dall'articolo 1117 del codice civile. Si precisa che sono parti comuni: l'area su cui insiste il fabbricato, l'area cortilizia circostante, la lavanderia, le scale, il locale centrale termica e l'impianto di riscaldamento centralizzato, gli anditi e il tetto.

Ad oggi, risultano insolute spese per € 17.379,05 oltre a importo di € 1.629,89 per compensi per assistenza legale stragiudiziale promossa per il recupero delle spese condominiali nei confronti dei debitori. Pertanto le spese da corrispondere in totale ammontano ad € 19.008,94.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Si stimano le spese condominiali annue per il bene oggetto della presente stima in € 2.600,00 precisando che sono incluse le spese per il riscaldamento che è centralizzato.

Di seguito si calcola il valore commerciale al netto delle detrazioni derivanti dalle spese condominiali insolute.

<b>VALORE COMMERCIALE</b>		<b>140 400,00 €</b>
<b>Detrazioni</b>		
Spese condominiali insolute	19 008,94 €	
<b>totale detrazioni</b>	<b>19 008,94 €</b>	
<b>VALORE COMMERCIALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>		<b>121 391,06 €</b>

### **Abbattimento forfettario**

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

$$€ 121.391,06 - 20\% (€ 24.278,21) = € 97.112,85$$

## Valore finale dei beni

Il valore finale di suddetti beni, al netto delle predette detrazioni ed abbattimenti, è pari ad **€ 97.000,00.**

### QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 1) trattasi di un unico lotto per la vendita.

### QUESITO 10)

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'abitazione è occupata dal figlio dei debitori, che ha dichiarato di risiedere stabilmente nell'appartamento con la propria compagna, senza alcun titolo.

### 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).

Dagli strumenti urbanistici del comune di Parma, si evince che il fabbricato fa parte del città storica normato dall'art. 3.1.5 del RUE.

Tavola dei vincoli

CTG1A - Tutele e vincoli ambientali



Zona di riserva istituita con l'ordinanza del MM.LL.PP 1937-1966 - RUE: art.6.5.11 PSC: art.6.18

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata - RUE: art.6.5.10 PSC: art.6.16 art.6.17

CTG1B - Rischio idraulico

Aree a pericolosità idraulica individuate dal PGRA - RP - Alluvioni rare - L - P1 - RUE: art.6.5.6 PSC: art.6.9bis

Aree a pericolosità idraulica individuate dal PGRA - Reticolo Secondario - Alluvioni poco frequenti - M - P2 - RUE: art.6.5.6 PSC: art.6.9bis

Fascia C di inondazione per piena catastrofica - RUE: art.6.5.5 PSC: art.6.9

CTG2A - Monumenti urbani e territoriali da tutelare

Città storica (Dlgs 42/2004, art. 136, comma 1) - RUE: art.3.1.5 PSC: art.2.8

CTG2B - Permanenze culturali storiche e paesaggistiche da valorizzare

Dossi (PTCP, art.15) - RUE: art.6.2.10 PSC: art.5.34

CTG2C - Persistenze del paesaggio storico da valorizzare

Insedimenti esistenti individuati dal PTCP presenti nella cartografia storica - PSC: art.5.35

CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) - RUE: art.6.5.22 PSC: art.6.37

Territorio urbanizzato urbanizzabile rurale

CTP3 - Urbanizzato urbanizzabile rurale

Territorio urbanizzato, area interna al T.U. - PSC: dcc\_n69.30.09.19

RUE - Destinazioni urbanistiche

RUE Destinazioni urbanistiche

Edifici con priorità di uso residenziale - RUE: art.3.2.21

Edifici da sottoporre a ristrutturazione urbanistica - RUE: art.2.2.13

Piani di valorizzazione commerciale - RUE: art.3.2.15

Dalla documentazione catastale i beni non risultano gravati da censo, e livello.

**QUESITO 11)**

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO 12)**

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia ed in allegato sono riportate le planimetrie e la documentazione fotografica.

**QUESITO 13)**

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 10 novembre 2024

**L'Esperto Stimatore**

arch. Erika Abbati

## ALLEGATI

- 1) Visura catastale
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetria catastale
- 4) Piante dello stato reale dei luoghi
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Titoli edilizi
- 7) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 8) Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)
- 9) Ricevute inoltro perizia