

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: APPARTAMENTO (A/2)+ AUTORIMESSA (C/6) con cantina

COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 82/2023 R.G.E.

GIUDICE: DOTT. ERICO FILOMENA

ESECUTATO: xxx

CREDITORE PROCEDENTE: xxx

CONSULENTE TECNICO: ARCH. VALBUZZI VIVIANA

CONFERIMENTO INCARICO: in data 10/10/2023

ACCETTAZIONE INCARICO: in data 12/10/2023

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: in data 18/10/2023

Parma, li 03/01/2024

E.S. arch. Valbuzzi Viviana



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

0. CONTROLLO PRELIMINARE

In seguito al controllo della documentazione di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., si è rilevato quanto segue:

- atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, del 07/06/2023, trascritto a Parma in data 21/06/2023, reg.gen.n.12648 reg.part.n.9670;
- istanza di vendita, depositata in data 03/07/2023;
- documentazione ipocatastale o certificazione notarile sostitutiva: termine per la presentazione 22/07/2023. Documentazione parzialmente presentata in data 12/07/2023 contestualmente all'istanza di proroga, quest'ultima concessa dal G.E. in data 14/07/2023, per ulteriori 45 giorni. Deposito integrativo in data 28/08/2023. Il creditore precedente ha optato per il deposito della documentazione ipocatastale;
- la certificazione delle iscrizioni e trascrizioni, risale ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stato richiesto per ciascun soggetto proprietario per il periodo in questione.

Si precisa inoltre che il procedente:

- ha depositato l'estratto catastale attuale e storico risalente a venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- è stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutata, secondo il quale la stessa risulta essere di stato xxx.

I

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Esecutato: xxx, nata a xxx il xxx, c.f.xxx.

Residenza: Via xxx n.xxx interno xxx, xxx (Ge).

Stato civile: xxx.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO (quesito 5)

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di stima sono come di seguito identificati:

A) immobili censiti al catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo (Pr), con i seguenti dati:

- foglio 29, particella 478, sub.37, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, sito in Fontevivo (Pr), Via Brigate Garibaldi n.11, piano T, per il diritto di piena proprietà;
- foglio 29, particella 478, sub.59, categoria C/6, classe 6, consistenza 15mq, sito in Fontevivo (Pr), Via Brigate Garibaldi n.11, piano S1, per il diritto di piena proprietà;

B) immobili censiti al catasto Fabbricati del Comune di Parma (Pr), con i seguenti dati:

- sez.urbana 1, foglio 29, particella 117, sub.14, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, piano S1-2, sito in Parma, Borgo Guazzo n.24, per il diritto di piena proprietà;
- sez.urbana 1, foglio 15, particella 852, sub.10, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, piano 4, sito in Parma, Via Sarzana n.8, per il diritto di proprietà di 2/3;

C) immobili censiti al catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro (Pr), con i seguenti dati:

- foglio 134, particella 15, sub.1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, piano S-T-1, Borgo Val di Taro (Pr), Via Gregorio da Borgotaro n.1, per il diritto di proprietà di 6/12;
- foglio 134, particella 15, sub.18, categoria C/6, classe 3, consistenza 13mq, piano S--1, Borgo Val di Taro (Pr), Via Gregorio da Borgotaro n.1, per il diritto di proprietà di 18/36.

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO (quesito 5)

In seguito a visura aggiornata, eseguita in data 08/11/2023, i beni indicati nell'atto di pignoramento risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio come di seguito meglio specificato:

NCEU Comune di Fontevivo (Pr):

- foglio 29, particella 478, sub.37, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, sito in Fontevivo (Pr), Via Brigate Garibaldi n.11, piano T, per il diritto di piena proprietà;
- foglio 29, particella 478, sub.59, categoria C/6, classe 6, consistenza 15mq, sito in Fontevivo (Pr), Via Brigate Garibaldi n.11, piano S1, per il diritto di piena proprietà;

NCEU Comune di Parma:

- sez.urbana 1, foglio 29, particella 117, sub.14, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani,

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGIO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

piano S1-2, sito in Parma, Borgo Guazzo n.24, per il diritto di piena proprietà;

- sez.urbana 1, foglio 15, particella 852, sub.10, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, piano 4, sito in Parma, Via Sarzana n.8, per il diritto di proprietà di 2/3;

NCEU Comune di Borgo Val di Taro (Pr):

- foglio 134, particella 15, sub.1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, piano S-T-1, Borgo Val di Taro (Pr), Via Gregorio da Borgotaro n.1, per il diritto di proprietà di 6/12;
- foglio 134, particella 15, sub.18, categoria C/6, classe 3, consistenza 13mq, piano S--1, Borgo Val di Taro (Pr), Via Gregorio da Borgotaro n.1, per il diritto di proprietà di 18/36.

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni attuale, e la descrizione come da atto di pignoramento.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI (quesito 9)

La sottoscritta, vista la natura e la localizzazione dei beni oggetto di stima, ritiene opportuno costituire n.4 lotti separati. In particolare:

LOTTO n.1: unità immobiliari site nel Comune di Fontevivo (Pr), via Brigate Garibaldi n.11, costituite da appartamento (A/2) + n.1 autorimessa (C/6) con annessa cantina. Beni identificati al NCEU del Comune di Fontevivo (Pr) al foglio 29, mappale 479, sub. 37-59.

Piena proprietà.

LOTTO n.2: unità immobiliare sita nel Comune di Parma, Borgo Guazzo n.24, costituita da appartamento (A/3) con cantina. Beni identificati al NCEU del Comune di Parma alla sezione 1, foglio 29, mappale 117, sub.14. Piena proprietà.

LOTTO n.3: unità immobiliare sita nel Comune di Parma, Via Sarzana n.8, costituita da appartamento (A/3) con annesso vano soffitta. Beni identificati al NCEU del Comune di Parma alla sezione 1, foglio 15, mappale 852, sub.10. Diritto 2/3 di proprietà.

LOTTO n.4: unità immobiliari site nel Comune di Borgo Val di Taro (Pr), via Gregorio da Borgotaro n.1, costituite da appartamento (A/2) con cantina + n.1 autorimessa (C/6). Beni identificati al NCEU del Comune di Borgo Val di Taro (Pr) al foglio 134, mappale 15, sub. 1-18. Diritto 1/2 di proprietà.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

4. DIRITTO REALE PIGNORATO

Bene	Quota di Proprietà	Intestatario esecutato
LOTTO n.1	Piena proprietà (1/1)	xxx
LOTTO n.2	Piena proprietà (1/1)	xxx
LOTTO n.3	Quota di proprietà (2/3)	xxx. Per la quota di proprietà
LOTTO n.4	Quota di proprietà (1/2)	xxx. Per la quota di proprietà

5. CREDITO FONDIARIO

Non sussiste l'applicabilità dell'art. 41 T.U. "Leggi in materia bancaria e creditizia" approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO 1

**APPARTAMENTO (A/2) + N.1 AUTORIMESSA (C/6) con annessa cantina
COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11**

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO (quesito 6)

- xxx, nata a xxx il xxx, c.f. xxx. Per il diritto di piena proprietà.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI (quesito 6)

Comproprietari:

- non ci sono comproprietari.

Titolari di altri diritti:

- l'immobile risulta occupato in forza di contratto di affitto.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (quesito 1)

Diritto reale pignorato. Proprietà del bene sopra indicato, in capo all'esecutata in ragione di 1/1 di proprietà.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

Indirizzo. Comune di Fontevivo loc. Pontetaro, via Brigate Garibaldi n.11.

Tipologia.

- Unità immobiliare, censita al NCEU di Fontevivo quale A/2 classe 2, abitazione di tipo civile, composta da un vano (soggiorno, cucina e letto), n.1 bagno con disimpegno, balcone.
- Unità immobiliare, censita al NCEU di Fontevivo quale C/6 classe 6, autorimessa, comprendente un vano cantina.

Piano.

- L'appartamento si trova al piano rialzato dell'immobile di cui fa parte, una palazzina condominiale composta da due piani oltre a seminterrato e sottotetto. L'immobile non è dotato di ascensore.
- L'autorimessa si trova al piano seminterrato, con accesso da corsello scoperto. Ad essa è annesso un locale cantina.

Superficie commerciale. 52mq.

Estremi catastali. Beni censiti al NCEU del Comune di Fontevivo:

- appartamento: foglio 29, mappale 478, subalterno 37, cat. A/2 classe 2;
- autorimessa: foglio 29, mappale 478, subalterno 59, cat. C/6 classe 6.

Confini. Dedotti dai documenti catastali e verificati durante il sopralluogo in data 16/11/2023.

L'appartamento confina:

- a nord, con ragioni altra ditta;
- a sud, con ragioni altra ditta;
- a est, con ragioni altra ditta e vano scala condominiale;
- a ovest, a sbalzo con area cortilizia.

L'autorimessa con cantina, confina:

- a nord, con ragioni altra ditta;
- a sud, con ragioni altra ditta;
- a est, con vano scala condominiale;
- a ovest, con corsello di distribuzione condominiale.

Eventuali pertinenze. Cantina di pertinenza annessa all'autorimessa, posta al piano seminterrato dell'immobile. Quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

Eventuali millesimi condominiali. L'immobile fa parte di edificio condominiale. I millesimi di

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

proprietà sono pari a: 60,55/1000 comprendenti appartamento e autorimessa.



4. DESCRIZIONE DEL BENE (quesito1)

a) Caratteristiche dell'immobile.

Tipologia dell'immobile . I beni oggetto di stima, fanno parte di una palazzina realizzata nei primi anni duemila, composta da due piani, oltre al sottotetto e al seminterrato. Situata in località Pontetaro, la stessa si colloca in prossimità della linea ferroviaria Milano-Bologna posta a nord, e poco distante dalla via Emilia, a sud. La zona è caratterizzata perlopiù da edilizia residenziale, fa eccezione la presenza di una importante ditta di prefabbricati.

L'immobile è di tipologia "isolata", circondato da area di proprietà parzialmente destinata a verde. L'affaccio principale e quello a nord, danno su Via Brigate Garibaldi, i rimanenti sui lotti residenziali limitrofi. La palazzina ospita residenze, ad eccezione del piano seminterrato in cui si trovano cantine ed autorimesse. A queste ultime si accede attraverso corsello di distribuzione scoperto, posto sui lati sud ed ovest dell'immobile.

In base all'epoca di costruzione del fabbricato, si ipotizza che: la struttura portante sia costituita da travi e pilastri in calcestruzzo, solai in latero-cemento, tamponamenti esterni a parete doppia in laterizio.

I prospetti sono rifiniti ad intonaco e tinteggio, con porzioni in mattoni facciavista. La copertura

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

dell'edificio ha struttura in legno, è a falde inclinate con lattoneria, gronde e pluviali, in rame. Manto di copertura in coppi.

La proprietà è delimitata sui fronti nord ed est, da muretto di recinzione con sovrastante recinzione in ferro a disegno semplice. Sui fronti sud ed ovest, da muretto di recinzione con sovrastate rete plastificata. I cancelli, sia pedonale che carraio, sono in ferro di tipologia analoga alla recinzione. Il primo è coperto da una tettoia in struttura di ferro a doppia falda; il secondo è dotato di apertura telecomandata. L'accesso pedonale, è pavimentato in marmo chiaro, tipo botticino o similari, analogo al rivestimento della rampa di scale che porta dal cancello d'ingresso all'accesso al fabbricato, posto al piano rialzato. I percorsi carrai, sono asfaltati. E' presente impianto di illuminazione esterna condominiale. Le cassette postali si trovano in prossimità del cancello pedonale.

L'ingresso al fabbricato è costituito da porta in alluminio e vetro, che si inserisce in una più ampia schermatura vetrata che da' luce al vano scale condominiale interno.



Le zone di distribuzione condominiale, hanno pareti rifinite con intonaco e tinteggio a tinte tenui, per un'altezza di circa 120cm, è presente finitura lavabile di colore grigio; le pavimentazioni, gli zoccolini, così come il rivestimento delle scale, è in marmo chiaro, tipo Botticino o similari; i parapetti sono costituiti da ringhiera di ferro smaltato, a disegno semplice. Le finiture cambiano al piano seminterrato, in corrispondenza delle cantine. Qui la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro, le pareti rifinite con intonaco civile e tinteggio bianco.

I contatori di acqua e luce, si trovano al piano seminterrato in adiacenza alla scala condominiale; i

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

contatori del gas si trovano all'esterno, in nicchia adiacente all'accesso pedonale.

Le condizioni di manutenzione delle aree condominiali, sono da considerarsi in generale buone.

Segnalazioni. Il fabbricato è privo di ascensore. Si rileva la presenza di servoscale a servizio della rampa di scale che conduce dal cancello di accesso pedonale, all'ingresso del condominio posto al piano rialzato.

Superficie commerciale. La proprietà comprende: un appartamento monostanza al piano rialzato, composto da un ambiente ospitante soggiorno/letto/cucina, bagno con disimpegno, balcone. Al piano seminterrato, autorimessa con annessa piccola cantina. La superficie commerciale dei beni è pari a 52mq.

Composizione interna. L'appartamento si trova al piano rialzato dello stabile, ed è composto da: ambiente soggiorno/letto/cucina (28,50mq circa), disimpegno (1,50mq circa), bagno (4,50mq circa), balcone (7,50mq circa). L'altezza interna è pari a 2,70m. Superficie utile complessiva 34,50mq circa, più balcone. Al piano seminterrato, autorimessa (13mq circa), cantina (4mq circa). L'altezza interna è pari a 2,40m.

Accessi alla proprietà. L'accesso all'appartamento è in adiacenza all'entrata principale dell'edificio, ed avviene da corridoio condominiale. L'accesso all'autorimessa, avviene da corsello carrabile scoperto, sviluppato sui fronti sud e ovest dell'edificio.

Caratteristiche di finitura (pavimenti, infissi, ecc.).

- APPARTAMENTO

Finiture interne. Pareti: rifinite con intonaco e tinteggi di colore chiaro.

Soffitti: piani rifiniti con intonaco e tinteggio.

Pavimenti: omogenei nei vari ambienti, in piastrelle quadrate di gres porcellanato. Zoccolini in legno ramino.

Rivestimenti: il bagno, presenta rivestimento ceramico (h.200cm circa) in piastrelle di forma quadrata e colore chiaro. In corrispondenza dell'angolo cottura, la parete è rivestita con piastrelle (h.160cm circa) di forma quadrata e colore chiaro.

Davanzali e soglie: davanzali e soglie in marmo chiaro, tipo Botticino o similari.

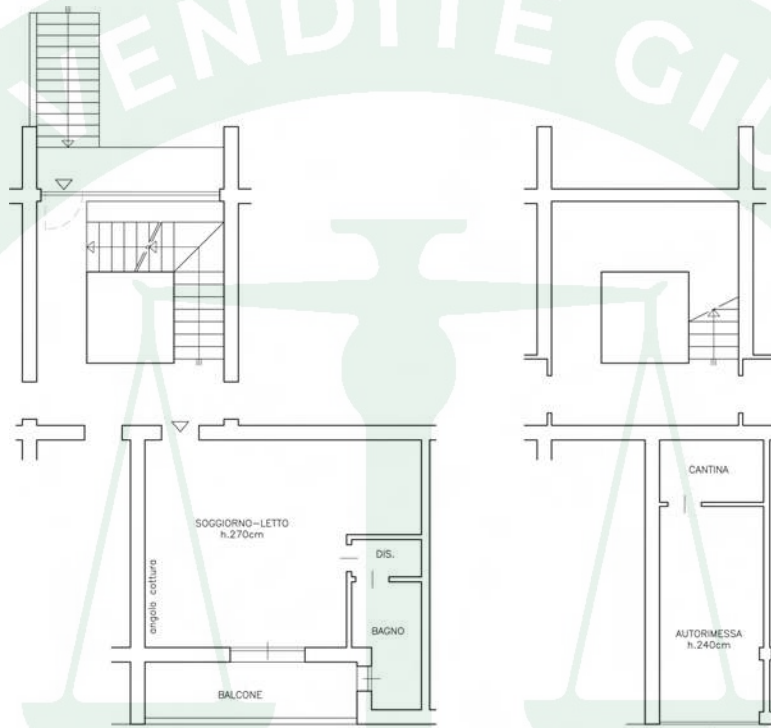
Infissi esterni: il portoncino d'ingresso all'unità è di tipo blindato, pannello di finitura in essenza.

Gli infissi esterni sono in legno, montanti vetro doppio. Gli oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc di colore marrone, cassonetto interno a vista in legno, presumibilmente coibentato.

Infissi interni: le porte interne sono in legno tamburato, con pannello liscio, finitura in essenza, montanti cerniere anuba.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1



PIANO RIALZATO

PIANO SEMINTERRATO

Impianti. Impianto termo-sanitario: l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, è di tipo autonomo, con termosifoni in acciaio nei vari ambienti. La caldaia è posizionata sul balcone. L'impianto è funzionante. L'edificio è allacciato all'acquedotto comunale.

Impianto di scarico: l'edificio è allacciato alla pubblica fognatura.

Dotazione cucina: la cucina è dotata di lavello ad una vasca, fornelli di dimensioni standard, cappa aspirante con scarico esterno, forno elettrico.

Dotazione bagni: il bagno è dotato di: lavabo a colonna, wc con cassetta a zaino, bidet, doccia di dimensioni standard. Allaccio lavatrice nell'antibagno.

Impianto elettrico: l'impianto è realizzato sotto traccia. Placche e frutti plastica di colore nero. Il salvavita è collocato in adiacenza all'ingresso.

Impianto gas: l'edificio è allacciato alla rete gas metano comunale.

Impianto citofonico: l'unità è fornita di video-citofono.

Attestato di Prestazione Energetica. Non è stato fornito APE.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1



- AUTORIMESSA E CANTINA

Finiture interne e impianti. Non si è potuto accedere all'unità.

Infissi: portone basculante in lamiera verniciata, con serratura.



Condizioni di manutenzione. Da quanto potuto vedere durante il sopralluogo in data 16/11/2023, le condizioni dei beni sono da considerarsi buone.

Enti condominiali. Gli immobili oggetto di stima, fanno parte del Condominio RAMONA.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione.

Il Comune di Fontevivo è collocato a nord della via Emilia, a circa 15km dalla città di Parma. Ora raggiungibile anche tramite tangenziale, si trova vicino al casello dell'Autocisa (Autostrada Parma-

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

Mare). In particolare la località di Pontetaro, dove si trova l'immobile, si colloca in adiacenza alla via Emilia e alla linea ferroviaria Milano-Bologna, oltre che accanto al fiume Taro. Nel territorio comunale, si trovano allevamenti di bovini, caseifici di produzione del formaggio, nonché ville e chiese di pregio.

(Fonte: Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma)

5. STATO DI POSSESSO (quesito10)

Da controllo presso l'Agenzia delle Entrate, risulta sull'immobile identificato al NCEU di Fontevivo al f.29, mapp.478 sub.37 (A/2), un contratto di affitto regolarmente registrato per il periodo dal 01/08/2019 al 31/07/2023. Reperito il contratto d'affitto dal locatario, si è appurato che il medesimo prevede, allo scadere dei primi quattro anni, un rinnovo tacito per ulteriori quattro anni. L'importo annuo della locazione risulta pari a 3.600,00€, composto da n.12 rate eguali anticipate di 300,00€ ciascuna. Si rimanda al contratto di affitto allegato per ulteriori informazioni e dettagli.

Bene occupato, per il decreto di trasferimento.

A livello informativo, si riportano di seguito i valori tabellari tratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio, periodo di rilevazione primo semestre 2023, inerenti la locazione di appartamenti nella zona di riferimento.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DEL TERRITORIO			
ANNO 2023 - SEMESTRE 1			
Provincia: PARMA			
Comune: FONTEVIVO			
Zona: SUBURBANA/PONTETARO CASTELGUELFO			
Microzona catastale n.: 0			
Destinazione: RESIDENZIALE			
TIPOLOGIA	VALORI DI MERCATO LOCAZIONE (€/mq x mese)		SUPERFICIE
	min	max	
Locazione abitazioni civili	2,9	4,1	Lorda

Sup.commerciale = 52mq

VALORE MINIMO = 52 x 2,9= 150,80€/mese

VALORE MASSIMO = 52 x 4,1= 213,20€/mese

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

6. PROVENIENZA VENTENNALE (quesito 6 -7)

Alla data odierna gli immobili oggetto di pignoramento appartengono all'esecutata, in ragione di 1/1 di proprietà. Di seguito si ricostruiscono i passaggi di proprietà del bene, nel ventennio antecedente il pignoramento:

- all'esecutata, i beni pervenivano a rogito notaio Bergonzi Giovanni, in data 12/06/2006, rep.n.551554 racc.n.29848, trascritto a Parma il 20/06/2006 reg.gen.16103 reg.part.9723, da potere xxx s.r.l. con sede in Parma, c.f. xxx. Per il diritto di piena proprietà;
- alla ditta xxx s.r.l. con sede in Parma, c.f. xxx, il lotto su cui veniva in seguito edificato l'immobile in oggetto, perveniva in data 22/12/2003, a rogito notaio Trasatti Armando n.rep.347968/14593, trascritto a Parma il 29/12/2003 reg.gen.29901 reg.part.20098, da potere xxx, nato a xxx in data xxx, c.f. xxx. NCT Comune di Fontevivo, foglio 29, part.351, per il diritto di piena proprietà;
- a xxx, nato a xxx in data xxx, c.f. xxx, i beni pervenivano in data 10/12/1997 a rogito notaio Trasatti Armando n.rep.281753, da potere xxx s.r.l., con sede in Parma, c.f. xxx, trascritto a Parma in data 19/12/1997, reg.gen.n.17966 reg.part.13154. NCT Comune di Fontevivo, foglio 29, part.351, per il diritto di piena proprietà.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito 7)

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

Spese condominiali arretrate (ultime 2 annualità), cui l'acquirente potrebbe essere chiamato a rispondere ai sensi ex art.63 disp. att. c.c.

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

In seguito a visura ipotecaria eseguita in data 18/12/2023, sono emersi i seguenti vincoli ed oneri che saranno regolarizzati nel contesto della procedura:

- *iscrizione contro del 13/07/2006, reg.part.4578 reg.gen.18518, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Bergonzi Giovanni, Parma, rep.n.551555/29849 del 12/06/2006. A favore xxx, con sede in xxx, c.f. xxx; contro xxx nata a xxx il xxx, c.f. xxx. Immobile sito in Fontevivo (PR), Via Brigate Garibaldi n.11, f.29, part.478, subb.59-37;*
- *iscrizione contro del 13/07/2006, reg.part.4579 reg.gen.18519, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Bergonzi Giovanni, Parma,*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

rep.n.551556/29850 del 12/06/2006. A favore xxx, con sede in xxx, c.f.xxx; contro xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx. Immobile sito in Parma (PR), Borgo Guazzo n.24, sez.urb.1, f.29, part.117, sub.14;

- *iscrizione contro del 04/08/2008, reg.part.3616 reg.gen.18903, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario*, notaio Spagna Musso Stefano, Parma, rep.n.43028/5710 del 29/07/2008. A favore xxx, con sede in xxx, c.f.xxx. Contro xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx; xxx nato a xxx il xxx, c.f.xxx, terzo datore di ipoteca; xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx, terzo datore di ipoteca. Immobile sito in Parma (PR), Via Sarzana n.8, Sez.Urb.1, f.15, part.343, sub.10;
- *iscrizione contro del 24/11/2011, reg.part.4630 reg.gen.23316, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito*, notaio Condemi Mattia, Borgo Val di Taro, rep.n.19048/7046 del 22/11/2011. A favore xxx, con sede in xxx, c.f.xxx. Contro xxx, con sede in xxx, c.f.xxx, debitore non datore; xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx, terzo datore di ipoteca; xxx nato a xxx il xxx, c.f.xxx, terzo datore di ipoteca; xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx, terzo datore di ipoteca; xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx, terzo datore di ipoteca. Immobili siti in Borgo Val di Taro (PR), Via Gregorio da Borgotaro n.1, f.134, part.15, subb.1-18;
- *iscrizione contro del 10/06/2019, reg.part.1958 reg.gen.12056, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*, Tribunale di Parma. A favore xxx nato a xxx il xxx, c.f.xxx; contro xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx. Immobili siti in Fontevivo (PR), Lesignano de' Bagni (PR), Parma (PR);
- *iscrizione contro del 17/02/2023, reg.part.396 reg.gen.3299, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*, Tribunale di Parma. A favore xxx Srl, con sede in xxx, c.f.xxx; contro xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx. Immobili siti in Borgo Val di Taro (PR), Fontevivo (PR), Lesignano de' Bagni (PR), Parma (PR);
- *trascrizione contro del 21/06/20231 reg.part.9670 reg.gen.12648, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili*, Tribunale di Parma. A favore xxx nato a xxx il xxx, c.f.xxx; contro xxx nata a xxx il xxx, c.f.xxx. Immobili siti in Borgo Val di Taro (PR), Fontevivo (PR), Parma (PR), oggetto della presente stima.

La verifica ipotecaria a carico dei comproprietari ha inoltre evidenziato:

- **LOTTO 3:**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

a carico di xxx, nato a xxx il xxx, comproprietario in ragione di 1/3 dell'immobile sito in Parma, Via Sarzana n.8, identificato al NCEU del Comune di Parma alla sez.urb.1, f.15, part.852, sub.10. *Non sono state reperite note per l'immobile in oggetto;*

- **LOTTO 4:**

a carico di xxx, nato a xxx il xxx, comproprietario in ragione di 1/4 dell'immobile sito in Borgo Val di Taro, Via Gregorio da Borgotaro n.1, identificato al NCEU del Comune di Borgo Val di Taro al f.134, part.15, sub.1-18. *Iscrizione contro del 24/11/2011, reg.part.4630 reg.gen.23316, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, notaio Condemi Mattia, Borgo Val di Taro, rep.n.19048/7046 del 22/11/2011. Soggetto terzo datore di ipoteca;*

a carico xxx, nata a xxx il xxx, comproprietaria in ragione di 1/4 dell'immobile sito in Borgo Val di Taro, Via Gregorio da Borgotaro n.1, identificato al NCEU del Comune di Borgo Val di Taro al f.134, part.15, sub.1-18. *Non sono state reperite note per l'immobile in oggetto.*

9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001 (quesito 2-3)

Inquadramento urbanistico. L'immobile è identificato alla tav.15 del RUE del Comune di Fontevivo. Rientra all'interno del "Territorio urbano consolidato (TUR)" ed in particolare è classificato quale "Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (RES3)", normato dagli artt.159-171 del RUE vigente.

Regolarità edilizio-urbanistica. In base alle verifiche effettuate presso il Comune di Fontevivo, è emerso quanto segue:

- **Permesso di Costruire n.32/2004**, presentato in data 26/02/2004 e rilasciato in data 16/06/2004, avente per oggetto "Costruzione di edificio di civile abitazione";
- **Comunicazione di inizio lavori**, in data 23/06/2004;
- **Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria n.37/2006 prot.n.4581**, presentata in data 12/04/2006 relativa a "Variante in corso d'opera al PdC n.32/2004, riguardante modifiche interne";
- **Comunicazione di fine lavori**, in data 21/11/2006;
- **Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità**, richiesto in data 21/11/2006;
- **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.5278**, rilasciato in data 09/05/2007.

Regolarità catastale. In base alle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Parma, i beni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

risultano censiti come di seguito specificato:

- appartamento + n.1 autorimessa con cantina: *NCEU Comune di Fontevivo, foglio 29, mapp.478, sub.37-59.*

Conformità edilizia. Dall'analisi dei documenti reperiti presso il Comune di Fontevivo, l'Agenzia del Territorio ed in seguito a sopralluogo presso l'immobile in data 16/11/2023, si può concludere che:

- dal punto di vista edilizio-urbanistico: l'immobile risulta conforme ai documenti depositati;
- dal punto di vista catastale: l'immobile risulta conforme ai documenti depositati.

Regolarizzazione dell'immobile. Non necessita alcuna regolarizzazione. L'immobile è conforme sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale, fatte salve le tolleranze previste dall'art.19bis della L.R.23/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

10. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (quesito 11)

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

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile. L'immobile fa parte del condominio RAMONA. In particolare mi sono state fornite le seguenti informazioni:

- i millesimi condominiali a carico dei beni corrispondono a 60,55/1000 di proprietà;
- l'importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie, corrisponde a circa a 1.250,00€.

Spese condominiali straordinarie. Per l'anno in corso non sono state approvate spese condominiali straordinarie.

Spese condominiali arretrate (ultime 2 annualità), cui l'acquirente potrebbe essere chiamato a rispondere ai sensi ex art.63 disp. att. c.c. Ad oggi le spese insolte riferite agli ultimi due anni ammontano a circa 2.500,00€.

Spese condominiali arretrate totali. Ad oggi le spese insolte ammontano a 2.877,18€ (salvo conguaglio bilancio consuntivo).

12. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA (quesito 8)

Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati. L'unità immobiliare, è composta da superfici principali e superfici accessorie. Per ottenere

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

la superficie commerciale queste ultime sono state omogeneizzate alle superfici principali con opportuni coefficienti di ragguaglio. Il principio adottato, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, emanato dall'Agenzia del Territorio.

In particolare, il criterio di valutazione utilizzato è il seguente:

TIPOLOGIA SUPERFICI	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE
Superficie principale, composta da vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate sino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare o altra destinazione.	100%
Pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare, quali balconi, terrazzi o simili. Comunicanti.	30%
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali cantine o assimilabili. Non comunicanti.	25%
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali autorimesse. Poste nello stabile.	50%

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Superficie principale.	41,00	1,00	41,00
Pertinenze di ornamento. Comunicanti. Balcone	8,00	0,30	2,40
Pertinenze accessorie. Non comunicanti. Cantine	5,00	0,25	1,25
Pertinenze accessorie. Poste nello stabile. Autorimesse	14,50	0,50	7,25
TOTALE			51,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA AL MQ			52mq

Segnalazione dei fattori incidenti sul valore. L'operazione di stima tiene conto dei vari aspetti che influenzano il mercato immobiliare, quali l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità, salubrità e rumorosità della zona, presenza di servizi, comodità dei collegamenti, ecc.), le caratteristiche funzionali e distributive interne all'alloggio, le finiture, la presenza e qualità degli impianti, l'anno di costruzione, lo stato di occupazione dell'immobile.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

Criterio di stima. Il valore di stima viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo del valore di mercato, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante confronto con i valori forniti da alcuni Osservatori Immobiliari presenti sul territorio, e con beni analoghi di cui è noto il valore di mercato.

Di seguito si riportano i valori delle due banche dati utilizzate per la stima: la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023 primo semestre, e il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma e Provincia, periodo di rilevazione gennaio-giugno 2022.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DEL TERRITORIO				
ANNO 2023 - SEMESTRE 1				
Provincia: PARMA				
Comune: FONTEVIVO				
Fascia/zona: SUBURBANA/PONTETARO CASTELGUELFO				
Codice di zona: E2				
Microzona catastale n.: 0				
Destinazione: RESIDENZIALE				
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI DI MERCATO (€/MQ)		SUPERFICIE
		min	max	
Abitazioni civili	Normale	940,00	1.200,00	Lorda

LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI PARMA E PROVINCIA			
GENNAIO-GIUGNO 2022			
Provincia: PARMA			
Comune: FONTEVIVO			
Zona: /			
Codice di zona: c17			
TIPOLOGIA	VALORI DI MERCATO (€/MQ)		SUPERFICIE
	min	max	
Abitazioni (nuovo o ristrutturato)	1.500,00	1.800,00	Lorda
Abitazioni (da ristrutturare)	700,00	900,00	Lorda

Prendendo in considerazione i dati sopra riportati e considerando la tipologia dell'immobile, si decide di considerare il seguente valore di mercato medio

Valore di mercato medio €/mq= 1.400,00€/mq

I dati provenienti dalle Banche Dati utilizzate, riguardano i prezzi medi delle compravendite riscontrati nel periodo, nelle normali condizioni di mercato. I valori, riferiti al metro quadro commerciale, sono riferiti ad unità immobiliari tipo, in condizioni ordinarie. A tali valori vanno

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

quindi applicati dei coefficienti correttivi, incrementativi o decrementativi, che tengano conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. I coefficienti utilizzati nell'operazione di stima, vengono riportati nella tabella che segue.

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
K1	COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE: - immobile di 10-20 anni; fabbricato di tipo medio; qualità media delle finiture; stato conservativo e manutentivo dell'unità buone	1,05
K2	COEFFICIENTE DI PIANO: - immobile posto al piano rialzato, in palazzina composta da n.2 piani oltre a seminterrato e sottotetto. Senza ascensore ma con servoscala esterno.	0,95
K3	COEFFICIENTE DI POSIZIONE ED ESPOSIZIONE: - caratteristiche di posizione ed esposizione che non si discostano particolarmente da quelle rilevate nella microzona di riferimento	1,00
K4	COEFFICIENTE DI DOTAZIONE IMPIANTI: - dotazione impianti nella media ma priva di dichiarazioni di conformità che ne garantiscano la rispondenza alle attuali normative	0,95
K5	COEFFICIENTE PER STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: - immobile occupato con regolare contratto di locazione	0,95

Il coefficiente correttivo globale K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti Ki sopra riportati:

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 1,05 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,90$$

Coefficiente globale correttivo K= 0,90

Per fornire un prezzo di stima più attendibile, si è ritenuto opportuno approfondire la valutazione analizzando i valori di vendita proposti dalle Agenzie Immobiliari per immobili situati nella zona in cui si trova l'oggetto di stima. Si riportano di seguito alcuni casi per valutare l'andamento dei prezzi di mercato in relazione ad immobili simili per tipologia e/o anno di realizzazione.

CASO 1 - APPARTAMENTO VIA MARTIRI BERNINI				
FONTE: - sito internet: casa.it				
DESCRIZIONE: Appartamento posto al piano primo di palazzina condominiale composta da tre piani, dotata di ascensore. Composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.1 camera doppia, n.1 bagno, ripostiglio, n.1 balcone. Posto auto privato di pertinenza. Termoautonomo. Classe G.				
ANNO DI COSTRUZIONE	STATO DI CONSERVAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PREZZO DI MERCATO
2000	Buono/Abitabile	65mq	1.261,00€/mq	82.000,00€

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

CASO 2 - APPARTAMENTO VIA GIUSEPPE VERDI

FONTE: - sito internet: casa.it				
DESCRIZIONE: Bilocale posto al piano terzo di palazzina condominiale di quattro piani, con ascensore. Composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n.1 camera doppia, bagno. Cantina di pertinenza. Termoautonomo. Classe G.				
ANNO DI COSTRUZIONE	STATO DI CONSERVAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ	PREZZO DI MERCATO
Anni '70	Abitabile	63mq	1.031,00€/mq	65.000,00€

Valore di mercato unitario €/mq del bene.

Valore di mercato medio €/mq= 1.400,00 x 0,90= 1.260,00 €/mq

Valore di mercato €/mq= 1.260,00 €/mq

Tale valore risulta in linea con i valori proposti dalla Borsa Immobiliare di Parma, nonché con la media degli immobili simili proposti in zona.

Valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il valore di mercato del bene, è ottenuto moltiplicando il valore unitario commerciale ottenuto dalle quotazioni medie sopra riportate, per la superficie di riferimento:

Valore di mercato €/mq x Sup.commerciale mq= 1.260,00 x 52,00= 65.520,00€

VALORE DI MERCATO PER LA PROPRIETA' = 65.520,00€

Adeguamenti e correzioni di stima. Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, tra cui l'assenza di garanzia per vizi occulti, le eventuali diverse modalità fiscali esistenti, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, nonché eventuali ulteriori oneri non computabili in questa sede, si propone un "abbattimento forfettario" del valore del bene pari al 20%. A tale abbattimento si aggiunge quello derivato dagli oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Le suddette detrazioni sono riportate nella tabella che segue.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	
Abbattimento forfettario pari al 20%	13.104,00€
Spese condominiali arretrate (ultime 2 annualità), cui l'acquirente potrebbe essere chiamato a rispondere ai sensi ex art.63 disp.att.c.c.	2.500,00€
TOTALE DETRAZIONI	euro 15.604,00

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1

Valore finale della quota di 1/1 del bene.

Il valore finale della quota di proprietà pari a 1/1 dei beni immobili oggetto di stima, risulta pari a 49.916,00€, arrotondato al primo migliaio

50.000,00€

(diconsi euro cinquantamila/00)

Tale valore finale deriva dalla seguente operazione:

Valore finale = Valore di mercato - Totale detrazioni =

Valore finale = 65.520,00€ - 15.604,00€ = 49.916,00€

Arrotondamento al primo migliaio = 50.000,00€

Parma, li 03/01/2024

E.S. arch. Valbuzzi Viviana



I.V.C.

DI PARMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2023 R.G.E.

1. APPARTAMENTO (A/2)+AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI FONTEVIVO, Via BRIGATE GARIBALDI n.11
 2. APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Borgo GUAZZO n.24
 3. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/3), COMUNE DI PARMA, Via SARZANA n.8
 4. QUOTA DI APPARTAMENTO (A/2)+ QUOTA AUTORIMESSA (C/6), COMUNE DI BORGO VAL DI TARO, Via GREGORIO DA BORGOTARO n.1
-

ALLEGATI

- **01- 02** Certificato di residenza e di stato civile.
- **03** Avviso inizio operazioni peritali.
- **04** Visura catastale attuale e storica.
- **05** Planimetrie catastali.
- **06** Planimetrie dello stato reale dei luoghi.
- **07** Documentazione fotografica.
- **08** Titoli edilizi.
- **09** _
- **10** Ispezione ipotecaria.
- **11** Copia atto di provenienza.
- **12** Allegato A - Scheda riepilogativa per pubblicità commerciale.
- **13** Versione perizia di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008.
- **14** Ispezione Agenzia delle Entrate: contratto di locazione.
- **15** Allegato C - Dichiarazione dell'occupante non esecutato.
- **16** Attestazione consegna perizia alle parti.
- **17** Modello riassuntivo.