



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI
UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE OLTRE
CANTINA E SOFFITTA IN SALSOMAGGIORE TERME (PR),
VIA B. ANTELAMI N. 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 34/2024 RGE

- LOTTO UNICO -

GIUDICE ESECUZIONI: dott.ssa F. ERRICO

ESECUTATO : *omesso per privacy*

CREDITORE PROCEDENTE: : *omesso per privacy*

CONSULENTE TECNICO: GEOMETRA ELISABETTA CARNERINI

nominato con provvedimento in data: 11/06/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 26/06/2024

l'Esperto Stimatore
geom. Elisabetta Carnerini
firmato digitalmente



TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura n. 34/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: *omesso per privacy*

Contro: *omesso per privacy*

In data 11/06/2024 d'ordine del G.E. autorizzava il deposito telematico di accettazione dell'incarico, allegando modulo predisposto, restituito in data 15/06/2024 a mezzo deposito telematico dalla sottoscritta geometra Elisabetta Carnerini, in qualità di esperto nominato che ha prestato giuramento nelle forme di rito.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- ritenuto di avvalersi di un ausiliario per la stima del cespite,
- visti ed applicati gli artt.568-68 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto estimatore l'incarico di determinare il valore dell/gli immobili/i pignorato/i secondo le indicazioni contenute nell'allegato A, fissando l'udienza in data udienza del 16.01.2025 ore 12.30 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, dei contitolari dei diritti reali, nonché del terzo proprietario dell'immobile cui ha riguardo l'istanza di vendita, perché siano sentiti in ordine al tempo e alle modalità della vendita richiesta del creditore procedente.

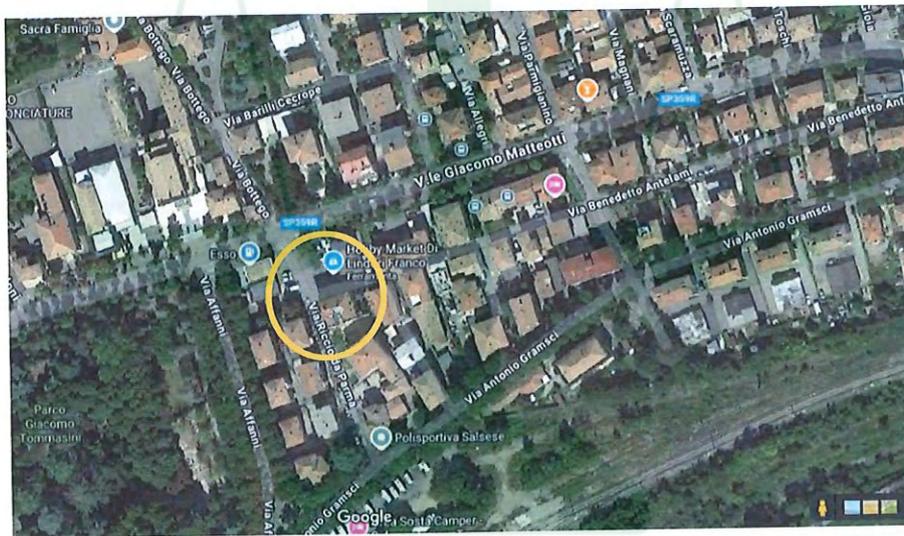
L'esperto stimatore dichiara di accettare l'incarico, il quale presta impegno di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli e ritira la documentazione.

L'esperto stimatore geom.Elisabetta Carnerini

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE
RELATIVA

A QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI UNITA'
IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE OLTRE
CANTINA E SOFFITTA IN SALSOMAGGIORE TERME (PR),
VIA B. ANTELAMI N. 2

- LOTTO UNICO -



Vista satellitare dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito



INIZIO OPERAZIONI PERITALI: in data 8 Luglio 2024 effettuato in forma rituale, dove si fissava il sopralluogo in data 21/11/2023, effettuato accesso forzoso unitamente al custode nominato, ed all'apriporta alla presenza della polizia locale, procedendo all'accesso ai beni pignorati.

QUESITO 1: identificazione del bene comprensiva di confini ed esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

QUESITO 6: 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 eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 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 ostative

1. GENERALITA' ESECUTATO

omesso per privacy quota di 1/1 di piena proprietà

1.1 DIRITTO REALE PIGNORATO

Quota complessiva 1/1 (per 1000/1000) di piena proprietà.

Tale diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DI CONFINI:

Piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale posto in Comune di Salsomaggiore Terme, Via B. Antelami n. 2, costituita da appartamento di civile abitazione posto a piano primo formato da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, tre balconi, con annesse una cantina al piano interrato ed una soffitta al piano quarto sottotetto.

L'appartamento confina con ragioni . o aventi causa, con via Riccio da Parma, con via B. Antelami, con vano scala, con ragioni o aventi causa;

La cantina confina con corridoio comune, con ragioni o aventi causa, con via Riccio da Parma, con ragioni o aventi causa;

La soffitta confina con ragioni o aventi causa, da piu lati con parti comuni.

Il tutto risulta censito al CF del Comune di Salsomaggiore Terme, foglio 21, part. 294, sub. *omesso per privacy*, cat. A/2, cl. 1, consistenza vani 6.5, superficie catastale totale mq. 91, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 90, piano S1-1-4, rendita catastale € 604.25.

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Pien proprietà per 1/1 del abitazione di tipo civile in Comune di Salsomaggiore Terme, via Benedetto Antelami n. 2, censito al NCEU di detto comune al F. 21, part. 294, sub. *omesso per privacy*, categoria A/2 , vani 6.5, piano S1-1-4.

1.5 CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Riscontrata

Con precisazione che planimetria catastale omette la rappresentazione di balcone lato sud con accesso dall'attuale servizio ex cucina.

1.6 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

NON presenti.

1.7 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La sottoscritta, successivamente al sopralluogo, considerata la natura dei beni oggetto di stima e le caratteristiche delle sue pertinenze, ritiene opportuno procedere con la costituzione di unico lotto.

QUESITO 2: sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA o se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Lotto Unico - In Salsomaggiore Terme, via B.Antelami n. 2

INTERA PIENA PROPRIETA' di appartamento sito al piano primo, posto a piano primo formato da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, tre balconi, con annessa una cantina al piano seminterrato ed una soffitta al piano quarto sottotetto.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'unità figura censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme:

foglio 21, part. 294, sub. *omesso per privacy*, cat. A/2, cl. 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 91, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 90, piano S1-1-4, rendita catastale € 604.25.

Dati derivanti da variazione del 08/01/1989 in atti dal 18/02/1999 accastamento in data 18/02/1999, variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione del 08/05/1999 in atti dal 08/05/1999 per aggiunta soffitta, variazione toponomastica richiesta dal Comune del 01/12/2011, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie riferiti alla planimetria presentata in data 08/05/1999, variazione toponomastica del 22/08/2022 in atti dal 22/08/2022.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni si precisa che l'area su cui sorge il fabbricato figura censita al Catasto Terreni di Salsomaggiore Terme alla Partita 1, foglio 21 mappale 294, Ha.00.02.40, ente urbano, senza redditi.

2.1 CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

- ♦ Impianti:

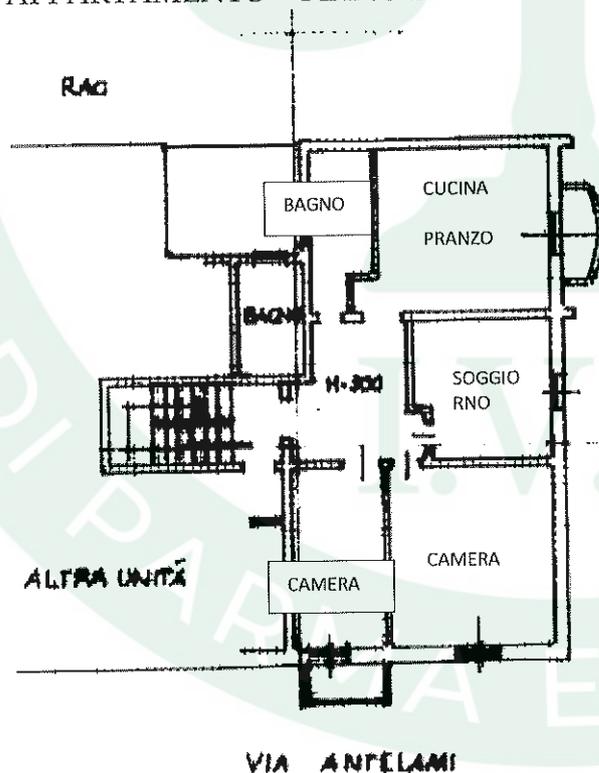
Nell'appartamento l'impianto elettrico, telefonico, termoidraulico e televisivo sono eseguiti sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a colonna, caldaia a gas metano per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento, posta in cucina oltre impianto di climatizzazione con split posti nell'ingresso ed in cucina.

Alla scrivente non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'appartamento in contesto di tipo economico, si presenta con finiture idonee alla destinazione d'uso, in stato di conservazione normale in considerazione all'uso e alla vetust .

2.2 CARATTERISTICHE DELLE FINITURE (PAVIMENTI, INFISSI ECC.):

APPARTAMENTO - PIANO PRIMO



◆ Porte interne: in legno tamburato

◆ Infissi: in legno vetro camera



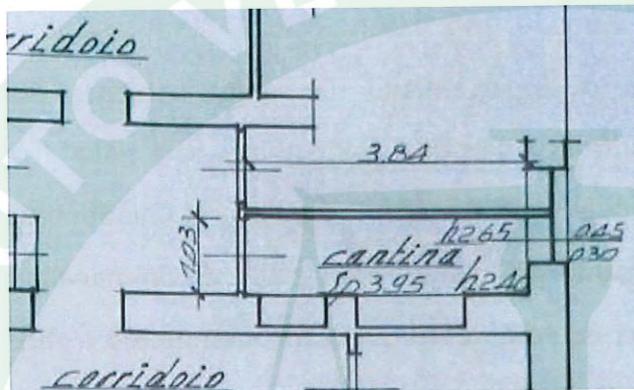
- ◆ Infissi esterni:
persiane ad anta in legno

- ◆ Pavimenti piastrelle in ceramica

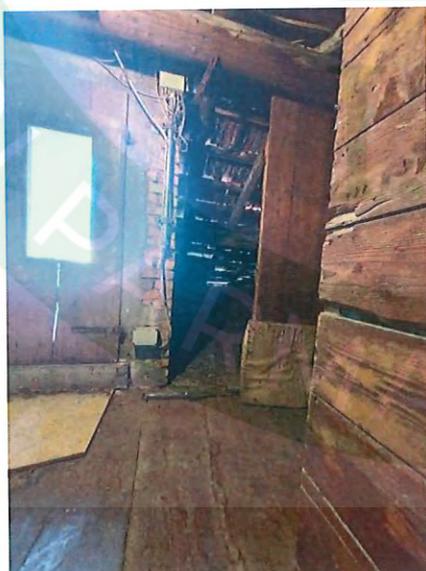
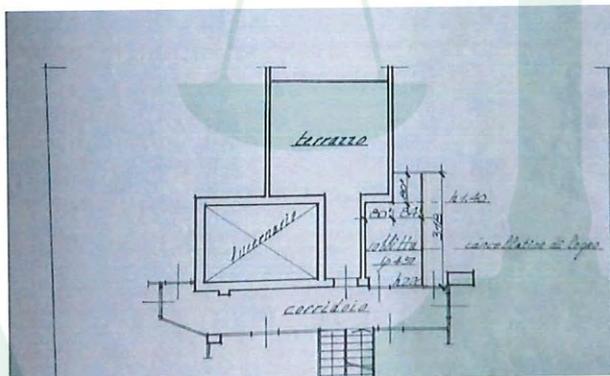


- ◆ Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento, tranne parete nel locale cucina-pranzo e nei servizi igienico dove è presente rivestimento in ceramica.

CANTINA – piano interrato



SOFFITTA – piano quarto sottotetto



2.3 TIPOLOGIA DELLO STABILE E DEI CESPITI:

- ♦ *Stabile*: edificio condominiale elevato quattro piani fuori terra oltre piano interrato
- ♦ *Cespiti*: appartamento di civile di appartamento sito al piano primo, con annesso un vano di cantina nel interrato e soffitta a piano quarto-sottotetto
- ♦ *Accesso* situato a piano terra: dalla via B.Antelami si accede al Condominio tramite vialetto pedonale, al termine del quale sono collocati campanelli e cassette postali, portoncino di accesso dal quale si accede all'ingresso e vano scale condominiali.



- ♦ *Enti condominiali* - con la comproprietà delle parti condominiali ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO:



- ◆ Facciate tinteggiate con zoccolatura a terra e marcapiani;
- ◆ Lattoneria e pluviali: in lamiera zincata posizionati all'esterno lungo le facciate dell'edificio.
- ◆ Copertura: a falde.
- ◆ Ascensore: non presente
- ◆ Scale condominiali pedate in pietra, pianerottoli in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate con zoccolatura, soffitti con intonaco a tinta chiara, parapetto e corrimano in metallo.



Ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 Modificato da: Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 Articolo 9 si ricade negli ambiti dell'art. 8 ter, la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA

QUESITO 3: Ad indicare 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. 47/85.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio storico del competente comune, si è riscontrato che le opere, inerenti la costruzione del fabbricato, risultano realizzate in data anteriore al 01/09/1967, precisamente con nulla osta prot. 296 del 13/09/1921 e successivo ampliamento con rilascio di nulla osta

prot. 06753 del 02/07/1955, certificato di abitabilità n. 09288 del 26/02/1957 a far tempo dal giorno 1 gennaio 1957.

QUESITO 4: Ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) gli estremi della licenza e della concessione edilizia evidenziandone l'assenza o le realizzazioni effettuate in difformità ad essa, specificando in tali casi 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 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento presso gli uffici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni corrisposte/da corrispondere, in ogni altro caso verifici, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto Legge 47/85, ovvero art. 46 comma 5 DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Successivamente risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 8267/86, comunicazione di opere interne in data 30/06/1986, concessione in sanatoria in data 23/05/2001.

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

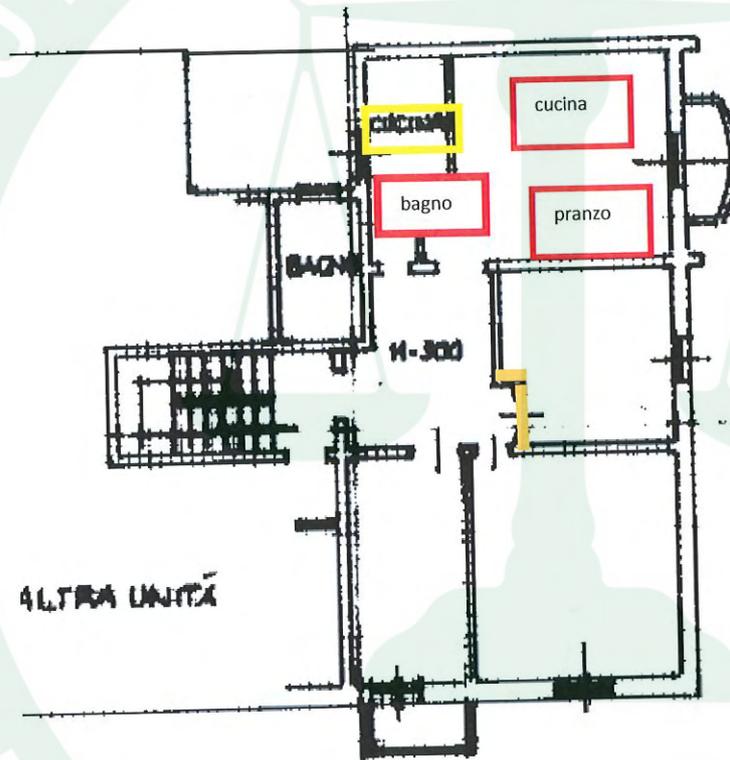
riscontrate

si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di parete non portante per collegamento fra ingresso e soggiorno, creazione di

ALLEGATO 11 PERIZIA PRIVACY

servizio in locale originariamente destinato a cucina, creazione di cucina-pranzo in locale originariamente destinato a camera.

Schema indicativo fuori scala con indicazione delle difformità rappresentate nell'appartamento con i colori convenzionali rosso costruzione/giallo demolizione.



Preso atto dello stato dei luoghi non è stato possibile accedere alla cantina e verificarne la regolarità edilizia



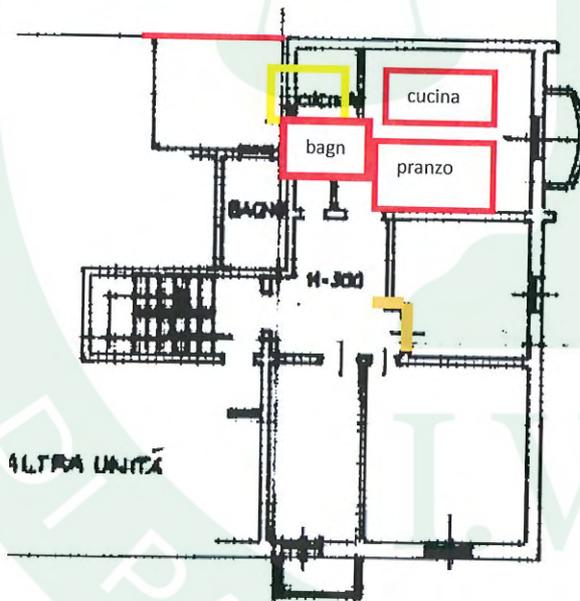
ALLEGATO 11 PERIZIA PRIVACY

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

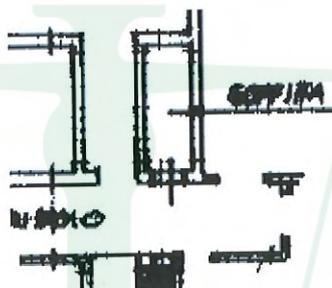
riscontrate

diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di parete non portante per collegamento fra ingresso e soggiorno, creazione di servizio in locale originariamente destinato a cucina, creazione di cucina-pranzo in locale originariamente destinato a camera, mancata rappresentazione del balcone lato su con accesso dal servizio ex cucina.

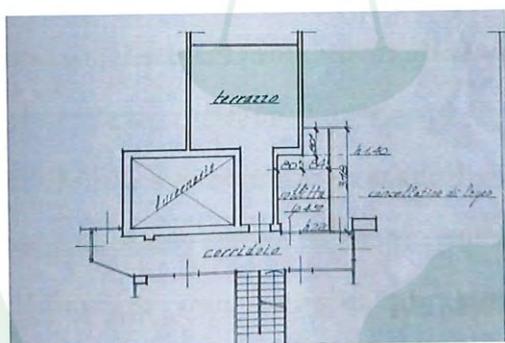
Schema indicativo fuori scala con indicazione delle difformità rappresentate nell'appartamento con i colori convenzionali rosso costruzione/giallo demolizione



Il perimetro del locale soffitta non risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale estratta dal competente ufficio



RAPPRESENTAZIONE ERRATA DA PLANIMETRIA CATASTALE



RAPPRESENTAZIONE CORRETTA COME DA STATO DEI LUOGHI E TITOLO EDILIZIO

QUESITO 5: allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi art. 18 L. 47/85

Non necessita, trattasi di immobile urbano

QUESITO 7: appurare sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'ES deve precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione e di valore esattamente pari alla quota). L'ES deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, come da ispezione telematica del 16/10/2024 all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, e precisamente trascrizione a favore del 19/05/2005 - Pubblico Ufficiale dr. G. Bergonzi, del 20/04/2005 in quota di 1/1 di piena proprietà.

Comproprietari non eseguiti: non presenti

Quota titolarità parti eseguite: 1/1 di piena proprietà

QUESITO 8: 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/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Come riportato nei titoli di provenienza, il bene in oggetto è pervenuto all'attuale intestatario in forza di atto di compravendita a ministero dr. G. Bergonzi in data 20/04/2005, , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Parma in data 19/05/2005, da *omesso per privacy* che ne divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 10/09/1999 ricevuto dal Notaio Sozzi Pietro, in Salsomaggiore Terme (PR), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Parma in data 17/09/1999.

Si precisa che nell'atto di provenienza risultano indicati due balconi invece di tre, non risultando descritto ed indicato anche il terzo balcone posto sul lato sud con accesso dal locale bagno-ex cucina, presente fisicamente ed indicato

nelle tavole grafiche dei titoli edilizi ma non rappresentato nella planimetria catastale; con alta probabilità tale mancata rappresentazione non ha consentito al rogante di descrivere compiutamente le dipendenze e pertinenze del bene.

Con le servitu' attive e passive inerenti anche se qui non specificate ed in particolare con tutti i patti e condizioni citati o costituiti nei titoli di provenienza, con la comproprietà delle parti condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.p.c

8.1 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

8.1a) Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Non è noto alcun importo: da informazioni rilasciate dai condomini residenti, l'immobile non è dotato di amministratore, le spese, consistenti in bollette luce scale, vengono ripartite in modo uguale fra i condomini attualmente presenti nel condominio (n.5 famiglie). Non vengono riferite altre spese.

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

non presenti da quanto acquisito in sede di sopralluogo

QUESITO 9: determinare il valore degli immobili pignorati ai sensi del novellato art. 568 cpc nella determinazione del valore di mercato si 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 di stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

9.1 ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Ai sensi della L. 132/2015 nella determinazione del valore di mercato l'E.S. procede alla determinazione della superficie dell'immobile misurata secondo i criteri stabiliti dagli standard nazionali ed europei, specificando la superficie commerciale.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, la superficie considerata ai fini della stima risulta essere la *Superficie Interna Lorda SIL*, con superfici desunte mediante rilievo in sito.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, che si ricorda risulta essere una superficie fittizia ottenuta dalla somma tra la superficie principale e le superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile, ovvero con coefficienti che raccordano la superficie principale con le superfici secondarie, segue la tabella con indicazione della superficie interna lorda e commerciale dell'immobile ed esplicitazione dei coefficienti utilizzati, secondo criteri definiti Norma UNI 10750 sostituita dalle UNI 11558/2014 – 11612/2015 nonché in base al Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.):

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale ;

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi);
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 100% Muri divisorii tra parti comuni;

- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, lavanderie, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Aree scoperte o a queste assimilabili compresi posti auto scoperti in aree private

LOTTO UNICO: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE OLTRE CANTINA E SOFFITTA IN SALSOMAGGIORE TERME (PR), VIA B. ANTELANI N. 2

Composizione interna:

1) **appartamento** di civile abitazione situato a piano primo formato da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, tre balconi, con annessa una cantina al piano seminterrato ed una soffitta al piano quarto sottotetto.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Fonte Norma UNI 10750 - UNI EN 15733/2011- S.I.M.)

TIPOLOGIE E LOCALI	SUPERFICIE INTERNA LORDA	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO			
- P1 locali e muri int. non portanti	74.13 mq circa	1,00	74.13 mq circa
- P1 muri perimetrali esterni e portanti, muri divisorii fra parti comuni	8.16 mq circa	1,00	8.16 mq. circa
- P1 muri confinanti con altra proprietà e/o u.i.	1.80 mq. circa	0,50	0.90 mq. circa
- P1 balconi	3.90 mq. circa	0,30	1.17 mq. circa
CANTINA	3.95 mq. circa	0,25	0.98 mq. circa
SOFFITTA	3.96 mq. circa	0,25	0.99 mq. circa
TOTALE			SUPERFICIE COMMERCIALE mq circa 86.36

Stato di manutenzione e conservazione:

Al valore convenzionale dell'abitazione si applicano i seguenti coefficienti correttivi per lo stato di conservazione e manutenzione:

1,00 se lo stato è normale;

0,80 se lo stato è mediocre

0,60 se lo stato è scadente.

Per stabilire lo stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto delle seguenti parti dell'abitazione: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, nonché delle seguenti parti comuni dell'edificio: accessi, scale ed ascensore, facciate, coperture, e parti comuni in genere.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato di manutenzione e conservazione alla luce di quanto sopra e di quanto precedentemente descritto, può definirsi normale, il valore/mq. riferito al bene in oggetto terrà conto del deperimento fisico (physical deterioration) derivato dall'uso e dallo stato d'uso, dal logorio delle parti dell'immobile.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata per parametro tecnico (metro quadrato) previa indagine di mercato per identificare beni comparabili per segmento di mercato e dato immobiliare, tenendo in opportuna considerazione vari aspetti che influenzano il mercato stesso quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'appartamento e delle sue

ALLEGATO 11 PERIZIA PRIVACY

pertinenze, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo e lo stato di occupazione dell'immobile.

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, è necessario procedere con correttivi, al fine di evidenziare eventuali differenze tra caratteristiche/condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando, considerando altresì le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima, tenuta in opportuna considerazione stato di conservazione e manutenzione, stato d'uso ed eventuali deprezzamenti.

9.2 Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Sulla base di quanto sopra esposto, relativamente a determinazione della superficie commerciale nonché dell'applicazione del metodo e dei relativi parametri adottati, considerato quanto emerge dalle statistiche trimestrali realizzate dall'osservatorio immobiliare quale sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo, a seguito del vaglio dei dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare, comparate con le valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore relativamente alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto. Tenuto conto di quanto sopra esposto, rispetto ai prezzi medi delle compravendite riscontrati nella zona, relativamente al bene in oggetto, **il valore commerciale complessivo** sarà pari a

SUP.COMMERCIALE COMPLESSIVA.	VALORE/ MQ.	COEFF. CORRETTIVO	VALORE COMMERCIALE
<i>Appartamento, cantina e soffitta</i> <i>Sup. commerciale mq. 86.36 circa</i>	€ 1.000,00/mq.	1,00	€ 86.360,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 86.360,00

ALLEGATO 11 PERIZIA PRIVACY

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili rilevati, sulla base delle operazioni estimative svolte come sopra esposto, si può esprimere il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta a euro 1.000,00/mq., per cui il **valore complessivo del bene stimato nelle attuali condizioni**, risulta pari a Euro 86.360,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PARMA

Comune: SALSOMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ZONA TERMAL

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2	3	L
Abitazioni signorili	NORMALE	780	1000	L	2,4	3,2	L
Box	NORMALE	360	530	L	1,3	1,7	L

OSSERVATORIO IMMOBILIARE PARMA E PROVINCIA FIAIP

PROVINCIA

Salsomaggiore Terme

VENDITE

€/mq	ABITAZIONI			COMMERCIALE		PRODUTTIVO
	Nuovo ristrutturato	Buono stato	Da ristrutturare	UFFICI	NEGOZI	CAPANNONI
MIN.	1.400	800	350	600	600	200
MAX.	2.000	1.100	550	1.800	1.900	550

SALSOMAGGIORE TERME - C34	MIN	MAX
	Euro/mq	
Abitazioni in centro - I fascia	1.600	2.200
Abitazioni in centro - II fascia	300	900
Commerciale	500	1.000

9.3 Detrazione per eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti:

presenti

A cura dell'aggiudicatario dovrà essere depositato idoneo titolo edilizio a sanatoria riguardante le opere difformi, eseguite senza titolo abilitativo: indicando le seguenti spese indicative:

1. Competenze tecniche per predisposizione idoneo titolo edilizio a sanatoria comprendenti rilievo stato di fatto, raffronto con ultimo titolo edilizio rilasciato e restituzione grafica, studio della pratica ai fini della redazione di idoneo provvedimento urbanistico, per le difformità riscontrate e sopra esposte, redazione modulistica, asseverazioni, tavole grafiche e deposito telematico :
euro 2.500,00 oltre IVA e contributi di legge (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale);
2. Sanzione per CILA a sanatoria da euro 1.000,00 a euro 2.000,00;
3. Competenze tecniche per redazione e deposito di variazione catastale appartamento e soffitta, con redazione di n. 3 planimetrie catastali in ossequio al punto 3.3.2 della circolare 2/E del 01/02/2016 – euro 1.200,00 oltre IVA e contributi di legge (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).

Agli importi sopra indicati, dovranno essere aggiunti diritti di segreteria e presentazione comunali e catastali, bolli se dovuti, iva e contributi di legge, specificando che gli importi esposti sono presuntivi e secondo una media di mercato validi alla data di redazione della presente.

Dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, potrebbero essere richieste modalità diverse da quelle sopra indicate e/o ulteriori somme, o importi riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria che sarà presentata dal soggetto aggiudicatario dell'immobile. Tali modalità e importi saranno determinati dai competenti

uffici sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica, a cura dell'aggiudicatario, in relazione dell'abuso commesso e quantificabili solo orientativamente alla data odierna.

Totale detrazioni preventivate per sanzione amministrativa, oneri per contributo di costruzione, urbanizzazioni e monetizzazioni, competenze tecniche per redazione delle attività necessarie, escluse IVA e contributi di legge, calcolate alla data di redazione della presente: presumibili euro 4.700,00, oltre IVA, CPA, diritti comunali e catastali, secondo valutazione indicativa alla data attuale.

Valore complessivo – detrazioni = € 86.360,00 – € 4.700,00 = € 81.660,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - Abbattimento Forfettario (applicato nella misura del 20%)

dovuto alla eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata, all'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali ulteriori oneri non computabili alla data odierna, per eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%):

LOTTO UNICO euro 81.660,00 – 20% = euro 65.328,00

9.4 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale dei sopra descritti beni situati in Salsomaggiore Terme, via B. Antelami civico n. 2, in quota di 1/1 di piena proprietà di
euro 65.500,00#

arrotondati a euro 65.500,00# diconsi euro sessantacinquemilacinquecento/oo

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente

non presenti (vedi il precedente punto 8.1a).

QUESITO 10: 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 di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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 vi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

a) all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli storico-artistico, verificando se i beni risultano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi.

L'appartamento risulta libero.

Da quanto potuto verificare i beni non risultano gravati da censo, livello e uso civico.

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

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

- 1) Iscrizione in data 19/05/2005 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio G.Bergonzi in Parma in data 20/04/2005
- 2) Iscrizione in data 24/03/2010 – Ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Parma in data 24/03/2010;
- 3) Trascrizione del 06/09/2013 – Verbale di pignoramento immobili, presso il Tribunale di Parma, sezione distaccata di Fidenza in data 10/07/2013;
- 4) Trascrizione del 30/04/2024 – Verbale di pignoramento immobili, presso il Tribunale di Parma, in data 16/02/2024.

Le informazioni sopra riportate, sono tratte dai documenti allegati al fascicolo e da ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Parma-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare.

Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al fascicolo stesso ed alle visure.

c) specifichi l’importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L’immobile non è dotato di amministratore da informazioni rilasciate dai condomini residenti le spese consistenti in bollette luce scale, vengono ripartite in modo uguale fra i condomini attualmente presenti nel condominio (n.5 famiglie), non è noto alcun importo, non vengono riferite altre spese.

QUESITO 11: accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati di cui alla presente non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

12. LIMITI DELLA PERIZIA

Al fine della redazione della presente non sono state effettuate indagini geologiche, o altre indagini invasive in terreni e/o murature, la valutazione è stata effettuata secondo quanto visibile sul suolo, basandosi su rilievo in sito per quanto è risultato accessibile e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici e/o da questi emessi.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente ai beni identificati con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante quanto messo a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Non si sono rintracciate obbligazioni di cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni

*** O ***