



DOTT. ING. GIUSEPPE TERZI
Via Matteotti n. 3 – 43044 Collecchio PARMA



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Unità abitativa monofamiliare con autorimessa
sita nel Comune di Sissa Trecasali (PR) – Frazione Ronco Campo Canneto in Via Bertolotta n. 32

RELAZIONE DI STIMA
PRIVACY

Unità immobiliare censita in cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) ad uso abitativo e in cat C/6 (autorimessa)
sita nel Comune di Sissa Trecasali (PR) – Frazione Ronco Campo Canneto in Via Bertolotta n. 32

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 44/2023

GIUDICE: Dott.ssa Filomena Errico

ESECUTATA: Omissis

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Dott. Ing. Giuseppe Terzi

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie di Parma

- nomina con provvedimento in data 08 Giugno 2023;
- nomina trasmessa via PEC in data 08 Giugno 2023;
- accettazione della nomina in data 13 Giugno 2023;
- inizio operazioni peritali: 11 Luglio 2023;
- inoltro perizia mediante PCT: 30 Ottobre 2023.

1
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1252
tel.: 0521 802661 – e-mail: ing.terzi@studioterzi.it
Cod. Fisc.: TRZ GPP 62L13 G337K
P.IVA: 01789210349



1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

- *Omissis*,

Cod. Fisc.: *Omissis*

Regime patrimoniale: l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni

Quota di proprietà: 500/1000 dei beni pignorati.

2. RECAPITI: (ultimo recapito noto)

Omissis

Omissis

3. DESCRIZIONE DEI CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Terzi, a seguito dei sopralluoghi effettuati e della documentazione consultata ed acquisita presso il Comune di Sissa Trecasali (PR) e l'Agenzia del Territorio di Parma, considerate le caratteristiche delle unità immobiliari descritte nell'atto di pignoramento immobiliare, è pervenuto alla conclusione che i cespiti oggetto della presente procedura possano essere così descritti:

- Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Trecasali (PR) – Frazione Ronco Campo Canneto in Via Bertolotta n. 32;
 - Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali (PR):
Sez. Urb. 2, Foglio 21, part. 148, sub. 1 - Piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Vani n. 10, Superficie Catastale 336 m² (escluso aree scoperte: 336 m²), Rendita: 929,62 €.
Il fabbricato residenziale è graffato alla particella 148, che si estende per circa 1440 m² comprensivi del sedime del fabbricato
- Unità immobiliare accessoria ad uso autorimessa, sita in Trecasali (PR) – Frazione Ronco Campo Canneto in Via Bertolotta n. 32;
 - Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali (PR):
Sez. Urb. 2, Foglio 21, part. 148, sub. 2 – Piano S1, Cat. C/6, Classe U, Consistenza 43 m², Superficie Catastale 49m², Rendita: 199,87 €.

4. EVENTUALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

Il bene oggetto del pignoramento appartiene alla esecutata per 500/1000.

I restanti 500/1000 sono intestati a:

- *Omissis*



II

1. VERIFICHE PRELIMINARI

- Dall'esame degli atti risulta che il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II: sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato: il certificato è a firma dell'Aw. Corrado Maria Dones ed è stato redatto in data 20.04.2023;
- Sono stati acquisiti dal Comune di Sissa Trecasali (PR) per l'esecutata, copia del Certificato di Residenza e copia del certificato di Stato Civile dai quali risulta che l'esecutata:
 - *Omissis*:
 - Risulta residente nel Comune di Sissa Trecasali;
 - Risulta coniugata in regime di separazione dei beni;

III

BENI COSTITUENTI IL LOTTO

sito nel nel Comune di Sissa Trecasali (PR) – Frazione Ronco Campo Canneto in Via Bertolotta n. 32

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Omissis,

Cod. Fisc.: *Omissis*

Regime patrimoniale: l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni

Quota di proprietà: 500/1000 dei beni pignorati.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Il bene oggetto del pignoramento appartiene all'esecutata per 500/1000.

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

Diritto reale Pignorato: intera proprietà del bene.

Indirizzo Sissa Trecasali (PR) – Via Bertolotta n. 32 cap 43018.

Tipologie:

- **Immobile ad uso abitativo:** Unità immobiliare di categoria A/2, catastalmente "tipo civile", con porzione di terreno di pertinenza

Piano: S1 - T;

Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali (PR):

Sez. Urb. 2, Foglio 21, part. 148 sub. 1 – Piano S1- T, Cat. A/2, Classe 2, Vani n. 10, Superficie Catastale 336 m² (escluso aree scoperte: 336 m²), Rendita: 929,62 €.

Confini:





L'unità immobiliare oggetto d'esecuzione confina:

- a nord: con particella 180 del foglio;
- a est: particella n. 180 del Foglio n. 21;
- a sud: particella n. 279 del Foglio n. 21;
- a ovest: Via Bertolotta;

Il fabbricato è "catastalmente graffato" ad un'ampia area esterna a cortile e giardino che si estende per circa 1440 m².

Eventuali Pertinenze e Accessori:

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa: Unità immobiliare di categoria C/6,**
Piano: S1;

Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali (PR):

Sez. Urb. 2, Foglio 21, part. 148, sub. 2 – Piano S1, Cat. C/6, Classe U, Consistenza 43 m², Superficie Catastale 49m², Rendita: 199,87 €.

Confini:

L'unità accessoria è contenuta nel perimetro del fabbricato principale, quindi ha gli stessi confini.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: trattandosi di un'unità indipendente non esistono parti comuni.

4. ANNO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

L'anno di inizio costruzione dell'immobile è il 1979. I titoli abilitativi di riferimento, rinvenuti presso il Comune di Sissa Trecasali, sono:

- C.E. N°170/1978 del 15.11.1978;
- C.E. N°239/1979 del 5.10.1979 (variante alla precedente C.E. N° 170/1978).

5. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile di proprietà della sig.ra:

- *Omissis,*

Cod. Fisc.: *Omissis*

Regime patrimoniale: l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni

Quota di proprietà: 500/1000 dei beni pignorati.

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

Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali (PR) Frazione Ronco Campo Canneto in Via Bertolotta n. 32:

Sez. Urb. 2, Foglio 21, part. 148 sub. 1 – Piano S1- T, Cat. A/2, Classe 2, Vani n. 10, Superficie Catastale 336 m² (escluso aree scoperte: 336 m²), Rendita: 929,62 euro.





Sez. Urb. 2, Foglio 21, part. 148, sub. 2 – Piano S1, Cat. C/6, Classe U, Consistenza 43 m², Superficie Catastale 49 m², Rendita: 199,87 euro.

6. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Esiste corrispondenza.

7. TITOLO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA ALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Alla notifica dell'atto di pignoramento in data 15 Febbraio 2023, l'esecutata era proprietaria, per la quota di 500/1000, delle unità immobiliari pignorate.

8. PROVENIENZA VENTENNALE

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni effettuate, si può confermare e riferire che le unità immobiliari oggetto di stima sono state costruite dall'esecutata e dal comproprietario Omissis, su terreno loro pervenuto per acquisto dai Sigg. Omissis con:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Marchi di Parma, in data 19.04.1979 rep. n. 92.682 racc. 9.947, registrato a Parma il 09.05.1979 ai n.ri 3574 Vol. 580 .

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Fabbricato residenziale:

E' rappresentato nella tavola PUG TV f Tavola dei vincoli.

Ricade in zona "2a_Bonifiche Storiche" (Totalmente)

Ricade in zona "4a_Fasce di rispetto Stradale" (Parzialmente)

E' rappresentato nella tavola PUG VST.1 c sintesi degli elementi strutturali dei sistemi funzionali sistema storico-paesaggistico

Ricade in zona "3c Aree di inondazione per piena catastrofica (Fascia C del PAI) riguarda tutto il territorio comunale ad esclusione delle Fasce A e B (Totalmente)

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





Dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuate, riferibili al ventennio antecedente alla data 21.03.2023, di seguito indicate, **RISULTANO** ulteriori vincoli ed oneri rispetto a quelli riscontrati nel deposito della documentazione ventennale presentato dall'Avv. Dones e dalla documentazione allegata agli atti di pignoramento e precisamente:

- Iscrizione del 22.11.2019 – Registro Particolare 3901 Registro Generale 26001 Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma Repertorio 2545/2019 del 14.11.2019 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione del 27.11.2019 Registro Particolare 19084 Registro Generale 26410 Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma repertorio 4553/2019 del 15/10/2019 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

I vincoli già descritti nel deposito della documentazione ventennale sono invece i seguenti:

- Iscrizione del 02.03.2020 Registro Particolare 557 Registro Generale 3823 Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma Repertorio 33 del 08.01.2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione del 08.07.2022 Registro Particolare 11510 registro Generale 15694 Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma Repertorio 1155 del 22.07.2021 Atto Giudiziario – Sentenza di dichiarativa di Fallimento;
- Trascrizione del 21.03.2023 registro Particolare 4387 registro generale 5701 Pubblico Ufficiale tribunale di Parma Repertorio 642/2023 del 15.02.2023 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

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

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

Edificio residenziale

Il fabbricato, così come documentato presso l'archivio del Comune di Sissa Trecasali, è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 170 del 15.11.1978 e successiva variante C.E. n. 239 del 5.10.1979. E' stato successivamente rilasciato il Certificato di Abitabilità n° 239 In data 23.10.1980.

Altro titolo abilitativo presente presso l'archivio del Comune di Sissa Trecasali è la DIA n. 3542 del 24.06.2010 Prot. Gen. 3339 per Manutenzione straordinaria alla copertura.

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

In seguito al rilievo dello stato dei luoghi effettuato nelle date 11.07.2023 e 23.10.2023 e delle verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Sissa Trecasali sono emerse le seguenti difformità, rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia, che rappresenta il fabbricato nella sua completezza e cioè la Concessione Edilizia n. 239 del 5.10.1979:

Piano abitativo rialzato:

- Nei progetti depositati sono presenti leggere difformità nelle dimensioni complessive del fabbricato e nella rappresentazione grafica dei prospetti, rispetto a quanto rilevato;





tali difformità (diversa posizione di alcuni pilastri del portico, errata rappresentazione delle finestre del sottotetto, diversa posizione dei muri divisorii, scostamenti dell'ordine del 2% circa delle dimensioni perimetrali) sono riconducibili al periodo di costruzione del fabbricato, al quale è stata rilasciata la certificazione di abitabilità al termine del procedimento edilizio; si ritiene che quanto sopra rientri nei casi previsti dall'art. 19/bis della L.R. Emilia Romagna 23/2004 ai commi 1 e 1 bis e 1 ter.

- è stata allargata una delle tre camere da letto e lo studio con essa confinante è stato destinato a cabina armadi: le pareti demolite e le porte spostate hanno interessato esclusivamente elementi divisorii non portanti; difformità da sanare;
- ad un'estremità del corridoio, dove è stata chiusa la porta d'accesso al vecchio studio, è stato ricavato un piccolo ripostiglio; difformità da sanare;

Piano seminterrato accessorio

- è stata delimitata una lavanderia per la quale è stato aperto anche un accesso dall'esterno; opera da sanare;
- è stata chiusa una porzione di parete di muro portante delimitante la lavanderia; opera da sanare;
- è stata spostata la porta del bagno ed è stata costruita una parete interna; opera da sanare;
- è stata aperta una piccola finestra nel vano scala;
- è stata trasformata una finestra in porta, che dalle cantine consente l'uscita nel cortile sul retro dell'immobile;
- è stata aperta una porta in fondo all'autorimessa per accedere al cavedio (presente nei catastini ma non nei disegni depositati); opera da sanare.

Piano sottotetto

- manca completamente la rappresentazione del sottotetto, del quale si deduce l'esistenza per la presenza di un grosso abbaino che esce dalla falda sovrastante l'ingresso principale del fabbricato; al sottotetto non si è potuto accedere in quanto la scala retrattile presente nel solaio era bloccata.

La forma dell'abbaino come rappresentata nella Concessione Edilizia del 1979 non è corretta, ma il sottoscritto ritiene si tratti di un errore grafico in quanto non esiste corrispondenza tra la posizione rappresentata e i muri sottostanti.

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

I catastini depositati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali confermano sostanzialmente la situazione rappresentata nelle pratiche edilizie con piccole differenze riguardanti la disposizione delle pareti esterne e delle aperture. Le differenze significative sono rappresentate dalla presenza di un ambiente a cui si accede da una scala a chiocciola che può essere il sottotetto (che comunque è rappresentato con finestre in posizioni diverse da quelle attuali) e dalla presenza della scala a chiocciola, che però parte dalla cantina e termina nel sottotetto senza attraversare il piano abitativo rialzato: trattasi di un evidente errore grafico, ma resta il fatto che la scala a chiocciola in realtà non esiste in loco.

Il catastino dell'autorimessa, al netto della posizione delle porte degli ambienti confinanti, è rappresentato correttamente.





Inquadramento urbanistico

Si rimanda al punto 9 comma a).

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dati dell'Amministratore

Non esiste amministratore

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

- Non ci sono spese condominiali dichiarate

BILANCI CONDOMINIALI CONSUNTIVI			
ANNO	QUOTA PROPRIETA' (€)	QUOTA INQUILINO (€)	TOTALE (€)

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

-

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

-

Spese condominiali preventivate nell'anno ancora in corso

-

12. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari sono occupate dall'esecutata e dai suoi famigliari.

IV

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

a) Caratteristiche degli immobili

Tipologia del Cespite:

I cespiti sono:

- Edificio monofamiliare ad uso abitativo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali (PR) in cat. A/2 (tipo civile), che si sviluppa su un livello fuori terra e uno seminterrato dotata di un ampio giardino privato (circa 1440 m²).
- Unità immobiliare ad uso autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali (PR) in cat. C/6, posta al piano S1 dell'immobile descritto al punto precedente.





Superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto è calcolabile come segue:

– Unità abitativa e autorimessa:

> area esterna: $100 \text{ m}^2 \times 10\% + 1340 \text{ m}^2 \times 2\% =$	m^2	36,80
> mansarda (dimensione presunta da catastino): $71,38 \text{ m}^2 \times 35\% =$	m^2	24,97
> superficie lorda utile – piano S1 (al lordo dei muri):	m^2	7,90
> superficie lorda utile – piano T (al lordo dei muri):	m^2	210,87
> portico: $25 \text{ m}^2 \times 35\% + 47,62 \times 10\% =$	m^2	13,51
> cantina e lavanderia: $228,72 \text{ m}^2 \times 35\% =$	m^2	80,05
> autorimessa: $47,00 \text{ m}^2 \times 60\% =$	m^2	28,20
SOMMANO	m^2	402,30

Composizione interna del fabbricato residenziale:

L'immobile è composto al piano rialzato (T) da soggiorno, salotto, pranzo, cucina, da tre camere, uno delle quali con cabina armadi cabina armadi, un piccolo ripostiglio, un bagno e un disimpegno nella zona notte, oltre alla scala di collegamento tra piano rialzato (T) e piano seminterrato (S1); al piano seminterrato (S1) è presente una lavanderia, un'ampia cantina e l'autorimessa.

Quanto rilevato **presenta alcune difformità** rispetto a quanto rappresentato nella concessione edilizia n. 239/79 del 5.10.79, depositata presso l'Archivio del Comune di Sissa Trecasali. Le difformità sono descritte nel precedente punto 10.

Accessi:

L'immobile ha accesso da Via Bertolotta e l'autorimessa ha accesso dal cortile dell'immobile.

Condizioni di Manutenzione:

Il fabbricato, abitato dall'esecutata coi familiari, si presenta internamente in uno stato di conservazione normale se rapportato all'età del fabbricato. Si rileva che le facciate non sono mai state tinteggiate e presentano ancora una finitura ad intonaco. Internamente sono presenti segni di infiltrazioni provenienti dal tetto e di muffe nel corridoio/disimpegno del reparto notte ed in alcune camere. I serramenti non sembrano mai stati mantenuti.

In generale lo stato di conservazione è compatibile con l'età dell'immobile, che avendo oltre 40 anni è da considerarsi da ristrutturare.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

Parte abitativa:

- Porta d'ingresso al piano primo (T): portoncino blindato finitura legno in discreto stato di conservazione;
- Porte interne: in legno, cieche, in discreto stato di conservazione;
- Infissi e serramenti: scuri in legno in sufficiente stato di conservazione mediocre e bisognosi di interventi di manutenzione ordinaria; finestre con telaio in legno e vetro doppio in sufficiente stato di conservazione;
- Pavimenti: soggiorno, tinello, cucinotto e camere in piastrelle in ceramica; bagni in piastrelle di ceramica;





- Rivestimenti: cucina in piastrelle di ceramica 20x30 cm e bagni in piastrelle di ceramica 20x30 cm;
- Pareti e soffitti: finitura ad intonaco civile e tinteggio, in mediocri condizioni, fatte salve le parti interessate dalle infiltrazioni;
- Bagni: il servizio principale al piano primo è dotato di wc, bidet, doppio lavandino, vasca e doccia, mentre quello al piano seminterrato è dotato di wc, bidet, lavandino e doccia; quanto sopra è in mediocre stato di conservazione;

Autorimessa e cantina:

- Porta d'accesso: basculante in lamiera di ferro zincata nell'autorimessa;
- Pavimenti: in battuto di cemento nel garage e nella cantina,
- Pareti e soffitti: al grezzo, senza intonaco;
- Serramenti in legno nella cantina e lavanderia.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e gas, antenna TV, riscaldamento a termosifoni, alimentati da caldaia a gas; sono presenti anche una stufa a pellet e due camini a legna.

Nell'autorimessa è presente il solo impianto elettrico, così come nella cantina.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione

Il fabbricato è situato a circa 600 m dal centro della località Ronco Campo Canneto. L'unico servizio disponibile nelle immediate vicinanze è la fermata dell'autobus che collega la località ai centri più vicini (Viarolo, San Secondo e Sissa Trecasali). E' presente anche una scuola primaria.

c) Descrizione sommaria dei fabbricati

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

Fabbricato residenziale

- Anno di costruzione: intorno al 1979
- Struttura: l'edificio di tre piani fuori terra (sottotetto, terra e seminterrato), è stato realizzato con struttura in muratura.
- Accessi (pedonale e carrabile): L'unità immobiliare ha ingresso da Via Bertolotta.
- Piani: Il fabbricato è costituito da un piano rialzato (T), uno sottotetto e un piano seminterrato (S1);
- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale): non esistono enti condominiali
- Finiture edificio:
 - Facciate: intonacate e non tinteggiate con pilastri rivestiti in mattoni facciavista (v. foto esterne);
 - Lattoneria e pluviali: lattonerie in acciaio.
 - Copertura: a due falde con manto in tegole portoghesi.





d) **Analitica descrizione del lotto e valutazione estimativa**

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

La superficie lorda dell'unità immobiliare è stata desunta dalle planimetrie acquisite presso l'Agenzia del territorio di Parma, dagli elaborati grafici acquisiti presso il Comune di Sissa Trecasali (PR), nonché dai rilievi fatti nel corso dei sopralluoghi effettuati.

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

– muro esterno:	100 %
– superficie abitativa netta:	100 %
– pareti interne:	100 %
– muri divisorii tra proprietà diverse:	50 %
– cantina comunicante:	35 %
– portico:	35 % e 10 %
– mansarda	35 %
– autorimessa collegata ai vani principali:	60 %
– giardino di pertinenza	10 % e 2 %

Superfici commerciali apparenti:

LOCALE	SUPERF. LORDA (m ²)	COEFF.	SUPERF. COMMERC. (m ²)
Mansarda	71,38	0,35	24,97
Superficie lorda utile piano S1	7,90	1,00	7,90
Superficie lorda utile piano T	210,87	1,00	210,87
Portico	72,62	vari	13,51
Cantina e lavanderia collegata ai vani principali	228,72	0,35	80,05
Autorimessa collegata ai vani principali	47,00	0,60	28,20
Giardino	1440	vari	36,80
Superficie commerciale			402,30

Totale superficie commerciale dell'appartamento, con autorimessa (arrotondata): 400 m²





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

La stima è stata determinata utilizzando il metodo sintetico comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità, centralità e salubrità della zona, silenziosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza o meno di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'unità immobiliare.

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

- l'ubicazione dell'unità immobiliare in zona tranquilla a scarso traffico;
- immobile indipendente con ampia area esterna;
- disposizione della porzione abitativa su un solo livello.

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

- assenza dei servizi essenziali nelle immediate vicinanze;
- condizioni dell'edificio da considerarsi da ristrutturare;
- presenza di infiltrazioni dal tetto;
- infiltrazioni di acqua meteorica in parte della cantina, ovvero quella sottostante il portico;
- impiantistica risalente all'anno dell'ultima ristrutturazione (più di 40 anni di vetustà);
- finiture interne dell'immobile in condizione d'usura compatibile con la vetustà.

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Sissa Trecasali, relative alla zona E1, per il periodo dal primo semestre 2020 al primo semestre 2023, per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato.

Nel periodo i prezzi unitari di riferimento per le abitazioni di tipo "ville e villini" in normale stato di conservazione, hanno avuto una variazione del -4,55% sui valori minimi (oscillando tra 660,00 e 630,00 euro/m²) del -3,45% sui valori massimi (con oscillazioni tra 870,00 e 840,00 euro/m²).

Accertato il sopra descritto andamento del mercato, si è ritenuto quindi di dover valutare e confrontare il complesso delle offerte di vendita nella stessa zona. Come si desume dagli estratti delle offerte allegati alla perizia, per le tipologie simili nel comune di Sissa Trecasali, zona Viarolo – Ronco Campo Canneto, sono state rinvenute due offerte di vendita da parte delle Agenzie immobiliari. Il prezzo medio unitario di vendita varia di aggira intorno a 833,00 euro/m².

Anche il Borsino Immobiliare, nella zona Viarolo – Ronco Campo Canneto, riporta valori medi degli immobili in vendita pari a 926,00 euro/m².

E' stato quindi possibile verificare che per le ville e i villini le offerte e le stime delle Agenzie Immobiliari risultano paragonabili alle risultanze delle visure effettuate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Mediando i valori trovati presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare e le stime delle Agenzie Immobiliari è risultato, si può stimare un valore di mercato medio di riferimento, in condizioni di compravendita libera, per ville e villini, in normale stato di conservazione, pari a 800 euro/m².





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

- K1 = 1,00 – poiché l'immobile è occupato, ma dai proprietari;
- K2 = 1,00 – poiché l'immobile è indipendente;
- K3 = 0,90 – poiché l'immobile ha bisogno di interventi di ristrutturazione;
- K4 = 1,00 – poiché l'immobile è mediamente luminoso;
- K5 = 0,95 – poiché l'immobile ha un'esposizione con visuali interne alla proprietà;
- K6 = 0,95 – poiché il fabbricato è in uno stato di conservazione non ottimale;
- K7 = 1,00 – poiché l'immobile ha un impianto a termo autonomo.

si ritiene di dovere moltiplicare il valore medio di 800,00 euro/m², per K compl. = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = 0,812$ e quindi pari a euro/m² $800,00 \times 0,812 = 649,60$ euro/m².

Valore Commerciale:

- Unità immobiliare comprensiva di autorimessa:
 $400,00 \text{ m}^2 \times 649,60 \text{ euro/m}^2 = 259.840,00 \text{ euro}$
- Sanatoria difformità esecutive (a dedurre):

o Sanzioni	euro	2.000,00
o Accatastamento	euro	500,00
o Diritti di segreteria (stimate)	euro	180,00
o Spese tecniche	<u>euro</u>	<u>2.500,00</u>
	Euro	5.180,00
- Valore commerciale di riferimento: $259.840,00 \text{ euro} - 5.180,00 \text{ euro} = 254.660,00 \text{ euro}$

Ad ulteriore deduzione: "Abbattimento Forfettario" (20%) pari a: $254.660,00 \times 0,2 = 50.932,00 \text{ euro}$.

Restano: $254.660,00 - 50.932,00 = 203.728,00 \text{ euro}$, che si possono arrotondare a $204.000,00 \text{ euro}$.

V

CONCLUSIONI

Calcolato che il valore dell'intera proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento co-intestate alla Sig.ra Omissis di seguito sinteticamente descritte:

- Unità immobiliare di categoria A/3, catastalmente "tipo civile", con cantina e ampio giardino,
- Autorimessa: Unità immobiliare di categoria C/6,

risulta pari a 204.000,00 euro, la sola quota di proprietà di 500/1000 risulta:

102.000,00 euro (diconsi centoduemila/00 euro)

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





Collecchio, 28 Ottobre 2023

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



SCHEMI RIASSUNTIVI:

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

ALLEGATI:

- 1. Certificati di Residenza,
- 2. Certificati di Matrimonio;
- 3. Avvisi di inizio operazioni peritali
- 4. Visura Catastale attuale e Visura Storica
- 5. Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali
- 6. Planimetria dello stato reale dei luoghi:
 - a) Stato Autorizzato C.E. 239/1979;
 - b) Stato rilevato Piano Primo e Piano Terra;
 - c) Sovrapposizione Piano Primo e Piano Terra
- 7. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi
- 8. Ricerca Accesso agli atti Comune di Sissa Trecasali C.E. 170_78 e C.E. 239_1979
- 9. Atto Dott. Giuseppe Marchi n. rep. 93.682 n. racc. 9.947 del 19.04.1979
- 10. Ispezione Ipotecaria
- 11. Documenti acquisiti durante la perizia
 - a) Banca dati Agenzia Entrate
 - b) Ricerca Immobili
 - c) Documentazione fotografica per pubblicazione

DOMANDA DI LIQUIDAZIONE PRESTAZIONI PROFESSIONALI

