



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE: NN. 195/2021 – 38/2023

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATA:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Conferimento di incarico per aggiornamento perizia 10.01.2025

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

SOPRALLUOGO DI AGGIORNAMENTO 08.05.2025

I
1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI

2. RECAPITI

II

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento (Rep. n. 3580 del 05/10/2021) i beni sono così descritti:

"...la quota di ½ della del seguente bene immobile adibito a civile abitazione di seguito individuato: NCEU dei Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 5, Foglio 8, Particella 317, Subalterno 1, Stradello Vaifro Agnoli 1."

Nell'atto di pignoramento (Rep. 935 del 22/02/2023) i beni sono così descritti:

"...la quota di proprietà di ½ della dei seguenti beni immobili di seguito individuati: 1) NCEU dei Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 5, Foglio 8, Mappale 317, Subalterno 2 Cat. C/6, Stradello Vaifro Agnoli 1; 2) Catasto Fabbricati di Parma Sezione 5, Foglio 8, Mappale 321 in Strada Provinciale P. T, area urbana pertinenziale."

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

C'è corrispondenza.

Non c'è corrispondenza.

Storia Catastale dei beni:

Gli immobili oggetto della procedura sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Parma come segue:

- Sez. 5, Foglio 8, particella 317, subalterno 1, Stradello Vaifro Agnoli n.1, p.T-1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 170, superficie catastale escluse aree scoperte mq 145, rendita catastale € 723,04;
- Sez. 5, Foglio 8, particella 317, subalterno 2, Stradello Vaifro Agnoli n. 1, p.T, cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie totale catastale 14 mq, rendita catastale € 39,66.
- Sez. 5, Foglio 8, particella 321, via Cremonese, p.T, cat. F/1, consistenza 47 mq.

Gli immobili risultano da COSTITUZIONE del 15/11/2004 Pratica n. PR0167770 in atti dal 15/11/2004 COSTITUZIONE (n. 5261.1/2004).

Dalla creazione ad oggi non si riscontrano variazioni rilevanti.

Si rimanda alle visure storiche allegate per maggiori dettagli.

Situazione intestatari:

Gli immobili oggetto della procedura sono di proprietà dell'esecutata per la sola quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, a far data dal 28/01/2005.

In precedenza:

- dal 15/11/2004 al 28/01/2005 sono stati di proprietà della

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI E POTENZIALE DIVISIONE IN NATURA

Trattasi di abitazione unifamiliare in edificio a schiera con autorimessa e piccola porzione antistante il lato sud del lotto. Ognuna delle unità immobiliari è dotata di propria iscrizione catastale, si tratta però di immobili tra loro connessi che non possono essere venduti separatamente in quanto costituiscono un unico complesso con collegamenti interni che ne impediscono la suddivisione se non tramite significativi interventi edilizi ed impiantistici.

A titolo esemplificativo, all'interno dell'autorimessa vi è il quadro elettrico generale a servizio delle unità immobiliari pignorate, nonché la centralina dell'impianto di allarme antintrusione.

Anche il frazionamento delle unità, per una divisione in natura, non è praticabile se non a patto di attuare una ristrutturazione globale e radicale dell'abitazione e del garage.

Ciò premesso, si individua un unico lotto, coincidente con le unità immobiliari e relative pertinenze. Non si ritiene inoltre attuabile un divisione in natura dei beni, per la ripartizione delle quote di proprietà indivise.

4. CREDITO FONDIARIO

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

III LOTTO UNICO

(casa schiera su tre livelli e area cortilizia pertinenziale, autorimessa e piccola area)

BENE IN COMUNE DI PARMA (Provincia di Parma)

LOCALITA' VIAROLO

STRADELLO VAIFRO AGNOLI N. 1

PIANO TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato a schiera comprendente quattro alloggi, occupandone la porzione di testa ad ovest. Il fabbricato è situato in località Viarolo, Comune di Parma, con accessi pedonali da Stradello Vaifro Agnoli, via laterale alla strada principale, via Cremonese che attraversa la frazione. La costruzione del fabbricato risale al 2002 ed è localizzata nella porzione sud della frazione di Viarolo.

Il centro abitato si sviluppa lungo l'asse viario principale, via Cremonese, su cui si affacciano quasi tutti gli edifici, mentre l'area circostante è prevalentemente agricola.

L'edificio appartiene ad un quartiere residenziale di recente costruzione, caratterizzato da edilizia a bassa densità, in parte ancora in fase di completamento.

Si riportano alcuni scatti panoramici del quartiere.



Vista da Via Angelo Varoli, da cui le abitazioni hanno accesso carrabile. L'abitazione oggetto di perizia è individuata dalla freccia, più prossima a Via Cremonese



Proseguo della vista panoramica con le zone interne del recente quartiere residenziale.



Vista sull'area ancora a verde al centro del quartiere.

Via Cremonese connette il centro abitato di Viarolo con Parma, la quale dista circa 12 km.

Pur trattandosi di zona semi-periferica rimane comunque vicina ai servizi della frazione

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

3.2 Caratteristiche del complesso in cui è sita l'unità immobiliare



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria del lotto di stima

L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato a schiera che comprende quattro unità, ognuna delle quali dotata di accessi indipendenti e separati.

Gli immobili oggetto di pignoramento occupano la testata ovest del fabbricato a schiera e confinano a nord con Stradello Valfro Agnoli, a est con altrui proprietà, a sud affaccia su Via Angelo Varoli Piazza e ad ovest con Via Cremonese.

L'accesso pedonale avviene da Stradello Agnoli sul lato nord del lotto, mentre l'accesso carrabile avviene da via Angelo Varoli Piazza sul lato sud del lotto per tramite di due cancelli.

L'accesso pedonale è dotato di cancelletto metallico e tramite un percorso pedonale conduce all'ingresso presente sul fronte nord.

Gli accessi carrabili sono dotati di cancello automatico e servono l'area cortilizia pavimentata in autobloccanti che costeggia il fabbricato sui lati sud, ovest e nord, dando accesso anche all'autorimessa inglobata nell'edificio ed individuata dal subalterno 2.

L'area antistante il lato sud è occupata dal mappale 321 che è compreso tra il mappale 317 su cui sorge l'edificio e via Varoli.

Considerata anche la recente costruzione, le aree cortilizie ed a verde sono in buono stato e ben tenute.

La palazzina, ad uso residenziale, è stata edificata tra il 2002 ed il 2004. La stessa si sviluppa su tre piani: piano terra e primo destinati a residenza e sottotetto con locali a destinazione accessorio (sottotetto / deposito).

La struttura è in muratura portante di laterizio, i solai sono di tipo laterocementizio intonacati, la copertura è del tipo a due falde con strutture lignee a vista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo e presentano lesene e cornici decorative in mattoni faccia-vista, che ne impreziosiscono l'aspetto.

Al piano primo vi sono dei terrazzi sul lato sud, mentre nei soli alloggi di testata est ed ovest ci sono dei balconi accessibili dal piano sottotetto.

Le lattonerie sono in rame.

I serramenti esterni degli alloggi (finestre e porte finestre) hanno telai in legno e vetro camera, mentre gli altri alloggi hanno scuretti a libro in legno, l'alloggio oggetto della presente perizia è dotato di scuri di tipo blindato in lamiera di acciaio verniciata.

I davanzali esterni sono in mattoncino faccia-vista

3.3 Descrizione dettagliata dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva

L'alloggio ha affaccio su tre lati: sud, ovest, nord.

L'accesso all'area cortilizia può avvenire tramite il cancello pedonale sul lato nord, oppure dai cancelli carrabili ad apertura automatizzata presenti sul lato sud. L'area esterna cortilizia e pertinenziale all'abitazione è dotata di recinzione in muratura e folta siepe che fornisce una buona schermatura da Via Cremonese. L'area è dotata di pavimentazione in autobloccanti estesa a quasi tutta la superficie, fanno eccezione due modeste aiuole sul lato nord dell'area cortilizia e lungo il confine ad ovest dov'è presente la siepe.

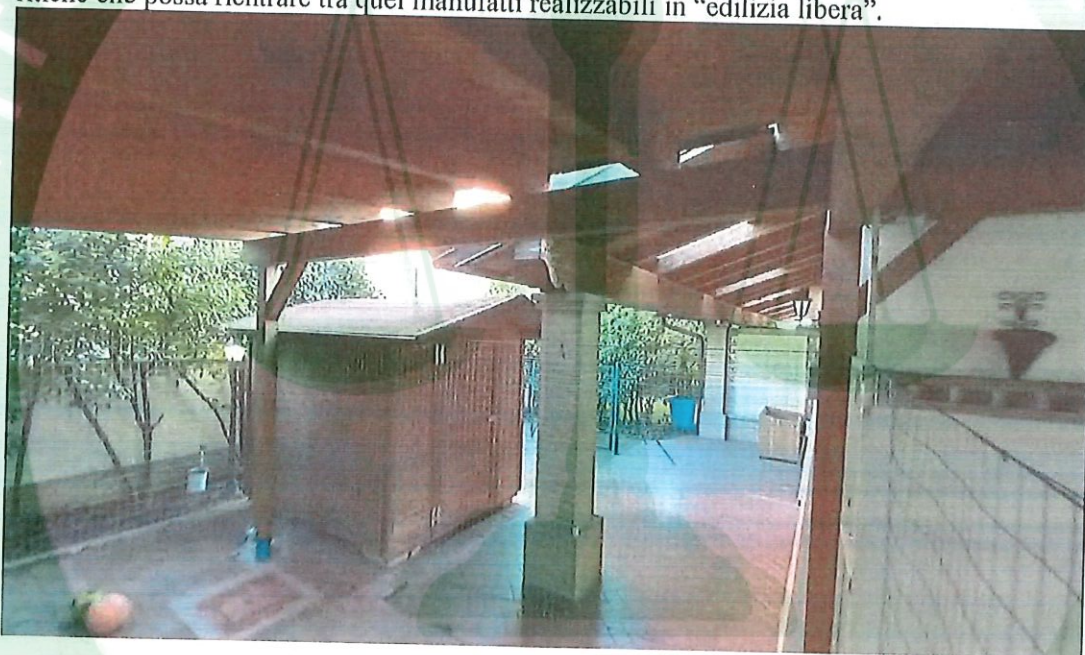
I due porticati, a nord ed a sud, nonché il marciapiede lungo il fronte ovest, sono pavimentati in piastrelle ceramiche simil cotto.

I porticati hanno colonne in mattoni faccia a vista, con travature di copertura in legno lamellare a vista.

Sul fronte ovest è stata realizzata una tettoia con struttura in legno, di altezza minima 2,38 m e altezza massima 2,90 m, avente dimensioni in pianta di circa pari a 12,11 m x 5,50 m, la cui

struttura di copertura è in legno con travetti e tavolato e soprastante manto in ondulina in fibrocemento. Non sono stati reperiti titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione della medesima, che inoltre risulta quasi a confine e prossima a Via Cremonese; pertanto nel seguito verranno stimati i costi di smontaggio e smaltimento.

Riscontrata anche la presenza di un piccolo deposito attrezzi in legno, in semplice appoggio nel cortile. Anche per esso non è stato reperito alcun titolo edilizio o comunicazione, ma si ritiene che possa rientrare tra quei manufatti realizzabili in "edilizia libera".



Entrando si accede al piano terra che si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile separata dal soggiorno per mezzo di porta a vetri satinati, disimpegno e bagno. Dalla cucina tramite porta finestra si accede all'area cortilizia e al porticato del fronte sud, mentre dal soggiorno si accede al porticato sul fronte nord in entrambi i casi tramite porte finestre dotate di scuri blindati.

Affacciano sul disimpegno due porte una delle quali conduce al bagno mentre l'altra dà accesso diretto al garage incorporato nella costruzione.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle ceramiche, con battiscopa dello stesso materiale, di colore beige chiaro su tutto il piano ad eccezione del bagno dove sono azzurre. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore rosa salmone nei locali soggiorno e disimpegno e di colore bianco nella cucina e nel bagno; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica con motivo a mosaico sino circa 2,20 m da pavimento.

Le porte interne sono tamburate con finitura in legno e vetro satinato.

Il soggiorno è impreziosito da un caminetto in muratura.

Il bagno è dotato di sanitari (lavandino, bidet, wc,) in ceramica installati a pavimento, vaschetta del wc in pvc a vista, privo di finestra ma dotato di impianto di aspirazione.

Tramite la scala interna a vista dal soggiorno, rivestita con piastrelle ceramiche e ringhiere e balaustra metalliche, si accede al piano primo, dove vi sono due camere, uno studio ed un ampio bagno. La camera principale è dotata di cabina armadi.

I locali del piano sono pavimentati con piastrelle ceramiche e battiscopa dello stesso materiale, di colore beige chiaro su tutto il piano ad eccezione del bagno dove sono in simil cotto. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno è fornito di sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia) in ceramica installati a pavimento e finestra in vetrocemento con porzione apribile; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica con motivo a mosaico sino a circa 2,20 m da pavimento. Dalla camera principale si ha accesso anche al terrazzo lato sud.

Si segnalano delle tracce di infiltrazioni di acqua a parete, prossime al soffitto, nella camera da letto principale.

Le porte interne sono tamburate con finitura in legno e vetro satinato.

Proseguendo dalla stessa scala interna, al piano sottotetto ci sono tre locali legittimati urbanisticamente come sottotetto/deposito occasionale. I locali sono mansardati e con la struttura in legno della copertura a vista con interposte tavelle in cotto. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore beige chiaro e battiscopa dello stesso materiale e pareti intonacate e tinteggiate di colore rosa salmone.

In uno dei tre locali è stato realizzato un bagno, con sanitari installati a pavimento (wc, bidet, lavabo e doccia), le cui pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche con motivo a mosaico fino ad un'altezza circa di 2,20 m. All'interno del locale è inoltre installata la caldaia a condensazione a gas, marca "Ecoflam" modello "Bluette 107".

Al piano è inoltre presente un piccolo balcone con affaccio ad ovest, accessibile da doppia porta finestra.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento individuale, alimentato a gas metano, con caldaia a condensazione e riscaldamento del tipo a pavimento. Nei bagni sono presenti anche termoarredo.

Presente anche impianto di condizionamento con unità interne split marca "Rhoss".

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con placche in parte nere e in parte argentate e frutti in plastica nera.

L'alloggio è dotato anche di impianto di allarme antintrusione, con centralina posta nell'autorimessa.

Il quadro elettrico centrale dell'alloggio è posto anch'esso all'interno dell'autorimessa al piano terra.

L'accesso all'autorimessa avviene sia dai locali interni del piano terra dell'abitazione, che dall'area cortilizia esterna; il locale, di superficie di 14 mq, è pavimentato con piastrelle in gres di colore chiaro e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Sul lato sud è presente una pannellatura dotata di porta, che permette di accedere al cortile esterno.

Completa il lotto la porzione antistante il lato sud del lotto, si tratta di una striscia asfaltata che separa il lotto dalla strada pubblica, avente superficie di 47 mq.

L'abitazione è nel complesso in più che discrete condizioni di manutenzione, salvo quanto precedentemente indicato ed inoltre che alcune porte finestre in legno necessitano di intervento manutentivo per ripristino verniciatura protettiva, così pure le strutture lignee di copertura, in esterno, necessitano anch'esse di manutenzione della verniciatura impregnante protettiva.

3.4 Dati dell'Amministratore

Sull'atto di compravendita è specificato solo che il muro di confine ad est con il mappale 316 è in comune con la proprietà del suddetto mappale. Pertanto l'unità abitativa si configura come indipendente senza aree comuni né zone tali da costituire un condominio. Rimane in capo alla proprietà l'onere delle spese di manutenzione dello stradello sul fronte nord, condivisa tra i proprietari delle case a schiera e i proprietari delle unità immobiliari del

condominio che sorge sul mappale 313 confinante con il lato nord del mappale 317 oggetto di procedura.

Sono stati reperiti i contatti dell'amministratore del Condominio confinante, il quale si occupa della contabilità correlata alla manutenzione dello stradello sul fronte nord.

All'alloggio è attribuita una quota millesimale per la ripartizione di suddette spese pari a: 125/1000.

L'amministrazione condominiale è affidata allo studio del Dott. Davide Mora, con sede in Via Milano n. 24, Comune di Parma.

4. STATO DI POSSESSO

Libero.

Occupato: dall'esecutata, sarà liberato dal custode giudiziario.

5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è in capo all'esecutata per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ a far data dal 28/01/2005. La quota restante di proprietà è in capo al Creditore Procedente

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

- Atto di compravendita del notaio Almansi Giulio, rep. n° 68828/19760 del 28/01/2005, trascritto a Parma al Reg. Gen. 3397 e Reg. Part. 2284 del 07/02/2005

A favore di per la quota di 500/1000 ciascuno del diritto di proprietà.

Contro

Atto d'acquisto dell'immobile oggetto di procedura da parte dell'esecutata e

- Atto di conferimento in società del notaio Almansi Giulio, rep. n° 58321 del 20/05/2002, trascritto a Parma al Reg. Gen. 11176 e Reg. Part. 7595 del 05/06/2002.

A favore di

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

Contro

Con questo atto l'immobile individuato al foglio 8, mapp 276 (area su cui è stato costruito l'edificio) diventa di proprietà di in seguito a conferimento in società da che a copertura e completa liberazione della sua quota di capitale ha conferito nella società la piena proprietà dell'appezzamento di terreno, allora privo di fabbricati, posto in comune di Parma, località Viarolo con fronte sulla Strada Provinciale per Cremona, classificato nel P.R.G. allora vigente come "zona di completamento residenziale nelle frazioni".

- Atto di divisione del notaio Henzel Augusto, rep. n° 16096 del 29/01/2001, trascritto a Parma al Reg. Gen. 1879 e Reg. Part. 1207 del 31/01/2001.

A favore di

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

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

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 01/03/2023 – Registro Particolare 3256 Registro Generale 4178

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 935 del 23/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PARMA (PR)

2) Trascrizione del 09/11/2021 – Registro Particolare 18635 Registro Generale 24644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3580 del 05/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI

3) TRASCRIZIONE del 07/02//2005 – Registro Particolare 2284 Registro Generale 3397
Pubblico ufficiale ALMANSI GIULIO Repertorio 68828/19760 del 28/01/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

I seguenti:

Si segnala che sul fabbricato, di cui è porzione l'unità immobiliare interessata dal pignoramento, valgono le servitù attive e passive inerenti costituite con l'atto a rogito dott. Giulio Almansi in data 18 novembre 2002 n. 59964/15924 di repertorio (registrato a Parma il 2 dicembre 2002 al n. 7153 e trascritto a Parma il 5 dicembre 2002 al n. 16568 reg. part.) relative:

a) alla servitù perpetua di passaggio, sia pedonale che carraio ed anche con condutture interrate, a favore della proprietà (su parte della quale è stato costruito quanto in oggetto), da esercitarsi nel modo più ampio e con qualsiasi mezzo, sullo stradello costituito dall'intero mappale 277 del foglio 8, con obbligo di manutenzione dello stradello a carico del fondo dominante;

b) diritto per la proprietà del fondo servente (ed aventi causa), nell'eventualità di un utilizzo edificatorio, di potersi allacciare agli impianti senza nulla dover corrispondere; in detta evenienza, però, concorrerà pro-quota, unitamente agli altri utilizzatori, alle spese di futura manutenzione; - precisandosi che, come risulta dall'atto del notaio Giulio Almansi del 27 febbraio 2003 n. 61.369/16.535 di Repertorio (registrato a Parma il 10 marzo 2003 al n. 238 e trascritto a Parma il 12 marzo 2003 al n. 4483 Reg. Part.) la ha ceduto al Comune di Parma le aree (mappali 279 e 280 del Foglio 8) destinate ad urbanizzazione primaria (parcheggio e viabilità); - con l'ulteriore precisazione che, come risulta dall'atto ricevuto dal notaio dott. Giovanni Bergonzi in data 7 gennaio 2005 n. 547.436/28.646 di

Repertorio (registrato a Parma il 21 gennaio 2005 e trascritto a Parma il 21 gennaio 2005 al n. 1183 Reg. Part.): 1) le spese di manutenzione dello stradello costituito dai mappali 318, 319, 320 e 321 del Foglio 8 dovranno essere sostenute dai proprietari delle singole unità immobiliari in proporzione alla superficie utilizzata a far tempo dalla data dell'effettivo utilizzo; ed inoltre: la _____ costituisce a favore dell'immobile in oggetto, servitù di passaggio pedonale da esercitarsi sulla striscia di terreno corrente sul lato sud del mappale 313 di sua proprietà; - le spese di manutenzione del pozzo, che sarà di uso comune ai due edifici condominiali sui mappali 312 e 313 ed al complesso delle quattro case a schiera di cui è parte quanto qui in oggetto, pozzo esistente su area, saranno ripartite in proporzione alle quote millesimali attribuite ai fabbricati; Infine la precisazione che è in comune tra la casa a schiera oggetto del presente atto e quella confinante sul lato est (mappale 316) esclusivamente il muro divisorio.

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

Il fabbricato a schiera di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, venne realizzata dall'impresa _____ in virtù di:

- Concessione Edilizia n° 1556/2002 del 11/11/2002, rilasciata dal Comune di Parma, con la quale si faceva richiesta di poter eseguire i lavori di "Costruzione edifici a schiera";
- Denuncia di Inizio Attività di variante n° 2236/04, prot. n. 136187, presentata in data 26/10/2004, variante in corso d'opera alla Conc. 1556/2002, per modifiche interne e prospettiche senza aumenti di SLU;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n° 1060/2008 presentata in data 11/04/2008 con prot. Gen. n. 67068, relativa a modifiche esterne (manutenzione straordinaria) su area pertinenziale a servizio dell'unità abitativa.
- Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.2/2020

Lo stato legittimato delle unità immobiliari di cui alla presente relazione di stima è dunque rappresentato dalle pratiche summenzionate, in particolare dalla DIA in Variante n°2236/2004 che riporta la distribuzione interna dei locali.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato legittimato dalle pratiche edilizie.

Nella pratica DIA in sanatoria n° 1060/2008 relativa unicamente alle aree esterne, viene rappresentato anche il cancello carrabile posto più a ovest sulla recinzione sud, il quale non era rappresentato nella precedente pratica di variante n° 2236/2002.

Con sopralluogo agli immobili del 06/02/2023 e successivo sopralluogo del 08/05/2025, il sottoscritto ha preso visione dei luoghi effettuando rilievo fotografico e geometrico.

Rispetto a quanto riportato dalla DIA di Variante 2236/2004 sono state riscontrate alcune difformità sia interamente all'abitazione che nell'area cortilizia.

Difformità riscontrate nell'abitazione

Lo stato rappresentato nella DIA n° 2236/2004 risente di errori di rilievo. La rappresentazione dei locali è conforme, ma alcune dimensioni quotate presentano errori che eccedono le tolleranze di normativa, comunque non imputabili ad interventi successivi di modifica ma più ad errori di rilievo in sede di variante finale.

Nel soggiorno al piano terra è stato realizzato un caminetto in muratura non riportato dalla pratica edilizia. Mentre la quota interna del soggiorno è diversa da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ma rientrando nei limiti di tolleranza; al piano primo la distribuzione dei locali è quella riportata nelle planimetrie di variante, ma le quote si discostano in modo eccessivo (oltre la tolleranza) da quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità derivano, per quanto è stato possibile rilevare, sia da traslazioni di alcuni centimetri delle divisorie interne, ad esempio il bagno al piano primo risulta essere più stretto e corto rispetto a quanto rappresentato di circa rispettivamente 40cm x 22cm, sia da spessori dei muri perimetrali leggermente superiori rispetto a quanto rappresentato. Anche al piano sottotetto sono state riscontrate alcune difformità, infatti le altezze minime e massime riferite alla copertura si discostano da quanto indicato nelle planimetrie di variante (altezza minima nella pratica edilizia 1,10m contro quella misurata di 1,18m; altezza massima in colmo 2,80m, contro i 2,87m misurati in sito). Infine in uno dei locali al piano sottotetto è stato realizzato un bagno.

Difformità riscontrate nell'autorimessa

Nell'autorimessa sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella pratica DIA di Variante 2236/2004, relative alle dimensioni del locale e all'altezza interna. Le difformità relative alle dimensioni rientrano nei limiti di tolleranza, mentre l'altezza interna

del locale, di 2,75 m, è superiore a tali limiti. Tale difformità è da far risalire a errori di rappresentazione in fase di variante in quanto il solaio del piano primo è stato realizzato tutto alla medesima quota. Per ottemperare ai requisiti del R.U.E. del Comune di Parma, sarà necessario adeguare l'altezza interna dell'autorimessa a quanto indicato nei titoli edilizi sopra citati.

Per le difformità riscontrate si ritiene che vi siano i presupposti per poter conseguire la regolarizzazione urbanistica tramite pratica di sanatoria edilizia (SCIA). Tuttavia per le difformità riscontrate al piano sottotetto (bagno e altezze interne) e nell'autorimessa, si devono prevedere anche opere di messa in pristino e adeguamento in quanto tali difformità non sono sanabili.

Al capitolo successivo si fornisce una stima di massima dei costi di messa in pristino e sanatoria.

Altri manufatti presenti, non legittimati

Nell'area cortilizia esterna è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e copertura monofalda con travetti in legno e soprastante ondulina (presumibilmente fibrocemento senza amianto). Stante la vicinanza con la strada (E-urbana di quartiere), le colonne della tettoia ricadono entro il limite dei 7 m di distanza previsto nei centri abitati dalla tabella contenuta all'articolo 9.5 dell'Allegato A1 al del RUE del Comune di Parma, si ritiene che la stessa non sia pertanto sanabile. Ciò premesso, nella stima si considera il relativo costo di demolizione e smaltimento.

Nella porzione nord dell'area cortilizia è presente un fabbricetto in legno prefabbricato per deposito attrezzi, che per dimensioni può ricadere tra gli interventi in edilizia libera come previsto all'art. 1.2.7 del RUE del Comune di Parma. Per esso non si quantificano pertanto degni.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di unità immobiliare indipendente, non è stato costituito il condominio in quanto, come riportato nell'atto di compravendita, l'unica porzione in comune con il mappale 316 sul lato est è il muro di confine.

Rimangono in condivisione con i proprietari delle altre unità del fabbricato a schiera e con i proprietari del condominio che sorge a nord-est sul mappale 313, le spese di manutenzione del vialetto sul fronte nord.

La rendicontazione delle spese di manutenzione è in capo all'Amministratore condominiale che sorge sul mappale 313, Dott. Davide Mora ed è la seguente:

Spese a consuntivo relative all'anno 2024 (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att.

C.c.):

Nessuna;

€ 61,88

Ammontare spese per l'anno in corso:

- Spese 100,5 €

Per cui le spese totali per l'anno in corso ammontano a 162,38 €.

Si rimanda al prospetto delle spese in allegato.

9. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

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

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il II semestre del 2024).

Per il Comune di Parma, relativamente alla zona "Suburbana/VIAROLO", è indicato per ville e villini in stato di conservazione "normale", un valore di mercato che varia da 1550€/mq a 2150€/mq; per box in normale stato di conservazione è indicato un valore di mercato che varia da 750-1050 €/mq.

L'immobile oggetto di stima ha uno stato di conservazione delle finiture quasi pari al nuovo, con l'eccezione di due macchie di umidità nella camera principale al piano primo.

Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti dalla Borsa Immobiliare di Parma, che per il II semestre 2023 indicano per Viarolo i seguenti valori per abitazioni I° fascia riferiti ad immobili nuovi/ristrutturati 1500-1800€/mq, per garage standard 11.000 €.

Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona, applicando le dovute detrazioni sui prezzi in considerazione della normale contrattazione.

Ai fini della presente stima, quali aspetti favorevoli si considerano: le pregevoli caratteristiche del fabbricato e delle aree esterne; lo stato di conservazione sostanzialmente pari al nuovo dello stabile e dell'alloggio, di recente edificazione; le finiture interne dell'appartamento di buona qualità, la presenza dell'impianto di condizionamento.

Di contro, il diretto affaccio su Via Cremonese e le problematiche sopra esposte (infiltrazioni) incidono negativamente sul valore unitario di riferimento. Inoltre, seppur goda di una sostanziale indipendenza, l'immobile non si configura comunque come un "villino", ma rimane un edificio in aggregato con altre proprietà.

In considerazione di quanto sopra, considerata anche la stagnazione commerciale del mercato immobiliare, come valore unitario di riferimento si assume una cifra compresa tra i valori massimo e minimo del range di riferimento, pari a: 1600 €/mq.

All'autorimessa si assegna un valore unitario di riferimento pari a 800 €/mq, in considerazione della tipologia di immobile ovvero collegato direttamente all'unità immobiliare residenziale.

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

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

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

- d) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- e) 35% dei patii e dei porticati;
- f) 10% dei giardini;

Inoltre, in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM):

a) 70% delle mansarde rifinite, collegate direttamente all'alloggio principale, abitabili (ovvero provviste, o che abbiano i requisiti per l'ottenimento, del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50;

Nella presente stima si assume quindi:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Alloggio piano terra	Mq 65,2	100%	Mq 65,2
Alloggio piano primo	Mq 68,9	100%	Mq 68,9
Locali sottotetto	Mq 68,7	70%	Mq 48,1
Porticati piano terra	Mq 27,7	35%	Mq 9,7
Terrazza piano primo	Mq 11,5	25%	Mq 2,9
Balcone piano sottotetto	Mq 3,2	25%	Mq 0,8
Area cortilizia	Mq 252,7	10%	Mq 25,3
Piazzola fronte strada	Mq 47,0	10%	Mq 4,7
Sommano	Mq 497,9	-	Mq 225,6

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Garage	Mq 14,0	100%	Mq 14,0
Sommano	Mq 14,0	-	Mq 14,0

Si quantificano in detrazione le spese di regolarizzazione urbanistica-edilizia per le difformità interne all'abitazione e all'autorimessa e per la presenza della tettoia in legno sul lato ovest, oltre a stimare le relative sanzioni e oblazione:

1. Onorari tecnico professionali per predisposizione pratica SCIA di sanatoria e per aggiornamento catastale, stimato al lordo IVA e contributi previdenziali in € 2.500;
2. Oblazione e diritti di segreteria stimati complessivamente in € 2.300;
3. Spese di aggiornamento catastale, quali diritti e bolli, stimati in €50;
4. Per lo smontaggio e lo smaltimento della tettoia in legno esterna abusiva si considera una spesa a corpo di 3.000 €;
5. Per l'installazione di un portone basculante in sostituzione della pannellatura per l'accesso all'autorimessa dall'area cortilizia, si stimano forfettariamente: 1.000 €;
6. Per il disallestimento del bagno al piano sottotetto, smontaggio sanitari e chiusura scarichi e attacchi impianto a muro, si considera un costo a corpo di 1.000€;
7. Per l'adeguamento delle quote sia dei locali al piano sottotetto, sia dell'autorimessa, si dovranno disporre dei controsoffitti, qui considerati del tipo in cartongesso e relative

finiture. Per la valutazione di tale spesa si fa riferimento al Prezzario Regionale dell'Emilia-Romagna considerando le seguenti voci:

A09.004.005	Controsoffitto in lastre di cartongesso, rispondenti ai CAM di cui al DM Ministero dell'Ambiente 11/10/2017, reazione al fuoco Euroclasse A1, s1-d0, fissate mediante viti autopercoranti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato dello spessore di 6/10 ad interasse di 600 mm, comprese la stessa struttura e la stuccatura dei giunti:	UM	Prezzo
A09.004.005.a	Spessore lastra 12,5 mm	mq	€ 27,08
	tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse:		
A20.010.005	su superfici interne:		
A20.010.005.a	con idropittura traspirante	mq	€ 8,28

Considerati la metratura del piano sottotetto pari circa a 65 mq, aggiunta la superficie dell'autorimessa per ulteriori 14 mq, si ottengono i seguenti costi:

- posa controsoffitti in lastre di cartongesso: $79 \text{ mq} \times 27,08 \text{ €/mq} = 2.139,32 \text{ €}$
- tinteggio controsoffitti con idropittura: $79 \text{ mq} \times 8,28 \text{ €/mq} = 654,12 \text{ €}$

Il costo per adeguare le altezze del piano sottotetto e dell'autorimessa è pertanto stimato in 2.793,44 €, costo che si arrotonda a 3.000,00 €.

Il costo stimato di regolarizzazione urbanistica somma a complessivi € 12.850,00 €

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

10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale alloggio e pertinenze

Superficie commerciale	mq. 225,6
Valore unitario di riferimento	€/mq 1.600,00
Valore commerciale (mq 225,6 x 1.600 €/mq)	€ 360.960,00
Valore Commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano ("a")	€ 360.960,00

b) Valore commerciale autorimessa

Superficie commerciale	mq. 14,0
Valore unitario di riferimento	€/mq 800,00
Valore commerciale (mq 14,0 x 800 €/mq)	€ 11.200,00
Valore Commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano ("b")	€ 11.200,00

c) Detrazioni:

- Spese stimate di regolarizzazione urbanistiche e messe in pristino	€ 12.850,00
- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "a" + "b")	<u>€ 74.432,00</u>
Sommano complessive detrazioni ("c")	€ 87.282,00
Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (a + b - c)	€ 284.878,00

Il valore della quota di proprietà oggetto di pignoramento è pertanto pari a:

quota di proprietà 1/2 → $284.878,00 \times 1/2 = € 142.439,00$

Valore finale della quota pignorata, LOTTO UNICO, che si arrotonda a € 142.000,00
(Euro centoquarantaduemila/00)

11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

- Imposta di Registro
 Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, lì 16 maggio 2025

Il Perito

Dott./Ing. Marco Ravazzoni



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Certificato di residenza dell'esecutata;
- 2) Estratto del certificato di matrimonio;
- 3) Visura catastale attuale e storica;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Planimetria dell'immobile;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Estratto delle pratiche edilizie citate;
- 8) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 9) Copia degli atti di provenienza;
- 10) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 11) Perizia in versione privacy;
- 12) Verifica esistenza di contratti di locazione;
- 13) Prospetti spese condominiali.



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 195/2021

GIUDICE DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

ESECUTATA:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Conferimento di incarico in data 09.09.2022

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 11.10.2022

ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI PARMA 06.12.2022

SOPRALLUOGO: 06.02.2023



I

1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI

2. RECAPITI

II

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

"...immobile adibito a civile abitazione di seguito individuato: NCEU dei Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 5, Foglio 8, Particella 317, Subalterno 1, Stradello Vaifro Agnoli 1."

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

C'è corrispondenza.

Non c'è corrispondenza.



Storia Catastale dei beni:

L'immobile oggetto della procedura è catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma come segue:

- Sez. 5, Foglio 8, particella 317, subalterno 1, Stradello Vaifro Agnoli n.1, p.T-1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 170, superficie catastale escluse aree scoperte mq 145, rendita catastale € 723,04;

L'immobile risulta da COSTITUZIONE del 15/11/2004 Pratica n. PR0167770 in atti dal 15/11/2004 COSTITUZIONE (n. 5261.1/2004).

Dalla creazione ad oggi non si riscontrano variazioni rilevanti.

Si rimanda alla visura storica allegata per maggiori dettagli.

Situazione intestatari:

Gli immobili oggetto della procedura sono di proprietà dell'esecutata per la sola quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, a far data dal 28/01/2005.

In precedenza:

- dal 15/11/2004 al 28/01/2005 sono stati di proprietà della società

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di abitazione unifamiliare in edificio a schiera. Ciò premesso, si individua un unico lotto, coincidente con l'unità immobiliare e relative pertinenze.

4. CREDITO FONDIARIO

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



III
LOTTO UNICO

(casa schiera su tre livelli e area cortilizia pertinenziale)

BENE IN COMUNE DI PARMA (Provincia di Parma)

LOCALITA' VIAROLO

STRADELLO VAIFRO AGNOLI N. 1

PIANO TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome e Nome: _____ ,

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: quota parte di $\frac{1}{2}$ della proprietà.

Indirizzo: Stradello Vaifro Agnoli n° 1, Comune di Parma (PR).

Tipologia: casa a schiera su tre livelli, piano terra, primo e sottotetto.

Superficie commerciale: abitazione mq. 134,1, oltre a locali sottotetto accessori di mq. 48,1 e porticati, terrazza e balcone per complessivi mq 13,4; area cortilizia pertinenziale mq. 25,3.

Estremi Catastali. L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma Sez. 5, foglio 8, mappale 317, sub. 1, categoria A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale totale mq 170, superficie catastale escluse aree scoperte mq 145, rendita catastale € 723,04.

Confini. a nord-est con mappale 313, edificio condominiale "Condominio Plutone"; ad est con mappale 316 ragioni _____ o aventi causa; a sud-ovest con mappale 321 di _____



proprietà di ragioni dell'esecutata e del o aventi causa; ad ovest con mappale 280 di ragioni Comune di Parma e oltre con Via Cremonese.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato a schiera di quattro alloggi, occupandone la porzione di testa ad ovest. Il fabbricato è situato in località Viarolo, Comune di Parma, con accessi pedonali da Stradello Vaifro Agnoli, via laterale alla strada principale, via Cremonese che attraversa la frazione. La costruzione del fabbricato risale al 2002 ed è localizzata nella porzione sud della frazione di Viarolo.

Il centro abitato si sviluppa lungo l'asse viario principale, via Cremonese, su cui si affacciano quasi tutti gli edifici, mentre l'area circostante è prevalentemente agricola.

L'edificio appartiene ad un quartiere residenziale di recente costruzione, caratterizzato da edilizia a bassa densità, in parte ancora in fase di completamento.

Si riportano alcuni scatti panoramici del quartiere.



Vista da Via Angelo Varoli, da cui le abitazioni hanno accesso carrabile. L'abitazione oggetto di perizia è individuata dalla freccia, più prossima a Via Cremonese





Proseguo della vista panoramica con le zone interne del recente quartiere residenziale.



Vista sull'area ancora a verde al centro del quartiere.

Via Cremonese connette il centro abitato di Viarolo con Parma, la quale dista circa 12 km.
Pur trattandosi di zona semi-periferica rimane comunque vicina ai servizi della frazione

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



3.2 Caratteristiche del complesso in cui è sita l'unità immobiliare



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria del lotto di stima

L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato a schiera che comprende quattro unità, ognuna delle quali dotata di accessi indipendenti e separati.

L'immobile oggetto di pignoramento occupa la testata ovest del fabbricato a schiera e confina a nord con Stradello Vaifro Agnoli, a est con altrui proprietà, a sud affaccia su Via Angelo Varoli Piazza e ad ovest con Via Cremonese.

L'accesso pedonale avviene da Stradello Agnoli sul lato nord del lotto, mentre l'accesso carrabile avviene da via Angelo Varoli Piazza sul lato sud del lotto per tramite di due cancelli.

L'accesso pedonale è dotato di cancelletto metallico e tramite un percorso pedonale conduce all'ingresso presente sul fronte nord.

Gli accessi carrabili sono dotati di cancello automatico e servono l'area cortilizia pavimentata in autobloccanti che costeggia il fabbricato sui lati sud, ovest e nord, dando accesso anche all'autorimessa inglobata nell'edificio ed individuata dal subalterno 2 che NON è oggetto di procedura.

Considerata anche la recente costruzione, le aree cortilizie ed a verde sono in buono stato e ben tenute.

La palazzina, ad uso residenziale, è stata edificata tra il 2002 ed il 2004. La stessa si sviluppa su tre piani: piano terra e primo destinati a residenza e sottotetto con locali a destinazione accessorio (sottotetto / deposito).



La struttura è in muratura portante di laterizio, i solai sono del tipo laterocementizio intonacati, la copertura è del tipo a due falde con strutture lignee a vista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo e presentano lesene e cornici decorative in mattoni facciavista, che ne impreziosiscono l'aspetto.

Al piano primo vi sono dei terrazzi sul lato sud, mentre nei soli alloggi di testata est ed ovest ci sono dei balcone accessibili al piano sottotetto.

Le lattonerie sono in rame.

I serramenti esterni degli alloggi (finestre e porte finestre) hanno telai in legno e vetro camera, mentre gli altri alloggi hanno scuretti a libro in legno, l'alloggio oggetto della presente perizia è dotato di scuri di tipo blindato in lamiera di acciaio verniciata.

I davanzali esterni sono in mattoncino facciavista.

3.3 Descrizione dettagliata dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva

L'alloggio ha affaccio su tre lati: sud, ovest, nord.

L'accesso all'area cortilizia può avvenire tramite il cancello pedonale sul lato nord, oppure dai cancelli carrabili ad apertura automatizzata presenti sul lato sud. L'area esterna cortilizia e pertinenziale all'abitazione è dotata di recinzione in muratura e folta siepe che fornisce una buona schermatura da Via Cremonese. L'area è dotata di pavimentazione in autobloccanti estesa a quasi tutta la superficie, fanno eccezione due modeste aiuole sul lato nord dell'area cortilizia e lungo il confine ad ovest dov'è presente la siepe.

Al centro della pavimentazione esterna ad ovest della casa, vi è una porzione momentaneamente rimossa.

I due porticati, a nord ed a sud, nonché il marciapiede lungo il fronte ovest, sono pavimentati in piastrelle ceramiche simil cotto.

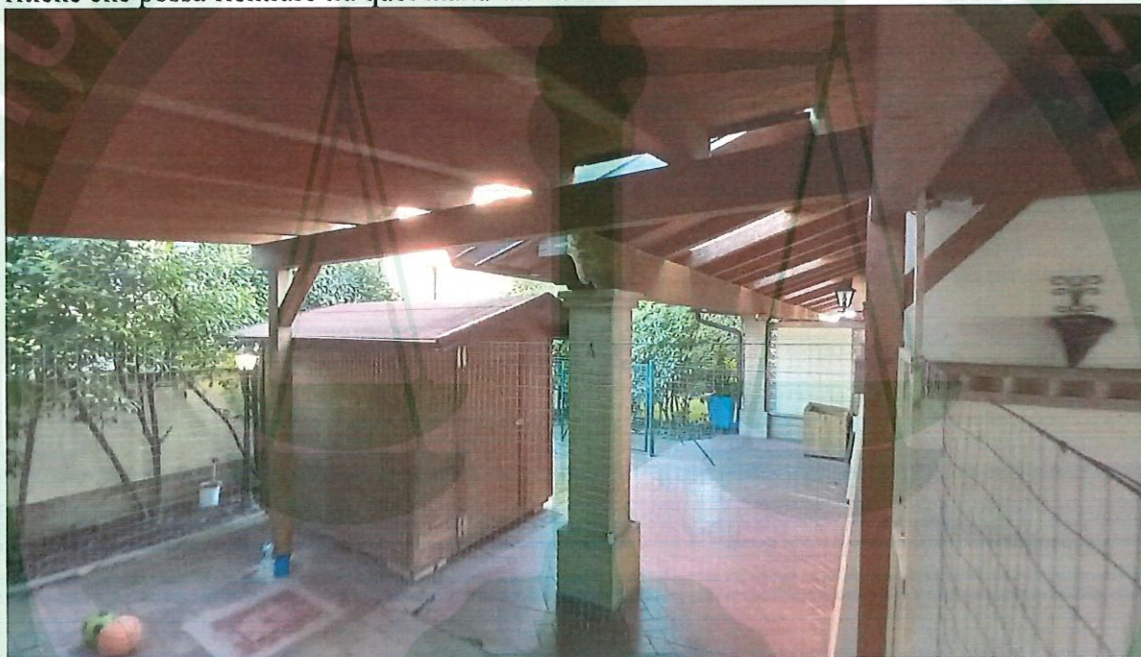
I porticati hanno colonne in mattoni faccia a vista, con travature di copertura in legno lamellare a vista.

Sul fronte ovest è stata realizzata una tettoia con struttura in legno, di altezza minima 2,38 m e altezza massima 2,90 m, avente dimensioni in pianta di circa pari a 12,11 m x 5,50 m, la cui struttura di copertura è in legno con travetti e tavolato e soprastante manto in ondulina in



fibrocemento. Non sono stati reperiti titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione della medesima, che inoltre risulta quasi a confine e prossima a Via Cremonese; pertanto nel seguito verranno stimati i costi di smontaggio e smaltimento.

Riscontrata anche la presenza di un piccolo deposito attrezzi in legno, in semplice appoggio nel cortile. Anche per esso non è stato reperito alcun titolo edilizio o comunicazione, ma si ritiene che possa rientrare tra quei manufatti realizzabili in “edilizia libera”.



Entrando si accede al piano terra che si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile separata dal soggiorno per mezzo di porta a vetri satinati, disimpegno e bagno. Dalla cucina tramite porta finestra si accede all'area cortilizia e al porticato del fronte sud, mentre dal soggiorno si accede al porticato sul fronte nord in entrambi in casi tramite porte finestre dotate di scuri blindati.

Affacciano sul disimpegno due porte una delle quali conduce al bagno mentre l'altra dà accesso diretto al garage incorporato nella costruzione non interessato dalla procedura.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle ceramiche, con battiscopa dello stesso materiale, di colore beige chiaro su tutto il piano ad eccezione del bagno dove sono azzurre. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore rosa salmone nei locali soggiorno e disimpegno e di colore bianco nella cucina e nel bagno; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica con motivo a mosaico sino circa 2,20 m da pavimento.

Le porte interne sono tamburate con finitura in legno e vetro satinato.



Il soggiorno è impreziosito da un caminetto in muratura.

Il bagno è dotato di sanitari (lavandino, bidet, wc,) in ceramica installati a pavimento, vaschetta del wc in pvc a vista, privo di finestra ma dotato di impianto di aspirazione.

Tramite la scala interna a vista dal soggiorno, rivestita con piastrelle ceramiche e ringhiere e balaustra metalliche, si accede al piano primo, dove vi sono due camere, uno studio ed un ampio bagno. La camera principale è dotata di cabina armadi.

I locali del piano sono pavimentati con piastrelle ceramiche e battiscopa dello stesso materiale, di colore beige chiaro su tutto il piano ad eccezione del bagno dove sono simil cotto. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno è fornito di sanitari (lavandino, bidet, wc e doccia) in ceramica installati a pavimento e finestra in vetrocemento con porzione apribile; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica con motivo a mosaico sino a circa 2,20 m da pavimento. Dalla camera principale si ha accesso anche al terrazzo lato sud.

Si segnalano delle tracce di infiltrazioni di acqua a parete, prossime al soffitto, nella camera da letto principale. Inoltre la porta della camera ha il vetro di pannellatura inferiore danneggiato, che necessiterà di sostituzione.

Le porte interne sono tamburate con finitura in legno vetro satinato.

Proseguendo dalla stessa scala interna, al piano sottotetto sono presenti tre locali legittimati urbanisticamente come sottotetto/deposito occasionale. I locali sono mansardati e con la struttura in legno della copertura a vista con interposte tavelle in cotto. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore beige chiaro e battiscopa dello stesso materiale e pareti intonacate e tinteggiate di colore rosa salmone.

In uno dei tre locali è stato realizzato un bagno, con sanitari installati a pavimento (wc, bidet, lavabo e doccia), le cui pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche con motivo a mosaico fino ad un'altezza circa di 2,20 m. All'interno del locale è inoltre installata la caldaia a condensazione a gas, marca "Ecoflam" modello "Bluette 107".

Al piano è inoltre presente un piccolo balcone con affaccio ad ovest, accessibile da doppia porta finestra.



L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento individuale, alimentato a gas metano, con caldaia a condensazione e riscaldamento del tipo a pavimento. Nei bagni sono presenti anche termoarredo.

Presente anche impianto di condizionamento con unità interne split marca "Rhoss".

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con placche in parte nere e in parte argentate e frutti in plastica nera.

L'alloggio è dotato anche di impianto di allarme antintrusione.

NOTA BENE: si segnala che per quanto è stato possibile riscontrare in sede di sopralluogo, il quadro elettrico centrale dell'alloggio è posto all'interno dell'autorimessa. Essendo quest'ultima non oggetto della procedura, nella stima si forfettizza un costo di intervento per lo spostamento di detto quadro in locale al piano terreno dell'abitazione; intervento da concordarsi con la proprietà dell'autorimessa ed a totale carico dei proprietari dell'alloggio (opere murarie ed impiantistiche, oltre ai necessari ripristini nell'autorimessa).

L'abitazione si presenta nel complesso in ottime condizioni di manutenzione; si segnala solo:

- la presenza di macchie di umidità ed infiltrazione d'acqua nella camera principale al piano primo;
- porta con vetro inferiore danneggiato nella camera principale al piano primo;
- alcune porte finestre in legno necessitano di intervento manutentivo per ripristino verniciatura protettiva;
- le strutture lignee di copertura, in esterno, necessitano anch'esse di manutenzione della verniciatura impregnante protettiva.

3.4 Dati dell'Amministratore

Sull'atto di compravendita è specificato solo che il muro di confine ad est con il mappale 316 è in comune con la proprietà del suddetto mappale. Pertanto l'unità abitativa si configura come indipendente senza aree comuni ne zone tali da costituire un condominio. Rimane in capo alla proprietà l'onere delle spese di manutenzione dello stradello sul fronte nord, condivisa tra i proprietari delle case a schiera e i proprietari delle unità immobiliari del



condominio denominato “Condominio Plutone” che sorge sul mappale 313 confinante con il lato nord del mappale 317 oggetto di procedura.

Sono stati reperiti i contatti dell'amministratore del Condominio confinante, il quale si occupa della contabilità correlata alla manutenzione dello stradello sul fronte nord.

All'alloggio è attribuita una quota millesimale per la ripartizione di suddette spese pari a: 125/1000.

L'amministrazione condominiale del “Condominio Plutone” è affidata allo studio del

4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato: dall'esecutata, sarà liberato dal custode giudiziario.

5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è in capo all'esecutata (C.F. _____), per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ a far data dal 28/01/2005. La quota restante di proprietà è in capo al

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

- Atto di compravendita del notaio Almansi Giulio, rep. n° 68828/19760 del 28/01/2005, trascritto a Parma al Reg. Gen. 3397 e Reg. Part. 2284 del 07/02/2005

A favore di _____ e _____ per la quota di 500/1000 ciascuno del diritto di proprietà.

Contro _____

Atto d'acquisto dell'immobile oggetto di procedura da parte dell'esecutata e



- Atto di conferimento in società del notaio Almansi Giulio, rep. n° 58321 del 20/05/2002, trascritto a Parma al Reg. Gen 11176 e Reg. Part. 7595 del 05/06/2002.

A favore di

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro

Con questo atto l'immobile individuato al foglio 8, mapp 276 (area su cui è stato costruito l'edificio) diventa di proprietà di in seguito a conferimento in società da parte dell' che a copertura e completa liberazione della sua quota di capitale ha conferito nella società la piena proprietà dell'appezzamento di terreno, allora privo di fabbricati, posto in comune di Parma, località Viarolo con fronte sulla Strada Provinciale per Cremona, classificato nel P.R.G. allora vigente come "zona di completamento residenziale nelle frazioni".

- Atto di divisione del notaio Henzel Augusto, rep. n° 16096 del 29/01/2001, trascritto a Parma al Reg. Gen. 1879 e Reg. Part. 1207 del 31/01/2001.

A favore di

Contro

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

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

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 09/11/2021 – Registro Particolare 18635 Registro Generale 24644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3580 del 05/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI



2) TRASCRIZIONE del 07/02//2005 – Registro Particolare 2284 Registro Generale 3397

Pubblico ufficiale ALMANSI GIULIO Repertorio 68828/19760 del 28/01/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

I seguenti:

Si segnala che sul fabbricato, di cui è porzione l'unità immobiliare interessata dal pignoramento, valgono le servitù attive e passive inerenti costituite con l'atto a rogito dott.

Giulio Almansi in data 18 novembre 2002 n. 59964/15924 di repertorio (registrato a Parma il 2 dicembre 2002 al n. 7153 e trascritto a Parma il 5 dicembre 2002 al n. 16568 reg. part.)

relative:

a) alla servitù perpetua di passaggio, sia pedonale che carraio ed anche con condutture interrato, a favore della proprietà della _____ (su parte della quale è stato costruito quanto in oggetto), da esercitarsi nel modo più ampio e con qualsiasi mezzo, sullo stradello costituito dall'intero mappale 277 del foglio 8, con obbligo di manutenzione dello stradello a carico del fondo dominante;

b) diritto per la proprietà del fondo servente (ed aventi causa), nell'eventualità di un utilizzo edificatorio, di potersi allacciare agli impianti senza nulla dover corrispondere; in detta evenienza, però, concorrerà pro-quota, unitamente agli altri utilizzatori, alle spese di futura manutenzione; - precisandosi che, come risulta dall'atto del notaio Giulio Almansi del 27 febbraio 2003 n. 61.369/16.535 di Repertorio (registrato a Parma il 10 marzo 2003 al n. 238 e trascritto a Parma il 12 marzo 2003 al n. 4483 Reg. Part.) la _____ ha ceduto

al Comune di Parma le aree (mappali 279 e 280 del Foglio 8) destinate ad urbanizzazione primaria (parcheggio e viabilità); - con l'ulteriore precisazione che, come risulta dall'atto ricevuto dal notaio dott. Giovanni Bergonzi in data 7 gennaio 2005 n. 547.436/28.646 di Repertorio (registrato a Parma il 21 gennaio 2005 e trascritto a Parma il 21 gennaio 2005 al n. 1183 Reg. Part.): 1) le spese di manutenzione dello stradello costituito dai mappali 318, 319,



320 e 321 del Foglio 8 dovranno essere sostenute dai proprietari delle singole unità immobiliari in proporzione alla superficie utilizzata a far tempo dalla data dell'effettivo utilizzo; ed inoltre: la società _____ costituisce a favore dell'immobile in oggetto, servitù di passaggio pedonale da esercitarsi sulla striscia di terreno corrente sul lato sud del mappale 313 di sua proprietà; - le spese di manutenzione del pozzo, che sarà di uso comune ai due edifici condominiali sui mappali 312 e 313 ed al complesso delle quattro case a schiera di cui è parte quanto qui in oggetto, pozzo esistente su area, saranno ripartite in proporzione alle quote millesimali attribuite ai fabbricati;

Infine la precisazione che è in comune tra la casa a schiera oggetto del presente atto e quella confinante sul lato est (mappale 316) esclusivamente il muro divisorio.

Considerato che l'autorimessa non è oggetto della procedura, ma che tuttavia essa ha accesso su Via Angelo Varoli per mezzo dell'area cortilizia pertinenziale all'alloggio pignorato, si rende necessario istituire un diritto di passaggio a favore della proprietà della garage (individuato al foglio 8, mappale 317, sub. 2) e contro all'alloggio in procedura (individuato al foglio 8, mappale 317, sub. 1).

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

Il fabbricato a schiera di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, venne realizzata dall'impresa _____, in virtù di:

- Concessione Edilizia n° 1556/2002 del 11/11/2002, rilasciata dal Comune di Parma, con la quale si faceva richiesta di poter eseguire i lavori di "Costruzione edifici a schiera";
- Denuncia di Inizio Attività di variante n° 2236/04, prot. n. 136187, presentata in data 26/10/2004, variante in corso d'opera alla Conc. 1556/2002, per modifiche interne e prospettiche senza aumenti di SLU;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n° 1060/2008 presentata in data 11/04/2008 con prot. Gen. n. 67068, relativa a modifiche esterne (manutenzione straordinaria) su area pertinenziale a servizio dell'unità abitativa.
- Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.2/2020



Lo stato legittimato delle unità immobiliari di cui alla presente relazione di stima è dunque rappresentato dalle pratiche summenzionate, in particolare dalla DIA in Variante n°2236/2004 che riporta la distribuzione interna dei locali.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato legittimato dalle pratiche edilizie.

Nella pratica DIA in sanatoria n° 1060/2008 relativa unicamente alle aree esterne, viene rappresentato anche il cancello carrabile posto più a ovest sulla recinzione sud, il quale non era rappresentato nella precedente pratica di variante n° 2236/2002.

Con sopralluogo agli immobili del 06/02/2023, il sottoscritto ha preso visione dei luoghi effettuando rilievo fotografico e geometrico.

Rispetto a quanto riportato dalla DIA di Variante 2236/2004 sono state riscontrate alcune difformità sia interamente all'abitazione che nell'area cortilizia.

Difformità riscontrate nell'abitazione

Lo stato rappresentato nella DIA n° 2236/2004 risente di errori di rilievo. La rappresentazione dei locali è conforme, ma alcune dimensioni quotate presentano errori che eccedono le tolleranze di normativa, comunque non imputabili ad interventi successivi di modifica ma più ad errori di rilievo in sede di variante finale.

Nel soggiorno al piano terra è stato realizzato un caminetto in muratura non riportato dalla pratica edilizia. Mentre la quota interna del soggiorno è diversa da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ma rientrante nei limiti di tolleranza; al piano primo la distribuzione dei locali è quella riportata nelle planimetrie di variante, ma le quote si discostano in modo eccessivo (oltre la tolleranza) da quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità derivano, per quanto è stato possibile rilevare, sia da traslazioni di alcuni centimetri delle divisorie interne, ad esempio il bagno al piano primo risulta essere più stretto e corto rispetto a quanto rappresentato di circa rispettivamente 40cm x 22cm, sia da spessori dei muri perimetrali leggermente superiori rispetto a quanto rappresentato. Anche al piano sottotetto sono state riscontrate alcune difformità, infatti le altezze minime e massime riferite alla copertura si discostano da quanto indicato nelle planimetrie di variante (altezza minima nella pratica edilizia 1,10m contro quella misurata di 1,18m; altezza massima in colmo 2,80m, contro i 2,87m misurati in sito). Infine in uno dei locali al piano sottotetto è stato realizzato un bagno.



Per le difformità riscontrate si ritiene che vi siano i presupposti per poter conseguire la regolarizzazione urbanistica tramite pratica di sanatoria edilizia (SCIA). Tuttavia per le difformità riscontrate al piano sottotetto (bagno e altezze interne) si devono prevedere anche opere di messa in pristino e adeguamento in quanto tali difformità non sono sanabili.

Al capitolo successivo si fornisce una stima di massima dei costi di messa in pristino e sanatoria.

Altri manufatti presenti, non legittimati

Nell'area cortilizia esterna è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e copertura monofalda con travetti in legno e soprastante ondulina (presumibilmente fibrocemento senza amianto). Stante la vicinanza con la strada (E-urbana di quartiere), le colonne della tettoia ricadono entro il limite dei 7 m di distanza previsto nei centri abitati dalla tabella contenuta all'articolo 9.5 dell'Allegato A1 al del RUE del Comune di Parma, si ritiene che la stessa non sia pertanto sanabile. Ciò premesso, nella stima si considera il relativo costo di demolizione e smaltimento.

Nella porzione nord dell'area cortilizia è presente un fabbricetto in legno prefabbricato per deposito attrezzi, che per dimensioni può ricadere tra gli interventi in edilizia libera come previsto all'art. 1.2.7 del RUE del Comune di Parma. Per esso non si quantificano pertanto degni.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di unità immobiliare indipendente, non è stato costituito il condominio in quanto, come riportato nell'atto di compravendita, l'unica porzione in comune con il mappale 316 sul lato est è il muro di confine.

Rimangono in condivisione con i proprietari delle altre unità del fabbricato a schiera e con i proprietari del condominio che sorge a nord-est sul mappale 313, le spese di manutenzione del vialetto sul fronte nord.

La rendicontazione delle spese di manutenzione è in capo all'Amministratore condominiale del "Condominio Plutone" che sorge sul mappale 313, ed è la seguente:



Ammontare medio spese per l'anno in corso:

– Spese Plutone e villette 36,90 €

– Spese spurgo fogna 8,25 €

Per cui le spese totali per l'anno in corso ammontano a 45,15 €.

La spesa per l'anno in corso non concorre alla stima delle spese da detrarre.

Spese a consuntivo relative agli anni precedenti (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.

Att. C.c.):

Nessuna;

€ 863,82 (tuttavia si segnala che tale spesa risulterebbe saldata dall'esecutata in data 10/02/2023, avendo trasmesso al sottoscritto copia della ricevuta di versamento).

Si rimanda al prospetto delle spese in allegato.

9. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

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

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il I semestre del 2022).

Per il Comune di Parma, relativamente alla zona “Suburbana/VIAROLO”, è indicato per ville e villini in stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 1450€/mq a 2000€/mq.

L'immobile oggetto di stima ha uno stato di conservazione delle finiture quasi pari al nuovo, con l'eccezione di due macchie di umidità nella camera principale al piano primo e la porta danneggiata.

Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti dalla Borsa Immobiliare di Parma, che per il I semestre 2022 indicano per Parma i seguenti valori per abitazioni I° fascia riferiti ad immobili nuovi/ristrutturati 1500-1800€/mq.



Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona, applicando le dovute detrazioni sui prezzi in considerazione della normale contrattazione.

Ai fini della presente stima, quali aspetti favorevoli si considerano: le pregevoli caratteristiche del fabbricato e delle aree esterne; lo stato di conservazione sostanzialmente pari al nuovo dello stabile e dell'alloggio, di recente edificazione; le finiture interne dell'appartamento di buona qualità, la presenza dell'impianto di condizionamento.

Di contro, il diretto affaccio su Via Cremonese e le problematiche sopra esposte (infiltrazioni) incidono negativamente sul valore unitario di riferimento. Inoltre, seppur goda di una sostanziale indipendenza, l'immobile non si configura comunque come un "villino", ma rimane un edificio in aggregato con altre proprietà.

In considerazione di quanto sopra, considerata anche la stagnazione commerciale del mercato immobiliare, come valore unitario di riferimento si assume una cifra compresa tra i valori massimo e minimo del range di riferimento, pari a: 1600 €/mq.

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

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

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

- d) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- e) 35% dei patii e dei porticati;
- f) 10% dei giardini;

Inoltre, in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM):



a) 70% delle mansarde rifinite, collegate direttamente all'alloggio principale, abitabili (ovvero provviste, o che abbiano i requisiti per l'ottenimento, del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50;

Nella presente stima si assume quindi:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Alloggio piano terra	Mq 65,2	100%	Mq 65,2
Alloggio piano primo	Mq 68,9	100%	Mq 68,9
Locali sottotetto	Mq 68,7	70%	Mq 48,1
Porticati piano terra	Mq 27,7	35%	Mq 9,7
Terrazza piano primo	Mq 11,5	25%	Mq 2,9
Balcone piano sottotetto	Mq 3,2	25%	Mq 0,8
Area cortilizia	Mq 252,7	10%	Mq 25,3
Sommano	Mq 497,9	-	Mq 220,9

Si quantificano in detrazione le spese di regolarizzazione urbanistica-edilizia per le difformità interne all'abitazione e per la presenza del deposito attrezzi e relative sanzioni e oblazione:

1. Onorari tecnico professionali per predisposizione pratica SCIA di sanatoria e per aggiornamento catastale, stimato al lordo IVA e contributi previdenziali in € 2.500;
2. Oblazione e diritti di segreteria stimati complessivamente in € 2.300;
3. Spese di aggiornamento catastale, quali diritti e bolli, stimati in €250;
4. Per lo smontaggio e lo smaltimento della tettoia in legno esterna abusiva si considera una spesa a corpo di 3.000 €;
5. Per il disallestimento del bagno al piano sottotetto, smontaggio sanitari e chiusura scarichi e attacchi impianto a muro, si considera un costo a corpo di 1.000€;
6. Per l'adeguamento delle quote dei locali al piano sottotetto si dovrà disporre un controsoffitto, qui stimato del tipo in cartongesso e relative finiture. Per la valutazione di tale spesa si fa riferimento al Prezziario Regionale dell'Emilia-Romagna considerando le seguenti voci:

A09.004.005	Controsoffitto in lastre di cartongesso, rispondenti ai CAM di cui al DM Ministero dell'Ambiente 11/10/2017, reazione al fuoco Euroclasse A1, s1-d0, fissate mediante viti autopercoranti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato dello spessore di 6/10 ad interasse di 600 mm,	UM	Prezzo
-------------	---	----	--------



	comprese la stessa struttura e la stuccatura dei giunti:		
A09.004.005.a	Spessore lastra 12,5 mm	mq	€ 24,39
	tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse:		
A20.010.005	su superfici interne:		
A20.010.005.a	con idropittura traspirante	mq	€ 7,06

Considerati la metratura del piano sottotetto pari circa a 65 mq si ottengono i seguenti costi:

- posa controsoffitto in lastre di cartongesso: $65 \text{ mq} \times 24,39 \text{ €/mq} = 1585,35 \text{ €}$
- tinteggio controsoffitto con idropittura: $65 \text{ mq} \times 7,06 \text{ €/mq} = 458,90 \text{ €}$

Il costo per adeguare le altezze del piano sottotetto è pertanto stimato in 2044 €.

Il costo stimato di regolarizzazione urbanistica somma a complessivi € 11.094 €

Si stima anche il costo di spostamento del quadro elettrico generale presente nell'autorimessa, non interessata dalla procedura. Intervento che necessita sia la modifica dell'impianto elettrico con conseguente ricertificazione dell'impianto, sia opere murarie di assistenza per l'apertura in breccia di nuovi tracciati per le condotte elettriche ed i successivi ripristini, oltre al ripristino delle finiture quali tinteggi interni. Il costo viene stimato a corpo in complessivi 3000 €.

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

Si riepilogano le detrazioni sopra stimate:

- Spese di regolarizzazione urbanistica-edilizia e opere di messa in pristino € 11.094,00
- Spostamento quadro elettrico € 3000,00
- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima), per eventuali vizi occulti.



10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale alloggio e pertinenze

Superficie commerciale	mq. 220,9
Valore unitario di riferimento	€/mq 1.600,00
Valore commerciale (mq 220,9 x 1.600 €/mq)	€ 353.440,00
Valore Commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano ("a")	€ 353.440,00

b) Detrazioni:

- Spese stimate di regolarizzazione urbanistiche e messe in pristino	€ 11.094,00
- Spese stimate di ricollocazione quadro elettrico e opere accessorie	€ 3.000,00
- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "a")	<u>€ 70.688,00</u>
Sommano complessive detrazioni ("b")	€ 84.782,00
Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (a - b)	€ 268.658,00

Il valore della quota di proprietà oggetto di pignoramento è pertanto pari a:

quota di proprietà 1/2 → $268.658,00 \times 1/2 = € 134.329,00$

Valore finale della quota pignorata, LOTTO UNICO, che si arrotonda a € 134.000,00

(Euro centotrentaquattromila/00)

11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

- Imposta di Registro
 Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, lì 10 febbraio 2023

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Certificato di residenza dell'esecutata;
- 2) Estratto del certificato di matrimonio;
- 3) Avviso di inizio operazioni peritali;
- 4) Visura catastale attuale e storica;
- 5) Estratto di mappa e planimetria catastale;
- 6) Planimetria dell'immobile;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Estratto delle pratiche edilizie citate;
- 9) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 10) Copia degli atti di provenienza;
- 11) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 12) Perizia in versione privacy;
- 13) Verifica esistenza di contratti di locazione;
- 14) Prospetti spese condominiali e ricevuta pagamento a saldo.

