



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**RELATIVA AGLI APPARTAMENTI DI CIVILE**

**ABITAZIONE CON CANTINE E**

**ALL'AUTORIMESSA, SITI -----**

**LOTTO 1 – LOTTO 2**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 100/2023 R.G.E.**

**GIUDICE: DOTTORESSA FILOMENA ERRICO**

**ESECUTATA: -----**

**CREDITORE PROCEDENTE: -----**

**CONSULENTE TECNICO: ARCHITETTO GIANLUIGI FERRARI**

**nominato con provvedimento in data: 12/10/2023**

**QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 14/10/2023**

## RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

### I

#### **1. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Come espressamente richiesto dal quesito, si è provveduto preliminarmente a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., al riguardo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (relazione a firma della dottoressa Giulia Messina Vitrano del 28/08/2023) allegando l'estratto di mappa, tra l'altro sbagliato in quanto lo stesso si riferisce alla sezione urbana "Parma città" e non alla sezione urbana "Parma Vigatto" ove sono ubicati gli immobili, e non includendo nessuna altro documento (ad esempio visure catastali, planimetrie catastali, visura camerale, eccetera).

La certificazione notarile risale fino alla data del 30/08/1991 e quindi è antecedente di oltre un ventennio al presente pignoramento, che è stato trascritto in data 03/08/2023.

Si fa presente che nella relazione notarile il notaio certifica i dati catastali attuali dei beni e i dati catastali storici degli immobili.

#### **2. DATI DELLA DITTA ESECUTATA**

Denominazione della società: -----

Indirizzo: -----

Codice fiscale: -----

##### **2.1. RECAPITI:**

-----

### II

#### **1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

-----

#### **2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

C'è corrispondenza.

Si segnala una piccola imprecisione nell'attribuzione della categoria catastale del sub. 11, in quanto la categoria giusta è A/3 e non A/2, così come riportato nell'atto di pignoramento.

E' oggetto della presente perizia un compendio immobiliare composto da due appartamenti di civile abitazione di cui uno con sottotetto e l'altro con locali accessori, ambedue dotati di cantina, e da una autorimessa, il tutto posto nell'edificio condominiale denominato -----

Quanto sopra espresso, risulta intestato a ----- per la quota di proprietà di 1/1.

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:  
-----

### 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto, vista la localizzazione e l'articolazione dei beni ritiene che essi siano divisibili e che possano costituire due lotti, così organizzati:

<b>Lotto</b>	<b>Individuazione catastale</b>	<b>Destinazione d'uso catastale</b>	<b>Destinazione d'uso edilizia</b>
<b>LOTTO 1</b>	----- -----	Appartamento con sottotetto, cantina e autorimessa	Appartamento con sottotetto, cantina e autorimessa
<b>LOTTO 2</b>	----- -----	Appartamento con locali accessori e cantina	Appartamento con locali accessori e cantina

**Individuazione dei lotti oggetto di valutazione**

### 4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

-----

## 5. CREDITO FONDIARIO

-----

## 6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

I beni non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

### III

#### BENI POSTI IN:

-----

#### 1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Denominazione della società: -----

Indirizzo: -----

Codice fiscale: -----

#### 1.1 LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE

Legale rappresentante pro tempore: -----

Telefono cellulare: -----

#### 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno.

#### 3. IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO

- Diritto reale pignorato:

quota del 100% della piena proprietà intestata a -----

- Indirizzo:

-----

- Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*)

Il compendio pignorato è composto complessivamente dai seguenti beni:

- 1 appartamento con porzione di sottotetto e cantina,

- 1 appartamento con locali accessori e cantina,
- 1 autorimessa.

- Piani: il condominio in cui insistono tutti i beni oggetto di valutazione, è composto da 4 piani fuori terra (terreno, primo, secondo e sottotetto) oltre ad un piano interrato.

- Estremi Catastali:

*Appartamento con sottotetto e cantina:*

-----

*Appartamento con locali accessori e cantina:*

-----

*Autorimessa:*

-----

Le unità immobiliare sopra individuate, risultano catastalmente intestate per la quota di 1/1 a -----.

*Corrispondenza con il catasto terreni per l'intero edificio nel suo insieme, ossia area coperta del condominio e delle autorimesse e area scoperta di pertinenza:*

-----

- Con i seguenti confini di proprietà:

-----

- Eventuali millesimi di proprietà:

i millesimi di proprietà delle singole unità immobiliari, posso essere estrapolati o dai riparti consuntivo e preventivo per le spese di natura ordinaria redatti dal -----  
----- quale amministratore condominiale, o dalle schede redatte per ogni singolo bene.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

##### **a) Caratteristiche dell'immobile:**

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

♦ *Stabile*: edificio condominiale che si eleva per quattro piani fuori terra, col piano interrato adibito ad autorimesse, cantine e locali accessori mentre i piani che vanno dal terreno al terzo sono destinati ad appartamenti.

♦ *Cespiti*: appartamenti di civile abitazione dotati di cantine e una autorimessa.

- Accessi:

L'accesso agli appartamenti, sia per quello posto al piano terra e sia per quello sito al piano secondo, avviene sempre dai pianerottoli delle scale condominiali; l'accesso alle cantine avviene in un caso dal corridoio condominiale e nell'altro caso dall'appartamento e dall'area cortiliza; l'accesso all'autorimessa avviene sempre dal corsello condominiale di manovra e sosta.

- Condizioni di Manutenzione:

mediamente lo stato di conservazione dei 2 appartamenti, delle 2 cantine, dell'autorimessa, è buono. Si specifica che l'intero complesso immobiliare è stato dichiarato abitabile da meno di quindici anni e che le finiture sono perlopiù in ordine.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.)

#### APPARTAMENTI

La descrizione degli appartamenti è riportata all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

#### SOTTOTETTO ABBINATO AD APPARTAMENTO

La descrizione del sottotetto abbinato all'appartamento, è riportata all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

#### LOCALI ACCESSORI ABBINATI AD APPARTAMENTO

La descrizione dei locali accessori abbinati all'appartamento, è riportata all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

#### BALCONI

La descrizione dei balconi è riportata all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

#### CANTINE

La descrizione delle cantine è riportata all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

#### AUTORIMESSE

La descrizione delle autorimesse è riportata all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

#### **b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il fabbricato in cui sono contenute le unità immobiliari oggetto di valutazione, si trova nella zona sud della città, nella ----- che dista circa meno di una decina di chilometri dalla città di Parma. La zona in cui il fabbricato insiste, è una zona di espansione, di recente edificazione e a destinazione esclusivamente residenziale, circondata da campi agricoli. La tipologia predominante degli edifici presenti nell'insediamento di cui le unità immobiliari fanno parte, è quella di condomini di tre o quattro oltre a qualche costruzione mono o bi familiare. La toponomastica è chiara per cui non si hanno delle difficoltà nell'individuare -----.

La dotazione di tutti i servizi necessari (negozi, scuole, supermercati, banche, farmacie, eccetera) è totalmente assente e pertanto bisogna recarsi a Parma, che dista circa 9 chilometri, per poter usufruire di tutta quella serie di attività necessarie alla vita di tutti i giorni.

L'edificio è individuato nella tavola numero 40 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di -----, ed è posto in zona classificata come "Zona residenziale di completamento (ZB4)" regolata dall'articolo 3.2.36.

Servito da mezzi pubblici: la prima fermata utile è posta a circa 100 dall'edificio in cui insistono i beni oggetto di perizia.

#### **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

l'accesso pedonale al condominio è costituito da un cancello a un'anta in metallo verniciato in tinta grigia, ubicato su -----.

L'accesso carrabile è posto lungo la pubblica via, -----, ed è costituito da un cancello metallico a due ante verniciate in tinta grigia dotato di braccetti per la movimentazione elettrica.

- Piani: il condominio in cui insistono tutti i beni oggetto di valutazione, è composto da 4 piani fuori terra [terreno, primo, secondo e terzo (o sottotetto)] oltre ad un piano interrato.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

l'area cortiliva e a giardino che circonda il fabbricato sui lati.

◆ Facciate: intonacate e tinteggiate di color giallo con il parapetto dei balconi in mattoni faccia vista e ringhiera in ferro.

◆ Cornicioni: ove presenti in calcestruzzo e in aggetto rispetto ai fronti dell'edificio.

◆ Lattoneria e pluviali: in rame la lattoneria. I pluviali sono collocati all'esterno delle facciate dell'edificio e sono sempre in rame.

◆ Copertura: a quattro falde.

◆ Balconi: in calcestruzzo a mensola.

◆ Porta ingresso all'edificio: a un'anta con struttura in metallo e vetro trasparente.

◆ Scala interna condominiale: pianerottoli in mattonelle di marmo di color grigio ricomprese all'interno di una corniciatura sempre di marmo ma di un colore grigio più scuro. Pedata, alzata e battiscopa sempre in marmo di colore grigio. Finestre in legno di color grigio e vetro trasparente. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

◆ Ascensore: è presente un ascensore che serve quattro piani dell'edificio (interrato, terra, primo e secondo).

◆ Corrimano e ringhiera scale: non è presente nessuna ringhiera delle scale in quanto le scale condominiali sono ricomprese tra le pareti dell'ascensore e le pareti dell'edificio o degli alloggi.

**Dati dell'Amministratore**

-----

## 6. STATO DI POSSESSO

-----

## 7. PROVENIENZA VENTENNALE

-----

## 8. 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 lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.*

Nessuno.

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

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalla seguente iscrizione:

◆ Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta a Parma -----

E dalle seguenti trascrizioni:

◆ Atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto a Parma -----  
-----

◆ Atto tra vivi, compravendita, trascritto a Parma -----

◆ Atto tra vivi, compravendita, trascritto a Parma -----

◆ Atto tra vivi, costituzione di vincolo in trust, trascritto a Parma -----  
-----

◆ Atto tra vivi, compravendita, trascritto a Parma -----

◆ Atto tra vivi, costituzione di vincolo in trust, trascritto a Parma -----  
-----

◆ Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, trascritto a Parma -----  
-----

◆ Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, trascritto a Parma -----  
-----

## **9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

Per il fabbricato in questione, sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di Comune di --

----- i seguenti provvedimenti urbanistici:

- ◆ Permesso di Costruire (PdC) n. -----
- ◆ Permesso di Costruire (PdC) n. -----
- ◆ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. -----
- ◆ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. -----
- ◆ Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. -----
- ◆ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. -----
- ◆ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA) n. -----
- ◆ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CIL) n. -----

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

-----;

vedasi scheda redatta per ogni singolo lotto.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio – Ufficio del Territorio (-----):

vedasi scheda redatta per ogni singolo lotto.

## **10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile

10.1) Il riparto consuntivo della gestione condominiale per le spese di natura ordinaria, relativo al periodo dal 01/09/2022 al 31/08/2023, riporta che le stesse sono ammontate a carico di ----- per ogni singola unità immobiliare, così come meglio specificato dalla scheda redatta per ogni singolo lotto.

10.2) Il riparto preventivo della gestione condominiale per le spese di natura ordinaria, relativo al periodo dal 01/09/2023 al 31/08/2024, riporta che le stesse sono preventivate

a carico di ----- per ogni singola unità immobiliare, così come meglio specificato dalla scheda redatta per ogni singolo lotto.

10.3) Si allega il verbale dell'assemblea ordinaria del 11/04/2023.

10.4) Si allega il verbale dell'assemblea ordinaria del 19/10/2023.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Nessuna.

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

Alla data del 21/11/2023, la situazione versamenti di -----, desumibile dal riparto preventivo 2023/2024 redatto dall'amministratore condominiale, geometra -----, recita che tutte le rate esposte nel riparto preventivo sono da versare. Nella scheda redatta per ogni singolo lotto, vengono espressi gli importi dovuti.

## **11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Indicazione della superficie lorda e commerciale degli immobili con esplicitazione dei coefficienti utilizzati.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso l'archivio edilizio-urbanistico del Comune di ----- oppure da quelle conservate presso l'Agenzia del Territorio e il criterio di valutazione è il seguente:

- |   |      |
|---|------|
| - muro esterno:                         | 100% |
| - superficie abitativa netta:           | 100% |
| - pareti interne:                       | 100% |
| - muri divisorii tra diverse proprietà: | 50%  |
| - muri divisorii tra parti comuni:      | 50%  |

*Le superfici lorde delle singole unità immobiliari sono riportate all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.*

Le superfici lorde, così come sopra calcolate, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- appartamento:	100%
- sottotetto collegato direttamente	60%
- interrato collegato direttamente	60%
- balcone:	40%
- cantina:	50%
- autorimessa:	a corpo

*Le superfici commerciali dei singoli beni ragguagliate secondo quanto sopra espresso, sono riportate all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.*

- Stato di manutenzione:

mediamente lo stato di conservazione degli appartamenti, del sottotetto, dei locali accessori al piano interrato, delle cantine e dell'autorimessa, è buono. Si specifica che l'intero complesso immobiliare è stato dichiarato abitabile da meno di quindici anni e che le finiture sono perlopiù in ordine.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne delle varie unità immobiliari, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

il calcolo delle superfici dei vari beni, debitamente paramtrate secondo quando precedentemente riportato, e il valore attribuito al mq, sono riportati all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

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

le eventuali detrazioni applicate ai vari beni, sono riportate all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

Si specifica che oltre agli importi riportati all'interno delle schede dei singoli lotti, in via del tutto presuntiva e secondo una media di mercato alla data attuale almeno per quello che riguarda le competenze tecniche, possono essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, ulteriori somme riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria che eventualmente il soggetto aggiudicatario dell'immobile volesse presentare alla pubblica amministrazione. Tali importi saranno determinati dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica, in relazione all'abuso commesso.

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

L'abbattimento forfettario applicato ai vari beni, è riportato all'interno delle schede riepilogative dei singoli lotti.

## **12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI**

***Valore finale di tutti i beni, costituenti i due lotti, di proprietà di -----***

***-----: euro 217.000,00 (in approssimazione)***

## **13. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE**

**FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2023)**

- 
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 1.200 (min) / 1.700 (max);
  - Tipologia: Box – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 770 (min) / 1.000 (max).

**FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: primo semestre 2023)**

- 
- Tipologia: Abitazioni– I fascia – Valore di mercato (€/mq): 2.000 (min) / 2.200 (max);
  - Tipologia: Abitazioni– II fascia – Valore di mercato (€/mq): 700 (min) / 1.050 (max);
  - Tipologia: Garage– Valore di mercato medio (€): 15.000.

**FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2023)**

- 
- Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato – Valore di mercato (€/mq): 1.650 (min) / 2.000 (max);
  - Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Buono Stato – Valore di mercato (€/mq): 800 (min) / 1.100 (max);
  - Tipologia: Autorimesse singole – Valore di mercato (€/mq): 9.000 (min) / 12.000 (max).

#### **14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Nessuna.

## 15. SCHEDE RIEPILOGATIVE DEI SINGOLI LOTTI

### - LOTTO 1 -

#### 15.1 - -----

**TIPOLOGIA:** appartamento con sottotetto, cantina e autorimessa

**INDIRIZZO:** Via -----

#### 1) Identificazione dei beni

Tipologia: appartamento con sottotetto, cantina e autorimessa

Piani: secondo (appartamento), terzo (sottotetto) e interrato (cantina e autorimessa)

Estremi catastali:

-----

Stato locativo: -----

#### 2) Descrizione sommaria dei beni

♦ L'abitazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna pari a circa m 2,70, circa, ed è composta da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un bagno e due balconi. Il sottotetto, sito al piano terzo e raggiungibile mediante una scala interna che parte dal soggiorno-pranzo, è costituito da un unico vano con altezze interne variabili in funzione dell'andamento del solaio di copertura, e anche da un balcone. Da considerarsi che il piano sottotetto presenta le medesime finiture del sottostante appartamento.

Condizioni di manutenzione: buone per l'appartamento con sottotetto, e così anche per la cantina e per l'autorimessa.

- Porta d'ingresso: in legno del tipo blindato.
- Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- Persiane: in alluminio di color verde.
- Pavimenti: in mattonelle di ceramica di dimensioni 32 x 32 cm. di color nero per il soggiorno-pranzo, per il disimpegno e per il bagno; in doghe di legno di dimensione 44 x 10 cm. per la camera da letto e il sottotetto.
- Battiscopa: in legno.
- Davanzali finestre (interni): in marmo.
- Davanzali finestre (esterni): in marmo.
- Soglie portefinestre: in marmo.
- Pareti: intonacate e tinteggiate.

- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Porte interne: in laminato cieche.
- Scala interna: pedate in legno, ringhiera in parte in legno e in parte in metallo, corrimano in legno.
- Angolo cottura: è presente nel soggiorno-pranzo.
- Bagno: lavandino appoggiato su mobile, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua incassata a parete, bidet e doccia; tutti di porcellana di color bianco. Le pareti del bagno sono rivestite di mattonelle di ceramica di dimensioni 48 x 16 cm. di color beige sino ad una altezza di m. 0.98, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: tradizionale con radiatori in acciaio. Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, sono centralizzati con la presenza di contacalorie.
- Elettrico: realizzato sotto traccia.
- Condizionamento: condizionatore a parete posto nel disimpegno al piano secondo. Il sottotetto ha solamente la predisposizione per l'impianto di condizionamento.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto video citofonico, telefonico e televisivo.
- Nel disimpegno vi sono l'attacco e lo scarico per la lavatrice.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'appartamento. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

- ♦ I tre balconi presenti, due al piano secondo e uno al piano terzo, presentano le medesime finiture, e cioè hanno la pavimentazione in mattonelle di ceramica di dimensioni 25 x 12,5 cm. di color beige, parapetto in parte in muratura e in parte in ringhiera metallica a disegno semplice.
- ♦ La cantina è posta al piano interrato, ha un'altezza interna pari a m 2,60, circa, ed è composta di un unico vano di forma rettangolare. Il pavimento è in mattonelle di ceramica di dimensioni 30 x 30 cm. di color beige, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. La porta di accesso è in metallo stampato e l'impianto elettrico della cantina è realizzato in esterno.
- ♦ L'autorimessa è posta al piano interrato, ha un'altezza interna pari a m 2,69, circa, ed è composta di un unico vano di forma pressoché rettangolare. Il pavimento è in

calcestruzzo liscio, le pareti in calcestruzzo gettato in opera semplicemente tinteggiate, il soffitto intonacato e tinteggiato. Non è presente alcuna porta d'ingresso al locale e l'impianto elettrico dell'autorimessa è realizzato in esterno.

### 3) Notizie ai sensi della legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

I titoli edilizi relativi all'intero complesso condominiale in cui si trovano le unità oggetto di stima, sono stati riportati ed indicati al paragrafo 9 della presente relazione.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali: l'appartamento con sottotetto e cantina risulta conforme sia alla planimetria catastale che ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti; l'autorimessa è anch'essa conforme sia alla planimetria catastale che ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti.

### 4) Spese condominiali e millesimi di proprietà

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile

4.1) -----

4.2) -----

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

4.3) Nessuna.

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

4.4) -----

4.5) -----

Millesimi di proprietà

-----

### 5) Analitica descrizione dell'unità e valutazione estimativa

Nella tabella sottostante sono stati riportati i parametri dell'appartamento con sottotetto, della cantina e dell'autorimessa in oggetto.

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMER.	VALORE €/mq	VALORE
<b>Piano secondo</b>					
Appartamento	49,38 mq	100%	49,38 mq	1.400,00	69.132,00€
Balconi	16,60 mq	40%	6,64 mq	1.400,00	9.296,00€
<b>Piano terzo</b>					

Sottotetto	27,08 mq	60%	16,25 mq	1.400,00	22.750,00€
Balcone	6,26 mq	40%	2,50 mq	1.400,00	3.500,00€
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	6,01 mq	50%	3,00 mq	1.400,00	4.200,00€
Autorimessa	30,16 mq				7.000,00€
<b>Totale</b>					<b>115.878,00€</b>

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

Nessuna.

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%): euro 115.878,00 – 20% = euro 92.702,40

#### **6) Indicazione del valore finale dei beni**

**Valore finale dei beni: € 93.000,00 (in arrotondamento)**

#### **7) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

**- LOTTO 2 -**

**15.2** - -----

**TIPOLOGIA:** appartamento con locali accessori e cantina

**INDIRIZZO:** -----

**1) Identificazione dei beni**

Tipologia: appartamento con locali accessori e cantina

Piani: terra (appartamento) e interrato (locali accessori e cantina)

Estremi catastali: -----

Stato locativo: -----

**2) Descrizione sommaria dei beni**

♦ L'abitazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna pari a circa m 2,72, circa, ed è composta da un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, una camera da letto, un bagno e due balconi. I locali accessori (stenditoio e lavanderia) e la cantina, sono siti al piano interrato e sono raggiungibili mediante una scala interna che parte dal soggiorno-pranzo, sono costituiti da un unico corpo con altezza interna pari a circa m 2,66. Nella realtà delle cose l'appartamento al piano terra consta di due camere da letto, in quanto è stato creato un angolo cottura nel soggiorno-pranzo e la cucina è utilizzata come camera da letto mentre anche la cantina posta al piano interrato, è utilizzata come camera da letto. A questo proposito, si segnala l'uso improprio di detto locale. Da considerarsi che i locali costituenti il piano interrato, cantina, stenditoio e lavanderia, presentano le medesime finiture del soprastante appartamento.

Condizioni di manutenzione: buone per l'appartamento con locali accessori e cantina.

- Porta d'ingresso: in legno del tipo blindato.

- Infissi: in legno, dotati di vetro camera.

- Persiane: in alluminio di color verde.

- Pavimenti: in mattonelle di ceramica di dimensioni 33 x 33 cm. di color beige per tutti i locali della abitazione ad esclusione del bagno posto al piano terra, che presenta un pavimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 di color beige, e della lavanderia ubicata al piano interrato, che ha un pavimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 25 di color verde.

- Battiscopa: in parte in legno e in parte in ceramica.

- Davanzali finestre (interni): in marmo.

- Davanzali finestre (esterni): in marmo.
- Soglie portefinestre: in marmo.
- Pareti: intonacate e tinteggiate.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Porte interne: in legno tamburato cieche.
- Scala interna: pedate e alzate in ceramica di color rosa, corrimano in ferro.
- Angolo cottura: è presente nel soggiorno-pranzo.
- Bagno posto al piano terra: lavandino appoggiato su mobile, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua incassata a parete, bidet e doccia; tutti di porcellana di color bianco. Le pareti del bagno sono rivestite di mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 25 cm. di color beige sino ad una altezza di m. 2,00, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.
- Lavanderia posta al piano interrato: lavandino appoggiato su mobile, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino e doccia; tutti di porcellana di color bianco. Le pareti del bagno sono rivestite di mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 25 cm. di color verde sino ad una altezza di m. 2,00, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: tradizionale con radiatori in acciaio. Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, sono centralizzati con la presenza di contacalorie.
- Elettrico: realizzato sotto traccia.
- Condizionamento: il piano terra ha la predisposizione per l'impianto di condizionamento.
- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto video citofonico, telefonico e televisivo.
- Nel disimpegno vi sono l'attacco e lo scarico per la lavatrice.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'appartamento. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

♦ I due balconi presenti hanno le medesime finiture, e cioè hanno la pavimentazione in mattonelle di ceramica di dimensioni 25 x 12,5 cm. di color beige, parapetto in parte in muratura e in parte in ringhiera metallica a disegno semplice.

### **3) Notizie ai sensi della legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

I titoli edilizi relativi all'intero complesso condominiale in cui si trovano le unità oggetto di stima, sono stati riportati ed indicati al paragrafo 9 della presente relazione.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali: l'appartamento con locali accessori e cantina non risulta conforme sia alla planimetria catastale che ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti per via dello spostamento della parete di divisione tra la cantina e lo stenditoio (al piano interrato) e anche per una diversa conformazione della parete che raccoglie al suo interno la scala interna di distribuzione (al piano interrato).

#### 4) Spese condominiali e millesimi di proprietà

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile

4.1) -----

4.2) -----

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

4.3) Nessuna.

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

4.4) -----

4.5) -----

Millesimi di proprietà

-----

#### 5) Analitica descrizione dell'unità e valutazione estimativa

Nella tabella sottostante sono stati riportati i parametri dell'appartamento con locali accessori e della cantina in oggetto.

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMER.	VALORE €/mq	VALORE
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	70,41 mq	100%	70,41 mq	1.400,00	98.574,00€
Balconi	41,85 mq	40%	16,74 mq	1.400,00	23.436,00€
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	28,64 mq	50%	14,32 mq	1.400,00	20.048,00€
Locali accessori	20,91 mq	60%	12,55 mq	1.400,00	17.570,00€
<b>Totale</b>					<b>159.628,00€</b>

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

♦ competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di -----  
----- della comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, o di analogo provvedimento urbanistico, per le difformità riscontrate nella cantina e nei locali accessori. Il valore di dette prestazioni professionali ammonterà a: euro 3.000,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).

♦ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione al Comune di -----  
----- della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: euro 150,00 circa.

♦ importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di -----  
----- a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: euro 1.000,00 minimo.

♦ competenze tecniche per la redazione della planimetria catastale aggiornata dell'appartamento, in virtù delle difformità riscontrate: euro 500,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).

♦ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione della planimetria catastale aggiornata dell'appartamento: euro 50,00 circa.

- Totale detrazioni per competenze tecniche, diritti di segreteria, sanzioni amministrative e smaltimento rifiuti: euro 4.700,00.

Per cui:  $159.628,00 \text{ €} - 4.700,00 \text{ €} = 154.928,00 \text{ €}$

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%):  $\text{euro } 154.928,00 - 20\% = \text{euro } 123.942,40$

#### **6) Indicazione del valore finale dei beni**

**Valore finale dei beni: € 124.000,00 (in arrotondamento)**

#### **7) Altre informazioni di rilievo**

Nessuna.

## ALLEGATI

- 1) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Estratto di mappa e planimetrie catastali;
- 4) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Copia provvedimenti urbanistici;
- 7) Ispezioni ipotecarie;
- 8) Atti di provenienza;
- 9) Schema descrizione sintetica immobili;
- 10) Perizia privacy;
- 11) Modello riassuntivo;
- 12) Bilanci e verbali assemblee condominiali;
- 13) Contratti d'affitto;
- 14) Lettere e raccomandate invio perizia;
- 15) Modulo di verifica.

Parma, 26 gennaio 2024

Il tecnico incaricato  
Dott. Arch. Gianluigi Ferrari

