



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

**RELATIVA AGLI APPARTAMENTI DI CIVILE ABITAZIONE,
AGLI UFFICI, ALLE AUTORIMESSE, ALLE CANTINE E AI
POSTI AUTO, SITI -----**

**LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5 – LOTTO
6 – LOTTO 7 – LOTTO 8 – LOTTO 9 – LOTTO 10 – LOTTO 11**

**LA PRESENTE RELAZIONE SOSTITUISCE INTEGRALMENTE
QUELLA GIA' DEPOSITATA IN DATA 18-07-2023 E ANCHE LA
SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEPOSITATA IN DATA 23-10-2023**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 123/2022 R.G.E.

GIUDICE: DOTTOR SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATA: -----

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: ARCHITETTO TIZIANO MAGRI

nominato con provvedimento in data: 11/11/2022

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 15/11/2022



TRIBUNALE DI PARMA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Nella procedura **n. 123/2022 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

Promossa da: -----

Contro: -----

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;
ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina dell'esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art.173-*bis* disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege,

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

l'architetto Tiziano Magri

QUALE CUSTODE

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma;

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE

conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro **tre giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria;

formula

di seguito il quesito con separato provvedimento (**Allegato A**) a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed effettuando il deposito telematico in modalità pct, entro novanta giorni dall'accettazione dell'incarico, secondo le modalità indicate nell'allegato **A** (Sezione B).

Assegna

al custode i compiti iniziali di cui all'allegato **A** (Sezione C).

FISSA

l'udienza del **24 maggio 2023 alle ore 9,30** per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, del sequestrante, dei contitolari di diritti reali, nonché del terzo proprietario dell'immobile cui ha riguardo l'istanza di vendita, perché siano sentiti in ordine al tempo e alle modalità della vendita richiesta del creditore procedente e per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita.

Rende noto che in tale udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall' art. 173-bis disp. att. c.p.c. (copia della perizia sarà alle parti inviata dal perito al momento del deposito e, comunque, entro 30 giorni dalla udienza fissata; le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, entro 15 giorni prima della udienza, note critiche alla relazione).

- potrà essere delegato un notaio o altro professionista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, o non sia manifestata seria intenzione all'acquisto della quota astratta da parte dei comproprietari (con offerta di cauzione pari al 10% del prezzo di stima), potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art. 181 disp. att. c.p.c.;

EVIDENZIA CHE:

- in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (con istanza accompagnata da cauzione pari ad 1/5 di detto importo, e possibilità di pagamento anche rateale del residuo fino ad massimo di 36 rate mensili);
- **in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui, ai sensi dell'art. 569 comma 3, sia stata disposta la vendita con incanto, fino a quindici giorni prima dell'incanto;**

RITENUTA

l'opportunità di designare un Istituto di Credito ai fini del deposito delle somme necessarie allo spedito svolgimento del processo esecutivo e delle somme rinvenienti dalla esecuzione (sia in esito ad incidente di conversione ex art. 495 c.p.c. che in esito alla vendita dei beni pignorati)

DESIGNA

la Banca Passadore,

quale Istituto di Credito presso cui depositare delle somme predette,

ORDINA

al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo esecutivo di provvedere, in nome e per conto della procedura esecutiva indicata in epigrafe, all'apertura di un Conto Corrente intestato alla procedura medesima presso l'Istituto sopra designato con il versamento di **Euro 2.300,00 per fondo spese pubblicità** (comprensivo del contributo previsto per la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche), fondo sufficiente per l'espletamento di almeno 2 tentativi di vendita che dovrà essere integrato per eventuali ulteriori tentativi.

L'Istituto Bancario designato rilascerà, a colui il quale ha provveduto al versamento, copia della documentazione che dovrà essere depositata telematicamente entro 15 giorni dalla data dell'udienza sopra fissata.

In caso di inottemperanza, disposta la vendita, **verrà concesso al creditore un solo ulteriore termine di 30 giorni** per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c. il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio); copia della ricevuta dovrà essere trasmessa telematicamente alla Cancelleria.

Il mancato versamento costituirà motivo per la declaratoria di improseguibilità del processo esecutivo.

DISPONE

che il creditore procedente avvisi prontamente:

i creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c.,

i comproprietari del cespite pignorato cui dovrà essere trasmesso avviso ex art. 599 c.p.c. e art. 180 disp. att. c.p.c.

e che depositi via telematica i detti avvisi almeno 10 giorni prima dell'udienza sopra indicata.

In mancanza degli avvisi non potrà essere disposta la vendita.

ORDINA

al/i debitore/i esecutato/i:

1) di rendere ostensibile l'immobile al custode e all'esperto nominato, consentendo loro, di richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica (ivi compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile), in ogni ipotesi di diniego;

DISPONE

che il/i debitore/i esecutato/i dell'immobile pignorato, provveda/no a consegnare all'esperto nominato o al custode la seguente documentazione:

- a) codice fiscale;
- b) documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita;
- c) certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato;
- d) bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio (la cui corrispondenza alla contabilità del condominio sarà verificata dall'esperto nominato).

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 68 c.p.c.,

- ♦ ad avvalersi, ove necessario, della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare e/o sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni;
- ♦ ad accedere, previa anticipazione delle eventuali spese necessarie, per la consultazione e (se del caso) per l'estrazione di copia/e, ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, dell'Agenzia Erogazioni in Agricoltura, del Sistema Informativo Montagna del Corpo Forestale dello Stato, della Cancelleria Civile o altre Amministrazioni del Condominio e a richiedere al/i Comune/i competente/i estratto dell'atto di matrimonio del/i debitore/i esecutato/i e/o certificato storico di residenza di qualsiasi soggetto occupante il bene pignorato.

Si fa presente che ai sensi della normativa si tratta di richiesta proveniente dalla pubblica amministrazione alla cui acquisizione provvede l'Esperto Stimatore quale ausiliarie del giudice.

DISPONE

che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore nonché all'esperto nominato e al custode.

Parma 11/11/2022

Il Giudice dell'Esecuzione

Dottor Salvatore Di Carluccio



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 del dottor ----- del 24/10/2022 e successiva integrazione del 08/11/2023 sempre del dottor -----) non allegando nessuna altro documento (ad esempio visure catastali, planimetrie catastali, mappe catastali, visura camerale, eccetera).

La certificazione notarile risale fino alla data del 21/09/1991 e quindi è antecedente di oltre un ventennio al presente pignoramento, che è stato trascritto in data 26/09/2022.

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

2. DATI DELLA DITTA ESECUTATA

Denominazione della società: -----

Indirizzo: -----

Codice fiscale: -----

Partita iva: -----

2.1. RECAPITI:

Telefono ufficio Curatrice Fallimentare -----

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALI E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza.

E' oggetto della presente perizia un compendio immobiliare composto da appartamenti di civile abitazione, uffici, cantine, autorimesse e posti auto, il tutto posto nell'edificio condominiale denominato -----.

Il compendio pignorato è composto complessivamente da 32 beni, di cui:

- 6 appartamenti (di cui 2 con porzioni di sottotetto),
- 5 uffici,
- 9 cantine,
- 8 autorimesse,
- 4 posti auto.

Si specifica che:

- la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari è desunta da quanto riportato dai disegni di progetto conservati presso l'archivio edilizio del Comune di -----;
- le 9 cantine sono legate catastalmente alle rispettive unità immobiliari;
- 7 unità immobiliari (4 uffici e 3 appartamenti) sono classate, dal punto di vista catastale, come "F3: Unità in corso di costruzione";
- risultano essere presenti 5 unità immobiliari oggetto di Convenzione Urbanistica, di cui 3 (sub. , sub. e sub.) individuate nella Convenzione del 09/08/2018 e 2 (sub. e sub.) in quella del 26/02/2020.

Quanto sopra espresso, risulta intestato a -----

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 undici lotti, così organizzati:

Lotto	Individuazione catastale	Destinazione d'uso catastale	Destinazione d'uso edilizia
LOTTO 1	Mappale 456 Sub.	Ufficio con cantina e	Ufficio con cantina e

	Mappale 458 Sub.	autorimessa	autorimessa
LOTTO 2	Mappale 456 Sub. Mappale 458 Sub.	Appartamento con cantina e autorimessa	Appartamento con cantina e autorimessa
LOTTO 3	Mappale 456 Sub. Mappale 458 Sub.	Appartamento con cantina e autorimessa	Appartamento con cantina e autorimessa
LOTTO 4	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Unità in corso di costruzione con cantina e autorimessa	Ufficio con cantina e autorimessa
LOTTO 5	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Unità in corso di costruzione con cantina e autorimessa	Appartamento con cantina e autorimessa
LOTTO 6	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Unità in corso di costruzione con cantina e autorimessa	Ufficio con cantina e autorimessa
LOTTO 7	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Unità in corso di costruzione e posto auto	Ufficio e posto auto
LOTTO 8	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Unità in corso di costruzione con sottotetto, cantina e posto auto	Appartamento con sottotetto, cantina e posto auto
LOTTO 9	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Unità in corso di costruzione con sottotetto, cantina e posto auto	Appartamento con sottotetto, cantina e posto auto
LOTTO 10	Mappale 456 Sub. Mappale 458 Sub.	Unità in corso di costruzione e autorimessa	Ufficio e autorimessa
LOTTO 11	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Ufficio con cantina, autorimessa e posto auto	Appartamento con cantina, autorimessa e posto auto

Individuazione dei lotti oggetto di valutazione

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I beni oggetto di valutazione appartengono al 100% alla società esecutata, -----

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: -----

Partita iva: -----

1.1 CURATRICE FALLIMENTARE

Curatrice Fallimentare: -----

Indirizzo studio professionale: -----

Telefono ufficio: -----

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 da 32 beni, di cui:

- 6 appartamenti (di cui 2 con porzioni di sottotetto),
- 5 uffici,
- 9 cantine,
- 8 autorimesse,
- 4 posti auto.

Si specifica che:

- la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari è desunta da quanto riportato dai disegni di progetto conservati presso l'archivio edilizio del Comune di Parma;
- le 9 cantine sono legate catastalmente alle rispettive unità immobiliari;
- 7 unità immobiliari (4 uffici e 3 appartamenti) sono classate, dal punto di vista catastale, come "F3: Unità in corso di costruzione";
- risultano essere presenti 5 unità immobiliari oggetto di Convenzione Urbanistica, di cui 3 (sub. , sub. e sub.) individuate nella Convenzione del 09/08/2018 e 2 (sub. e sub.) in quella del 26/02/2020.

- Piani: il condominio in cui insistono tutti i beni oggetto di valutazione, è composto da 5 piani fuori terra (terreno, primo, secondo, terzo e sottotetto) oltre ad un piano interrato.

- Estremi Catastali:

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:

per l'intero complesso immobiliare:

- a nord: -----

- a est: -----

- a sud: -----

- a ovest: -----

- 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 cinque piani fuori terra, col piano interrato adibito ad autorimesse, cantine e locali accessori mentre i piani che vanno dal terreno al quinto sono destinati ad appartamenti e uffici.

♦ *Cespiti*: appartamenti di civile abitazione, uffici, cantine, autorimesse e posti auto.

- Accessi:

l'accesso agli appartamenti, così come agli uffici, avviene sempre dai pianerottoli delle scale condominiali; l'accesso alle cantine avviene sempre dai corridoi condominiali; l'accesso alle autorimesse e ai posti auto avviene sempre dai corselli condominiali di manovra e sosta.

- Condizioni di Manutenzione:

mediamente lo stato di conservazione degli appartamenti, degli uffici, delle cantine, delle autorimesse e dei posti auto è buono e/o molto buono. Si specifica che l'intero complesso immobiliare è di recentissima edificazione essendo stato reso abitabile da

pochi anni e che addirittura alcune unità immobiliari si presentano ancora con finitura al grezzo e che pertanto dovranno essere completate dai futuri acquirenti.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.)

Si segnala che per le destinazioni d'uso delle unità immobiliari qui di seguito descritte, sono state tenute valide quelle che compaiono sulle planimetrie catastali o sulle visure catastali dei differenti beni.

APPARTAMENTI

Per una maggior chiarezza e facilità di lettura, si ripropongono gli estremi catastali dei due appartamenti qui di seguito descritti:

- foglio 6, mappale 456, sub. 42;
- foglio 6, mappale 456, sub. 43.

I due alloggi si presentano in ottime condizioni di manutenzione, uno completamente finito e rifinito, quindi pronto per l'uso, mentre l'altro necessita di piccoli lavoretti al fine di renderlo completamente utilizzabile. Le finiture sono medesime, e cioè:

- ♦ Porta ingresso: in legno del tipo blindato.
- ♦ Porte interne: in legno tamburato cieche oppure in laminato cieche.
- ♦ Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- ♦ Scuri: in legno.
- ♦ Pavimenti: in listelli di legno o in mattonelle di ceramica di differenti colori e dimensioni.
- ♦ Battiscopa: in legno.
- ♦ Davanzali finestre (interni): in legno.
- ♦ Davanzali finestre (esterni): in pietra.
- ♦ Pareti: intonacate e tinteggiate.
- ♦ Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- ♦ Bagni: il servizio igienico di una delle due unità immobiliari a destinazione abitativa, risulta completo di lavabo, water, bidet e doccia, mentre nell'altro bagno mancano gli apparecchi igienico sanitari che non stati ancora installati.
- ♦ Impianto di riscaldamento: a pavimento.
- ♦ Impianto elettrico: in una delle due unità immobiliari risulta completo e funzionante, mentre nell'altra sono stati tirati i cavi elettrici dentro le scatole, ma devono ancora essere installati i "frutti" e le placche.

- ♦ Impianto di climatizzazione: presente in una abitazione, predisposizione nell'altra.

UFFICI

Per una maggior chiarezza e facilità di lettura, si ripropongono gli estremi catastali dei due uffici qui di seguito descritti:

- foglio 6, mappale 456, sub. 13;
- foglio 6, mappale 456, sub. 16.

I due uffici si presentano tutti finiti e rifiniti, quindi pronti per l'uso, e hanno delle finiture perlopiù simili, e cioè:

- ♦ Porta ingresso: in legno del tipo blindato.
- ♦ Porte interne: in legno tamburato cieche oppure in laminato cieche.
- ♦ Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- ♦ Scuri: in legno.
- ♦ Pavimenti: in listelli di legno o in mattonelle di ceramica di differenti colori e dimensioni.
- ♦ Battiscopa: in legno.
- ♦ Davanzali finestre (interni): in legno.
- ♦ Davanzali finestre (esterni): in pietra.
- ♦ Pareti: intonacate e tinteggiate.
- ♦ Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- ♦ Bagni: i servizi igienici delle due unità immobiliari a destinazione ufficio, hanno la pavimentazione in mattonelle di ceramica di differenti colori e dimensioni. così come il rivestimento delle pareti. Al loro interno trovano posto i lavandini, le docce, i bidet e i vasi a sedere con cassetta di scarico dell'acqua incassata a parete; tutti di porcellana di color bianco.
- ♦ Impianto di riscaldamento: a pavimento.
- ♦ Impianto elettrico: in linea di massima, completo e funzionante.
- ♦ Impianto di climatizzazione: presente in un ufficio, predisposizione nell'altro.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Per una maggior chiarezza e facilità di lettura, si ripropongono gli estremi catastali delle sette unità immobiliari in corso di costruzione, qui di seguito descritte:

- foglio 6, mappale 456, sub. 3, con destinazione d'uso edilizia ad appartamento;
- foglio 6, mappale 456, sub. 15, con destinazione d'uso edilizia ad appartamento;

- foglio 6, mappale 456, sub. 17, con destinazione d'uso edilizia ad appartamento;
- foglio 6, mappale 456, sub. 1, con destinazione d'uso edilizia a ufficio;
- foglio 6, mappale 456, sub. 7, con destinazione d'uso edilizia a ufficio;
- foglio 6, mappale 456, sub. 12, con destinazione d'uso edilizia a ufficio;
- foglio 6, mappale 456, sub. 44, con destinazione d'uso edilizia a ufficio.

Le unità in corso di costruzione sono 7 di cui 3 con destinazione d'uso ad appartamenti e 4 ad uffici, le stesse si presentano con finiture al grezzo, e cioè:

- ♦ Porta ingresso: in legno del tipo blindato.
- ♦ Porte interne: non presenti.
- ♦ Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- ♦ Scuri: in legno.
- ♦ Pavimenti: non presenti. La pavimentazione è attualmente costituita da una soletta cementizia.
- ♦ Battiscopa: non presenti.
- ♦ Davanzali finestre (interni): in legno.
- ♦ Davanzali finestre (esterni): in pietra.
- ♦ Soglie porte finestre: in pietra.
- ♦ Pareti: intonacate ma non tinteggiate.
- ♦ Soffitti: intonacati ma non tinteggiati.
- ♦ Cucina e/o angolo cottura: presenza degli attacchi per il carico e scarico dell'acqua e del tubo del gas.
- ♦ Bagno: presenza degli attacchi per il carico e scarico dell'acqua.
- ♦ Lavatrice: predisposizione per l'attacco e lo scarico per la lavatrice.
- ♦ Impianto elettrico: vi sono le scatole incassate a parete, ma le stesse sono prive dei cavi elettrici e di conseguenza anche dei "frutti".
- ♦ Impianto di condizionamento: vi sono le scatole incassate a parete predisposte a tale scopo.

SOTTOTETTI ABBINATI AD UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Due unità in corso di costruzione (la sub. 15 e la sub. 17) site al piano terzo, hanno ciascuna di loro, una porzione di sottotetto da abbinarsi alle stesse. Detti sottotetti sono ubicati al piano quarto del condominio e sono collegati alle rispettive unità immobiliari da scale interne, attualmente non presenti. I sottotetti si presentano con finitura al grezzo

e cioè con pareti in mattoni a vista, pavimento costituito da una soletta cementizia e sono privi di qualsiasi impianto. Le travature di sostegno del tetto sono in legno a vista e gli infissi sono in legno così come nel resto del condominio.

LOGGE - BALCONI

Le logge presentano tutte le stesse finiture, e cioè hanno il pavimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di color grigio, parapetto in calcestruzzo e predisposizione per impianto elettrico realizzato sotto traccia.

CANTINE

I locali destinati a cantine presentano tutti le stesse finiture, e cioè hanno il pavimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 12,5 x 25 cm di color grigio, pareti in blocchi di cemento a vista (quindi privi d'intonaco) semplicemente tinteggiati, solai in lastre prefabbricate di calcestruzzo tipo "predalles" a vista (quindi prive d'intonaco) semplicemente verniciate, impianto elettrico realizzato in esterno oppure semplicemente predisposto e porta d'accesso in metallo verniciato in tinta bianca.

AUTORIMESSE

I locali destinati ad autorimessa presentano tutti le stesse finiture, e cioè hanno il pavimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 12,5 x 25 cm di color grigio, pareti in blocchi di cemento a vista (quindi privi d'intonaco) semplicemente tinteggiati, solai in lastre prefabbricate di calcestruzzo tipo "predalles" a vista (quindi prive d'intonaco) semplicemente verniciate, impianto elettrico realizzato in esterno oppure semplicemente predisposto e porta d'accesso in metallo verniciato in tinta grigia con movimentazione basculante.

POSTI AUTO SCOPERTI

I posti auto scoperti, siti al piano interrato e con accesso diretto dall'area cortilizia condominiale, presentano tutti le stesse finiture, e cioè hanno il pavimento in mattonelle di cemento tipo "autobloccanti" di colore grigio del tipo "drenante" con riga di delimitazione dal posto auto confinante, realizzata sempre con mattonelle di cemento tipo "autobloccanti" di colore rosso.

- Impianti:

l'impianto elettrico, quello telefonico, quello della televisione e quello video citofonico sono eseguiti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, che è a pavimento, e anche

quello di produzione dell'acqua calda, sono autonomi con caldaia funzionante a gas metano posta in un apposito locale situato al piano terra del condominio.

Si segnala la presenza di un impianto fotovoltaico posto sul tetto dell'edificio.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello delle differenti unità immobiliari. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

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 nord della città, situata ai margini della cerchia cittadina, con un'alta densità edilizia, con strade di penetrazione mediamente non troppo ampie, con un numero limitato di parcheggi pubblici e con non troppi spazi verdi e pedonali di una certa dimensione, ad esclusione del parco "San Leonardo" situato a nelle immediate vicinanze dell'edificio contenente le unità immobiliari oggetto di stima e anche del "Parco Del Naviglio", ubicato a poche centinaia di metri. Importanti arterie di traffico cittadino, via Trento, via San Leonardo, via Palermo, via Trieste e la Tangenziale Nord, cingono il quartiere di San Leonardo sui suoi lati. La tipologia predominante degli edifici presenti nell'insediamento di cui le unità immobiliari fanno parte, è quella di condomini di tre, quattro e cinque piani. La toponomastica è chiara per cui non si hanno delle difficoltà nell'individuare ----- . Il quartiere, sorto nella zona nord della città, è raggiungibile anche con mezzi pubblici e si caratterizza per la vicinanza con il centro commerciale denominato "Centrotorri", per la prossimità all'imbocco del casello autostradale dell'autostrada A1, per la presenza della tangenziale e delle diverse attività artigianali ancora esistenti in loco.

La dotazione di tutti i servizi necessari (negozi, scuole, supermercati, banche, farmacie, eccetera) è perlopiù collocata nelle immediate vicinanze dell'edificio, in quanto il quartiere offre tutta quella serie di attività necessarie alla vita di tutti i giorni.

L'edificio è individuato nella tavola numero ----- del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Parma, ed è posto in zona classificata come "Tessuto residenziale consolidato (ZB2)" regolata dall'articolo 3.2.34.

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 5 piani fuori terra (terreno, primo, secondo, terzo e 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: in mattoni faccia vista con piccole parti intonacate e tinteggiate di color rosso.

♦ Cornicioni: ove presenti in calcestruzzo e in aggetto rispetto ai fronti dell'edificio, nella rimanente parte del fabbricato, i cornicioni sono a filo della sagoma del condominio.

♦ Lattoneria e pluviali: in lamiera verniciata la lattoneria. I pluviali sono collocati all'esterno delle facciate dell'edificio e sono sempre in lamiera verniciata.

♦ Copertura: a più falde.

♦ Balconi: in calcestruzzo a mensola.

♦ Porta ingresso all'edificio: a un'anta con struttura in metallo e vetro trasparente, ricompresa all'interno di una più ampia vetrata.

♦ Scala interna condominiale: pianerottoli in quadrotti di marmo "Rosso di Verona" e "Bianco di Lessinia" di dimensioni 32 x 32 cm; pedata e alzata sempre in marmo

“Rosso di Verona”, battiscopa in legno. Finestre in alluminio di color grigio e vetro trasparente. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

- ♦ Ascensore: è presente un ascensore che serve tutti i piani dell’edificio.
- ♦ Corrimano e ringhiera scale: corrimano in legno e ringhiera sempre in legno e ferro a disegno semplice.

Dati dell'Amministratore

Denominazione del Condominio: -----

Nome dell'Amministratore di Condominio: -----

Indirizzo ufficio: -----

Numero di telefono ufficio: -----

Numero di fax ufficio: -----

E-mail: -----

6. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente specifica di aver preso contatti in data 14/02/2023 e in data 29/03/2023 con un operatore dell’Agenzia delle Entrate di Parma al fine di verificare l’eventuale esistenza di contratti di locazione in essere sulle unità sopra descritte, ma, dopo le indagini effettuate, è stato comunicato che non esistono contratti d’affitto in corso.

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.

- ♦ In data 09/08/2018 è stata redatta una “Convenzione Urbanistica tra il Comune di Parma e la -----

♦ In data 26/02/2020 è stata redatta una “Convenzione Urbanistica tra il Comune di Parma e la -----

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

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

♦ Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario, iscritta a Parma -----

♦ Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----.

♦ Ipoteca volontaria, derivante da costituzione di ipoteca volontaria, iscritta a Parma ----

Grava sui seguenti subalterni: -----

Nella nota di trascrizione, compare la seguente dicitura: Identificativi dell’immobile nella formalità precedente: -----

♦ Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

Annotazione del -----

♦ Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

♦ Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

Annotazione del -----

♦ Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

♦ Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

♦ Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

♦ Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

♦ Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

E dalle seguenti trascrizioni:

♦ Atto tra vivi, contratto preliminare, trascritto a Parma -----

Grava sul seguente subalterno: -----

♦ Atto tra vivi, contratto preliminare di compravendita, trascritto a Parma -----

Grava sul seguente subalterno: -----

♦ Atto tra vivi, contratto preliminare di compravendita, trascritto a Parma -----

Grava sul seguente subalterno: -----

♦ Atto tra vivi, preliminare di compravendita, trascritto a Parma -----

Grava sul seguente subalterno: -----

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): trascrizione per
compravendita del -----

♦ Atto tra vivi, convenzione edilizia, trascritto a Parma -----

♦ Atto tra vivi, convenzione edilizia, trascritto a Parma -----

♦ Domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, trascritta a Parma -----

Grava sul subalterno -----.

♦ Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento, trascritto a Parma -----

Grava sui seguenti subalterni: -----

♦ Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Parma --

Grava sui seguenti subalterni: -----

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

Per il fabbricato in questione, risultano agli atti del Comune di Parma le seguenti
pratiche edilizie intestate alla -----

- **Permesso di Costruire n.** -----

- **SCIA per variante in corso d'opera** al P.d.C. -----

I provvedimenti urbanistici sopra riportati risultano comuni a tutte le unità immobiliari

- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA** -----

- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** -----;

- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** -----

- **Attestazione del Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale** -----

- **Presentazione richiesta Certificato di conformità edilizia e agibilità fascicolo n.** ---

- **Attestazione del Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale n.** -----

- **Segnalazione certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCEA) parziale** ----

Nello specifico si precisa per ogni subalterno in oggetto, la situazione agli atti del Comune e dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio territorio:

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.

Si evidenzia che alcune unità immobiliari, seppur completate, non sono dotate della “Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità”, così come quelle che presentano finiture ancora al grezzo, per cui per tutte queste unità una volta terminati i lavori, bisognerà preventivamente raccogliere le varie certificazioni di conformità degli impianti (sia dei singoli beni e sia di tutto l'edificio), i certificati di collaudo delle strutture, le certificazioni della messa in funzione dell'ascensore, eccetera, al fine di poter presentare la richiesta al Comune di ----- . E' consigliabile che tale richiesta che includa tutti i beni sprovvisti di detta certificazione, venga presentata in un'unica soluzione e a livello di tutto il condominio.

A fronte di quanto sopra esposto, lo scrivente consiglia, inoltre, di provvedere all'eventuale redazione di una variante finale, naturalmente se occorrente, che comprenda lo spostamento delle pareti, dei pilastri, delle aperture, eccetera, e che quindi raccolga le modifiche o le incongruenze eventualmente presenti nello stato dei luoghi all'interno di ogni singola unità immobiliare, in rapporto ai differenti provvedimenti urbanistici che hanno legittimato l'edificazione dell'edificio. Detta variante, sempre se necessaria, si suggerisce che venga presentata in un'unica soluzione e a livello di tutto il condominio.

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

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.).

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%
- ufficio:	100%
- sottotetti collegati direttamente	40%
- loggia:	75%
- balcone:	50%

- giardino: 10%
- cantina: 50%
- autorimessa: a corpo
- posto auto: 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, degli uffici, delle cantine, delle autorimesse e dei posti auto è buono e/o molto buono. Si specifica che l'intero complesso immobiliare è di recentissima edificazione essendo stato reso abitabile da pochi anni e che addirittura alcune unità immobiliari si presentano ancora con finitura al grezzo e che pertanto dovranno essere completate dai futuri acquirenti.

- 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:

- Valore complessivo di tutti i beni:

VALORE TOTALE: euro 2.400.394,00

Si specifica che al valore sopra indicato, andranno dedotti gli eventuali costi professionali da sostenersi per la redazione e la presentazione di pratiche edilizie e catastali, qualora se ne ravvedesse la necessità, oltre ai diritti di segreteria, gli eventuali

costi per lo smaltimento del materiale accatastato nelle autorimesse, e l'abbattimento forfettario operato su ogni singola unità immobiliare oggetto di valutazione.

Il valore espresso al capitolo 12 della presente relazione "Indicazione del valore finale dei beni", include tutte le detrazioni che sono state precedentemente indicate.

- 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

Lotto	Individuazione catastale	Destinazione d'uso edilizia	Valore finale dei beni costituenti il lotto
LOTTO 1	Mappale 456 Sub. Mappale 458 Sub.	Ufficio con cantina e autorimessa	€ 118.000,00
LOTTO 2	Mappale 456 Sub.	Appartamento con	€ 142.000,00

	Mappale 458 Sub.	cantina e autorimessa	
LOTTO 3	Mappale 456 Sub. Mappale 458 Sub.	Appartamento con cantina e autorimessa	€ 167.000,00
LOTTO 4	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Ufficio con cantina e autorimessa	€ 159.000,00
LOTTO 5	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Appartamento con cantina e autorimessa	€ 163.000,00
LOTTO 6	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Ufficio con cantina e autorimessa	€ 191.000,00
LOTTO 7	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Ufficio e posto auto	€ 102.000,00
LOTTO 8	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Appartamento con sottotetto, cantina e posto auto	€ 251.000,00
LOTTO 9	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Appartamento con sottotetto, cantina e posto auto	€ 243.000,00
LOTTO 10	Mappale 456 Sub. Mappale 458 Sub.	Ufficio e autorimessa	€ 71.000,00
LOTTO 11	Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub. Mappale 456 Sub.	Appartamento con cantina, autorimessa e posto auto	€ 286.000,00

Individuazione dei lotti con i valori finali attribuiti

Valore finale di tutti i beni, costituenti gli undici lotti, di proprietà di -----
-----: euro 1.893.000,00 (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: secondo semestre 2022)

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 1.150 (min) / 1.500 (max);
- Tipologia: Box – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 680 (min) / 880 (max).

FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: secondo semestre 2022)

-
- Tipologia: Abitazioni– I fascia – Valore di mercato (€/mq): 2.200 (min) / 2.580 (max);
 - Tipologia: Garage singoli – Valore di mercato (€/mq): 15.000 (min) / 23.000 (max);
 - Tipologia: Garage doppi – Valore di mercato (€/mq): 25.000 (min) / 31.000 (max).

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): 1.700 (min) / 2.600 (max);
 - Tipologia: Autorimesse singole – Valore di mercato (€/mq): 13.000 (min) / 17.000 (max);
 - Tipologia: Autorimesse doppie – Valore di mercato (€/mq): 24.000 (min) / 30.000 (max);
 - Tipologia: Posti auto scoperti – Valore di mercato (€/mq): 2.000 (min) / 3.500 (max).

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

- LOTTO 4 -

15.4 - Foglio Mappale Subalterno

Foglio Mappale Subalterno

TIPOLOGIA: ufficio con giardino, cantina e autorimessa

INDIRIZZO: -----

1) Identificazione dei beni

Tipologia: ufficio con giardino, cantina e autorimessa

Piani: terra (ufficio) e seminterrato (cantina e autorimessa)

Estremi catastali: -----

Stato locativo: l'ufficio, il giardino, la cantina e l'autorimessa sono liberi.

2) Descrizione sommaria dei beni

♦ L'ufficio è posto al piano terra, ha un'altezza interna pari a circa m 2,82, circa, ed è composto da due vani, un disimpegno, un bagno, due logge e dell'area a giardino privato.

Condizioni di manutenzione: l'ufficio si presenta con finiture al grezzo, la cantina ha delle condizioni manutentive molto buone.

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

- Infissi: in legno dotati di vetro camera.

- Pavimenti: non presenti.

- Pareti: intonacate.

- Soffitti: intonacati.

- Porte interne: non presenti.

Dotazione impiantistica:

- Impianto termico: non realizzato.

- Elettrico: realizzato sotto traccia, ma mancante dei cavi elettrici, dei frutti e delle placche.

- Condizionamento: vi è la predisposizione per i condizionatori.

- Altri impianti: l'unità è dotata di impianto video citofonico, telefonico e televisivo, naturalmente non completati.

♦ La cantina è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna pari a m 2,56, circa, ed è composta da un unico vano di forma pressoché rettangolare. Il pavimento è in mattonelle di ceramica di dimensioni 25 x 12,5 cm. di color grigio, le pareti in blocchi

H non tinteggiati e il soffitto è in parte in lastre tipo “predalles” e in parte in calcestruzzo gettato in opera. La porta di accesso è in metallo pitturata in tinta bianca e l'impianto elettrico della cantina è solo predisposto.

♦ L'autorimessa è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna pari a m 2,60, circa, ed è composta da un unico vano di forma rettangolare. Il pavimento è in mattonelle di ceramica di dimensioni 25 x 12,5 cm. di color grigio, le pareti in parte in blocchi H non tinteggiati e in parte in calcestruzzo, il soffitto è in lastre tipo “predalles”. La porta di accesso è in metallo pitturata in tinta grigia con movimentazione basculante e l'impianto elettrico della autorimessa è solo predisposto. Si segnala che all'interno dell'autorimessa vi è ancora del materiale riferibile al cantiere edile organizzato per la costruzione dell'edificio. Le condizioni di manutenzione dell'autorimessa sono molto buone.

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

I titoli edilizi relativi ai beni costituenti il lotto in questione, sono:

- Permesso di Costruire -----

- SCIA per variante in corso d'opera al P.d.C. -----

Per il sub. -----, non è mai stata dichiarata la fine dei lavori e di conseguenza neppure mai richiesta l'abitabilità.

Per il sub -----, non è mai stata dichiarata la fine dei lavori e di conseguenza neppure mai richiesta l'abitabilità.

Ulteriori informazioni riguardanti i differenti provvedimenti urbanistici relativi all'intero complesso condominiale in cui si trovano le unità oggetto di stima, sono state riportate ed indicate al paragrafo 9 della presente relazione.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali: non ha senso parlare di conformità urbanistica o meno in quanto l'unità immobiliare che presenta destinazione d'uso a ufficio, così come riportato dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del comune di -----, non è ancora terminata e si mostra con finiture al grezzo, per cui potrebbe subire delle variazioni da qui al termine delle opere edili. Analogamente, dal punto di vista catastale, non è mai stata depositata la planimetria evidenziante lo stato dei luoghi per i motivi sopra espressi, difatti la visura catastale individua l'unità immobiliare con categoria “F3: unità in corso di costruzione”.

L'autorimessa non è conforme alla planimetria catastale per via dell'altezza indicata, ma è conforme ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti.

Si segnala nuovamente che per quanto riguarda sia l'ufficio che l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

4) Spese condominiali e millesimi di proprietà

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile

4.1) Il riparto consuntivo della gestione condominiale per le spese di natura ordinaria, relativo al periodo dal 01/06/2021 al 31/05/2022, riporta che le stesse sono ammontate a carico di ----- per € 1.062,75 per l'ufficio e per € 128,00 per l'autorimessa.

4.2) Il riparto preventivo della gestione condominiale per le spese di natura ordinaria, relativo al periodo dal 01/06/2022 al 31/05/2023, riporta che le stesse sono preventivate a carico di ----- per € 1.120,22 per l'ufficio e per € 208,88 per l'autorimessa.

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.).

Esistono delle spese condominiali ordinarie non pagate da -----
--- pari a € 14.142,03 e cioè € 13.415,24 per l'ufficio e € 726,79 per l'autorimessa.

Millesimi di proprietà

- Foglio Mappale Subalterno : 41,57

- Foglio Mappale Subalterno: 10,79

5) Analitica descrizione dell'unità e valutazione estimativa

Nella tabella sottostante sono stati riportati i parametri dell'ufficio con cantina e dell'autorimessa in oggetto.

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMER.	VALORE €/mq	VALORE
Piano terra					

Ufficio	70,12 mq	100%	70,12 mq	1.700,00	119.204,00€
Logge	16,23 mq	75%	12,17 mq	2.200,00	26.774,00€
Giardino	122,18 mq	10%	12,22 mq	2.200,00	26.884,00€
Piano seminterrato					
Cantina	4,22 mq	50%	2,11 mq	2.000,00	4.220,00€
Autorimessa	23,98 mq				25.000,00€
Totale					202.082,00€

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

Essendo le unità immobiliari, ufficio e autorimessa, prive della “Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità”, non è possibile determinare aprioristicamente i costi da sostenersi per la presentazione del certificato di Conformità in quanto oltre alla necessità di terminare le opere edili degli immobili, bisognerà provvedere all’emissione o alla raccolta delle varie certificazioni di conformità degli impianti (sia dei singoli beni e sia di tutto l’edificio), dei certificati di collaudo delle strutture, delle certificazioni della messa in funzione dell’ascensore, eccetera, al fine di poter presentare la richiesta al Comune di ----- . E’ consigliabile che tale richiesta che includa tutti i beni sprovvisti di detta certificazione, venga presentata in un'unica soluzione e a livello di tutto il condominio.

♦ 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 la difformità riscontrata nell’autorimessa. Il valore di dette prestazioni professionali ammonterà a: euro 1.100,00 (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 della difformità riscontrata: euro 150,00 circa.

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

- ♦ competenze tecniche per la redazione della planimetria catastale aggiornata dell'autorimessa, in virtù della difformità riscontrata: euro 500,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).
- ♦ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione della planimetria catastale aggiornata dell'autorimessa: euro 50,00 circa.
- ♦ importo forfettario per sgombero autorimessa: euro 500,00 circa.
- Totale detrazioni per competenze tecniche, diritti di segreteria, sanzioni amministrative e smaltimento rifiuti: euro 3.300,00.

Per cui: $202.082,00 \text{ €} - 3.300,00 \text{ €} = 198.782,00 \text{ €}$

- 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%): $\text{euro } 198.782,00 - 20\% = \text{euro } 159.025,60$

6) Indicazione del valore finale dei beni

Valore finale dei beni: € 159.000,00 (in arrotondamento)

7) Altre informazioni di rilievo

Nessuna.

ALLEGATI

Nota bene = la presente perizia sostituisce integralmente quella già depositata in data 18-07-2023 e anche la successiva integrazione depositata in data 23-10-2023.

Analogamente gli allegati qui di seguito acclusi sostituiscono oppure integrano quelli già depositati.

- 1) Documentazione fotografica: Lotto 1* e Lotto 3*;
- 2) Convenzione urbanistica: Atto Dottor Federico Spotti del -----**;
- 3) Schema descrizione sintetica immobili: Lotto 1* e Lotto 3*;
- 4) Perizia privacy*;
- 5) Modello riassuntivo*;
- 6) Lettere e raccomandate invio perizia*.

Legenda: * = sostituzione; ** = integrazione.

Parma, 26 marzo 2024



I.V.G.

DI PARMA