TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:	**R.G.E. N.ro 97/2023**
GIUDICE DELLE ESECUZIONI:	**Dott. S. Di Carluccio**
ESECUTATO:	**Sigg.**
CREDITORE PROCEDENTE:	**S.p.A.** con l'avv.
CONSULENTE TECNICO:	**Geom.** con studio in Parma, Via
nominato con provvedimento in data	**04/08/2023 (accettazione incarico 16/08/2023)**
QUESITO:	**Si rinvia al provvedimento di nomina**

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. , con studio in Parma, Via n.ro , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n.ro , dopo avere espletato le seguenti formalità:

- trasmesso, tramite PEC in data 10/08/2023, comunicazione di inizio delle operazioni peritali, al legale difensore del creditore procedente e per raccomandata postale A.R. il 10/08/2023 ai rispettivi comproprietari debitori (all. 3 – avviso di inizio operazioni peritali);
- acquisito, dall'Agenzia del Territorio (catasto terreni e fabbricati), la visura attuale e storica con la relativa planimetria ed estratto di mappa dell'immobile oggetto della presente procedura (all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 – planimetrie catastali con estratto di mappa);
- acquisto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità, le relative ispezioni ipotecarie dei debitori (all. 10 – ispezioni ipotecarie);
- reperito, presso l'archivio notarile di Parma (PR), atto di provenienza stipulato dal notaio Dott. del 07/12/2004 rep. (all. 11A – atto di provenienza);
- reperito, presso i Servizi Demografici del Comune di Ercolano (NA), estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati (all. 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio);
- reperito, presso i Servizi Demografici del Comune di Ercolano (NA), estratto cumulativo di residenza, cittadinanza, nascita e stato civile degli esecutati (all. 1 – certificato cumulativo di residenza/cittadinanza/nascita/stato civile);
- richiesta accesso atti, in data 04/09/2023, presso l'archivio storico edilizio del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), con ritiro dei titoli edilizi abilitativi riguardante l'immobile pignorato (all. 8 – provvedimenti edilizi depositati);
- reperito presso lo studio di gestione amministrativa condominiale le informazioni richieste dal quesito (all. 9 - dati ed informazioni di carattere condominiale);

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb4411104c2c35c4ece07

- svolto ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ed indagini sul valore del mercato immobiliare in zona per immobili similari al bene colpito dal presente pignoramento (all. 11 B - schede immobili di comparazione);
- effettuava, in data 06/09/2023, con il delegato dell'IVG, l'accesso l'immobile allo scopo di dimensionare ed esaminare le caratteristiche e finiture dell'immobile con il supporto di numerose rappresentazioni fotografiche (all. 7 – elaborato fotografico);

p r o v v e d e

a redigere il presente elaborato peritale seguendo l'ordine numerico predisposto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.a) Generalità degli esecutati

- Sig.

  Codice Fiscale

- Sig.ra

  Codice Fiscale

entrambi residenti in

(all. 1 – certificato cumulativo di residenza/cittadinanza/nascita/stato civile)

Regime patrimoniale:

I Sigg. e risultano, dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Ercolano (NA), coniugati in regime di comunione legale dei beni;

(all. 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio).

1.b) Individuazione dei beni pignorati

L'intera consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è posta nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) ed è costituita da un alloggio residenziale al piano primo, lato sud/ovest, con annesso accessorio di cantina al piano terreno, soffitta al piano quarto sottotetto e locale rimessa

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

al piano terreno, all'interno del fabbricato condominiale denominato " " in Via n.ro .

1.c) Dati catastali

L'intera consistenza immobiliare pignorata risulta così intestata:

- Sig.
- Sig.ra

e censita con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati della provincia di Parma (PR), comune censuario di Salsomaggiore Terme (PR), al foglio , particella con i seguenti dati:

- subalterno , piani 1°-4°-T, categoria A/2, classe 2^, consistenza vani 5,0, superficie catastale mq 110,00, rendita catastale € 555,19 per l'alloggio con la cantina e la soffitta;.
- subalterno , piano T, categoria C/6, classe 3^, consistenza mq 20,00, superficie catastale mq 26,00, rendita catastale € 71,27 per il locale autorimessa.

(all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 – planimetrie catastali con estratto di mappa)

1.d) Confini

L'alloggio, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

alloggio sub.no 11 ragioni , vano scala condominiale, alloggio sub.no 12 ragioni , area cortilizia condominiale e a salto la strada pubblica;

L'accessorio di cantina, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

terrapieno, accessorio sub.no 17 ragioni , corridoio condominiale, accessorio sub.no 18 ragioni ;

L'accessorio di soffitta, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

accessorio sub.no 17 ragioni ,, area cortilizia condominiale, accessorio sub.no 11 ragioni , corridoio condominiale;

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

Il locale autorimessa, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

corridoio condominiale, accessorio sub.no 11 ragioni , accessorio sub.no 9 ragioni area cortilizia condominiale, accessorio sub.no 7 ragioni .

1.e) Formazione dei lotti

Lo scrivente, allo scopo di formare lotti immobiliari omogenei per caratteristiche e natura in grado di facilitare la vendita, ritiene, trattandosi di alloggio residenziale con accessori di predisporre, l'intera consistenza immobiliare pignorata, in un unico lotto così costituito ed individuato dalle planimetrie catastali:

- **lotto A**, - alloggio residenziale al piano primo;
  - accessorio di cantina al piano terreno
  - accessorio di soffitta al piano quarto sottotetto
  - accessorio di rimessa al piano terreno

LOTTO A

Immobile residenziale

posto in:

Salsomaggiore Terme (PR), Via n.ro

2. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEI BENI

2.a) Caratteristiche generali dell'immobile

L'intera consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento è posta nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR), all'interno del fabbricato condominiale denominato "

" in Via n.ro .

L'immobile, nel suo complesso è costituito da complessivi 10 alloggi privati, 9 rimesse oltre ad accessori e pertinenze al piano terreno e quarto sottotetto.

Il fabbricato, elevato di 4 piani fuori terra, presenta esterni prevalentemente intonacati e tinteggiati con lattoneria in lamiera verniciata e pluviali esterni alla muratura.

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb41104c2c36c4ece07

La struttura in elevazione è costituita da pilastrature di c.a. con tamponamenti esterni perimetrali e divisori interni in laterizio; la struttura orizzontale in latero-cemento mentre quella di tetto, parte piana con terrazza accessibile e parte a falde inclinate, con orditura in travature di legno e manto di tavelloni in laterizio per la copertura in tegole.

Il vano scala, posizionato centralmente e costituito due rampe per piano, privo d'impianto di risalita, presenta struttura in c.a e pavimentazione gradini e ballatoi in marmo con il corrimano in legno verniciato su struttura in ferro verniciato.

(all. 7 – elaborato fotografico)

2.b) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile, discretamente ricercato per usi abitativi, anche di carattere temporaneo, si colloca nella periferia nord della cittadina; trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale, in prossimità di strutture commerciali e mezzi di trasporto pubblico.

2.c) Caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata

L'alloggio residenziale, posto al piano primo lato sud/ovest, si compone da atrio d'ingresso per la cucina ed il soggiorno/pranzo con balconata; corridoio d'accesso per le due camere con balconata e servizio igienico; il tutto con annesso accessorio di cantina e locale rimessa al piano terreno e soffitta al piano quarto sottotetto.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

<u>Pavimentazioni</u>

In piastrelle di gres porcellanato per l'alloggio con le balconate; in battuto di cemento per gli accessori.

<u>Rivestimenti</u>

I locali dell'alloggio risultano intonacati e tinteggiati con rivestimento in piastrelle di gres porcellanato per la cucina ed il servizio igienico; l'accessorio di cantina e la rimessa intonacati e tinteggiati mentre la soffitta intonacata senza tinteggio.

<u>Serramenti interni</u>

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

Ad un battente in legno verniciato con vetratura interna e portoncino d'ingresso in legno con blindatura; in legno verniciato ad un battente per l'accessorio di cantina e soffitta.

Serramenti esterni

In legno verniciato, con vetro camera e dotati di avvolgibili in pvc per l'alloggio; in lamiera verniciata con sistema d'apertura scorrevole per la rimessa.

Servizio igienico

Dotazione dei sanitari standard in ceramica con lavabo, wc, bidet, vasca, doccia e con rubinetterie a getto miscelato.

Cucina

Dotata di lavello in acciaio, a due vasche con rubinetteria a getto miscelato, inserito in mobile componibile.

2.d) Impianti

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi in ghisa verniciati privo di caldaia; boiler per produzione acqua calda posizionato nel vano cucina; elettrico sottotraccia dotato di interruttore generale e salvavita; televisivo, telefonico, citofonico sottotraccia; dotato di n.ro 2 split per climatizzazione con impianto esterno e privi di motore.

2.e) Stato d'uso e manutenzione

Alla data del sopralluogo l'alloggio si presentava in discreto stato d'uso e manutenzione, senza cioè evidenti malfunzionamenti, vizi e difetti tali da causare un evidente deprezzamento di valore del cespite (all. 7 – elaborato fotografico).

2.f) Precisare se la vendita sia soggetta ad IVA

La vendita non è soggetta ad IVA.

3. ANNO DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE

Dalle informazioni assunte presso l'archivio storico edilizio del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), l'immobile risulta edificato, ultimato e dichiarato abitabile dal 10/08/1960 con certificato n.ro / .protocollo .

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

4. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.a) Titoli edilizi abilitativi

Il complesso immobiliare e con esso la consistenza, oggetto della presente procedura esecutiva, risulta costruito ed ultimato in forza della licenza edilizia n.ro rilasciata in data e dichiarato abitabile dal con certificato n.ro protocollo .

Successivamente per gli enti comuni di pertinenza risulta rilasciata concessione edilizia a sanatoria protocollo generale rilasciata in data .

4.b) Verifica regolarità edilizia

Lo scrivente dal raffronto degli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi sopra richiamati, le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi

d i c h i a r a

anche per quanto disposto dall'art 19-bis "Tolleranza" della L.R. 23/04;

- che l'intero complesso immobiliare e con esso la consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento risulta edificato in data anteriore al 1967 e che successivamente a tale data non risultano depositati ulteriori provvedimenti edilizi autorizzativi e/o in sanatoria ad esclusione dei titoli sopra richiamati;
- la presenza di irrilevanti modifiche interne per la sola rappresentazione catastale della rimessa dovuta per una diversa collocazione della apertura interna d'accesso al corridoio condominiale.

Con quanto sopra esposto, lo scrivente, ipotizza un costo, per compensi tecnici dovuti per il deposito della C.I.L.A. a sanatoria (presupponendo trascorsi 10 anni dall'esecuzione ed ultimazione dell'opera, come previsto dall'art. 16 bis della legge regionale 23/2004, comma 4 bis,) e successivo aggiornamento planimetrico/catastale con procedura Docfa con i relativi importi per diritti di segreteria valutabile in circa € 2.800,00 (all. 8 – Provvedimenti edilizi depositati).

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricato urbano privo di area pertinenziale e di sedime inferiore a 5000,00 mq di estensione, non necessita richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica).

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e06bbfb1493bb4411d4c2c36c4ece07

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

6.a) Dati catastali dei beni

L'intera consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento, risulta così intestata:

- Sig.

  fiscale

- Sig.ra

  fiscale

e censita al **Catasto Fabbricati** della provincia di Parma (PR), comune censuario di Salsomaggiore Terme (PR), al foglio , particella con i seguenti dati:

- subalterno , piani 1°-4°-T, categoria A/2, classe 2^, consistenza vani 5,0, superficie catastale mq 110,00, rendita catastale € 555,19 per l'alloggio con la cantina e la soffitta;.
- subalterno , piano T, categoria C/6, classe 3^, consistenza mq 20,00, superficie catastale mq 26,00, rendita catastale € 71,27 per il locale autorimessa.

Si precisa che per sola corrispondenza il fabbricato risulta censito al **Catasto Terreni** Parma (PR), comune censuario di Salsomaggiore Terme (PR), al foglio , particella , quale ente urbano di mq 720,00.

(all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 – planimetrie catastali con estratto di mappa);

6.b) Rispondenza con i dati dell'atto di pignoramento

Sussiste corrispondenza tra i dati identificati riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

6.c) Variazioni necessarie per aggiornamento catastale

Per la presenza di irrilevanti modifiche interne per la sola rappresentazione grafica catastale della rimessa, dovuta per una diversa collocazione della apertura interna d'accesso al corridoio condominiale, meglio rilevata e descritta al paragrafo 4b) della presente relazione, risulta necessario provvedere all'aggiornamento planimetrico catastale.

6.d) Confini

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

L'alloggio, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

alloggio sub.no 11 ragioni , vano scala condominiale, alloggio sub.no 12 ragioni , area cortilizia condominiale e a salto la strada pubblica;

L'accessorio di cantina, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

terrapieno, accessorio sub.no 17 ragioni , corridoio condominiale, accessorio sub.no 18 ragioni ;

L'accessorio di soffitta, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

accessorio sub.no 17 ragioni ,, area cortilizia condominiale, accessorio sub.no 11 ragioni , corridoio condominiale;

Il locale autorimessa, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario:

corridoio condominiale, accessorio sub.no 11 ragioni , accessorio sub.no 9 ragioni area cortilizia condominiale, accessorio sub.no 7 ragioni .

7. INTESTATARI DEI BENI

Il presente pignoramento comprende la piena ed intera proprietà del bene pignorato, come riportato nell'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. del rep. (all. 11A – atto di provenienza).

7.a) Diritto reale pignorato

- Sig.

- Sig.ra

7.b) Comproprietari e separazione in natura della quota dei beni

Non sono presenti altri comproprietari e il pignoramento comprende la piena ed intera quota di proprietà del bene.

7.c) Divisibilità dei beni in caso di comproprietà

Non sussistono condizioni per eventuali ipotesi divisionali.

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c38c4ece07

7.d) Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo l'alloggio, con le relative pertinenze, si presentava libero per il decreto di trasferimento ma parzialmente arredato con suppellettili riconducibili agli esecutati.

8. ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

8.a) Storia ventennale catastale

Dal 07/12/2004 al Sig.

per la quota di ½ indiviso in regime di comunione dei beni con il coniuge

; alla Sig.ra

per la quota di ½ indiviso in regime di comunione dei beni con il coniuge .

Dal 14/07/1997 alla Sig.ra

Fiscale per la piena ed intera proprietà con testamento olografo notaio Dott. il rep. volume n. dal coniuge .

il

Dal 24/02/1994 al Sig.

per la quota di ½ indiviso in regime di comunione dei beni con il coniuge e alla Sig.ra

per la quota di ½ indiviso in regime di comunione dei beni con il coniuge , con atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. il rep. dal Sig.

(all. 4 - visura catastali attuali e storiche)

8.b) Storico ventennale ipotecaria

L'individuazione delle formalità pregiudizievoli quali trascrizioni, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie, con indicazioni degli estremi identificativi risultano essere le seguenti:

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

A nome dell'esecutato Sig.

- Trascrizione a favore in data R.P.

  Compravendita stipulata con atto notaio rep. in data

- Iscrizione contro in data R.P.

  Ipoteca volontaria stipulata con atto notaio rep. in data

- Trascrizione contro in data R.P.

  Atto esecutivo / cautelativo - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Parma rep

  in data

A nome dell'esecutata Sig.ra

- Trascrizione a favore in data R.P.

  Compravendita stipulata con atto notaio rep. in data

- Iscrizione contro in data R.P.

  Ipoteca volontaria stipulata con atto notaio rep. in data

- Trascrizione contro in data R.P.

  Atto esecutivo / cautelativo - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Parma rep.

  in data (all. 10 – ispezioni ipotecarie).

8.c) Oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione

Dalle ricerche effettuate non risultano, per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

8.d) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale

(non opponibili all'acquirente)

Dalle ricerche effettuate non risultano formalità, vincoli ed oneri, ad esclusione di quelli che saranno cancellati a cura della procedura (pregiudizievoli).

8.e) Informazioni presso l'amministrazione condominiale

La gestione amministrativa condominiale risulta affidata allo studio " "

nella persona del Dott. con i seguenti recapiti:

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

denominazione :

Indirizzo :

Recapiti telefonici :

e-mail:

8.f) Millesimi, regolamento condominiale e parti comuni

All'alloggio con le relative pertinenze competono **105,00/1000,00** millesimi complessivi di cui **95,00/1000,00** per l'alloggio con la cantina e soffitta e **10,00/1000,00** millesimi per l'autorimessa sui beni e porzioni comuni richiamati dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile e meglio identificati nell'atto di compravendita allegato.

Infine per completezza d'informazione si allega copia del regolamento condominiale fornito dallo studio amministrativo condominiale (allegato 6 – regolamento condominiale).

8.g) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale

(a carico dell'acquirente)

Dalle informazioni assunte dall'esecutato alla data della presente relazione non risultano formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

8.h) Spese fisse di gestione

Dal prospetto sintetico fornito dallo studio amministrativo condominiale, l'ammontare annuo medio delle spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile risulta di circa **€ 450,00 – 500,00**.

8.i) Spese straordinarie già deliberate

Dal prospetto fornito dallo studio amministrativo, che si allega, si rileva una spesa deliberata, nell'assemblea del 08/02/2022, di € **1.050,00**, escluse imposte e tassazioni di legge, per intervento tecnico professionale per rifacimento della fognatura.

8.l) Spese insolute negli ultimi due anni

Dal prospetto sintetico fornito dallo studio amministrativo condominiale, le spese insolute negli ultimi due anni ammontano ad **€ 2.676,25**.

(allegato 9 - dati ed informazioni di carattere condominiale).

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c35c4ece07

8.m) Procedimenti giudiziari

Non presenti

8.n) Procedura espropriativa per pubblica utilità

Non presente

9. VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

9.a) Calcolo della superficie

La superficie commerciale lorda ponderata, sulla base del criterio SIM (Codice delle Valutazioni Immobiliari) è stata conteggiata, sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e dalle planimetrie reperite, considerando al 100% l'area netta di calpestio per l'alloggio e l'accessorio di cantina e l'autorimessa; tutte le murature perimetrali esterne (spessore massimo 30 cm); i divisori interni e metà delle murature divisorie con altre unità immobiliari.

La superfice commerciale ricavata viene ragguagliata applicando coefficienti correttivi secondo la tabella sotto riportata

Piano	Destinazione	Sup. Comm.le	Coeff. di ragg.	Sup. Comm. Ragg.
P 1°	alloggio	circa mq 93,00	1,00	circa mq 93,00
	balconate	circa mq 15,00	0,50	circa mq 7,50
P T	cantina	circa mq 7,00	0,30	circa mq 2,10
P.4°	soffitta	circa mq 12,00	0,20	circa mq 2,40
P.T.	rimessa	circa mq 22,00	0,50	circa mq 11,00
			TOTALE	circa mq 116,00
	TOTALE CONSISTENZA arrotondata			**circa mq 116,00**

La superficie interna netta, costituita dalla somma delle superfici calpestabili dei singoli vani utili dell'alloggio, è pari a circa mq 80,00.

9.b) Stima del valore di mercato:

La valutazione tiene conto, dopo aver calcolato la superficie commerciale ponderata dell'alloggio in base al criterio SIM, del metodo di confronto di mercato, dei valori medi applicati nelle compravendite di fabbricati simili della zona e dei parametri dell'alloggio e del fabbricato (vetustà, stato di conservazione e manutenzione, piano, esposizione, superficie, luminosità, rumorosità, ecc.)

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

A seguito delle ricerche effettuate si espongono le risultanze dei valori immobiliari proposti:

- Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia 2023, Comune Salsomaggiore Terme, abitazioni in buono stato:

  minimo € 800,00/mq - massimo € 1.100,00/mq

- In proposta dall'agenzia immobiliare alloggio al secondo piano con ascensore e dotato di rimessa, in fabbricato condominiale Via , composto da cucina abitabile, soggiorno/pranzo, due camere letto, doppi servizi:

  mq 100,00 circa ad € 95.000,00 pari a 950,00 €/mq circa

(all. 11B – Schede Immobili di Comparazione)

La stima sarà effettuata, partendo dai dati raccolti e tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile
- epoca di costruzione dell'edificio e caratteristiche costruttive
- finiture e stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso
- ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

A seguito delle analisi di tutte le caratteristiche sopra elencate dell'immobile pignorato, il valore di mercato ad oggi risulta:

Consistenza immobiliare	Tot. sup. comm.le ragguagliata	€ / mq.	Valore commerciale
Alloggio con pertinenze	**circa 116,00**	**1.000,00**	**116.000,00**
	Che si arrotonda ad	**Euro**	**116.000,00**

9.c) Riduzione o abbattimento forfettario

Come precisato nel quesito posto dal G.E. viene di seguito applicato " l'abbattimento forfetario" del 20 % del valore venale pari ad € 23.200,00 (dovuto alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti):

€ 116.000,00 – (20%) = € 92.800,00

9.d) Adeguamenti derivanti dai costi

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb441104c2c36c4ece07

Per quanto descritto al punto 4/b, dal valore commerciale sono previsti costi in detrazioni per compensi tecnici dovuti per deposito della C.I.L.A. a sanatoria con successivo aggiornamento planimetrico/catastale e relativi diritti di segreteria valutabile in circa € 2.800,00.

9.e) Indicazione del valore finale del bene (prezzo base)

I valori finali riepilogativi dell'immobile in oggetto risultano:

€ 116.000,00 (valore commerciale complessivo - voce 9.b)

€ 92.800,00 (valore con abbattimento forfetario del 20% - voce 9.c)

€ 90.000,00 (valore commerciale finale con abbattimento spese tecniche - voce 9.d)

*****

Il sottoscritto Geom. Stefano Rolli con quanto sopra esposto

a s s e v e r a

che la presente relazione di stima è stata redatta in conformità al dettato dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. Att., così come modificati dalla Legge 132/2015.

Con ossequio

Parma, 29 novembre 2023

L'esperto stimatore

- geom. –

Firmato Da: ROLLI STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e08bbfb1493bb44104c2c36c4ece07