



TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI
FABBRICATO DA TERRA A TETTO, COMPRENDENTE DUE
UNITA' IMMOBILIARI DI CIVILE ABITAZIONE CON AREA
CORTILIZIA DI PERTINENZA IN CORNIGLIO, LOCALITA'
RIVIDULANO N. 10

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 75/2023 RGE

- LOTTO UNICO -

GIUDICE Delegato alle ESECUZIONI dott. S. DI CARLUCCIO

CREDITORE PROCEDENTE: *omesso per privacy,*

ESECUTATO: *omesso per privacy*

CONSULENTE TECNICO: GEOMETRA ELISABETTA CARNERINI
nominato con provvedimento in data: 09/05/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 27/05/2024

l'Esperto Stimatore
geom. Elisabetta Carnerini
firmato digitalmente



TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura n. 75/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: *omesso per privacy,*

Contro: *omesso per privacy*

In data 09/05/2024 d'ordine del G.E. autorizzava il deposito telematico di accettazione dell'incarico, allegando modulo predisposto, restituito in data 11/05/2024 a mezzo deposito telematico dalla sottoscritta geometra Elisabetta Carnerini, in qualità di esperto nominato che ha prestato giuramento nelle forme di rito.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- ritenuto di avvalersi di un ausiliario per la stima del cespite,
- visti ed applicati gli artt.568-68 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto estimatore l'incarico di determinare il valore dell/gli immobili/i pignorato/i secondo le indicazioni contenute nell'allegato A, fissando l'udienza in data 26/09/2024 ore 9.30 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, dei contitolari dei 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.

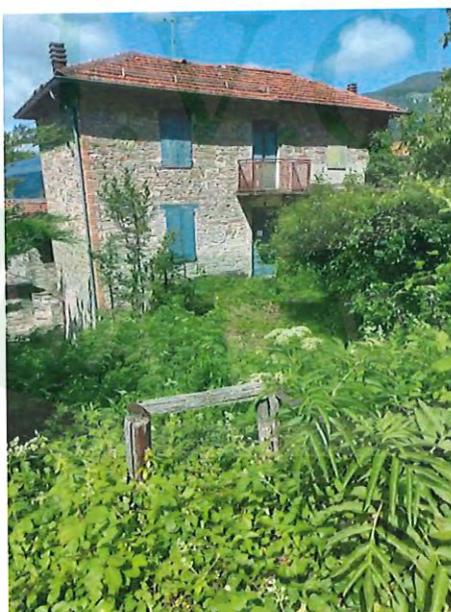
L'esperto stimatore dichiara di accettare l'incarico, il quale presta impegno di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli e ritira la documentazione in formato elettronico.

L'esperto stimatore geom. Elisabetta Carnerini

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE
RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI
FABBRICATO DA TERRA A TETTO, COMPRENDE DUE
UNITA' IMMOBILIARI DI CIVILE ABITAZIONE CON AREA
CORTILIZIA DI PERTINENZA IN CORNIGLIO, LOCALITA'
RIVIDULANO N. 10

Vista satellitare dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito



ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: in data 27/05/2024 come da raccomandata A.R. n. _____ in pari data inviata all'esecutato ove veniva fissato il sopralluogo per il giorno 10/06/2024 ore 10.00 come effettuato unitamente al custode nominato, preso atto dell'assenza dell'esecutato è stato eseguito l'accesso con ausilio di apriporta, come da verbale del Custode nominato.

QUESITO 1: identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del GE, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'UTE

QUESITO 5: identificare catastalmente l'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative sottoponendo la situazione al GE per l'autorizzazione.-

1. GENERALITA' ESECUTATO

omesso per privacy

Diritto Reale Pignorato: Piena proprietà, per la quota 1/1.

Tale diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPENSIVA DI CONFINI:

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

Descrizione della zona:

Immobile in Comune di Corniglio, località Rividulano, nell'appennino parmense a quota di circa 700 mt. slm, distante circa 50 km. da Parma città, servita da linea extraurbana di bus.

La località, che si trova a circa 4 km. da Corniglio, rileva scambi immobiliari limitati, prevalentemente volti a esigenze di mercato per seconde case.

Descrizione dei beni:

fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, avente accesso dal civico n. 10, disposto su tre piani, con area cortilizia circostante comprendente due unità immobiliari, come segue:

- 1) appartamento comprendente un vano ad uso cantina al piano terra; cucina e servizio igienico a piano primo, una camera al piano secondo e piccolo balcone, i locali posti a piano primo e secondo sono collegati da vano scala interno in comune con il sub. 2 oltre descritto il tutto confinante: a nord, ad est e ad ovest con area cortilizia; a sud con area cortilizia e con corridoio comune al sub. 2 a piano terra e con vano scala a piano primo e secondo sempre in comune al sub. 2, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Corniglio F. 56, mappale *omesso per privacy*, sub. 1, Località Rividulano n. 10, piano T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 2,5, R.C. Euro 147,19 a seguito della denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Parma, prot. n. PR 184720, ultima planimetria in atti.
- 2) appartamento (porzione a sud) comprendente: un vano ad uso cantina, al piano terra; cucina, ripostiglio e servizio igienico, al primo piano; una camera, al secondo piano, locali i locali posti a piano primo e secondo sono collegati da vano scala interno in comune con il sub. 1 sopra descritto, il tutto confinante: a nord con corridoio comune al sub. 1 (al piano terra) e con vano scala comune al sub. 1 (ai piani primo e secondo); ad est, a sud e ad ovest con area cortilizia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

Corniglio F. 56, , mappale *omesso per privacy*, sub. 2, Località Rividulano, piano T-1-2, cat. A/3, Cl. 2, vani 3, R.C. Euro 176,63 a seguito della denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Parma prot.1447, ultima planimetria in atti.

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Quote delle proprietà e/o altri diritti di competenza di *omesso per privacy* sugli immobili dei quali si offre la seguente descrizione:

- piena proprietà per 1/1 di abitazione di tipo economico in Comune di Corniglio, censita a NCEU di detto Comune al foglio 56, part. *omesso per privacy*, sub. 1, categoria A/3, vani 2,5;
- piena proprietà per 1/1 di abitazione di tipo economico in Comune di Corniglio, censita a NCEU di detto Comune al foglio 56, part. *omesso per privacy*, sub. 2, categoria A/3, vani 3;

1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

I descritti immobili, in diritto di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Corniglio Foglio 56, particella *omesso per privacy*

- sub. 1 , Località Rividulano n. 10, piano T-1-2, Cat. A/3, Classe 2, vani 2,5, R.C. Euro 147,19, dati di superficie totale mq. 48, totale escluse aree scoperte mq. 48,
- sub. 2 , Località Rividulano, piano T-1-2, Cat. A/3, Classe 2, vani 3, R.C. Euro 176.63, dati di superficie totale mq. 50, totale escluse aree scoperte mq. 50..

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni l'area di sedime dell'edificio e di pertinenza è di qualita ente urbano di mq. 230.

1.4 CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Riscontrata

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

1.5 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

coniuge in comunione legale dei beni

1.6 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La sottoscritta, a seguito del sopralluogo, considerata la natura e le caratteristiche dei beni oggetto di stima, ritiene opportuno costituire unico lotto.

QUESITO 2: sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA o se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA

Beni in Corniglio (Pr), località Rividulano n. 10, quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricato da terra a tetto, con esterno in pietra tipica del luogo, composto da due distinte unità immobiliari con vano scala ed area cortilizia in comune e precisamente: appartamento comprendente un vano ad uso cantina al piano terra, cucina e servizio igienico al piano primo, una camera al piano secondo, piccolo balcone, collegati da vano scala interno in comune con l'altra unità composta da vano cantina a piano terra; cucina, ripostiglio e servizio igienico a piano primo; camera a piano secondo, collegati da medesimo vano scala interno in comune l'altra unità.

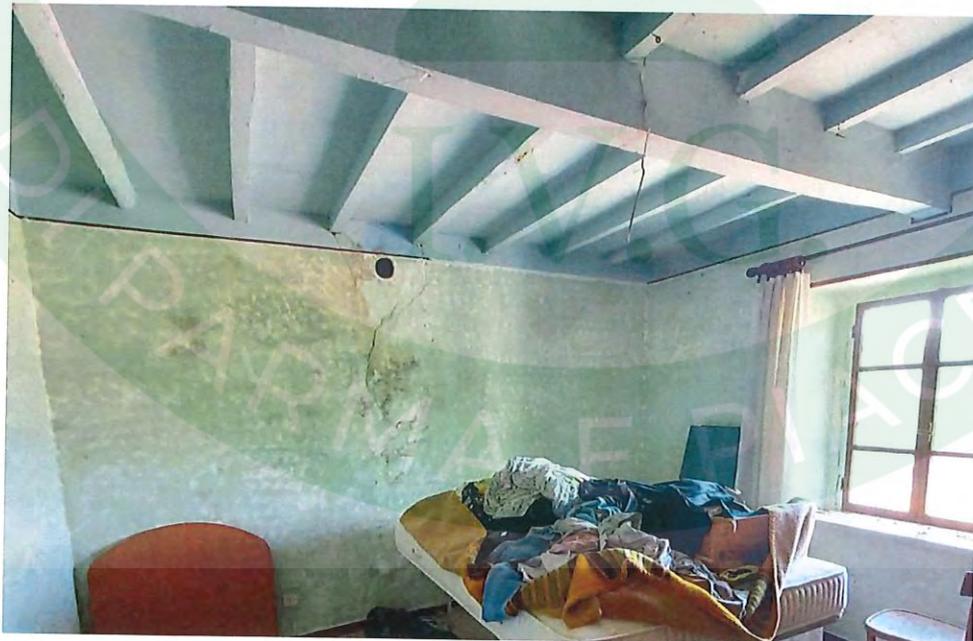
2.1 CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

Per stabilire lo stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto delle seguenti parti dell'abitazione: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, nonché delle seguenti parti comuni dell'edificio: accessi, scale ed ascensore, facciate, coperture, e parti comuni in genere.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

L'immobile risulta disabitato da tempo e non abitabile allo stato attuale, riscontrando copertura lesionata in più punti con caduta di tegole e materiale ligneo, infiltrazioni importanti e conseguenti macchie di umidità in diversi punti dell'abitazione, oltre generale deperimento dovuto allo stato di abbandono.



- ◆ Impianti:

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

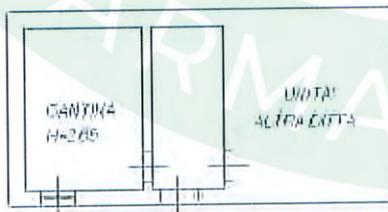
l'impiantistica dove presente non risulta conforme alle normative, da quanto constatato il riscaldamento avviene con stufe e camini, non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti, né certificazione energetica.



2.2 CARATTERISTICHE DELLE FINITURE (PAVIMENTI, INFISSI ECC.):

APPARTAMENTO sub. 1

PIANO TERRA CANTINA

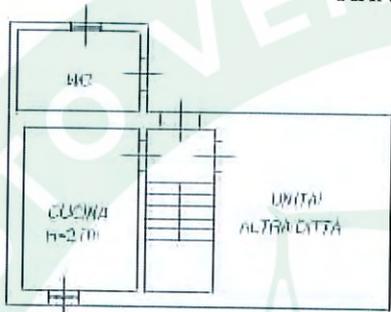


PIANO TERRA

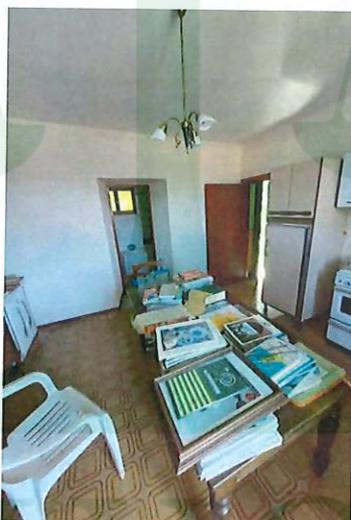


ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

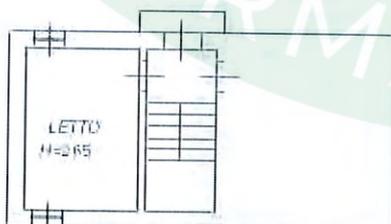
PIANO PRIMO CUCINA E WC



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO CAMERA



PIANO SECONDO



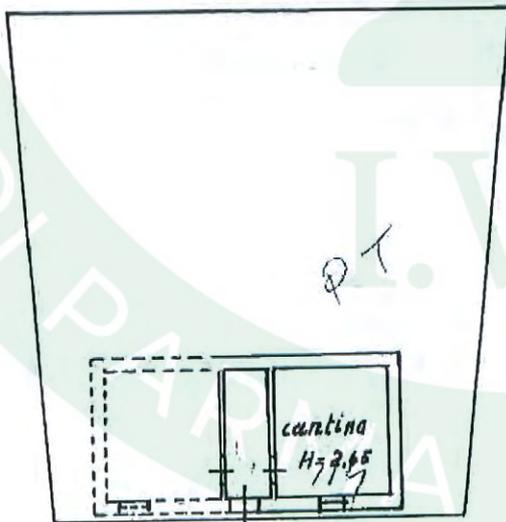
ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

PIANO SECONDO BALCONE



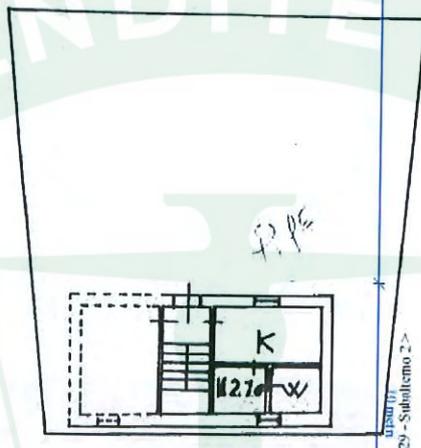
APPARTAMENTO sub. 2

PIANO TERRA CANTINA

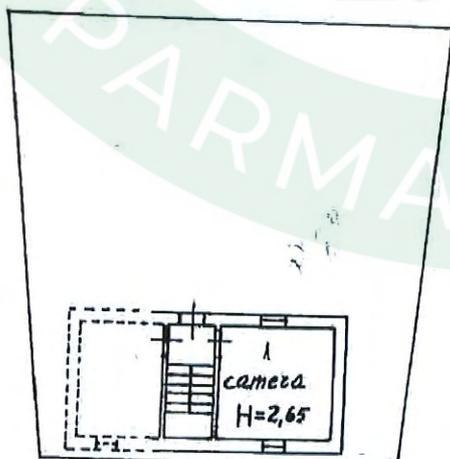


ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

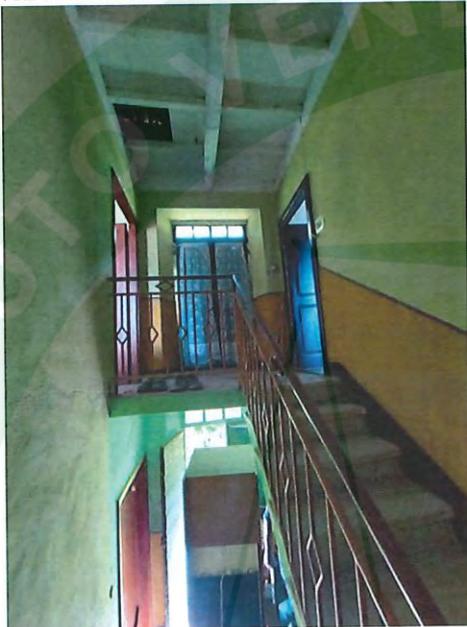
PIANO PRIMO CUCINA E WC



PIANO SECONDO CAMERA



VANO SCALE COMUNE ALLE DUE UNITA'



2.3 TIPOLOGIA DELLO STABILE E DEI CESPITI:

- ◆ *Stabile*: edificio da terra a tetto elevato per tre piani fuori terra
- ◆ *Cespiti*: appartamenti di civile abitazione siti al piano primo e secondo oltre locali cantina a piano terra.
- ◆ *Accessi* (pedonale e carrabile): prospiciente la strada con accesso da via Rividulano.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO:

- ◆ *Facciate*: in pietra tipica del luogo
- ◆ *Cornicioni*: a sbalzo rispetto alle fronti dell'edificio
- ◆ *Lattoneria e pluviali*: in lamiera zincata, ove presenti
- ◆ *Copertura*: a falde in tegole marsigliesi su struttura lignea.

2.5 - Ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972 modificato da Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83 Articolo 9 si ricade negli ambiti dell'art. 8 ter, la vigente legislazione prevede l'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ad eccezione

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

delle cessioni effettuate da qualsiasi soggetto Iva, con opzione nel relativo atto per l'imponibilità al tributo.

QUESITO 3: indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02/09/1967 la data di inizio delle costruzioni anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 L.47/85.

Da quanto visibile l'epoca della costruzione, sulla base delle caratteristiche estrinseche del bene, ed in base a correlati elementi presuntivi, e collocabile anteriormente il 02/09/1967.

QUESITO 4: Ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) gli estremi della licenza e della concessione edilizia evidenziandone l'assenza o le realizzazioni effettuate in difformità ad essa, specificando in tali casi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento presso gli uffici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni corrisposte/da corrispondere, in ogni altro caso verificarsi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto Legge 47/85, ovvero art. 46 comma 5 DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito di richiesta effettuata presso il competente ufficio del Comune di Corniglio, non sono presenti titoli edilizi, come da comunicazione ricevuta dal

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

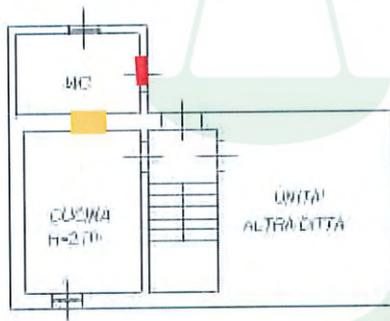
medesimo ufficio, nè reperito certificato di abitabilità o documento equipollente.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto rispetto alle planimetrie planimetrie catastali conservate all’Agenzia del Territorio di Parma (unico documento reperito):

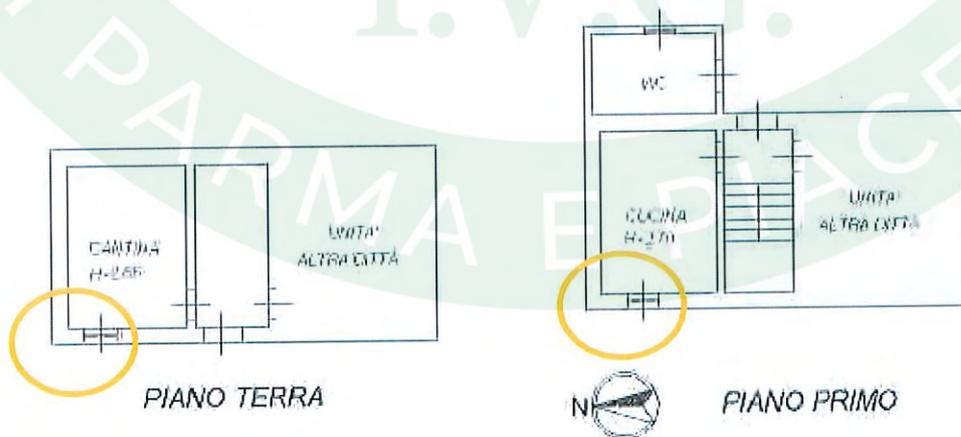
riscontrate:

1) sub.1

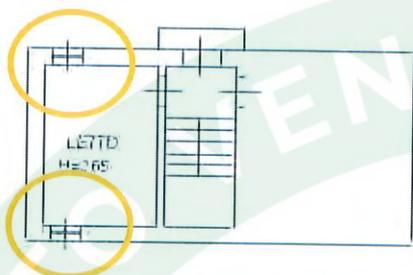
- l’ingresso al wc avviene dal locale cucina e non dall’esterno come rappresentato nell’elaborato indicativo non in scala con rappresentazione tramite i colori convenzionali giallo-demolito, rosso-costruito;



- la posizione delle finestre di cantina, cucina e camera non è coerente con la rappresentazione grafica, in quanto rilevate a distanza diversa e maggiore rispetto a quanto rappresentato, rispetto allo spigolo nord;



ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY



- le altezze dei locali risultano minori e non rientranti nelle tolleranze (cucina h dichiarata mt. 2.70, h rilevata mt. 2.52; letto h dichiarata mt.2.65, h rilevata mt.2.57), non è stato possibile effettuare la misurazione dell'altezza del locale cantina a causa dello stato del locale e del materiale presente;



ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

2) sub.2

- le altezze dei locali risultano minori e non rientranti nelle tolleranze (cucina h dichiarata mt. 2.70, h rilevata mt. 2.53; camera h dichiarata mt.2.65, h rilevata mt.2.57), non è stato possibile effettuare la misurazione dell'altezza del locale cantina a causa dello stato del locale e del materiale presente.



QUESITO 5: allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi art. 18 L. 47/85

Non necessita

QUESITO 6: appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'ES deve precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzionalmente e di valore esattamente pari alla quota). L'ES deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

Sulla scorta della documentazione dell' Agenzia del Territorio, come da ispezione telematica T182219 del 20/08/2024 , successiva all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili.

Comproprietari: non presenti, il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Quota di titolarità oggetto di procedura esecutiva: complessiva 1/1 di piena proprietà

QUESITO 7: verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Quanto in oggetto è pervenuto:

- per il sub. 2 con atto notaio B.Borri in data 02/09/2005, trascritto a Parma il 22/09/2005.

Da parte dei venditori non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

- per il sub. 1 con atto B.Borri in data 26/12/2006, trascritto a Parma il 22/01/2007,

Da parte dei venditori non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

QUESITO 8: determinare il valore degli immobili pignorati ai sensi del novellato art. 568 cpc nella determinazione del valore di mercato si procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

8.1 ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Ai sensi della L. 132/2015 nella determinazione del valore di mercato l'E.S. procede alla determinazione della superficie dell'immobile misurata secondo i criteri stabiliti dagli standard nazionali ed europei, specificando la superficie commerciale.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, la superficie considerata ai fini della stima risulta essere la *Superficie Interna Lorda SIL*, con superfici desunte mediante rilievo in sito.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, che si ricorda risulta essere una superficie fittizia ottenuta dalla somma tra la superficie principale e le superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile, ovvero con coefficienti che raccordano la superficie principale con le superfici secondarie, segue la tabella con indicazione della superficie interna lorda e commerciale dell'immobile ed esplicitazione dei coefficienti utilizzati, secondo criteri definiti Norma UNI 10750 sostituita dalle UNI 11558/2014 – 11612/2015 nonché in base al Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.):

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale ;

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 100% Muri divisorii tra parti comuni;
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Aree scoperte o a queste assimilabili compresi posti auto scoperti in aree private.

LOTTO UNICO: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI DUE UNITA' IMMOBILIARI DI CIVILE ABITAZIONE IN FABBRICATO DA TERRA A TETTO, CON AREA CORTILIZIA CIRCOSTANTE IN CORNIGLIO, LOCALITA' RIVIDULANO N. 10

Composizione interna: fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, avente accesso dal civico n. 10, disposto su tre piani, con area cortilizia circostante composto da due distinte unità immobiliari con vano scala ed area di pertinenza in comune e precisamente: appartamento comprendente un vano ad uso cantina al piano terra, cucina e servizio igienico al piano primo, con ingresso in comune ad altra unità, una camera al piano secondo e piccolo balcone, collegati da vano scala interno in comune con l'altra unità costituita da appartamento composto da vano cantina a piano terra; cucina, ripostiglio e servizio igienico ed ingresso in comune con altra unità a piano primo; camera a piano secondo, anch'essi collegati da medesimo vano scala interno in comune l'altra unità.

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Fonte Norma UNI 10750 - UNI EN 15733/2011– S.I.M.)

TIPOLOGIE E LOCALI	SUPERFICIE INTERNA LORDA	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO SUB. 1			
- PT cantina	15.60 mq circa	0.25	3.90 mq circa
- P1 locali e muri perimetrali interni non portanti	22.53 mq circa	1,00	22.53 mq.circa
- P2 balcone	1.91 mq circa	0.30	0.58 mq.circa
- P2 locali e muri perimetrali interni non portanti	16.40 mq circa	1.00	16.40 mq.circa
- PT-1-2 muri perimetrali esterni e portanti	7.63 mq circa	1.00	7.63 mq.circa
- P 1-2 muri verso vano scala comune	2.04 mq circa	1.00	2.04 mq.circa
- Vano scala comune a entrambe le unità	7.20 mq circa	1.00	7.20 mq.circa
APPARTAMENTO SUB. 2			
- PT cantina	15.20 mq circa	0.25	3.80 mq circa
- P1 locali e muri perimetrali interni non portanti	15.40 mq circa	1,00	15.40 mq.circa
- P2 locali e muri perimetrali interni non portanti	16.48 mq circa	1.00	16.48 mq.circa
- PT-1-2 muri perimetrali esterni e portanti	4.88 mq circa	1.00	4.88 mq.circa
- P 1-2 muri verso vano scala comune	2.04 mq circa	1.00	2.04 mq.circa
Area scoperta (mapp.429)	230 mq. catastali	0,10 fino a mq. 102.88 2% su rimanenti mq. 127.12	10.20 mq. circa 2.54 mq. circa
TOTALE			SUPERFICIE COMMERCIALE <i>mq. 115.62 circa</i>

Stato di manutenzione e conservazione:

Al valore convenzionale dell'abitazione si applicano i seguenti coefficienti correttivi per lo stato di conservazione e manutenzione:

1,00 se lo stato è normale;

0,80 se lo stato è mediocre

0,60 se lo stato è scadente.

Per stabilire lo stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto delle seguenti parti dell'abitazione: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

elettrici, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, nonché delle parti comuni dell'edificio.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato di manutenzione e conservazione di quanto in oggetto, alla luce di quanto sopra può definirsi scadente, in considerazione all'uso e alla vetustà del bene ed il valore/mq. terrà conto del deperimento fisico (physical deterioration) derivato dall'uso, dallo stato e logorio delle parti dell'immobile.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata per parametro tecnico (metro quadrato) previa indagine di mercato per identificare beni comparabili per segmento di mercato e dato immobiliare, tenendo in opportuna considerazione vari aspetti che influenzano il mercato stesso quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'immobile e delle sue appendici, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di manutenzione e conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo degli impianti, lo stato di occupazione dell'immobile.

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, è necessario procedere con correttivi, al fine di evidenziare eventuali differenze tra caratteristiche/condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando, considerando altresì le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche degli immobili di confronto e quelle

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

dell'immobile oggetto di stima, tenuta in opportuna considerazione stato di conservazione e manutenzione ed eventuali deprezzamenti.

Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Sulla base di quanto sopra esposto, relativamente a determinazione della superficie commerciale nonché dell'applicazione del metodo e dei relativi parametri adottati, considerato inoltre quanto emerge dalle statistiche trimestrali realizzate dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate-territorio, che rappresenta sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo, a seguito del vaglio dei dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare, comparate con le valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore relativamente alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto. Tenuto conto di quanto sopra esposto, rispetto ai prezzi medi delle compravendite riscontrati nella zona, considerate le scarse transazioni immobiliari, il **valore commerciale complessivo** a seguito dell'applicazione del relativo correttivo per lo stato di manutenzione sarà pari a:

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA.	VALORE/MQ.x coefficiente correttivo	VALORE COMMERCIALE
Fabbricato da terra a tetto comprendente due distinte unità oltre area di pertinenza Sup. commerciale complessiva mq. 115.62 circa	€ 400,00/mq.x 0.60	€ 27.748,80
VALORE COMPLESSIVO		€ 27.748,80

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili rilevati, sulla base delle operazioni estimative svolte come esposto nelle precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a euro

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

400,00/mq., per cui il valore complessivo del bene stimato nelle attuali condizioni, risulta pari a Euro 27.748,80

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

presenti

Si rende opportuno deposito di pratica in sanatoria, a seguito delle difformità anche prospettiche riscontrate, onde allineare lo stato di fatto con la situazione urbanistica e catastale per il sub. 1 e catastale per il sub. 2, secondo quanto sopra descritto ed indicato al precedente quesito 4.

Da verifica di massima non esaustiva effettuata presso i competenti uffici, per le opere realizzate difformemente a quanto rappresentato nella documentazione a disposizione, dovrà essere depositato, a cura dell'aggiudicatario, idoneo titolo edilizio a sanatoria, che prevede versamento di sanzione per comunicazione tardiva:

- 1) competenze tecniche per predisposizione idoneo titolo edilizio a sanatoria comprendenti rilievo stato di fatto, e restituzione grafica, studio della pratica ai fini della redazione di idoneo provvedimento urbanistico, per le difformità riscontrate e sopra esposte, redazione modulistica, asseverazioni, tavole grafiche e deposito telematico, deposito idonea documentazione per pratica sismica:
euro 2.500,00 oltre IVA e contributi di legge (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale);
- 3) Sanzione per SCIA a sanatoria euro 2.000,00;
- 4) competenze tecniche per predisposizione variazione catastale per unità sub. 1 e per unità sub. 2: euro 600 x 2 = € 1.200,00 oltre IVA e contributi di legge (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale);

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

Agli importi sopra indicati, dovranno essere aggiunti diritti di segreteria e presentazione comunali e catastali, bolli se dovuti, iva e contributi di legge, specificando che gli importi esposti sono presuntivi e secondo una media di mercato validi alla data di redazione della presente; dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, potrebbero essere richieste modalità diverse da quelle sopra indicate e/o ulteriori somme, o importi riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria presentata alla pubblica amministrazione dal soggetto aggiudicatario dell'immobile, determinati dai competenti uffici sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica a cura dell'aggiudicatario, in relazione all'oggetto del titolo da richiedere e quantificabili solo orientativamente alla data odierna.

Totale detrazioni preventivate per costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali presumibili euro 5.700,00, secondo quanto sopra esposto e secondo valutazione indicativa media di mercato alla data attuale.

Valore complessivo – detrazioni = € 27.748,80 – 5.700,00 = € 22.048,80

Abbattimento Forfettario (applicato nella misura del 20%)

dovuto alla eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, all'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali ulteriori oneri non computabili alla data odierna, per eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%):

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO euro 22.048,80 – 20% = euro 17.639,04

8.2 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale dei beni situati in Corniglio, località Rividulano civico 10, in quota di piena proprietà di

euro 17.639,04

arrotondati a euro 18.000,00 diconsi euro diciottomila/00

QUESITO 9: accertare lo stato di possesso del bene, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli storico-artistico, verificando se i beni risultano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi. Specifichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene risulta libero

a) all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli storico-artistico, verificando se i beni risultano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi.

non presenti dalla documentazione consultata e dalle notizie ricevute;

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

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

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

- 1) Iscrizione contro del 14/11/2013 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di *omesso per privacy*;
a) Annotazione n. 72 del 20/01/2014 (erogazione a saldo).
- 2) Iscrizione contro del 24/10/2017 - ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia Entrate-Riscossione;
- 3) Trascrizione contro del 10/08/2023 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Parma repertorio 1811 del 12/05/2023, a favore di *omesso per privacy*, contro *omesso per privacy*.

Le informazioni sopra riportate, sono tratte dai documenti allegati al fascicolo e da ispezioni effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Parma-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare.

Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al fascicolo stesso ed alle visure allegata alla presente.

c) specifichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene non si trova in contesto condominiale.

QUESITO 10: accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati di cui alla presente non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATO 12 – PERIZIA PRIVACY

11. LIMITI DELLA PERIZIA

Al fine della redazione della presente non sono state effettuate indagini geologiche, o altre indagini invasive in terreni e/o murature, la valutazione è stata effettuata secondo quanto visibile sul suolo, basandosi su rilievo in sito per quanto è risultato accessibile e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici e/o da questi emessi.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente ai beni identificati con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita sulla base delle informazioni messe a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Non si sono rintracciate obbligazioni di cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni

- xXx -

I.V.G.