



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 93/2024

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Conferimento di incarico in data

02.07.2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI:

25.07.2024

SOPRALLUOGO:

25.07.2024



I

1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI

Cognome e Nome:

nato a

residente in

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale:

Cognome e Nome:

nato

residente in

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale:

2. RECAPITI

Cellulare

e-mail:

II

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

“Unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale posto in Parma, Borgo del Naviglio 20, censite nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

a) fg. 29 mapp. 209 sub 17, zona 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5;

b) fg. 29 mapp. 209 sub. 2, zona 1, cat. C/6, cl. 5, mq 26;

Si precisa inoltre che all'appartamento di cui al punto a) compete l'uso esclusivo del ballatoio condominiale posto allo stesso piano da cui ha accesso.”



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

☒ C'è corrispondenza

☐ Non c'è corrispondenza.

Storia Catastale dei beni:

Attualmente i beni oggetto della procedura sono di proprietà di -----omissis----- e ---omissis--- per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà; catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Parma come segue:

- **NCEU, Sezione 1, Foglio 29, p.lla 209, sub. 17**, Borgo del Naviglio n. 20, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 527,04, superficie totale 138 mq, così risultante in seguito di VARIAZIONE del 12/01/1993 in atti dal 21/01/1997 FUSIONE-ACCERTAMENTO IN DATA MARZO 1995 (n. 26/1993) con la quale è stata creata la p.lla 17 e sono state soppresse le p.lle 15-16; VARIAZIONE del 03/12/1992 in atti dal 04/07/1995 FRAZ-FUS-ACCERTAMENTO IN DAT 25/3/95 (n. 1644/1992) con cui sono state create le p.lle 15-16 e sono state soppresse le p.lle da 1 a 8; in precedenza le p.lle da 1 a 8 del mapp. 208 provenivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **NCEU, Sezione 1, Foglio 29, p.lla 209, sub. 2**, Borgo del Naviglio n. 20, cat. C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita € 119,51, superficie totale 31 mq, così risultante da impianto meccanografico del 30/06/1987.

SITUAZIONE INTESTATARI

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è attualmente in capo ai due esecutati per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, a far data dal 02/10/2003.

In precedenza:

- Immobile di cui alla Sezione 1, Foglio 29, p.lla 209, sub. 17, dal 14/01/1993 al 02/10/2003 la piena proprietà era intestata a ---omissis--- per la quota di 1000/1000; in precedenza dal dall'impianto del 30/06/1987 al 14/01/1993 la piena proprietà era in capo a -----omissis-----.



– Immobile di cui alla Sezione 1, Foglio 29, p.lla 209, sub. 2, dal 09/04/1997 al 02/10/2003 la proprietà era intestata a ---omissis--- per la quota di 1000/1000; in precedenza dal 14/01/1993 al 09/04/1997 la proprietà era in capo a ----omissis---- e ---omissis--- per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno; in precedenza dall'impianto del 30/06/1987 al 14/01/1993 la proprietà era in capo a ----omissis----.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si individua un unico lotto in quanto la procedura interessa una unità immobiliare residenziale e l'autorimessa pertinenziale, entrambe poste nello stesso edificio.

4. CREDITO FONDIARIO

Si ritiene che sussistano i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.



III

LOTTO UNICO

(appartamento con cantina ed autorimessa pertinenziale)

BENI IN COMUNE DI PARMA (Provincia di Parma)

BORGO DEL NAVIGLIO N. 20

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome e Nome:

nato a

residente in

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale:

Cognome e Nome:

nato a

residente in

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale:

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: Complessiva piena proprietà, quota di 1000/1000.

Indirizzo: Borgo del Naviglio, n. 20, Comune di Parma (PR).

Tipologia: appartamento in edificio condominiale, con cantina e autorimessa

Superficie commerciale: abitazione 130 mq e autorimessa 31 mq

Estremi Catastali. L'abitazione con cantina e pertinenze è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla Sez.1, foglio 29, p.lla 209, sub. 17, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 138 mq, rendita catastale € 527,04.



L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla Sez.1, foglio 29, p.lla 209, sub. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie totale 31 mq, rendita catastale € 119,51.

Confini. Il mappale 209 sub. 17, appartamento al piano terzo: a nord est con il Condominio di Via XX Settembre n.83 e, a salti (esterno ed interno) con ragioni ----omissis---- (od aventi causa) ed a salto esterno con Via XX Settembre a prospetto; ad est con Borgo del Naviglio a prospetto e, a salto interno, con cavedio condominiale a prospetto; a sud con ragioni ----omissis---- ed ----omissis---- (od aventi causa), a salto interno con cavedio condominiale a prospetto e a salto esterno con ragioni ----omissis---- e ----omissis---- (od aventi causa) e con il Condominio di Borgo del Naviglio n. 18; ad ovest con il Condominio di Via XX Settembre n. 85 in due tratti a salto ed a prospetto. Vano cantina al piano seminterrato: a nord con terrapieno, a sud con ragioni ---omissis--- (o aventi causa), ad ovest con cantina annessa ad altro appartamento e con corridoio condominiale, ad est con Borgo del Naviglio.

Il mappale 209 sub. 2, autorimessa al piano terra: a nord con Via XX Settembre, ad est con Borgo del Naviglio, a sud con ingresso condominiale, ad ovest con ragioni del Condominio di Via XX Settembre n. 83.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

La presente perizia è relativa a due unità immobiliari facenti parte di un edificio condominiale situato in Borgo del Naviglio n. 20, nel Comune di Parma. Il fabbricato, sorge nel centro storico della città, all'angolo tra Borgo del Naviglio e via XX Settembre in adiacenza ad altri fabbricati, in area fortemente urbanizzata.

L'edificio dista circa 100 m dalla via servita da mezzi pubblici, viale Mentana, e trovandosi nel centro della città si trova nelle vicinanze di tutti i principali servizi.

☒ Servito da mezzi Pubblici.

☐ Non servito da mezzi Pubblici.



3.2 Caratteristiche dei fabbricati oggetto di procedura



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria del lotto oggetto di procedura

Oggetto di procedura sono due unità immobiliari, facenti parte di un edificio condominiale situato nel centro storico di Parma, che si sviluppa su cinque piani (terra, primo, secondo, terzo e interrato) servito da impianto ascensore.

L'edificio confina con via XX Settembre e Borgo del Naviglio rispettivamente sui lati nord-est e sud-est, mentre i restanti lati sono in adiacenza ad altri fabbricati.

Oggetto di procedura sono: l'autorimessa al piano terra, alla quale si può accedere sia dal corridoio condominiale interno sia direttamente da Borgo del Naviglio tramite porta basculante; un appartamento al piano terzo e la sua cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Alle unità immobiliari compete la quota complessiva di 295,39 millesimi (dei quali 253,80/1000 riferiti all'appartamento ed alla cantina e 41,59/1000 riferiti all'autorimessa), delle parti condominiali dell'edificio ovvero: l'area coperta dall'edificio ed il cavedio annesso, l'atrio d'ingresso al piano terreno, il vano ascensore, il vano scala dal piano interrato al tetto, tutti i corridoi ed i ballatoi di disimpegno ai vari piani.

L'accesso al fabbricato avviene da Borgo del Naviglio tramite porta in legno verniciata.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore beige chiaro, ed i serramenti esterni sono dotati di oscuranti di colore verde.



L'accesso al piano terra dell'edificio conduce nel corridoio condominiale pavimentato con piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate in bianco e soffitto con struttura del solaio a vista in travi e travetti in legno massiccio e tavelle in cotto; il corridoio termina nel cavedio condominiale da cui si accede alle scale che conducono ai piani superiori e in cui è installato l'impianto ascensore.

Le parti comuni e le facciate si presentano in buono stato di conservazione e pregevole aspetto. All'interno del cavedio comune sono ormai necessari interventi di ritinteggio e ripristino localizzato di alcune porzioni di intonaco.

L'abitazione si trova al piano terzo e si compone di soggiorno e locale soffitta, posti nella porzione ovest del piano, disimpegno, cucina, due camere e due bagni che occupano la parte est. Trovandosi all'ultimo piano dell'edificio, i locali sono tutti mansardati, con struttura della copertura a vista in travi e travetti in legno massiccio e soprastanti tavelle intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate di colore beige/giallo con l'eccezione di alcune porzioni di pareti in cui sono a vista le murature in sasso dell'edificio. La pavimentazione di tutti i locali è in parquet in legno, ad eccezione di uno dei due bagni e del locale soffitta che sono pavimentati con piastrelle.

Si segnala che un'ampia porzione di parquet del soggiorno è stata rovinata in passato da infiltrazioni d'acqua provenienti presumibilmente dal soprastante lucernario, problematica che dovrebbe essere stata superata dalla riparazione del serramento, ma tuttavia la porzione di pavimento necessita di sostituzione per ripristinarne la finitura.

I serramenti delle finestre sono in legno di colore bianco, con doppi vetri e oscuranti interni della medesima fattura, mentre le finestre del disimpegno sono in metallo. Sono inoltre presenti lucernari in tutti i locali ad eccezione della soffitta e della cucina.

Le porte interne sono in legno laccato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche e frutti in plastica di colore bianco.

È presente impianto di condizionamento di marca Mitsubishi, con due split uno nel soggiorno ed uno nel disimpegno.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas e terminali con radiatori in ghisa.



Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino a circa 1,20 m dal pavimento, uno di colore bianco ed uno di colore azzurro chiaro. Entrambi i bagni sono dotati di sanitari in ceramica installati a pavimento (wc, bidet e doppio lavabo) e di box doccia.

La cantina al piano interrato si raggiunge dal corridoio condominiale; si tratta di un locale di forma rettangolare, dotato di porta in lamiera metallica, con soffitto a volta in mattoni pieni e pavimentazione al grezzo e pareti parzialmente intonacate.

L'autorimessa è posta al piano terra ed è possibile accedervi dal corridoio condominiale tramite porta interna di colore verde, oppure dalla porta basculante che affaccia su Borgo del Naviglio. Internamente presenta una pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco. È inoltre presente una finestra che affaccia su via XX Settembre, dotata di serramento in legno di colore bianco.

Presente impianto elettrico a vista con canaline esterne.

4. STATO DI POSSESSO

☐ **Libero**

☒ **Occupato:** dagli esecutati

5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è in capo agli esecutati per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà a far data dal 02/10/2003.

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

Unità immobiliare Sez. 001, Foglio 29, Mappale 209, sub. 2

La quota immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con atto di compravendita del notaio ----omissis---- del 02 ottobre 2003 repertorio n. 70430/12300 e trascritto a Parma il 08/10/2003 nn. 23386/15770 da potere ---omissis--- nato il ----omissis----.



A ---omissis--- la piena proprietà dell'immobile era pervenuta in seguito a compravendita del notaio ----omissis---- del 09/04/1997 repertorio n. 18674, da potere ----omissis---- nata il ----omissis---- e ---omissis--- nato il ----omissis----.

A ----omissis---- e ---omissis--- La piena proprietà dell'immobile era pervenuta in seguito a compravendita del notaio ----omissis---- del 14/01/1993 repertorio n. 12174, da potere ----omissis----.

Unità immobiliare Sez. 001, Foglio 29, Mappale 209, sub. 17

La quota immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con atto di compravendita del notaio ----omissis---- del 02 ottobre 2003 repertorio n. 70430/12300 e trascritto a Parma il 08/10/2003 nn. 23386/15770 da potere ---omissis--- nato il 28/10/1957 a Parma.

A ---omissis--- la piena proprietà dell'immobile era pervenuta in seguito a compravendita del notaio ----omissis---- del 14/01/1993 repertorio n. 12174, da potere ----omissis----.

Si rimanda alla certificazione notarile e alla copia degli atti di provenienza allegato alla presente perizia per maggiori dettagli.

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

ISCRIZIONE NN. 19114/2775 del 25/09/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 02/10/2003 Numero di repertorio 70431/12301 emesso da ----omissis---- Sede ---omissis---

A favore di ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- Sede PARMA Codice fiscale ----omissis---- (Richiedente: ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- ----omissis----),

contro ----omissis---- Nato il ----omissis---- Codice fiscale ----omissis-----omissis----

---omissis--- Nata IL ----omissis-----omissis---- Codice fiscale ----omissis-----omissis----

capitale €180.000,00 Totale € 270.000,00



Grava su Parma sezione urbana 1 Foglio 29 Particella 209 Sub. 17 Particella 209 Sub. 2

ISCRIZIONE NN. 19115/2776 del 25/09/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 02/10/2003 Numero di repertorio 70432/12302 emesso da ----omissis---- Sede PARMA

A favore di ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- Sede PARMA Codice fiscale ----omissis----

(Richiedente: ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- ----omissis----),

contro ----omissis---- Nato il ----omissis---- Codice fiscale ----omissis----, ----omissis---- Nata il ----omissis---- Codice fiscale ----omissis----

capitale € 159.000,00 Totale € 238.500,00

Grava su Parma sezione Urbana 1 Foglio 29 Particella 209 Sub. 17 Particella 209 Sub. 2

ISCRIZIONE NN. 22965/4568 del 18/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/10/2011 Numero di repertorio 39888/12501 Notaio -----omissis----- Sede PARMA

A favore di ----omissis-----omissis-----omissis---- Sede PARMA Codice fiscale ----omissis----

contro ----omissis---- Nato il ----omissis---- Codice fiscale ----omissis-----omissis----, ----omissis---- Nata il ----omissis-----omissis---- Codice fiscale ----omissis----

capitale €70.000,00 Totale € 105.000,00 Durata 23 anni

Grava su Parma sezione Urbana 1 Foglio 29 Particella 209 Sub. 17 Particella 209 Sub. 2

ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2003 – Registro Particolare 4571 Registro Generale 23387

Pubblico ufficiale ----omissis---- Repertorio 70431/12301 del 02/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in PARMA (PR)



ISCRIZIONE NN. 1124/174 del 18/01/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 17/01/2019 Numero di repertorio 1511/7819 emesso da

A favore di

(Domicilio ipotecario eletto STRADA DEI MERCATI N.11/B PARMA),

contro ----omissis---- Nato il ----omissis---- Codice fiscale ----omissis----

capitale €48.501,62 Totale € 97.003,24

Grava su Parma sezione Urbana 1 Foglio 29 Particella 209 Sub. 17 Particella 209 Sub. 2

TRASCRIZIONE NN. 11760/8983 del 07/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/05/2024 Numero di repertorio 2387/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede PARMA

A favore di ----omissis-----omissis-----omissis---- Sede ----omissis---- Codice fiscale ----omissis---- (Richiedente: ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- ----omissis---- ----omissis----),

contro ----omissis---- Nato il ----omissis---- Codice fiscale ----omissis----, ----omissis---- Nata il ----omissis---- Codice fiscale ----omissis---- ----omissis----

Grava su Parma sezione Urbana 1 Foglio 29 Particella 209 Sub. 17 Particella 209 Sub. 2

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

☒ Nessuno

☐ I seguenti:



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

La costruzione dell'edificio è antecedente il 1° settembre 1967.

Al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Parma, prendendo visione e parziale copia delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 1843-92 del 11/03/1993, relativa a lavori di restauro e risanamento conservativo per opere condominiali;
- Variante alla c.e.1843-92, n. 1232 del 27/05/1995, per modifiche strutturali e distributive dell'immobile;
- Variante alla c.e. 1843-92, n. 412/1994 del 17/09/1994, parzialmente a sanatoria per abbassamento di solaio nell'unità immobiliare al terzo piano versante est;
- DIA 2430-96 del 22/08/1996, Variante alla c.e. 1843-92;
- DIA 3011-96 del 21/10/1996, Variante alla c.e. 1843-92, per opere interne con la quale l'unità immobiliare al piano terra da negozio cambia uso ad autorimessa;
- Abitabilità n. 98/1998 del 25-06/1998.

Le planimetrie catastali ripropongono quanto indicato nelle tavole delle pratiche precedentemente citate, rappresentative dello stato legittimato.

In particolare l'appartamento risulta legittimato dalla pratica di variante n. 2430-96 del 22/08/1996, mentre l'autorimessa risulta legittimata dalla pratica di variante n. 3011-96 del 21/10/1996.

Rispetto a tali pratiche si sono riscontrate alcune quote lievemente difformi, di cui alcune eccedenti i limiti di tolleranza di legge.

In particolare nelle due camere vi sono due dimensioni planimetriche che eccedono di pochi centimetri le misure quotate nello stato legittimato, presumibilmente per errori di rilievo in considerazione dei fuori squadra delle parete tipici degli edifici storici.

Nel soggiorno non è rappresentata una nicchia presente, né tanto meno il caminetto.

In considerazione di quanto sopra, pur trattandosi di modeste difformità, si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia senza opere, che vada a sanare le piccole difformità



ed a costituire uno stato legittimato fedele delle unità immobiliari (le pratiche edilizie sopra citate sono carenti di diverse quote ed indicazioni delle altezze).

Si stima una oblazione di € 1.000,00, a cui aggiungere i diritti di segreteria per la presentazione della pratica ed gli onorari tecnici per il rilievo, restituzione e predisposizione della stessa.

Non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali, in quanto le difformità riscontrate non comportano variazioni di rendita catastale e sono di entità modesta tale da non risultare percettibili alla scala grafica della planimetria catastale.

Il costo di sanatoria è stimato in complessivi € 2.500,00.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La quantificazione delle spese condominiali del condominio “Naviglio 20” riferite agli immobili oggetto della procedura è stata fornita dal ----omissis----, che si occupa dell'amministrazione condominiale, aggiornata all'ultima assemblea di approvazione del bilancio effettuata è la seguente:

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione degli immobili:

→ € 2.400 – 2.500

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

☒ Nessuna;

☐ Opere già deliberate

Spese condominiali a consuntivo relative all'anno 2022/2023 (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

☐ Nessuna;

☒ € 3087,13

Spese condominiali a preventivo relative all'anno 2023/2024 (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

☐ Nessuna

☒ € 2449,62



Le spese a carico dell'esecutato sono pertanto pari a € 5291,80.

9. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

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

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

Per il Comune di Parma, relativamente alla zona “Centrale/VIA REPUBBLICA, GARIBALDI, CAVOUR, FARINI”, è indicato per abitazioni civili in stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 1750 a 2250 €/mq, mentre per lo stato di conservazione “ottimo” è indicato un valore di mercato che varia da 2250 a 2600 €/mq; per box in stato di conservazione “normale” è indicato un valore che varia da 1150 a 1700 €/mq. Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti dalla Borsa Immobiliare di Parma, che per il II semestre 2023 indicano per la zona in cui ricade l'edificio a Parma, i seguenti valori: Abitazioni-I fascia 3800-4600 €/mq; per un garage singolo valori compresi tra 31.500 e 59.000 €.

CENTRO STORICO (PIAZZA DUOMO) - 22		MIN	MAX
PIAZZA PIAZZA DUOMO VIA SAFFI	VENDETA	Euro/mq	
	Abitazione - I fascia	3.800	4.600
	Abitazione - II fascia	1.850	2.100
	Uffici	950	1.950
	Negozi	1.350	4.000
	Euro		
	Posti auto	13.500	29.500
	Garage singoli	31.500	59.000
	Garage doppi	72.000	102.000
	EDICAZIONI	Euro/mese	
	Bilocale	500	950
	Trilocale	750	1.200
	Quattro vani e oltre	1.000	1.900
	Uffici	460	690
	Negozi	460	1.200

Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.



Considerate le buone condizioni di manutenzione degli immobili e le caratteristiche di pregio dell'appartamento, servito anche da impianto ascensore, si sceglie di considerare un valore pari a 2900 €/mq per l'unità immobiliare che comprende l'appartamento e la cantina; un valore di 1700 €/mq per l'autorimessa.

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

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

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

- a) 30% delle terrazze coperte;
- b) 25% della superficie dei balconi scoperti;
- c) 10% area cortilizia e giardino.

Inoltre, in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità:

- a) 60% di locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina);
- b) 25% di soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)

Nella presente stima si assume quindi:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Appartamento	Mq 122	100%	Mq 122
Soffitta	Mq 11,8	25%	Mq 3
Cantina	Mq 8,3	60%	Mq 5



Sommano	Mq 142,1	-	Mq 130
----------------	-----------------	----------	---------------

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Autorimessa	Mq 31,0	100%	Mq 31,0
Sommano	Mq 31,0	-	Mq 31,0

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

Al valore di stima si applica anche la detrazione dei costi stimati di sanatoria, quantificati in € 2.500,00, e le spese condominiali insolute quantificate in € 5536,75

9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale appartamento, con soffitta e cantina

Superficie commerciale	mq. 130,0
Valore unitario di riferimento	€/mq 2.900,00
Valore commerciale complessivo lordo ("a")	€ 377.000,00

b) Valore commerciale rimessa

Superficie commerciale	mq. 31
Valore unitario di riferimento	€/mq 1.700,00
Valore commerciale complessivo lordo ("b")	€ 52.700,00

c) Valore commerciale complessivo lordo immobili in procedura (a+b)

€ 429.700,00

d) Detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "c")	€ 85.940,00
- Oneri di ripristino dello stato legittimato	€ 2.500,00
- Spese condominiali insolute	<u>€ 5.536,75</u>
Sommano complessive detrazioni ("d")	€ 94.036,75



Il valore finale stimato per i beni risulta pertanto (c – d)

€ 335.723,25

**Valore finale dei beni, LOTTO UNO, che si arrotonda a
(Euro trecentotrentaseimila/00)**

€ 336.000,00

11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

☒ Imposta di Registro

☐ Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, lì 11 novembre 2024

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Certificato di residenza e stato civile degli esecutati;
- 2) Avvisi di inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali attuali e storiche;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Planimetrie catastali;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia delle pratiche edilizie citate;
- 8) Ispezioni ipotecarie;
- 9) Copia atti di provenienza;
- 10) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 11) Perizia versione privacy
- 12) Verifica dei contratti di locazione
- 13) Bilancio spese condominiali

