



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI
RELAZIONE DI STIMA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: RGE N. 108/2024

GIUDICE DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. PAOLO SCARPA

con studio in Parma, Strada della Repubblica n. 58

Tel. 348 7060212 Pec: paolo.scarpa@ingpec.eu

Conferimento di incarico in data 01.08.2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 17.09.2024

SOPRALLUOGO: 17.09.2024 E SUCC.



II

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Sono stati sottoposti a pignoramento i beni siti nel Comune di Sala Baganza (PR), località Sala Baganza, Via Bettoli n. 8 (NB: è stato erroneamente indicato il civico n. 5 sia al Catasto, sia nell'atto di pignoramento): complesso immobiliare costituito da due edifici ad uso artigianale-industriale con aree pertinenziali, censito come segue.

Capannone industriale censito al Catasto fabbricati di Sala Baganza, Foglio 6 mappale 333 Cat D/8;

Capannone industriale censito al Catasto fabbricati di Sala Baganza, Foglio 6 mappale 454 Cat D/8;

Corrispondenza al Catasto Terreni di Sala Baganza:

- Foglio 6 particella 333 Ente Urbano Superficie ha 0.28.68 (mq 2.868)

- Foglio 6 mappale 454 Ente Urbano Superficie ha 0.13.70 (mq 1.370)

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

X C'è corrispondenza.

Situazione Catastale dei beni:

Il complesso immobiliare oggetto della procedura è catastalmente oggi così censito:

1) al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza

- Foglio 6 mappale 333 Cat D/8 Rendita Euro 10.329,14

- Foglio 6 mappale 454 Cat D/8 Rendita Euro 3.589,38



2) Corrispondenza al Catasto Terreni di Sala Baganza

- Foglio 6 mappale 333 Ente Urbano Superficie ha 0.28.68 (mq 2.868)
- Foglio 6 mappale 454 Ente Urbano Superficie ha 0.13.70 (mq 1.370)

Situazione attuale intestatari: Gli immobili oggetto della procedura sono di proprietà della ditta eseguita, per la quota di 100/100.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

La caratteristica di unitarietà del compendio immobiliare e la fruibilità nel loro insieme delle aree cortilizie, degli accessi stradali, carrabili e pedonali, nonché la concentrazione degli uffici in un solo capannone, che chiameremo qui convenzionalmente “capannone principale”, mentre l’altro, che chiameremo qui convenzionalmente “capannone secondario” ne è, di fatto, sprovvisto, rende opportuno, ad avviso dello scrivente, non prevedere un frazionamento del lotto, ma mantenere il complesso non diviso, quindi integro nella sua unitarietà, caratteristica che, si ritiene, rende commercialmente più appetibile il bene nel suo complesso.

Pertanto, si individua un unico lotto che comprende i due capannoni e le aree cortilizie di pertinenza.

4. CREDITO FONDIARIO

Non risulta credito fondiario gravante sull’immobile.



III

LOTTO 1 – LOTTO UNICO

Complesso immobiliare con capannoni ad uso artigianale/ industriale e aree di pertinenza

BENE IN COMUNE DI SALA BAGANZA (Provincia di Parma)

LOCALITA' SALA BAGANZA

VIA BETTOLI N. 8 (*N.B.: erroneamente in Catasto viene attribuito agli immobili il civico n. 5*)

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: Complessiva proprietà, quota di 100/100.

Indirizzo: Via Bettoli n. 8 Sala Baganza (PR).

Tipologia: Complesso immobiliare ad uso artigianale/ industriale costituito da due capannoni, uno su due livelli di piano, con uffici, che chiameremo convenzionalmente “Capannone principale” e uno più piccolo ad uso magazzini, che chiameremo convenzionalmente “Capannone secondario”, oltre ad area cortilizia esterna, con affaccio su strada.

Superficie commerciale:

1. Capannone principale

Superficie commerciale piano terra e primo (vedi nelle pagine seguenti il dettaglio) mq 1.652,10
(superficie area di sedime-ingombro in pianta mq 1.380,00).

2. Capannone secondario

Superficie magazzini e opificio (piano terra altezza circa m 6,00) mq 587,16.

3. Aree cortilizie pertinentziali



Superficie aree esterne e giardino mq 2.209,00.

Estremi Catastali.

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

1) al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza come segue:

- Foglio 6 mappale 333 Cat D/8 Rendita Euro 10.329,14

- Foglio 6 mappale 454 Cat D/8 Rendita Euro 3.589,38

2) Corrispondenza al Catasto Terreni di Sala Baganza come segue:

- Foglio 6 particella 333 Ente Urbano Superficie ha 0.28.68 (mq 2.868)

- Foglio 6 mappale 454 Ente Urbano Superficie ha 0.13.70 (mq 1.370)

Confini.

Il complesso immobiliare confina:

a est con Strada pubblica (via Bettoli);

a sud con i seguenti immobili censiti al catasto terreni di Sala Baganza al foglio 6: particelle 541, 549, 548;

a ovest con i seguenti immobili censiti al catasto terreni di Sala Baganza al foglio 6: particelle 549 e 331;

a nord con i seguenti immobili censiti al catasto terreni di Sala Baganza al foglio 6: particella 422.



3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

Il complesso immobiliare è sito nella zona artigianale- industriale di Sala Baganza, in Via Bettoli, in area compresa tra la Strada di collegamento SP 15 – tra Sala Baganza e la SS 9 via Spezia-Collecchio ad ovest e, ad est, l'argine del Torrente Baganza.

Si tratta di un'area comodamente accessibile dalla viabilità principale, bene servita anche dai mezzi pubblici (sulla SP15, a pochi metri), con vie interne ampie che permettono il transito anche di grossi mezzi.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.

3.2 Caratteristiche del complesso immobiliare

Il complesso edilizio data agli anni Novanta del secolo XX (edificato tra il 1994 e il 1996) e comprende due capannoni industriali, entrambi con struttura in c.a. e c.a.p. e pannelli di tamponamento in c.a., uno maggiore, di dimensioni esterne di m. 23 in larghezza e m. 60 in lunghezza, con corpo uffici interno su due livelli, e un capannone minore, a un solo piano a tutta altezza, di dimensioni esterne m. 23,65 x m 23,40.

Completa il complesso immobiliare l'area cortilizia che circonda i due fabbricati.

La tipologia edilizia è per entrambi i capannoni quella della prefabbricazione industriale, con struttura in c.a. e c.a.p. con pilastri in c.a. a base quadrata (sezione di 60 x 60 cm in entrambi i capannoni), travi di copertura a doppia pendenza e sezione a doppio T in c.a.p., tegoli in c.a.p. a doppia nervatura.



Il capannone più piccolo è mono-piano, a destinazione lavorazione artigianale-industriale e magazzino con altezza interna sotto trave di metri 6,00.

Il capannone più grande presenta un grande magazzino a un solo piano e altezza interna sotto trave di circa m.6,30 (con controsoffitto) e superficie lorda di mq 1.100 circa, oltre a un corpo uffici su due piani, collegato internamente da scala interna (senza ascensore), con struttura del solaio intermedio in c.a. e altezza interna dei piani di m.300 da pavimento a soffitto (controsoffitto al piano primo e, in parte, anche al piano terra).

Si produce qui la foto aerea del 2023 (Ortofoto regione) con il complesso immobiliare.



Il tamponamento esterno di entrambi i capannoni è in pannelli prefabbricati in cemento, con finitura esterna a graniglia colorata nell'impasto.

La copertura (non accessibile) di entrambi i capannoni, da progetto approvato, è in lamiera metallica grecata (la foto aerea sembra confermare il materiale previsto).



Il capannone principale, sul retro, presenta inoltre una tettoia in aggetto sul lato corto verso ovest.

Esiste una differenza consistente di livello di finitura tra il capannone principale e quello secondario:

- il capannone principale, munito di corpo uffici su due livelli con locali di rappresentanza e ad uso amministrativo-dirigenziale, presenta finiture di pregio, nell'ambito, ovviamente, di una moderna architettura industriale standardizzata, e anche la parte del capannone a tutta altezza adibita a magazzino presenta controsoffittatura, oltre ad ampie finestrate.
- Invece il capannone secondario non presenta locali ad uso ufficio, non presenta controsoffittatura, con l'intradosso della copertura prefabbricata a vista ed ha quindi, in generale, un livello qualitativo di finitura inferiore, seppure in uno stato conservativo ancora buono.

Le aree cortilizie sono in parte pavimentate in autobloccanti in cemento colorato e in parte a giardino sul fronte verso strada, con piccola area a verde anche sul retro.

Il fronte su strada presenta due cancelli carrabili, ingresso pedonale con cupolino, recinzione metallica su muretto in c.a. Il lotto è recintato su tutti i lati verso le proprietà confinanti con recinzione metallica.

Si è rilevata la presenza di una rete idrica esterna antincendio con colonnine sui diversi lati dei capannoni.

Esternamente l'area è dotata di impianto di illuminazione dei cortili e degli ingressi. I cancelli carrabili sono motorizzati.



3.3 Descrizione dettagliata delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva

Capannone principale

Il capannone più grande, che chiamiamo qui convenzionalmente “capannone principale” presenta struttura in c.a. e c.a.p. con pilastri in c.a. a base quadrata (sezione di 60 x 60 cm), travi di copertura a doppia pendenza e sezione a doppio T in c.a.p., tegoli in c.a.p. a doppia nervatura.

Per quanto è stato possibile rilevare direttamente nel corso del sopralluogo, pur essendo il tetto non accessibile, visto il progetto a suo tempo approvato dal Comune che prevede la realizzazione di una copertura in lamiera metallica, vista la foto aerea, sembra confermato che la copertura a tetto sia in lastre di lamiera metallica, tipo pannelli sandwich su due falde inclinate.

Il capannone è diviso in una ampia zona a magazzino, mono-piano e in una ad uffici e servizi su due livelli di piano.

Il magazzino, con superficie pari a mq 1.100, presenta un volume a tutta altezza (ha interna circa m. 6,30 sotto trave), con controsoffittatura a pannelli sospesi per tutta la superficie. Il magazzino dispone di portoni verso l'esterno (sul lato corto, verso ovest). Il pavimento del magazzino è in cemento, il tamponamento esterno in pannelli prefabbricati in cemento, finiti a graniglia all'esterno e fratazzati lisci, internamente.

Il riscaldamento interno del magazzino è garantito da aerotermini tipo “Robur” alimentati a gas metano. L'impianto elettrico è a vista. All'interno, al momento del sopralluogo, erano presenti al centro del magazzino ampie scaffalature metalliche per stoccaggio prodotti.

Il magazzino dispone di servizi igienici e spogliatoi per il personale, porte pedonali di accesso sui tre fronti e collegamento interno con porta verso la zona uffici. L'illuminazione naturale del magazzino è garantita da ampie finestre in alluminio a nastro verso l'eterno e da lucernai a soffitto.

La zona uffici è strutturata su due piani fuori terra collegati da scala interna a due rampe, senza ascensore.



La scala dal piano terra al piano primo ha alzate e pedate in granito e corrimano in acciaio.

Al piano terra del corpo uffici si trovano l'ingresso, un'ampia sala riunioni di rappresentanza, un salottino di attesa, un locale mensa-cucina per i dipendenti, servizi igienici. È, inoltre, presente un ampio locale per lavorazioni a destra dell'ingresso, con servizi e piccolo spogliatoio per il personale.

La pavimentazione degli uffici al piano terra e della stanza di lavorazione, sempre al piano terra, è in gres porcellanato. I bagni hanno rivestimento ceramico.

I serramenti esterni sono costituiti da ampie finestre con telaio in alluminio e doppi vetri, senza oscuranti esterni. Le porte interne tamburate cieche sono in laminato, salvo porte taglia-fuoco verso il magazzino.

Gli uffici al piano terra e il locale mensa-cucina hanno controsoffitto a pannelli con illuminazione a plafoniere, in parte incassate.

Il locale lavorazione, invece, non presenta controsoffitto.

Al piano primo del blocco uffici si trovano diversi uffici separati tra loro e verso il corridoio centrale da pareti attrezzate, articolati lungo un corridoio-distributivo centrale.

Tutti i locali ad ufficio al piano primo hanno ampie finestre in alluminio e doppio vetro rivolte verso l'esterno, pavimento in gres porcellanato, controsoffitto con plafoniere incorporate per illuminazione artificiale, dotazione diffusa di una rete per alimentazione elettrica e una rete dati per le singole postazioni di lavoro.

Le pareti attrezzate divisorie tra ufficio e ufficio presentano vetrate trasparenti. Le porte interne sono tamburate, in laminato.

Al primo piano è presente un doppio servizio igienico per gli uffici, con pavimenti e rivestimenti ceramici e dotazione completa di sanitari e rubinetteria



Il riscaldamento del piano primo è garantito da una caldaia a gas metano, collocata in un vano aerato in uno degli uffici, con sistema di ventilconvettori, che svolgono anche funzione di condizionamento per raffrescamento estivo, in collegamento con unità esterna di trattamento aria collocata al piano terra verso il magazzino.

Un locale ad uso archivio è accessibile dal corridoio-distributivo e presenta finestratura rivolta verso il locale magazzino.

Analoga finestra che prospetta sul magazzino è sita anche in altro ufficio del primo piano.

Capannone secondario

Il capannone più piccolo che chiamiamo qui convenzionalmente “capannone secondario”, presenta struttura in c.a. e c.a.p. con pilastri in c.a. 60 x 60 cm, due corpi affiancati con copertura a due falde su travi in c.a.p. a doppia pendenza, tegoli in c.a.p. a doppia nervatura e copertura in lamiera metallica.

Per quanto è stato possibile rilevare direttamente nel corso del sopralluogo, pur non essendo il tetto accessibile, visto il progetto a suo tempo approvato dal Comune che prevede la realizzazione di una copertura in lamiera metallica, vista la foto aerea, sembra confermato che la copertura sia in lastre di lamiera metallica, tipo pannelli sandwich su falde inclinate.

Internamente il capannone non presenta controsoffittatura, ha pavimenti industriali in cemento, pareti interne in pannelli di cemento, riscaldamento con aerotermini tipo “Robur” a gas, finestre in alluminio poste in alto, compartimentazione dei locali con pareti in cemento.

È presente un locale servizi igienici- spogliatoi con pavimento e rivestimento ceramico. I portoni sono metallici. L’impianto elettrico è a vista.

Esternamente il capannone piccolo è rifinito come il grande, con pannelli prefabbricati in c.a., con finitura granulare precolorata nell’impasto.



4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato: con contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Il canone è stabilito nel contratto in Euro 2.500,00/ mese (Euro 30.000,00/ anno) soggetto a IVA, oltre aggiornamento annuale in base alla variazione indice ISTAT.

Relativo a: S2-locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore soggetto a IVA.

Dati del Contratto: Durata dal 01/07/2023 al 30.06.2029 (Corrispettivo Annuo Euro 30.000,00).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico- Servizio Edilizia privata del Comune di Sala Baganza, acquisendo le copie dei titoli edilizi ivi giacenti.

In base a quanto acquisito in atti, così come reso disponibile dallo stesso Comune di Sala Baganza, queste di seguito le risultanze.

Gli immobili sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi comprese le successive varianti:

1. Capannone principale
- Concessione Edilizia Comune di Sala Baganza n. 182/ 1995 del 31.07.1995 prot. n. 9553
- Variante Concessione Edilizia Comune di Sala Baganza n. 29/ 1996 del 29.04.1996.



- DIA Comune di Sala Baganza n. 55/ 96 del 29.04.1996
- DIA Comune di Sala Baganza n. 47/98 del 11.04.1998
- 2. Capannone secondario
 - Concessione Edilizia Comune di Sala Baganza n. 181/1994 del 31.07.1994
 - Variante Concessione Edilizia Comune di Sala Baganza n. 28/ 1996 del 29.04.1996
- 3. Cupolino esterno sopra passaggio pedonale verso strada:
 - DIA Comune di Sala Baganza n. 15/ 2000 del 05.02.2000

Entrambi gli immobili hanno ottenuto **Certificato di agibilità e autorizzazione allo scarico**:

Capannone principale: **Certificato di agibilità** e autorizzazione allo scarico Comune di Sala Baganza n. 181/94/U del 31.01.1998.

Capannone secondario: **Certificato di agibilità** e autorizzazione allo scarico Comune di Sala Baganza n. 182/94/U del 31.01.1998.

I sopralluoghi e i rilievi effettuati hanno permesso di rilevare **una sostanziale conformità tra la situazione attuale degli immobili e i progetti autorizzati e depositati**, salvo minime differenze, ad avvio dello scrivente, che non hanno specifica rilevanza ai fini delle regolarità edilizia degli immobili.

Si sono rilevate alcune modeste differenze nelle quote di alcuni locali, che, ad avviso dello scrivente, rientrano nel normale range di tolleranza.

Si è invece rilevata una parziale non conformità dello stato di fatto corrispondente allo stato legittimo, rispetto alle planimetrie castali depositate presso il Catasto fabbricati- Agenzia delle Entrate per mancato aggiornamento di alcune lievi modifiche planimetriche nel capannone principale (spostamento di alcune pareti divisorie) riscontrate invece nelle varianti edilizie presentate, come da capo precedente relativo ai titoli edilizi.



Si renderà pertanto necessario in futuro provvedere a variazione catastale (senza tuttavia modifica della consistenza degli immobili).

Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui sorge il complesso edilizio è classificata nel RUE di Sala Baganza alla Tavola RUE 1-2 come "Ambiti produttivi consolidati con funzioni prevalentemente manifatturiere" APC2, regolati dall'art. 10.3 delle NTA.

L'articolo 10.3 delle NTA del RUE ammette varie funzioni di carattere produttivo, commerciale ingrosso, manifatturiero, con indice di edificabilità fondiaria $U_f = 0,65$ mq/ mq.

Identificazione urbanistica dagli strumenti di piano del Comune di Sala Baganza: da RUE per le aree APC 2 si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti a prevalente attività manifatturiere di rilievo comunale, con edificabilità massima $U_f \text{ max} = 0,65$ mq/mq. Sono ivi ammessi sugli edifici esistenti tutti i tipi di intervento compatibili con le destinazioni industriali-artigianali, ecc. e, in generale con i vincoli di piano.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sentita la proprietà, non sono previste a breve spese ingenti, né l'immobile, per quanto rilevato e rilevabile, non manifesta situazioni tali da rendere necessari interventi di straordinaria manutenzione e quindi spese particolari straordinarie, a breve termine.

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 immobili ad uso industriale in Sala Baganza- presso la località capoluogo Sala Baganza.

Per il Comune di Sala Baganza, relativamente alla zona di Sala Baganza, nell'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate è indicato per i capannoni industriali con stato di conservazione "normale", un valore unitario di mercato che varia da 410 a 550 €/mq. Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere anche dalle offerte ivi pubblicate i prezzi unitari più probabili per immobili analoghi in zona.

Ai fini della presente stima, quali aspetti favorevoli si considerano la localizzazione, la buona conservazione dell'immobile, salvo una normale vetustà, la buona dotazione impiantistica.

Non si rilevano aspetti negativi particolarmente penalizzanti.

La valutazione di stima per unità di superficie sarà differente tra il capannone principale, con locali ad ufficio, dotazioni impiantistiche e finiture di pregio e il capannone industriale secondario, con dotazioni inferiori e privo di locali ad ufficio (vedi le precedenti descrizioni).

In considerazione di quanto sopra, come valore unitario di riferimento si assume per il capannone principale un valore intermedio tra minimo e massimo, come da quanto fornito dall'Agenzia del Territorio e per il capannone secondario un valore pari al minimo, in considerazione della modesta dotazione di finiture e servizi. Quindi si assume come valore unitario di stima per il capannone principale il prezzo di Euro 480 al mq e per il capannone secondario il prezzo di Euro 410 al mq. Le aree cortilizie vengono valutate in misura di circa il 10 % del valore degli immobili, in Euro 50 al metro quadrato.

Si quantificano le seguenti detrazioni:

- Si applicherà una riduzione forfettaria del valore totale, in relazione allo stato locativo dell'immobile, quantificata nel 15 %.



- Si applica una riduzione per le spese relative alla Variazione catastale, stimata in € 1.500,00.

- Si applica, infine, sul totale risultante un abbattimento forfettario del 20% del valore di stima, per tenere conto di eventuali vizi o difetti occulti e non rilevati o rilevabili.

Questa, di seguito, sulla base di tali premesse, la tabella di calcolo della stima del più probabile valore di mercato, al netto di una detrazione forfettaria del 15 % per lo stato locativo dell'immobile e del 20 % per eventuali vizi o difetti occulti e non rilevati o rilevabili:

Capannone principale	<i>udm</i>	<i>sup</i>	<i>valore unitario</i>	<i>stima</i>
ingombro esterno		1.380,00		
calcoli di dettaglio				
piano terra				
ingresso-lavorazione-Sala riunioni- mensa	mq	246,10		
corpo spogliatoi servizi ripostiglio	mq	26,00		
magazzino	mq	1.107,90		
totale		1.380,00		
piano primo				
uffici-servizi	mq	246,10		
archivio	mq	26,00		
	mq	272,10		
totale Capannone principale PT+P1	mq	1.652,10	€ 480,00	€ 793.008,00
Capannone secondario	<i>udm</i>	<i>sup</i>	<i>valore unitario</i>	<i>stima</i>
Superficie (piano unico) Capannone secondario	mq	587,16	€ 410,00	€ 240.735,60
totale aree cortilizie	mq	2.208,89	€ 50,00	€ 110.444,45
Totale				€ 1.144.188,05
che si arrotonda in				€ 1.100.000,00
detrazione per contratto di locazione			15%	€ 165.000,00
Restano				€ 935.000,00
detrazione per variazioni catastali				€ 1.500,00
restano				€ 933.500,00
detrazione forfettaria			20%	€ 186.700,00
totale				€ 746.800,00
che si arrotonda in				€ 750.000,00



10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Come dal calcolo precedente:

Valore commerciale al lordo delle detrazioni: Euro 1.100.000,00.

Detrazioni:

- Detrazione forfettaria per lo stato locativo dell'immobile, 15 %: Euro 165.000,00.
- Spese per variazioni catastali: Euro 1.500,00.
- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima) per eventuali vizi o difetti occulti e non rilevati o rilevabili: € 186.700,00.

Restano Euro 746.800,00 che si arrotondano in Euro 750.000,00. Il valore finale stimato del complesso immobiliare è, pertanto, Euro 750.000,00. **(Euro Settecentocinquantamila,00).**

11. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Alla luce della stima qui rilevata del valore di mercato dell'immobile, il canone di locazione, dichiarato in Euro 30.000,00/ anno risulta congruo, garantendo una redditività, al netto delle spese, di circa il 3,5 % annuo.

12. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a Imposta di Registro

Parma, 23 novembre 2024

Il Perito

Dott. Ing. Paolo Scarpa

