



TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI
FABBRICATO DA TERRA A TETTO IN DUE CORPI, OLTRE
AUTORIMESSA ED AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA IN
POLESINE ZIBELLO, LOCALITA' POLESINE PARMENSE (PR),
VIA LIVELLI N. 9

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 153/2024 RGE

- LOTTO UNICO -

GIUDICE Delegato alle ESECUZIONI dott. S. DI CARLUCCIO

CREDITORE PROCEDENTE: *omesso per privacy,*

ESECUTATI: *omesso per privacy,*

CONSULENTE TECNICO: GEOMETRA ELISABETTA CARNERINI
nominato con provvedimento in data: 23/10/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 30/10/2024

l'Esperto Stimatore
geom. Elisabetta Carnerini
firmato digitalmente



TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura n. 153/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari in data 23/10/2024 d'ordine del G.E. autorizzava il deposito telematico di accettazione dell'incarico, allegando modulo predisposto, restituito in data 25/10/2024 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

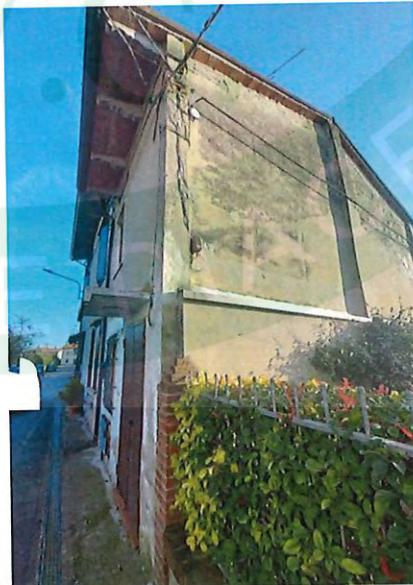
all'esperto estimatore l'incarico di determinare il valore dell/gli immobili/i pignorato/i secondo le indicazioni contenute nell'allegato A, fissando l'udienza in data 20/03/2025 ore 10.00 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, dei contitolari 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

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE
RELATIVA A QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI
FABBRICATO DA TERRA A TETTO IN DUE CORPI OLTRE
AUTORIMESSA ED AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA IN
POLESINE ZIBELLO, LOCALITA' POLESINE PARMENSE (PR),
VIA LIVELLI N. 9**

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



ALLEGATO 13 - PERIZIA PRIVACY

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: in data 30/10/2024 come da raccomandata A.R. n. 2053972224-9 in pari data inviata ai debitori ove veniva fissato il sopralluogo per il giorno 12/10/2024 ore 10.30, effettuato, per impossibilità della forza pubblica, unitamente al custode nominato, con ausilio di apriporta e della forza pubblica in data 13/11/2024 ore 15.00 preso atto della irreperibilità degli esecutati.

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' ESECUTATI *omesso per privacy,*

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DI CONFINI:

Descrizione della zona:

ALLEGATO 13 - PERIZIA PRIVACY

Immobile in Comune di Polesine Zibello (Pr), frazione Polesine Parmense, nella bassa parmense sulla riva destra del fiume Po, distante circa 50 km. da Parma città, servita da linea extraurbana di bus.

I beni in oggetto sono situati in posizione semicentrale del paese, nel quale si rilevano scambi immobiliari limitati.

Descrizione dei beni:

fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, avente accesso da via Livelli civico n. 9, in due corpi, con fabbricato principale disposto su tre piani (piano terreno, primo e secondo), annessa autorimessa avente accesso da area di terzi, oltre area cortilizia posta nel lato sud, composto nel corpo principale da salotto, cucina, a piano terra, due camere a piano primo e soprastante soffitta, il tutto collegato da scala interna, i locali a piano terra sono collegati all'autorimessa ed al corpo di fabbrica retrostante, disposto su due piani (terra e primo) ove trovano sede lavatoio-ripostiglio, corridoio per accesso all'area retrostante, bagno e soprastante soffitta-legnaia.

Il tutto censito come segue a C.F. di Polesine Zibello, sez. urbana 1, F. 7:

1) per appartamento particella *omesso per privacy*, graffato alla particella *omesso per privacy* zona censuaria, 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5.5, superficie totale mq. 83, via Livelli n. 67, Piano T-1-2, R.C. Euro 264,17 a seguito della denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Parma in data 25/01/2001, ultima planimetria in atti;

2) per autorimessa particella *omesso per privacy*, zona censuaria, 1, categoria C/6 classe U, consistenza mq. 18, superficie totale mq. 23 via Livelli n. 67, Piano T, R.C. Euro 83.67 a seguito della denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Parma in data 25/01/2001, ultima planimetria in atti;

con coerenze a corpo:

- a nord via livelli;
- ad est ragioni part. 22 CT;

- a sud ragioni part. 24 CT;
- ad ovest ragioni part. 19 CT.

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Diritti immobiliari nella titolarità dei Sig.ri *omesso per privacy* ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione dei beni:

- piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile sito in Comune di Polesine Zibello (Pr), via Livelli n. 67, piano T-1-2, identificato a NCEU alla sez. urb. 1, foglio 7, part. *omesso per privacy*, cat. A/4, classe 3, consistenza 5.5 vani rendita € 264.17;
- piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile sito in Comune di Polesine Zibello (Pr), via Livelli n. 67, piano T, identificato al NCEU alla sez. urb. 1, foglio 7, part. *omesso per privacy* cat. C/6, classe U, consistenza mq. 18, rendita € 83.67;

con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza nulla escluso e con espressa riserva e salvezza di migliore descrizione del bene immobile e dei diritti ed eventuali più esatti dati catastali, la cui irregolarità od omissione risulterebbe comunque non dirimente ai fini del presente pignoramento.

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

Ricontrata, segnalando che il civico 67 indicato nel pignoramento, come reperito dagli atti catastali e dal titolo di proprietà, risulta diverso dall'effettivo civico riscontrato in loco, corrispondente al 9 di via Livelli.

1.4 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

non presenti

1.5 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 Comune di Polesine Zibello, frazione Polesine Parmense (Pr), Via Livelli n. 9, quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, avente accesso dal civico n. 9 di via Livelli, costituito da due corpi di fabbrica e precisamente, fabbricato principale disposto su tre piani (piano terreno, primo e secondo), composto nel corpo principale da salotto, cucina, a piano terra, due camere a piano primo e soprastante soffitta, il tutto collegato da scala interna, collegato all'autorimessa ed al corpo di fabbrica secondario, retrostante e disposto su due piani (terra e primo) ove si trovano a piano terra lavatoio-ripostiglio, corridoio per accesso all'area retrostante, bagno, oltre soffitta-legnaia al piano soprastante, collegati da scala in legno.

2.1 CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

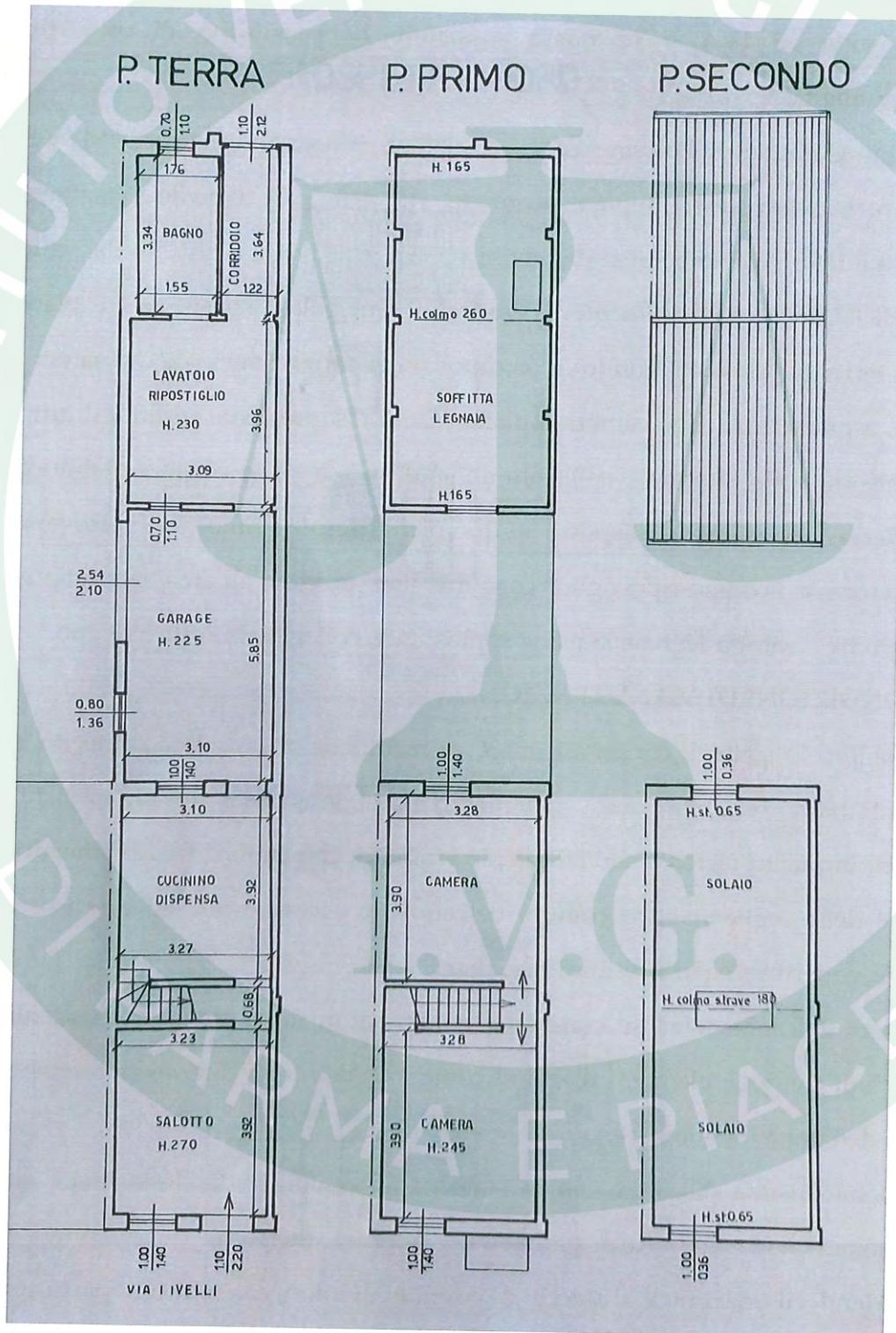
Per stabilire lo stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto delle seguenti parti dell'abitazione: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, nonché delle seguenti parti comuni dell'edificio: accessi,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

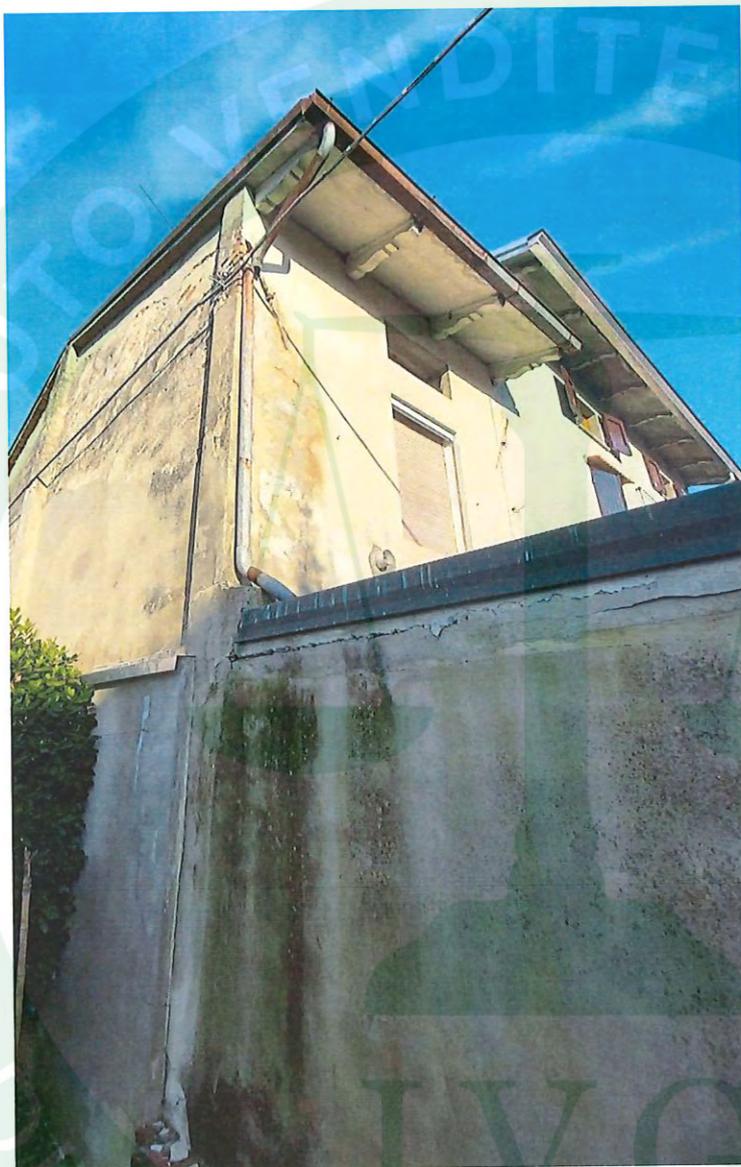
Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

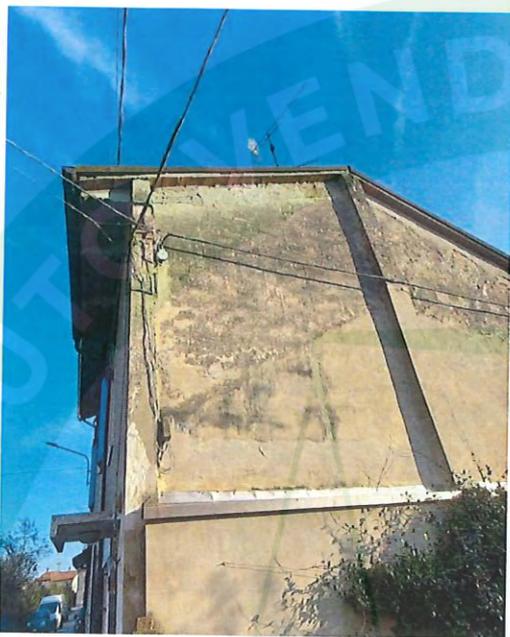
L'immobile risulta disabitato ed in stato di abbandono, manifesta crepe ed infiltrazioni nelle murature perimetrali esterne, distacchi di pluviali discendenti ed orizzontali, distacchi di porzioni di intonaco esterno, soprattutto

ALLEGATO 13 - PERIZIA PRIVACY

nel lato ovest, da ripristinare a cura dell'aggiudicatario anche per la sicurezza dei confinanti.

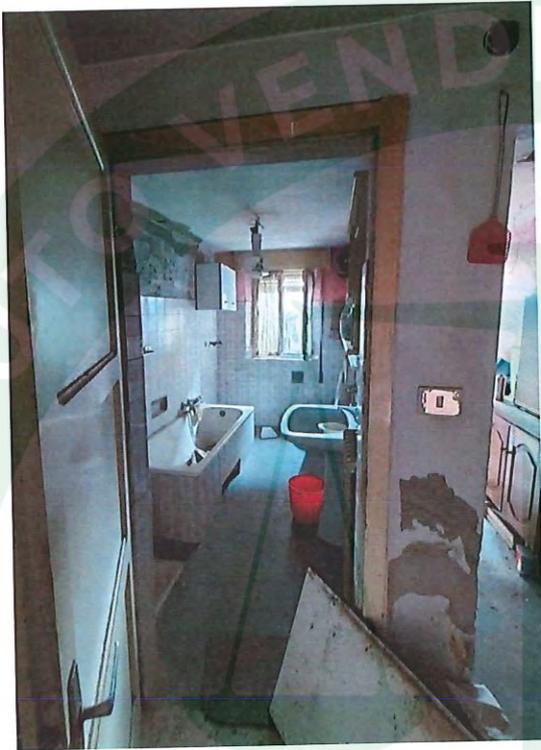






All'interno si evidenziano distacchi di porzioni di intonaco, infiltrazioni ed umidità in più punti dell'immobile





♦ Impianti:

l'impiantistica presente non risulta conforme alle normative, da quanto constatato il riscaldamento avviene con stufe e camini, è presente scaldacqua nella soffitta ma non è possibile avere certezza del funzionamento. Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti, né certificazione energetica.



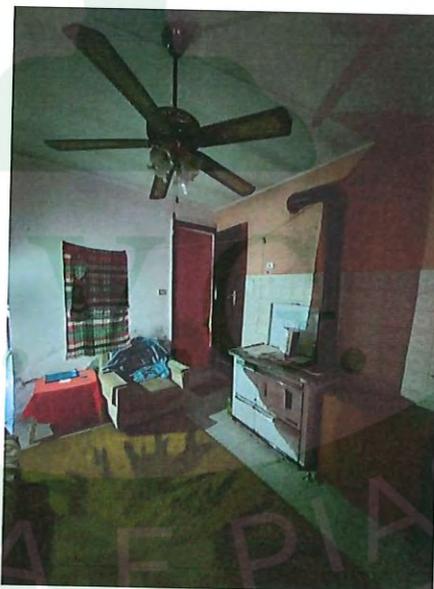
2.2 CARATTERISTICHE DELLE FINITURE (PAVIMENTI, INFISSI ECC.):

CORPO PRINCIPALE

PIANO TERRA SALOTTO



PIANO TERRA CUCINA



ALLEGATO 13 - PERIZIA PRIVACY

PIANO PRIMO CAMERA 1



CAMERA 2



PIANO SECONDO SOFFITTA



CORPO SECONDARIO PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOFFITTA



AUTORIMESSA PIANO TERRA CON ACCESSO DA AREA DI TERZI



2.3 TIPOLOGIA DELLO STABILE E DEI CESPITI:

- ♦ *Stabile*: edificio da terra a tetto in due corpi elevato per tre piani fuori terra
- ♦ *Cespiti*: appartamento di civile abitazione sito a piano terra e primo oltre soffitta a piano secondo, oltre locali a piano terra e primo in corpo staccato ed autorimessa a piano terra.
- ♦ *Accessi* (pedonale e carrabile): accesso pedonale prospiciente la strada con accesso da via Livelli, accesso carraio da area in proprietà di terzi.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO:

- ♦ Facciate: intonaco senza tinteggio;

- ♦ Cornicioni: a sbalzo rispetto alle fronti dell'edificio
- ♦ Lattoneria e pluviali: in lamiera zincata, ove presenti
- ♦ Copertura: a falde.

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 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 base a correlati elementi storico-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 effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verifichi 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 verifichi, 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 accesso agli atti presso il relativo ufficio del Comune di competenza, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

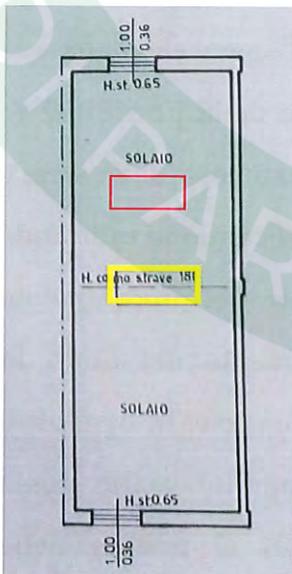
- autorizzazione edilizia n. 16/71 in data 15/04/1971;
- concessione in sanatoria n. 100/86 in data 15/02/1990;
- concessione edilizia n. 7/1993 in data 10/06/1993;
- DIA in sanatoria n. 51/2007 presentata il 27/10/2007, prot. 5368;
- comunicazione interventi edilizi ex art. 6 comma 2 DPR 380/2001 in data 13/10/2010 prot. 5382, pratica edilizia 2010.054.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto rispetto ai titoli edilizi depositati

riscontrate:

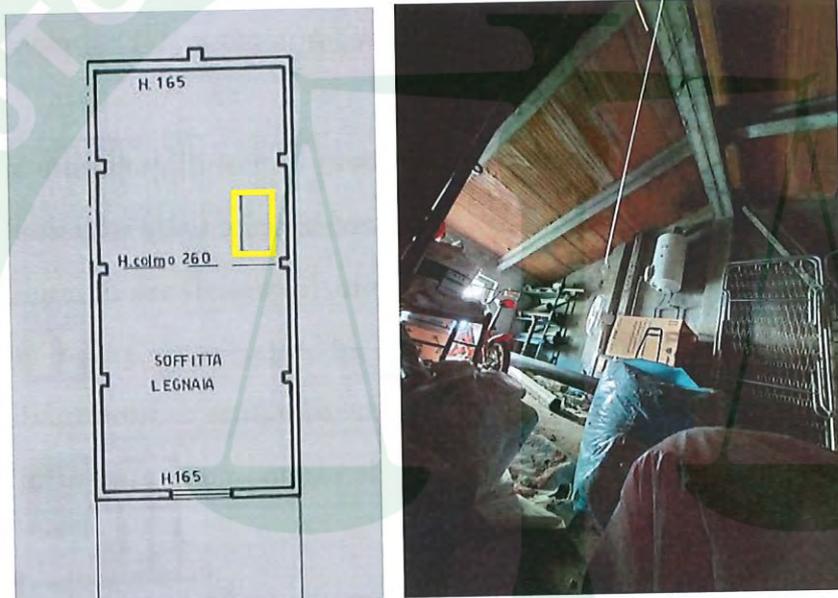
1) la finestra a tetto nella soffitta a piano secondo del corpo principale risulta realizzata in posizione decentrata differentemente da quanto rappresentato nei titoli edilizi depositati

rappresentazione indicativa non in scala con colori convenzionali: rosso costruzione, giallo demolizione



2) la finestra a tetto nella soffitta a piano primo del corpo secondario non risulta realizzata differentemente da quanto rappresentato nei titoli edilizi depositati

rappresentazione indicativa non in scala con colori convenzionali: giallo demolizione



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'Agenda del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 13 - PERIZIA PRIVACY

Sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, come da ispezione telematica in data 09/12/2024, successiva all'atto della notifica del pignoramento, parte eseguita era intestataria degli immobili.

Comproprietari: non presenti.

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 agli esecutati per compravendita a seguito di atto notarile a ministero dr. Laura Riboni in data 27 dicembre 2007, ognuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale da venditori che acquistarono i beni in oggetto con atto di compravendita a ministero dr. Massimo Galli in data 02/03/2001.

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, 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;
- 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 FABBRICATO DA TERRA A TETTO IN DUE CORPI OLTRE AUTORIMESSA ED AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA IN POLESINE ZIBELLO, LOCALITA' POLESINE PARMENSE (PR), VIA LIVELLI N. 9

Composizione interna: di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, avente accesso da via Livelli, costituito da due corpi di fabbrica e precisamente, fabbricato principale disposto su tre piani (piano terreno, primo e secondo), composto nel corpo principale da salotto, cucina, a piano terra, due camere a piano primo e soprastante soffitta, il tutto collegato da scala interna, adiacente all'autorimessa ed al corpo di fabbrica secondario, retrostante e disposto su due piani (terra e primo) ove si trovano a piano terra lavatoio-ripostiglio, corridoio per accesso all'area retrostante, bagno e soprastante soffitta-legnaia al piano primo, collegati da scala in legno.

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
<i>APPARTAMENTO</i>			
<i>- PT corpo principale locali e muri perimetrali interni non portanti</i>	27.10 mq circa	1.00	27.10 mq circa
<i>- P1 corpo principale locali e muri perimetrali interni non portanti compreso vano scala</i>	28.83 mq circa	1,00	28.83 mq.circa

ALLEGATO 13 - PERIZIA PRIVACY

- P2 soffitta corpo principale locali e muri perimetrali interni non portanti	26.23 mq circa	0.50	13.11 mq.circa
- PT corpo secondario locali e muri perimetrali interni non portanti	23.53 mq circa	1.00	23.53 mq circa
- P1 soffitta corpo secondario locali e muri perimetrali interni non portanti	23.80 mq circa	0.50	11.90 mq.circa
- PT-1-2 muri perimetrali esterni e portanti	9.40 mq circa	1.00	9.40 mq.circa
AUTORIMESSA	19.34 mq circa	0.50	9.66 mq circa
TOTALE			SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 123.53 circa

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 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 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

ALLEGATO 13 - PERIZIA PRIVACY

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 di civile abitazione, da terra a tetto, in due corpi, con fabbricato principale, corpo di fabbrica retrostante ed annessa autorimessa oltre area cortilizia di pertinenza Sup. commerciale complessiva mq. 123,53 circa	€ 500,00/mq.x 0.60	€ 37.059,00
VALORE COMPLESSIVO		€ 37.059,00

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 300,00/mq. a seguito dell'applicazione del coefficiente correttivo (€ 500.00x0.60) per cui il **valore complessivo del bene stimato nelle attuali condizioni**, risulta pari a Euro 37.059,00.

2\2023



LISTINO UFFICIALE INFORMATIVO

DELLA BORSA IMMOBILIARE DI PARMA

Valori Correnti di Mercato di Parma e Provincia

Periodico di rilevazione
luglio-dicembre 2023

POLESINE PARMENSE - C31		MIN	MAX
		Euro/mq	
VERDELLI	Abitazioni - I fascia	1.300	1.500
	Abitazioni - II fascia	300	500

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PARMA
 Comune: POLESINE ZIBELLO
 Fascia/zona: Centrale/POLESINE PARMENSE
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	710	L	1,5	2	L
Case	NORMALE	270	305	L			
Ville e Villini	NORMALE	710	940	L			

The screenshot shows the 'casa.it' website interface. At the top, there's a navigation bar with the 'casa.it' logo and a 'Menu' icon. Below that, a breadcrumb trail reads: 'Tutta Italia > Parma (toro) > Case a Polesine Zibello > Appartamenti > Polesine Parmense > Appartamento in Vendita in Via Roma 83 a Polesine Zibello'. The main content area features a listing for 'Appartamento in Vendita in Via Roma 83 a Polesine Zibello' with a price of €28,000, 150 sqm, 5 rooms, and 1 bathroom. To the right of the listing is a 'Contatta l'agenzia' form for 'ZANI Agenzie Immobiliari' with a text box and a 'Nome *' field. Below the listing is a photo of an interior room with wooden doors and a window.

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

presenti

Al fine di allineare lo stato di fatto con la situazione urbanistica e catastale sarà necessario deposito di pratica in sanatoria, 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

ALLEGATO 13 - PERIZIA PRIVACY

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:
euro 600,00 oltre IVA e contributi di legge (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale);

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 5.100,00 oltre IVA e CPA per la parte relativa alle competenze tecniche secondo valutazione indicativa media di mercato alla data attuale.

Valore complessivo – detrazioni = € 37.059,00 – 5.100,00 = € 31.959,00

Abbattimento Forfettario (applicato nella misura del 20%)

dovuto alla eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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%):

LOTTO UNICO euro 31.959,00 – 20% = euro 25.567,20

8.2 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale dei beni situati in Polesine Zibello (Pr), località Polesine Parmense, Via Livelli n. 9, in quota di 1/1 complessiva piena proprietà: euro 25.567,20

arrotondati a euro 25.500,00 diconsi euro venticinquemilacinquecento/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,

ALLEGATO 13 - PERIZIA PRIVACY

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)

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

1) Iscrizione contro del 15/01/2008 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale dr. L. Riboni a favore di

a) Annotazione del 09/07/2009 (surrogazione ai sensi art. 8 comma 2 L.40 del 02/04/2007) a favore di

2) Trascrizione contro del 17/10/2024 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Parma del 30/09/2024, a favore di *omesso per privacy*.

ALLEGATO 13 - PERIZIA 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 allegate 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

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 mediante quanto messo 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

