



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 040/2024**

**GIUDICE DOTT.SSA FILOMENA ERRICO**

**ESECUTATO: -----omissis-----**

**CREDITORE PROCEDENTE: -----omissis-----**

**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 16.04.2024**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 09.05.2024**

**SOPRALLUOGO: 13.05.2024**



I

**1. GENERALITÀ DELL'ESECUTATO**

Cognome e Nome: ----omissis----

nato a ---omissis--- il ---omissis---

residente in ---omissis---

Codice Fiscale: -----omissis-----

Regime patrimoniale: separazione dei beni (vedi nota sottostante)

NOTA:

**Si rimanda all'estratto di matrimonio allegato.**

**2. RECAPITI**

---omissis---

II

**1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

*“...il bene immobile di proprietà del sig. ---omissis---, sito in Comune di Torrile (PR),  
frazione Vicomero, così censito:*

*– Catasto dei Fabbricati del Comune di Torrile, foglio 35, map. 42, sub. 13, cat. C1, mq 91,  
via G. Cavestro n. 2/1,  
per la quota di ½.”*

**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, di proprietà di ----omissis----, sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torrile come segue:

Beni di proprietà di ----omissis---- per la quota di proprietà di 1/2:

– **NCEU, Foglio 35, p.lla 42, subalterno 13** Strada Giordano Cavestro n.41, p. T, cat. C/1, consistenza mq 91, così risultante in seguito a variazione del 21/02/2005 Pratica n. PR0022127 in atti dal 21/02/2005 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1835.1/2005) con cui ha avuto origine la p.lla 42, sub. 13; all'impianto meccanografico del 30/06/1987 la porzione immobiliare in oggetto risultava censita a Catasto Fabbricati del Comune di Torrile come segue: foglio 35, p.lla 42, sub. 1, p.lla 63, sub. 1 e p.lla 64, sub. 1 graffate insieme; foglio 35, p.lla 42, sub. 2 e p.lla 63, sub. 2 graffate insieme; foglio 35, p.lla 42, sub. 6 e p.lla 63, sub. 6 graffate insieme; foglio 35, p.lla 42, sub. 7 e p.lla 63 sub. 7 graffate insieme.

### **SITUAZIONE INTESTATARI**

La proprietà degli immobili iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Torrile Foglio 35, p.lla 42, sub. 13 è in capo a ----omissis---- per la quota di 1000/1000 di proprietà, a far data dal 11/05/2015. La proprietà deriva da atto di donazione dei genitori, ma con sentenza n. 718/2023, pubbl. il 30/05/2023 RG n. 65/2019 Repert. n. 1115/2023 del 30/05/2023, la donazione è stata dichiarato non opponibile ad altra procedura fallimentare per la quota di 1/2 della proprietà derivante dal padre.

Ciò premesso, oggetto della presente procedura è unicamente la quota di 1/2 della proprietà, mentre la restante quota rimarrà in capo all'esecutato.

In precedenza, dal 29/07/2008 al 11/05/2015, la proprietà era intestata a ----omissis---- e -----omissis----- per la quota di 1000/1000 di proprietà in regime di comunione dei beni; in precedenza dal 04/12/1997 al 29/07/2008 la proprietà era intestata a ----omissis---- e ----omissis---- per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni; in precedenza dal 22/07/1994 al 04/12/1997 la proprietà era in capo a ----omissis---- per la quota di proprietà di 10/10; in precedenza dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al



22/07/1997 la proprietà era in capo a: ----omissis---- con diritto di usufrutto per la quota di ½, in capo a ---omissis--- per la parte restante.

### **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Si individua un unico lotto in quanto la procedura interessa un unico immobile.

Oggetto di pignoramento è la quota di ½ dell'intera proprietà. Stante che l'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale che non si presta per sua conformazione ad essere frazionato in quanto verrebbero meno le caratteristiche di fruibilità del bene, non è possibile attuare la divisione in natura del bene. Si stima il valore della quota di ½ della proprietà.

### **4. CREDITO FONDIARIO**

Non 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**

**(locale commerciale - bar)**

**BENI IN COMUNE DI TORRILE (Provincia di Parma)**

**LOCALITA' VICOMERO**

**STRADA GIORDANO CAVESTRO N. 41**

### **1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**

Cognome e Nome: ----omissis----

nato a ---omissis--- il ---omissis---

residente in v---omissis---

Codice Fiscale: -----omissis-----

Regime patrimoniale: separazione dei beni (vedi nota sottostante)

NOTA: ---omissis---



**Si rimanda all'estratto di matrimonio allegato**

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**Diritto reale pignorato:** Complessiva piena proprietà, quota di 1/1.

**Indirizzo:** Strada Giordano Cavestro, n. 41, loc. Vicomero, Comune di Torrile (PR).

**Tipologia:** locale commerciale

**Superficie commerciale:** area interna locale commerciale 120 mq e area esterna pertinenziale 160 mq

**Estremi Catastali.** L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torrile al foglio 35, p.lla 42, sub. 13, categoria C/1, rendita catastale € 1.362,93, classe 1, consistenza mq 91.

**Confini.** Il mappale 42, sub. 13, confina al piano terra: a nord con mappale 42 sub. 20 di ragioni ---omissis--- o aventi causa; a est in parte con mappale 42 sub. 20 ed in parte con Strada Provinciale SP9; a sud con Strada Giordano Cavestro; a ovest con mappale 42, sub. 20 di ragioni ---omissis---.

## **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione**

La presente perizia è relativa ad un locale commerciale situato al piano terra di una palazzina posta lungo la strada provinciale che attraversa il centro abitato della frazione di Vicomero, nel Comune di Torrile.

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare, è situato all'angolo tra Strada Cavestro e Strada Provinciale SP9 di collegamento tra Torrile e Parma.

Antistante al locale, è presente un'ampia area a verde pubblico attrezzata ed un parcheggio pubblico.

L'area circostante è caratterizzata da un piccolo complesso residenziale, immerso nell'area agricola.



La strada provinciale è servita da mezzi pubblici.

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

### 3.2 Caratteristiche dei fabbricati oggetto di procedura



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria dell'immobile oggetto di procedura

L'unità immobiliare oggetto di procedura occupa il piano terra dell'edificio di cui fa parte e si estende sulla porzione est con l'area cortilizia pertinenziale.

Sul lato sud l'edificio ha affaccio diretto su Strada Cavestro e sullo stesso lato sono presenti le vetrate con porte d'ingresso al locale. Un cancelletto metallico consente di accedere invece all'area cortilizia pertinenziale al locale.

L'area cortilizia, ad est del fabbricato, è pavimentata con lastre in graniglia di colore rosso Verona, ed è allestito a dehors esterno con tavolini riparati da due gazebo fissati alla pavimentazione; è inoltre presente un ricovero attrezzi in metallo posto direttamente in appoggio sulla pavimentazione.

L'accesso al locale interno avviene tramite porte vetrate dotate di serramenti in alluminio preverniciato, direttamente da strada sul lato sud, oppure dall'area cortilizia sul lato est.

Il locale commerciale si compone di un unico vano in cui vi sono la sala di somministrazione, il bancone del bar e la zona con bancone e forni per le preparazioni della pizza. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche di colore grigio, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in parte di colore bianco ed in parte in rosso.



Nella parte nord del locale sono presenti il retro ed un disimpegno che conduce ai tre locali per i servizi igienici ed allo spogliatoio. La pavimentazione è la stessa per tutti i locali interni, mentre le pareti dei servizi e degli spogliatoi sono rivestite con piastrelle di colore bianco fino a circa 2,00 m dal pavimento.

Vi sono un locale bagno con wc installato a pavimento per il personale ed un locale bagno con il wc per il pubblico, mentre il terzo servizio igienico è allestito quale bagno per disabili (wc e lavabo) entrambi installati a pavimento.

Le porte interne sono laminato tamburato di colore grigio.

È installato uno scaldabagno elettrico, marca “Bandini scaldabagni spa”.

L'impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sottotraccia.

Presente anche impianto di condizionamento a split di marca Hisense.

#### 4. STATO DI POSSESSO

**Libero**

**Occupato:** dal Sig. ---omissis---, subentrato al Sig. ---omissis---, con contratto di locazione immobiliare per l'esercizio della attività di BAR, con prima scadenza utile del contratto in data 30/09/2028.

Si allega copia del contratto.

In seguito alla cessione del contratto di locazione avvenuta in data 01/12/2023, l'attuale locatario è il Sig. -----omissis-----, subentrato all'originario inquilino Sig. -----omissis-----.

Tale variazione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2023.

La cessione è avvenuta alle stesse condizioni e patti contenuti nel contratto originario.

Si allega copia della cessione del contratto.

Il canone di locazione è fissato in 9.000,00 €/anno, con cadenza mensile pari a 750 €/mese.

La locazione dell'immobile comprende anche arredi e attrezzature presenti nel locale, mentre non risultano compresi: oneri di natura condominiale e/o comunale, tassa di smaltimento rifiuti solidi urbani, consumi di acqua potabile, di energia elettrica, di gas e riscaldamento, consumi tutti che, come il nolo dei rispettivi contatori e/o il versamento di depositi cauzionali



agli enti gestori, ove esistenti, sono a carico esclusivo del conduttore. È a carico del conduttore anche l'importo della polizza globale del fabbricato per i danni a terzi.

Si procede con la valutazione di congruità del canone al fine di verificare la sussistenza dei requisiti di cui al comma 3 dell'art. 2923 del C.C.

Per la determinazione del “giusto canone” si farà riferimento ai valori medi di locazione per immobili simili in zona forniti dalla banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (per il II semestre del 2023).

La banca dati delle quotazioni immobiliari, non fornisce valori per le locazioni di locali commerciali nella zona in cui ricade l'edificio, pertanto si è fatto riferimento ai valori forniti per la zona “Centrale /TORRILE E FRAZIONI MINORI” che per Negozi in “normale” stato di conservazione sono pari a:

$$3,9 \text{ €/mq x mese} - 5,7 \text{ €/mq x mese}$$

Considerate le condizioni dell'immobile e il fatto che lo stesso ricade in una zona decentrata rispetto a quella presa di riferimento, si tiene conto del valore inferiore.

Il canone annuale di riferimento così determinato è pari a:

$$136 \text{ mq x (12 mesi x 3,9 €/mq x mese)} = \text{€ 6.364,80 / anno}$$

Pertanto il canone di locazione effettivo è superiore al valore del “giusto canone”, da ritenere pertanto congruo ed opponibile alla procedura.

Considerato che l'immobile è a reddito, con un “giusto” canone, vista anche la tipologia dello stesso, considerato anche che è oggetto della procedura solo la quota di ½ della proprietà e tale fattore né comporta già una disponibilità limitata del bene, si ritiene di non dover considerare un ulteriore degrado specifico per la presenza della locazione.

## **5. PROVENIENZA VENTENNALE**

La proprietà degli immobili oggetto di procedura era in capo all'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà a far data dal 11/05/2015, ma in seguito a sentenza n. 718/2023 del 30/05/2023 del Tribunale di Parma, la quota di proprietà di ½ derivante dalla donazione del padre è stata considerata aggredibile dalla procedura e pertanto oggetto della stessa.





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

L'unità immobiliare è di proprietà dell'esecutato per atto di donazione ricevuto dai signori ----omissis----, nato ad -----omissis----- e -----omissis-----, nata a ---omissis--- il ---omissis---, coniugi in regime di comunione legale di beni, in virtù di atto di donazione a ministero Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx di Parma in data 11/05/2015 Rep. n. 53800/19800, trascritto a Parma il 14/05/2015 al n. 6861 di R.P., atto annotato di inefficacia parziale in data 22/03/2024 al n. 588 di R.P.

Con sentenza n. 718/2023 pubblicata in data 30/05/2023 il Tribunale di Parma, “definitivamente decidendo nella causa n. 65/2019, promossa da -----omissis----- s.r.l., in persona del curatore, nei confronti di Fallimento ----omissis---, ---omissis--- e ----omissis-----: - dichiara l'inefficacia nei confronti del -----omissis----- s.r.l. dell'atto di donazione stipulato in data 11 maggio 2015 (rep. n. 53.800, racc. n. 19.800) tra ----omissis---, ----omissis----- e ---omissis---, avente ad oggetto l'immobile sito in Torrile (PR), frazione Vicomero, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Torrile foglio 35, mapp. 42, sub. 13, limitatamente alla quota del 50% di proprietà di ----omissis---.”

Al signor ----omissis---, sopra generalizzato, la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto è pervenuta per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, dai signori ----omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis--- e ---omissis---, nata a ---omissis--- il ---omissis---, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx di Parma in data 29/07/2008 Rep. n. 43197/12206, trascritto a Parma il 06/08/2008 al n. 13181 di R.P.

Ai signori ----omissis--- e ----omissis---, sopra generalizzati, la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Torrile (PR), già censite al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 42 subalterno 1, particella 63 subalterno 1 e particella 64 subalterno 1 graffate insieme, foglio 35 particella 42 subalterno 2 e particella 63 subalterno 2 graffate insieme, foglio 35 particella 42 subalterno 6 e particella 63 subalterno 6 graffate insieme, foglio 35 particella 42 subalterno 7 e particella 63 subalterno 7 graffate insieme, sono pervenute per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, dalla signora ----omissis---, nata a



Fidenza il 05/06/1936, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio ---omissis--- di Parma in data 04/12/1997 Rep. n. 83122, trascritto a Parma il 22/12/1997 al n. 13313 di R.P. 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:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Parma il 30/04/2015, R.G. 7954, R.P. 6224, a favore di --omissis--, con sede in Parma, codice fiscale: ---omissis---, contro ----omissis----, nato ad -----omissis-----, codice fiscale -----omissis-----, per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- Ordinanza di sequestro conservativo: trascritto a Parma il 01/07/2015, R.G. 12344, R.P. 9556, a favore di -----omissis-----, con sede in ---omissis---, codice fiscale: ---omissis---, contro ----omissis---, nato ad -----omissis-----, codice fiscale -----omissis-----, per la quota di ½ di piena proprietà;
- domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione): trascritta a Parma il 06/05/2019, R.G. 9007, R.P. 6298, a favore di -----omissis----- S.R.L., con sede in ---omissis---, codice fiscale: ---omissis---, contro ----omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, codice fiscale -----omissis----- e ----omissis---, nato ad -----omissis-----, codice fiscale -----omissis-----;
- Pignoramento immobiliare: trascritto a Parma il 08/04/2024, R.G. 7297, R.P. 5581, a favore di -----omissis----- S.R.L., con sede in ---omissis---, codice fiscale : ---omissis---, contro ----omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, codice fiscale -----omissis-----, per la quota di ½ di piena proprietà.

NOTA: si evidenzia che risulta ancora la trascrizione del 30/04/2015 sopra indicata, relativa a pignoramento immobiliare contro ----omissis---, che interesserebbe la quota di 1/1 di piena proprietà. Si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegato per maggior dettaglio.



## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

I seguenti:

Con atto a rogito del notaio ---omissis--- in data 11 maggio 2015 rep. n. 53800, sopra citato:

*“quanto oggetto di donazione viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto e ed accettato dalla parte donataria, con tutti i relativi accessori, le accessioni e le pertinenze, con fissi ed infissi a norma di legge e con gli impianti esistenti, efficienti e funzionanti e con garanzia di loro conformità alle norme di legge in materia di sicurezza, con le inerenti servitù attive e passive, con tutti i diritti e gli obblighi nascenti o richiamati dal titolo di provenienza e con i diritti e gli obblighi derivanti dalla convenzione regolante i rapporti di vicinato contenuta nell'atto ai rogiti del Notaio Domenico Lamberti del 27 ottobre 1998, rep. n. 4069, trascritto a Parma il 20 novembre 1998 al n. 11495 reg. part., che la parte donataria dichiara di conoscere ed accettare.”*

Gli stessi riferimenti sono riportati nel precedente atto di compravendita a rogito del notaio ---omissis---, rep. n. 43197 del 29/07/2008.

In entrambi gli atti viene fatta menzione di una convenzione regolante i rapporti di vicinato, stipulata con atto del Notaio ---omissis--- del 27 ottobre 1998 rep. 4069, che è stata stipulata tra i precedenti proprietari dell'immobile oggetto di procedura ed i proprietari dell'immobile adiacente, ma che interessa un corpo autorimesse (attualmente censito ai subalterni 18-19 del mappale 42), pertanto non oggetto di procedura e di altrui proprietà.

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

Al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati che costituiscono il compendio di stima è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Torrile, prendendo visione e parziale copia delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 37-1998 del 08/10/1998 con la quale sono stati realizzati lavori di ristrutturazione di fabbricati civili e in parte restauro conservativo di tipo B, relativa al complesso di fabbricati che sorgono sul mappale 42;



- Variante n° 154-2000 che riguarda esclusivamente il fabbricato 3 in cui sono riportate le planimetrie legittimate del locale commerciale;
- n. 114-2000 del 31/08/2000, relativa al rifacimento della mura di recinzione, che è stata archiviata nel 2008;
- Certificato di Conformità rilasciato il 10 aprile 2001, mediante la quale viene autorizzata l'agibilità per la porzione di fabbricato denominato "3" nei titoli edilizi destinati a bar, ossia per l'immobile commerciale oggetto della procedura;
- Autorizzazione Edilizia n. 85-2002 del 03/09/2002 con la quale vengono autorizzati i lavori di realizzazione di opera temporanea (tettoia con struttura in legno) a servizio del locale bar; successivamente questa autorizzazione viene rinnovata di anno in anno fino alla pratica 98/2008 (P.E. 14/2008) con la quale terminano i rinnovi all'autorizzazione; infine in una nota del 25/02/2019 è indicata la rimozione della struttura.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica di variante n. 154/2000, sono state riscontrate alcune modeste difformità, consistenti in alcune misure interne che eccedono i limiti di tolleranza. È inoltre presente una parete divisoria che separa la zona della preparazione della pizza all'interno del locale bar, mentre non è stata rappresentata la porzione del sottoscala.

La rappresentazione della rampa esterna è difforme rispetto a quanto rilevato.

Vista la presenza di difformità interne al locale e nell'area esterna sarà necessario predisporre una pratica di sanatoria per la quale si stima un'oblazione di € 2.000,00. All'oblazione sono da aggiungere i diritti di segreteria, i costi professionali per le pratiche, complessivamente stimati in € 2.500,00.

Stante l'entità delle difformità riscontrate, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica è stimata in complessivi € 4.500,00, con la precisazione che si tratta di una mera stima in quanto l'importo sarà da definirsi in accordo con il Comune di Torrile in sede di definizione della pratica edilizia.



Sull'area pertinenziale esterna sono presenti due gazebo ed un ricovero attrezzi per i quali viene stimato forfettariamente un costo di rimozione di 1000 €.

## **8. 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.

Tuttavia per la zona in oggetto non sono disponibili dati di riferimento, si è optato per fare riferimento alla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona del Capoluogo.

Tale approssimazione può essere giustificata anche in considerazione della destinazione d'uso propria del locale commerciale, bar e pizzeria, correlata alla ottima posizione di passaggio rappresentata dalla Strada Provinciale SP 9, che collega Torrile a Parma, arteria ad elevato passaggio. Altri aspetti positivi che incidono sulla stima sono: l'ampio parcheggio pubblico antistante al locale; l'area a verde pubblico attrezzato anch'essa antistante il locale; l'area cortilizia pertinenziale che valorizza le potenzialità dell'attività commerciale insediata.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate, II semestre 2023, fornisce per la zona B2 – Capoluogo Torrile / San Polo / Dintorni, per i negozi un valore compreso tra: 840-1150 €/mq.

Nella presente stima, in considerazione di quanto sopra, considerato anche che l'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2000 ed è ancora in buono stato di manutenzione e conservazione, a reddito, si opta per assumere un valore di riferimento prossimo al massimo, assumendo un valore di riferimento di: 1.100,00 €/mq

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) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;

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)

Nel caso specifico vi è l'area pertinenziale esterna che completa e valorizza l'immobile commerciale. Si propende per applicare alla sua superficie un coefficiente pari al 10%.

Nella presente stima si assume quindi:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Locale commerciale interno	Mq 120,0	100%	Mq 120,0
Area cortilizia pertinenziale	Mq 160,0	10%	Mq 16,0
<b>Sommano</b>	<b>Mq 280,0</b>	-	<b>Mq 136,0</b>

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

Si applicano anche quale detrazione dal valore di stima i costi di sanatoria stimati.

## 10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

### a) Valore commerciale immobile

Superficie commerciale	mq. 136,0
Valore unitario di riferimento	€/mq 1.100,00
Valore commerciale complessivo lordo del lotto di stima ("a")	€ 149.600,00



b) Detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "a")	<u>€ 29.920,00</u>
- Oneri di ripristino dello stato legittimato	<u>€ 4.500,00</u>
Sommano complessive detrazioni ("b")	€ 34.420,00
Il valore finale stimato per l'intera proprietà del bene, risulta pertanto (a – b)	€ 115.180,00
Valore conseguente della quota indivisa di ½ del bene	€ 57.590,00
<b>Valore finale del bene, quota ½ dell'immobile, che si arrotonda a</b>	<b>€ 57.000,00</b>
<b>(Euro cinquantasettemila/00)</b>	

**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 07 ottobre 2024

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Certificato di residenza dell'esecutato;
- 2) Certificato di matrimonio;
- 3) Avviso di inizio operazioni peritali al debitore ed al creditore;
- 4) Visure catastali attuali e storiche;
- 5) Estratto di mappa catasto terreni;
- 6) Planimetria catastale, valevole anche quale planimetria;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Estratti delle pratiche edilizie citate;
- 9) Ispezioni ipotecarie;
- 10) Copia degli atti di provenienza;
- 11) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 12) Perizia versione privacy
- 13) Copia del contratto di locazione e comunicazione di subentro

