



# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2007

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Salvatore Di Carluccio

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2022

creata con Tribu Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCA DALL'ASTA**

CF: DLLFNC67C42G337O

con studio in PARMA (PR) Viale Mentana n.92

telefono: 0521934509

fax: 0521934576

email: dallastafstudio@gmail.com

PEC: francesca.dallasta@archiworldpec.it

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2007

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera centrale a COLORNO Via Luigi Einaudi 7, della superficie commerciale di **164,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
CASA A SCHIERA, di tre piani fuori terra, composta da 6 vabi più tre servizi con garage e piccola area cortilizia.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)  
Abitazione con area fronte e orto staccato: - foglio 44, mappale 756, sub. 2 - graffato al mappale 843, sub. 8, via Aldo Moro piani T1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, consistenza 8,5 vani, dati di superficie: Totale: 131 m2; escluse aree scoperte 125 m2, R.C. € 790,18.
- (catasto fabbricati)  
Garage ed area sul retro: foglio 44, mappale 756, sub. 14 graffato al mappale 843 sub 3, via Aldo Moro, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 33, R.C. € 92,03;

**A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 756 sub. 14 (catasto fabbricati), piano: terra  
Coerenze: Nel suo complesso, compresa l'area esterna confina: a nord e con ragione di terzi Via L. Einaudi n. 8; a est con abitazione stessa ragione; a sud on ragione di terzi Via L. Einaudi n. 6; a ovest con strada pubblica

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,83 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,60 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 228.647,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 205.700,00
Data della valutazione:	10/11/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Sono residenti nell'abitazione la titolare del debito, il marito, la figlia (disabile) con il proprio figlio minore ed il figlio maggiorenne.

La debitrice è coniugata in regime di separazione dei beni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/07/2002 a firma di Notaio Henzel ai nn. 18904 di repertorio, iscritta il 05/08/2002 a Parma ai nn. 3604/16391, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 206.584.

Importo capitale: 103.292.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della perizia.

L'ipoteca è stata rinnovata il 06/07/2022 al RP 2562 e RG 15419

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2003 a firma di Notaio Rizzo Francesco ai nn. 245863 di repertorio, iscritta il 03/07/2003 a Parma ai nn. 2884/15722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di debito.

Importo ipoteca: 190.733,37.

Importo capitale: 139.426,61.

Durata ipoteca: n.d..

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto della perizia

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2006 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 127 di repertorio, iscritta il 25/01/2006 a Parma ai nn. 733/2548, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale.

Importo ipoteca: 42.000.

Importo capitale: 35.968,06.

Durata ipoteca: n.d..

La formalità è riferita solamente a u.i. oggetto della perizia

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/01/2006 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 519/2006 di repertorio, iscritta il 30/01/2006 a Parma ai nn. 832/2991, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 103.345,26.

Importo capitale: 48.209,14.

Durata ipoteca: n.d..

La formalità è riferita solamente a u.i. oggetto della perizia

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/02/2005 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 291/1 di repertorio, trascritta il 19/03/2005 a Parma ai nn. 5243/7859, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a U.I. oggetto della perizia

pignoramento, stipulata il 19/12/2006 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 5383/12 di repertorio, trascritta il 18/01/2007 a Parma ai nn. 1023/1723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a u.i. oggetto della perizia

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

l'immobile cui fanno parte le u.i. in oggetto non si è costituito in condominio. L'amministrazione delle parti comuni viene gestita in comune accordo tra i proprietari. Non vi sono spese di gestione.

Esistono il "Regolamento di condominio" ed il "Regolamento interno" allegati al Rogito del 19/07/2002 rep. 18903 del Notaio A. Henzel. Alle parti comuni del Fabbricato D, sono comprese tra i beni d'uso e godimento comune anche 4 piccole aree di terreno destinate a "verde di vicinato", contigue, sul lato est del complesso " I ciliegi" ed individuate nel Catasto terreni del Comune di Colorno con i seguenti dati: Foglio 44, mapp. 757 - 758 - 759 - 760.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'esecutata la proprietà è pervenuta per acquisto da \_\_\_\_\_ per atto  
notaio Dr. Augusto Henzel del 19-07-2002 rep. 18.903, trascritto il 5-08-2002 n. 10.911 R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso di case a schiera denominato "I Ciliegi" è stato costruito in virtù della "Convenzione fra il Comune di Colorno e la Cooperativa La Nuova Speranza s.c.r.l., per la costruzione di n. 20 alloggi nel Comparto "Cardinazzi" ai sensi degli artt. 7-8 della Legge 28/01/1978 n. 10", approvata con delibera della Giunta Comunale n. 378 del 18/06/1992.

Le concessioni edilizie di attuazione di tale convenzione, con le quali si sono realizzate le opere di urbanizzazione e i quattro corpi di fabbrica per un totale di 17 case a schiera, sono:

- C.E. n. 68 rilasciata il 27/02/1990;
- C.E. n. 69 rilasciata il 27/02/1990;
- C. E. n. 49 rilasciata il 04/05/1994;
- C. E. n. 50 rilasciata il 04/05/1994;
- A.E. n. 95 rilasciata il 14/12/1994.

E' stato rilasciato il certificato di conformità edilizia n. 1 in data 25/01/1996.

Non risultano successive pratiche edilizie (domande di sanatoria, Dia, o altro), a carico delle unità in oggetto. L'immobile è conforme alle planimetrie catastali e dei progetti edilizi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali. Non sono stati eseguiti lavori rispetto al 2007, data della precedente perizia, alla quale l'immobile era conforme alle planimetrie di concessione edilizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLORNO VIA LUIGI EINAUDI 7

### VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

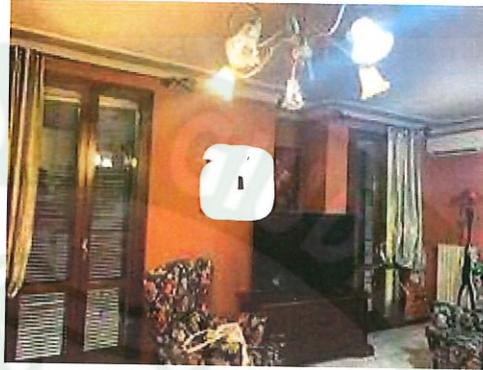
DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a COLORNO Via Luigi Einaudi 7, della superficie commerciale di **164,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
CASA A SCHIERA, di tre piani fuori terra, composta da 6 vabi più tre servizi con garage e piccola area cortilizia.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)  
Abitazione con area fronte e orto staccato: - foglio 44, mappale 756, sub. 2 - graffato al mappale 843, sub. 8, via Aldo Moro piani T1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, consistenza 8,5 vani, dati di superficie: Totale: 131 m2; escluse aree scoperte 125 m2, R.C. € 790,18.
- (catasto fabbricati)  
Garage ed area sul retro: foglio 44, mappale 756, sub. 14 graffato al mappale 843 sub 3, via Aldo Moro, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 33, R.C. € 92,03;





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### ESTERNO:

L'edificio che comprende 5 case a schiera si presenta esternamente in buone condizioni la facciata è stata recentemente tinteggiata dai singoli proprietari; ha struttura in muratura ed aspetto

architettonico semplice con finestre in Abete mordenzato noce, piccoli balconcini con semplici parapetti in ferro; il tetto è in latero-cemento con sottotetto non praticabile (vi è una botola per l'ispezione), manto di copertura in coppi, cornicione in calcestruzzo tinteggiato. La recinzione su Via Einaudi è in calcestruzzo con sovrastante barriera in ferro, pilastri in muratura tinteggiata sorreggono le tettoie in alluminio e pvc a protezione dei cancelli pedonali. Il cancello carraiò è comune per le 5 case a schiera del lotto ed è pposto sulla strada retostante.

#### INTERNO:

L'abitazione si presenta in buono stato; l'accesso al piano terra, dalla piccola area privata sistemata in parte a verde ed in parte pavimentata, è protetto da porta blindata. Il vano ingresso ha pareti e soffitto rifiniti a calce lucida con cornici, il pavimento è in ceramica cm 30x30 chiara. A lato dell'ingresso vi è un locale definito in concessione edilizia "pluriuso" utilizzato a studio, con altezza netta 2,40 (pertanto non abitabile), con pavimento in piastrelle uguali all'ingresso, pareti e soffitto con intonaco tinteggiato chiaro, porta finestra verso l'area verde. Vi è un piccolo locale ripostiglio ad uso lavanderia, senza finestra (con aeratore meccanico), dotato di lavatoio e attacco lavatrice, con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche colore rosa mattone. Dall'ingresso si giunge al piano superiore attraverso una scala a due rampe con gradini in marmo chiaro tipo Trani e parapetto in noce massiccio. Il garage al piano terra è collegato all'abitazione tramite porta tagliafuoco. Esso è dotato di due porte basculanti in lamiera zincata verniciata di colore scuro con vetro sopralucente, ha pavimento in piastrelle di grès ceramico colore chiaro, pareti e soffitto intonacato e tinteggiato.

Al piano primo, i pavimenti di soggiorno e cucina sono in ceramica chiara 30x30 con fughe grigio scuro, le pareti del soggiorno sono rivestite con carta da parati di colore amaranto i soffitti sono rifiniti a calce lucida colore rosa chiaro con cornici in gesso colore bianco. La cucina, ampia e luminosa, ha pareti intonacate e tinteggiate colore bianco. Vi è un bagno dotato di doccia e sanitari, con pavimento in gres porcellanato levigato lucido cm 30x30, e rivestimento in piastrelle di ceramica chiara di ottima qualità. Al piano superiore vi sono le camere rifinite con pavimento in ceramica chiara e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati colore chiaro.

Le porte interne sono tutte in noce nazionale con cornici, le finestre sono in abete mordenzato noce con vetro-camera e protette da persiane esterne in abete mordenzato noce. I balconcini verso via Einaudi sono minimi ed a scopo decorativo, hanno struttura a sbalzo in ferro con piano di solaio in tavole di legno. I balconcini sul retro sono in cemento armato con pavimento in piastrelle ceramiche.

#### DOTAZIONE IMPIANTI:

- riscaldamento autonomo a gas con caldaia di recente installazione, di tipo pensile, posta in cucina, in regola con la manutenzione di legge.
- Impianto video-citofonico;
- Impianti elettrici, telefonici e tv, sottotraccia, realizzati a norma di legge;
- Impianto anti-intrusione;
- Allacciamenti alle pubbliche utenze (acqua, luce, fognatura).

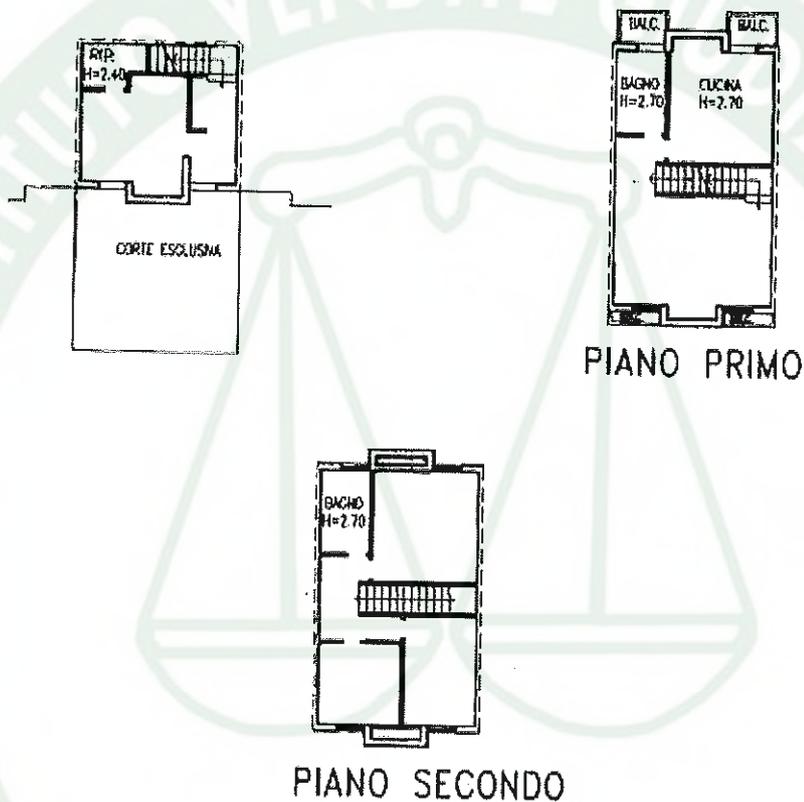
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali abitabili piani 1-2	116,35	x	100 %	=	116,35
locali accessori collegati direttamente all'abitazione	50,00	x	50 %	=	25,00
balconi	6,00	x	50 %	=	3,00

locali accessori pT	32,95	x	50 %	=	16,48
area esterna fornistante	40,00	x	10 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>245,30</b>				<b>164,83</b>



**ACCESSORI:**

box doppio.

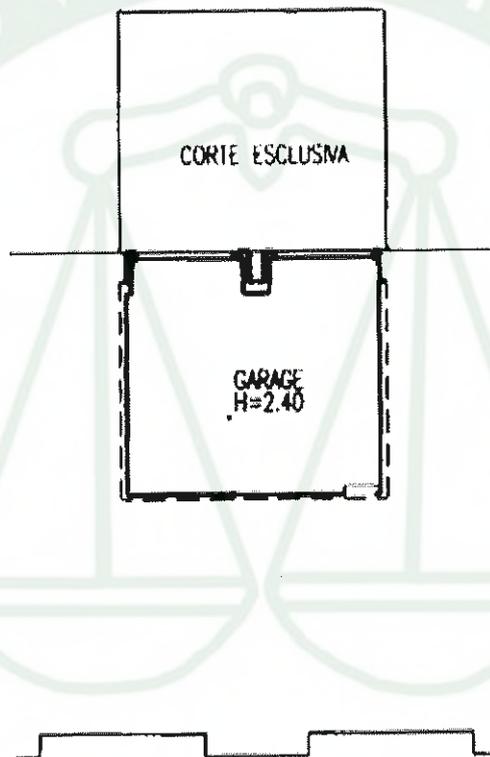
Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 756 sub. 14 (catasto fabbricati), piano: terra  
Coerenze: Nel suo complesso, compresa l'area esterna confina: a nord e con ragione di terzi Via L. Einaudi n. 8; a est con abitazione stessa ragione; a sud on ragione di terzi Via L. Einaudi n. 6; a ovest con strada pubblica

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage privato	38,00	x	70 %	=	26,60
area esterna	40,00	x	10 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>30,60</b>

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

## PIANO TERRA



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2022

Descrizione: casa unifamiliare

Indirizzo: Via Aldo Moro 5

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.517,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.365,52 Euro/mq

Valore Ctu: 1.413,00 pari a: 9,74 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: I semestre 2022 - ville e villini

Indirizzo: zona centrale e limitrofe

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	164,83	x	1.300,00	=	214.272,50
Valore superficie accessori:	30,60	x	1.300,00	=	39.780,00
					<b>254.052,50</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 254.052,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 254.052,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	164,83	30,60	254.052,50	254.052,50

254.052,50 €

254.052,50 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è divisibile e costituisce 1 lotto unico

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. 25.405,25

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 228.647,25**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 22.864,72

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 82,52

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 205.700,00

data 10/11/2022

il tecnico incaricato  
FRANCESCA DALL'ASTA

I.V.G.

DI PARMA

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)



# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2007

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Salvatore Di Carluccio

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2022

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCA DALL'ASTA**

CF: DLLFNC67C42G337O

con studio in PARMA (PR) Viale Mentana n.92

telefono: 0521934509

fax: 0521934576

email: dallastastudio@gmail.com

PEC: francesca.dallasta@archiworldpec.it

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2007

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera centrale a COLORNO Via Luigi Einaudi 7, della superficie commerciale di **164,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
CASA A SCHIERA, di tre piani fuori terra, composta da 6 vabi più tre servizi con garage e piccola area cortilizia.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)  
Abitazione con area fronte e orto staccato: - foglio 44, mappale 756, sub. 2 - graffato al mappale 843, sub. 3, via Aldo Moro piani T1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, consistenza 8,5 vani, dati di superficie: Totale: 131 m2; escluse aree scoperte 125 m2, R.C. € 790,18.
- (catasto fabbricati)  
Garage ad area retro: foglio 44, mappale 756, sub. 14 graffato al mappale 843 sub 3, via Aldo Moro, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 33, R.C. € 92,03;

**A.I** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 756 sub. 14 (catasto fabbricati), piano: terra  
Coerenze: Nel suo complesso, compresa l'area esterna confina: a nord e con ragione di terzi Via L. Einaudi n. 8; a est con abitazione stessa ragione; a sud on ragione di terzi Via L. Einaudi n. 6; a ovest con strada pubblica

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>164,83 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>30,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 228.647,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 205.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/10/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La presente perizia è un aggiornamento di quella già depositata dalla sottoscritta il 14/07/2007

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/07/2002 a firma di Notaio Henzel ai nn. 18904 di repertorio, iscritta il 05/08/2002 a Parma ai nn. 3604/16391, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 206.584.

Importo capitale: 103.292.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della perizia.

L'ipoteca è stata rinnovata il 06/07/2022 al RP 2562 e RG 15419

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2003 a firma di Notaio Rizzo Francesco ai nn. 245863 di repertorio, iscritta il 03/07/2003 a Parma ai nn. 2884/15722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di debito.

Importo ipoteca: 190.733,37.

Importo capitale: 139.426,61.

Durata ipoteca: n.d..

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto della perizia

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2006 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 127 di repertorio, iscritta il 25/01/2006 a Parma ai nn. 733/2548, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale.

Importo ipoteca: 42.000.

Importo capitale: 35.968,06.

Durata ipoteca: n.d..

La formalità è riferita solamente a u.i. oggetto della perizia

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/01/2006 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 519/2006 di repertorio, iscritta il 30/01/2006 a Parma ai nn. 832/2991, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 103.345,26.

Importo capitale: 48.209,14.

Durata ipoteca: n.d..

La formalità è riferita solamente a u.i. oggetto della perizia

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/02/2005 a firma di \_\_\_\_\_ a ai nn. 291/1 di repertorio, trascritta il 19/03/2005 a Parma ai nn. 5243/7859, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a U.I. oggetto della perizia

pignoramento, stipulata il 19/12/2006 a firma di \_\_\_\_\_ a ai nn. 5383/12 di repertorio, trascritta il 18/01/2007 a Parma ai nn. 1023/1723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.  
La formalità è riferita solamente a u.i. oggetto della perizia

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

l'immobile cui fanno parte le u.i. in oggetto non si è costituito in condominio. L'amministrazione delle parti comuni viene gestita in comune accordo tra i proprietari. Non vi sono spese di gestione.

Esistono il "Regolamento di condominio" ed il "Regolamento interno" allegati al Rogito del 19/07/2002 rep. 18903 del Notaio A. Henzel. Alle parti comuni del Fabbricato D, sono comprese tra i beni d'uso e godimento comune anche 4 piccole aree di terreno destinate a "verde di vicinato", contigue, sul lato est del complesso " I ciliegi" ed individuate nel Catasto terreni del Comune di Colorno con i seguenti dati: Foglio 44, mapp. 757 – 758 – 759 – 760.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'esecutata la proprietà è pervenuta per acquisto da \_\_\_\_\_ a per atto  
notaio Dr. Augusto Henzel del 19-07-2002 rep. 18.903, trascritto il 5-08-2002 n. 10.911 R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso di case a schiera denominato "I Ciliegi" è stato costruito in virtù della \_\_\_\_\_, per la costruzione di n. 20 alloggi nel Comparto "Cardinazzi" ai sensi degli artt. 7-8 della Legge 28/01/1978 n. 10", approvata con delibera della Giunta Comunale n. 378 del 18/06/1992.

Le concessioni edilizie di attuazione di tale convenzione, con le quali si sono realizzate le opere di urbanizzazione e i quattro corpi di fabbrica per un totale di 17 case a schiera, sono:

- C.E. n. 68 rilasciata il 27/02/1990;
- C.E. n. 69 rilasciata il 27/02/1990;
- C. E. n. 49 rilasciata il 04/05/1994;
- C. E. n. 50 rilasciata il 04/05/1994;
- A.E. n. 95 rilasciata il 14/12/1994.

E' stato rilasciato il certificato di conformità edilizia n. 1 in data 25/01/1996.

Non risultano successive pratiche edilizie (domande di sanatoria, Dia, o altro), a carico delle unità in oggetto. L'immobile è conforme alle planimetrie catastali e dei progetti edilizi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali. Non sono stati eseguiti lavori rispetto al 2007, data della precedente perizia, alla quale l'immobile era conforme alle planimetrie di concessione edilizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLORNO VIA LUIGI EINAUDI 7

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a COLORNO Via Luigi Einaudi 7, della superficie commerciale di **164,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
CASA A SCHIERA, di tre piani fuori terra, composta da 6 vabi più tre servizi con garage e piccola area cortilizia.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)  
Abitazione con area fronte e orto staccato: - foglio 44, mappale 756, sub. 2 - graffato al mappale 843, sub. 3, via Aldo Moro piani T1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, consistenza 8,5 vani, dati di superficie: Totale: 131 m2; escluse aree scoperte 125 m2, R.C. € 790,18.
- (catasto fabbricati)  
Garage ad area retro: foglio 44, mappale 756, sub. 14 graffato al mappale 843 sub 3, via Aldo Moro, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 33, R.C. € 92,03;





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### ESTERNO:

L'edificio che comprende 5 case a schiera si presenta esternamente in buone condizioni la facciata è stata recentemente tinteggiata dai singolo proprietari; ha struttura è in muratura ed aspetto

architettonico semplice con finestre in Abete mordenzato noce, piccoli balconcini con semplici parapetti in ferro; il tetto è in latero-cemento con sottotetto non praticabile (vi è una botola per l'ispezione), manto di copertura in coppi, cornicione in calcestruzzo tinteggiato. La recinzione su Via Einaudi è in calcestruzzo con sovrastante barriera in ferro, pilastri in muratura tinteggiata sorreggono le tettoie in alluminio e pvc a protezione dei cancelli pedonali. Il cancello carrai è comune per le 5 case a schiera del lotto ed è pposto sulla strada retostante.

#### INTERNO:

L'abitazione si presenta in buono stato: l'accesso al piano terra, dalla piccola area privata sistemata in parte a verde ed in parte pavimentata, è protetto da porta blindata. Il vano ingresso ha pareti e soffitto rifiniti a calce lucida con cornici, il pavimento è in ceramica cm 30x30 chiara. A lato dell'ingresso vi è un locale definito in concessione edilizia "pluriuso" utilizzato a studio, con altezza netta 2,40 (pertanto non abitabile), con pavimento in piastrelle uguali all'ingresso, pareti e soffitto con intonaco tinteggiato chiaro, porta finestra verso l'area verde. Vi è un piccolo locale ripostiglio ad uso lavanderia, senza finestra (con aeratore meccanico), dotato di lavatoio e attacco lavatrice, con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche colore rosa mattone. Dall'ingresso si giunge al piano superiore attraverso una scala a due rampe con gradini in marmo chiaro tipo Trani e parapetto in noce massiccio. Il garage al piano terra è collegato all'abitazione tramite porta tagliafuoco. Esso è dotato di due porte basculanti in lamiera zincata verniciata di colore scuro con vetro sopra luce, ha pavimento in piastrelle di grès ceramico colore chiaro, pareti e soffitto intonacato e tinteggiato.

Al piano primo, i pavimenti di soggiorno e cucina sono in ceramica chiara 30x30 con fughe grigio scuro, le pareti del soggiorno sono rivestite con carta da parati di colore amaranto i soffitti sono rifiniti a calce lucida colore rosa chiaro con cornici in gesso colore bianco. La cucina, ampia e luminosa, ha pareti intonacate e tinteggiate colore bianco. Vi è un bagno dotato di doccia e sanitari, con pavimento in gres porcellanato levigato lucido cm 30x30, e rivestimento in piastrelle di ceramica chiara di ottima qualità. Al piano superiore vi sono le camere rifinite con pavimento in ceramica chiara e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati colore chiaro.

Le porte interne sono tutte in noce nazionale con cornici, le finestre sono in abete mordenzato noce con vetro-camera e protette da persiane esterne in abete mordenzato noce. I balconcini verso via Einaudi sono minimi ed a scopo decorativo, hanno struttura a sbalzo in ferro con piano di solaio in tavole di legno. I balconcini sul retro sono in cemento armato con pavimento in piastrelle ceramiche.

#### DOTAZIONE IMPIANTI:

- riscaldamento autonomo a gas con caldaia di recente installazione, di tipo pensile, posta in cucina, in regola con la manutenzione di legge.
- Impianto video-citofonico;
- Impianti elettrici, telefonici e tv, sottotraccia, realizzati a norma di legge;
- Impianto anti-intrusione;
- Allacciamenti alle pubbliche utenze (acqua, luce, fognatura).

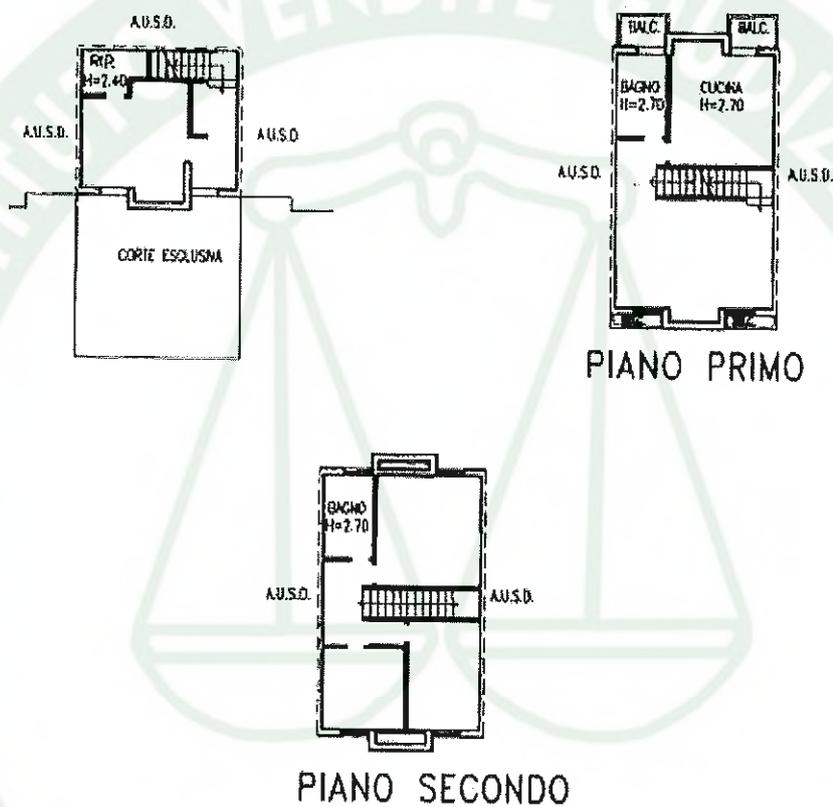
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali abitabili piani 1-2	116,35	x	100 %	=	116,35
locali accessori collegati direttamente all'abitazione	50,00	x	50 %	=	25,00
balconi	6,00	x	50 %	=	3,00

locali accessori pT	32,95	x	50 %	=	16,48
area esterna forntistante	40,00	x	10 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>245,30</b>				<b>164,83</b>

**ACCESSORI:**

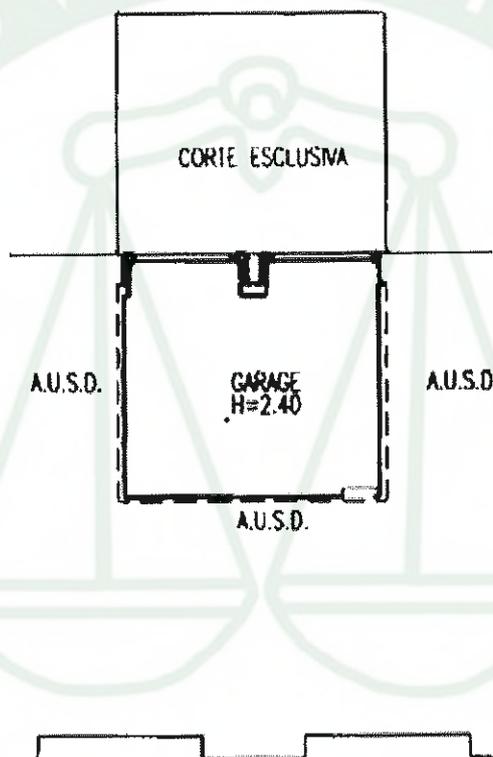
box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 756 sub. 14 (catasto fabbricati), piano: terra  
Coerenze: Nel suo complesso, compresa l'area esterna confina: a nord e con ragione di terzi Via L. Einaudi n. 8; a est con abitazione stessa ragione; a sud on ragione di terzi Via L. Einaudi n. 6; a ovest con strada pubblica

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage privato	38,00	x	70 %	=	26,60
area esterna	40,00	x	10 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>30,60</b>

## PIANO TERRA



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2022

Descrizione: casa unifamiliare

Indirizzo: Via Aldo Moro 5

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.517,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.365,52 Euro/mq

Valore Ctu: 1.413,00 pari a: 9,74 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: I semestre 2022 - ville e villini

Indirizzo: zona centrale e limitrofe

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	164,83	x	1.300,00	=	214.272,50
Valore superficie accessori:	30,60	x	1.300,00	=	39.780,00
					<b>254.052,50</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 254.052,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 254.052,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	164,83	30,60	254.052,50	254.052,50

254.052,50 €

254.052,50 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è divisibile e costituisce 1 lotto unico

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:

€. 25.405,25

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 228.647,25

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 22.864,72

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 82,52

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 205.700,00

data 31/10/2022

il tecnico incaricato  
FRANCESCA DALL'ASTA

I.V.G.

DI PARMA

www.ivgparma.it



L'orto pertinenziale, confina: a nord con proprietà ..... o aventi causa; ad est con canale Naviglio; a sud con proprietà ..... o aventi causa; a ovest con Stradello comune.

### 3. Dati Catastali

Gli immobili in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati di Colorno:

*abitazione con area fronte e orto staccato*: - foglio 44, mappale 756, sub. 2, via Aldo Moro piani T1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, R.C. € 790,18;

- foglio 44, mappale 843, sub. 8, graffato al precedente;

*garage ad area retro*: foglio 44, mappale 756, sub. 14, via Aldo Moro, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 33, R.C. € 92,03;

- foglio 44, mappale 843, sub. 3, graffato al precedente.

Vi è corrispondenza tra i dati della provenienza e i dati catastali con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che i mappali 843 e 756 del foglio 44 del Catasto Fabbricati del Comune di Colorno, corrispondono ai mappali 843 e 756 del foglio 43 del Catasto terreni del Comune di Colorno, e con una estensione complessiva di mq 2.003.

### 4. Proprietà

Proprietaria dei beni è la debitrice ..... , nata a ..... coniugata in regime di comunione dei beni il 15/09/1990 a Casal di Principe (CS). Dal settembre 2002 i coniugi hanno modificato il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni.

### 5. Provenienza

All'esecutata la proprietà è pervenuta per acquisto da ..... per atto notaio Dr. Augusto Henzel del 19-07-2002 rep. 18.903, trascritto il 5-08-2002 n. 10.911 R.P. .

### 6. Documentazione

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in

riferimento alla continuità delle trascrizioni relative al ventennio, risulta completa.

Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato le seguenti formalità:

• **6. A Ipoteche**

Ai fini ipotecari risultano le seguenti iscrizioni contro l'esecutata sui beni pignorati:

- 1) Ipoteca iscritta il 5-08-02 R.P. n. 3604 a favore di:
- 2) Ipoteca iscritta il 3-07-03 R.P. n.2884 a favore di:
- 3) Ipoteca iscritta il 25-01-06 R.P. n. 733 a favore di:
- 4) Ipoteca iscritta il 30-01-06 R.P. n. 832 a favore di: \_
- 5) Ipoteca iscritta il 31-07-06 R.P. n. 5008 a favore di:

• **6. B Trascrizioni**

Figurano i seguenti pignoramenti:

- In data 19-03-05 R.P. n. 5243 a favore della \_\_\_\_\_ con sede a Viareggio;
- In data 18-01-07 R.P. n. 1023 a favore dell'attuale precedente.

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli.

**7. Descrizione immobile**

L'immobile è stato costruito nel 1995 in edilizia convenzionata, dall'Impresa "Cooperativa La Primula s.c.r.l."; dopo la compravendita avvenuta nel 2002, l'attuale proprietario ha ristrutturato completamente l'abitazione.

Il complesso immobiliare si presenta esternamente in buone condizioni (sebbene la facciata con intonaco tinteggiato sia un po' rovinata dal tempo e sia già stato deliberato il tinteggio della facciata); la struttura è in muratura, l'aspetto architettonico è semplice scandito dalla ripetizione di grosse lesene per camini, di porte finestre in Abete mordenzato noce e di piccoli balconcini con semplici parapetti in ferro. Il tetto è in latero-cemento con sottotetto non praticabile (vi è una botola per l'ispezione), manto di copertura in coppi, cornicione in calcestruzzo tinteggiato. La recinzione su Via Einaudi è in calcestruzzo con sovrastante barriera in ferro, pilastri in muratura tinteggiata sorreggono le tettoie in alluminio e pvc a

protezione dei cancelli pedonali. Il cancello carraio è comune per le 5 case a schiera del lotto ed è posto su Via Einaudi a chiusura dello stradello retrostante da cui si accede alle singole aree private.

L'abitazione si presenta in ottimo stato: l'accesso al piano terra, dalla piccola area privata sistemata in parte a verde ed in parte pavimentata, è protetto da porta blindata. Il vano ingresso ha pareti e soffitto rifiniti a calce lucida con cornici, il pavimento è in ceramica cm 30x30 chiara. A lato dell'ingresso vi è un locale definito in concessione edilizia "pluriuso" utilizzato a studio, con altezza netta 2,40 (pertanto non abitabile), con pavimento in piastrelle uguali all'ingresso, pareti e soffitto con intonaco tinteggiato chiaro, porta finestra verso l'area verde. Vi è un piccolo locale ripostiglio ad uso lavanderia, senza finestra (con aeratore meccanico), dotato di lavatoio e attacco lavatrice, con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche colore rosa mattone. Dall'ingresso si giunge al piano superiore attraverso una scala a due rampe con gradini in marmo chiaro tipo Trani e parapetto in noce massiccio. Il garage al piano terra è collegato all'abitazione tramite porta tagliafuoco. Esso è dotato di due porte basculanti in lamiera zincata verniciata di colore scuro con vetro sopra luce, ha pavimento in piastrelle di grès ceramico colore chiaro, pareti e soffitto intonacato e tinteggiato.

Al piano primo, i pavimenti di soggiorno e cucina sono in ceramica chiara 30x30 con fughe grigio scuro, le pareti del soggiorno sono rivestite con carta da parati di colore amaranto i soffitti sono rifiniti a calce lucida colore rosa chiaro con cornici in gesso colore bianco. La cucina, ampia e luminosa, ha pareti intonacate e tinteggiate colore bianco. Vi è un bagno dotato di doccia e sanitari, con pavimento in gres porcellanato levigato lucido cm 30x30, e rivestimento in piastrelle di ceramica chiara di ottima qualità. Al piano superiore vi sono le camere rifinite con pavimento in ceramica chiara e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati colore chiaro.

Le porte interne sono tutte in noce nazionale con cornici, le finestre sono in abete mordenzato noce con vetro-camera e protette da persiane esterne in abete mordenzato noce. I balconcini

verso via Einaudi sono minimi ed a scopo decorativo, hanno struttura a sbalzo in ferro con piano di solaio in tavole di legno. I balconcini sul retro sono in cemento armato con pavimento in piastrelle ceramiche.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- riscaldamento autonomo a gas con caldaia di recente installazione, di tipo pensile, posta in cucina, in regola con la manutenzione di legge.
- Impianto video-citofonico;
- Impianti elettrici, telefonici e tv, sottotraccia, realizzati a norma di legge;
- Impianto anti-intrusione;
- Allacciamenti alle pubbliche utenze (acqua, luce, fognatura).

#### **8. Divisibilità**

La sottoscritta dichiara che le due unità immobiliari (garage e abitazione) costituiscono una sola unità abitativa non comodamente divisibile, pertanto l'immobile costituisce un unico lotto di vendita.

#### **9. Stato di possesso del bene**

Al momento del sopralluogo l'immobile (luglio 2007) l'immobile era abitato dalla proprietaria e dalla sua famiglia, tutti ivi residenti. La proprietaria mi ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione in corso né altri diritti d'uso.

#### **10. Condominio**

La proprietaria mi ha dichiarato che il complesso di case a schiera, seppure abbia parti comuni, non si è costituito in condominio. L'amministrazione delle parti comuni viene gestita in comune accordo tra i proprietari. Non vi sono spese di gestione, è stato però deliberato il ritinteggiamento della facciata.

Esistono il "Regolamento di condominio" ed il "Regolamento interno" allegati al Rogito del 19/07/2002 rep. 18903 del Notio A. Henzel. Alle parti comuni del Fabbricato D, sono comprese tra i beni d'uso e godimento comune anche 4 piccole aree di terreno destinate a

“verde di vicinato”, contigue, sul lato est del complesso “ I ciliegi” ed individuate nel Catasto terreni del Comune di Colomo con i seguenti dati: Foglio 44, mapp. 757 – 758 – 759 – 760.

#### **11. Conformità edilizia ed urbanistica**

Il complesso di case a schiera denominato “I Ciliegi” è stato costruito in virtù della “Convenzione fra il Comune di Colomo e la Cooperativa \_\_\_\_\_”, per la costruzione di n. 20 alloggi nel Comparto “Cardinazzi” ai sensi degli artt. 7-8 della Legge 28/01/1978 n. 10”, approvata con delibera della Giunta Comunale n. 378 del 18/06/1992.

Le concessioni edilizie di attuazione di tale convenzione, con le quali si sono realizzate le opere di urbanizzazione e i quattro corpi di fabbrica per un totale di 17 case a schiera, sono:

- C.E. n. 68 rilasciata il 27/02/1990;
- C.E. n. 69 rilasciata il 27/02/1990;
- C. E. n. 49 rilasciata il 04/05/1994;
- C. E. n. 50 rilasciata il 04/05/1994;
- A.E. n. 95 rilasciata il 14/12/1994.

E’ stato rilasciato il certificato di conformità edilizia n. 1 in data 25/01/1996.

Non risultano successive pratiche edilizie (domande di sanatoria, Dia, o altro), a carico delle unità in oggetto. L’immobile è conforme alle planimetrie catastali e dei progetti edilizi.

#### **12. Vincoli che restano a carico dell’acquirente**

Eventuali costi di gestione ordinaria e straordinaria amministrazione condominiale, non liquidati e la Convenzione del 18/02/1992, valida per anni 20.

#### **13. Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a spese della procedura:**

Saranno cancellate tutte le iscrizioni e trascrizioni di cui ai punti 6.A e 6.B della presente perizia.

#### **14. Superfici**

Si riportano in tabella A le superfici nette dei singoli locali (come allegati alla relazione della

depositata presso il Comune di Colorno il 21/07/1995):

Tabella A - Superfici nette

piano	locale	Mq di Superficie utile (abitabile)	Mq di Superficie non residenziale (accessorio)
T	Autorimessa	-	31,72
T	Locale pluriuso	-	14,52
T	ingresso	-	6,80
T	Lavanderia	-	3,42
1	Soggiorno	22,80	-
1	Proiezione vano scale	5,70	-
1	disimpegno	1,80	-
1	Bagno	5,40	-
1	Cucina	15,20	-
1	Balconi	-	3,75
1	Balconi	-	2,22
2	Disimpegno	5,40	-
2	Bagno	5,40	-
2	Camera	9	-
2	Camera	10,40	-
2	Camera	15,20	-
<b>Totali superfici nette</b>		<b>96,30</b>	<b>62,43</b>

Le superfici vendibili sono calcolate con i criteri del mercato immobiliare. Si riportano quindi in Tabella B le superfici desunte dalle planimetrie di progetto, attribuendovi coefficienti di riduzione in uso nel mercato immobiliare, secondo la destinazione dei locali: locali abitativi = 1; accessori, e cantine = 0,5; balconi = 0,50; logge = 1; garage = 0,5; aree scoperte = non valutate (in quanto in questo immobile il valore unitario commerciale dell'abitazione è comprensivo delle sue pertinenze scoperte che ne determinano l'indipendenza e quindi incidono sul valore intrinseco dell'alloggio). Le superfici lorde comprendono i muri e le pareti interne, la metà dei muri di confine, i muri esterni di tamponamento.

La stima dell'immobile deve essere considerata a corpo e non a misura, l'indicazione della superficie commerciale è indicativa in quanto calcolata sulle planimetrie e quindi suscettibile di modeste variazioni rispetto alla realtà.

Tabella B – Superfici commerciali

piano	descrizione	Mq	Coeff riduz. Comm.	Sup. commerciale
T	Locali accessori	32,95	0,5	16,47
T	Autorimessa	38,58	0,5	19,29
1	Abitativo	59,35	1	59,35
1	Balconi	6,01	0,50	3,00
2	Abitativo	57,00	1	57,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>155,11</b>

### 15. Criteri di valutazione

La stima del valore al libero mercato dell'immobile oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo tenendo conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali: *le caratteristiche intrinseche della zona* (posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona); *le caratteristiche ambientali* (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità nei collegamenti, ecc.); *le caratteristiche funzionali e distributive interne, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, la vetustà fisica, l'eventuale necessità di adeguamento normativo degli impianti, lo stato di occupazione dell'immobile nonché le eventuali servitù attive e passive.*

Considerando il buono stato di conservazione dell'immobile, l'appetibilità sul mercato determinato dalla posizione centrale in Colorno, dopo aver condotto un'indagine di mercato nella zona ed aver confrontato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del territorio di Parma per il Comune di Colorno (ultime quotazioni pubblicate: secondo semestre 2006), la sottoscritta attribuisce come valore immobiliare lordo unitario €/mq 1.800,00 di superficie abitabile, applicando poi coefficienti correttivi per le superfici accessorie secondo le convenzioni commerciali della zona.

In particolare essendo l'immobile sottoposto a Convenzione, valida fino al giugno 2012, nella quale si stabilisce che "qualora i negozi di compravendita avvengano nel corso del periodo di validità della presente convenzione, il prezzo di cessione degli alloggi stipulato nella convenzione è determinato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione: - da 0 (data di definizione del Pi) al 5° anno: 0%; dal 6° al 30° anno: 1% annuo. (...) Tale percentuale potrà variare in più o in meno, nella misura di ¼ in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio."

La sottoscritta indica quindi anche il valore di Convenzione alla data odierna.

#### 16. Stima dell'immobile:

##### 16. A Stima del valore d'asta in base al libero mercato

*Sup. commerciale x Valore immobiliare lordo unitario = mq. 155,11 x €/mq 1.800,00 = € 279.198,00*

Abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per garanzia da vizi occulti ed eventuali spese condominiali insolute:

Riduzione forfetaria = - 0,15 x € 279.198,00 = - € 41.879,70

Valore commerciale ridotto = € 279.198,00 - € 41.879,70 = € 237.318,30

Valore arrotondato = € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00)

##### 16. B Calcolo del valore di convenzione

$$\text{Prezzo di vendita } P_r = (P_i \times I_2) / I_1$$

$P_r$  = prezzo revisionato alla data attuale (ultimo indice pubblicato marzo 2007)

$P_i$  = prezzo iniziale di convenzione (£/mq 1.3335.752 x Superficie commerciale convenzionale = mq. 155,11 quindi: £/mq 1.3335.752 x mq 155,11 = £ 207.188.493)

$I_2$  = indice Istat Regionale sul costo di costruzione degli immobili alla data di revisione prezzo (ultimo indice pubblicato marzo 2007)

$I_1$  = indice Istat Regionale sul costo di costruzione degli immobili dalla data di convenzione (giugno 1992)

Variazione Istat nazionale dei costi di costruzioni di fabbricati residenziali, ultimo dato registrato e pubblicato dall'Istat è + 47,00%

$P_r = £ 207.188.493 \times 1,47 = £. 304.567.085$  pari a € 157.295,77

#### 17. Riepilogo

Abitazione a schiera con autorimessa posti in Colorno, Via Einaudi n. 7, facenti parte del complesso residenziale in edilizia convenzionata denominato "i Ciliegi" e precisamente nell'edificio a schiera "Fabbricato D".

L'immobile consta in tre piani fuori terra collegati da scala interna. La casa è composta 2 unità immobiliari:

- l'abitazione, con corte frontistante ed orto sul retro oltre lo stradello comune, composta: al piano terra, da ingresso, locale accessorio e ripostiglio; al piano primo da soggiorno, cucina, bagno oltre 4 piccoli balconcini; al piano secondo da due camere singole, una camera doppia ed un bagno.

- il garage con corte esclusiva accessibile da stradello comune.

Gli immobili in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati di Colomo:

*abitazione con area fronte e orto staccato*: - foglio 44, mappale 756, sub. 2, via Aldo Moro piani T1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, R.C. € 790,18; - foglio 44, mappale 843, sub. 8, graffato al precedente;

*garage ad area retro*: foglio 44, mappale 756, sub. 14, via Aldo Moro, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 33, R.C. € 92,03; - foglio 44, mappale 843, sub. 3, graffato al precedente.

Si precisa che i mappali 843 e 756 del foglio 44 del Catasto Fabbricati del Comune di Colomo, corrispondono ai mappali 843 e 756 del foglio 43 del Catasto terreni del Comune di Colomo, e con una estensione complessiva di mq 2.003.

La convenzione è valida fino al giugno 2012.

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, è in buono stato di conservazione e conforme ai progetti edilizie ed alle planimetrie catastali.

Valore di stima € 240.000,00.

Parma, 14 luglio 2007

In fede.

  
Arch. Francesca Dall'Asta  
(perito estimatore)

