



TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 160/2024

Unità immobiliare sita a Parma – Località Eja, Via Ferdinando Mazzieri n. 5

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUSTATI:

CREDITORE PROCEDENTE.

I.V.G.

ESPERTO STIMATORE: arch. Alberto Tinelli

CONTROLLO PRELIMINARE

Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se la certificazione precisa i dati catastali e storici degli immobili pignorati; 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 1) La certificazione notarile riporta atto di acquisto del 10/01/1986;
- 2) La certificazione notarile riporta unicamente i dati catastali attuali. In ogni modo di seguito si riporta la cronologia delle variazioni catastali dell'ultimo ventennio;
- 3) La debitrice ha contratto matrimonio in comunione dei beni in data 11/09/1994 presso il Comune di Parma.

Si precisa, però, che nell'atto di compravendita dei beni oggetto della presente stima, viene esplicitato, a norma dell'art. 179, comma 2, cod. civ., che la signoraacquista in esclusione dalla comunione legale dei beni con il proprio coniuge, ai sensi dell'art. 179, comma 1, lett. f) cod. civ., avendo utilizzato per il pagamento, denaro personale.

Catasto Fabbricati del Comune di Parma

Sez. 4, Foglio 8, mappale 277, sub. 3, zona cens. 4, cat. A/2, cl.3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. tot. 129 mq, rendita € 637,82.

L'unità immobiliare sopra citata si è costituita in data 24/03/2006, Pratica n. PR0041581 in atti dal 24/03/2006, in seguito a tipo mappale del 13/02/2006, Pratica n. PR0018852 in atti dal 13/02/2006 (n. 18852.1/2006), dove il mappale 277 di mq 725 (seminativo arboreo) è passato ad ente urbano. Il mappale 277 si è generato in seguito a frazionamento del 19/03/2004 Pratica n. PR0035590 in atti dal 19/03/2004 (n. 35590.1/2004) del mappale 208 di mq 65246, il quale oltre ad altri mappali ha generato il mappale 238 di mq 679 ed il mappale 246 di mq 46 che hanno generato a loro volta il mappale 277 di mq 725.

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei 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 giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Esatta individuazione e descrizione dei beni pignorati



Stralcio estratto di mappa



Vista satellitare



Vista satellitare



vista condominio



vista condominio



vista condominio



vista condominio

Trattasi di appartamento, posto al piano secondo con cantina al piano terra, facenti parte di un condominio denominato “Residenza Filippo”, sito in Comune di Parma, località Eja.

Eja è una frazione del comune di Parma, collocata a poco più di 6 km a nord/ovest del centro della città. E' comodamente servita da mezzi pubblici.

Il condominio ha forma rettangolare e si eleva per 4 piani fuori terra (terra – primo – secondo – terzo). Nel condominio sono presenti n. 5 appartamenti, n. 7 autorimesse e n. 6 cantine.

L'appartamento posto al piano secondo, lato nord dell'edificio è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni e due balconi; con annesso al piano terra un locale ad uso cantina.

Dalla documentazione tecnica rinvenuta presso il comune si evince che le fondazioni sono continue in cemento armato sotto tutti i muri perimetrali e portanti, i muri perimetrali sono costituiti da doppia muratura, tipo POROTON dello spessore di cm 25 verso l'interno e mattoni a faccia vista dello spessore di cm 12 verso l'esterno con interposto isolamento dello spessore di 3 cm costituito da pannelli in polistirene. Le murature portanti interne in hanno spessore di cm 25. E' presente un vespaio in ghiaia. Le pareti divisorie tra le diverse unità immobiliari hanno spessore cm 20 formate da doppia paretina in muratura

con interposto pannello isolante. I solai piani sono in laterocemento, quello di copertura è costituito da paretine a gelosia e tavelloni. Il cornicione è in cemento armato a vista.

La pavimentazione è in mattonelle simil cotto nelle zone giorno, in legno a correre nella zona notte ed in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina. Nel bagno e nella cucina sono presenti rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica. Nella cantina la pavimentazione è in grès, i balconi sono pavimentati con grès granigliato antigelivo per esterni.

I serramenti sono in legno con vetro camera 4/12/4, i davanzali in granito, il portoncino di accesso dell'unità immobiliare è in legno blindato, le porte interne in legno tamburato. La cantina ha porta in lamiera. I balconi hanno parapetto in cemento gettato in opera con sovrastante elemento metallico.

Il fabbricato condominiale è recintato su tutti i lati. Verso il fronte strada è presente muretto con sovrastante ringhiera metallica oltre a cancello pedonale e carraio. Nei restanti tre lati la recinzione è costituita da muretto in cls con sovrastante rete verde.

E' presente l'ascensore e le scale del vano scala condominiale sono rivestite in granito.

L'area cortilizia esterna antistante le autorimesse ed il vialetto pedonale sono pavimentati con autobloccanti.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una consistente presenza di muffa, in particolare nella camera posta a nord e nella cucina. A detta del proprietario tale fenomeno sarebbe dovuto alla scarsa impermeabilizzazione della terrazza (appartamento subalterno 5) e della copertura sovrastanti l'unità immobiliare oggetto di stima. A tale proposito è stato riferito che sono stati attuati interventi di impermeabilizzazione. Certamente in detti punti il fenomeno è considerevole anche se si segnala presenza di muffa in altri punti. Si ritiene che, a parte il problema derivante dal terrazzo sovrastante, la problematica sia dovuta anche alla presenza di ponti termici, ad una concentrazione eccessiva di umidità e da scarsa aerazione dei locali, in quanto la muffa, seppur in misura ridotta è presente anche in altri punti come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Complessivamente si ritiene che l'immobile abbia uno stato manutentivo ordinario.

In un bagno sono presenti wc con cassetta incassata, vasca da bagno, bidet oltre a

lavabo. Nel secondo bagno sono presenti wc con cassetta incassata, doccia, bidet, lavabo oltre ad attacchi per la lavatrice.



zona giorno



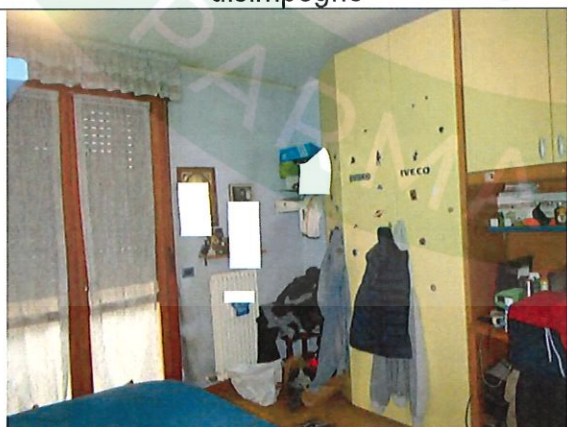
cucina



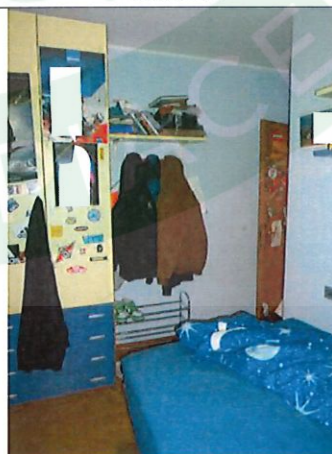
disimpegno



camera



camera



camera



balcone



bagno 1



bagno 1



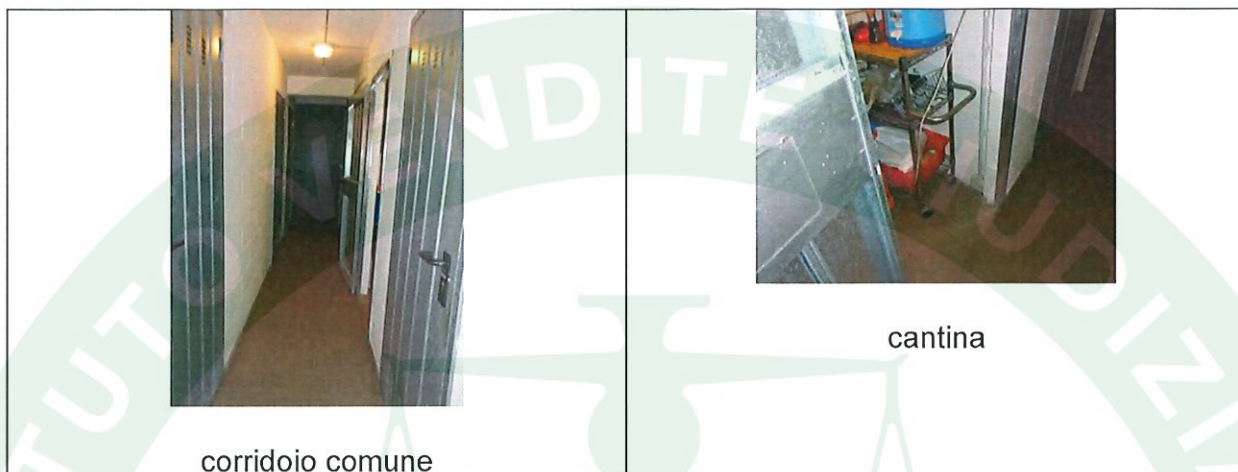
cucina



cucina

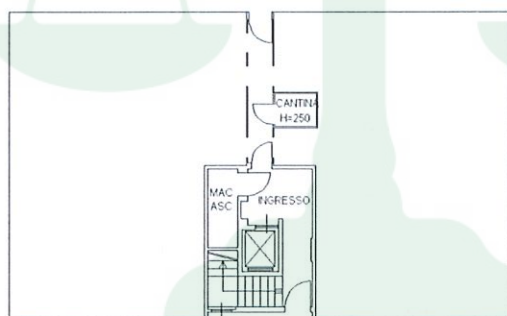


bagno 2

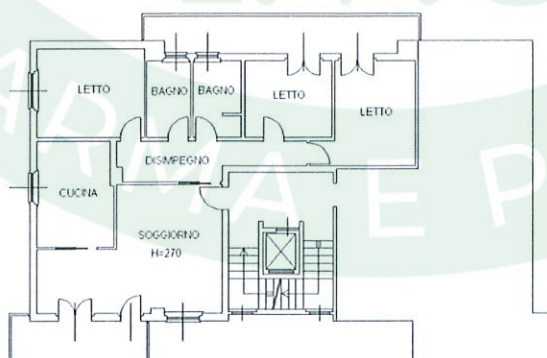


Di seguito si riportano le piante dei beni pignorati.

PIANTE CANTINA E APPARTAMENTO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



Impianti

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia murale a gas, a tenuta stagna, collocata in cucina, con elementi radianti in acciaio di colore bianco.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sottotraccia con corpo illuminante in ogni locale.

La cantina ha impianto elettrico in canalina esterna.

Non è presente l'impianto di condizionamento.

E' presente l'allarme con sensori perimetrali collocati sulle finestre.

La conformità degli impianti, che ad un primo esame pare sussistere, andrà accertata da personale tecnico specializzato.

Confini

L'appartamento confina con:

- a Nord con proiezione area condominiale;
- a Est con proiezione area condominiale;
- a Sud con vano scala comune e unità immobiliare sub. 4;
- a Ovest con proiezione area condominiale e vano scala comune.

La cantina confina con:

- a Nord con corridoio comune;
- a Est con cantina sub. 2;
- a Sud con autorimessa sub. 8;
- a Ovest con cantina sub. 15.

Individuazione lotti

In questa procedura è stato individuato un solo lotto per la vendita.

QUESITO 2)

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il fabbricato condominiale in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è stato edificata negli anni 2004-2006.

QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifici 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 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso il comune di Parma sono stati depositati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 1838/04 rilasciato in data 20/10/2004 per costruzione fabbricato condominiale;
- Denuncia di inizio attività n. 412/06 depositata in data 24/01/2006, in variante al PDC 1838/04 per modifiche alla disposizione di alcune pareti, con la modifica delle dimensioni dei locali delle varie unità immobiliari, con conseguente adattamento di alcune finestre e porte;
- Denuncia di inizio attività n. 1319/06 depositata in data 23/06/2006 in variante al PDC 1838/04 ed alla DIA 412/06 che ha portato all'attuale configurazione della cantina oggetto della presente stima oltre che alla posa di un cordolo in cls nell'area cortilizia, nella zona ad ovest dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso.
- Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 319/2019 del 22/12/2009.

Verifica conformità edilizia urbanistica e catastale

CONFORMITA' EDILIZIA

Sussiste la conformità edilizia/urbanistica.

CONFORMITA' CATASTALE

Sussiste la conformità catastale.

QUESITO 4)

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

La procedura non riguarda terreni.

QUESITO 5)

Provveda l'esperto ad 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 ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 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 G.E. per l'autorizzazione.

Estremi Catastali riportati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene riportato:

Immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Parma, con i seguenti dati:

-sez. urb. 4, foglio 8, particella 277, sub 3, z.c. 4, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, r.c. euro 637,82.

Sussiste la corrispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

QUESITO 6)

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni sono interamente di proprietà della Signora(debitrice).

QUESITO 7)

Provveda l'esperto a 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 e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Provenienza ventennale dei beni

Alla debitrice i beni sono pervenuti mediante acquisto dall'Immobiliare,
effettuato in data 14/07/2006, tramite atto di compravendita a nome del notaio Stefano
Gardelli rep. 67502/22507 trascritto a Parma il 20/07/2006 al n. 11562 reg. part.

Quanto in oggetto è pervenuto alla Immobiliare per averlo costruito su terreno acquistato dai signoricon atto notaio Stefano Gardelli in data 02/12/2004 rep. n. 65023/20614, registrato a Fidenza in data 30/12/2004 al n. 2661 e trascritto a Parma in data 30/12/2004 al n. 21453 reg. part..

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/09/2010, n. 72407/26292 di rep., iscritta a Parma in data 07/10/2010 al n. 4358 del Reg. Part.:

1a) A FAVORE di
quota 1/1

1b) CONTRO– quota 1/1

2) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/12/2010, n. 72668/26488 di rep., iscritta a Parma in data 23/12/2010 al n. 5470 del Reg. Part.:

2a) A FAVORE di
quota 1/1

2b) CONTRO– quota 1/1

3) Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili) del 21/10/2024, n. 4673 di rep., trascritto a Parma in data 08/11/2024 al n. 17235 del Reg. Part.:

3a) A FAVORE di
quota 1/1

3b) CONTRO– quota 1/1

QUESITO 8)

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti.
- Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
 - 100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con parti comuni o altra proprietà);
 - 30% (balconi) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali;
 - 25% (cantine, soffitte e simili) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti con i vani principali, aventi altezza superiore a ml 1,50.

CALCOLO SUPERFICIE PONDERATA			
	mq	superficie ponderata	mq (circa)
ABITAZIONE			
piano secondo	120,25	100%	120,25
balcone est	16,32	30%	4,90
balcone ovest	9,65	30%	2,90
cantina	2,36	25%	0,59
TOTALE SUPERFICIE PONDERATA			128,63

Determinazione valore di mercato

Si riportano di seguito i dati riportati dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Semestre 2 – anno 2024), per il Comune Parma, per zona suburbana (Fognano/Roncopascolo). Per abitazioni civili, stato conservativo normale il

valore di mercato (€/mq) riportato varia da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 1.600,00.

Nel Borsino Immobiliare le quotazioni variano da € 1.773,00 a € 2.122,00 per gli stabili di qualità superiore e tra € 1.042,00 e 1.413,00 per gli stabili di qualità inferiore.

Si riscontra che per la tipologia del fabbricato oggetto di stima sia più in linea il Borsino Immobiliare che l'O.M.I., considerando l'epoca di realizzazione e le finiture anche delle parti comuni. Tra gli annunci visionati di beni simili, pubblicati in rete, è stato possibile rinvenire € 2.100/mq per un trilocale in Via Angelo Navaresi n. 10 (annuncio Immobiliare.it) ed € 2.177/mq per un bilocale in Strada Chiesa di Eja (annuncio Immobiliare.it).

Considerando la posizione del fabbricato, il suo stato di manutenzione, e le considerazioni precedentemente riportate, relativamente alle problematiche relative alla considerevole presenza di muffa, si ritiene congruo applicare un prezzo al mq di € 1.600,00 per l'appartamento e cantina pertinenziale.

	mq arrotondati	€/mq	valore commerciale
ABITAZIONE E CANTINA	129,00	€ 1 600,00	€ 206 400,00
			206 400,00 €

L'amministrazione condominiale è gestita da Studio Ceresini, Strada Quarta 6/1d – Parma.

Ai beni oggetto di pignoramento spettano tutti i diritti ed obblighi derivanti dai rapporti del condominio, con la proporzionale quota di comproprietà, in ragione di 234,736/1000 (duecentotrentaquattro virgola settecentotrentaseimillesimi) per l'appartamento e la cantina (sub. 3).

Ad oggi, risultano insolute spese per l'appartamento pari ad € 3.500,00. Non sussistono spese straordinarie già deliberate. L'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione ammonta a circa € 1.900,00.

Di seguito si calcola il valore commerciale al netto delle detrazioni derivanti dalle spese

condominiali insolute.

VALORE COMMERCIALE		206 400,00 €
Detrazioni		
Spese condominiali insolute	3 500,00 €	
totale detrazioni	3 500,00 €	
VALORE COMMERCIALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		202 900,00 €

Abbattimento forfettario

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

€ 202.900,00 - 20% (€ 40.580,00) = € 162.320,00

Valore finale dei beni

Il valore finale di suddetti beni, al netto delle predette detrazioni ed abbattimenti, è pari ad
€ 162.000,00.

QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 1) trattasi di un unico lotto per la vendita.

QUESITO 10)

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'abitazione è occupata dalla debitrice con la propria famiglia.

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

(vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni).

Dagli strumenti urbanistici del comune di Parma, si evince che il fabbricato fa parte del territorio urbanizzato rurale, in zona residenziale di completamento.

Tavola dei vincoli

CTG1A - Tutele e vincoli ambientali

Aree di ricarica della falda - Settore di ricarica A - RUE: art.6.5.10 PSC: art.6.15

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata - RUE: art.6.5.10 PSC: art.6.16 art.6.17

CTG1B - Rischio idraulico

Aree a pericolosità idraulica individuate dal PGRA - Reticolo Secondario - Alluvioni poco frequenti - M - P2 - RUE: art.6.5.6 PSC: art.6.9bis

CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) - RUE: art.6.5.22 PSC: art.6.37

Territorio urbanizzato urbanizzabile rurale

CTP3 - Urbanizzato urbanizzabile rurale

Territorio urbanizzato, area interna al T.U. - PSC: dcc_n69.30.09.19

RUE - Destinazioni urbanistiche

Zona residenziale di completamento (ZB4) - RUE: art.3.2.36

Dalla documentazione catastale i beni non risultano gravati da censo, e livello.

QUESITO 11)

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 12)

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia ed in allegato sono riportate le planimetrie e la documentazione fotografica.

QUESITO 13)

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 15 maggio 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Alberto Tinelli

ALLEGATI

- 1) Atto provenienza
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetria catastale (corrispondente allo stato reale dei luoghi)
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Titoli edilizi
- 7) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 8) Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)
- 9) Certificato contestuale matrimonio/residenza/stato famiglia
- 10) Ricevute inoltro perizia
- 11) Ispezione ipotecaria