



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON  
ACCESSORI IN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN COLORNO  
(PR), VIA ALDO MORO N. 10/C**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 123/2024 RGE**

**GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXXX**

**CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXX**

**CONSULENTE TECNICO: Geom. LUCA PIANFORINI**

**nominato con provvedimento in data 24/10/2024 - accettazione incarico: 28/10/2024**

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

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 12/11/2024**

**SOPRALLUOGO AL BENE IMMOBILE: 12/12/2024**

**l'Esperto Stimatore .  
geom. Luca Pianforini**



## **RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

### **RIGUARDANTE**

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ACCESSORI,  
FACENTE PARTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN  
COLORNO (PR), VIA ALDO MORO N. 10/C**

precisamente:

in fabbricato condominiale, costruito nella prima metà degli anni '90 dello scorso secolo, costituito da venti unità abitative con locali accessori e ventuno autorimesse, appartamento per civile abitazione posto al piano terzo lato nord dell'edificio, scala "C", composto da un monolocale con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e loggia, con annessi locali di sottotetto al piano quarto, collegati all'appartamento tramite scala interna in proprietà esclusiva, ed un locale cantina al piano terra.

### **PREMESSE**

Come disposto nell'incarico ricevuto dal G.E., lo scrivente in data 31/10/2024 ha inviato raccomandata postale al debitore esecutato xxxxxxxxxxxx, comunicando la data di inizio delle operazioni peritali; il debitore esecutato non ha provveduto a ritirare la suddetta raccomandata, ritornata poi allo scrivente dopo il periodo di compiuta giacenza prescritta.

Sempre in data 31/10/2024 ha provveduto ad inviare comunicazione pec al creditore procedente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Un primo tentativo di accesso agli immobili pignorati è stato eseguito in data 15/11/2024; il sopralluogo è poi avvenuto in data 12/12/2024 alla presenza del debitore esecutato signor xxxxxxxxxxxx e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma (custode nominato dal G.E.).

### **CONTROLLO PRELIMINARE**

Il sottoscritto Consulente Tecnico ha provveduto al controllo della documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c..

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in



Lo scrivente ha acquisito presso il Comune di Colorno (PR) il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di stato civile riferito al debitore esecutato.

*Catasto Fabbricati:*

= Foglio 44 particella 636 sub 20; p.T-3-4, cat.A/3, cl.4, vani 3,5, rendita euro 262,10.

## **2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 12/12/2024, non sono state rilevate evidenti variazioni rispetto alle indicazioni contenute nell'atto di pignoramento.

### *2.1 Storia Catastale del bene:*

Si rimanda alle visure catastali storiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Parma – Territorio – Servizi Catastali (vedi allegato n°5).

### *2.2 Catasto terreni*

Ai fini della corrispondenza, l'area sulla quale sorge l'edificio condominiale e quella annessa pertinenziale risultano distinte al Catasto Terreni del Comune di Colorno, alla partita 1 (aree di enti urbani e promiscui), foglio 44 particella 636 ente urbano di m<sup>2</sup> 1.580.

## **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il sottoscritto esperto stimatore, successivamente al sopralluogo compiuto in data 12/12/2024, considerata la natura del bene oggetto di stima, ritiene sia opportuno costituire un unico lotto.

## **4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'**

Il bene in questione appartiene in piena proprietà al debitore esecutato xxxxxxxxxxxx.

## **5. CREDITO FONDIARIO**

Si rimanda alla documentazione prodotta agli atti della procedura.



### III

#### LOTTO UNICO

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ACCESSORI,  
FACENTE PARTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN  
COLORNO (PR), VIA ALDO MORO N. 10/C**

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

XXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

residente a XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto reale pignorato: Piena Proprietà per 1/1

#### **2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI**

Il bene in questione appartiene in piena proprietà al debitore esecutato XXXXXXXXX.

#### **3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

##### **3.1 Indirizzo:**

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato condominiale sito in Colorno (PR) - Via  
Aldo Moro n. 10/C.

##### **3.2 Tipologia:**

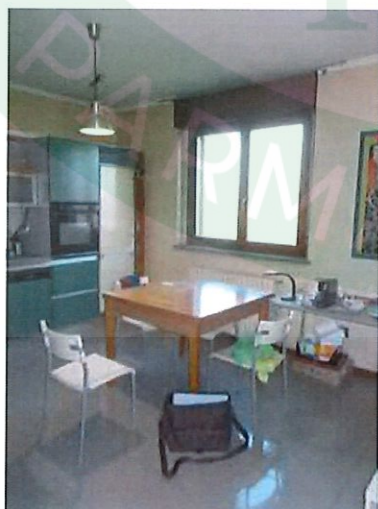
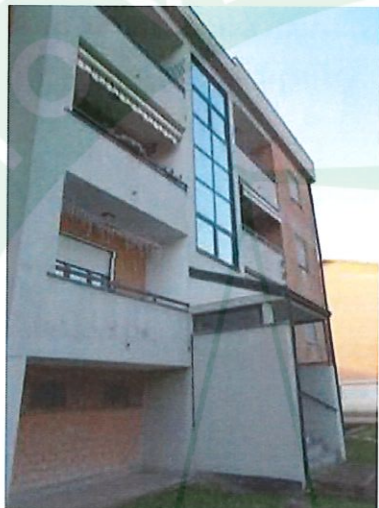
In fabbricato condominiale, costruito nella prima metà degli anni '90 dello scorso secolo, costituito da venti unità abitative con locali accessori e ventuno autorimesse, appartamento per civile abitazione posto al piano terzo lato nord dell'edificio, scala "C", composto da un monolocale con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e loggia, con annessi locali di sottotetto al piano quarto, collegati all'appartamento tramite scala interna in proprietà esclusiva, ed un locale cantina al piano terra.

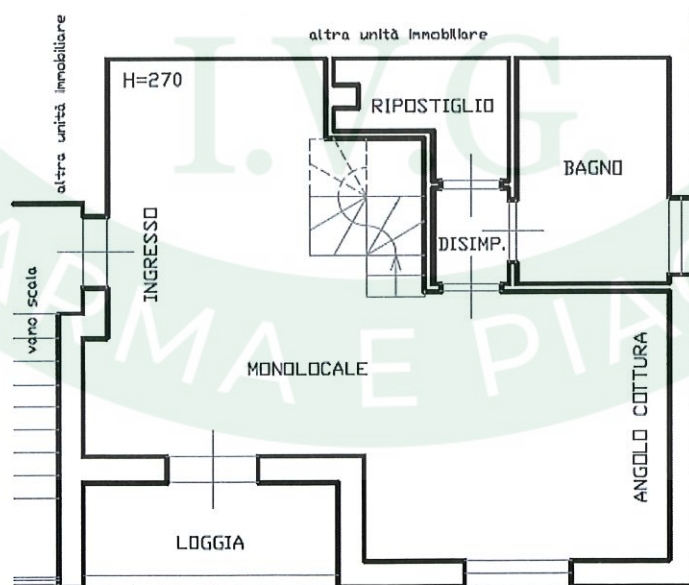
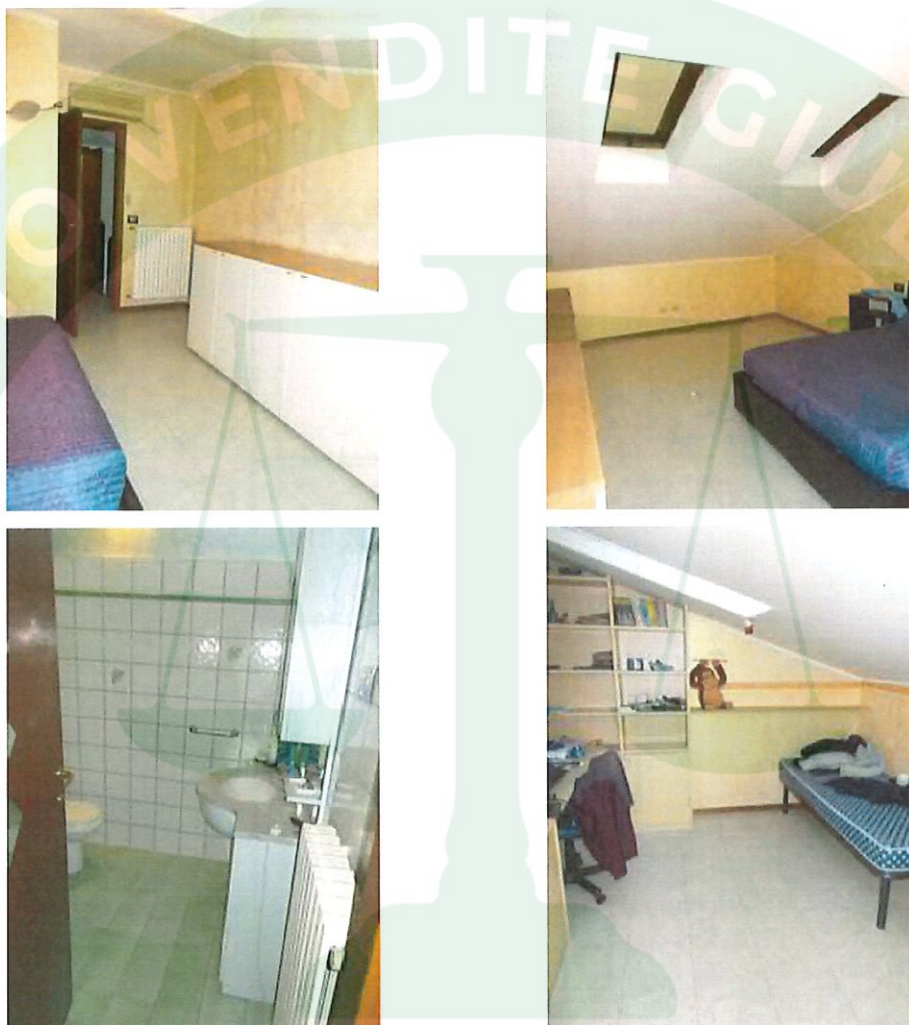
Allo stato attuale i tre locali sottotetto posti al piano quarto sono, in modo improprio, destinati per scopi abitativi: due locali sono utilizzati a camera da letto mentre nel locale centrale è stato realizzato un bagno.





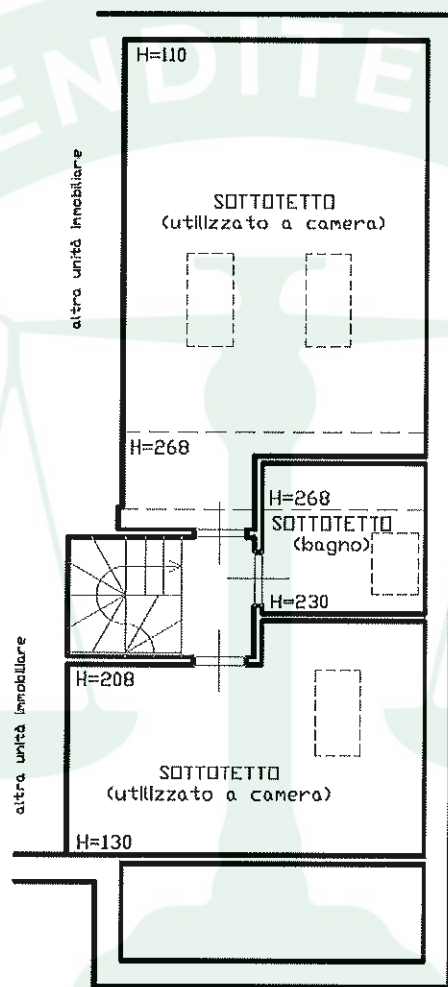
L'appartamento si trova nell'angolo nord/est dell'edificio condominiale con veduta principale verso il parco verde della lottizzazione; vi si accede dalla scala comune contraddistinta con la lettera "C" munita di ascensore.





PIANO TERZO





PIANO QUARTO (sottotetto)



PIANO TERRA

(N.B.: planimetrie non in scala)

3.3 Piani: appartamento al piano terzo, locali sottotetto al piano quarto, cantina al piano terra.





3.4 Superficie considerata *Superficie Esterna Lorda SEL*, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo.

### 3.5 Estremi Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Colorno, foglio 44 particella 636 subalterno 20, Via Aldo Moro piano T-3-4, categoria A/3 classe 4 consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 81 m<sup>2</sup> (superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 m<sup>2</sup>), rendita catastale € 262,10.

### 3.6 Confini di proprietà

- l'appartamento al piano terzo ha per confini: a nord e ad est area cortilizia comune; a sud vano scala comune e appartamento sub. 19; ad ovest appartamento sub. 19;
- i locali sottotetto al piano quarto, nel complesso, hanno per confini: a nord, est ed ovest area cortilizia comune; a sud sottotetto accessorio all'unità sub. 19;
- la cantina al piano terra ha per confini: a nord autorimessa sub. 40 ed autorimessa sub. 41; ad est cantina accessoria all'unità sub. 19; a sud corridoio comune e cantina accessoria all'unità sub. 15; ad ovest autorimessa sub. 37 ed autorimessa sub. 38; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

### 3.7 Eventuali Pertinenze Accessori Servitù:

- ♦ *Pertinenze*: nessuna.
- ♦ *Accessori*: i già citati locali sottotetto al piano quarto e cantina al piano terra.
- ♦ *Servitù*: dall'esame dei titoli di provenienza e dei documenti agli atti, nonché dalla visione di quelli reperiti presso i pubblici uffici, si è appurata l'esistenza di specifici patti e servitù riguardanti l'immobile in questione:
  - nell'atto di compravendita a ministero Dott. xxxxxxxxxxxx in data 30/11/2016 rep. 69719, trascritto a Parma il 19/12/2016 al n. 16850 reg. part., è scritto «..... =come in fatto e diritto, a corpo, con ogni suo diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attive e passive ed in particolare con tutte le precisazioni contenute nell'atto a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 27 gennaio 2011, repertorio n. 55.801, di cui oltre, che si trascrivono: “- sotto tutti i patti, obblighi e condizioni nascenti dalla



*Agenzia di Colorno (somma così come determinata nella comunicazione inviata dal medesimo Comune in data 12 Giugno 2009 prot. n. 7400 alla attuale parte venditrice) e di avere successivamente ottenuto dal Comune medesimo il recesso anticipato dagli obblighi assunti nell'atto unilaterale d'obbligo dalla Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con il sopra citato atto a rogito Dottor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 61474, così come da comunicazione inviata dal Comune di Colorno in data 24 gennaio 21011 prot. n. 000632 (determinazione n. 17 del 20 Gennaio 2011);"; .....».*

Nell'atto di compravendita a ministero Dott. xxxxxxxxxxxx in data 30/11/2016 rep. 69719, trascritto a Parma il 19/12/2016 al n. 16850 reg. part., è scritto «..... =con i diritti ed obblighi inerenti al condominio in oggetto a norma di legge e di relativo regolamento, in quanto esista, e con la comproprietà in ragione di: 32,761/1000 per appartamento e locali di sottotetto; e di 1,146/1000 per il locale di cantina; delle parti ed enti comuni di fabbricato di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. ....»;

*Caratteristiche dell'immobile:*

♦ *Stabile*: fabbricato condominiale costruito nella prima metà degli anni '90 dello



scorso secolo, che si sviluppa su tre livelli abitativi oltre piano sottotetto e piano terra destinato ad autorimesse e locali accessori, costituito da venti unità abitative con locali accessori e ventuno autorimesse.

- ♦ *Cespiti*: appartamento per civile abitazione posto al piano terzo lato nord dell'edificio condominiale, scala "C", composto da un monolocale con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e loggia, con annessi locali di sottotetto al piano quarto, collegati all'appartamento tramite scala interna in proprietà esclusiva, ed un locale cantina al piano terra.

Allo stato attuale i tre locali sottotetto posti al piano quarto sono, in modo improprio, destinati per scopi abitativi: due locali sono utilizzati a camera da letto mentre nel locale centrale è stato realizzato un bagno.

#### 4.1 Superficie:

La misurazione metrica degli immobili è stata definita utilizzando la *Superficie Esterna Lorda SEL*, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, come al successivo punto 10.

#### 4.2 Composizione interna:

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, composto da un monolocale con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e loggia, con annessi locali di sottotetto al piano quarto, collegati all'appartamento tramite scala interna in proprietà esclusiva, ed un locale cantina al piano terra. Allo stato attuale i tre locali sottotetto posti al piano quarto sono, in modo improprio, destinati per scopi abitativi: due locali sono utilizzati a camera da letto mentre nel locale centrale è stato realizzato un bagno.

#### 4.3 Accessi:

- l'accesso all'appartamento al piano terzo avviene dal vano scala comune, munito di ascensore;
- l'accesso ai locali sottotetto al piano quarto avviene dall'appartamento tramite scala interna in proprietà esclusiva;
- l'accesso alla cantina al piano terra avviene dal corridoio comune.



#### 4.4 Condizioni di Manutenzione:

Il bene si trova in normale stato di conservazione e manutenzione, in considerazione anche della sua vetustà e caratteristiche costruttive.

Si segnala che diverse mattonelle del rivestimento del bagno al piano terzo risultano staccate dal supporto murario.

Il tutto è meglio evidenziato nella documentazione fotografica scattata dallo scrivente perito nel corso della ricognizione e allegata alla presente relazione.

- Caratteristiche strutturali (pavimenti, infissi, impianti, ecc.):

- ♦ Facciate: parte con mattoni a vista, parte intonacate e tinteggiate;
- ♦ Struttura dei solai orizzontali: latero-cemento;
- ♦ Lattoneria: lamiera preverniciata;
- ♦ Copertura: tegole;
- ♦ Area scoperta comune: parte pavimentata in autobloccanti e asfalto, parte a verde;
- ♦ Recinzioni: muretta con cancellata in ferro;
- ♦ Cancelli pedonale e cancello carraio: in ferro;
- ♦ Accessi: portoncino in alluminio e vetro;
- ♦ Vano scala: pareti tinteggiate;
- ♦ Gradini scala: in elementi di marmo;
- ♦ Porta d'ingresso: portoncino del tipo blindato;
- ♦ Porte interne: legno tamburato;
- ♦ Infissi esterni: avvolgibili in plastica;
- ♦ Infissi interni: in legno dotati di vetro-camera;
- ♦ Pavimenti: mattonelle di ceramica;
- ♦ Rivestimenti: angolo cottura e bagno in mattonelle ceramica;
- ♦ Battiscopa: in legno;
- ♦ Pareti: intonacate e tinteggiate;
- ♦ Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- ♦ Bagno piano terzo: vasca, lavabo, bidet, vaso;
- ♦ Scala interna: struttura in metallo e pedate in legno;
- ♦ Impianti: realizzati sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia per produzione di





riscaldamento e acqua calda sanitaria installata a parete (caldaia marca Immergas modello Nuova Avio 21), radiatori in ghisa.

Impianto di climatizzazione con macchina nella loggia e split in diversi locali.

Presso l'ufficio tecnico comunale, a corredo della domanda presentata dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 13/05/1994 per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia, sono state rinvenute certificazioni di conformità riferite agli impianti elettrici, distribuzione rete gas metano uso riscaldamento e domestico, idro-sanitario, dell'intero edificio condominiale.

#### 4.5 - Dati dell'Amministratore

L'amministratore condominiale pro-tempore è il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con studio in xxxxxxxxxxxxxxxx, Via xxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

#### 4.6 - Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

il bene in oggetto risulta ubicato nella cerchia sud/est del capoluogo comunale, in zona a prevalente destinazione residenziale.

### 5. STATO DI POSSESSO

Il cespite è in possesso del debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

### 6. PROVENIENZA VENTENNALE

Con atto a ministero Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 30/11/2016 rep. 69719, trascritto a Parma il 19/12/2016 al n. 16850 reg. part., il signor xxxxxxxxxxxxxxxx ha acquistato l'appartamento con accessori dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nata ad xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx).

Alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx era pervenuto per acquisto fattone dai signori xxxxxxxx xxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx) con atto Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 27/01/2011 rep. 55801, registrato a Parma il 24/02/2011 al n. 3174 ed ivi trascritto il 25/02/2011 al n. 2698 reg. part..

Ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx era pervenuto per acquisto dalla signora



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) con atto Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 18/03/2002 rep. 18200, trascritto a Parma il 09/04/2002 al n. 4895 reg. part..

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

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

Non rilevati dall'esame dei titoli di provenienza e dei documenti agli atti, nonché dalla visione di quelli reperiti presso i pubblici uffici.

### **b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)**

A seguito delle visure effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 12/05/2025) è risultato che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione in data 21/12/2016 n. 3593 reg. part. e n. 23422 reg. gen.: ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Dott. xxxxxxxxxxxxxxx del 30/11/2016 rep. 69720) a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx, per la somma totale di € 150.552,00, di cui € 100.368,00 in conto capitale, durata anni 30, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- 2) Trascrizione in data 31/07/2024 n. 12474 reg. part. e n. 16331 reg. gen., relativa al verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Parma del 17/06/2024 rep. 2787 a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx.

Le informazioni sopra riportate sono tratte dai documenti allegati al fascicolo e dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al fascicolo stesso ed alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione.



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

Presso l'ufficio Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Colorno sono state reperite le seguenti pratiche riferite al fabbricato condominiale in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente perizia:

- Concessione Edilizia n. 45 rilasciata in data 28/04/1992 alla xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (pratica edilizia C63/1991 presentata il 18/07/1991 prot. 5223), riferita a *“lavori di costruzione edificio condominiale a n. 20 alloggi”*;
- Concessione Edilizia n. 9 rilasciata in data 24/01/1994 alla xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (pratica edilizia C48/1993 presentata il 13/07/1993 prot. 5036), riferita a *“variante a concessione edilizia 45/1992 - 20 alloggi”*; si segnala che presso l'archivio comunale è stata rinvenuta solo la prima pagina della carpetta (senza alcun elaborato grafico) e, di conseguenza, il Responsabile del III Settore Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Colorno in data 12/05/2025 ha rilasciato certificato prot. n. 6123 attestante l'irreperibilità, alla data attuale, degli elaborati grafici contenuti nella pratica edilizia C48/1993 (vedi allegato n°11);
- Certificato di Conformità Edilizia n. 11 rilasciato in data 29/06/1994 (prot. n. 3845/94), vista la dichiarazione di conformità edilizia rilasciata dal tecnico interessato in data 04/05/1994 ed il verbale in data 27/06/1994 prot. n. 5060/IP del S.I.P. - U.S.L. n. 4, e successiva nota di rettifica/integrazione in data 05/07/1994 prot. 5570, riferito alle concessioni edilizie n. 45 del 28/04/1992 e n. 9 del 24/01/1994.

*Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio del Comune di Colorno:*

Stante l'irreperibilità, alla data attuale, degli elaborati grafici contenuti nella pratica edilizia C48/1993 (Concessione Edilizia n. 9 rilasciata il 24/01/1994) costituente la variante finale dell'intervento edilizio, risulta impossibile eseguire il confronto con lo stato di fatto allo scopo di rilevare eventuali difformità edilizie.

Di conseguenza l'unica verifica fattibile è il confronto tra la situazione esistente e la planimetria catastale dell'unità immobiliare (foglio 44 particella 636 subalterno 20) reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizi Catastali; si precisa che questa corrisponde alla planimetria catastale originaria



allegata alla domanda presentata dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 13/05/1994 per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia.

Per quanto è stato possibile accertare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- a. al piano terzo diversa collocazione dell'angolo cottura all'interno del monolocale;
- b. diversa forma e dimensione della scala interna privata di collegamento tra il piano terzo ed il piano quarto (sottotetto);
- c. al piano quarto diversa altezza interna nelle porzioni prossime alla linea di gronda;
- d. al piano quarto presenza di n. 4 finestre complanari alla copertura (due nel locale verso ovest, uno nel locale verso est ed uno nel locale centrale);
- e. al piano quarto due locali sottotetto, in modo improprio, sono attualmente adibiti a camera da letto;
- f. al piano quarto nel locale sottotetto centrale è stato realizzato un bagno completo di lavabo, bidet, vaso e doccia.

Si evidenzia che sono state riscontrate ulteriori lievi difformità che però rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004.

*Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio di Parma:*

La planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta le medesime difformità sopra indicate.

## **9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### *9.1 Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:*

L'Amministratore condominiale pro-tempore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha comunicato che le spese condominiali riferite all'unità immobiliare oggetto della presente perizia per l'anno 2025 ammontano ad € 2.658,00.

### *9.2 Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:*

L'Amministratore condominiale pro-tempore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx comunicato che le spese condominiali straordinarie deliberate per l'anno 2025 e riferite all'unità immobiliare oggetto della presente perizia ammontano ad € 339,00.





9.3 Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Dato non fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore xxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxx.

## 10. ANALITICA DESCRIZIONE DEI LOTTI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, la superficie considerata ai fini della stima risulta essere la *Superficie Esterna Lorda SEL*.

Le superfici sono state conteggiate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti in loco e delle planimetrie reperite.

Indicazione della superficie esterna lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati, secondo criteri definiti Norma UNI 10750 nonché in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM):

- muri esterni:	100%
- superficie calpestabile locali di superficie utile:	100%
- pareti interne:	100%
- muri divisorii con parti comuni:	50%
- muri divisorii con diverse proprietà/unità:	50%

Per ulteriore esplicitazione dei coefficienti utilizzati si rinvia alle più oltre riportate tabelle di determinazione della superficie commerciale.

### LOTTO UNICO:

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ACCESSORI, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN COLORNO (PR), VIA ALDO MORO N. 10/C

#### 10.1 Composizione interna:

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, composto da un monolocale con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e loggia, con annessi locali di sottotetto al piano quarto, collegati all'appartamento tramite scala interna in proprietà esclusiva, ed un locale cantina al piano terra. Allo stato attuale i tre locali sottotetto posti al piano quarto sono, in modo improprio, destinati per scopi abitativi: due locali



sono utilizzati a camera da letto mentre nel locale centrale è stato realizzato un bagno.

*10.2 Tabella di determinazione della superficie commerciale:*

TIPOLOGIE E LOCALI	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Unità immobiliare sub. 20			
- locali abitativi al piano terzo	51,00 m <sup>2</sup> circa	1,00	51,00 m <sup>2</sup> circa
- loggia al piano terzo	5,00 m <sup>2</sup> circa	0,35	1,75 m <sup>2</sup> circa
- locali sottotetto al piano quarto	52,00 m <sup>2</sup> circa	0,50	26,00 m <sup>2</sup> circa
- cantina al piano terra	5,00 m <sup>2</sup> circa	0,20	1,00 m <sup>2</sup> circa
TOTALE			79,75 m <sup>2</sup> circa

*10.3 Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:*

La valutazione del bene immobile in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche della costruzione e dell'unità immobiliare, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, all'esistenza di servitù e pesi, come in precedenza descritto.

*10.4 Valore Commerciale e Criterio di Stima:*

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*) adottando il metodo di stima pluriparametrico MCA (*Market Comparison Approach*) che si basa sul confronto tra un immobile oggetto di stima e immobili comparabili dei quali si conosce il dato immobiliare (consistenze, caratteristiche e prezzo).

Lo scrivente ha quindi effettuato varie ricerche presso addetti del settore e visionato siti web riuscendo a reperire alcuni comparabili (*asking price*) riferiti ad immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche; la valutazione si svolge quindi analizzando gli elementi di confronto (caratteristiche immobiliari) ed apportando gli aggiustamenti in funzione delle differenze tra le caratteristiche dei comparabili rispetto al bene oggetto di stima, utilizzando i prezzi marginali (*«Il prezzo marginale di una caratteristica*



*immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.»).*

I comparabili reperiti sono i seguenti:

- > Prezzo di offerta (asking price) desunto dal sito web *www.immobiliare.it*, relativo ad unità immobiliare sita in Colorno, Via G. Ferrari n. 15, e precisamente appartamento posto al piano quarto di edificio condominiale costruito nel 1990, munito di ascensore, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, con accessorio cantina, parzialmente arredato, della superficie commerciale di m<sup>2</sup> 118 circa; il prezzo indicato nell'annuncio è di € 155.000,00, a cui occorre applicare una riduzione del 10% quale margine di trattativa, poiché trattasi di "prezzo richiesto" e non di prezzo relativo a vendita già conclusa, oltre ad ulteriore riduzione del 5% essendo parzialmente arredato [€ 155.000,00 - 15% = € 131.750,00].
- > Prezzo di offerta (asking price) desunto dal sito web *www.idealista.it*, relativo ad unità immobiliare sita in Colorno, Via G. Ferrari n. 17, e precisamente appartamento posto al piano quarto di edificio condominiale costruito nel 1989, munito di ascensore, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e balcone, con garage, della superficie commerciale di m<sup>2</sup> 131 circa; il prezzo indicato nell'annuncio è di € 170.000,00, a cui occorre applicare una riduzione del 10% quale margine di trattativa, poiché trattasi di "prezzo richiesto" e non di prezzo relativo a vendita già conclusa [€ 170.000,00 - 10% = € 153.000,00].
- > Prezzo di offerta (asking price) desunto dal sito web *www.casa.it*, relativo ad unità immobiliare sita in Colorno, Via Fernando Santi, e precisamente appartamento posto al piano secondo di edificio condominiale, ristrutturato, munito di ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone, con accessori cantina e soffitta, della superficie commerciale di m<sup>2</sup> 80 circa; il prezzo indicato nell'annuncio è di € 120.000,00, a cui occorre applicare una riduzione del 10% quale margine di trattativa, poiché trattasi di "prezzo richiesto" e non di prezzo relativo a vendita già conclusa [€ 120.000,00 - 10% = € 108.000,00].

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato la documentazione reperita, ha provveduto a redigere la "Tabella dei dati" con relativi "Rapporti mercantili" e "Dati economici", la "Tabella prezzi marginali" e la "Tabella valutazione" occorrenti per determinare il valore di stima dell'immobile in questione.

I conteggi hanno come elemento di base le superfici lorde dei beni immobili,



determinate sulla scorta dei documenti reperiti, che sono suscettibili di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Il metodo di stima adottato prevede l'utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per adeguare le quotazioni rilevate dai comparabili ai beni immobili in questione.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto esperto stimatore determina il valore di stima a corpo del bene immobile (escluse tutte le attrezzature, gli arredi, i materiali presenti al suo interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel seguente modo:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 131.750,00	€ 153.000,00	€ 108.000,00	
Data				attuale
Sup. principale	118,00	131,00	80,00	51,00
Sup. loggia				5,00
Sup. sottotetto comunicante				52,00
Sup. cantina				5,00
Sup. Commerciale	118,00	131,00	80,00	79,75
Livello di piano	4,00	4,00	2,00	3,00
Ascensore	1,00	1,00	1,00	1,00
Nr. Bagni	1,00	2,00	1,00	1,00
Stato manutentivo/vetustà	3,00	3,00	4,00	3,00

RAPPORTI MERCANTILI	
loggia	35,00%
sottotetto comunicante	50,00%
cantina	20,00%

DATI ECONOMICI	
Variazione prezzi	0,00%
Variazione piano	2,00%
Costo manutenzione passaggio di classe	€ 20.000,00





Costo bagno a nuovo	€ 10.000,00
età bagno	0
vita media bagno	20

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. principale	€ 1.116,53	€ 1.116,53	€ 1.116,53
Sup. loggia	€ 390,79	€ 390,79	€ 390,79
Sup. sottotetto comunicante	€ 558,27	€ 558,27	€ 558,27
Sup. cantina	€ 223,31	€ 223,31	€ 223,31
Livello di piano	€ 2.583,33	€ 3.000,00	€ 2.160,00
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nr. bagni	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato manutentivo/vetustà	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

TABELLA VALUTAZIONE				
Caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C	SUBJECT
Prezzo	€ 131.750,00	€ 153.000,00	€ 108.000,00	
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. principale	-€ 74.807,51	-€ 89.322,40	-€ 32.379,37	
Sup. loggia	€ 1.953,95	€ 1.953,95	€ 1.953,95	
Sup. sottotetto comunicante	€ 29.030,04	€ 29.030,04	€ 29.030,04	
Sup. cantina	€ 1.116,55	€ 1.116,55	€ 1.116,55	
Livello di piano	-€ 2.583,33	-€ 3.000,00	€ 2.160,00	
Ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Bagno	€ 0,00	-€ 10.000,00	€ 0,00	
Stato manutentivo/vetustà	€ 0,00	€ 0,00	-€ 20.000,00	
PREZZI CORRETTI	€ 86.459,70	€ 82.778,14	€ 89.881,17	
VALUTAZIONE SUBJECT				€ 86.373,00

La valutazione del bene immobile oggetto di perizia (subject), determinata utilizzando il metodo pluriparametrico MCA, è pari alla media aritmetica dei prezzi corretti, vale a dire € 86.373,00, che si arrotonda a

€ 86.400,00

=====



*10.5 Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti:*

Da informazioni assunte presso personale tecnico dell'ufficio Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Colorno è emersa la possibilità di presentare una pratica in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione di parte delle difformità riscontrate.

Non è fattibile regolarizzare la difformità indicata alla lettera *f.* del capitolo 8, in quanto non è possibile sfruttare ulteriore potenzialità edificatoria rispetto a quella già utilizzata per la costruzione del fabbricato condominiale.

Di conseguenza si rende necessario rimuovere il bagno presente al piano quarto e ripristinare la destinazione a sottotetto del locale.

Allo stesso modo occorre ripristinare l'uso a sottotetto dei due locali al piano quarto, attualmente adibiti, in modo improprio, a camere da letto (difformità indicata alla lettera *e.* del capitolo 8), anche per il fatto che i suddetti locali non sono dotati dei requisiti richiesti dalla normativa vigente per essere abitati

Infine occorre presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio - Servizi Catastali la pratica Docfa di variazione catastale per regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile.

Nei costi, oltre all'entità economica concernente i lavori di rimozione e ripristino della destinazione d'uso dei locali sottotetto al piano quarto, dovranno essere compresi anche quelli riferiti alle attività professionali tecniche necessarie per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, corredata della documentazione richiesta dalla vigente normativa in materia, oltre a quelli per la variazione catastale.

Per tanto, a seguito delle difformità riscontrate, come meglio argomentato in precedenza al capitolo 8, si quantifica in € 8.000,00 l'importo complessivo degli eventuali costi (compreso IVA) delle lavorazioni e forniture di materiali per ripristinare la destinazione d'uso dei locali sottotetto al piano quarto, nonché degli eventuali costi, spese e oblazioni per la regolarizzazione urbanistica/catastale del bene immobile, comprendenti compensi tecnici e spese, IVA, Cassa Previdenza, diritti e oblazioni da versare agli uffici pubblici. L'importo quantificato è da sottrarre al valore del bene immobile come determinato in precedenza, così ottenendo:

$$\begin{array}{rcl} \text{€ 86.400,00} - \text{€ 8.000,00} = & & \text{€ 78.400,00} \\ & & \text{=====} \end{array}$$



#### 10.6 Abbattimento Forfettario:

Come specificato nell'incarico affidato dal G.E. al sottoscritto esperto stimatore, viene di seguito applicato "l'abbattimento forfettario" del 10% del valore venale (dovuto alla all'assenza della garanzia per vizi del bene ed altri che non è stato possibile riscontrare dalla sola ispezione visiva dell'immobile):

€ 78.400,00 - 10% = € 70.560,00 che si arrotonda a ..... € 70.600,00

=====

#### 11. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene immobile oggetto della presente perizia [piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo lato nord dell'edificio condominiale, scala "C", composto da un monolocale con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e loggia, con annessi locali di sottotetto al piano quarto, collegati all'appartamento tramite scala interna in proprietà esclusiva, ed un locale cantina al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Colorno foglio 44 particella 636 subalterno 20] così come determinato in precedenza, compreso "l'abbattimento forfettario" del 10%, è pari a ..... € 70.600,00

=====

ripetonsi euro settantamilaseicento/00.

#### 12. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto alle imposte previste dalla normativa fiscale vigente al momento della vendita.

#### 13. LIMITI DELLA PERIZIA

Al fine della redazione della presente si precisa che non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nel bene immobile in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

La valutazione è stata effettuata in riferimento a quanto visibile basandosi su rilievi in sito e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici.

Si rende noto che sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i



materiali eventualmente presenti all'interno dell'immobile.

#### **14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Lo scrivente ritiene che con quanto tutto argomentato in precedenza nella presente relazione di stima, non vi siano altre informazioni di rilievo da aggiungere.

#### **ALLEGATI:**

- 1) Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di stato civile del debitore esecutato;
- 2) copia raccomandata di avviso inizio operazioni peritali al debitore esecutato;
- 3) copia PEC di avviso inizio operazioni peritali al creditore procedente;
- 4) visura catastale attuale;
- 5) visure catastali storiche;
- 6) estratto mappa catastale;
- 7) planimetria catastale ed elaborato planimetrico catastale;
- 8) planimetrie dello stato reale dei luoghi;
- 9) rilievo fotografico;
- 10) stralcio pratiche edilizie;
- 11) certificato rilasciato in data 12/05/2025 dal Responsabile del III Settore Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Colorno;
- 12) ispezione ipotecarie e note formalità pregiudizievoli;
- 13) copia atto di provenienza dell'immobile al debitore esecutato;
- 14) comunicazione dell'Amministratore condominiale pro-tempore;
- 15) schema con descrizione sintetica del cespite;
- 16) versione perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 17) modello riassuntivo;
- 18) copia raccomandata di invio copia della perizia al debitore esecutato;
- 19) copia PEC di invio della copia della perizia al creditore procedente ed al creditore intervenuto.

Parma, 14 maggio 2025

l'Esperto Stimatore  
geom. Luca Pianforini

