

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

**RELATIVA AD APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE, CON ANNESSI CANTINA
E LEGNAIA -----**

I

PREMESSA – CONTROLLO PRELIMINARE

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi ex art. 567 c.p.c. a ministero del ----- . Dagli atti risultano presenti: una prima certificazione notarile con data 28/03/2019 seguita da successiva integrazione avvenuta in data 03/12/2020; quest'ultima si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. -----

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Cognome: -----

Nome: -----

Nato a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

Cognome: -----

Nome: -----

Nata a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

1.1. RECAPITI:

Telefono abitazione: -----

Telefono cellulare: -----

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in -----

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

C'è parziale corrispondenza.

L'immobile è sito in -----

E' oggetto della presente perizia un'unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione posta al piano secondo con annessa una cantina, al piano seminterrato, ed un locale destinato a legnaia, in fabbricato separato sito nell'area cortilizia di pertinenza del condominio. Quanto sopra espresso è situato -----

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto, vista la distribuzione dei locali dell'abitazione e le caratteristiche delle sue pertinenze ritiene che essi siano indivisibili e costituiscano un unico lotto.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

L'appartamento in oggetto così come le relative pertinenze, appartengono per la quota di 1/1 ai proprietari esecutati, -----

5. CREDITO FONDIARIO

BENI POSTI IN:

◆ -----

1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome: -----

Nome: -----

Nato a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

Cognome: -----

Nome: -----

Nata a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non presenti.

3.1 IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO

- Diritto reale pignorato:

quota di 1/1 della piena proprietà -----

- Indirizzo:

- Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

appartamento di civile abitazione sito al piano secondo con annessi: un vano ad uso cantina, collocato al piano seminterrato, ed un vano ad uso legnaia sito in fabbricatto separato dall'edificio principale ma comunque collocato nella sua area di pertinenza.

- Piani: secondo per ciò che riguarda l'appartamento, piano seminterrato per ciò che concerne la cantina e piano terra (area cortilizia condominiale) per il locale destinato a legnaia.

- Superficie Commerciale:

- appartamento: 85,15 mq circa

- balcone: 2,52 mq circa

- cantina: 9,01 mq circa

- legnaia: 8,14 mq circa

- Numero dei vani e consistenza catastale:

◆ 5 vani, riferibili all'appartamento con cantina e legnaia;

- Superficie catastale totale:

◆ 84 mq, riferibili all'appartamento con cantina e legnaia.

- Superficie catastale totale escluse aree scoperte:

◆ 84 mq, riferibili all'appartamento con cantina e legnaia.

- Estremi Catastali:

appartamento con cantina e legnaia:

Corrispondenza con il catasto terreni per l'intero edificio nel suo insieme, ossia area coperta del condominio e area scoperta di pertinenza:

- Con i seguenti confini di proprietà (dedotti dall'atto di compravendita):

per l'appartamento:

per la cantina:

per il vano legnaia:

- Eventuali Pertinenze e Accessori:

◆ *Pertinenze*: le già citate cantina, al piano seminterrato e legnaia, in fabbricatello separato in area cortilizia.

◆ *Accessori*: l'area cortilizia, interamente asfaltata, comune a tutti i condomini.

- Eventuali millesimi di proprietà:

i millesimi di proprietà in carico a -----

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

a) Caratteristiche dell'immobile:

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

◆ *Stabile* edificio condominiale che si eleva per cinque piani fuori terra tutti destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano seminterrato adibito a locali accessori. Fabbricatello in linea sito sul confine nord-ovest del lotto adibito anch'esso a locali accessori.

◆ *Cespiti*: appartamento di civile abitazione sito al piano primo con annessa una cantina, collocata al piano seminterrato ed un vano legnaia collocato all'interno del fabbricatello che insiste sull'area cortilizia.

- Superficie Commerciale:

- appartamento: 85,15 mq circa

- balcone: 2,52 mq circa

- cantina: 9,01 mq circa

- legnaia: 8,14 mq circa

- Composizione interna:

l'appartamento con altezza interna di m 2,70 circa, è composto da un disimpegno, un locale cucina, un bagno e tre camere di cui una con balcone.

- Accessi:

l'accesso all'appartamento è uno solo ed è posto al piano secondo sul pianerottolo delle scale condominiali. L'accesso alla cantina è uno solo ed è ubicato lungo il corridoio condominiale delle cantine sito al piano seminterrato. L'accesso al locale con destinazione legnaia è uno solo ed è sito nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato condominiale.

- Condizioni di Manutenzione:

discreto stato di conservazione dell'appartamento e delle relative pertinenze.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

APPARTAMENTO

- ◆ Porta d'ingresso: in legno del tipo non blindato.
- ◆ Porte interne: in legno con specchiatura centrale in vetro.
- ◆ Infissi: in legno dotati di vetro semplice.
- ◆ Oscuranti: persiane in legno di color grigio chiaro.
- ◆ Pavimento: in marmiglia per l'intero appartamento.
- ◆ Battiscopa: in legno.
- ◆ Davanzali finestre (interni): in marmo.
- ◆ Davanzali finestre (esterni): in cemento.
- ◆ Soglie portefinestre: non presenti.
- ◆ Pareti: intonacate e tinteggiate.
- ◆ Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- ◆ Cucina: pavimento in marmiglia di color marrone/beige, pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di color bianco sino a m 1,80, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.
- ◆ Bagno: lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino, bidet e vasca; tutti di porcellana di color bianco. Pavimento in marmiglia di color grigio/nero, pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di color bianco, posto sino a m 1,20, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.

- Impianti:

l'impianto elettrico, quello telefonico, quello citofonico e quello della televisione sono eseguiti sottotraccia. Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sono centralizzati (lo scalda acqua presente nel locale cucina non è in funzione). Il contatore del gas è situato in un apposito locale condominiale sito al piano interrato del condominio. Tutti i locali dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia sono dotati di radiatori in ghisa a colonna.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'appartamento. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

BALCONE

Il balcone, a cui si può accedere dalla porta finestra di una delle camere, ha il pavimento in mattonelle di gres di color rosso di dimensioni 7.5 x 15 cm., un parapetto costituito da una ringhiera metallica a disegno semplice, il tutto sormontato da un corrimano metallico.

CANTINA

All'unità immobiliare è annesso un locale di cantina posto al piano seminterrato, con altezza interna di m 2,10 circa, avente il pavimento in battuto di cemento, soffitto e pareti intonacate e pitturate di color bianco e porta d'ingresso in legno. L'impianto elettrico è a vista.

LEGNAIA

All'unità immobiliare è annesso un vano destinato a legnaia posto nel fabbricatello sito nell'area di pertinenza dell'edificio condominiale. Il locale ha altezza interna variabile max m. 2,55 e min. m 2,25 circa, pavimento in mattonelle di gres di color rosso, soffitto e pareti in laterizio al grezzo, porta d'ingresso in legno. L'impianto elettrico dell'autorimessa è a vista.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

l'accesso pedonale all'edificio condominiale coincide con l'accesso carrabile. E' ubicato al piano terra lungo la pubblica via ed è costituito da un unico cancello con movimentazione elettrica e struttura metallica ad un'anta verniciato in tinta grigia.

L'accesso al condominio è situato, nell'area cortilizia condominiale a una quota leggermente rialzata rispetto al cortile e raggiungibile salendo sette gradini. E' costituito da una porta a un'anta fissa e una apribile in pvc e vetro coperta da pensilina in calcestruzzo.

- Piani: complessivamente l'edificio consta di cinque piani fuori terra tutti destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano seminterrato adibito a cantine e locali accessori.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

♦ Facciate: parzialmente intonacate e pitturate di color grigio a definire il livello seminterrato e parzialmente intonacate e tinteggiate in color bianco per il resto della facciata.

- ◆ Cornicioni: in aggetto rispetto ai fronti dell'edificio.
- ◆ Lattoneria e pluviali: in acciaio inox la lattoneria. I pluviali sono anch'essi in acciaio inox e sono collocati all'esterno delle facciate dell'edificio.
- ◆ Copertura: a falde con rivestimento in coppi.
- ◆ Balconi: in calcestruzzo con parapetto frontale e laterale metallico.
- ◆ Porta ingresso all'edificio: un'anta fissa e una apribile in pvc e vetro.
- ◆ Scale condominiali: pianerottoli e gradini (alzata e pedata) in marmiglia color grigio/bianco, e rivestimento in marmiglia per parte delle pareti verticali fino alla quota del battiscopa. La rimanente porzione delle pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati di bianco.
- ◆ Ascensore: non presente.
- ◆ Corrimano scale: in ferro a disegno semplice verniciato color grigio.

Dati dell'Amministratore

Denominazione del Condominio: -----

Nome dell'Amministratore di Condominio: -----

Indirizzo ufficio (Parma): -----

Numero di telefono ufficio: -----

Numero di fax ufficio: -----

Numero di telefono cellulare: -----

E-mail: -----

Posta Certificata: -----

6. STATO DI POSSESSO

7. PROVENIENZA VENTENNALE

8. 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.

Nessuno.

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievole)

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

Mentre risultano gravati dalle seguenti trascrizioni:

-----.

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

Per il fabbricato in questione, sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di -----

----- i seguenti provvedimenti urbanistici:

Questo affermato sulla base delle ricerche effettuate ----- che certifica l'irreperibilità della documentazione edilizia afferibile il fabbricato con conseguente impossibilità di effettuare controlli e verifiche.

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

- *appartamento:*

◆ impossibile di effettuare controlli e verifiche per irreperibilità pratiche edilizie.

- *cantina:*

◆ impossibile di effettuare controlli e verifiche per irreperibilità pratiche edilizie.

- *legnaia:*

◆ impossibile di effettuare controlli e verifiche per irreperibilità pratiche edilizie.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate -----

-----:

- *appartamento:*

◆ non esistono delle differenze.

- *cantina:*

◆ non esistono delle differenze.

- *legnaia:*

◆ non esistono delle differenze.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

10.1) -----

10.2) -----

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Nessuna.

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

L'immobile non sarà soggetto a IVA di legge al momento della vendita.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e il criterio di valutazione è il seguente:

- | | |
|---|------|
| - muro esterno: | 100% |
| - superficie abitativa netta: | 100% |
| - pareti interne: | 100% |
| - muri divisorii tra diverse proprietà: | 50% |
| - muri divisorii tra parti comuni: | 100% |

Superficie lorda appartamento: 85,15 mq circa

Superficie lorda balcone: 5,04 mq circa

Superficie lorda cantina: 18,02 mq circa

Superficie lorda legnaia: 8,14 mq circa

Le superfici commerciali sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- | | |
|-----------------|---------|
| - appartamento: | 100% |
| - balcone: | 50% |
| - cantina: | 50% |
| - legnaia: | a corpo |

Superficie commerciale appartamento: 85,15 mq (circa).

Superficie commerciale balconi: 2,52 mq (circa).

Superficie commerciale cantina: 9,01 mq (circa).

Superficie commerciale legnaia: 8,14 mq (circa).

- Caratteristiche interne ed esterne:

Vedi punti 4 e 5 della presente relazione.

- Stato di manutenzione:

discreto stato di conservazione dell'appartamento e delle sue pertinenze.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'appartamento, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- ***Valore appartamento con balcone e cantina:***

96,68 (mq) x 1.000,00 (euro/mq) = euro 96.680,00

- ***Valore legnaia:***

a corpo euro 5.000,00

VALORE TOTALE: euro 101.680,00

VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 101.650,00

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

Nessuna.

Si specifica che non è stato possibile effettuare controlli e verifiche per irreperibilità delle concessioni edilizie afferibili al fabbricato, pertanto la conformità è stata verificata sulla base delle planimetrie

catastali che comunque non riportano indicazioni specifiche rispetto a quantificazioni e parametri numerici (quote). A tal proposito si registra una lieve difformità rispetto alla presenza di una nicchia appendiabiti nel disimpegno che si ritiene non rilevante ai fini della formulazione del valore di perizia.

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%): euro 101.650,00 – 20% = euro 81.320,00

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale della quota di 1/1 dei beni di proprietà -----: euro
81.300,00 (in approssimazione)

13. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE

14. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

L'immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.

15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

ALLEGATI

- 1) Certificato di residenza;
- 2) Certificato di matrimonio;
- 3) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 4) Visure catastali storiche;
- 5) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 6) Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Copia provvedimenti urbanistici;
- 9) Ispezioni ipotecarie;
- 10) Atto di provenienza;
- 11) Schema descrizione sintetica immobile;
- 12) Perizia privacy;

- 13) Modello riassuntivo;
- 14) Lettere e raccomandate invio perizia.

Parma, 04 giugno 2021

Il Tecnico Incaricato
Ing. Gian Luigi Capra

