



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 230/2016**

VERSIONE PRIVACY

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. Flavio Baratta

www.ivgparma.it

CONTROLLO PRELIMINARE

1.1 MODALITA' DI DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE E VERIFICA DELLA STESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione, a firma del Notaio Dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi (MO), copre il ventennio a ritroso a partire dalla data del 27/12/2016 ma dalla stessa emerge che il bene pignorato non è di proprietà della esecutata ma del padre della stessa, Il sottoscritto CTU, in data 22/11/2017, rimetteva pertanto il fascicolo al sig. Giudice che sospendeva l'esecuzione.

Successivamente i ricorrenti provvedevano ad ottenere un provvedimento di accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutata nel Procedimento 702 RG 954/2018 come da ordinanza del 31/08/2018 depositata il 06/09/2018.

Successivamente depositavano in data 19/03/2019 ricorso per riassunzione dell'esecuzione sospesa che veniva accolto ed in data 27/06/2019 veniva disposta la redazione della perizia.

1.2 ULTERIORI ELEMENTI EMERSI DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI

Durante le operazioni peritali, sono state svolte dal sottoscritto ulteriori ricerche presso l'Ufficio del Registro ed il Comune di Traversetolo, propedeutiche alla redazione della perizia, rilevando quanto segue:

- Il bene figura intestato a per la quota di 1/1 a seguito di accettazione tacita di eredità dichiarata dal Tribunale di Parma nell'ambito del Procedimento RG 954/2018 con ordinanza del 31/08/2018 depositata il 06/09/2018. In tale ordinanza veniva dichiarato che ha accettato tacitamente l'eredità del defunto genitore e deceduto a Parma il ordinando al Conservatore di procedere alla trascrizione dichiarando erede legittima e proprietaria in ragione di 1/1 dei beni immobili ora oggetto di esecuzione. L'accettazione è stata trascritta in data 15/10/2018 al n. 13553 di reg. part.

- conseguentemente ai sopralluoghi e alle ricerche effettuate presso il Comune di Traversetolo ai fini urbanistici è però emerso che oltre è in vita anche una seconda figlia,

Dalle ulteriori ricerche sia presso l'Ufficio del Registro che presso la Cancelleria della Volontaria Giurisdizione presso il Tribunale di Parma è emerso che ha rinunciato alla eredità con atto del Notaio Giuseppa Pulvirenti Rep. 14464/4825 del 29/10/2009 (allegato 12) ma nulla è stato fatto per i due figli minorenni quali quindi si sostituiscono alla madre per rappresentazione.

- si sottopone pertanto quanto sopra esposto al giudizio del Sig. Giudice

1.3 GENERALITA' DELL'ESECUTATO

..

1.4 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento si scrive che risulta essere proprietaria per 1/1 dei beni immobili distinti al N.C.E.U. del comune di Traversetolo come segue:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo (PR) Catasto dei Fabbricati Via per Parma n. 36, foglio 11, particella 53, sub. 1 e sub 2 nonché particella 54 sub. 11, zona censuaria 1 categoria A/3 classe 2, consistenza vani 13 superficie catastale 371m mq, rendita Euro 738,53 piano S1-T. 1-2
- Unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo (PR) Catasto dei Terreni, foglio 11, particella 59 qualità classe FU D'ACCERT, superficie Ha 0.08.37
- Unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo (PR) Catasto dei Terreni, foglio 11, particella 67 qualità classe AREA RURALE, superficie Ha 0.06.51
- Unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo (PR) Catasto dei Terreni, foglio 11, particella 69 qualità classe FU D'ACCERT, superficie Ha 0.09.71

1.5 CORRISPONDENZA FRA LA SITUAZIONE ATTUALE E LA DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

vi è corrispondenza.

1.6 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene è composto da un fabbricato e da tre aree cortilizie prossime allo stesso. Stante lo stato di fatto non ne è conveniente la suddivisione in lotti

II

LOTTO 1

BENI IN COMUNE DI TRAVERSETOLO VIA PER PARMA n. 68

2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi della porzione verso ovest di un più ampio caseggiato di vecchia costruzione e di terreni prossimi allo stesso. Il fabbricato pignorato è costituito da una fetta di casa da terra a tetto edificata su tre piani oltre al seminterrato e costituita catastalmente da una unica unità mentre i terreni ai mappali 67 e 69 rappresentano aree limitrofe (ora incolte e abbandonate) ed il terreno al mappale 59 è costituito da una strada che percorre i tre lati perimetrali di quella che era in origine una unica proprietà permettendo la vuotagione ai vari lotti che sono stati, nel tempo, formati.

Ubicazione: I beni sono posti in Comune di Traversetolo, sulla strada principale di collegamento fra detto comune e Parma, in Via per Parma n. 68

Dati catastali: I beni sono così censiti:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo (PR) Catasto dei Fabbricati Via per Parma n. 36, foglio 11, particella 53, sub. 1 e sub 2 nonché particella 54 sub. 11, zona censuaria 1 categoria A/3 classe 2, consistenza vani 13 superficie catastale 371m mq, rendita Euro 738,53 piano S1-T. 1-2

- Unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo (PR) Catasto dei Terreni, foglio 11, particella 59 qualità classe FU D'ACCERT, superficie Ha 0.08.37

- Unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo (PR) Catasto dei Terreni, foglio 11, particella 67 qualità classe AREA RURALE, superficie Ha 0.06.51

- Unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo (PR) Catasto dei Terreni, foglio 11, particella 69 qualità classe FU D'ACCERT, superficie Ha 0.09.71

Al solo fine della corrispondenza con il catasto terreni si precisa che l'area di sedime del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte figura al catasto terreni del Comune di Traversetolo al foglio 11 m.le 54 area di enti urbani e promiscui di mq. 360

Confini: La porzione di fabbricato confina sui lati nord, ovest e sud con area cortilizia comune ; sul lato est con restanti

Il terreno individuato dai mappali 67 e 69 del foglio 11 (contigui fra di loro) confina a nord con area cortilizia comune e con residue ragioni a est con mappale 97 del foglio 11 e con mappale 59 di cui oltre, a sud con mappale 117 del foglio 11 e a ovest con la Via per Parma.

Il terreno individuato con il mappale 59 del foglio 11(avente forma di U) confina a nord con i mappali 97-98-103-101 e a salto con i mappali 136 e 125 del foglio 11; a est con il mappale 79 del foglio 11, a sud con area cortilizia comune, con i mappali 56-57-99-100-104-101 e a salto con il mappale 117, a ovest con la Via per Parma e a salto con il mappale 101 e a salto con il mappale 67 di cui in precedenza.

2.2 STATO DI POSSESSO

Il bene è occupato da persona priva di contratto registrato o altro elemento opponibile alla procedura e quindi da considerarsi libero ai fini estimativi.

L'occupante

2.3 PROVENIENZA VENTENNALE

Il bene è pervenuto all'attuale esecutata in seguito alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità giusta l'ordinanza n. 954/2018 in data 31/08/2018 emessa dal Tribunale di Parma con cui è stato accertato e dichiarato che

..... beni erano pervenuti in parte con atto del Notaio Giovanni Bergonzi in data 06 febbraio 1989 rep. 452833 trascritto a Parma il 28/02/1989 al n. 1984 di reg. Part. e in parte con atto del Notaio Giovanni Bergonzi in data 08 agosto 1990 rep. 487511 trascritto a Parma il 24/08/1990 al n. 8198 di reg. Part.

Successivamente il bene venne intestato la quota di 1/1 a seguito di accettazione tacita di eredità dichiarata dal Tribunale di Parma nell'ambito del Procedimento RG 954/2018 con ordinanza del 31/08/2018 depositata il 06/09/2018 . In tale ordinanza venivaordinando al Conservatore di procedere alla trascrizione dichiarando erede legittima e proprietaria in ragione di 1/1 dei beni immobili ora oggetto di esecuzione. L'accettazione è stata trascritta in data 15/10/2018 al n. 13553 di reg. part.

2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

che rimarranno a carico dell'acquirente:

nessuno ad eccezione di quelli derivanti dalla situazione urbanistica catastale (vedasi verifiche ai sensi della Legge 47/85 e D.P.R. 380/2001) di cui al paragrafo successivo. Dovranno essere regolamentate le servitù sull'area cortilizia comune e sulla strada che di fatto è catastalmente individuata dal mappale 59 oltre che le relative spese per le manutenzioni. Si riscontra infine che un tubo di scarico delle fognature dell'adiacente residua proprietà in lato est passa attraverso la cantina dell'unità oggetto di perizia creando di fatto una servitù così come sono presenti altri tubi di non ben precisato utilizzo e provenienza. Si riscontra inoltre che l'unico accesso al sottotetto della restante proprietà adiacente in lato est avviene attraverso le scale e poi il corridoio al secondo piano dell'unità oggetto di perizia.

che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura (pregiudizievoli)

Sui beni, in data 02/09/2016 al n. 12095 di reg. part., è stato trascritto verbale di pignoramento a favore di

2.5 VERIFICHE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

Il fabbricato è molto vecchio e la sua costruzione ha avuto inizio prima del 01/09/1967. Il complesso edilizio di cui quanto oggetto di stima fa parte è di chiare origini rurali ed ha subito nel tempo degli interventi che hanno portato alla attuale situazione.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Traversetolo è stata reperita solo al concessione edilizia in sanatoria con opere n. 261/D/2002 rilasciata l'11/07/2007 con inizio lavori in data 13/07/2007. Il termine ultimo per l'esecuzione dei lavori era il 13/04/2209 ma non è mai stata dichiarata la fine lavori ne è stata chiesta l'abitabilità.

Successivamente, in data 26/05/2017 e 07/09/2017, a seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale su sollecitazione dell'Usi per la verifica delle condizioni igienico sanitarie dell'alloggio si è inoltre riscontrata la presenza di opere abusive interne costituite dall'uso difforme di un locale "ingresso-disimpegno" trasformato in locale "soggiorno/sala da pranzo/cottura". Seguivano **ordinanza dirigenziale n. 44 del 12/06/2017** con l'ordine di messa in sicurezza delle parti danneggiate e di verifica e messa a norma impianti e **provvedimento n. 407 del 09/10/2017** per messa in sicurezza e dichiarazione di inagibilità alloggio; provvedimento relativo alla sola porzione al piano terra

in cui erano state riscontrate le sopracitate problematiche. Da parte della proprietà non è poi seguita alcuna pratica di sanatoria. Si nota inoltre che al piano primo, in difformità al progetto, è stata aperta una porta nel muro portante a lato delle scale.

Le planimetrie presenti nella banca dati catastale, sono palesemente difformi in quanto rappresentano la situazione ante ristrutturazione.

In merito alla regolarizzazione urbanistico-catastale di quanto sopra occorre precisare che l'abuso già riscontrato dall'amministrazione comunale non è sanabile e quindi occorrerà ripristinare la situazione di progetto asportando le opere che hanno trasformato l'ingresso in cucina con un costo stimato di euro 1.000,00.

Per proseguire nei lavori occorrerà poi presentare un progetto di completamento previo adempimento degli obblighi già previsti nella vecchia concessione ove in particolare era prevista la cessione di un'area a parcheggio pubblico. (vedasi allegato 7)

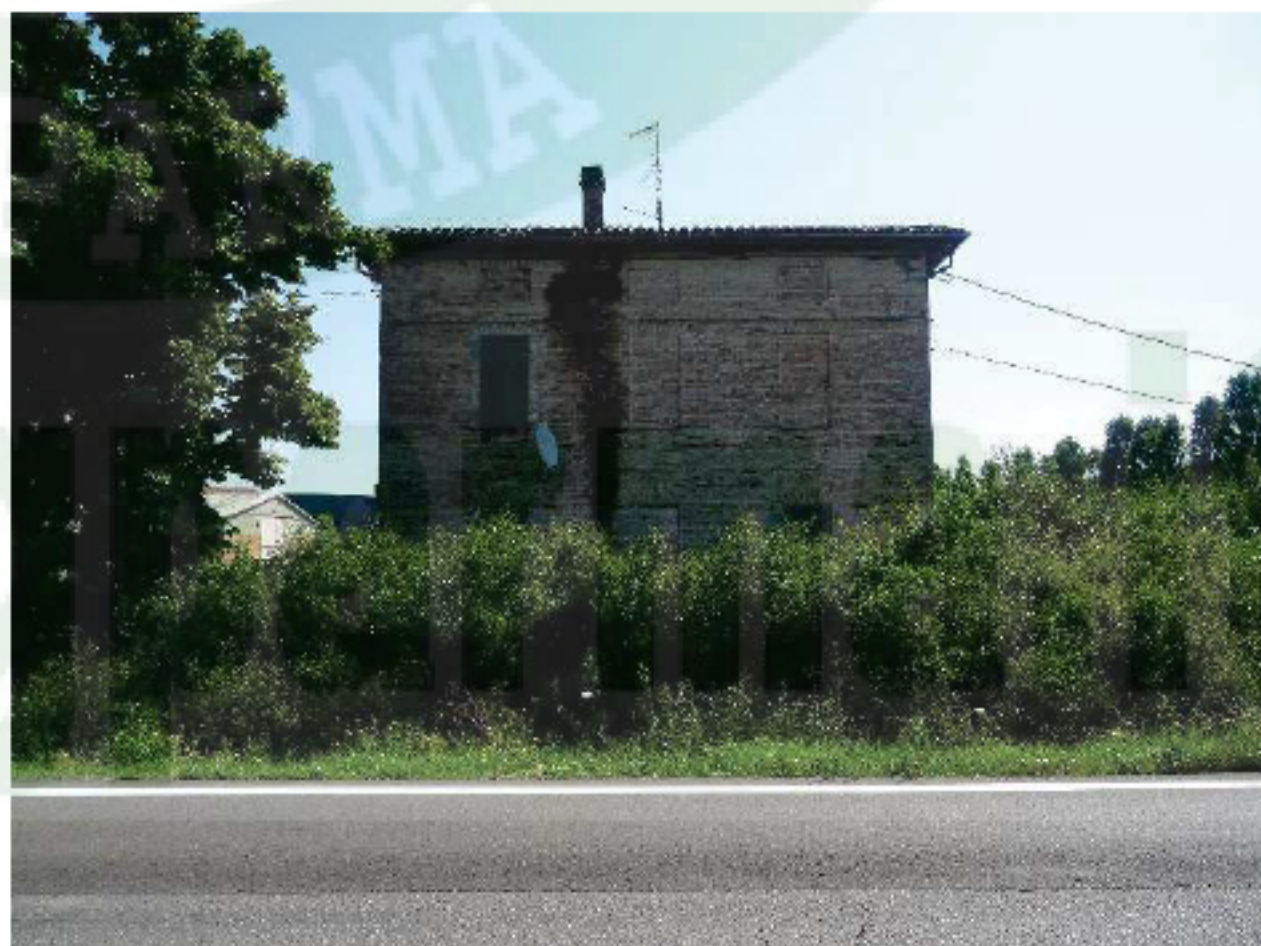
Il sottoscritto ritiene non sia conveniente in questa fase procedere alla regolarizzazione catastale del fabbricato in quanto lo stesso dovrà necessariamente essere oggetto di un intervento di ristrutturazione e di probabili ulteriori modifiche degli ambienti.

2.6 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non vi è amministratore condominiale

2.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono costituiti dalla porzione verso ovest di un più ampio caseggiato di vecchia costruzione e da terreni prossimi allo stesso. Il fabbricato pignorato è costituito da una fetta di casa da terra a tetto edificata su tre piani oltre al seminterrato e costituita catastalmente da una unica unità oltre ai terreni ai mappali 67 e 69 che rappresentano aree limitrofe (ora incolte, inedificate e abbandonate) ed al terreno al mappale 59 che è costituito da uno stradello carraio che percorre i tre lati perimetrali dell'intero complesso residenziale, che era in origine una unica proprietà, permettendo la vuotagione anche ad altri lotti creati nel corso degli anni e non colpiti dal presente procedimento esecutivo.



Il fabbricato, indipendente su tre lati e attorniato da area cortilizia costituente un mappale a se non pignorato, è costituito dalla vecchia abitazione facente parte della "Corte Pagani"

dal nome degli antichi proprietari, realizzata con muratura di mattoni pieni, solai in legno e laterizio, struttura della copertura in legno, manto di copertura in coppi vecchi, lattoneria in lamiera zincata, serramenti in legno ormai fatiscenti. L'immobile ha subito un maldestro intervento di ristrutturazione che aveva come obiettivo la trasformazione dell'abitazione pignorata in quattro miniappartamenti oltre al recupero al residenziale di altre situazioni e alla sanatoria di opere nel frattempo già eseguite.



Dal portone in legno di vecchia fattura protetto da tettoietta fatiscente (puntellata prudenzialmente dall'Amministrazione Comunale) saliti alcuni gradini si accede all'ampio androne centrale e quindi al vano scale. Ai lati dell'androne, in quelle che in origine erano due stanze per lato, sono stati ricavati due miniappartamenti sia al piano terra che al piano primo. In particolare al piano terra si sono realizzate per questo scopo delle tramezzature ottenendo un bagno per "miniappartamento" mentre al piano primo si è sostanzialmente mantenuta la conformazione preesistente. I vani al seminterrato hanno mantenuto le caratteristiche di cantine, peraltro particolarmente fatiscenti, mentre i locali al piano sottotetto sono stati oggetto di una ristrutturazione con rifacimento della struttura del tetto (che ciononostante manifesta evidenti infiltrazioni di acqua piovana in più punti), con



posa di pavimentazioni in ceramica, realizzazione di pareti divisorie in cartongesso, predisposizione degli impianti. Si evidenzia che l'accesso alla limitrofa zona sottotetto della residua proprietàin lato est avviene esclusivamente attraverso i locali della porzione pignorata con evidente necessità da parte dell'acquirente di regolamentare tale situazione.

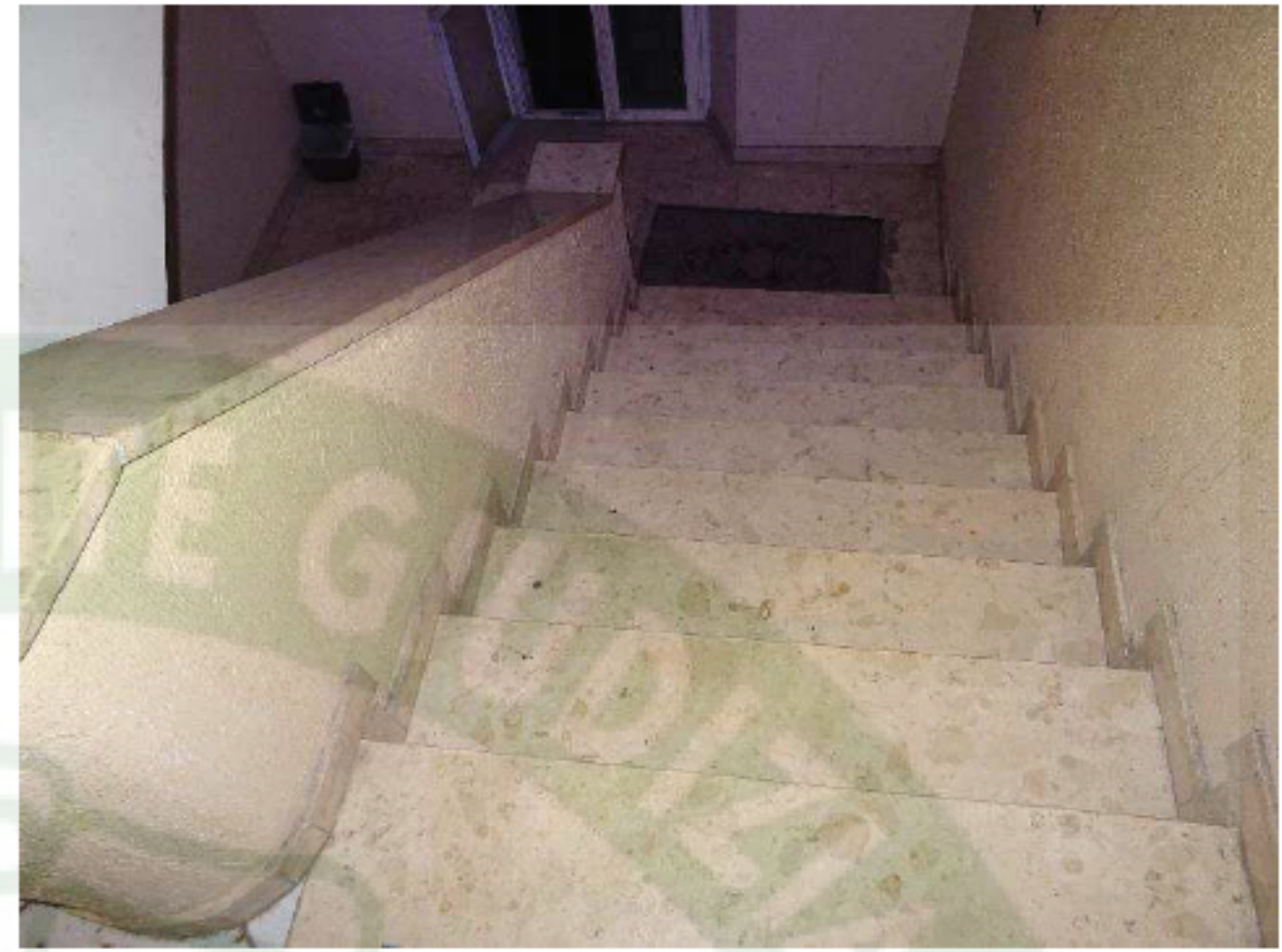
L'intervento di ristrutturazione è stato svolto in modo approssimativo, tralasciando rinforzi strutturali e dividendo gli impianti attraverso collettori a vista e posando caldaie prive di canne fumarie quindi con scarico a parete esterna. Trattasi di impianti evidentemente non a norma e mancanti delle necessarie certificazioni.



Come già detto al piano terra abbiamo due miniappartamenti, dei quali quello a ovest è dotato di cucina, bagno e camera ed è caratterizzato da una copiosa perdita dall'appartamento al piano superiore che ha causato la caduta del controsoffitto e la necessità di puntellare il solaio. L'appartamento in lato est è dotato di ingresso, trasformato abusivamente in cucina, oltre che di bagno e camera.

Al piano primo abbiamo due miniappartamenti speculari formati da cucina e camera oltre a bagno (questi ultimi con accesso dal vano scale comune). L'appartamento in lato est è occupato da che vi risiede ma che è privo di contratto opponibile alla procedura. Le finiture delle porzioni abitative sono simili in tutti gli ambienti e sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica di vario colore e formato, da rivestimenti in ceramica bianca nei bagni e nelle zone cottura, da pareti intonacate ma da tinteggiare, da tubi di alimentazione delle caldaie non sotto traccia, da serramenti obsoleti e da sostituire. Le quattro caldaie erano alimentate a gas con bombolone esterno dismesso da tempo e non è stato possibile verificarne il funzionamento ma dall'evidente stato di abbandono in cui tutto si trova si ritiene che gli impianti e le rubinetterie siano compromessi.

La porzione in cui risiede l'unico occupante è riscaldata tramite una stufa a legna (che l'occupante ha dichiarato essere di sua proprietà) e l'acqua calda è ottenuta a mezzo di boiler alimentato da bombola di gas.



E' inoltre emerso che la fornitura idrica dell'intero immobile non avviene attraverso la rete comunale ma è derivata da altra proprietà.

I terreni catastalmente individuati dai mappali 67 e 69 sono in stato di completo abbandono mentre il mappale 59 è di fatto la strada di vuotagione a servizio anche di tutte le altre proprietà facenti parte del complesso immobiliare .

Lo stato manutentivo è pessimo e l'immobile necessita di una radicale ristrutturazione previa asportazione delle masserizie e /o rifiuti che ne ingombrano praticamente ogni ambiente.

2.8 METODOLOGIA ESTIMATIVA E VALORE DEL BENE

Il bene è stato stimato secondo il metodo della stima comparativa, basato sul confronto fra i prezzi pagati per beni simili o assimilabili venduti di recente in zone limitrofe o comunque paragonabili con quella in cui il bene si trova. A tale scopo si è effettuata una ricerca presso operatori del settore ed un confronto con le offerte del mercato immobiliare in zona. Come dato marginale si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il Listino della Borsa Immobiliare di Parma.

Chiaramente, ai fini valutativi, sono inoltre stati considerati l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, lo stato e la qualità delle finiture, l'ubicazione e il contesto, la distribuzione e le altezze interne, la presenza di abusi edilizi, lo scadente stato manutentivo, la necessità di liberare l'immobile dai rifiuti ivi presenti, le servitù di fatto. In sede di valutazione si adotterà quindi un coefficiente di riduzione pari a 0,70.

Si precisa che si considera l'onere per il ripristino dell'abuso edilizio nella cucina al piano terra ma non si considerano le spese che l'acquirente dovrà affrontare per riottenere i permessi di costruzione e per gli adempimenti strutturali, energetici ecc, imposti dalle attuali normative.

Il calcolo della superficie commerciale del fabbricato è stato effettuato considerando la superficie dei muri esterni e delle tramezzature per intero, i muri di confine al 50%, i locali sottotetto al piano secondo al 50%, i locali cantina al 20%. Si è inoltre effettuata una detrazione di mq. 16.50 per piano riferita al vano scale. Si è così ottenuta una superficie commerciale di mq 112,50 circa per ognuno dei due piani abitativi, di mq 56,00 circa per la parte al sottotetto e di mq. 22,00 circa per le cantine. La superficie commerciale totale del fabbricato risulta essere di circa mq. 303,00.

I terreni hanno superficie catastale di mq. 837 quanto al m.le 59 che di fatto è uno stradello di nessun valore commerciale e di complessivi mq. 1622 quanto ai mappali 67 e 69 che rappresentano un'area adiacente in lato sud al fabbricato e potrebbe essere utilizzata come giardino. A questi si attribuisce il 5% del valore unitario stimato per il fabbricato.

Sulla scorta di quanto sopra si è così determinato il valore di stima:

fabbricati: superficie commerciale mq. 303,00 x 0,70 x Euro 400,00 = Euro 84.840,00

terreni: mq. 1622 x 0,05 x 0,70 x Euro 400,00 = Euro 22.708,00

a dedurre costi per demolizione cucina al piano terra = Euro -1.000,00

restano Euro 106.548,00

abbattimento forfettario previsto dal quesito dovuto alla differenza di costo degli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno e non sui valori catastali oltre che sulla mancata

garanzia per vizi occulti e per bonifiche 106.548,00 x -20% = Euro 21.309,60

restano Euro 85.238,40

che si arrotondano ad euro 85.200,00

2.9 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI PIGNORATI

Secondo il tecnico scrivente il valore finale dell'intera piena proprietà pignorata è pari a Euro 85.200,00 (diconsi Euro ottantacinquemila-duecento/00)

Noceto lì 20 febbraio 2020

Geom. Flavio Baratta

Allegati:

- 1) ricevuta raccomandata di inizio delle operazioni peritali
- 2) visura catastale attuale
- 3) visure storiche
- 4) estratto di mappa
- 5) planimetria catastale
- 6) documentazione fotografica
- 7) copia provvedimenti edilizi
- 8) copia atti di provenienza
- 9) C.D.U. - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10) ispezione ipotecaria finale
- 11) certificato cumulativo
- 12) copia atto di rinuncia all'eredità di
- 13) certificato di residenza dell'occupante l'immobile
- 14) 14a e 14b copia atti di provenienza
- 15) schema con descrizione sintetica
- 16) perizia "privacy", depurata dei dati personali
- 17) attestazione di invio di copia della perizia all'esecutato e ai precedenti

www.ivgparma.it