



**TRIBUNALE DI PARMA  
SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA  
nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 99/22**

**VERSIONE PRIVACY**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: Geom. Flavio Baratta**

nominato con provvedimento in data 21/10/2022

## **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. Vincenzo CALDERINI di Santa Maria Capua a Vetere è datata 13/03/2017 e copre il ventennio a ritroso a partire dalla data del pignoramento e risale fino all'atto di acquisto derivativo ( atto Notaio Dalla Tana Arturo del 15.12.97 ) comprendendo il periodo dall'atto di provenienza all'attuale proprietario esecutato, avvenuto per acquisto (24.9.2007). Nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile;

### **1.2 GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

### **1.3 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Immobile sito nel Comune di Torrile (PR) via Achille Grandi n. 104 e censito al catasto fabbricati del predetto Comune al Foglio 41 particella 20 - SUB 5 , CAT. A/3

originato dalla soppressione di: Foglio 41 part. 20 sub 5 graffato a Foglio 41 particella 54, sub 10

### **1.4 CORRISPONDENZA FRA LA SITUAZIONE ATTUALE E LA DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Vi è corrispondenza

### **1.5 SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Stante la situazione oggettiva del bene, non se ne ritiene conveniente ne è materialmente possibile la suddivisione in lotti

## PIENA PROPRIETA' DI

### 2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un appartamento privo di accessori posto al piano primo lato nord dell'edificio condominiale di Via Achille Grandi n. 104 in Comune di Torrile (PR),

- Dati catastali: al catasto fabbricati del Comune di Torrile (PR) NCEU Foglio 41 particella 20 - SUB 5 , CAT. A/3

Confini: l'appartamento confina a nord e a est a salto con area cortilizia condominiale, a sud con vano scale condominiale e a salto con ragioni di terzi, a ovest a prospetto con area cortilizia condominiale e a salto con ragioni di terzi.

### 2.2 STATO DI POSSESSO

Il bene è occupato senza titolo dal Sig. .... ( vedasi allegato C ) ; è pertanto considerato libero ai fini estimativi.

### 2.3 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all' attuale esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per scrittura privata di compravendita del Notaio Pulvirenti Giuseppa Maria del 24.09.2007 Repertorio n. 10825/2296 registrato a Parma il 04/10/2007 al n. 15307 e trascritto a Parma il 05/10/2007 al n. 26002 reg. gen. e 15249 reg. .Vendeva .....

Al dante causa ..... il bene era pervenuto per acquisto da ..... con atto Dalla Tana Arturo del 15/09/1997 rep. 69.584 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II, di Parma il 19/12/1997 al n. 13202 del reg. part..

### 2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 1) In data 08/10/2007 al n 6435 di reg. part è stata iscritta ipoteca volontaria concessa a seguito di mutuo concesso con atto del Dott. Giuseppa Pulvirenti del 24/09/2007 rep. 10826/2297, a garanzia della somma di Euro 120.000,00 di capitale e per un totale di Euro 240.000,00 ed a favore di
- 2) In data 26/10/2010 al n. 13936 di reg. part è stato trascritto verbale di pignoramento di immobili rep. 5169 del 24/09/2010 a favore di  
 . Il pignoramento è a carico dell'immobile riportato al NCEU al foglio 41 m.li 20 sub.5 graffato al mappale 54 sub. 10

- 3) In data 28/10/2022 al n. 15698 di reg. part è stato trascritto verbale di pignoramento di immobili rep. 2673 del 24/06/2022 a favore di . Il pignoramento è a carico dell'immobile riportato al NCEU al foglio 41 m.li 20 sub.5.

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

Dall'atto di provenienza risulta che la costruzione dell'edificio del quale l'unità immobiliare è parte è iniziata prima dell'01/09/1967. Successivamente, per lavori di ristrutturazione è stato ottenuto il Permesso di Costruire n. 228/04 del 23/06/2005 e successiva D.I.A. di variante n. 79/07 in data 07/07/2007. In data 16/08/2007 al n. 6379 di protocollo è stata comunicata la fine dei lavori con contestuale richiesta di agibilità tramite asseverazione del tecnico incaricato.

Dalle verifiche effettuate risulta una sostanziale conformità fra i progetti presentati ( si nota solo l'altezza interna che è di m. 2,90 e non di m. 3,00 come dichiarato) e lo stato dei luoghi così come vi è sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale.

Ovviamente l'asportazione degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento (dei quali si dirà oltre), rende vana la richiesta di agibilità.

## **2.6 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

Non vi è amministratore condominiale.

## **2.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI**

Come già detto l'immobile è posto nella periferia sud – est dell'abitato di San Polo di Torrile in prossimità della Ferrovia Parma-Brescello da cui dista pochi metri. Il paese è servito da mezzi pubblici.

Quanto pignorato è costituito da un appartamento posto al primo piano di una palazzina condominiale eretta su tre piani e composta di cinque appartamenti



La palazzina è in pessime condizioni con ingresso protetto da portoncino in alluminio anodizzato, androne comune con intonaco ammalorato e con evidenti macchie di umidità di risalita

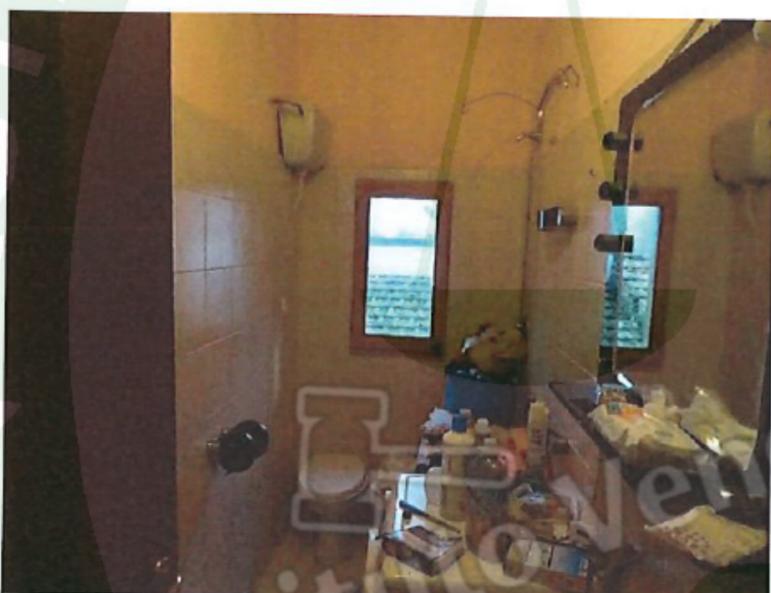
L'immobile è stato costruito in muratura di laterizio, solai e copertura in laterocemento, manto di copertura in tegole in laterizio tipo marsigliesi, vano scale con pavimentazione in graniglia e balaustra in ferro. E' privo di ascensore ed è dotato di poca area cortilizia,

L'appartamento è composto da ingresso, cucina soggiorno, bagno, una camera ed un balcone.

Le finiture sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica monocottura beige 30x30 posata in diagonale ad eccezione del bagno ove la posa è normale.



Abbiamo inoltre rivestimento in ceramica in una sola parete del locale soggiorno/cucina e in ceramica 20x20 nel bagno; bagno di ridotte dimensioni dotato di piccolo lavabo, vaso, piatto doccia con rubinetteria monocomando.

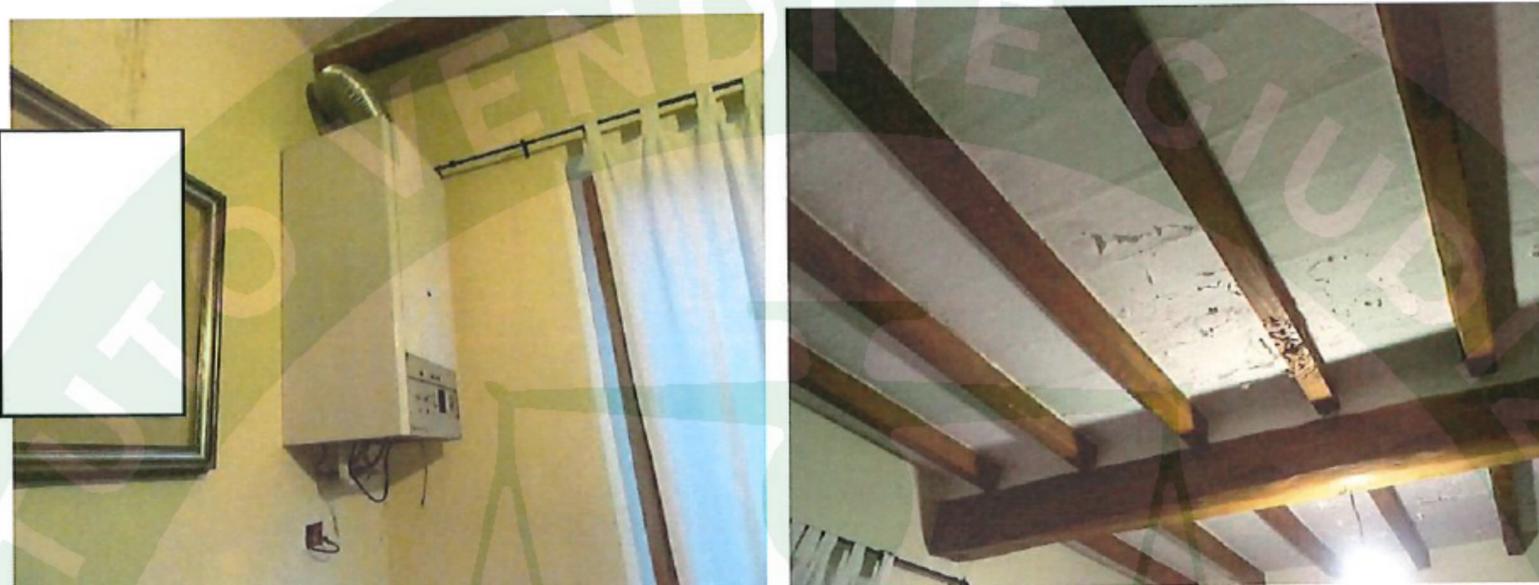


Le porte sono in tamburato di legno ( quella d'ingresso è blindata), le finestre in abete con vetro semplice in pessime condizioni d'uso e notevolmente ammalorate, gli scuri in legno dei quali è mancante quello sulla porta finestra del balcone e rimediato in modo approssimativo.



Gli impianti sono caratterizzati da riscaldamento autonomo dal quale sono stati sottratti i radiatori e resta la sola caldaia tipo Immergas SUPER NIKE 25 VIP in pessime condizioni

d'uso e evidentemente non a norma, oltre che da impianto elettrico sottotraccia privo di regolare salvavita.



In generale lo stato di manutenzione dell'appartamento e del fabbricato condominiale in genere è scadente, privo di riscaldamento e con soffitti dal tinteggio sfogliato.

## 2.9 METODOLOGIA ESTIMATIVA E VALORE DEL BENE

Il bene è stato stimato secondo il metodo della stima comparativa, basato sul confronto fra i prezzi di 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.

Ai fini valutativi, sono poi stati considerati la vetustà dell'immobile, la scarsa appetibilità della zona, lo stato delle finiture e degli impianti, l'ampiezza dell'appartamento. Incidono inoltre le pessime condizioni sia dell'unità immobiliare che del condominio e la vicinanza alla ferrovia.

Il calcolo della superficie commerciale del bene è stato effettuato considerando la superficie dei muri esterni e delle tramezzature per intero, i muri di confine al 50%, il balcone al 50%.

Si è così ottenuta una superficie commerciale di mq 42,00 circa per l'appartamento di cui i 3,00 mq di balcone incidono per 1,50 mq commerciali.

Conseguentemente si è così determinato il valore di stima:

$$\text{superficie commerciale totale mq. 42,00} \times \text{Euro 600,00} = \text{Euro 25.200,00}$$

a dedurre abbattimento forfettario previsto dal quesito dovuto alla differenza di costo degli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno e non sui valori catastali e sulla mancata garanzia per vizi occulti e per la bonifica dai rifiuti

$$25.200,00 \times -20\% = \underline{\text{Euro 5.040,00}}$$

restano Euro 20.160,00

### 3.0 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI PIGNORATI

Secondo il tecnico scrivente il valore finale dell'intera piena proprietà pignorata è pari a Euro 20.160,00 ( diconsi Euro ventimilacentosessanta/00 )

Noceto li 19 aprile 2023

Geom. Flavio Baratta

Allegati:

- a) Ricevuta raccomandata di inizio operazioni
- b) visura catastale attuale
- c) dichiarazione dell'occupante non esecutato
- d) estratto di mappa catasto terreni
- e) planimetrie catastali
- f) documentazione fotografica
- g) frontespizi provvedimenti edilizi
- h) copia atto di provenienza
- i) ispezione ipotecaria finale
- j) schema con descrizione sintetica
- k) perizia "privacy", depurata dei dati personali
- l) attestazione di invio di copia della perizia all'esecutato e al precedente