



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA
TRAMITE PCT IN DATA 17/07/2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 57 / 2023 R.G.Esec.

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATI: .

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. GIULIO RUSTICI, con studio in Parma, B.go A. Mazza

n° 1

All'udienza del 22/02/2024 "... Il GE preso atto dispone che l'esperto stimatore presente verifichi la convenzione indicata e se il prezzo di stima riportato in perizia sia in linea con quello indicato nella convenzione. ...".

Dopo avere richiesto la convenzione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma, ho proceduto alla revisione dei prezzi degli alloggi per la vendita successiva alla prima, per verificare se il valore di mercato riportato in perizia sia in linea con quello derivante dal dettato della predetta convenzione.

1) CONVENZIONE

"CONVENZIONE PER ALLOGGI IN PROPRIETÀ ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865", con atto a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 23/06/2004, rep. n° 45989/15835, stipulata tra il Comune di Salsomaggiore Terme e la _____ detta convenzione è stata registrata a Fidenza in data 09/07/2004 al n° 189 serie 1V e trascritta a Parma in data 15/07/2004 al n° 11091 di R.P..

La convenzione si allega alla presente (cfr. doc. "A") e di seguito si riportano i punti salienti del suo contenuto:

– **Art. 3: Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi**

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in proprietà devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare agli standards edilizi stabiliti dall'art. 16 ultimo comma e dall'art. 43 della L. 5.8.1978 n. 457, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di legge e regolamenti.

– **Art. 7: Prezzo iniziale di cessione degli alloggi**

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 6 per la Superficie complessiva Sc, è fissato in Euro 1.205,33 (Euro milleduecentocinque virgola trentatre) al metro quadrato di Superficie complessiva (pari a Euro 1.137,99 per mq 2026,53 di superficie commerciale).

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il costo complessivo di costruzione degli alloggi di cui all'art. 6.

– **Art. 8: Revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive**

In caso di vendita successiva alla prima, il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è così aggiornato:

1) rivalutazione del prezzo aggiornato dalla data di consegna dell'alloggio, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data della successiva vendita;

2) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), d), f) dell'allegato alla legge regionale 31/2002.

I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui al punto 1) del presente articolo, si applicano anche nel caso di alloggi, per i quali non siano intervenuti né preliminare di vendita, né delibera di assegnazione, venduti o assegnati successivamente alla fine dei lavori.

– **Art. 9: Vincoli e requisiti soggettivi**

In caso di finanziamenti agevolati ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto.

Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio può essere autorizzata dalla Regione, ai sensi della vigente normativa, quando sussistono gravi o sopravvenuti motivi.

Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso.

L'inosservanza delle disposizioni contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca del beneficio concesso.

Gli assegnatari e gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata.

– **Art. 11: Durata della convenzione**

La convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 21 (ventuno) dalla data della stipulazione.

2) VALORE DI CONVENZIONE IN CASO DI VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA

Prima di tutto è doveroso ricordare che gli obblighi previsti nella convenzione, avendo questa una durata di anni 21, scadono in data 23/06/2025, nel caso di compravendite tra privati (attuale assegnatario ed eventuale acquirente).

La rivalutazione, nello specifico, dell'appartamento al piano primo, con cantina di pertinenza ed autorimessa al piano terra (mapp. 907 sub. 2 e sub. 26), secondo il dettato dell'art. 8 della predetta convenzione porta ad un VALORE FINALE DI VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA (11/03/2005) di € 166.519,80 (Euro centosessantaseimila-cinquecentodiciannove/80), come si evince dalla tabella di calcolo allegata (cfr. doc. "B").

3) "... SE IL PREZZO DI STIMA RIPORTATO IN PERIZIA SIA IN LINEA CON QUELLO INDICATO NELLA CONVENZIONE. ..."

– Valore di mercato indicato in perizia:

"il più probabile valore di mercato complessivo dei beni pignorati" (appartamento al P.1° con cantina di pertinenza al P.T. ed autorimessa al P.T.): $m^2 91,00 \text{ circa} \times € 1.000,00/m^2 = \underline{\underline{€ 91.000,00}}$

– Valore finale al netto delle deduzioni indicato in perizia: € 78.000,00

– Valore indicato nella convenzione di vendita successiva alla prima (cfr. doc. "B"): € 166.519,80 (Valore iniziale prima vendita € 112.734,28).

Appare evidente che i due valori non sono in linea, in quanto la convenzione è stata stipulata nel 2004, ossia prima del tracollo economico del mercato immobiliare; oltretutto occorre tenere presente anche l'andamento, perdurante ormai da diverso tempo, della crisi del mercato immobiliare a Salsomaggiore Terme.

4) PRECISAZIONI

In caso di vendita forzata (asta) di un immobile convenzionato, il valore di mercato è prevalente rispetto al valore ed ai vincoli imposti dalla convenzione, essendo l'asta una procedura pubblica.

Sul punto è intervenuta la Cassazione con Sentenza sez. III, n° 6748/1987, affermando che *"il divieto, dunque, riguarda unicamente gli atti volontari di disposizioni compiuti dagli assegnatari. Nel resto, gli alloggi di edilizia economica e popolare per i quali sia avvenuto il trasferimento della proprietà ... sono soggetti all'ordinario regime giuridico di diritto privato, con la conseguente ammissibilità dell'esecuzione forzata nei loro confronti, per obbligazioni inadempite degli assegnatari."*

Pertanto i vincoli di prezzo, prima casa, rivendita e i requisiti soggettivi, in sede di asta giudiziaria non trovano applicazione.

Occorre comunque tenere presente che se l'aggiudicatario intende sottoporre a rivendita l'immobile quando la convenzione non è ancora scaduta, **deve rispettare i vincoli imposti dalla stessa**; nel caso specifico ricordo che la convenzione è stata stipulata in data 23/06/2004 ed avendo la durata di anni 21 scadrà il 23/06/2025.

Parma, 18/03/2024

L' Esperto Stimatore
(Geom. Giulio Rustici)



Si allega:

- doc. "A": "convenzione per alloggi in proprietà" a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 23/06/2004, rep. n° 45989/15835;
- doc. "B": calcolo del valore finale di vendita successiva alla prima (art. 8 convenzione).

I.V.G.

DI PARMA



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE 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)**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 57 / 2023 R.G.Esec.

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

**CONSULENTE TECNICO: Geom. GIULIO RUSTICI, con studio in Parma, B.go A. Mazza
n° 1**

**nominato con provvedimento in data 17/05/2023 (pervenuto via PEC il 18/05/2023; accettazione
incarico 18/05/2023).**

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina.

Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici, con studio in Parma, B.go A. Mazza n° 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al n° 1666 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n° 178, dopo avere effettuato:

- ricerche anagrafiche degli esecutati presso i Servizi Demografici del Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- fissato con il Dott. _____ (V.G.) sopralluogo per il giorno 06/06/2023; in quella sede ho fatto firmare, per presa visione ed accettazione, al Sig. _____ (unico esecutato presente) la comunicazione di inizio operazioni peritali, che in precedenza era stata inviata tramite PEC ai legali del creditore procedente (cfr. doc. n° 1); ho inoltre effettuato rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dei beni colpiti;
- ricerche catastali (Terreni e Fabbricati) e reperimento catastini; visure per ragioni confinanti;
- ricerche di controllo e verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma della certificazione notarile agli atti;
- reperimento titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Parma;
- richiesta di accesso agli atti presentata tramite PEC al Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- ricerche presso lo studio dell'amministratore pro-tempore;
- ricerche e indagini di mercato;

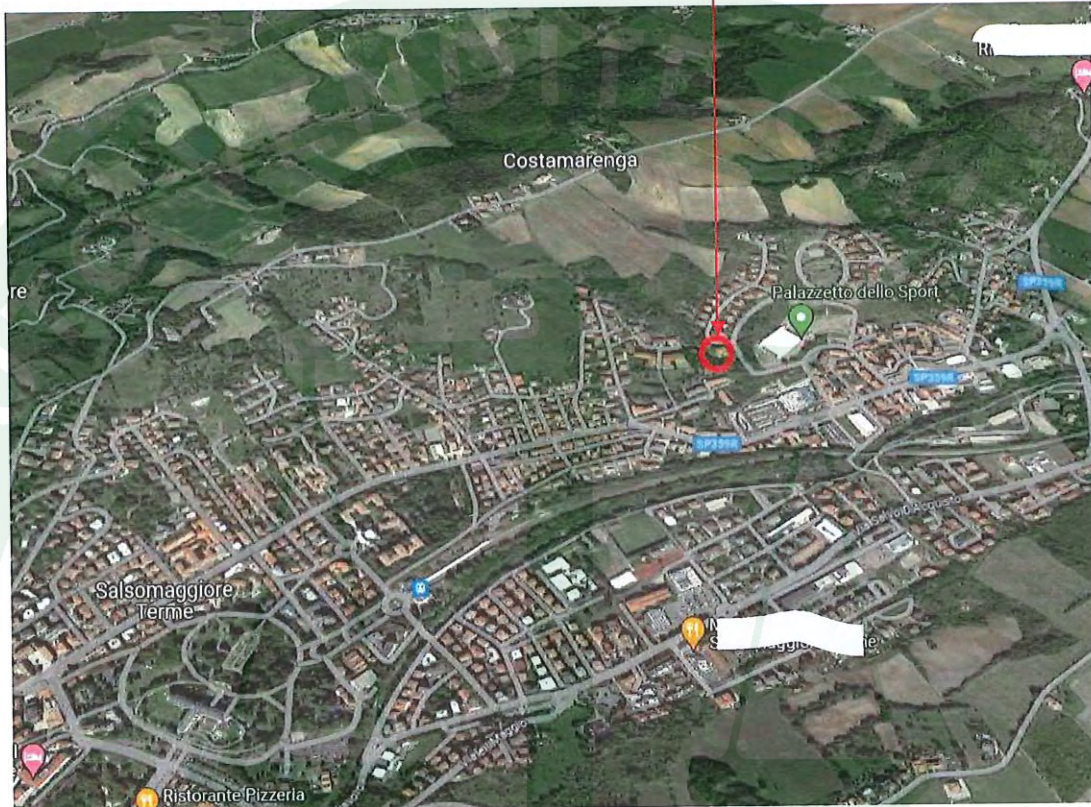
si è posto in grado di rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. G.E. e conseguentemente redigere il presente elaborato peritale.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di appartamento al primo piano (angolo Sud-Est), con cantina di pertinenza ed autorimessa al piano terra; il tutto inserito all'interno dell'edificio condominiale in Salsomaggiore Terme (PR), Via Ugo La Malfa n° 21, denominato "Condominio Panorama"; la zona è quella del palasport e quindi da considerare nucleo urbano e periferico della città.

Di seguito, per un migliore inquadramento territoriale, si riportano alcune immagini aeree tratte dalla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 2).

ubicazione di massima del Condominio "Panorama"



RIPRESA AEREA GENERALE

1

Condominio "Panorama"



RIPRESA AEREA RAVVICINATA DELLA ZONA OVE È UBICATO IL CONDOMINIO "PANORAMA"

2



RIPRESA AEREA DA SUD

3

1.a) Esecutati e diritti reali pignorati

–

, come si evince dalla "comunicazione di residenza storico" (cfr. doc. n° 3).

–

, come si evince dalla "comunicazione di residenza storico" (cfr. doc. n° 4).

Si allega inoltre "estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio" (cfr. doc. n° 5), dove non risulta nessuna annotazione.

Si precisa che i beni pignorati sono attualmente occupati soltanto da , mentre il medesimo fa sapere che la moglie non risiede nell'alloggio da alcuni anni e che sta per avere inizio la procedura di separazione matrimoniale.

Il diritto reale pignorato è pari a:

- ½ della piena proprietà;
- ½ della piena proprietà.

1.b) Dati catastali

Catasto Terreni

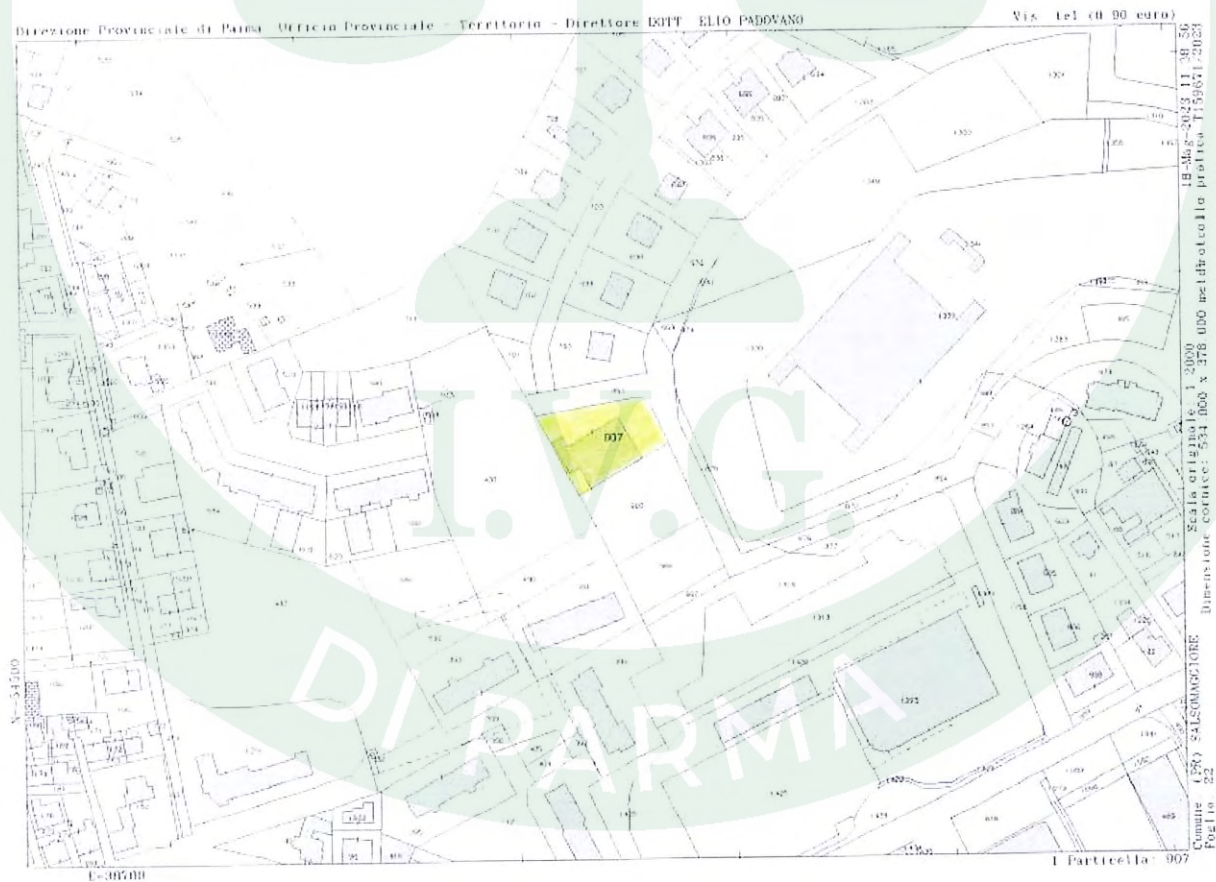
L'edificio condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 22 come segue:

- mapp. 907, qualità "ente urbano", superficie m² 1.598 (compreso sedime).

Si allega:

- estratto di mappa dal foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme (cfr. doc. n° 6), in scala 1:2000, dove il condominio e l'area di pertinenza sono evidenziati con colore giallo;
- visura storica per immobile Catasto Terreni mapp. 907 (cfr. doc. n° 7).

Di seguito si riporta l'estratto di mappa non in scala.



Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari pignorate sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 22 come segue:

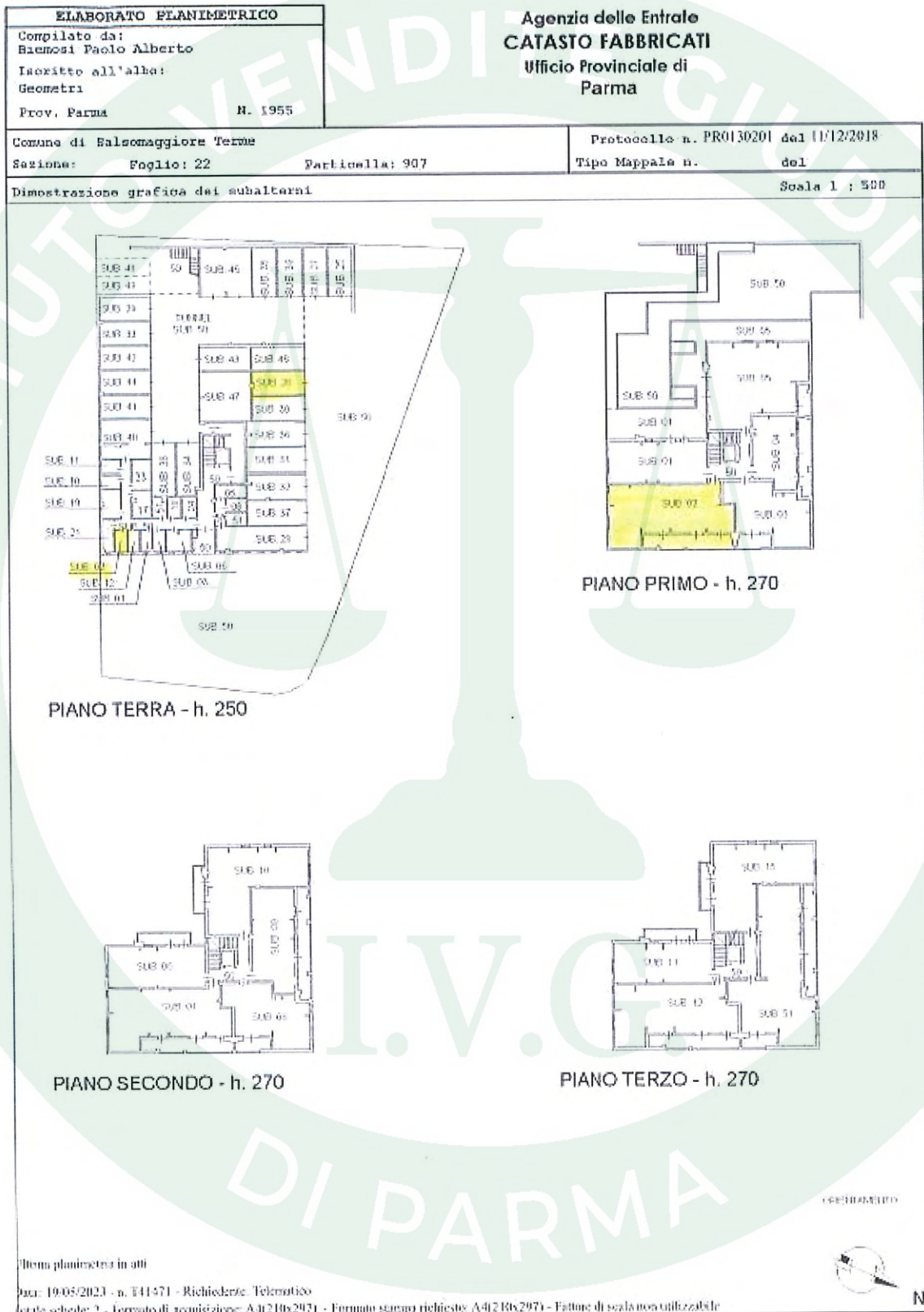
- mapp. 907, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani (superficie catastale totale m² 82; totale escluse aree scoperte m² 78), R.C. € 610,71, Via Ugo La Malfa n° 21, piano: T – 1;
- mapp. 907, sub. 26, cat. C/6, cl. 5, consistenza m² 14 (superficie catastale totale m² 15), R.C. € 68,69, Via Ugo La Malfa n° 21, piano: T.

Si allega:

- visura attuale per immobile Catasto Fabbricati mapp. 907 sub. 2, con relativo catastino (cfr. doc. n° 8);
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati mapp. 907 sub. 2 (cfr. doc. n° 9);
- visura attuale per immobile Catasto Fabbricati mapp. 907 sub. 26, con relativo catastino (cfr. doc. n° 10);
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati mapp. 907 sub. 26 (cfr. doc. n° 11);
- elenco immobili Catasto Fabbricati mapp. 907 (cfr. doc. n° 12), dove le unità immobiliari pignorate sono evidenziate con colore giallo;
- elaborato planimetrico Catasto Fabbricati mapp. 907 (cfr. doc. n° 13), dove le unità immobiliari pignorate sono evidenziate con colore giallo.

Di seguito si riporta uno stralcio parziale dell'elaborato planimetrico, non in scala.

Data: 19/05/2023 - n. T41471 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2023 - Comune di SALSOMAGGIORE TERME - Foglio 22 Particella 907

1.c) Confini catastali

Appartamento al piano primo

- a Nord, per due tratti a salto, con ragioni e/o aventi causa (sub. 3);
- ad Est, a prospetto, con area comune (sub. 50);
- a Sud, a prospetto, con area mapp. 965 (accessori comuni ad enti rurali ed urbani – Partita speciale 2);
- ad Ovest con ragioni e/o aventi causa (sub. 1), per breve tratto con vano scala comune (sub. 50).

Cantina al piano terra

- a Nord con ragioni e/o aventi causa (sub. 12);
- ad Est con area comune (sub. 50);
- a Sud con ragioni e/o aventi causa (sub. 21);
- ad Ovest con corridoio comune (sub. 50).

Autorimessa al piano terra

- a Nord con area comune (sub. 50);
- ad Est con ragioni e/o aventi causa (sub. 30);
- a Sud con ragioni e/o aventi causa (sub. 47);
- ad Ovest con ragioni e/o aventi causa (sub. 46).

2) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E DELL'EDIFICIO COSTITUENTE IL CONDOMINIO

2.a) Edificio condominiale

L'edificio condominiale, denominato "Condominio Panorama", è stato costruito negli anni 2003÷2005, si eleva di n° 6 piani fuori terra:

- piano terra ospitante androne d'ingresso, cantina di pertinenza dei vari alloggi ed autorimesse;
- piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto ospitanti abitazioni;
- piano sesto ospitante tre locali di sottotetto collegati, per mezzo di scala interna, agli alloggi sottostanti.

Nel suo insieme, oltre alle parti condominiali, ospita:

- n° 23 abitazioni;
- n° 16 cantine;

– n° 25 autorimesse.

Per una migliore descrizione dell'edificio condominiale, con riguardo ai beni colpiti dalla presente procedura, si riportano alcune foto facenti parte della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2).

ESTERNI



accesso carrabile e pedonale su Via Ugo La Malfa 5



accesso carrabile e pedonale su Via Ugo La Malfa 6



facciata Est 7



facciata Est 8



ingresso pedonale civ. n° 21

9



appartamento in oggetto

facciata Sud-Est

11



autorimessa in oggetto

lab Nord

13

INTERNI
parti comuni



androne d'ingresso al piano terra

15



androne d'ingresso al piano terra

16



particolare vano scala

17



ballabio piano primo

18



interno ascensore scattato dal piano primo 19



appartamento in oggetto
ballatoio piano primo 20



cantina di pertinenza
corridoio cantine al piano terra 22

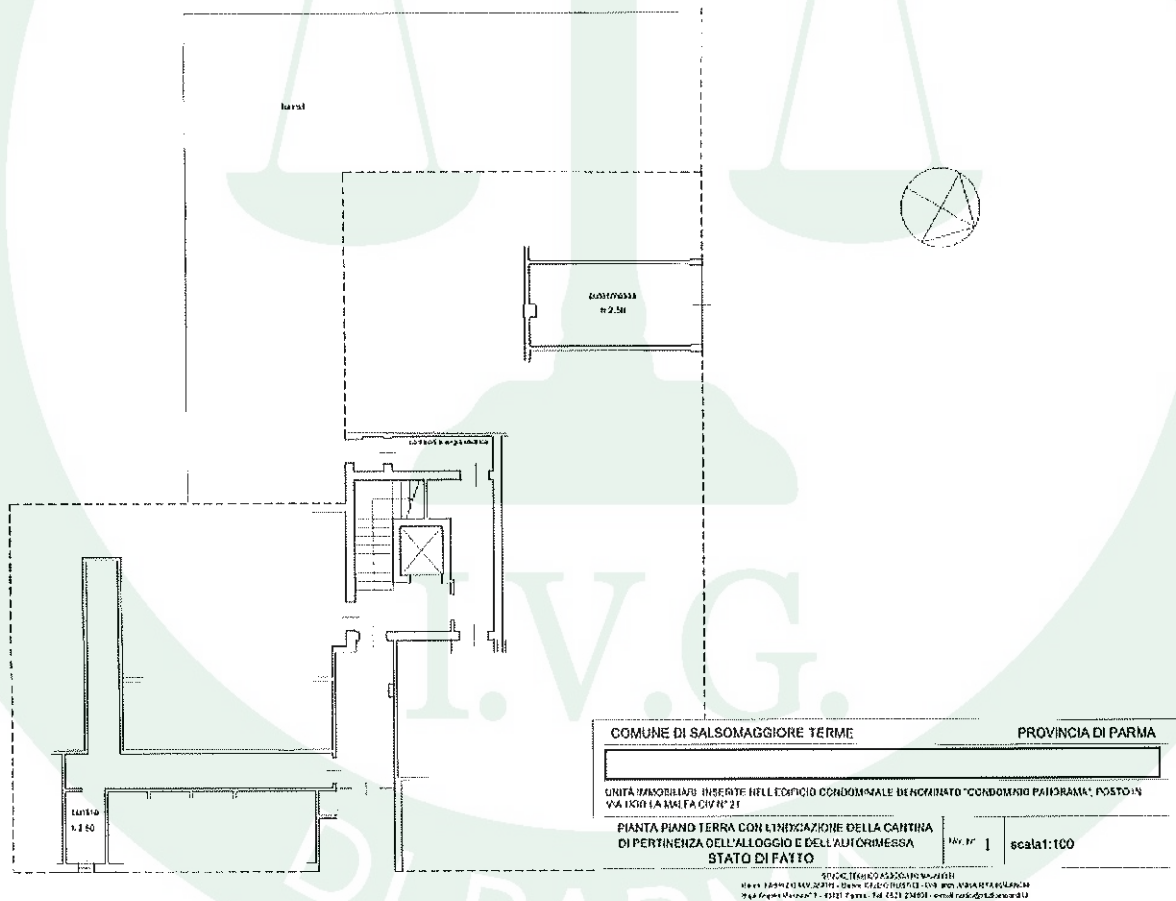
2.b) Descrizione delle unità immobiliari pignorate

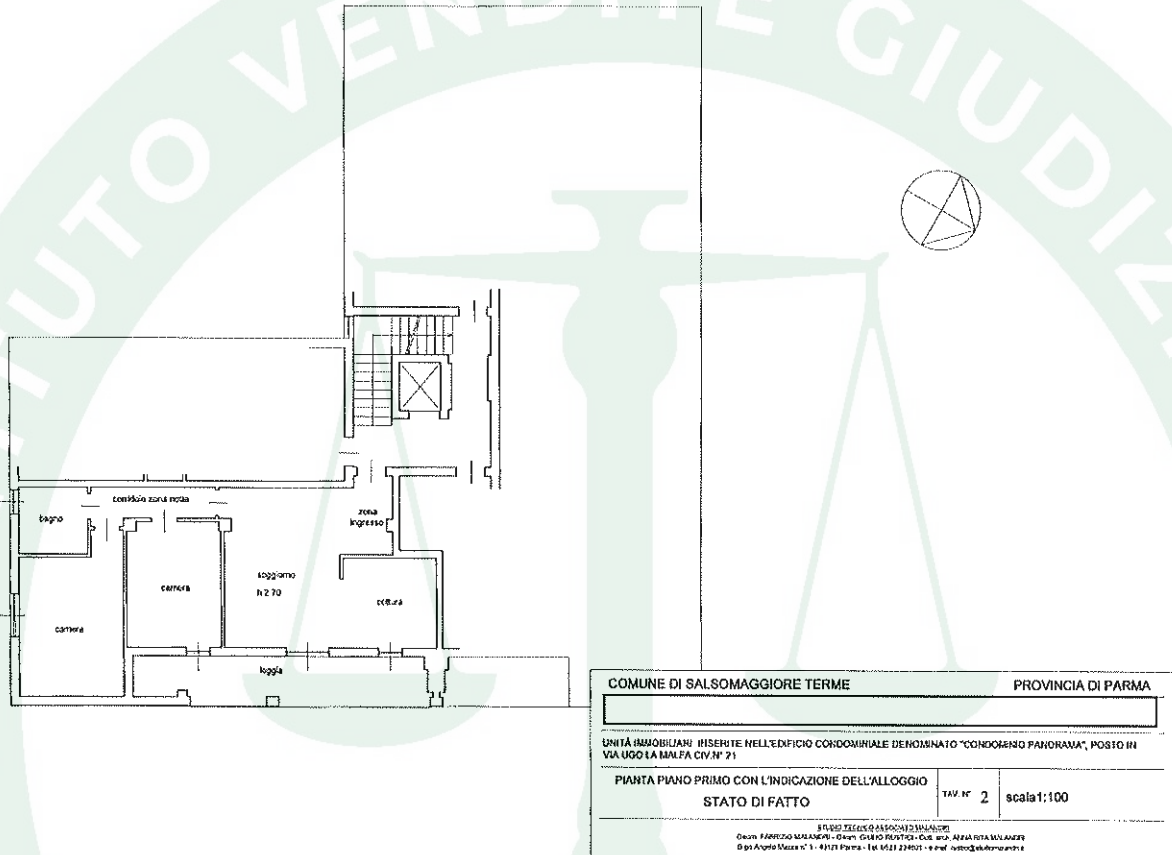
L'appartamento al piano primo (angolo Sud-Est), con cantina di pertinenza al piano terra, è così composto: zona ingresso, soggiorno, cottura, corridoio zona notte, due camere, bagno, loggia sul lato Est in parte chiusa con muratura.

La cantina al piano terra è la penultima a sinistra nel corridoio Est.

L'autorimessa al piano terra, sul lato Nord con accesso dall'area esterna, è la penultima prima dell'ingresso al tunnel.

Per una migliore descrizione si allegano due elaborati grafici redatti dallo scrivente, costituiti dalla Tav. n° 1 "pianta piano terra con l'indicazione della cantina di pertinenza dell'alloggio e dell'autorimessa – stato di fatto" e dalla Tav. n° 2 "pianta piano primo con l'indicazione dell'alloggio – stato di fatto", entrambe in scala 1:100 (cfr. doc. n° 14), che di seguito si riportano non in scala.





Sostanzialmente le rifiniture dei beni colpiti si possono così riassumere:

Appartamento:

- portoncino d'ingresso blindato;
- porte interne in legno cieche nelle due camere;
- porta interna in legno e vetro centrale nel corridoio zona notte;
- porta a soffietto con ante di legno nel bagno;
- pavimenti in monocottura;
- infissi esterni in legno verniciato e vetrocamera; alcune zanzariere; avvolgibili in plastica colore grigio e cassonetti in legno;
- intonaci civili tinteggiati e alcune zone tappezzate con carta da parati;
- bagno con: rivestimento in ceramica; lavabo ad incasso; tazza con cassetta di cacciata in plastica; bidet; box doccia;

- loggia con pavimento in grés ceramicato, barriera in pannelli di cemento prefabbricato e soprastante corrimano in ferro, tende parasole; nella porzione chiusa verso strada lavello ed attacco e scarico lavatrice;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano posizionata nella loggia (anche per la produzione di acqua calda) ed elementi radianti in ghisa tipo "Tema";
- il contatore del gas metano e quello dell'acqua sono alloggiati in manufatti appositi su strada;
- il contatore dell'energia elettrica è posto al piano terra, nel corridoio che conduce al tunnel.

Cantina di pertinenza:

- porta in lamiera stampata zincata con griglie di areazione;
- pavimento in battuto di cemento;
- intonaci semicivili tinteggiati;
- finestrino in ferro;
- un punto luce.

Autorimessa:

- portone in lamiera stampata zincata con movimento a bascula;
- intonaci semicivili tinteggiati;
- un punto luce.

Per una migliore descrizione si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2) e di seguito si riportano alcune foto.

appartamento al piano primo
(mapp. 907 – sub. 2)



zona ingresso

24



soggiorno-pranzo

25

corridoio zona notte



soggiorno-pranzo

26



zona cottura

27



loggia

28



spazio con accesso dalla loggia

29

caldaia a gas metano



loggia

30



particolare caldaia

31

bagno



corridoio zona notte

32



cameretta

34

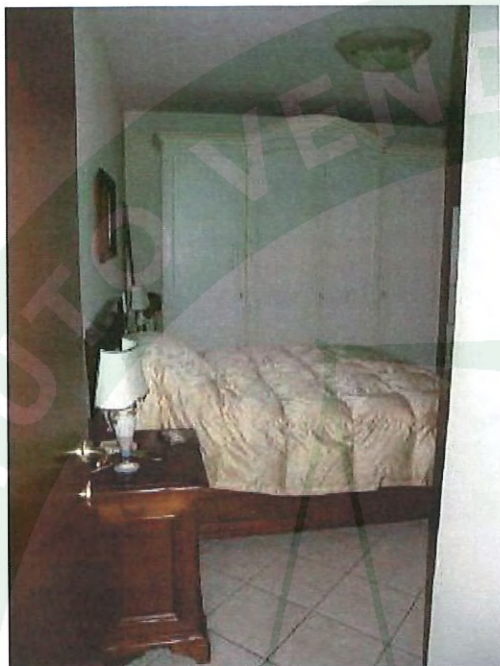
corridoio zona notte



cameretta

35

corridoio zona notte



camera matrimoniale

36



camera matrimoniale

38



bagno

39



bagno

40



bagno

41

cantina di pertinenza al piano terra

accesso alla cantina



43



cantina

44

**autorimessa al piano terra
(mapp. 907 – sub. 26)**

autorimessa in oggetto

tunnel autorimesse



lab Nord edificio

45



autorimessa

46



interno autorimessa

47

3) CONFORMITA' EDILIZIA

3.a) Titoli edilizi abilitativi

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC al Comune di Salsomaggiore Terme, lo stesso in data 14/06/2023 mi ha trasmesso i documenti (cfr. doc. n° 15).

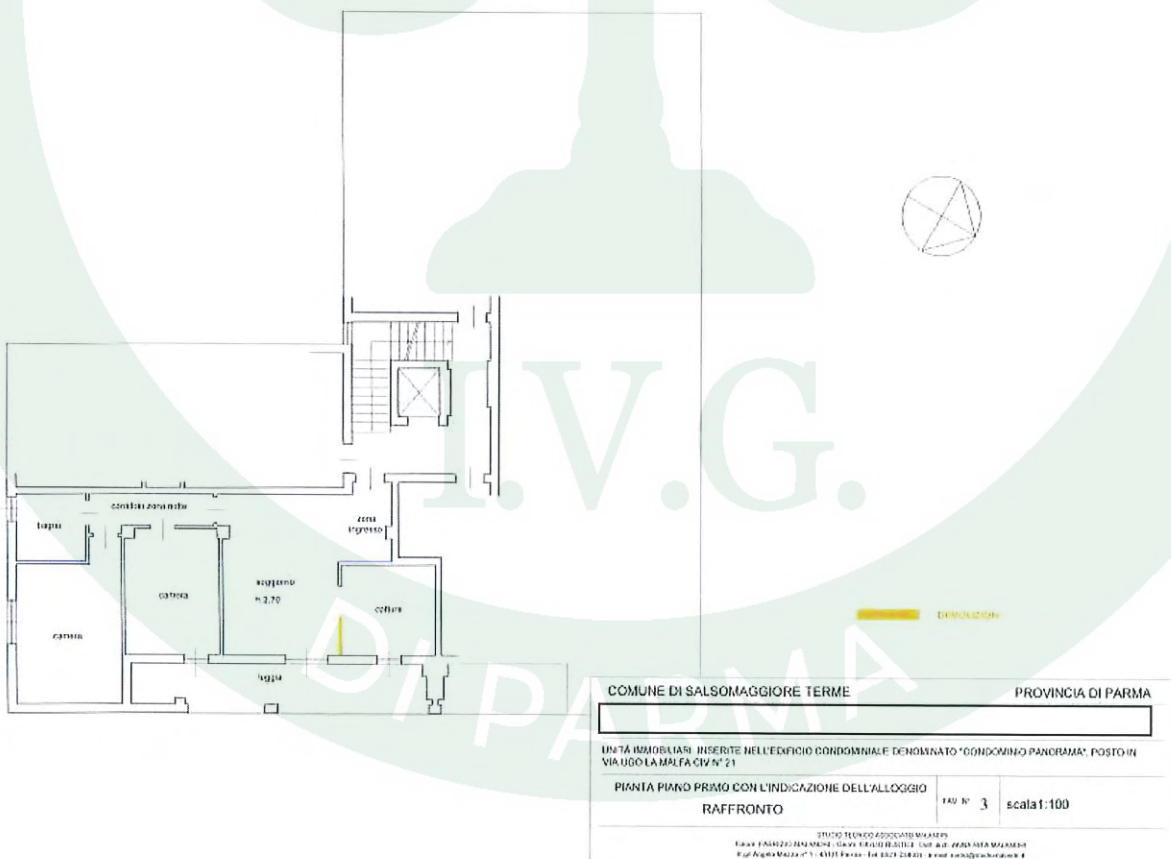
L'edificio condominiale è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 193/2002 (cfr. doc. n° 16) rilasciata in data 22/07/2003 alla _____ ;
- DIA n° 14/2005 (cfr. doc. n° 17) presentata in data 18/01/2005 Prot. n° 1592/M.003 dalla _____ in variante alla concessione edilizia n° 193/2002 del 22/07/2003;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 2005/0019 (cfr. doc. n° 18) Prot. n° 1389/VI-3 del 19/01/2017, rilasciato alla _____ .

3.b) Verifica della regolarità edilizia

Da un raffronto tra lo stato di fatto e quanto a suo tempo autorizzato il sottoscritto ritiene di poter affermare che esiste sostanziale regolarità edilizia, fatta comunque eccezione per un tratto di parete e di porta a separazione tra il soggiorno e la cottura che non sono stati realizzati e per i quali l'aggiudicatario dovrà presentare una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 16 bis comma 1 (L.R. 23/2004 e s.m.i.) con il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

Al riguardo di questo ultimo punto si allega la Tav. n° 3 "raffronto" (cfr. doc. n° 19), in scala 1:100, che di seguito si riporta non in scala.



3.c) Verifica della regolarità al Catasto Fabbricati

La mancata realizzazione della predetta separazione tra il soggiorno e la cottura, sempre a parere del sottoscritto, comporta la presentazione di una denuncia di variazione al Catasto Fabbricati.

3.d) Costi approssimativi per la sanatoria edilizia e la regolarizzazione catastale

– CILA a sanatoria: sanzione pecuniaria		€ 1.000,00	
– Spese tecniche (presunte) per:			
• rilievo e predisposizione di CILA a sanatoria	€	600,00	
• denuncia di variazione al Catasto Fabbricati	€	300,00	
	Sommano	€ 900,00 *	
– diritti comunali	€	75,00	
– diritti catastali	€	50,00	
	Sommano	€ 1.025,00	€ 1.025,00
	Totale		€ 2.025,00

* oltre Contributo CIPAG ed IVA di Legge.

4) CDU

Nel caso specifico non occorre produrre il "Certificato di Destinazione Urbanistica" in quanto il terreno di pertinenza dell'edificio condominiale mapp. 907 catastalmente non supera i m² 5.000 di estensione.

5) CORRISPONDENZA CATASTALE CON ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 25/01/2023, a firma Avv. Pasquale Granato del foro di Reggio Emilia, nonché nella relativa nota trascritta in data 05/04/2023, gli estremi o identificativi catastali dei beni pignorati sono coincidenti con quelli attualmente in visura.

6) ROGITO DI PROVENIENZA E DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Le operazioni di notifica del sopracitato atto di pignoramento immobiliare sono iniziate in data 16/02/2023 ed il funzionario UNEP, non avendo trovato gli esecutati, dopo avere effettuato il deposito presso la Casa Comunale di Salsomaggiore Terme, il 17/02/2023 ha inviato due raccomandate AR agli esecutati, e precisamente:

- n° 66839048811-9 a _____, che l'ha ricevuta e firmata in data 10/03/2023;

– n° 66839048812-0 a _____, firmata dal familiare convivente _____ in data 10/03/2023, essendo la stessa _____ assente.

A quella data i beni pignorati erano già intestati agli esecutati, per acquisto con atto a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 11/03/2005 rep. n° 46936/16363.

7) PROVENIENZA NEL VENTENNIO, PRECISAZIONI SULLA CONVENZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

7.a) Provenienza

- Gli immobili pignorati sono pervenuti alla _____ per la quota di 1/2 della piena proprietà, ed al _____ per la quota di 1/2 della piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 11/03/2005 rep. n° 46936/16363 "IN SECONDO LUOGO" (cfr. doc. n° 20), registrato a Fidenza il 16/03/2005 al n° 573 serie 1T e trascritto a Parma il 17/03/2005 al n° 4954 di R.P. (secondo luogo), per acquisto dalla _____.
- L'area sulla quale sorge il fabbricato in oggetto e quelli facenti parte del nuovo quartiere, era pervenuta alla _____ con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Todeschini del 28/02/1937 rep. n° 5609, trascritto a Parma il 07/05/1937 al n° 1635 vol. 1176.

7.b) Precisazioni sulla convenzione

Nel rogito di provenienza (cfr. doc. n° 20) si evince, tra l'altro: con gli obblighi derivanti dalla convenzione per il Piano Particolareggiato di edilizia agevolata stipulata con il Comune di Salsomaggiore con atto a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 23/06/2004 rep. n° 45949, registrato a Fidenza il 09/07/2004 al n° 1895 e trascritto a Parma il 15/07/2004 al n° 11091 di R.P.; convenzione che oltre a determinare la topologia costruttiva, individuava la viabilità, i parcheggi e le aree verdi da cedere al Comune, individuava inoltre i requisiti necessari per l'assegnazione degli alloggi di carattere economico e popolare oltre a determinare il prezzo di vendita e di rivendita delle unità.

A parere del sottoscritto l'alloggio e l'autorimessa di edilizia popolare, come sono state oggetto di pignoramento così possono essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva; in sostanza il valore commerciale o di mercato così ottenuto sarà depurato, tra l'altro, della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi occulti, degli eventuali debiti di origine condominiale, nonché dei costi per la sanatoria edilizia, ottenendo così il valore finale (prezzo base).

7.c) Pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 17/03/2005 al n° 1455 di R.P., a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 11/03/2005 rep. n° 46938/16365, a favore di
contro
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 05/04/2023 al n° 5340 di R.P., a favore di
contro

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/07/2023 (cfr. doc. n° 21).

8) STATO DI POSSESSO DEI BENI E RICERCHE PRESSO AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE

8.a) Stato di possesso

Come già anticipato al paragrafo 1.a) della presente, i beni pignorati sono attualmente occupati soltanto da _____, mentre il medesimo fa sapere che la moglie non risiede nell'alloggio da alcuni anni e che sta per avere inizio la procedura di separazione matrimoniale.

Conseguentemente i beni sono da considerarsi liberi per decreto di trasferimento.

8.b) Ricerche presso Amministratore pro-tempore

A seguito di esplicita richiesta, inviata tramite e-mail in data 15/06/2023 (cfr. doc. n° 22) all'amministratore pro-tempore del "Condominio Panorama", Dott.ssa Fabiana Ferrari (Viale Verdi n° 1/B, 43039 Salsomaggiore Terme – PR – tel. 0524 573803), la medesima ha risposto al sottoscritto tramite e-mail in data 18/06/2023 (cfr. doc. n° 22), dove testualmente si indica:

"...in allegato trasmetto ultimo bilancio preventivo approvato, in quanto il consuntivo deve essere ancora ultimato

trasmetto copia degli ultimi due bilanci spesa approvati dall'assemblea condominiale

si precisa che l'ammontare medio delle spese condominiali riferite all'unità immobiliare ammonta a circa E. 718,75 come da ultimo preventivo, con esclusione della voce dell'acqua che varia in base ai consumi delle singole famiglie

gli insoluti relativi all'appartamento riferiti ai soli due anni di competenza ammontano ad E. 2649,62
l'insoluto complessivo dell'appartamento ad oggi ammonta ad E. 6292,71

si allega l'ultimo verbale di assemblea dove si evince che non ci sono lavori straordinari deliberati. ...".

La caratura millesimale complessiva di proprietà è pari a 48,80/1000; nel rogito di provenienza (cfr. doc. n° 20) corrisponde a quella usata dall'amministratore, però viene così ripartita:

- appartamento con pertinenze: 41,38/1000;
- autorimessa: 7,42/1000.

Come comunicato dall'amministratore pro-tempore l'insoluto complessivo degli esecutati ad oggi ammonta ad € 6.292,71.

9) I BENI PIGNORATI NON SONO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

10) VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

10.a) Superficie interna netta SIN (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Appartamento piano primo:

– zona ingresso	m ² 3,90
– soggiorno	m ² 18,55
– cottura	m ² 8,35
– corridoio zona notte	m ² 4,15
– soglia corridoio	m ² 0,08
– camera singola	m ² 11,60
– soglia camera singola	m ² 0,08
– camera matrimoniale	m ² 15,50
– soglia camera matrimoniale	m ² 0,08
– bagno	m ² 4,60
– soglia bagno	<u>m² 0,08</u>
Sommano	<u>m² 66,97</u>

10.b) Superficie commerciale ponderata complessiva dei beni pignorati (Linee Guida UNAFIAIP)

– locali di abitazione P.1°	m ² 77,55 x 1,00 =	m ² 77,55
– loggia P.1°	m ² 15,05 x 0,35 =	m ² 5,27
– cantina di pertinenza P.T.	m ² 3,60 x 0,20 =	m ² 0,72
– autorimessa P.T.	m ² 14,95 x 0,50 =	m ² 7,48
	Sommano	<u>m² 91,02</u>

che si arrotondano in m² 91,00 circa.

10.c) Stima del più probabile valore di mercato

Nella stima più oltre esposta il sottoscritto, applicando per quanto possibile il “metodo di confronto di mercato”, in quanto è emerso che il mercato immobiliare è a tutt’oggi in uno stato di incertezza, nonostante la ripresa dopo il prolungato periodo di crisi economica iniziato nel 2008, proseguito poi:

- con la pandemia COVID-19;
- con la guerra tra Russia e Ucraina che ha, tra l’altro, portato a pesanti riflessi negativi economici derivanti in particolare dai costi energetici;
- con il calo dei prezzi per gli immobili residenziali a Giugno 2023 (rispetto a Giugno 2022) nel territorio di Salsomaggiore Terme;

ha effettuato le seguenti ricerche di mercato che di seguito si riportano:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Entrate, 2° semestre 2022, Comune di Salsomaggiore Terme, fascia/zona: Periferica / Nucleo Urbano e Periferico, destinazione residenziale:
 - ◆ abitazioni civili (stato conservativo normale):
 - minimo € 650,00/m²;
 - massimo € 900,00/m²;
 - ◆ box (stato conservativo normale):
 - minimo € 320,00/m²;
 - massimo € 470,00/m².

– Osservatorio Immobiliare Parma e provincia della FIAIP, edizione 2023, Salsomaggiore Terme:

- ◆ abitazioni (nuovo o ristrutturato):
 - minimo € 1.400,00/m²;
 - massimo € 2.000,00/m²;
- ◆ abitazioni (buono stato):
 - minimo € 800,00/m²;
 - massimo € 1.100,00/m²;
- ◆ autorimesse singole:
 - minimo a corpo € 9.000,00;
 - massimo a corpo € 15.000,00.

– Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma (CCIAA), 2° semestre 2022, Salsomaggiore Terme – C34:

- ◆ abitazioni in periferia 1^a fascia (nuovo o ristrutturato):
 - minimo € 1.400,00/m²;
 - massimo € 1.600,00/m²;
- ◆ abitazioni in periferia 2^a fascia (da ristrutturare):
 - minimo € 450,00/m²;
 - massimo € 900,00/m²;
- ◆ garage singoli:
 - medio a corpo € 13.000,00.

– Borsino Immobiliare.it, Salsomaggiore Terme, zona: Nucleo Urbano e Periferico:

- ◆ abitazioni in stabili di 1^a fascia (qualità superiore alla media della zona):
 - minimo € 651,00/m²;
 - medio € 748,00/m²;
 - massimo € 845,00/m²;
- ◆ abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media di zona):
 - minimo € 553,00/m²;
 - medio € 634,00/m²;
 - massimo € 714,00/m²;

◆ autorimesse:

- minimo € 277,00/m²;
- medio € 368,00/m²;
- massimo € 458,00/m².

Partendo dagli elementi raccolti nelle ricerche, sentito il parere di agenti immobiliari operanti sul territorio, elaborando gli stessi in funzione dei fattori positivi e negativi incidenti sulla stima, legati alle caratteristiche dei beni in oggetto, quali:

- l'ubicazione del "Condominio Panorama" nella zona del palasport e quindi da considerare nucleo urbano e periferico della città;
- l'epoca di costruzione dell'edificio negli anni 2003 ÷ 2005, che si eleva di sei piani fuori terra, nonché la presenza di impianto ascensore;
- le normali condizioni di manutenzione dell'alloggio al piano primo;
- la presenza nell'appartamento di un solo bagno;
- la presenza della cantina di pertinenza e dell'autorimessa singola al piano terra;
- le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nel complesso, con particolare riferimento alla loro ubicazione nel tessuto urbano della città di Salsomaggiore Terme;

portano il sottoscritto ad indicare il più probabile valore di mercato complessivo dei beni pignorati, come segue:

- appartamento al P.1° con cantina di pertinenza al P.T. ed autorimessa al P.T.:

m² 91,00 circa x € 1.000,00/m² = € 91.000,00 (euro novantunomila/00) Valore di mercato

10.d) Valore finale al netto delle deduzioni:

Valore di mercato € 91.000,00

A dedurre:

10.d.1) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

€ 91.000,00 x 5% = € - 4.550,00

10.d.2) costi approssimativi per la sanatoria edilizia e la regolarizzazione al Catasto Fabbricati

€ - 2.025,00

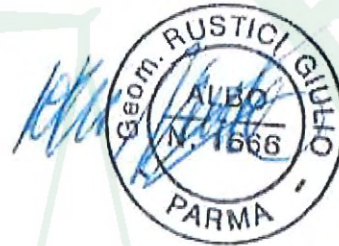
10.d.3) pagamenti insoluti degli esecutati nei confronti del condominio € - 6.292,71

Valore finale complessivo dei beni (prezzo base) € 78.132,29

che si arrotondano in € 78.000,00 (euro settantottomila/00).

Parma, 17/07/2023

L' Esperto Stimatore
(Geom. Giulio Rustici)



Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici

assevera

che la presente relazione di stima è stata redatta in conformità al dettato dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. Att., così come modificati dalla Legge 132/2015 e s.m.i..

Parma, 17/07/2023

L' Esperto Stimatore
(Geom. Giulio Rustici)



Si allega:

- doc. n° 1) comunicazione inizio operazioni peritali;
- doc. n° 2) documentazione fotografica (n° 47 foto);
- doc. n° 3) "comunicazione di residenza storico" ;
- doc. n° 4) "comunicazione di residenza storico" ;
- doc. n° 5) "estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" eseguiti;
- doc. n° 6) estratto di mappa dal foglio 22 C.T. del Comune di Salsomaggiore Terme, in scala 1:2000;
- doc. n° 7) visura storica per immobile C.T., mapp. 907;

- doc. n° 8) visura attuale per immobile C.F., mapp. 907 sub. 2, con relativo catastino;
- doc. n° 9) visura storica per immobile C.F., mapp. 907 sub. 2;
- doc. n° 10) visura attuale per immobile C.F., mapp. 907 sub. 26, con relativo catastino;
- doc. n° 11) visura storica per immobile C.F., mapp. 907 sub. 26;
- doc. n° 12) elenco immobili C.F. mapp. 907;
- doc. n° 13) elaborato planimetrico C.F. mapp. 907;
- doc. n° 14) elaborati grafici in scala 1:100: Tav. n° 1 e n° 2;
- doc. n° 15) lettera di trasmissione documenti (titoli edilizi abilitativi) del Comune di Salsomaggiore Terme, datata 14/06/2023;
- doc. n° 16) Concessione Edilizia n° 193/2002 del 22/07/2003;
- doc. n° 17) DIA n° 14/2005 presentata il 18/01/2005;
- doc. n° 18) Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n° 1389 del 19/01/2017;
- doc. n° 19) Tav. n° 3 "raffronto", in scala 1:100;
- doc. n° 20) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 11/03/2005 rep. n° 46936/16363;
- doc. n° 21) ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/07/2023;
- doc. n° 22) corrispondenza con amministratore pro-tempore.

Ulteriori allegati:

- Schema con descrizione sintetica del cespite.