



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 164/23

GIUDICE DOTT.SSA ERICO FILOMENA

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: GEOM. ALESSANDRO RUGGIERO

nominato con provvedimento in data 24/01/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 20/02/2024



I

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Regime patrimoniale: Piena Proprietà per 1000/1000;

2. RECAPITI:

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Piena proprietà di unità immobiliari poste al piano primo e piano terra, nel "Corpo B" (cantina al piano terra) e "Corpo C" (alloggio al piano primo e autorimessa al piano terra), del Complesso Condominiale denominato "Residenza Il Grano" del Comune di Sorbolo Mezzani – località Bogolese, in Via Mantova n. 25 e 27. L'alloggio è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo con annessa una cantina al piano terra del Corpo B. Completa il compendio immobiliare una autorimessa al piano terra del Corpo C.

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

Piena corrispondenza tra atto di pignoramento e stato di fatto dell'immobile. Si evidenzia che oggi la denominazione della via risulta essere Strada Nazionale della Cisa, non più Via Mantova. Resta invariato il numero civico.

Eventuale Storia Catastale dei beni:

Variatione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 proveniente dal Comune di Sorbolo, trasferito al Comune di Sorbolo-Mezzani.

Variazioni Catastali effettuate:

Nessuna

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

In considerazione della posizione e della natura del bene pignorato, questo non è divisibile e sarà assegnato a corpo.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere di piena proprietà dell'esecutato.

5. CREDITO FONDIARIO

Sussiste l'applicabilità dell'art. 41 T.U.



III

LOTTO UNICO

BENE IN SORBOLO MEZZANI (LOC. BOGOLESE)

STRADA NAZIONALE DELLA CISA N. 27

1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuna.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Piena proprietà per 1000/1000.

Indirizzo:

Strada Nazionale della Cisa n. 27/B/2 – località Bogolese, Sorbolo Mezzani (PR).

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

Appartamento

Piano: *Primo.*

Superficie Commerciale: *mq. 84,00.*

Numero dei Vani: *3 vani con servizio e terrazzo oltre alla cantina.*

Estremi Catastali: *al Catasto Fabbricati*

Comune di Sorbolo Mezzani; Sez. Urb. 1; Foglio 36; Particella 372; Sub 11; Cat. A/3; Classe 3;

Consist. 4,5 vani; Superf. catastale: 84 m²; Reddito € 429,95;

Confini compendio immobiliare:

Alloggio:

a nord: a salto con area cortilizia comune; ad est: con appartamento sub 12; a sud: con vano scale B comune; ad ovest: a salto con area cortilizia comune.

Cantina:

a nord: con cantina annessa al sub 13; ad est: con area cortilizia comune; a sud: con cantina annessa al sub 8; ad ovest: con corridoio comune;



Eventuali Pertinenze e Accessori

Locali accessori: al piano terra: cantina;

Eventuali millesimi di Parti Comuni

L'unità immobiliare, facente parte della "RESIDENZA IL GRANO", possiede 79,81 millesimi di proprietà complessivi comprensivi di millesimi 69,04 per l'alloggio.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserito nel complesso residenziale costituito da tre corpi individuati come "Corpo A", "Corpo B" e "Corpo C" denominato "Residenza il Grano" situato nel Comune di Sorbolo Mezzani (PR), località Bogolese, in Strada Nazionale della Cisa civico 27. E più precisamente al piano primo del "Corpo C" con ingresso dalla Scala B al civico n. 27/B, edificato negli anni 2003/2004.

L'edificio, composto da quattordici alloggi, un negozio oltre a cantine e garages, disposti su tre piani fuori terra, è posto in prossimità della rotonda posta sulla Strada della Cisa ed a m 100 dal sottopasso della linea ferroviaria dell'Alta Velocità. L'accesso ai civici 27 scala A e B avviene attraverso un vialetto pedonale, pavimentato con "blocchetti" in porfido. Il portoncino d'ingresso all'edificio è in alluminio, a taglio termico, con inserto di vetro antisfondamento. Le scale sono rivestite con lastre di marmo mentre l'atrio presenta piastrelle di gres ceramico. Le pareti ed il soffitto, del vano scale, sono intonacati e tinteggiati con tempera bianca eccetto una fascia di circa un metro delle pareti trattata con pittura colorata. L'edificio condominiale non è dotato di un vano ascensore.

La struttura portante verticale è in cemento armato completata con tamponatura in laterizio. I solai sono del tipo tradizionale in latero-cemento. La copertura possiede l'orditura in cemento, completata da manto in tegole a canale di cotto. La lattoneria, come i pluviali e la gronda, sono in rame. Le facciate sono intonacate e tinteggiate bianco, eccetto una fascia con altezza di circa m 2,20 di colore cemento.

L'insieme si presenta in buone condizioni.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale è di mq. 83,00 compreso il terrazzo e la cantina al piano terra;

Composizione interna:

L'alloggio è così composto:

soggiorno con zona cottura e ingresso, due camere, disimpegno ed un bagno. Terrazzo, con accesso dal soggiorno e da una camera. Completa l'unità immobiliare una cantina al piano terra;



Accessi:

L'accesso pedonale al civico 27/B avviene da un vialetto lastricato con "blocchetti" in porfido in comune anche alla scala "A".

Condizioni di Manutenzione:

L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione. In alcuni vani come le camere ed il soggiorno sono presenti macchie di muffa nella zona tra il soffitto e la sommità delle pareti;

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

alloggio: *il pavimento del soggiorno è rivestito con piastrelle di ceramica 30x30, posate in diagonale. Le camere ed il disimpegno presentano un pavimento in parquet. Quello del bagno piastrelle in marmo. I rivestimenti sono di diverse altezze e dimensioni. Per la zona cottura in ceramica, per una altezza di 155 cm, in bagno piastrelle in marmo per una altezza di cm 210. Battiscopa in legno presente in tutti i vani, eccetto il bagno. Porte interne in legno tamburato, quella d'ingresso è in legno massello dotata di "blindatura". Le finestre e le porta-finestra del terrazzo, hanno il telaio in alluminio dotati di vetrocamera e completate da scuretti in PVC e zanzariera;*

terrazzo: *il pavimento è rivestito con piastrelle di gres ceramico per esterni delle dimensioni di 15x15 cm. Il battiscopa risulta essere dello stesso materiale del pavimento. La ringhiera di delimitazione è metallica, interposta da pilastrini in muratura tinteggiati e protetti da copertina in lamiera preverniciata testa di moro.*

cantina: *pavimento in battuto di cemento. Pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con tempera bianca. Porta d'accesso in lamiera. Impianto elettrico presente, fuori traccia ma all'interno di canaline in PVC dedicate, con punto luce a parete.*

- **termico:** *riscaldamento autonomo prodotto da caldaia murale, funzionante a gas metano, marca IMMERGAS, posta in terrazzo all'interno di uno spazio dedicato. Corpi radianti presenti in tutti i vani del tipo tubolare in acciaio. L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla stessa caldaia.*

- **elettrico:** *sotto traccia con prese e punto luce in ogni vano.*

- **altri:** *impianto telefonico, apriporta elettrico, citofonico e di condizionamento dual-split con macchina posta in terrazzo.*

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'edificio è in prossimità della rotonda posta sulla Strada della Cisa, a m 100 dal sottopasso della linea ferroviaria dell'Alta Velocità e a circa 5 km dal centro di Sorbolo e 6 km da Parma, ben servito da mezzi pubblici da e per il capoluogo di Provincia.



3a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Piena proprietà per 1000/1000.

Indirizzo:

Strada Nazionale della Cisa n. 27 – località Bogolese, Sorbolo Mezzani (PR).

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

Autorimessa

Piano: *Terra.*

Superficie Commerciale: *mq. 17,00.*

Numero dei Vani: *Unico.*

Estremi Catastali: *al Catasto Fabbricati*

Comune di Sorbolo Mezzani; Sez. Urb. 1; Foglio 36; Particella 372; Sub 25; Cat. C/6 Classe 4;

Consist. 15 m²; Superf. catastale: 7 m²; Reddito € 48,81;

Confini compendio immobiliare:

Autorimessa:

a nord: con autorimessa sub 24; ad est: con area cortilizia comune; a sud: con autorimessa sub 26;

ad ovest: con autorimessa sub 22.

Eventuali Pertinenze e Accessori

Nessuno

Eventuali millesimi di Parti Comuni

L'unità immobiliare, facente parte della "RESIDENZA IL GRANO", possiede 79,81 millesimi di proprietà complessivi comprensivi di millesimi 69,04 per l'alloggio.

4a. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserito nel complesso residenziale costituito da tre corpi individuati come "Corpo A", "Corpo B" e "Corpo C" denominato "Residenza il Grano" situato nel Comune di Sorbolo Mezzani (PR), località Bogolese, in Strada Nazionale della Cisa civico 27. E più precisamente al piano terra del "Corpo C" con ingresso dal cortile comune prospiciente la Strada Nazionale della Cisa, edificato negli anni 2003/2004.

L'edificio, composto da quattordici alloggi, un negozio oltre a cantine e garages, disposti su tre piani fuori terra, è posto in prossimità della rotonda posta sulla Strada della Cisa ed a m 100 dal sottopasso della linea ferroviaria dell'Alta Velocità. L'accesso alle autorimesse poste al piano



terra del corpo "C" lato est, avviene attraverso un cortile asfaltato, mancante di cancello e serramenti di protezione, direttamente dalla strada principale. Alle autorimesse poste al piano terra del corpo "C" lato ovest e quelle del corpo "B", si accede attraverso un corsello lastricato con autobloccanti protetto da cancello carraio metallico.

La struttura portante verticale è in cemento armato completata con tamponatura in laterizio. I solai sono del tipo tradizionale in latero-cemento. La copertura possiede l'orditura in cemento, completata da manto in tegole a canale di cotto. La lattoneria, come i pluviali e la gronda, sono in rame. Le facciate sono intonacate e tinteggiate bianco, eccetto una fascia con altezza di circa m 2,20 di colore cemento.

L'insieme si presenta in buone condizioni.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale è di mq. 17,00;

Composizione interna:

L'autorimessa consta di un unico vano.

Accessi:

L'accesso dell'unità, posta al piano terra del corpo "C", avviene attraverso un cortile asfaltato comune.

Condizioni di Manutenzione:

L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

pavimento in battuto di cemento. Pareti e soffitto tinteggiati con tempera bianca. Porta d'accesso metallica del tipo basculante.

- termico: mancante.

- elettrico: presente fuori traccia ma all'interno di canaline in PVC dedicate, con punto luce a parete.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'edificio è in prossimità della rotonda posta sulla Strada della Cisa, a m 100 dal sottopasso della linea ferroviaria dell'Alta Velocità e a circa 5 km dal centro di Sorbolo e 6 km da Parma, ben servito da mezzi pubblici da e per il capoluogo di Provincia.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

Vedasi la descrizione al punto 4.



- Piani:

Il fabbricato consta di tre piani fuori terra.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

Il condominio, ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, è denominato "RESIDENZA IL GRANO", e risulta essere attualmente amministrato dallo Studio GONNELLA – Via Preti n. 9 - 43124 Parma (PR), tel: 0521 660141, email: info@studiogonnella.eu.

6. STATO DI POSSESSO

*Come risulta dal Certificato di Residenza ad oggi l'unità immobiliare risulta essere in uso dal proprietario esecutato insieme alla propria compagna ed alla figlia minorenni, pertanto **Libero** all'atto della vendita.*

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è pervenuto in possesso per la quota di 1/1, per acquisto con atto del Notaio dott. Alfredo D'Antonio

I signori

divennero proprietari, per la quota di ½ ciascuno, per acquisto , con atto del Notaio dott. Caputo Antonio

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)

Nessuna;

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

TRASCRIZIONI

Figurano i seguenti pignoramenti:

- 1. In data 29/12/2023 al n. 20637 di a favore di per la quota di 1/1 di proprietà;*

IPOTECHE

- 1. In data 10/08/2004 al n. 19777/4267, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di contro*



2. In data 18/02/2022 ai numeri 3354/547, ipoteca a concessione amministrativa/riscossione a favore di
contro ;

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

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Sorbolo Mezzani si è risaliti a:

1. Concessione Edilizia n. 63 prot. n. 6659 del 23/12/2002 per la ristrutturazione di edificio esistente e nuova costruzione di due fabbricati residenziali previa demolizione degli edifici esistenti;
2. D.I.A. n. 5240 del 20/07/2004 variante alla CE n. 63 del 23/12/2002;
3. Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 8464 del 11/11/2004 in "silenzio-assenso";

Esiste piena conformità tra lo stato di fatto, quello concessionato e quello catastale.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Il condominio, denominato "RESIDENZA IL GRANO", è amministrato dallo Studio GONNELLA – Via Preti n. 9 - 43124 Parma (PR), tel: 0521 660141, email: info@studiogonnella.eu.

Dal prospetto allegato, inerente il preventivo anno 2024, si evince che le spese condominiali annue inerenti l'unità in oggetto ammontano a circa € 1.500,00.

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.):

Dai prospetti allegati e da dichiarazione dell'amministratore pro tempore, risulta che il debito dell'esecutato, alla data del 23.04.2024, ammonta ad € 1.056,64 composto da € 724,74 a saldo della prima rata di € 1.524,73 del 15/02/2024 e da € 331,91 quale seconda rata scaduta in data 10/04/2024. Dal prospetto PREVENTIVO 2024 si evince che sono previste ulteriori due rate da € 331,91 ciascuna, scadenti il 10/06/2024 e 10/09/2024.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Considerazioni preliminari. La stima dell'unità immobiliare si è eseguita tenendo conto:

- della superficie commerciale dell'immobile così come da concessione ed abitabilità;
- dell'ubicazione del compendio immobiliare;
- dello stato di manutenzione e ristrutturazione;
- della destinazione in cui si trova;
- della superficie e dislocazione dei locali;



- dell'andamento del mercato immobiliare locale;

Lo scrivente ha assunto inoltre informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona di recente compravendita. Dalle informazioni assunte si può concludere che il prezzo del compendio immobiliare può essere così espresso:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI DEST.	SUPERFICIE COMMERCIALE	COSTO AL MQ.	VALORE
PRIMO	ALLOGGIO	72,00	1,00	72,00		
PRIMO	TERRAZZO	34,00	0,30	10,20		
TERRA	CANTINA	4,60	0,25	1,15		
TOTALE				83,35	€ 1.350,00	€ 112.522,50
TERRA	AUTORIMESSA	17,00	1,00	17,00	€ 900,00	€ 15.300,00
				TOTALE		€ 127.822,50

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

DESCRIZIONE	VALORE
UNITA' IMMOBILIARE	€ 127.822,50
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	- € 1.056,64
SPESE CONDOMINIALI IN SCADENZA	- € 663,82
ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%	- € 19.173,38
VALORE FINALE	€ 106.928,66

Valore commerciale del compendio immobiliare a corpo € 106.900,00

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a: *Imposta di Registro*

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna

Parma lì, 23/04/2024

Il Consulente Tecnico
geom. Alessandro Ruggiero



ALLEGATI:

- A. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER PUBBLICITA' COMMERCIALE;
- B. DOCUMENTO DI QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE;
- C. FOGLIO RIASSUNTIVO;

DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODOTTA A CORREDO:

- a. certificato residenza, stato civile e stato di famiglia;
- b. avviso di inizio operazioni peritali;
- c. visure catastali aggiornate;
- d. planimetrie catastali aggiornate;
- e. estratto di mappa;
- f. ispezione ipotecaria;
- g. prospetto spese condominiali;
- h. copia provvedimenti urbanistici;
- i. rogito d'acquisto dott. Alfredo D'Antonio in data 16/06/2014;
- j. relazione fotografica;

