



TRIBUNALE DI PARMA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 14/2020 R.G. Es. Imm.

Unità immobiliari site in Parma – Via Rosolino Pilo n. 1

~~Unità immobiliari site in Parma – Strada Egidio Pini n. 25~~

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATI: –

CREDITORE PROCEDENTE

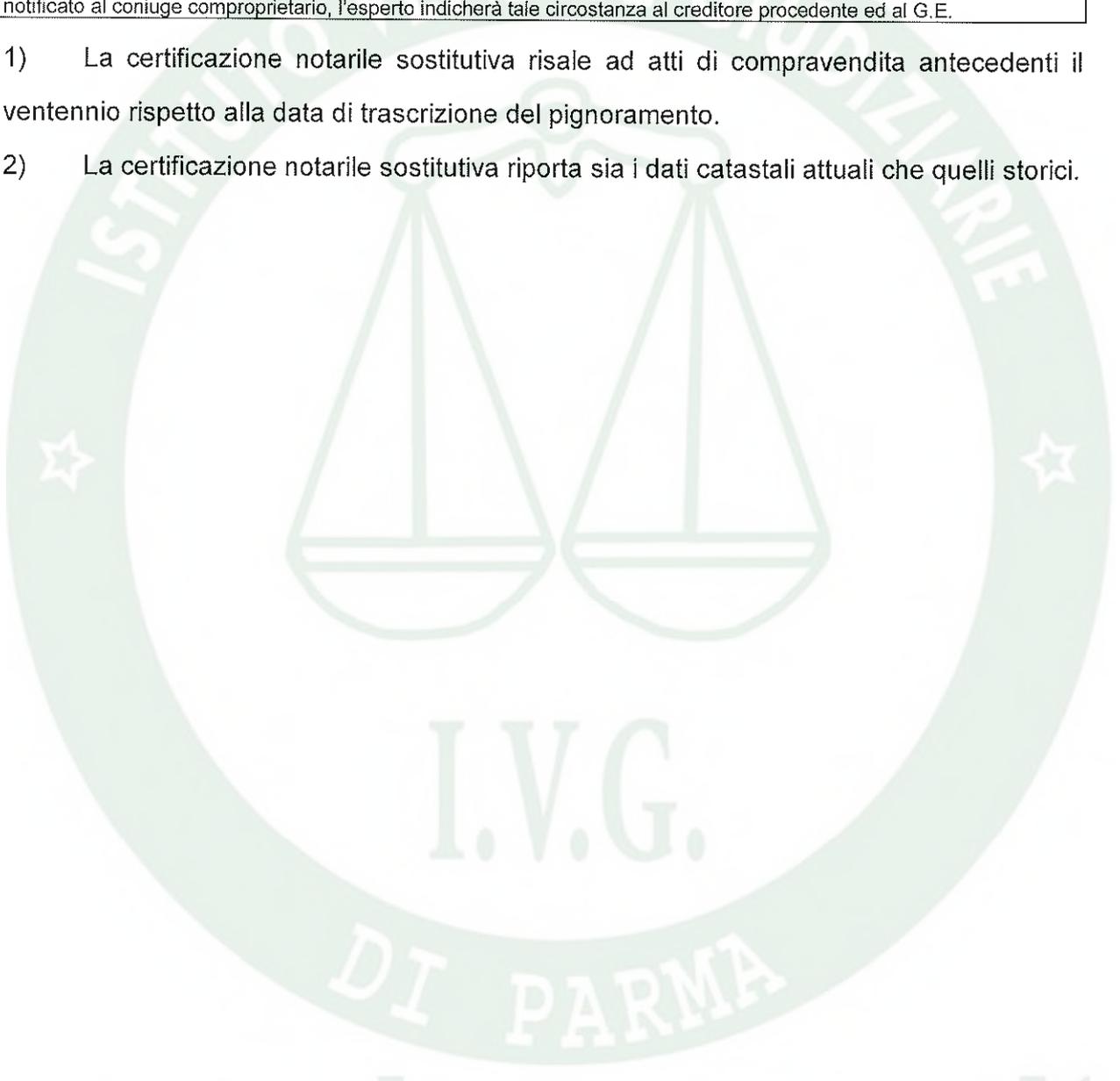
ESPERTO STIMATORE: arch. Alberto Tinelli

www.ivgparma.it

CONTROLLO PRELIMINARE

Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 1) La certificazione notarile sostitutiva risale ad atti di compravendita antecedenti il ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.
- 2) La certificazione notarile sostitutiva riporta sia i dati catastali attuali che quelli storici.


www.ivgparma.it

QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Esatta individuazione e descrizione dei beni pignorati

1) Immobili siti in Strada Egidio Pini n. 25 – Parma

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto da piano seminterrato, piano terreno e piano primo, con annessa area cortilizia circostante su cui insistono un fabbricatello accessorio con due autorimesse ed altro fabbricatello ad uso deposito. Il fabbricato presenta due distinte unità immobiliari una al piano terreno ed una al piano primo. Entrambi gli appartamenti sono composti da tre camere, un disimpegno, un bagno, una cucina, un soggiorno ed un tinello. Da questi ultimi si accede al balcone. L'appartamento al piano terreno ha al piano seminterrato 4 vani adibiti a cantina e due vani adibiti a pollaio. L'appartamento al piano primo ha come pertinenze unicamente un vano adibito a cantina, al piano seminterrato.

2) Immobili siti in Via Rosolino Pilo n. 1 – Parma

Trattasi di appartamento posto al piano terreno (rialzato) facente parte di un condominio. L'appartamento è composto da ingresso, sala, disimpegno, bagno, due camere e cucina. Dalla sala si accede al balcone. Unitamente all'appartamento vi sono le pertinenze, costituite da cantina ed autorimessa, poste al piano seminterrato.

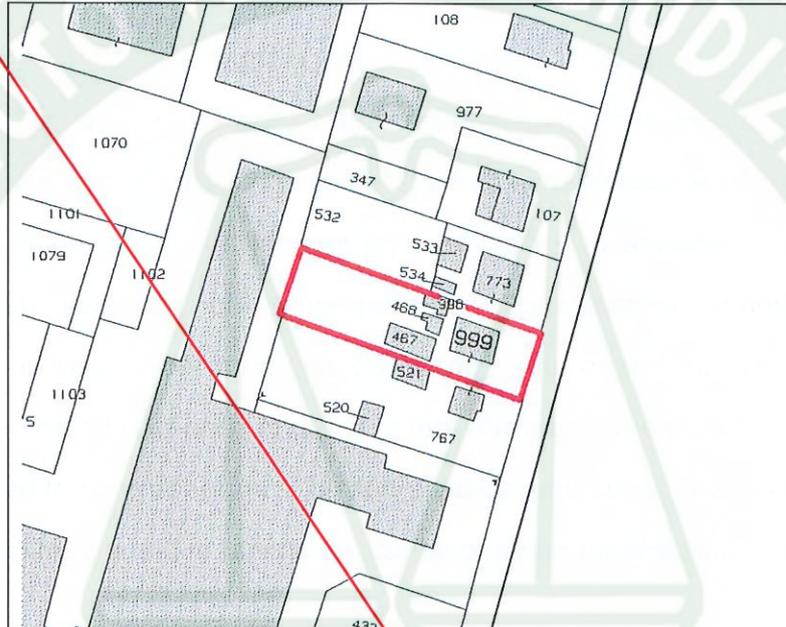
Considerata la tipologia dei beni si formano 2 lotti per la vendita:

~~LOTTO 1 – Immobili siti in Strada Egidio Pini n. 25 – Parma~~

LOTTO 2 – Immobili siti in Via Rosolino Pilo n. 1 – Parma

LOTTO 1

Immobili siti in Strada Egidio Pini n. 25 – Parma



Stralcio estratto di mappa



Vista satellitare

Immobili siti in Parma - Strada Egidio Pini n. 25												
U.I.	SEZ.	FG.	MAPP.	SUB.	graffato	MAPP.	SUB.	CAT.	PROPRIETA'	NUDA PROPRIETA'	USUFRUTTO	PIGNORAMENTO
1	4	24	998	4	graffato	999	6	A3	1/2	1/2	1/2	PIENA PROPRIETA' 1/1
2	4	24	998	3	graffato	999	5	A3		1/2		NUDA PROPRIETA' 1/2
3	4	24	467	1				C6	1/2	1/2	1/2	PIENA PROPRIETA' 1/1
4	4	24	467	2				C6	1/2	1/2	1/2	PIENA PROPRIETA' 1/1
5	4	24	999	4				C6		1/2		NUDA PROPRIETA' 1/2

Nella tabella sopra riportata si evincono le quote pignorate.

Si precisa che tutti i beni siti in Parma – Strada Egidio Pini n. 25 erano di proprietà dei fratellie per atto di compravendita a nome del Notaio Luigi Caramatti del 04/09/1959 n. rep. 4554 per la quota di 1/2 ciascuno. All'epoca dell'atto di compravendita le porzioni immobiliari erano censite al CEU al foglio 24 mappale 110.

Con atto di compravendita a nome del Notaio Armando Trasatti del 21/12/1995 n. rep. 261081, la quota di 1/2 di proprietà del Sig. viene ceduta nel modo seguente:

- 1/2 nuda proprietà a(la restante quota di 1/2 era già di proprietà di)
- 1/2 usufrutto vitalizio a

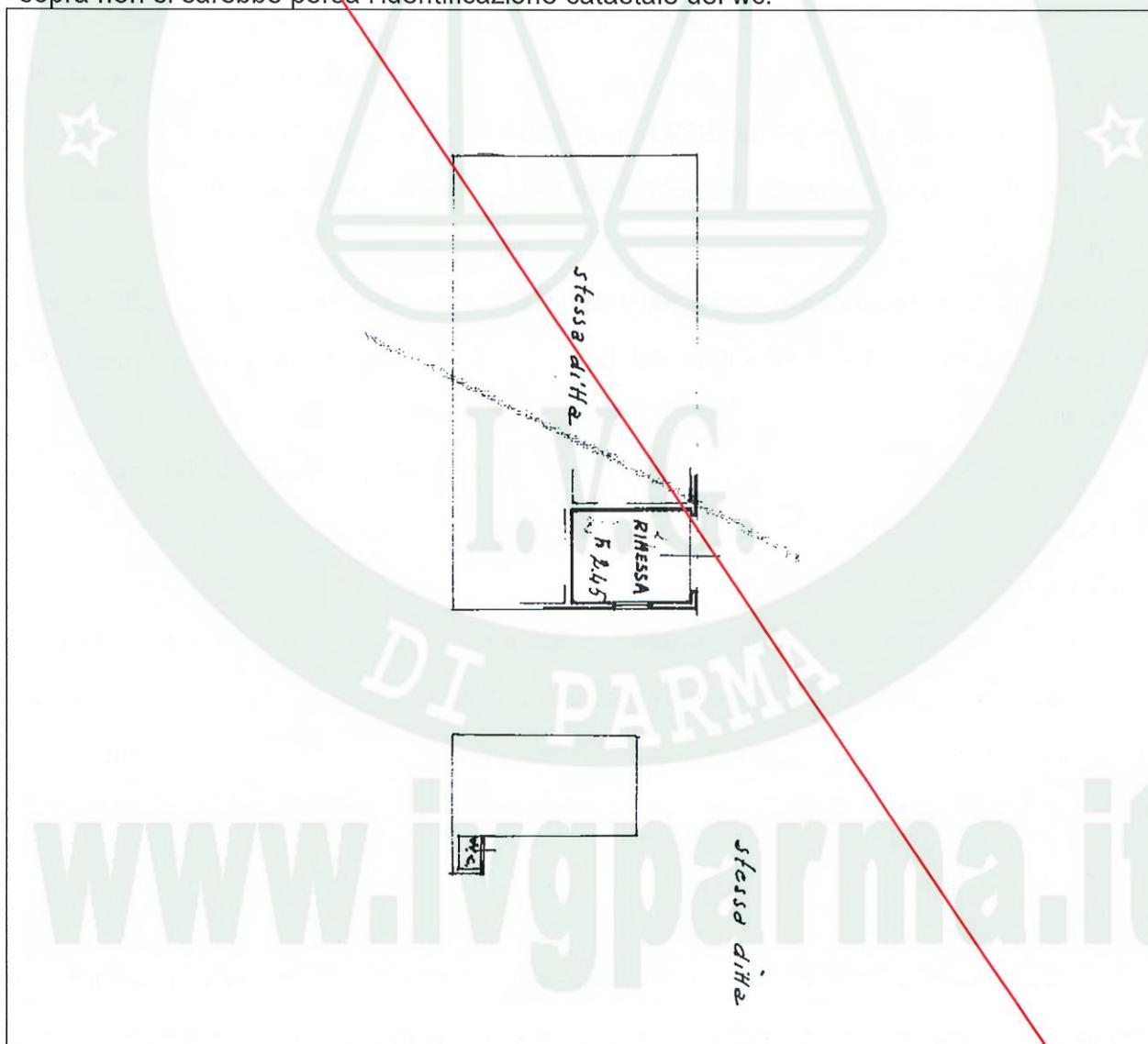
Pertanto si riscontra che il pignoramento, sulle unità immobiliari n. 2 e n. 5 si riferisce, erroneamente, unicamente alla nuda proprietà di 1/2 disenza garantire il pignoramento della quota di 1/1 della piena proprietà, non avendo tenuto conto di:

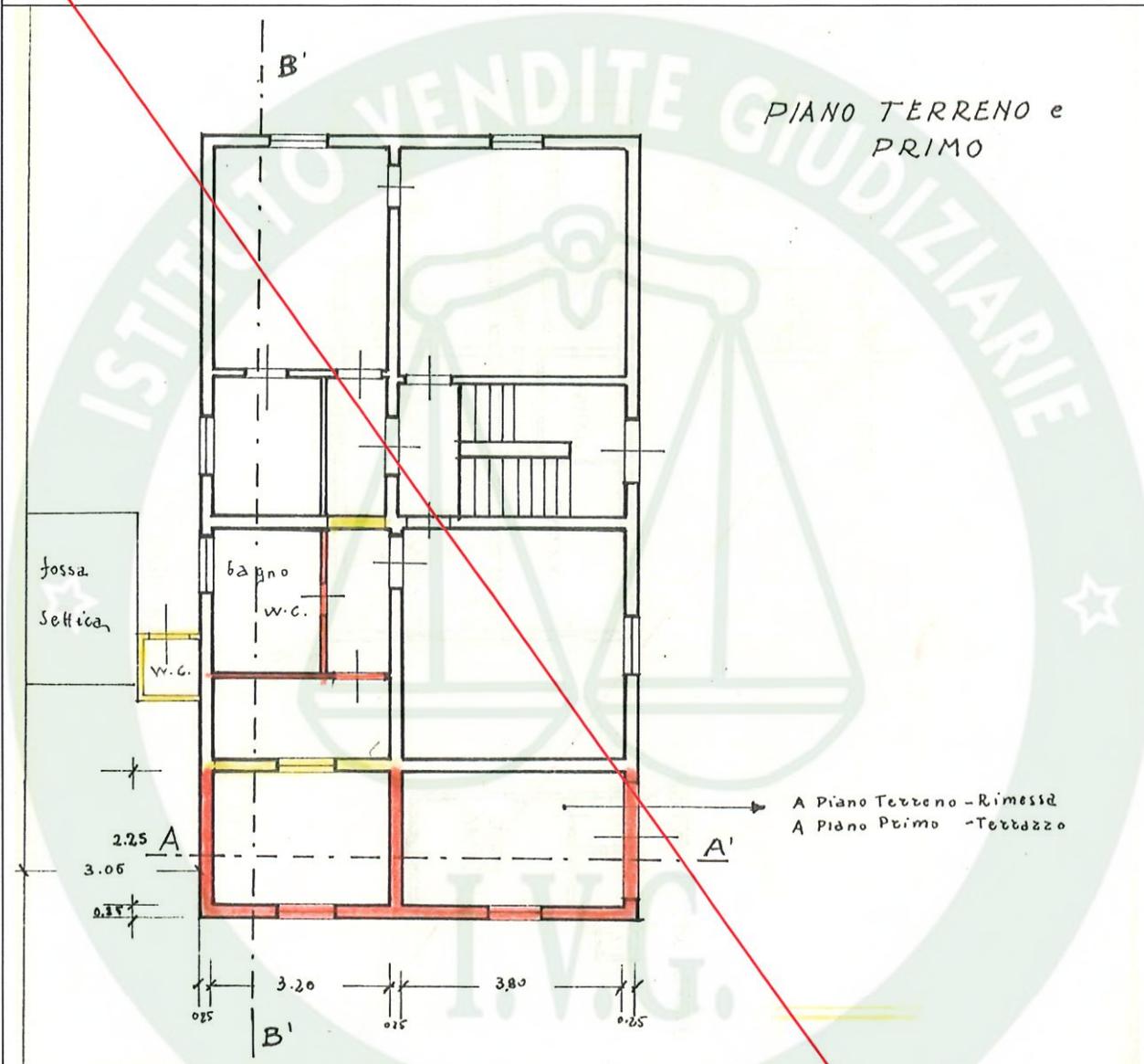
- 1/2 usufrutto vitalizio di
- 1/2 proprietà di

Si precisa, inoltre, che il problema insiste in realtà unicamente per l'unità immobiliare n. 2 (foglio 24 – mapp. 998/3 graffato 999/5 – A3) in quanto l'unità immobiliare n. 5 è

inesistente come dettagliatamente precisato di seguito.

L'autorimessa in questione, unità immobiliare n. 5 (foglio 24 mapp. 999/4 – C6), è stata oggetto di variazioni che hanno portato al suo cambio di destinazione d'uso. Il problema che sorge è che alle variazioni urbanistiche non è seguita la variazione catastale che, in questo caso, doveva essere la soppressione del subalterno, essendosi trasformato a tutti gli effetti in una porzione dell'unità residenziale, la quale è catastalmente correttamente rappresentata. Nella stessa planimetria catastale dell'autorimessa viene riportato anche il piccolo wc del fabbricato accessorio ma questo, essendo comune, è riportato in entrambe le planimetrie dei due appartamenti, pertanto dalla soppressione del subalterno di cui sopra non si sarebbe persa l'identificazione catastale del wc.





PIANO TERRENO e PRIMO

fossa
Settica

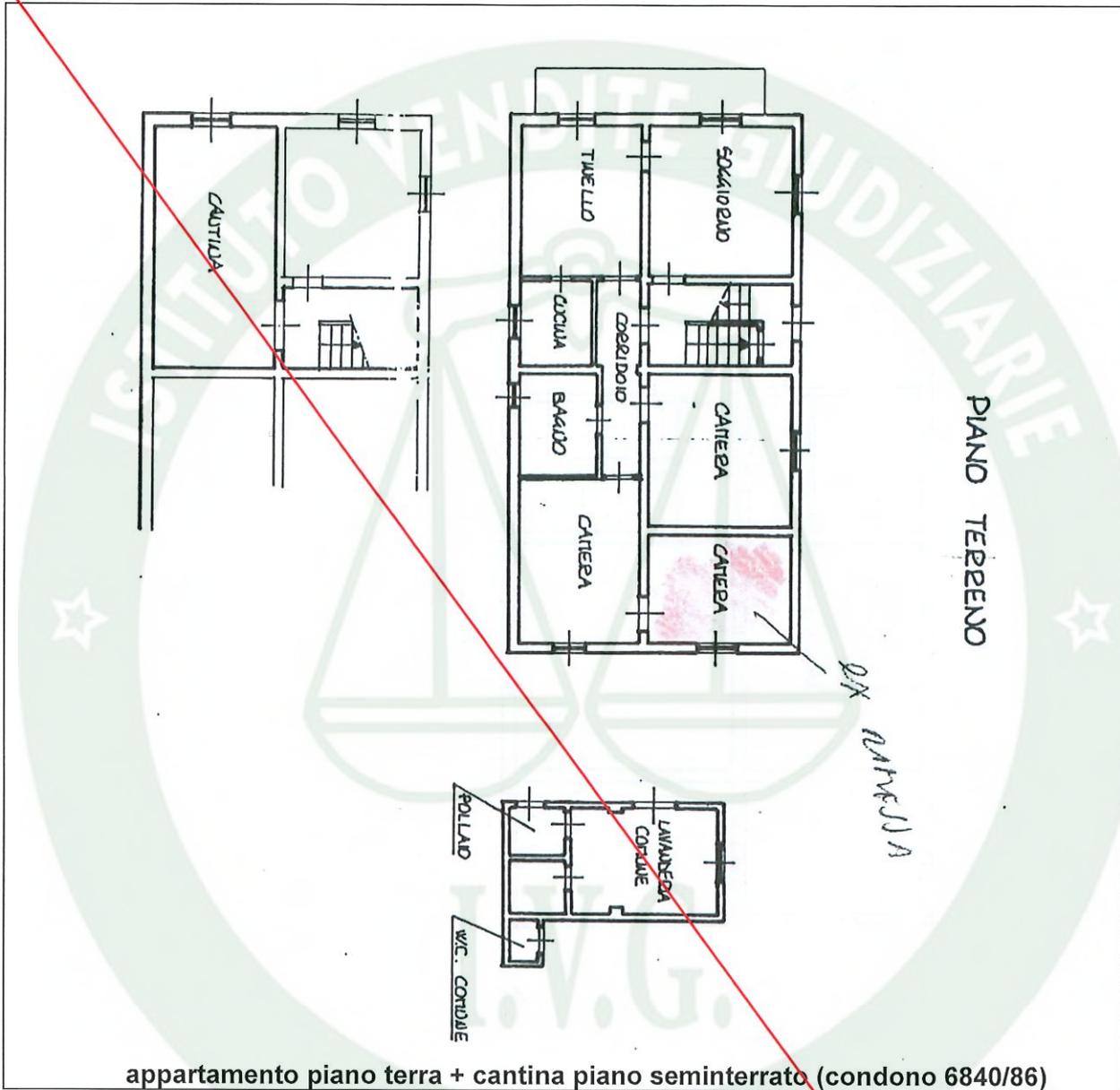
bagnino
w.c.

w.c.

A Piano Tetteno - Rimessa
A Piano Primo - Tettazzo

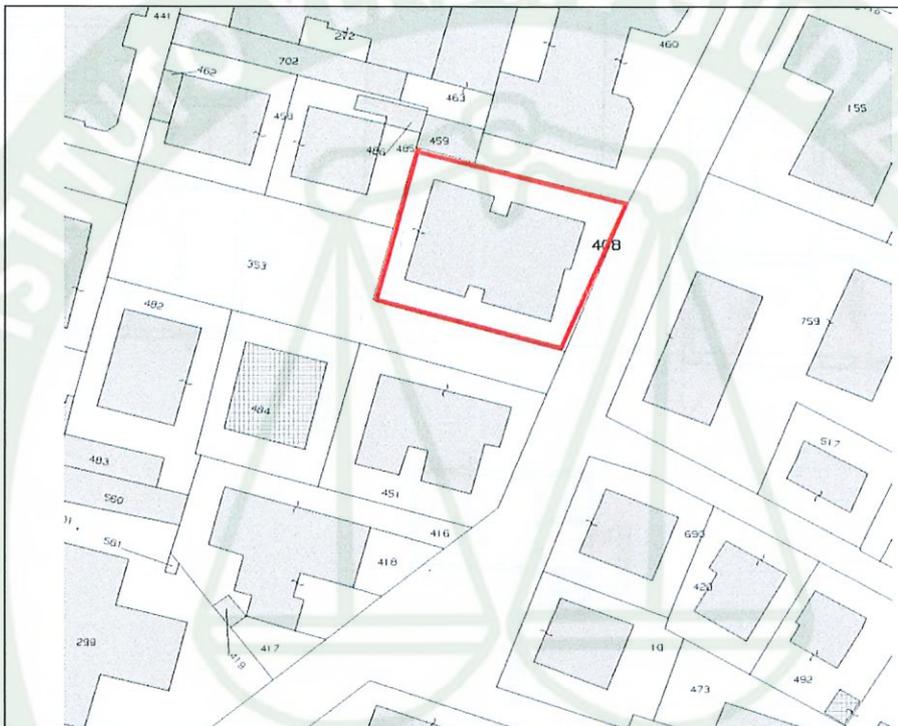
Concessione edilizia n. 717 del 1963 con la quale dall'ampliamento del fabbricato esistente è stata edificata l'autorimessa

Successivamente è stato presentato un condono edilizio (n. 6840/86) dove tra le altre modifiche, si sanava "recupero di superficie utile al piano terreno per cambio d'uso da rimessa a camera, realizzazione locali accessori al piano seminterrato e di vano camera al piano primo"



LOTTO 2

Immobili siti in Via Rosolino Pilo n. 1 – Parma



Stralcio estratto di mappa



Vista satellitare

Dati catastali:

- Appartamento: Sez. 1, Fg. 15, mapp. 408 sub. 1, cat. A2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, sup. cat. 97 mq, rendita € 616,39
- Autorimessa: Sez. 1, Fg. 15, mapp. 408 sub. 22, cat. C6, Cl. 4, Consistenza 12 mq, rendita € 46,48

Storia catastale dei beni:

- Appartamento:
 - o Sez. 1, Fg. 15, mapp. 408 sub. 1, cat. A2, Cl. 3, Consistenza 5 vani, da impianto meccanografico
 - o Sez. 1, Fg. 15, mapp. 408 sub. 1, cat. A2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, da variazione del 22/05/1998 in atti dal 22/05/1998 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2777.1/1998)
- Autorimessa:
 - o Sez. 1, Fg. 15, mapp. 408 sub. 22, cat. C6, Cl. 4, Consistenza 12 mq, da impianto meccanografico

Confini:

- Appartamento:
 - o A sud ed ovest con proiezione area cortilizia condominiale
 - o A nord con altra unità immobiliare
 - o Ad est con altra unità immobiliare, ingresso e disimpegno comune
- Cantina:
 - o A nord con disimpegno comune
 - o A sud con area cortilizia condominiale
 - o Ad est ed ovest con altre cantine
- Autorimessa:
 - o A nord con area cortilizia condominiale
 - o A sud con disimpegno comune
 - o Ad est e ad ovest con altre autorimesse

STIMA LOTTO 2

Descrizione beni pignorati

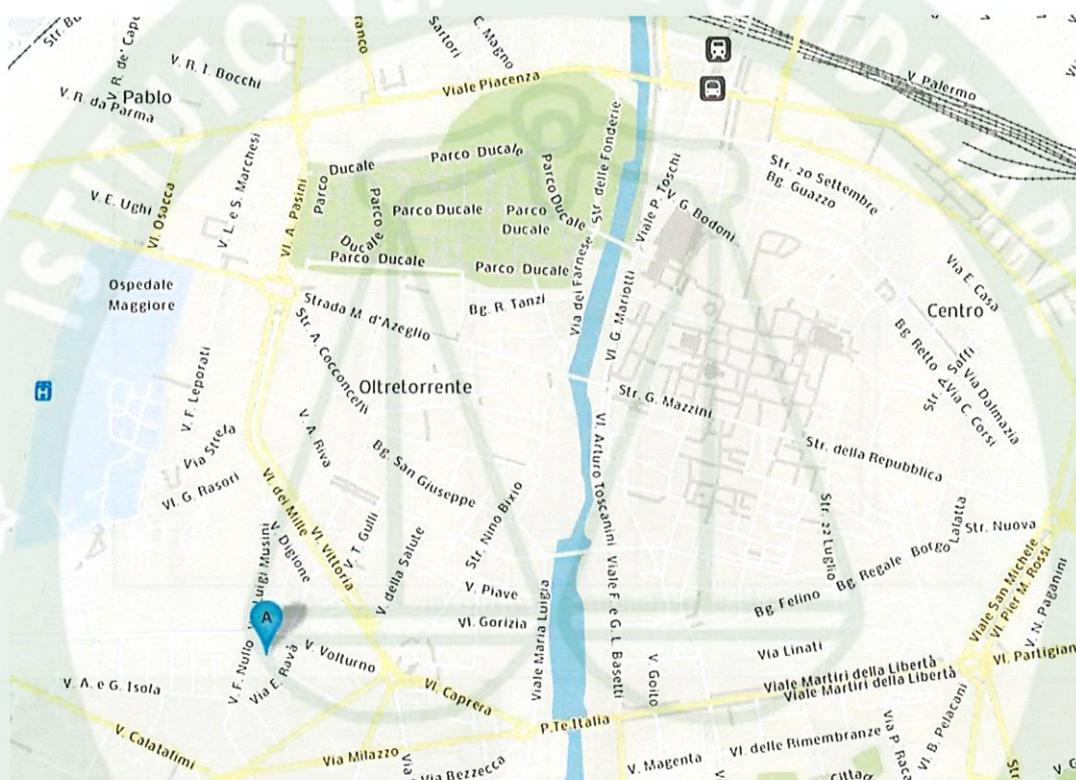


Vista condominio

Come precedentemente riportato l'appartamento con cantina ed autorimessa fa parte di un condominio di 19 unità residenziali edificato nel 1960.

Il condominio è composto dai seguenti piani: seminterrato - terra (rialzato) - primo - secondo - terzo - quarto (attico). E' totalmente recintato con ringhiera metallica. Recentemente sulle facciate è stato fatto un intervento di ripristino. Da Via Rosolino Pilo, tramite un cancello pedonale metallico si accede al camminamento pedonale e da questo, tramite una scalinata, all'atrio di ingresso.

Da Via Eugenio Rava, tramite cancello carraio metallico a due battenti, si giunge all'area antistante le autorimesse, pavimentata in autobloccanti. Il fabbricato è la tipica palazzina degli anni 60 con pianta quadrangolare, facciate intonacate e copertura a falde.



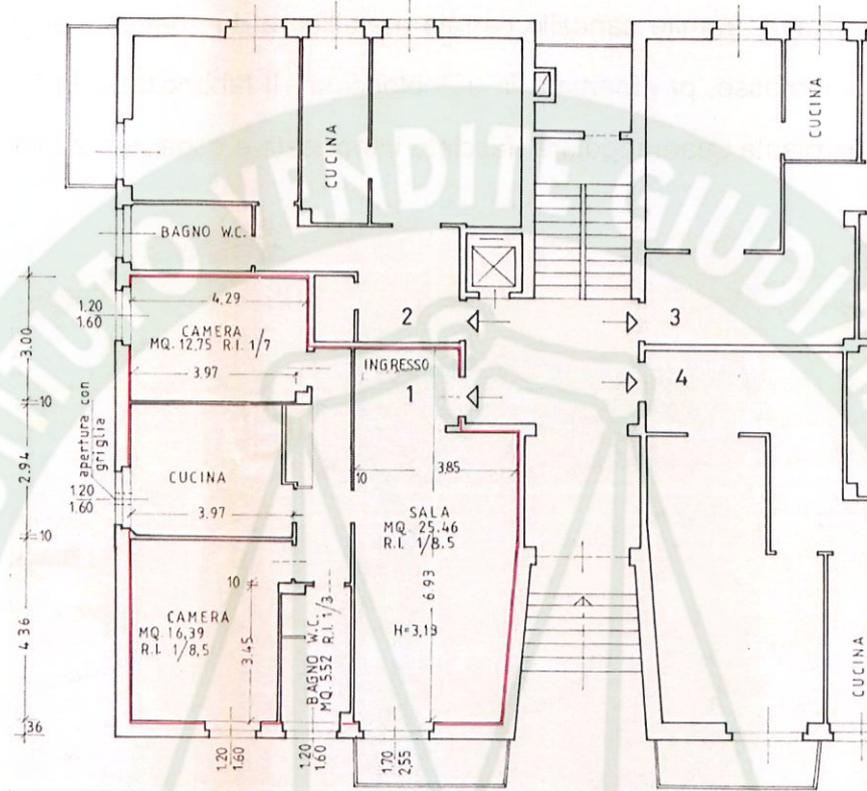
Il fabbricato è situato nella prima periferia di Parma. E' servito dai mezzi pubblici e dotato di tutti i principali servizi.



Accesso pedonale condominiale



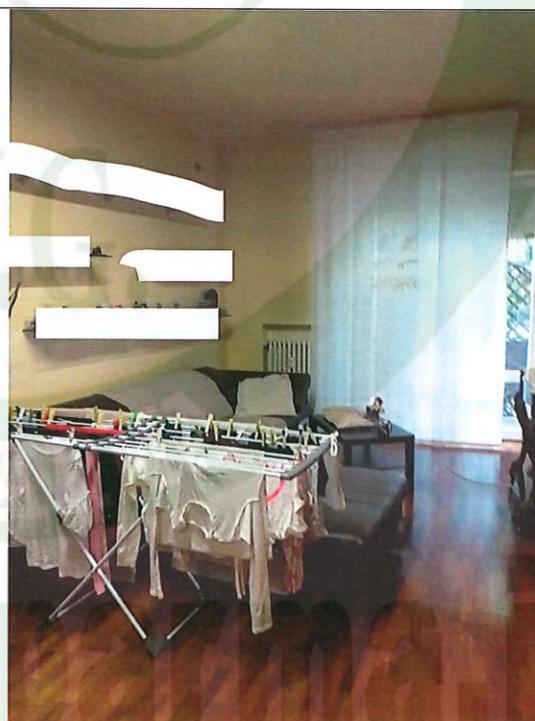
Area cortilizia antistante le autorimesse



Pianta appartamento - piano terra (rialzato)



Ingresso



Sala



Disimpegno



Bagno



Camera



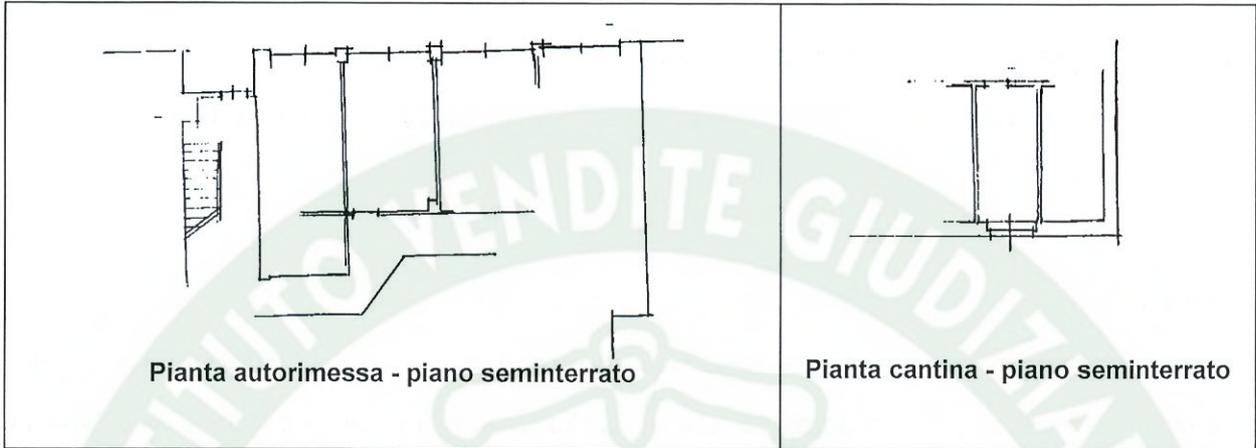
Balcone



Camera

Cucina

Dall'atrio condominiale si accede all'ingresso e da questo alla sala. Dalla sala si giunge al disimpegno e da questo alle due camere, alla cucina ed al bagno. L'appartamento ha pavimentazione in legno ad eccezione di cucina e bagno. E' presente un balcone accessibile dalla sala, con pavimentazione in grès di formato rettangolare di colore grigio e ringhiera metallica. Il bagno presenta pavimento in ceramica formato 34x34 posato in diagonale, e rivestimento in ceramica 25x38 posato a correre. Nel bagno sono presenti un bidet, un wc, un lavabo ed una doccia. Il pavimento della cucina è in grès formato 34x34 posato in diagonale mentre il rivestimento è in ceramica 5x5 posato a correre. Le porte sono in legno tamburato a battente. I battiscopa sono in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.



Al piano seminterrato si trovano la cantina e l'autorimessa. La cantina è pavimentata in

battuto di cemento mentre l'autorimessa in ceramica 33x33 posata a correre. La Basculante dell'autorimessa è in lamiera metallica preverniciata. Nella cantina è installata la lavatrice.

Impianti:

L'impianto elettrico è sottotraccia nell'appartamento ed esterno nell'autorimessa e nella cantina. L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale con corpi scaldanti in ghisa di colore bianco.

E' presente l'impianto di climatizzazione con macchina esterna collocata sul balcone e n. 2 split all'interno dell'abitazione.

La conformità degli impianti, che ad un primo esame pare sussistere, andrà accertata da personale tecnico qualificato.

Eventuali millesimi di Parti Comuni:

Le parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. in ragione di millesimi

- 55,30 per l'appartamento e la cantina
- 3,10 per l'autorimessa

Manutenzione

L'appartamento e l'autorimessa sono in buone condizioni di manutenzione mentre la cantina è in mediocri condizioni di manutenzione, causa una pavimentazione in battuto di cemento ed una porta in legno con sovrapposta rete plastificata.

QUESITO 2)

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il condominio è stato edificato in base alla concessione n. 11134 del 10/03/1960 e successiva variante n. 45871 del 18/10/1960.

QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso il comune di Parma sono stati depositati i seguenti titoli edilizi riferiti ai beni oggetto di pignoramento:

- concessione n. 11134 del 10/03/1960 per edificazione condominio
- variante n. 45871 del 18/10/1960 la quale prevedeva di ricavare nel piano attico n. 3 appartamenti invece di due e di aver allargato, nel piano tipo, alcuni vani.
- abitabilità rilasciata dall'ufficio di igiene e sanità in data 28/04/1961
- D.I.A. n. 437 rilasciata il 18/02/1998 interessante unicamente l'appartamento pignorato. Con detta pratica veniva ampliata la cucina riducendo la camera a fianco e veniva messa in comunicazione diretta la sala con l'ingresso

Verifica conformità edilizia urbanistica e catastale

CONFORMITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo è emerso che, nell'appartamento, non è presente il ripostiglio come rappresentato nella DIA presentata del 1998. L'autorimessa presenta un'altezza inferiore rispetto all'originario progetto in quanto è stato realizzato un massetto con pavimentazione di ceramica sull'originaria pavimentazione in battuto di cemento. L'autorimessa, attualmente, presenta un'altezza di 2,00 ml. Entrambe le difformità riscontrate sono sanabili. Per quanto riguarda l'altezza dell'autorimessa si riporta art. 2 (caratteristiche dei locali) dell'allegato C3 (allegati sulla qualità igienico sanitaria e ambientale), comma 10 del RUE del Comune di Parma: *"le dimensioni minime dei locali di categoria S dipendono dalla particolare attribuzione dei locali stessi; l'altezza minima consentita è di 2,30 ml con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a ml 2,00"*.

Per ripristinare la conformità edilizia è necessario presentare una pratica CILA a sanatoria (art. 16 bis della LR 23/2004) che prevede una sanzione di € 1.000,00. Si stimano le spese tecniche per la presentazione di detta pratica in sanatoria in € 2.000,00 oltre a diritti di segreteria di € 150,00.

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali, una per l'appartamento e la cantina e l'altra per l'autorimessa, risalgono al 1961, pertanto non è stata depositata la variazione catastale in seguito alle variazioni effettuate sull'appartamento nel 1998. Per quanto concerne l'autorimessa la difformità è unicamente riferita all'altezza riportata nella planimetria catastale. Al riguardo si cita la circolare n. 2/2020 dell'agenzia delle entrate che, in merito alla conformità delle planimetrie depositate in catasto, riporta che l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe. Non assumono rilievo la variazione di elementi, anche di carattere grafico-convenzionale, non influenti sulla corretta determinazione della rendita. Per l'autorimessa si entrerebbe in questa casistica, in ogni modo, a tutela dell'acquirente, in questa sede, si prevede di aggiornare anche la planimetria catastale dell'autorimessa unitamente a quella dell'appartamento.

Attualmente la planimetria catastale dell'appartamento riporta anche la pertinenza cantina. Quando verrà attuato l'aggiornamento catastale dell'appartamento sarà necessario depositare due planimetrie catastali, una per l'appartamento ed una distinta per la cantina, nonostante la stessa non debba essere variata. Con nota dell'Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020 per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si è reso noto che si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti. Quanto riportato è valevole per le pertinenze direttamente accessibili e non direttamente collegate con l'unità immobiliare.

Pertanto si stimano le spese tecniche della presentazione delle planimetrie catastali con

pratica DOCFA in € 900,00 oltre a diritti di segreteria pari ad € 150,00.

QUESITO 4)

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

Il presente pignoramento non riguarda terreni.

QUESITO 5)

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Estremi Catastali riportati nell'atto di pignoramento

Catasto Urbano del Comune di Parma

Piena proprietà:

- Sez. 1, Fg. 15, particella 408, sub 22, cat. C/6
- Sez. 1, Fg. 15, particella 408, sub 1, cat. A/2

Tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali vi è rispondenza.

QUESITO 6)

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni pignorati sono interamente di proprietà della debitrice eseguita.

QUESITO 7)

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Provenienza ventennale dei beni

L'appartamento, con la relativa pertinenza (autorimessa) sito in Via Rosolino Pilo n.

1 - Parma

Le unità sono pervenute alla Sig.ratramite atto di compravendita del 09/06/1998 n. rep. 286483, trascritto a Parma il 15/06/1998 al n. 5619 di r.p., a nome del Notaio Armando Trasatti, dove la parte venditrice era il Sig. cf L'immobile era pervenuto al venditore per acquisto dal Sig. con atto del Notaio F. Tosi in data 07/10/1961, rep. n. 9888.

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

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili) del 10/01/2020, n. 6084 di rep., trascritto a Parma in data 29/10/2020 al n. 1214 del Reg. Part.:

1a)

per la quota di 1/1

1b) CONTRO, CF.....per la quota di 1/1

Si segnala che per i beni oggetto del lotto 2 (oggetto della presente stima), dall'ispezione ipotecaria risulta, a parte il pignoramento sopra riportato, unicamente un'iscrizione del 15/06/1998 - Reg. Part. 1373, Pubblico ufficiale Trasatti Armando Repertorio 286484 del 09/06/1998 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, la quale è stata successivamente cancellata, come si evince dai documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 2329 del 07/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2008.
- Cancellazione totale eseguita in data 01/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

QUESITO 8)

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti.
- Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
 - 100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con parti comuni o altra proprietà);
 - 25% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti con i vani principali;
 - 30% (balconi, terrazze e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali;

CALCOLO SUPERFICIE PONDERATA			
APPARTAMENTO	mq	superficie ponderata	mq (circa)
piano terra rialzato - appartamento	93,40	100%	93,40
piano terra rialzato - balcone	4,04	30%	1,21
piano seminterrato - cantina	8,46	25%	2,12
TOTALE SUPERFICIE PONDERATA ABITAZIONE			96,73
AUTORIMESSA	mq	superficie ponderata	mq (circa)
piano seminterrato - autorimessa	13,00	100%	13,00

Determinazione valore del bene

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio (Semestre 1 – anno 2021), per il Comune di Parma, zona semicentrale si desumono i seguenti valori di mercato unitari:

- tra €/mq 1.150,00 ed €/mq 1.600,00, per destinazione residenziale, stato conservativo normale, abitazioni civili;
- tra €/mq 700,00 ed €/mq 950,00, per destinazione residenziale, stato conservativo normale, box.

Considerato le buone condizioni dell'appartamento e le finiture dello stesso, si ritiene congruo applicare i prezzi di seguito riportati. Non si ritiene di applicare il prezzo massimo in quanto, pur con i lavori di ripristino delle facciate e quelli interni all'appartamento, trattasi, in ogni modo, di fabbricato degli anni 60.

	mq arrotondati	€/mq	valore commerciale
ABITAZIONE COMPRESO CAMMINAMENTO PEDONALE	97,00	€ 1 375,00	€ 133 375,00
AUTORIMESSE	13,00	€ 700,00	€ 9 100,00
			€ 142 475,00

Di seguito si riportano le detrazioni per ripristinare la conformità edilizia e catastale unitamente alle spese condominiali ad oggi insolte.

VALORE COMMERCIALE		€ 142 475,00
DETRAZIONI		
presentazione di CILA in sanatoria compresa oblazione	€ 3 150,00	
aggiornamento catastale	€ 1 050,00	
residuo spese condominiali ancora da saldare	€ 1 204,55	
	€ 5 404,55	
VALORE COMMERCIALE TOTALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		€ 137 070,45

Abbattimento forfettario

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

€ 137.070,45 - 20% (€ 27.414,09) = € 109.656,36 arrotondato ad **€ 110.000,00**

Valore finale dei beni

Il valore finale di suddetti beni, al netto delle predette detrazioni ed abbattimenti, è pari ad **€ 110.000,00.**

QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 2 la presente perizia, in riferimento all'esecuzione immobiliare n. 14/2020 è riferita unicamente all'appartamento, con relative pertinenze, siti in Via Rosolino Pilo n. 1 (Parma), che costituisce il lotto 2.

QUESITO 10)

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono occupati dalla debitrice esecutata e famiglia.

Dalla documentazione catastale i beni non risultano gravati da censo, e livello.

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

(vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello

Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni)

Le unità immobiliari pignorate rientrano negli strumenti urbanistici del Comune di Parma in tessuto residenziale consolidato (ZB2) art. 3.2.34 del RUE.

Gli immobili facenti parte del "condominio Manzoni", Via Rosolino Pilo, n. 1 – CF sono amministrati dallo studio tecnico Bianchi geometra Piergiorgio con sede in Strada Langhirano, n. 42 a Parma. Recapito telefonico 0521-230007.

Per quanto concerne le spese si precisa che, per l'impianto di riscaldamento centralizzato, la quota parte dovuta è calcolata in base ai consumi mentre per le altre spese condominiali la ripartizione avviene in base ai millesimi. Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore è emerso che per i beni pignorati sono state preventivate (esercizio ordinario dal 01/06/2021 al 31/05/2022) le seguenti spese:

- 1) € 437,99 per proprietà (comprendono compenso amministratore – assicurazione – dichiarazione dei redditi – adempimenti fiscali)
- 2) € 338,72 per servizi (comprendono pulizia scale – spurgo pozzi neri – derattizzazione – passi carrai – acqua fredda – luce scale)
- 3) € 46,26 per ascensore

Le voci 1) – 2) – 3) ammontano ad € 822,97 alle quali vanno sommati € 900,00 per il riscaldamento. Pertanto la quota preventivata è di totali € 1.722,97.

Risulta, inoltre, un saldo precedente, ancora da saldare pari ad € 1.204,55.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

QUESITO 11)

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 12)

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia ed in allegato sono riportate la planimetria e la documentazione fotografica.

QUESITO 13)

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 06 dicembre 2021

L'Esperto Stimatore
arch. Alberto Tinelli

www.ivgparma.it

ALLEGATI

- 1) Avviso di inizio operazioni peritali
- 2) Stato di famiglia
- 3) Estratto di matrimonio
- 4) Visure catastali storiche
- 5) Estratto di mappa
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Piante dello stato reale dei luoghi
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Titoli edilizi
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11) Copia atto di provenienza
- 12) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 13) Versione perizia 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)
- 14) Attestazione di inoltro perizia al creditore ed ai debitori

www.ivgparma.it