



TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N.ro 143/2022

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dottor Salvatore Di Carluccio

ESPERTO ESTIMATORE: ING. GIAN LUIGI CAPRA

nominato con provvedimento in data 29/08/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

rappresentata e difesa dall'Avv. Michele Ferrari

DEBITORE: -----

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 02/10/2023

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

RELATIVA A APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA E AUTORIMESSA SITI IN -

Vista satellitare dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito

Vista satellitare dell'edificio

I

PREMESSA – CONTROLLO PRELIMINARE

Il creditore procedente, _____ rappresentata e difesa dall'Avvocato Michele Ferrari, visto l'atto di precetto del -----

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATA

Cognome: -----

Nome: -----

Nata a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

1.1. RECAPITI:

Telefono abitazione: -----

Telefono cellulare: -----

E – mail: -----

I.V.G.

DI PARMA

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in -----, costituiti da unità immobiliari facenti parte del fabbricato di civile abitazione, denominato ----- con area cortilizia di pertinenza annessa, composta da appartamento sito al piano terreno – rialzato composto da tre vani oltre ingresso, cucina e bagno, con annessa cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno, il tutto così censito al -----

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

C'è corrispondenza.

Sono oggetto della presente perizia: un appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina e un'autorimessa.

Per l'appartamento ad uso civile abitazione con cantina: trattasi di fabbricato composto da due piani abitabili (n.2 appartamenti) oltre seminterrato, destinato a locali accessori

Per l'autorimessa: sorge in attigua costruzione destinata ad ospitare n.2 garage, con annessa area cortilizia di pertinenza dalla quale si accede sia alla porzione abitativa che alle autorimesse.

Quanto sopra espresso è ubicato in -----

Il tutto per la quota parte di 1/1 ovvero della piena proprietà, intestata a -----

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto, vista la distribuzione dei locali dell'abitazione con annessa cantina e le caratteristiche dell'autorimessa ritiene che essi siano indivisibili e costituiscano un unico lotto.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

L'abitazione in oggetto così come l'autorimessa, appartengono per la quota di 1/1 -----
-----.

5. CREDITO FONDIARIO



BENI POSTI IN:

◆ -----

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATA

Cognome: -----

Nome: -----

Nata a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non presenti.

3.1 IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO

- Diritto reale pignorato:

quota di 1/1 della piena proprietà intestata a -----.

- Indirizzo:

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

Sono oggetto della presente perizia: un appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina e un'autorimessa. L'appartamento di civile abitazione è sito al piano rialzato di un fabbricato residenziale che si compone di due unità e denominato -----.

All'appartamento è annessa una cantina sita al piano seminterrato del fabbricato.

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa si colloca anch'essa nel sedime del fabbricato al piano terra, accessibile dall'esterno attraverso area cortilizia comune.

- Piani: seminterrato, per ciò che riguarda la cantina, piano rialzato per ciò che riguarda l'appartamento; piano terreno per ciò che concerne l'autorimessa.

Superficie Commerciale:

- appartamento: 89,25 mq circa
- cantina: 3,22 mq circa
- autorimessa: 8,5 mq circa

- Numero dei vani e consistenza catastale:

- ♦ 5 vani, riferibili all'appartamento con cantina (sub. -----);
- ♦ 17 mq. riferibili all'autorimessa (sub. -----).

- Superficie catastale totale:

- ♦ 99 mq. riferibili all'abitazione (sub. -----);
- ♦ 17 mq. riferibili all'autorimessa (sub. -----).

- Superficie catastale totale escluse aree scoperte:

- ♦ 99 mq. riferibili all'abitazione (sub. -----);
- ♦ 18 mq. riferibili all'autorimessa (sub. -----).

- Estremi Catastali:

appartamento con annessa cantina (subalterno 1):

- N.C.E.U. di -----.

autorimessa (subalterno 4):

- N.C.E.U. di -----.

Corrispondenza con il catasto terreni per l'intero edificio nel suo insieme, ossia area coperta del condominio e area scoperta di pertinenza:

N.C.T. di -----.

- Con i seguenti confini di proprietà (dedotti dall'atto di compravendita):

per l'appartamento con cantina:

- confina con area cortilizia comune su tutti i lati, vano scala comune, autorimessa oggetto di pignoramento;

per la cantina:

- confina con cantina di ragioni -----, area cortilizia comune, terrapieno e disimpegno comune;

per l'autorimessa:

- confina con area cortilizia comune su due lati, autorimessa di ragioni -----
-----, appartamento oggetto di pignoramento.

- Eventuali Pertinenze e Accessori:

♦ *Pertinenze*: le già citate cantina e autorimessa.

♦ *Accessori*: l'area cortilizia e il vano scala comuni alle due unità immobiliari componenti il fabbricato.

- Eventuali millesimi di proprietà:

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

a) Caratteristiche dell'immobile:

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

♦ *Stabile*: edificio bifamiliare destinato a civile abitazione che si eleva per due piani fuori terra oltre seminterrato, adibito a locali accessori.

♦ *Cespiti*: appartamento di civile abitazione sito al piano rialzato con annessa cantina collocata al piano seminterrato e autorimessa in fabbricato attiguo.

Superficie Commerciale:

- appartamento: 89,25 mq circa

- cantina: 3,22 mq circa

- autorimessa: 8,5 mq circa

- Composizione interna:

l'unità immobiliare a destinazione abitativa, con altezza interna di m 2,95 circa, è composta da un disimpegno di ingresso dal quale si accede ai locali destinati a soggiorno, camera e bagno. Un disimpegno, non fisicamente separato dall'ingresso, permette l'accesso a una seconda camera e alla cucina. Una scala interna comune di collegamento permette l'accesso al piano seminterrato ove si colloca la cantina con altezza interna m 2,13. Dall'area cortilizia comune si accede all'autorimessa che si compone di un unico locale. Al momento del sopralluogo l'autorimessa non è risultata accessibile poiché stipata di mobili e oggetti.

- Accessi:

l'accesso all'appartamento è uno solo ed è posto al piano rialzato sul pianerottolo delle scale comuni. L'accesso alla cantina è uno solo ed è ubicato in corrispondenza del disimpegno delle cantine sito al piano seminterrato. L'accesso al locale con destinazione autorimessa è uno solo ed è sito nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato bifamiliare.

- Condizioni di Manutenzione:

scarso stato di conservazione dell'abitazione e della sua pertinenza.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

APPARTAMENTO

- ♦ Porta d'ingresso: in legno del tipo blindato.
- ♦ Porte interne: in legno con specchiatura centrale in vetro.
- ♦ Infissi: in legno dotati di vetro semplice.
- ♦ Oscuranti: persiane in legno di color verde.
- ♦ Pavimento: in legno per l'ingresso, le camere e il disimpegno. Im marmiglia per la cucina e il servizio igienico.
- ♦ Battiscopa: in legno.
- ♦ Davanzali finestre (interni): in marmiglia.
- ♦ Davanzali finestre (esterni): in marmiglia.
- ♦ Soglie portefinestre: non presenti.
- ♦ Pareti: intonacate e tinteggiate.
- ♦ Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- ♦ Cucina: pavimento in marmiglia di color grigio/nero, due delle pareti presentano rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 15 x 15 cm di color bianco sino a m 1,65, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.
- ♦ Bagno: lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino, bidet e vasca; tutti di porcellana di color bianco. Pavimento in marmiglia di color nero, pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 7,5 x 15 cm di color bianco, posto sino a m 1,20, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.

- Impianti:

l'impianto elettrico, quello telefonico, quello citofonico e quello della televisione sono eseguiti sottotraccia. Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sono centralizzati (l'impianto comune alle due unità è collocato nel seminterrato). Il contatore del gas è situato nel

locale seminterrato così come quello dell'acqua. Tutti i locali dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia sono dotati di radiatori in ghisa a colonna.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'appartamento. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

CANTINA

All'unità immobiliare è annesso un locale di cantina posto al piano seminterrato, con altezza interna di m 2,13 circa, avente il pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, soffitto con laterizio a vista e porta d'ingresso in legno. L'impianto elettrico è a vista.

AUTORIMESSA

All'unità immobiliare è annesso un vano destinato a autorimessa posto in fabbricato attiguo a quello a destinazione residenziale e al quale si ha accesso dall'area cortilizia comune. Al momento del sopralluogo il locale non era accessibile a causa del numero di oggetti stipativi all'interno. Il portone di accesso all'autorimessa è in ferro a due ante a battente.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

l'edificio in cui è situata l'unità immobiliare adibita ad appartamento con la sua pertinenza oltre che l'autorimessa, è posto -----, -----, in una zona a connotazione prettamente residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici di tipo mono e bifamiliare oltre che condominiale. La dotazione di tutti i servizi necessari (negozi, scuole, supermercati, banche, farmacie, eccetera) è presente nel centro abitato cittadino di Parma ovvero a circa 3 km dalla frazione ove insiste l'oggetto della presente perizia.

L'edificio è individuato nella tavola numero -----.

Servito da mezzi pubblici: la prima fermata utile è posta a meno di 100 metri dall'abitazione su -----.

La toponomastica è chiara per cui non si hanno difficoltà nell'individuare il -----.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI FABBRICATI

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

l'accesso pedonale all'edificio bifamiliare, così come quello carrabile, sono ubicati al piano terra lungo la pubblica via (-----) e sono costituiti da due cancelli in ferro a disegno semplice con movimentazione manuale verniciati in tinta nera.

L'accesso, unico, al fabbricato è situato nell'area cortilizia comune a una quota leggermente rialzata rispetto al cortile e raggiungibile salendo due gradini. È costituito da una porta a due ante apribili in legno, coperto dall'intradosso del solaio del balcone dell'appartamento posto al piano primo e delimitato da un colonnato.

- Piani: complessivamente l'edificio consta di due piani fuori terra tutti destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano seminterrato adibito a cantine e locali accessori.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

- ◆ Facciate: in intonaco color giallo.
- ◆ Cornicioni: in cemento.
- ◆ Lattoneria e pluviali: lattoneria e pluviali in acciaio color marrone ovvero tinteggiati in alcune porzioni in tinta gialla.
- ◆ Copertura: a falde con rivestimento in coppi.
- ◆ Porta ingresso all'edificio: a due ante in legno non blindata.

Dati dell'Amministratore

Non presente in quanto non si tratta di fabbricato condominiale.

6. STATO DI POSSESSO

Sulla base delle informazioni riferite dalla proprietaria esecutata l'immobile risulta essere abusivamente occupato da persone non esattamente identificate per una delle quali era stato antecedentemente stipulato regolare contratto di locazione scaduto nel settembre 2020.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura d'esecuzione immobiliare sono pervenute alla proprietaria esecutata, -----.

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.

Nessuno.

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

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

Mentre risultano gravati dalle seguenti trascrizioni:

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

Per il fabbricato in questione, sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di -----

----- i seguenti provvedimenti urbanistici:

- Denuncia opere edilizie -----;
- Denuncia opere edilizie -----;
- Denuncia opere edilizie -----;
- Nulla Osta per -----;
- Denuncia opere edilizie -----;
- Nulla Osta -----;
- Denuncia -----.

Del fabbricato principale ove insiste l'appartamento con cantina oggetto di perizia non vi sono titoli abilitativi dai quali si possa trarre riferimento al fine della verifica di conformità. L'unica planimetria in cui detta unità immobiliare viene rappresentata è quella contenuta all'interno del titolo abilitativo ----- che ha comunque come oggetto l'allaccio alla pubblica fognatura e pertanto si ritiene rappresentativa per il solo oggetto del titolo abilitativo stesso. La conformità verrà pertanto verificata sulla base del catasto in possesso dello scrivente risalente l'anno 1979.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie catastali (per le ragioni sopra esposte) e di progetto (per quanto riguarda l'autorimessa) conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma:

- *abitazione:*

- ♦ si rileva una difformità relativa alla mancanza di una finestra nella camera da letto posta a est dell'ingresso all'unità abitativa (finestra su prospetto sud);

♦ si rileva una difformità relativa al tamponamento interno di una finestra nella camera da letto posta a nord dell'ingresso all'unità abitativa (finestra su prospetto nord, è visibile dall'esterno dov'è ancora presente la persiana);

♦ si rileva una diversa distribuzione interna con l'aggiunta di un disimpegno in corrispondenza dell'ingresso per consentire l'accesso alla terza camera e alla cucina.

Entrambe le difformità rilevate rispetto alla mancanza di n.2 aperture nei locali indicati potrebbero pregiudicare il rispetto dei requisiti igienico sanitari relativi i locali d'abitazione.

- *cantina:*

♦ nessuna difformità.

- *autorimessa:*

♦ non accessibile

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Parma - Ufficio Provinciale Territorio:

- *abitazione:*

♦ si rileva una difformità relativa alla mancanza di una finestra nella camera da letto posta a est dell'ingresso all'unità abitativa (finestra su prospetto sud);

♦ si rileva una difformità relativa al tamponamento interno di una finestra nella camera da letto posta a nord dell'ingresso all'unità abitativa (finestra su prospetto nord, è visibile dall'esterno dov'è ancora presente la persiana);

♦ si rileva una diversa distribuzione interna con l'aggiunta di un disimpegno in corrispondenza dell'ingresso per consentire l'accesso alla terza camera e alla cucina.

Entrambe le difformità rilevate rispetto alla mancanza di n.2 aperture nei locali indicati potrebbero pregiudicare il rispetto dei requisiti igienico sanitari relativi i locali d'abitazione.

- *cantina:*

♦ nessuna difformità.

- *autorimessa:*

♦ non accessibile

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non sarà soggetto a IVA di legge al momento della vendita.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici catastali e il criterio di valutazione è il seguente:

- | | |
|---|------|
| - muro esterno: | 100% |
| - superficie abitativa netta: | 100% |
| - pareti interne: | 100% |
| - muri divisorii tra diverse proprietà: | 50% |
| - muri divisorii tra parti comuni: | 100% |

Superficie lorda appartamento: 89,25 mq circa

Superficie lorda cantina: 12,90 mq circa

Superficie lorda autorimessa: 17,00 mq circa

Le superfici commerciali sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- | | |
|-----------------|------|
| - appartamento: | 100% |
| - cantina: | 25% |
| - autorimessa: | 50% |

Superficie Commerciale:

- appartamento: 89,25 mq circa

- cantina: 3,22 mq circa

- autorimessa: 8,5 mq circa

- Caratteristiche interne ed esterne:

Vedi punti 4 e 5 della presente relazione.

- Stato di manutenzione:

scarso stato di conservazione dell'abitazione e delle sue pertinenze. Inaccessibile l'autorimessa.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione,

le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'appartamento, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Valore unità immobiliare destinata ad abitazione con cantina:

92,47 (mq) x 1.150,00 (euro/mq) = euro 106.340,50

Valore unità immobiliare destinata ad autorimessa:

8,5 (mq) x 750,00 (euro/mq) = euro 6.375,00

VALORE TOTALE: euro 112.715,50

VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 112.715,00

- Detrazione per eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti:

- ♦ competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Parma della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria, o di analogo provvedimento urbanistico, per le difformità riscontrate: euro 2.500,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).
- ♦ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione al Comune di Parma della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate nell'appartamento: euro 300,00 circa.
- ♦ importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Parma a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: minimo euro 2.000,00 circa (l'importo della sanzione è così determinato allo stato attuale, trattasi della sanzione minima attualmente prevista dalla normativa vigente, la stessa potrà subire aumenti in funzione della valutazione degli uffici preposti al controllo).

Aggiornamento catastale rispetto alle difformità riscontrate:

- ♦ competenze tecniche per la presentazione all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Parma - Ufficio Provinciale Territorio dell'aggiornamento catastale per le difformità riscontrate: euro 1.000,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).
- ♦ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Parma - Ufficio Provinciale Territorio dell'aggiornamento catastale in virtù delle difformità riscontrate nell'appartamento: euro 100,00 circa.

Si specifica che oltre agli importi sopra indicati, in via del tutto presuntiva e secondo una media di mercato alla data attuale almeno per quello che riguarda le competenze tecniche, possono essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, ulteriori somme riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria che eventualmente il soggetto aggiudicatario dell'immobile volesse presentare alla pubblica amministrazione. Tali importi saranno determinati dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica, in relazione dell'abuso commesso.

Si rileva comunque che le difformità riscontrate nelle planimetrie catastali non si ritengono pregiudicare i valori di perizia così come la possibilità di compravendita dell'immobile.

- Totale detrazioni per competenze tecniche e diritti di segreteria: euro 5.900,00.

Per cui: $112.715,00 - 5.900,00 =$ euro 106.815,00.

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%): euro 106.815,00 - 20% = euro 85.452,00

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale per la quota di 1/1 dei beni di proprietà di -----: euro
85.452,00 (in approssimazione)

13. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE

14. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ'

L'immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.

15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

ALLEGATI

- 1) Certificato di residenza;
- 2) Avviso d'inizio operazioni peritali;

- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 5) Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia provvedimenti urbanistici;
- 8) Ispezioni ipotecarie;
- 9) Atto di provenienza;
- 10) Schema descrizione sintetica immobile;
- 11) Perizia privacy;
- 12) Modello riassuntivo;
- 13) Lettere e raccomandate invio perizia.

Parma, 23 dicembre 2023

Gian Luigi Capra



I.V.G.

DI PARMA