



Tribunale Ordinario di Parma

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione immobiliare R.G. n° 193 /2015

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Rada Vincenza SCIFO**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N° 2

Firmato Da: MAMMUSI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.F.A. NG CA 3 Serial#: 61d02126b456f26f2dea2c3e63bb0345



Parma, lì 29 aprile 2016

Premessa

I beni immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G. n° 193/2015 sono costituiti da sei unità immobiliari:

1. Un appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 1.
2. Un appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n° 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 2
3. Un appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 3
4. Un appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 4
5. Un appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 5.
6. Un lotto di terreno edificabile in Parma (PR), Via Il Convoglio, censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense, Foglio n. 30, particella n. 81

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene opportuno procedere nella divisione in lotti e nella stima di ogni singolo compendio, precisando che, al fine di rendere la relazione più facilmente consultabile dai



potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano sei distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutato, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si procede come se si redigessero sei stime per sei diverse Esecuzioni Immobiliari.

Si prosegue ora con la stesura della relazione trattando al primo punto il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N° 2

Il sottoscritto Geom. Giovanni Malmusi nato a Parma il 13/12/1966 con studio in Parma via L. Sciascia n° 4/a, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n° 2338 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma con n° 972, a seguito del cortese incarico ricevuto dalla Signora Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 29 febbraio 2016, dopo aver svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato espone quanto segue:

Divisibilità in lotti

Esaminata la natura dei beni si ritiene l'oggetto della presente perizia divisibile in lotti, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. 1:** appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 1, all'interno del Condominio denominato " ed ubicato sul lato ovest ai piani rialzato e seminterrato;
2. **Lotto n. 2:** appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 2, all'interno del Condominio denominato



..... ed ubicato sul lato est ai piani rialzato e seminterrato;

3. **Lotto n. 3:** appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 3, all'interno del Condominio denominato

..... ed ubicato sul lato ovest ai piani primo e seminterrato;

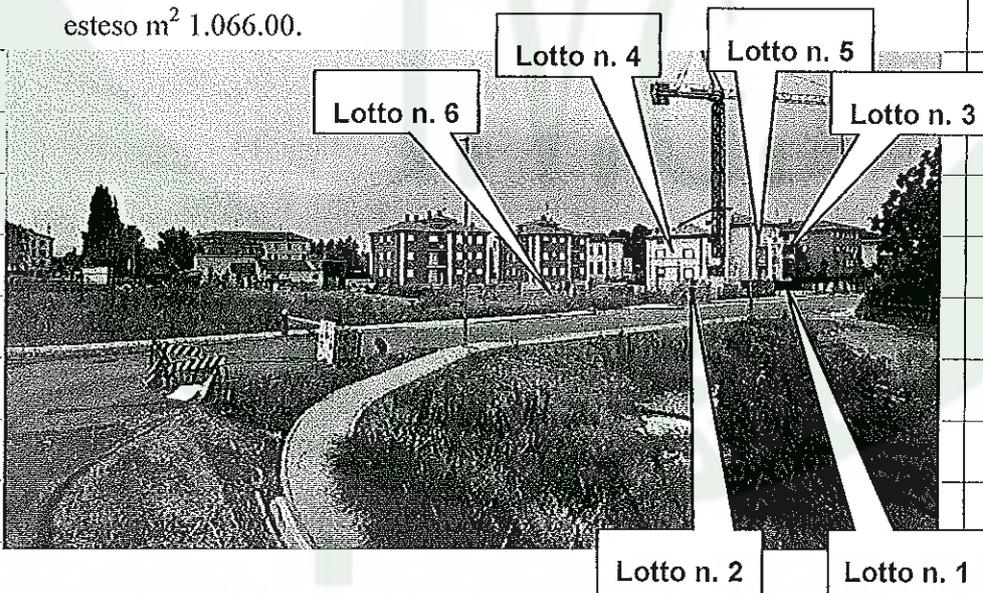
4. **Lotto n. 4:** appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 4, all'interno del Condominio denominato

' ed ubicato sul lato est ai piani primo, secondo e seminterrato;

5. **Lotto n. 5:** appartamento in Parma (PR), Via Il Convoglio n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio n. 30, particella n. 109 sub. 5, all'interno del Condominio denominato

.... ed ubicato sul lato ovest ai piani secondo e seminterrato;

6. **Lotto n. 6:** Lotto di terreno edificabile con destinazione residenziale in Parma (PR), Via Il Convoglio, censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense, Foglio n. 30, particella n. 81, esteso m² 1.066.00.



Quesito

Si rimanda al provvedimento di nomina.

Operazioni peritali

In data 29 febbraio 2016, successivamente alla nomina della Signora Giudice con decreto del 22 febbraio 2016, il sottoscritto si è recato presso la Cancelleria per l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito. L'esperto stimatore, acquisiti tutti i documenti contenuti nel fascicolo dal portale del Processo Civile Telematico (PCT), fissava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di stima sito in Parma località "Il Moro", Via Il Convoglio n° 10, per il giorno 5 aprile 2016 alle ore 14:00, mediante comunicazione all'esecutato a mezzo R.R. e lettera semplice, entrambe in data 7 marzo 2016. La stessa comunicazione è stata inviata in pari data a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente, nella persona dell' Avv. Arturo Artusi, alla Dott.ssa Elena Lo Presti, in qualità di curatrice

Generalità dell'esecutato

I dati di residenza sono stati reperiti dal fascicolo delle esecuzioni e verificati presso il Comune di Parma.



Regime patrimoniale dell'esecutato

Dal "certificato di stato libero" _____, acquisito presso

il Comune di Parma (PR), risulta che la stessa signora è nubile;

Dal certificato "estratto riassunto di matrimonio" _____,

_____ risulta che è coniugata in

regime di separazione dei beni. Dallo stesso certificato si rileva che, con sentenza del Tribunale n. 1175/12 del 27.08.2012, è stato dichiarato lo scioglimento dello stesso matrimonio.

Si allega con il n° 2 soltanto il certificato dell'esecutata proprietaria del bene oggetto della presente stima.

Recapiti dell'esecutato

Non sono stati reperiti recapiti telefonici dell'esecutato.

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio condominiale ubicato in frazione "Il Moro" Comune di Parma (PR), composta da: appartamento al piano rialzato con area verde in proprietà esclusiva e cantina nel seminterrato; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione 002, Foglio 30, particella 109, sub. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86,00 m² totale aree scoperte 71,00 m², rendita euro 418,33.

Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione del bene nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra.

Stato di possesso del bene

L'immobile, al momento del sopralluogo, era sfitto, pertanto da considerarsi



libero per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

L'unità immobiliare pignorata è in piena proprietà all'esecutata e
così come sopra generalizzata.

Provenienza

Il bene immobiliare oggetto della presente perizia è così pervenuto
all'esecutata/proprietaria:

con atto del Notaio Stefano Gardelli in data 30 gennaio 2014, rep. n°
75949/29042 e trascritto a Parma il 7 febbraio 2014 al n° 2144 Registro
Generale ed al n° 1682 Registro Particolare.

Nel fascicolo è contenuto il "certificato notarile sostitutivo, ex art. 567
C.P.C.", relativo ai beni in argomento, redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina
Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta nel Collegio del Distretto Notarile di
Palermo e Termini Imerese.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è censita come segue al Catasto Fabbricati del
Comune di Parma (PR):
sezione 002, Foglio 30, particella 109, sub. 2, categoria A/2, classe 3,
consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86,00 m² totale aree scoperte 71,00
m², rendita euro 418,33 come da visura al Catasto Fabbricati e dalla
planimetria catastale (allegato n° 3).

Il sedime del fabbricato condominiale e l'area cortiliva sono censiti al Catasto
Terreni dello stesso comune come "area di enti urbani e promiscui" al comune
San Lazzaro Parmense (D), foglio 30, particella 109, superficie ha 00.11.45
come da visura al Catasto Terreni e da estratto di mappa (allegato n° 4).



Confini (tratti dall'atto di compravendita)

L'appartamento confina:

a nord con area condominiale e via Il Convoglio; ad est con stradello privato; a sud con area cortiliva condominiale e vano scala condominiale; ad ovest con vano scala e ingresso condominiale.

La cantina:

a nord con terrapieno; ad est locale cantina sub. 3 e corridoio condominiale; a sud locale cantina sub. 1 e corridoio condominiale; ad ovest locale cantina sub. 1 e terrapieno.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

1. Vincoli, formalità ed oneri che resteranno 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.

Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti.

Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria.

Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura.

Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati.

Si segnala che l'atto di compravendita riporta, fra i patti in esso contenuti, il seguente: *"..... co tutti i diritti, obblighi, oneri, vincoli, servitù attive e passive inerenti e con quelli costituiti e/o richiamati nel citato titolo di provenienza, ed in particolare, nell'atto unilaterale d'obbligo, che*



rappresenta gli accordi di urbanizzazione con il Comune di Parma, autenticato nelle firme dal Notaio Maria Paola Salsi in data 22.02.2007, rep. n. 34.007, racc. n. 8.752, registrato a Parma il 05.03.2007 al n. 713 ed ivi trascritto il 15.03.2007 al n. 3820 Registro Particolare, i cui oneri ed obblighi (per le opere di urbanizzazione) rimangono a carico della società venditrice; con la precisazione che _____ (dante causa della parte venditrice) ha già provveduto alla cessione gratuita al Comune di Parma delle aree destinate ad urbanizzazione.....". La società, allora venditrice, è fallita.

2. Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo edilizio con atto Notaio Maria Paola Salsi in data 26.07.2010, iscritta in all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 28.07.2010 al n. 16302 del Registro Generale ed al n. 3497 del Registro Particolare;
- Annotamento n. 14409/2009 del 05.09.2012 giusta atto pubblico di frazionamento in quota Notaio Maria Paola Salsi in data 26.07.2012, repertorio n. 40728/13018 con il quale veniva assegnata al bene di che trattasi una quota capitale di € 120.000,00;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma il 17.02.2014, repertorio 494/2014, iscritta in all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 24.03.2014 al n. 4754 del Registro Generale ed al n. 512 del Registro Particolare;
- Domanda giudiziale di revoca di atti soggetto a trascrizione del 28.08.2014, Tribunale di Parma, repertorio n. 9818, trascritta



all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 06.10.2014 al n. 15985 del Registro Generale ed al n. 12107 del Registro Particolare;

- Domanda giudiziale di revoca di atti soggetto a trascrizione del 28.08.2014, Tribunale di Parma, repertorio n. 9818, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 06.10.2014 al n. 15986 del Registro Generale ed al n. 12108 del Registro Particolare;
- Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Parma in data 09.07.2015, repertorio n. 4563, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 22.07.2015 al n. 113933 del Registro Generale ed al n. 10779 del Registro Particolare.

Si allega ispezione ipotecaria telematica (allegato n° 5).

Condominio

Il Condominio, denominato " ", non ha un amministratore professionista.

1. Caratura millesimale:

L'atto notarile di compravendita riporta che per l'appartamento e la cantina i millesimi di proprietà sono pari a 156,70/1000. Oltre a quanto sopra, l'atto di compravendita menzionato, riporta quanto segue: *"al fabbricato (o, meglio, al lotto) in oggetto, cui appartengono le porzioni oggetto del presente atto, compete la quota di 200/1000 sullo stradello di accesso al complesso, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione di San Lazzaro Parmense, al Foglio n. 30, mappale n. 88, esteso ha. 00.05.53 – ente urbano; le spese di manutenzione, sia ordinarie che straordinarie, sono a carico del lotto in oggetto, secondo i millesimi di competenza". Orbene, all'odierna parte acquirente (sulla base della millesimatura complessiva delle porzioni alienate pari a*



402,75/1000) viene alienata anche la quota millesimale sullo stradello di cui sopra, di cui viene ceduta la quota proporzionale di 402,75/5000.

I millesimi relativi allo stradello sopra riportati, erano previsti per la complessiva quota millesimale di tutti i beni compravenduti. Per l'oggetto della presente stima è da intendersi che la quota di sua competenza è pari a 156,70/5000.

2. Ammontare delle spese medie annue a carico del condomino:
non si conoscono in quanto l'amministratore non le ha fornite.
3. Debito maturato dall'esecutato nei confronti del condominio:
non si conosce in quanto l'amministratore non l'ha fornito.

Analitica descrizione del bene

Il bene immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano rialzato con annessa area cortiliva in proprietà esclusiva nonché locale cantina al piano seminterrato, in un edificio condominiale a totale destinazione residenziale comprendente cinque unità abitative, cinque autorimesse, due aree a giardino in proprietà esclusiva e cinque posti auto e tre piani fuori terra, ubicato in Località "Il Moro" comune di Parma in Via Il Convoglio n° 10.



fabbricato visto da via Il Convoglio.

Il condominio, edificato nel 2011, è ubicato in località "Il Moro" nelle immediate vicinanze della strada statale "Via Emilia" ad alto traffico veicolare che collega la città di Parma con la città di Reggio nell'Emilia.



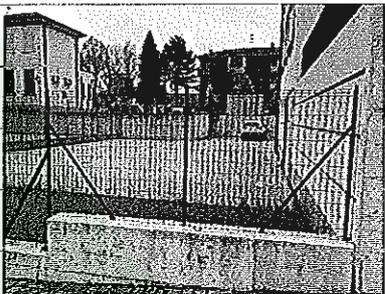
La Località "Il Moro" dista circa 8,0 km dal Capoluogo del Comune di Parma e circa 5,0 km dal Comune di Sant'Ilario d'Enza in provincia di Reggio nell'Emilia. La località ha un'altitudine di 56 m.s.l.m..

La zona, prettamente residenziale, è servita da mezzi pubblici di trasporto mentre è sprovvista, nelle immediate vicinanze, dei principali servizi dedicati alla persona quali asili, scuole (materna, primaria), farmacie e negozi.

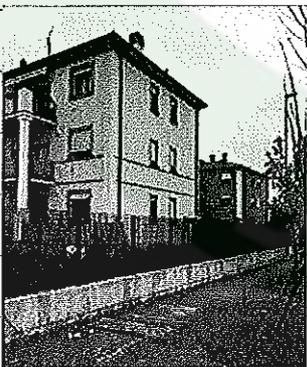
L'edificio condominiale si presenta in ottimo stato di manutenzione, prospetta sulla pubblica via sul lato nord ed ha l'area cortiliva comune sul lato sud.

Lungo il lato est vi è uno stradello privato (Foglio n. 30, mappale n. 88) che conduce al passo carraio che confina, ad ovest, con area comunale.

Il condominio è cinto, su tutti i lati, da muretta perimetrale in cemento armato con sovrastante recinzione metallica a disegno semplice che definisce le parti comuni mentre è con rete metallica a definizione delle aree in proprietà privata.

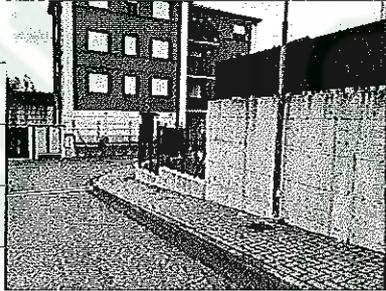


fotografia cortile lato sud

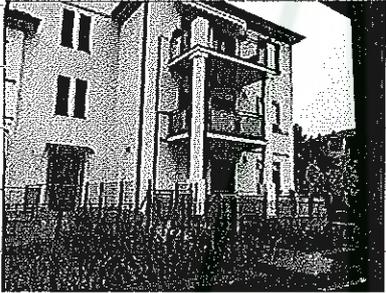


fotografia lato ovest





fotografia lato est



fotografia lato nord

L'edificio è costituito da una torre centrale che ospita il vano ascensore e due corpi tendenzialmente cubici che ospitano gli alloggi; l'ala est è costituita da due piani abitabili e un sottotetto non abitabile mentre nell'ala ovest vi sono tre alloggi con sottotetto "morto".

Al piano seminterrato sono ubicati gli accessori (cantine e autorimesse), mentre le aree esterne sono suddivise in due parti:

L'area verde, con una porzione sul lato ovest ed una sul lato est, è assegnata come pertinenza agli alloggi del piano rialzato e delimitata da reti metalliche; l'area cortiliva, posta ad altezza inferiore dell'area verde è con pavimentazione in formelle autobloccanti.

Il condominio è stato realizzato con struttura mista di cemento armato e laterizio, la finitura esterna è con intonaco tinteggiato, oltre a marcapiani e cornici intorno alle finestre. La parte del seminterrato è con finitura bugnata.

Gli infissi sono in legno con tapparelle in pvc., la lattoneria per quanto concerne le gronde e i pluviali è in rame, la struttura di copertura del vano

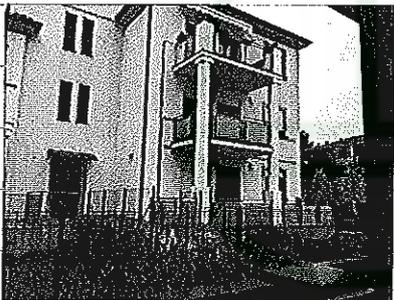


scala e dell'ala est è realizzata con travi in cemento armato, mentre quella dell'ala ovest con tavelloni in laterizio poggiati su muretti a gelosia, la copertura è a doppia falda con tegole del tipo marsigliesi.

Il riscaldamento è del tipo centralizzato come prevede la legge regionale e dotato di impianto di produzione dell'energia termica (pannelli fotovoltaici) tali da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia per la produzione di acqua calda.

Gli spazi esterni e le aree comuni sono accessibili da disabili.

Il condominio è provvisto di impianto videocitofonico e di ascensore.



fotografia accesso al condominio

L'appartamento in esame si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione (documentazione fotografica allegato n° 10), con finiture di qualità media ed è formato da:

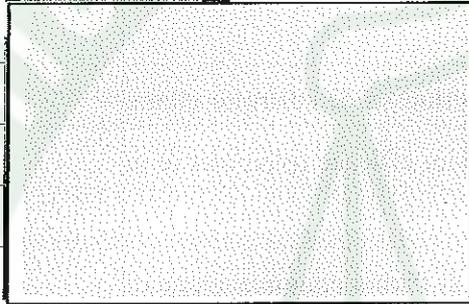
soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camera da letto, balcone e area verde oltre a una cantina al piano seminterrato.

E' dotato di sistema d'allarme antintrusione.

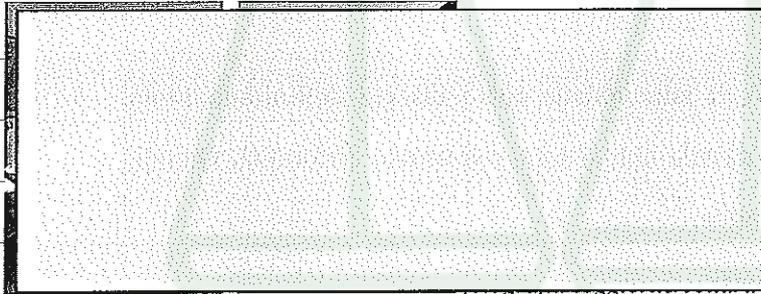
Le tramezze e le pareti interne sono in laterizio intonacate a scagliola e tinteggiate a tempera, la pavimentazione è mista (gres porcellanato, cotto e parquet nelle camere da letto).

Il bagno è dotato di servizi igienico sanitari di buona fattura, box doccia privo di cabina e rivestito in ceramica sino ad altezza di circa 2,10 metri.

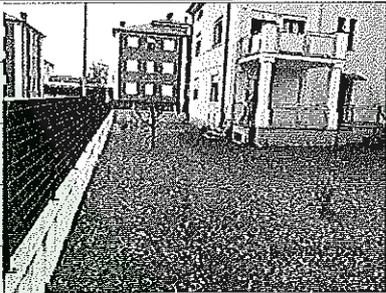




Il soggiorno presenta una pavimentazione in cotto, la zona identificata come angolo cottura nella concessione edilizia è provvista di rivestimento.



L'area in proprietà esclusiva, accessibile dal soggiorno, è collegata da una scala e si presenta in normale stato di manutenzione.



fotografie giardino privato

La cantina, al piano seminterrato, è costituita da un unico vano accessibile dal corridoio del vano scale; ha pavimentazione in gres.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

L'edificio condominiale dove è compreso l'immobile oggetto di stima è stato costruito con permesso di costruire n° 3185 presentato in data 15 dicembre 2009 e rilasciata il 5 marzo 2010 (frontespizio comunicazione inizio lavori



allegato al n° 6).

Dopo tale data è stata presenta, a variante del permesso di costruire citato, D.I.A. n° 1447 del 2 novembre 2011 ad oggi ancora efficace (planimetrie di progetto allegato n°7).

E' stata presenta, in data 07/05/2012, al Comune di Parma comunicazione di fine lavori e richiesta di conformità edilizia n° 169/2012 che, ad oggi, non ha ancora avuto esito positivo in quanto non è stato depositato il collaudo finale (allegato n° 8).

Dal confronto fra lo stato di fatto attuale con i disegni dell'ultimo titolo edilizio e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità. Quindi, nulla osta ad una futura vendita.

Certificazione degli impianti

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto termoidraulico e dell'impianto elettrico non sono state recuperate.

Certificazione energetica

Esiste attestato A.P.E. n° 00987-048705-2012 con classe energetica dichiarata C, allegato all'atto notarile registrato in data 07.02.2014.

Giudizio di stima

Per calcolare il valore commerciale di mercato da attribuire al bene in argomento si procede mediante una stima comparativa sulla base di indagini condotte nella zona in cui è situato l'immobile che tiene conto altresì della destinazione e stato dell'immobile, della situazione economico-sociale, della tendenza del mercato, delle caratteristiche costruttive e funzionali e di tutto ciò che concorre a formare il "probabile prezzo di mercato" ed anche dalle quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Parma (ultima



quotazione: anno 2015, secondo semestre) (allegato n° 9).

Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:

Superfici nette (calpestabili):

descrizione	superficie calpestabile	
soggiorno con angolo cottura	m ²	22,86
disimpegno	m ²	1,39
camera singola	m ²	9,39
camera doppia	m ²	14,27
bagno	m ²	4,57
balcone	m ²	15,34
area verde	m ²	229,00
cantina	m ²	8,01

Superfici commerciali:

descrizione	superficie	
abitazione	m ²	67,80
balcone	m ²	15,34
cantina	m ²	8,01
area verde	m ²	229,00

Il probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Le superfici commerciali degli accessori sono state calcolate applicando i seguenti rapporti mercantili: balcone, 70%; cantina, 75%; area verde, 90%.

descrizione	superficie	euro/m ²	prezzo (euro)
abitazione	m ² 67,80 x	1.700,00.....	115.260,00
balcone	m ² 4,60 x	1.700,00.....	7.823,40
cantina	m ² 2,00 x	1.700,00.....	3.404,25



area verde m² 6,81 x 1.700,00..... 11.580,81

arrotondamento -68,46

probabile prezzo di mercato euro 138.000,00

Il valore finale dell'immobile stimato è così calcolato:

probabile prezzo di mercato euro 138.000,00

Deduzioni:

Abbattimento forfettario del 20% (in arrotondamento)

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul

prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di

garanzia per vizi occulti: euro 27.600,00

Valore di trasferimento del bene euro 110.400,00

Per concludere, si ritiene di poter assegnare al bene di cui al Lotto n° 2 dell'espropriazione immobiliare R.G.E. n. 193/2015 il valore di trasferimento di € 110.400,00 (euro centodiecimila e quattrocento/00) in cifra tonda.

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato a tassa di registro nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione della Signora Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

Parma, li 29 aprile 2016

In fede Il Tecnico Estimatore

..... Geometra Giovanni Malmusi

