



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 126/2022**

**GIUDICE: DOTT.SSA FILOMENA ERRICO**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI**

**con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,**

**Via XXV Aprile n. 2**

**Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu**

**Conferimento di incarico in data 22.12.2022**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 20.01.2023**

**SOPRALLUOGO: 03.02.2023**



## I

### 1. GENERALITÀ DELL'ESECUTATO

Cognome e Nome:

**Si rimanda all'estratto di matrimonio allegato.**

### 2. RECAPITI

/

## II

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

*“...per la quota di complessivi 1/1 delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato “Corte dei Giardini” in Martorano di Parma Frazione di San Prospero Parmense -Strada Viazza di Martorano civico n. 58- nel fabbricato C e precisamente:*

- 1) **proprietà in ragione di 1/1** della casa di civile abitazione di tipologia a schiera con annessa area cortilizia in proprietà strutturata su tre piani, terreno, primo e secondo, oltre lavanderia, cantina e ripostiglio censita al **CATASTO DEI FABBRICATI COMUNE DI PARMA g337, sez. urbana 002 Foglio 37 Part. 60 Sub. 39 categoria A/2 consistenza vani 12,5 graffato al mappale 341;**
- 2) **proprietà in ragione di 1/1 di locale ad uso autorimessa** posto in fabbricatello interrato adibito ad autorimesse posto ad est dell'edificio C censito al



*CATASTO DEI FABBRICATI COMUNE DI PARMA g337*

*sez. urbana 002 Foglio 37 Part. 283 sub. 1 consistenza mq 36 categoria C/6;*

- 3) **proprietà in ragione di 1/1 di locale ad uso autorimessa** posto in fabbricatello interrato adibito ad autorimesse posto ad est dell'edificio C censito al

*CATASTO DEI FABBRICATI COMUNE DI PARMA g337*

*sez. urbana 002 Foglio 37 Part. 283 sub. 3 consistenza mq 15 categoria C/6*

- 4) **proprietà in ragione di 1/1 di posto auto al piano terreno del fabbricatello interrato adibito ad autorimesse** censito al

*CATASTO DEI FABBRICATI COMUNE DI PARMA g337*

*sez. urbana 002 Foglio 37 Part. 283 sub. 36 consistenza mq 14 categoria C/6*

- 5) **proprietà in ragione di 1/1 di posto auto al piano terreno del fabbricatello interrato adibito ad autorimesse** censito al

*CATASTO DEI FABBRICATI COMUNE DI PARMA g337*

*sez. urbana 002 Foglio 37 Part. 283 sub. 37 consistenza mq 17 categoria C/6*

- 6) **proprietà in ragione di 1/1 di posto auto al piano terreno del fabbricatello interrato adibito ad autorimesse** censito al

*CATASTO DEI FABBRICATI COMUNE DI PARMA g337*

*sez. urbana 002 Foglio 37 Part. 283 sub. 38 consistenza mq 17 categoria C/6*

*ivi comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i rispettivi accessori.*

## **2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

C'è corrispondenza (vedi nota sottostante).

Non c'è corrispondenza:

NOTA: l'immobile individuato alla Sez. 002, foglio 37, Part. 60, Sub. 39 graffato al mappale 341 è stato soppresso in seguito a Variazione del 17/07/2013 Pratica n. PR0109710 in atti dal 17/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34162.1/2013), costituendo



l'immobile attuale così individuato: Sez. 002, foglio 37, mapp. 575, sub. 39 graffato al mappale 341.

### **Storia Catastale dei beni:**

Attualmente i beni oggetto della procedura sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Parma come segue:

Beni di proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/1:

- **NCEU, Sez. 002 Foglio 37, p.lla 575, sub. 39, graffata a ceu Sez. 002 Foglio 37, p.lla 341**, Strada Viazza di Martorano, p. T-1-2, cat. A/2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 324 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 284 mq, rendita catastale € 1613,93, così risultante in seguito a variazione del 17/07/2013 Pratica n. PR0109710 in atti dal 17/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34162.1/2013) con cui la p.lla è stata costituita in seguito alla soppressione della p.lla ceu sez2 fgl 37 p.lla 60 sub. 39 per allineamento mappe; l'immobile predecessore p.lla ceu sez2 fgl 37 p.lla sub. 39 graff. a sez. 002 foglio 37 p.lla 341 derivava da VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1921.1/1998);
- **NCEU, Sez. 002, Foglio 37, p.lla 283, sub. 1**, Strada Viazza di Martorano, p. S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 36 mq, superficie catastale 38 mq, rendita catastale € 115,27, così risultante in seguito a VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1921.1/1998) con cui sono stati soppressi gli immobili Sez.002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 11, Sez. 002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 13, Sez. 002 Foglio 37, p.lla 60, sub. 15 ed è stato creato l'immobile attuale;
- **NCEU, Sez. 002, Foglio 37, p.lla 283, sub. 3**, Strada Viazza di Martorano, p. S1, cat. C/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie mq 17, rendita catastale € 68,17, così risultante in seguito a VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1921.1/1998) con cui sono stati soppressi gli immobili Sez.002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 11, Sez. 002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 13, Sez. 002 Foglio 37, p.lla 60, sub. 15 ed è stato creato l'immobile attuale;
- **NCEU, Sez. 002, Foglio 37, p.lla 283, subalterno 36**, Strada Viazza di Martorano, p. T, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale



€26,75, così risultante in seguito a VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1921.1/1998) con cui sono stati soppressi gli immobili Sez.002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 11, Sez. 002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 13, Sez. 002 Foglio 37, p.lla 60, sub. 15 ed è stato creato l'immobile attuale;

- **NCEU, Sez. 002, Foglio 37, p.lla 283, subalterno 37**, Strada Viazza di Martorano, p. T, cat. C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita catastale € 32,49, così risultante in seguito a VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1921.1/1998) con cui sono stati soppressi gli immobili Sez.002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 11, Sez. 002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 13, Sez. 002 Foglio 37, p.lla 60, sub. 15 ed è stato creato l'immobile attuale;
- **NCEU, Sez. 002, Foglio 37, p.lla 283, sub. 38**, Strada Viazza di Martorano, p. T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie totale 17 mq, così risultante in seguito a VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1921.1/1998) con cui sono stati soppressi gli immobili Sez.002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 11, Sez. 002 Foglio 37 p.lla 60 sub. 13, Sez. 002 Foglio 37, p.lla 60, sub. 15 ed è stato creato l'immobile attuale ;

#### SITUAZIONE INTESTATARI

Gli immobili interessati dalla procedura sono di proprietà dell'esecutato  
per la quota di proprietà di 1/1, a far data dal 09/11/2004.

In precedenza:

- dal 28/05/1998 al 09/11/2004 la proprietà era in capo a  
per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno;
- dal 10/03/1998 al 28/05/1998 la proprietà era in capo a  
per la  
quota di proprietà di 1000/1000.



### 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si individua un unico lotto che comprende tutti gli immobili oggetto della procedura ovvero: alloggio con area a giardino pertinenziale in fabbricato a schiera, garage e posti auto esterni.

### 4. CREDITO FONDIARIO

Verso il creditore procedente NON sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U.

Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

-- 0 - 0 --

I.V.G.

DI PARMA



### III

#### LOTTO UNICO

(alloggio con giardino in fabbricato a schiera, con autorimesse e posti auto esterni)

BENE IN COMUNE DI PARMA (Provincia di Parma)

STRADA VIAZZA DI MARTORANO N°58

#### 1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome e Nome:

Si rimanda all'estratto di matrimonio allegato.

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Diritto reale pignorato:** Complessiva piena proprietà, quota di 1/1.

**Indirizzo:** Strada Viazza di Martorano n.58, loc. Martorano, Comune di Parma (PR).

**Tipologia:** unità immobiliare in edificio residenziale a schiera, con annessa area cortilizia, due autorimesse in fabbricatello interrato indipendente e n°3 posti auto esterni.

**Superficie commerciale:** abitazione e pertinenze mq 350,8; autorimessa doppia sub. 1 mq 38; autorimessa sub. 3 mq 17; posto auto sub. 36 mq 13; posto auto sub. 37 mq 17; posto auto sub. 38 mq 18.

#### Estremi Catastali:

- Il fabbricato ad uso residenziale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 002, foglio 37, p.lla 575, subalterno 39, graffato al mappale 341, categoria A/2, rendita catastale €1613,93;



- Locale autorimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 002, foglio 37, p.lla 283, sub. 1, categoria C/6, rendita catastale €115,27;
- Locale autorimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 002, foglio 37, p.lla 283, sub. 3, categoria C/6, rendita catastale €68,17;
- Locale autorimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 002, foglio 37, p.lla 283, subalterno 36, categoria C/6, rendita catastale €26,75;
- Locale autorimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 002, foglio 37, p.lla 283, sub. 37, categoria C/6, rendita catastale € 32,49;
- Locale autorimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 002, foglio 37, p.lla 283, sub. 38, categoria C/6, rendita catastale € 32,49.

**Confini:** Il mappale 575 al piano interrato a nord, ad est e a sud con terrapieno mentre a est con terrapieno e sub. 38 di ragioni o aventi causa; il piano terra con l'annessa area di pertinenza confinano a nord e ad est con area condominiale, a sud con stradello pedonale, a ovest con sub. 38 di ragioni o aventi causa; i piani primo e secondo confinano a nord in parte a salto sull'area di pertinenza ed in parte con sub. 47 (ex 42), ad est e a sud a salto con area di pertinenza, ad ovest con i sub. 47 (ex 42) e 48 (ex 43).

L'autorimessa individuata al mapp. 283 sub. 1 confina a nord e ad est con terrapieno, a sud con il sub. 2 di ragioni o aventi causa, ad ovest con androne di accesso comune.

L'autorimessa individuata al mapp. 283 sub. 3 confina a nord con sub. 2 di ragioni , ad est con terrapieno, a sud con il sub. 4 di ragioni e o aventi causa, ad ovest con androne di accesso comune.

Il posto auto individuato al mapp. 283 sub. 36 confina a nord e ad ovest con parti comuni, ad est con mapp. 280 di ragioni o aventi causa, a sud con sub. 35 di ragioni o aventi causa

Il posto auto individuato al mapp. 283 sub. 37 confina a nord e ad est con ragioni o aventi causa, a sud con parti comuni, a ovest con sub. 38 di ragioni dell'esecutato.



Il posto auto individuato al mapp. 283 sub. 38 confina a nord con ragioni o  
aventi causa, a est con sub. 37 di ragioni dell'esecutato, a sud con parti comuni, a ovest con  
rampa di accesso alle autorimesse.

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### 3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

Oggetto di perizia sono un alloggio con area a verde privata facente parte di fabbricato  
residenziale a schiera, oltreché due autorimesse e tre posti auto pertinenziali all'alloggio, il  
tutto facente parte di un complesso condominiale denominato "Corte dei Giardini".

Gli immobili sono situati a sud della località San Prospero, Comune di Parma, in Strada  
Viazza di Martorano n.58.

Gli immobili sono compresi in un più ampio compendio immobiliare composto da più  
fabbricati residenziali che sorgono in un'area ad uso prevalentemente agricolo.

La strada su cui sorge il compendio non è servita da mezzi pubblici, ma è collegata con Via  
Emilia che dista circa 1 km.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.

#### 3.2 Caratteristiche dei fabbricati oggetto di procedura



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria degli immobili facenti parte del lotto di stima



L'accesso al lotto avviene da Strada Viazza di Martorano su cui affaccia lo stradello privato che conduce alle aree condominiali e al fabbricato. Lungo la via, a lato dell'ingresso carrabile al complesso, è presente un parcheggio pubblico. L'ingresso è dotato di passaggio carrabile con cancello metallico automatico. Dopo aver percorso lo stradello privato si raggiunge il piazzale condominiale sul quale sono individuati i posti auto esterni e sul quale affacciano gli ingressi alle unità immobiliari a schiera. Sia il piazzale che il vialetto privato sono asfaltati e completamente recintati.

Nella porzione est del piazzale è stato realizzato un fabbricatello interrato in cui sono allocate le autorimesse, l'accesso al corsello di manovra al piano interrato avviene tramite rampa pavimentata in autobloccanti. Entrambe le autorimesse comprese nel lotto di stima, sono dotate di porta basculante in lamiera d'acciaio zincato. La pavimentazione è in cemento e le pareti sono in blocchi di cemento faccia vista tinteggiati di colore bianco; il soffitto è costituito dalle lastre di solaio strutturale predalle al grezzo.

L'impianto elettrico è realizzato a vista con canaline e cassette esterne.

Il solaio di copertura delle autorimesse interrate funge anche da pavimentazione per i posti auto scoperti a livello del piano cortilizio. Gli stessi risultano pavimentati con soletta in calcestruzzo livellata.

La pavimentazione manifesta ormai segni di degrado, da far ritenere ormai necessari interventi manutentivi per la sua conservazione.

Il fabbricato a schiera residenziale, di cui è parte l'unità immobiliare residenziale, si trova sul lato sud del piazzale.

L'edificio che ospita l'abitazione, individuato attualmente al mappale 575, è un ex fabbricato colonico che è stato interamente ristrutturato nella seconda metà degli anni '90.

Il fabbricato, nel complesso edilizio individuato alla lettera "C", ha forma rettangolare e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ne occupa la porzione di testa ad est, compresa la relativa area verde pertinenziale circostante (fronti nord, est e sud) a cui si accede tramite



cancelletto metallico pedonale dal piazzale condominiale. Il lotto di proprietà è completamente recintato.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli (interrato, terra, primo, secondo e sottotetto), con struttura in muratura di sasso e mattoni pieni lasciate in parte a vista ed in parte intonacate e tinteggiate di colore arancio; la copertura è a due falde con struttura in legno e pianelle in cotto a vista, lattoneria in rame; sul fronte sud è presente un portico con pilastri in mattoni pieni e copertura lignea.

Sia il portico che il marciapiede che circonda il fabbricato sono pavimentati con piastrelle ceramiche di colore chiaro; i serramenti esterni (finestre e porte finestre) hanno telai in legno e vetro camera, con persiane in legno.

Al di sotto del portico vi è un forno / barbecue in muratura.

L'accesso all'abitazione avviene tramite la porta blindata dal fronte nord, che conduce all'ampio ambiente che comprende soggiorno, sala da pranzo, cucina; sul quale affaccia a vista la scala che collega i piani soprastanti ed il cantinato. Presente anche un bagno di servizio. L'ambiente è pavimentato con piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con battiscopa in legno. Il soffitto connota il locale essendo del tipo a volte a vela in mattoni pieni, sostenute da colonne a sezione circolare in pietra con capitelli.

La cucina è separata dal resto dell'ambiente per mezzo di un muretto di altezza circa pari a 1,20 m da pavimento, la parete su cui sono posizionati lavello e fornelli è rivestita in piastrelle fino a circa 1,50 m da pavimento.

Il bagno del piano terra è dotato di sanitari in ceramica a pavimento e box doccia; le pareti sono rivestite fino a circa 1,20 m da pavimento con piastrelle di colore scuro, ad eccezione della porzione in cui è installato il box doccia in cui arrivano fino a circa 2,20 m da pavimento e sono di colore scuro nella fascia inferiore (1,20 m da pavimento) e di colore chiaro per la restante porzione.

Il vano scala, dotato di ringhiera in ferro di colore scuro, conduce al piano primo in cui sono presenti un disimpegno distributivo, tre camere, un bagno ed un ripostiglio. La pavimentazione è in parquet in legno nelle camere ed in piastrelle nei restanti locali. Le pareti



sono intonacate e tinteggiate di colore giallo e crema; i soffitti sono intonacati di colore bianco.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica installati a pavimento (wc, bidet, lavello doppio e vasca idromassaggio), le pareti sono quasi interamente rivestite con piastrelle ad eccezione di una fascia di circa 20 cm che è invece intonacata e tinteggiata di colore bianco come il soffitto.

Da una delle camere è possibile accedere tramite scala a chiocciola al piano sottotetto; in questo locale il soffitto è in parte controsoffittato ed in parte rimane a vista il solaio ligneo del piano sottotetto.

Anche dal vano scala interno si accede al piano secondo in cui sono presenti una camera, un bagno ed un locale studio. Si segnala che è presente una terza stanza allestita quale camera, in porzione che catastalmente e urbanisticamente dovrebbe essere un vano inaccessibile, alla quale si può accedere da una porta dallo studio. Inoltre la camera da letto al piano sottotetto si estende sino alla parete lato sud, non essendo presente il vano aperto sul locale sottostante, risultando pertanto più ampia.

L'accesso al piano è possibile anche direttamente da una delle camere presenti al piano secondo tramite scala a chiocciola. La pavimentazione dello studio e delle camere sono in parquet di legno e le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti del piano sono a vista sulla copertura in legno dell'edificio con tavole in laterizio.

Le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche in parte metallo dorato ed in parte in metallo argentato e frutti in plastica bianca.

Il riscaldamento è con impianto autonomo a gas con terminali in radiatori in ghisa.

Ai locali al piano interrato è possibile accedere dal vano scala interno oppure da vano scala presente all'esterno sotto al portico, che però attualmente è stato tamponato con pannellature facilmente removibili. La pavimentazione è in piastrelle, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il comparto residenziale è servito da depuratore privato, con scarico autorizzato in corpo ricettore superficiale (fosso).



L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, anche in considerazione della recente ristrutturazione a cui è stato sottoposto l'intero complesso. All'interno del fascicolo dell'abitabilità del fabbricato "C", sono stati riscontrati i certificati di conformità degli impianti idro-termo-sanitario e gas e di quello elettrico, oltre che dell'impianto antenna tv.

Si segnala tuttavia che:

- la pavimentazione esterna in corrispondenza dello spigolo sud-est presenta alcuni distacchi delle piastrelle, dalle informazioni assunte dall'esecutato anche a causa di problematiche di problematiche ora risolte, legate alla rete di fognatura del comparto (in passato si era verificato un intasamento, con conseguente sversamento dei reflui nel terreno e conseguente saturazione d'acqua del terreno);
- le piastrelle del marciapiede in corrispondenza dello spigolo nord-est presentano incrostazioni biancastre (calcaree?), presumibilmente create in passato dalla medesima problematica di cui al punto precedente;
- le travature lignee principali e secondarie del tetto (porticato e sporti) hanno necessità di intervento manutentivo con nuovo ciclo di pittura impregnante protettiva;
- anche per le persiane in legno, è ormai necessario un intervento manutentivo di ripristino della pittura impregnante protettiva;
- i tinteggi interni sono in buono stato, in considerazione del periodo passato dalla ristrutturazione sarà ormai necessario un ritinteggio interno.

Le autorimesse sono in discrete condizioni di manutenzione, seppur ingombre di materiali depositati, per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo. La pavimentazione dei posti auto esterni ha alcune zone rovinate per usura e agenti atmosferici, il cui stato fa presumere a necessari interventi manutentivi nel giro dei prossimi anni.

L'edificio è dotato di Certificato di Conformità Edilizia rilasciato dal Comune di Parma.

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono titolari delle seguenti quota millesimali sulle parti comuni condominiali, come desunte dall'atto di provenienza:

Unità immobiliare	Millesimi di proprietà sulle parti comuni Edificio "C"	Millesimi su strada privata, parcheggio e passi pedonali	Millesimi depuratore
Alloggio (p.lla 575 sub 39)	302,65/1000	56,84/1000	59,31



Unità immobiliare	Millesimi di proprietà sulle parti comuni Edificio Autorimesse e Posti Auto	Millesimi su strada privata	Millesimi depuratore
Posto auto (p.lla 283 s. 36)	9,02 / 1000	10,28 / 1000	/
Posto auto (p.lla 283 s. 37)	11,29 / 1000	10,28 / 1000	/
Posto auto (p.lla 283 s. 38)	11,28 / 1000	10,28 / 1000	/
Garage doppio (p.lla 283 s. 1)	82,48 / 1000	20,47 / 1000	/
Garage singolo (p.lla 283 s. 3)	36,38 / 1000	10,28 / 1000	/

#### 4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato: dall'esecutato e familiari, sarà liberato dal custode giudiziario.

Non risultano contratti di locazione in essere.

#### 5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è in capo all'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà a far data dal 09/11/2004.

Si ricostruisce di seguito la provenienza dal ventennio precedente, degli immobili oggetto di pignoramento.

- Atto di CESSIONE DI DIRITTI DI CONDOMINIO a transazione di sentenza di divorzio tra coniugi del notaio Giovanni Bergonzi, rep. n° 547.023 racc. n° 28.446 del 09/11/2004, con cui \_\_\_\_\_ cede e attribuisce la sua quota di proprietà di ½ al sig.
- Atto di Compravendita del notaio Giovanni Bergonzi, rep. n° 526.067 racc. n° 24.162 del 28/05/1998, con cui \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistano in regime di comunione dei beni da \_\_\_\_\_ la quota di proprietà di 1/1.



Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva in atti ed alla copia degli atti di provenienza allegati alla presente perizia per maggiori dettagli.

Nel ventennio, e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2022** – Registro Particolare 26333 Registro Generale 20959 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2939 del 02/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2017** - Registro Particolare 476 Registro Generale 3030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 909/2014 del 08/07/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO
- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/11/2004** – Registro Particolare 18732 Registro Generale 28429 Pubblico ufficiale BERGONZI GIOVANNI Repertorio 547023/28446 del 09/11/2004 ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO, SOGGETTO CESSIONARIO;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/1998** – Registro Particolare 5270 Registro Generale 7513 Pubblico ufficiale BERGONZI GIOVANNI Repertorio 526067 del 28/05/1998, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, SOGGETTO ACQUIRENTE

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

- I seguenti: Da atto di compravendita del notaio Giovanni Bergonzi rep. n. 526.067 del 1998: [pag. 8]..*“Le unità immobiliari oggetto del presente atto vengono ora compravendute ai seguenti patti e condizioni:*
- a corpo e non a misura, così come si trovano in fatto ed in diritto, con ogni azione, ragione, adiacenza, dipendenza, pertinenza ed accessione;
  - con fissi, infissi, impianti esistenti e funzionanti a regola d'arte e che formano *legittimo accessorio;*



- con le servitù attive e passive inerenti, anche se qui non specificate; con riferimento, in quanto occorrer possa, all'atto d'obbligo autenticato nelle firme dal Dottor Aminta Rota in data 28 maggio 1993, registrato a Borgo Val di Taro in data 1° giugno 1993 al numero 64 ed all'atto d'obbligo autenticato nelle firme dal Dottor Aminta Rota in data 24 marzo 1994, numero 66.283 di repertorio, registrato a Borgo Val di Taro in data 29 marzo 1994 al numero 115, con il quale la Società venditrice si impegna a far acquisire gratuitamente al Comune di Parma le aree adibite a parcheggio, precisandosi che l'onere di dette cessioni è interamente a carico della Società venditrice;
- con garanzia della completa esecuzione delle altre opere di urbanizzazione dell'intero complesso, fra cui il depuratore (mappali 347-339) ed il pozzo (mappale 276);
- con il diritto per il fabbricato "C" in oggetto di attingere acqua dal pozzo esistente sul mappale 276 del Catasto Terreni;
- con la precisazione che la porzione di area individuata nell'allegata planimetria con il mappale 242 del Catasto Terreni è destinata a parcheggio pubblico e, quindi, non entrerà a far parte del condominio, in quanto verrà ceduta gratuitamente al Comune di Parma, unitamente ad altra area contigua di cui al mappale 254 di proprietà di terzi, nell'ambito degli accordi urbanistici sanciti, come prescrive la concessione edilizia che ha presieduto alla costruzione dell'intero comparto, nonché con riferimento all'atto d'obbligo autenticato nelle firme del Dottor Aminta Rota in data 24 marzo 1994, numero 66.283 di repertorio, già citato;
- dandosi atto del fatto che le parti comuni sono contraddistinte rispettivamente dai mappali: -246 (stradello pedonale), comune ai mappali 60 e 255/parte nord (area cortilizia); - 291 (strada di accesso), comune ai mappali 220-222-219; - 276 (area di manovra) e 339 (area cortilizia), comuni ai mappali 60-225/parte nord-220-222-219;
- sotto tutti i diritti, obblighi e condizioni derivanti dal regolamento condominiale che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in tutte le sue parti;



- con le carature millesimali delle parti comuni condominiali e l'individuazione e destinazione di queste risultanti dalle tabelle relative al fabbricato "C" e al fabbricato autorimesse, di cui alle planimetrie allegate sotto le lettere A) e B);
- con garanzia di libertà da ipoteche, canoni, censi, livelli, usufrutti, trascrizioni pregiudizievoli, tasse e spese arretrate, diritti di terzi in genere;
- dandosi atto che con il presente atto trova attuazione la promessa di compravendita sottoscritta tra le parti in data 12 febbraio 1997, autenticata nelle firme da me Notaio in pari data al numero 523.113 di repertorio, registrata a Parma in data 4 marzo 1997 al numero 400;
- con il diritto al possesso e godimento e con l'onere delle contribuzioni a far tempo da oggi in avanti.

Si rimanda agli atti di provenienza per ulteriori dettagli.

#### **7. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

Lo stato legittimato degli immobili oggetto di pignoramento deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione n° 344/1993 del 16/04/1994, rilasciata dal Comune di Parma, con la quale si autorizzavano i lavori di recupero ad uso civile di edifici rustici con ristrutturazione edilizia;
- Concessione n° 1622/1994, variante alla variante alla C.E. N° 344/1993 relativa al corpo autorimesse;
- Concessione n° 739/1996 del 26/09/1996, variante alla C.E. N° 344/1993, con aumento di S.U.;
- Concessione n° 3853/1997 del 07/05/1998, variante alla C.E. N° 739/1996;
- Concessione n° 638/1998 del 07/05/1998, variante alla C.E. N° 1622/1994;
- Concessione 4411/1998 del 18/05/1999, per completamento opere nel fabbricato "C" di cui alla concessione 344/93;
- Comunicazione Inizio Lavori n° 1951/1999 del 10/06/1996 (art. 26), opere interne al corpo autorimesse;



- Certificato di conformità edilizia n°169/2001 rilasciato il 31/08/2001, relativo al fabbricato “C”.

Si segnala che la domanda di conformità edilizia e agibilità relativo al corpo autorimesse risulta ad oggi pendente, non presentata. Pertanto gli immobili ivi presenti (autorimesse e posti auto) sono ad oggi privi di certificato di agibilità.

Lo stato legittimato delle unità immobiliari di cui alla presente relazione di stima è dunque in parte rappresentato dalle pratiche summenzionate, ed in particolare:

- alloggio e pertinenze, Concessione ° 4411/98 rilasciata il 18/05/1999;
- autorimesse e posti auto, CIL (art. 26) n° 1951/1999 del 10/06/1996 (prima C.E. N° 638/1998).

Le planimetrie catastali degli immobili in procedura risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie di cui alle pratiche edilizie sopra indicate, se non per le difformità di seguito descritte.

A seguito di sopralluogo del 03.02.2023, il sottoscritto ha preso visione dei luoghi, effettuando rilievo fotografico e rilevando misure significative per controllare la conformità urbanistica e catastale.

Nell'abitazione si sono riscontrate le seguenti difformità:

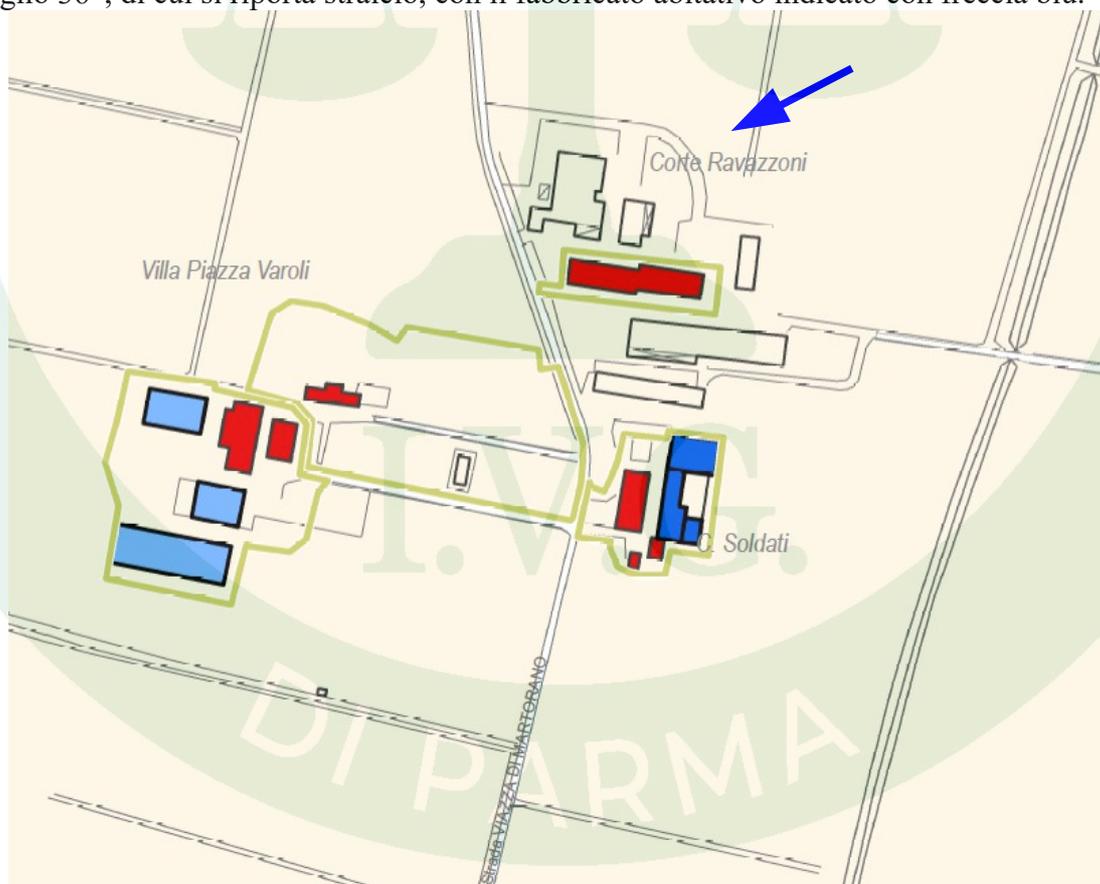
1. piano seminterrato: l'altezza interna dei locali risulta essere 2,58m, contro i 2,50m legittimati, pertanto oltre i limiti di tolleranza di legge.
2. Piano terreno: si riscontra la sostanziale conformità al netto delle tolleranze di legge sulle misurazioni (2%);
3. Piano primo: le stanze lato fronte est risultano più strette di alcuni centimetri (la camera da letto in angolo sud-est di misure 3,49m x 4,98m contro i legittimati 3,50m x 5,07m; il bagno risulta di lunghezza 3,05m al lordo dei rivestimenti, 3,01m al netto dei rivestimenti, contro i 3,17m indicati nella pratica edilizia);



4. Piano secondo-sottotetto: principali difformità riscontrate sono la presenza di una ulteriore camera in angolo nord-est in quanto il vano inaccessibile è invece dotato di porta di accesso dal locale studio ed il locale è sistemato quale camera vera e propria, completo di finestra sul fronte nord; la camera con scala a chiocciola di collegamento con il piano sottostante si estende sino alla parete sud, pertanto ha superficie maggiorata. Tale porzione di solaio è di tipologia differente dal solaio di piano, essendo a travetti in legno e piastrelle in cotto invece del tipo laterocementizio presente nel resto del piano. Ciò fa presumere una posa in opera successiva e/o comunque la possibilità di una rimozione.

Relativamente alle autorimesse e posti auto, si riscontra la sostanziale conformità urbanistica e catastale al netto delle tolleranze di legge.

Il complesso è individuato nella cartografica di RUE del Comune di Parma nella tavola “Foglio 36”, di cui si riporta stralcio, con il fabbricato abitativo indicato con freccia blu.



Si riporta estratto della legenda di RUE.

Art. 6.3.3 RUE		<i>Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale</i>
Art. 6.3.6 RUE		<i>Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale</i>



Preso atto delle difformità sopra descritte e della classificazione urbanistica del fabbricato, che rende una pratica di sanatoria complessiva di difficile attuazione in considerazione soprattutto dell'aumento di superfici utili al piano secondo-sottotetto per la creazione di una stanza in aggiunta e per l'ampliamento della camera da letto a fianco del porticato; si propende invece per stimare il costo di una sanatoria per le difformità minori, mentre per la stanza aggiuntiva e per l'ampliamento della stanza al piano secondo-sottotetto si propende per stimare i costi di messa in pristino in conformità allo stato legittimato.

Così facendo, la sanatoria si limita ai piani interrato e primo, a correzione di errori di rilievo quali “mancata variante finale”, con costi stimati in:

• oblazione e diritti di segreteria	€ 2.250,00
• diritti di segreteria per aggiornamento catastale	€ 50,00
• onorari tecnico professionali, al lordo IVA e contribuzioni	<u>€ 2.250,00</u>
Sommano	€ 4.550,00

Quali costi di messa in pristino si stimano:

• accantieramento e apprestamenti per la sicurezza	€ 1.000,00
• rimozione termosifone e chiusura impianto riscaldamento, stanza aggiunta	€ 750,00
• smontaggio porta ingresso	€ 50,00
• muratura del vano e ripristino intonaco	€ 200,00
• demolizione localizzata pavimentazione e rimozione solaio ligneo	€ 3.500,00
• posa in opera parapetto in metallo	€ 1.200,00
• pulizia locali e ritinteggio complessivo	<u>€ 1.500,00</u>
Sommano	€ 8.200,00

## 8. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

La quantificazione delle spese condominiali del condominio “Corte dei giardini” riferite agli immobili oggetto della procedura è stata fornita dallo Studio Sirocchi Srls, incaricato per l'amministrazione del complesso condominiale, ed è la seguente:



Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione degli immobili pignorati:

Per l'anno in corso → € 1.661,62 (comprensiva di acqua potabile)

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Nessuna;

Opere già deliberate

Spese condominiali insolute a consuntivo relative all'anno 2022 (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Nessuna;

€ 21.673,93

## 9. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio (per il II semestre del 2022).

Per il Comune di Parma, relativamente alla zona “Suburbana/SAN PROSPERO MARTORANO”, è indicato per ville/villini in stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 1700 a 2300 €/mq e per i box un valore di mercato che varia da 830 a 1150 €/mq.

Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti dalla Borsa Immobiliare di Parma, che per il II semestre 2022 indicano per la zona in cui ricade la località di San Prospero del Comune di Parma i seguenti valori: Abitazioni I° fascia 1680-2100 €/mq; Abitazioni II° fascia 800-1100 €/mq.

S. PROSPERO - L16		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		1.680	2.100
Abitazioni - II fascia		800	1.100
Garage		MED. 15.000	



Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.

Gli immobili appartengono ad un complesso residenziale posto nella campagna di Martorano, ristrutturato nella seconda metà degli anni novanta, di pregevole aspetto e distribuzione.

L'alloggio in oggetto appartiene ad un edificio a schiera, tuttavia ne costituisce porzione di testa lato est, con sviluppo da terra a tetto. Inoltre è dotato di area esterna pertinenziale su tre lati dell'abitazione. Ciò lo rende sostanzialmente assimilabile ad una casa indipendente.

La qualità delle finiture interne e gli aspetti intrinseci dell'immobile (soggiorno con solai a volte in mattoni, ampio porticato, solai di copertura in legno massello e tavelle in cotto a vista, ecc) sono pregevoli ed incidono favorevolmente sulla stima.

Le condizioni di manutenzione sono discrete, anche se in considerazione del tempo passato dall'ultima ristrutturazione si rendono necessari primi interventi di manutenzione ordinaria (oltre alle opere di conformazione urbanistica, che però sono considerate in sede di quantificazione delle detrazioni).

Le autorimesse sono di tipo standard, in termini di finiture, in normale stato di conservazione. I posti auto scoperti manifestano ormai la necessità di interventi manutentivi delle pavimentazioni.

Tutto quanto sopra considerato, si assumo i seguenti prezzi unitari di stima:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| • Alloggio e pertinenze | 2000 €/mq; |
| • Autorimesse           | 800 €/mq   |
| • Posti auto scoperti   | 250 €/mq   |

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), come da indicazioni fornite anche dalla guida “Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare” predisposta dalla Borsa Immobiliare di Roma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm);



- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm);  
 d) 100% delle superfici degli elementi di collegamento verticale interni.

Per il computo delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;

Inoltre, in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità:

- a) 60% di locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina);  
 b) 25% di soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)

Nella presente stima, nella superficie commerciale non si considerano la stanza realizzata abusivamente e la porzione di solaio nella stanza sud al piano secondo realizzata abusivamente in ampliamento, in quanto saranno da ripristinare allo stato legittimo.

Si assumono pertanto le seguenti superfici:

Alloggio e pertinenze:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Abitazione (PT, P1, P2)	Mq 255,0	100%	Mq 255,0
Area cortilizia	Mq 435,0	10%	Mq 43,5
Portico	Mq 58,7	35%	Mq 20,5
Lavanderia/rip	Mq 35,4	60%	Mq 21,2
Cantina	Mq 17,6	60%	Mq 10,6
<b>Sommano</b>	<b>Mq 856,6</b>	-	<b>Mq 350,8</b>

Autorimessa sub. 1

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Autorimessa doppia	Mq 38	100%	Mq 38
<b>Sommano</b>	<b>Mq 38</b>	-	<b>Mq 38</b>

Autorimessa sub. 3

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Autorimessa singola	Mq 17	100%	Mq 17
<b>Sommano</b>	<b>Mq 17</b>	-	<b>Mq 17</b>



### Posti auto esterni

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Posto auto sub. 36	Mq 13	100%	Mq 13
Posto auto sub. 37	Mq 17	100%	Mq 17
Posto auto sub. 38	Mq 18	100%	Mq 18
<b>Sommano</b>	<b>Mq 48</b>	<b>-</b>	<b>Mq 48</b>

Nella stima del valore commerciale del compendio, si considerano anche le seguenti detrazioni:

- Spese di sanatoria e regolarizzazione urbanistico-catastale, stimati in € 4.550,00
- Costi stimati di messa in pristino per opere non sanabili, stimati in € 8.200,00
- Spese condominiali insolute dagli esercizi precedenti (2022) € 21.673,93
- Abbattimento forfettario per eventuali vizi occulti 20% valore di stima

### **10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

#### Valore commerciale abitazione:

Superficie commerciale	mq. 350,8
Valore unitario di riferimento	€/mq 2.000,00
Valore commerciale	€ 701.160,00

#### Valore commerciale autorimessa sub. 1:

Superficie commerciale	mq. 38,0
Valore unitario di riferimento	€/mq 800,00
Valore commerciale	€ 30.400,00

#### Valore commerciale autorimessa sub. 3:

Superficie commerciale	mq. 17,0
Valore unitario di riferimento	€/mq 800,00
Valore commerciale	€ 13.600,00

#### Valore commerciale posti auto esterni:

Superficie commerciale	mq. 48,0
Valore unitario di riferimento	€/mq 250,00



Valore commerciale	€ 12.000,00
<u>Valore commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano ("a")</u>	<u>€ 757.160,00</u>

Detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "a")	€ 151.432,00
- Costi di sanatoria e regolarizzazione urbanistico-catastale, stimati in	€ 4.550,00
- Stima opere di messa in pristino, funzionali alla regolarizzazione urbanistica	€ 8.200,00
- Spese condominiali insolute a consuntivo per l'esercizio precedente	€ 21.673,93
<u>Sommano complessive detrazioni ("b")</u>	<u>€ 185.855,93</u>

Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (a – b) € 571.304,07

**Valore finale dei beni, LOTTO UNO, che si arrotonda a € 571.000,00**

**(Euro cinquecentosettantunomila/00)**

**11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE**

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

- Imposta di Registro
- Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, li 22 maggio 2023

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Certificato di residenza dell'esecutato;
- 2) Certificato di matrimonio;
- 3) Avviso di inizio operazioni peritali;
- 4) Visure catastali attuali e storiche;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetrie catastali, vevoli anche quali planimetrie degli immobili;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Copia delle pratiche edilizie citate;
- 9) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 10) Copia atti di provenienza;
- 11) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 12) Perizia versione privacy
- 13) Verifica dei contratti di locazione
- 14) Quantificazione spese condominiali

