



TRIBUNALE DI PARMA

Esecuz. Immobil. n° 122/2023 R.G.E. – Creditore Procedente:

G. E.: Dott.ssa ERICO FILOMENA

Perito estimatore: ing. Carlo Pasini

Incarico: 15/11/2023

Inizio operazioni peritali: 23/11/2023

Deposito relazione: entro il: 23/04/2024

RELAZIONE DI STIMA

(conforme alle disposizioni della Legge n° 132-2015)

Premesse

Il sottoscritto ing. Carlo Pasini, residente e con studio in Parma, Viale Milazzo n° 2, C.F. PSNCRL50C04G337S, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Parma con il n° 906 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Parma con il n° 243, dichiara di avere ricevuto tramite PEC dal Tribunale di Parma la nomina di perito estimatore per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto e due giorni dopo ha confermato, sempre tramite via telematica, l'accettazione dell'incarico, formalizzandola con il giuramento di rito.

Svolgimento operazioni peritali

In data 23/11/2023 sono quindi iniziate le operazioni peritali, con il controllo preliminare della documentazioni in atti e con l'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Parma delle visure e delle piante degli immobili, oltre alle ispezioni ipotecarie relative alle unità pignorate; non è stata inviata la lettera raccomandata agli



esecutati, in quanto il Custode nominato aveva già provveduto a contattarli, acquisendo le chiavi e l'autorizzazione ad effettuare il sopralluogo dell'unità immobiliare pignorata.

Insieme allo stesso Custode il giorno 18/12/2023 si è quindi svolta l'ispezione dell'immobile in esame, ove sono state scattate fotografie esterne dell'immobile e interne dell'appartamento e del garage.

In seguito è stato richiesto all'archivio storico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Calestano l'accesso agli atti del fascicolo dell'immobile in esame, al fine di conoscere la sua situazione tecnico-edilizia e quindi verificarne la regolarità edilizia.

Si è poi reperita tutta l'altra documentazione (catastale e ipotecaria, atto di compravendita, ecc.), al fine di poter compilare la relazione come richiesto dalle disposizioni dell'incarico.

Infine, si è effettuata una ampia ricerca nell'ambito del mercato immobiliare tramite internet (Borsaimmobiliare.it, listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Borsa Immobiliare CCIAA di Parma) e anche in zona, applicando naturalmente le dovute correzioni per le diverse caratteristiche intrinseche e morfologiche dell'unità immobiliare in esame, al fine di poter individuare il suo più corretto valore di stima.

Relazione

1) Diritti reali, dati catastali e confini dei beni nell'atto di pignoramento

In atti si richiede il pignoramento immobiliare nei confronti dei coniugi rispettivamente nati a e a, entrambi residenti in(vedi Stato di Famiglia in allagati), proprietari per diritto di proprietà del ciascuno in regime didell'appartamento e garage eseguiti siti nel Comune di Calestano (B408) (PR), Via San Remigio n° 10, con i seguenti dati catastali:

- Appartamento: Catasto Fabbricati (PR) - Foglio **19** - Particella **533** - Sub. **7** - Piani **1° e 2°** - Categoria **A/2a** - Classe **3** - Consistenza: vani **4,5** - Rendita: € **348,81** – Superficie: **78** mq.
- Garage: Catasto Fabbricati (PR), Foglio **19** - Particella **533** - Sub. **11** - Piano **S1** – Categoria **C/6a** - Classe **4** - Consistenza.: Superficie tot.: **14** mq.



Confini: l'appartamento confina a Nord con vano scala e area condominiale, a Est appartamento Sub. 6, a Sud e Ovest con area cortilizia; l'autorimessa a Nord con autorimessa Sub. 10, ad Est con autorimessa Sub. 12, a Ovest con corridoio comune e cantina Sub. 1.

Dalla verifica della documentazione ipo-catastale attuale (vedi sotto), si può dichiarare che l'identificazione catastale è corretta e che il diritto reale dei beni pignorati corrisponde a quello dell'atto di compravendita dell'immobile in esame (vedi dettagli nei paragrafi eseguenti e in allegati

2) Identificazione attuale dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento – Verifica ipo-catastale.

Diritti reali

L'identificazione è la stessa citata nell'atto di pignoramento ed in quello di istanza di vendita, con la superficie dell'immobile di 78 mq.

Dalla ispezione della proprietà le planimetrie dell'abitazione e del garage corrispondono con lo stato di fatto e l'identificazione catastale con il pignoramento.

I beni pignorati quindi consistono effettivamente nella proprietà al di ciascuno dei coniugi esegutati di un appartamento al Piano Primo 1° e al Piano 2°, questo riconducibile sia con una scala interna, sia con una seconda porta di ingresso al Piano 2°, oltre ad una autorimessa al Piano Terra. Attualmente



sono tutti e due sfitti e situati appunto in un immobile denominato "Condominio San Remigio", nel Co-

mune di Calestano (PR), in Via San Remigio n° 10 (ubicazione: stradello San Remigio, dopo il ponte del Baganza verso il paese di Terenzo).

Dunque, si può affermare che il bene in esame possiede regolarità catastale, dato che sia l'appartamento che il garage sono conformi al catasto, si nota solo che nella Visura storica l'indirizzo è: Calestano, Via San Remigio n° 59/E (e non n° 10), mentre in quella del garage l'indirizzo è Via Roma (e non Via San Remigio n° 10). Le visure quindi andrebbero aggiornate negli indirizzi attuali.



3) Divisione fisica in lotti

Dato che il lotto è unico, non è possibile la sua divisione, inoltre non si ritiene conveniente la separazione del garage dall'appartamento; in ogni caso, questo e il garage sono attualmente sfitti.

4) Descrizione materiale dell'immobile

L'appartamento, con circa **78** mq. commerciali, con ingresso al Piano 1° si compone: pranzo-soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzino, camera letto matrimoniale, bagno con anti-bagno; tramite una scala interna o il Piano 2° mansardato, e con un'altra porta di ingresso, è composto da una soffitta (mansarda), con altezza da 2,87 a 1,77 m.), una altra soffitta (da 2,25 a 0,78 m.), un piccolo bagno (in catasto è indicato come lavanderia) e un ambiente non praticabile (può servire da ripostiglio, con altezza da



1,57 a 0,50 m.). La struttura del fabbricato è in cemento armato, con i tamponamenti in muratura in mattoni tradizionali di colore bianco, mentre i serramenti esterni e interni sono in legno, pavimentazioni esterne in autobloccanti di colore grigio e in conglomerato bituminoso.

Le porte e finestre sono in legno, i pavimenti in piastrelle in ceramica; le pareti sono di color bianco; nella soffitta al 2° piano è installata a muro la caldaia per il riscaldamento.

Si nota che l'alloggio è stato utilizzato pochissimo e quindi è in ottime condizioni (ad esempio la camera da letto sembra non essere mai stata usata); si pensa che è probabile che i proprietari siano propensi a vendere gli arredi presenti.

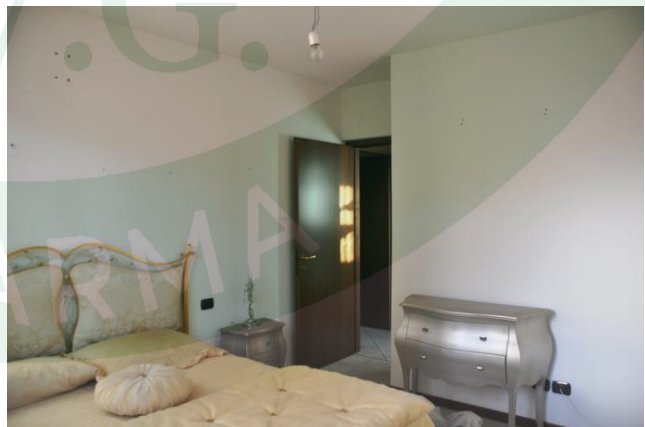
5) Regolarità tecnico-edilizia dei beni e profilo edilizio e urbanistico.

Il sottoscritto ha proceduto all'esame delle documentazioni tecnico-amministrative della unità immobiliare in oggetto pignorata, ottenute dall'archivio storico del Comune di Calestano (PR).

L'immobile di civile abitazione con pignorati ai piani 1° e 2° l'appartamento e il garage al piano terra, è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n° 20 del 15/05/1997 dalla ditta.....(P. iva), domiciliata a suo tempo a Calestano, Via

La stessa ilha inviato al Comune una Istanza di Concessione onerosa n°, supportata con la Relazione geologica-tecnica dello Studiodi (PR) e con la Relazione illustrativa dell' arch.(Ordine degli architetti di Parma n°.....), la richiesta di una variante a questa C.E., per fare varie modifiche al fabbricato, come una ridefinizione dell'ingresso di servizio esterno, di vari interventi nell'ingresso esterno del semi-interrato, oltre ad alcune porte d'accesso, al collegamento dei sottotetti con la scala principale ecc.

A questa istanza il Responsabile del



Settore del Territorio del Comune ha risposto con la Concessione Edilizia Gratuita n° 09 del 10/05/2021, a cui l'08/06/2021 il Concessionario ha dichiarato di accettare tutte le prescrizioni in essa contenute (vedi in allegati Documentazione Tecnico Edilizia).

Il 06/07/2021 laha inviato al Sindaco del Comune di Calestano la Comunicazione di ultimazione Lavori della C.E n°(del 15/05/1997) e della variante finale n° ... del 10/05/2021) e il giorno 24/09/2021 la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto a regola d'arte della Ditta..... di (PR).

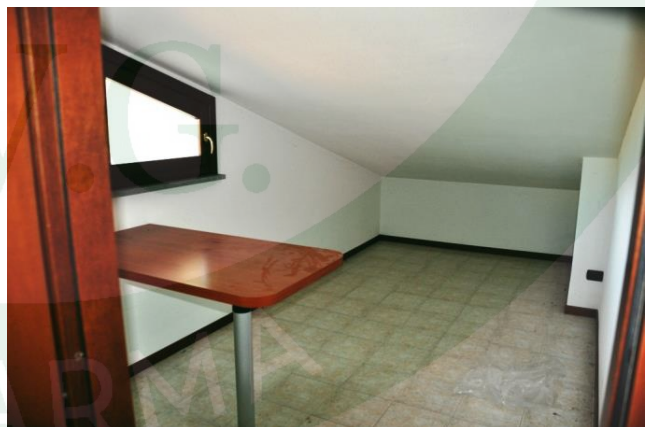


In data 14/02/2004 il Comune di Calestano ha poi concesso l'Autorizzazione di Agibilità Totale n°dell'edificio condominiale (Foglio 19 – Mappale 533), composto da:



- N° 28 - VANI UTILI
- N° 08 - AUTORIMESSE
- SUP. UTILE - MQ. 382,60
- N° 08 - APPARTAMENTI
- N° 18 - VANI ACCESSORI
- N° 04 - PIANI

Infine, il sig. (C.F.:, con la moglie sig.ra, avendo comprato l'appartamento e il garage in esame, residenti in Via San Remigio(ora n° 10), l'08/11/2007 ha notificato in Comune l'Inizio di Attività Edilizia in Sanatoria (con asseverazione del tecnico progettista geom.

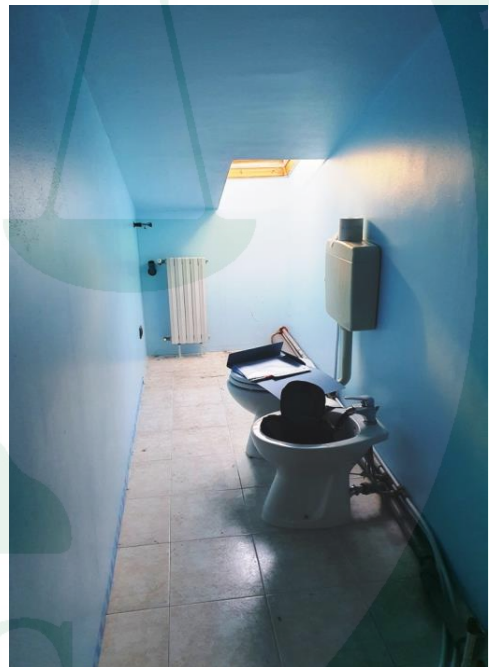


.....(C.F.), residente in, Vian°),
dato che erano state realizzate in questo alloggio “opere di variazioni interne nel piano sottotetto”, come la divisione dell’unica soffitta in più soffitte, un piccolo locale come lavanderia. ecc.

Si può quindi dichiarare con questa sanatoria che questa abitazione si può considerare conforme allo stato attuale, dato che, se anche ora nel piccolo locale lavanderia vi sono un bidè e un water con tubi esterni, è specificato nella Sanatoria che questi sono collegati con quelli condominiali.

6) Provenienza del bene pignorato

Dall’esame delle ispezioni ipotecarie e dall’Atto di compravendita (vedi in allegati) risulta che la proprietà dei coniugi.....prima nominati, è stata acquistata tramite atto di compravendita del notaio dott. in datanella sede di in(Rep. n°....., Racc. n°.....), registrato a.....il.....trascritto.....il....., dal sig..... nato ail.....e residente ae dal coniuge sig.ra..... anch’essi in regime di.....



La provenienza della parte venditrice è pervenuta per acquisto da parte della sig.ra....., nata....., il.....con atto del notaio dott. Rep. n°.....e n°....., registrato a Parma il.....al n°.....e trascritto a..... il.....al n°.....R.P. - Vedi atto di compravendita in allegati.

7) Schema sintetico-descrittivo dei lotti



Proprietà al 100% di unità abitativa di circa mq. **78,00**, posto al P1° e P2° (mansarda) nel Comune di Calestano (PR), Via San Remigio n° 10 = catasto:

- Foglio **19** - Particella **533** - Sub. **7** - Piani **1°** e **2°** - Categoria **A/2a** - Classe **3** - Consistenza.: vani **4,5** - Rendita: € **348,81**, con garage al Piano Terra:
- Foglio **19** - Particella **533** - Sub. **11** - Piano **S1** - Categoria **C/6a** - Classe **4** - Consistenza.: Superficie tot.: **14** mq

PREZZO BASE: € 98.850,00

8) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risultano pendenti sul bene pignorato:

- a) Altre procedure esecutive relative;
- b) Altre pendenze di procedimenti giudiziari civili;
- c) Provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge;
- d) Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- f) Atti impositivi di servitù;
- e) Regolamento condominiale: SI (vedi Sezione A sottostante)

SEZIONE A: Notizie, oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Il Condominio "San Remigio" (già creditore procedente), è amministrato dallo ".....", sito in(PR), atel., con legale rappresentante il geom.....(vedi allegati in Corrispondenza).

Dal Preventivo per l'esercizio 01/07/2023 al 30/06/2024 fornito dall'amministratore, si evince che i conuigi..hanno un pregresso non pagato di € 9.449,48;

Pertanto, dato che nell'Atto di Precetto la somma riportata nel titolo esecutivo, compresi gli interessi legali, assomma al 16/06/2022 per un totale € 7.934,53, si tratterà la somma di € **9.449,48** dall'importo di stima del lotto.

9) Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in esame non ricadono su suolo demaniale.

10) Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo per l'acquirente..



Non risultano oneri di altro tipo, tranne quelli già esposti di spese condominiali non pagate.

11) Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Risulta che per l'immobile in esame le rate condominiali annuali ammontano a circa € 1.500/1.600. Al momento, non risultano altri eventuali procedimenti in corso.

12) Valutazione dei beni.

Le superfici commerciali sono state calcolate con i muri esterni al 100%, muri interni 100%, muri interni tra unità con proprietà diverse 50%, mansarde e balconi/terrazze al 50%; le aree esterne pertinenziali pavimentate sono comprese nel valore di stima a corpo dei singoli lotti, assunto con riferimento al mq. di superficie commerciale degli stessi.

In questo caso, essendo l'appartamento su due piani (uno al P1° e la mansarda al P2°), si è determinato che la mansarda ha una superficie (al 50%) di circa 28,00 mq, mentre il 1° Piano ha quella di circa 50,00 mq: si può pertanto dire che è corretta quello catastale di **78,00 mq.**

Si esegue una stima sintetico-comparativa, comparando l'unità immobiliare con altre simili per caratteristiche tipologiche, di finiture e condizioni d'uso, tramite una ricerca di mercato in zona e via internet (es. Borsaimmobiliare.it), comparando i valori anche con i listini dell'OMI e del Borsino Immobiliare, applicando poi le correzioni per le caratteristiche intrinseche dell'immobile (aree esterne pertinenziali, grado finiture ecc..

Si eseguendo quindi il raffronto via internet con i vari listini (vedi allegati in "Corrispondenza"), si ha:

1) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2023 - semestre 2

Questo listino riscontra per la tipologia di abitazioni civili con stato conservativo buono un valore di mercato da min 520,00 €/mq. a max 610,00 €/mq.; date le ottime condizioni dell'appartamento e le buone finiture, si può considerare la stima max di 610 €/mq.

Quindi, con una sup. commerciale della mansarda di circa 28,00 mq. e quella dell'appartamento di 50,00 mq., si ha un valore a corpo di: $(28,70 \text{ mq} \times 610,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 17.500,00$, più $(50,00 \text{ mq.} \times 610,00 \text{ €/mq.}) = \text{€ } 30.500,00$, ovvero sommano € 48.000,00.



Il garage è stimato invece: min. 240,00 €/mq e max 340,00 €/mq, quindi considerando la superficie di 16,00 mq, si ha: $(€ 340,00 \times 16,00 \text{ mq}) = € 5.400,00$,

Visto lo stato dell'immobile e del garage, si considerano questi prezzi non congruenti.

2) Borsino immobiliare.it

Per questo borsino nella stima on-line per le abitazioni di 1° fascia, senza considerare il valore minimo, si ha: medio 612,00 €/mq, e max 679,00 €/mq; pertanto risulta un prezzo a corpo pari a $(680,00 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ mq}) = € 53.000,00$, pertanto anche questa stima non ci sembra appropriato. Anche il garage ha un valore max 325,00 €/mq, quindi anche questo non congruente

3) Listino ufficiale informativo Borsa Immobiliare di Parma 1/2023 (gen.-giu. 2023)

Per una abitazione di Prima fascia si ha un min 1.300 €/mq r max 1.500 €/mq,, considerando lo stato dell'immobile ci sembra congruente il valore max, quindi si ha: $(1.500 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ €/mq}) = € 117.000,00$.

Per il garage si ha: Min 240 e Max 340 €/mq, pertanto: $(340,00 \text{ €/mq} \times 16,00 \text{ €/mq}) = € 5.400,00$; anche questa si ritiene non in linea con i prezzi di mercato attuali di un garage..

4) Immobiliare.it

La stima di questo borsino è stata eseguita con l'appartamento al P1° (50,00 mq.) e con la mansarda al P2° (27,00 mq); per il primo si ha un prezzo stimato di € 64.000,00 e uno massimo di € 79.000,00, pertanto, dato che è in questo caso è comprensivo del garage, si ritiene che quello massimo sia il più coerente, e anche la mansarda, sia congruente con prezzo massimo di € 42.000,00. Pertanto: $(€ 79.000,00 + € 42.000,00) = € 121.000,00$.

Si è poi interpellato lo studio immobiliare B.C. Immobiliare, in Strada Collegio dei Nobili 2/B, info@bc-immobigliare.it, che conosce la zona di Calestano, che ha convenuto che questa valutazione, con l'abbattimento del 20%, si può ritenere corretto.

13) Conclusioni

Considerando che a suo tempo questo immobile con garage è costato ai coniugi eseguiti un importo molto più alto e che occorre tenere presente l'abbattimento forfettario del 20%, si reputa che in questo arco di tempo questo bene non si possa essere così svalutato, quindi, si considera nella stima anche il garage con il valore di € 12.000,00.



Pertanto, si ha che il bene pignorato con proprietà al 100% , abitazione di mq. 78 circa in Calestano (PR), Via San Remigio 10:

- Valore commerciale a corpo.....	= €	121.000,00
- Valore garage, proprietà al 100% (mq. 16 circa).....	= €	12.000,00
- A dedurre spese non pagate condominio (arrotondato).....	= €	-9.450,00
- Sommano.....	= €	123.550,00
- Abbattimento forfettario 20% =. (arrotondato).....	= €	- 24.700,00
- Valore finale di stima =.....	= €	98.850,00

Gli importi sopraesposti sono al netto di I.V.A. e di ipoteche e/o pignoramenti gravanti.

In fede

Parma, 12 aprile 2024

In calce relazione: foto di esterni e interni



ing. Carlo Pasini

Allegati:

- Visure catastali con planimetrie ed estratti mappa.
- Ispezioni Conservatoria Registri Immobiliari.
- Permessi di costruire e successive varianti.
- Atto di compravendita, regolamento condominiale, Certificato Stato di famiglia
- Quotazioni - Borsino immobiliare, OMI, Immobiliare.it. ecc.

Allegati a parte: Mod. riassuntivo, Allegati C, Modello Schema.

I.V.G.

DI PARMA

