

TRIBUNALE DI PARMA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo n. 98 / 2013 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cavallari

PERIZIA TECNICA – STIMATIVA

Il sottoscritto Silvano Gambazza , libero professionista con studio in Salsomaggiore Terme – Via Loschi n. 5 , iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Parma al n. 1871 , a seguito della nomina ad esperto stimatore nel procedimento in oggetto con decreto in data 18/11/2013 e del seguente incarico conferito in data 25/11/2013 , dopo aver effettuato le necessarie verifiche e l'accesso negli immobili pignorati nonchè assunte del caso le necessarie informazioni tecnico-estimative , relaziona sulla base del quesito postogli quanto di seguito riportato :

ADEMPIMENTI E VERIFICHE PRELIMINARI

(Allegato “ 1 “ al conferimento dell'incarico)

A seguito dell'incarico lo scrivente ha provveduto :

- A) all'invio a mezzo e-mail in data 29/11/2013 , al creditore procedente , della comunicazione scritta dell'incarico ricevuto .
- B) all'invio alle debitrice esecutate a mezzo raccomandata AR della comunicazione scritta circa la data ed il luogo per l' inizio delle operazioni peritali ; dette comunicazioni sono ritornate al mittente per compiuta giacenza .
- C) all'esame della documentazione catastale , ipo-catastale e dell'atto di pignoramento contenuti nel fascicolo del procedimento, dai quali ha potuto riscontrare e confermare :
- la completezza e l' idoneità dei documenti in atti ;
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell' espropriazione , in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari ;
 - l'esatta corrispondenza dei dati catastali risultanti dalla relativa certificazione, con i dati indicati nell'atto di pignoramento ;
 - l'assenza di iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento ;
 - l'assenza di diritti di comproprietà a favore di soggetti esterni all'esecuzione ;
 - la regolarità delle iscrizioni nel ventennio precedente l'atto di pignoramento .
- D) alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica dei beni esecutati nonché all'accertamento circa l'esistenza di obbligazioni e vincoli gravanti sugli immobili trattati , procedendo presso l' U.T. del comune di Roccabianca all'acquisizione delle necessarie informazioni tecniche .
- E) alla verifica se sussistono o meno a carico dei fabbricati , vincoli paesaggistici , idrogeologici e storico-artistici , di prelazione dello Stato (cx

D.Lgs. 42/2004).

F) alla compilazione completa del Modello Riassuntivo che sarà depositato unitamente alla presente relazione .

G) ad effettuare in data 29 gennaio 2014 , dopo avere inoltrato alle esecutate l'avviso a mezzo raccomandata AR , l'accesso negli immobili pignorati alla presenza della sig.ra . procedendo alla rilevazione e all'assunzione di tutti gli elementi necessari per l'individuazione, la descrizione, le verifiche tecniche e la valutazione stimativa degli immobili medesimi .

I) alla verifica dello stato locativo dei beni pignorati .

K) alle verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale per eventuali pendenze di cause relative a domande trascritte . - (non risultanti) -

L) alla predisposizione della relazione di stima con le opportune verifiche circa la conformità catastale dell' unità immobiliare .

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

L)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN ROCCABIANCA

LOCALITA' RAGAZZOLA – STRADA SPINELLI civ. 2

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- Debitore esecutato ed indicazione del diritto di proprietà pignorato :

il diritto pignorato corrisponde :

all'intera quota di proprietà in capo alla sig.ra

- Provenienza :

l' unità trattata è pervenuta alla suddetta proprietaria per acquisto dal sig.

con atto a ministero del notaio Laura Riboni rep. 15444

in data 3 settembre 2003 (I° Luogo) , registrato a Fidenza il 23 settembre

2003 al n. 317 – serie 1V e trascritto a Parma il 2 ottobre 2003 al n. 15462 di

R.P.

In origine al sig.

l'intera quota di proprietà sull'immobile

dallo stesso alienato è pervenuta :

per acquisto unitamente ai sigg. ' e --- in pari

quote , con atto a ministero del notaio Federico Frondoni in data 1° novembre

1956 - Rep. n. 13783 , registrato a Parma il 16 novembre 1956 – al n. 1385 –

vol. 333 e trascritto Parma il 16 novembre 1956 al n. 5333 – vol. 1869 di

R.P. ;

per successione legittima in morte del sig. _____ in data 24 agosto 1972 , con denuncia di successione registrata a _____ il 23 dicembre 1972 al n. 11 – vol. 155 , la cui quota di 1 /3 venne devoluta in parti uguali a _____ e sulla quale venne costituito l'usufrutto uxorio a favore della coniuge _____ per acquisto della quota di nuda proprietà di 3 /6 dalle sigg.re _____ con atto del notaio Aldo Guareschi in data 7 dicembre 1973 - rep. 14565 , registrato a Parma il 27 dicembre 1973 al n. 7276 – vol. 452 e trascritto a Parma il 4 gennaio 1974 al n. 186 di R.P. ; per riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di _____ in data 1 dicembre 1975 .

- Descrizione del bene pignorato :

il bene pignorato corrisponde a porzioni di fabbricati destinati all' uso civile con area cortilizia comune , ubicati nel comune di Roccabianca – località Ragazzola - Strada Spinelli n. 2 , comprendenti :

a) nel fabbricato principale , > **l' abitazione** distribuita su due piani collegati fra loro dalla scala interna , con una consistenza utile di mq. 133,80 (lorda mq.185,50) , composta al piano terreno da : ingresso , disimpegno , bagno / lavanderia ; al piano primo da : studio , tre camere da letto , locali guardaroba , bagno e disimpegno ; > **la cantina** ubicata al piano terreno con accesso diretto dai locali abitativi , con una consistenza utile di mq. 21,60 (lorda mq. 29,15) ; > **la soffitta** , accessibile e di ampie dimensioni posta al piano secondo / sottotetto con una consistenza utile di mq. 116,80 (lorda mq.

145,90).

b) nel fabbricato pertinenziale indipendente , > locali accessori comprendenti al piano terra una legnaia , un pollaio e una latrina , con una consistenza utile di mq. 36,60 (lorda mq. 44,70) , oltre ad una zona di sottotetto di discreta volumetria ma attualmente impraticabile in quanto priva di adeguata accessibilità .

Confini :

quanto ai locali abitativi ed accessori ubicati nel fabbricato principale : a nord con l'Argine Maestro ; ad est parte con sub. 2 , parte a salto con area cortilizia comune ; a sud con area cortilizia comune ; ad ovest con ragioni altri aventi diritto di cui al mappale 451 ;

quanto ai locali accessori ubicati nel fabbricato indipendente : a nord ed ovest con area cortilizia comune ; ad est parte con ragioni (sub. 1) , parte con Strada Spinelli ; a sud con ragioni (sub. 1) ;

quanto all'area cortilizia comune : a nord con l'Argine Maestro ; ad est con Strada Spinelli ; a sud con ragioni di cui ai mappali 16 e 18 del foglio di mappa 11 ; ad ovest con ragioni o altri aventi diritto di cui al mappale 451 .

Dati Catastali :

I locali sopra descritti , costituiscono nel loro insieme un'unica unità immobiliare così attualmente censita nel Catasto Fabbricati del comune di Roccabianca :

foglio di mappa 11 – particella 12 sub. 1 + graffata alla particella 452 sub. 2

(ex 221 sub. 2) - piano T- 1 - cat. A /4 - classe 3 - vani 6,5 - rendita € 369 ,27 .

• **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Le porzioni oggetto del pignoramento sono attualmente utilizzate dalla proprietaria esecutata , e pertanto da considerare libere ai fini della vendita.

• **FORMALITA' , VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE :**

Dagli accertamenti effettuati non sono emersi in capo all'esecutata e al bene pignorato formalità , vincoli ed oneri particolari che rimarranno a carico del futuro acquirente .

• **FORMALITA' , VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI :**

a carico del bene esecutato sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli , che saranno cancellate contestualmente alla sua vendita :

- **Ipoteca Volontaria** a favore della

- per l'intero , iscritta a

Parma il 18 febbraio 2009 al n. 651 di R.P. - per un totale di

a garanzia di mutuo fondiario per in

dependenza dell'atto a ministero del notaio Riboni Laura in data 13 febbraio

2009 - rep. n. 27061 , concesso a nonché

come terzi datori di ipoteca .

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento** a favore

- per l'intero , emesso dal Tribunale di Parma il 14 marzo 2013 – rep. n. 1259/2013 , trascritto a Parma il 25 marzo 2013 al n. 3734 di R.P. per il diritto di proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione

• **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE :**

Dalla consultazione effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccabianca , con la verifica degli archivi informatico e cartaceo , non è risultata la presenza di pratiche edilizie riguardanti i fabbricati interessati .

Assunta pertanto la planimetria catastale come unico elemento di riferimento storico per la verifica comparativa , è stato appurato :

- che i fabbricati sono stati edificati in epoca antecedente alla data del 1° settembre 1967 ;
- che dalla comparazione fra la situazione originaria dei fabbricati , così come rappresentata nella planimetria catastale datata 31 maggio 1940 , ed il loro attuale stato di fatto sono emerse evidenti variazioni di difficile datazione , comprendenti :

a) nel fabbricato principale

- l'apertura, la chiusura e lo spostamento di porte interne ;
- la ridistribuzione funzionale dei locali ai piani terreno e primo , con l'inserimento dei servizi igienici , della lavanderia , dei locali guardaroba e dei corrispondenti spazi di disimpegno ;
- l'inserimento del vano scala per l'accesso al piano sottotetto ;
- l'apertura , la chiusura e lo spostamento di aperture esterne ;

- l'adeguamento degli impianti tecnologici ;
- il rifacimento completo della copertura ;

b) nel fabbricato accessorio pertinenziale

- la modifica di apertura esterna nel locale legnaia .

Premesso quanto sopra , ATTESTA che lo stato di fatto edilizio /urbanistico dell'unità immobiliare trattata è parzialmente difforme rispetto a quanto risultante dal documento planimetrico assunto a riferimento , rappresentato dalla planimetria catastale dell'originaria denuncia ; per la regolarizzazione degli interventi eseguiti senza titolo edilizio , dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) in sanatoria , ai sensi dell' art. 17 – comma 3 – lettera c) - Legge Regionale 23/2004 ; la spesa complessiva per detta regolarizzazione comprendente l'oblazione , i diritti fissi , l'onorario tecnico e gli accessori di legge , può essere valutata in € 2.500 ,00 , fatta salva l'applicazione di una diversa oblazione stabilita dalla Commissione Provinciale derivabile da un accertato aumento di valore .

Non sono state riscontrate obbligazioni di tipo urbanistico , derivanti da convenzioni non ancora adempiute gravanti sulla proprietaria .

A carico del fabbricato non sussistono vincoli paesaggistici, idrogeologici e storico-artistici , di prelazione dello Stato (ex D.Lgs. 42/2004) .

• **CONFORMITA' CATASTALE :**

in base all'art. 19 – comma 14 del D.L. 78 /2010 e successive modifiche ed integrazioni , previa verifica comparativa lo scrivente ATTESTA che :

- i citati dati di identificazione catastale riguardano l'unità immobiliare

pignorata , raffigurata nella planimetria depositata in catasto ed allegata in copia alla presente .

- l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana risulta regolare .
- i dati catastali di classamento e la planimetria depositata sono difformi rispetto alla reale consistenza e distribuzione funzionale dello stato di fatto riscontrato ; occorrerà pertanto produrre debita denuncia di aggiornamento con procedura Docfa il cui onere complessivo comprendente l'onorario tecnico , i diritti fissi di approvazione e gli accessori di legge , può essere stimato in € 700,00 .

• **DIVISIBILITA' DEL BENE :**

tenuto conto per le porzioni trattate , delle dimensioni planimetriche , della organizzazione e distribuzione funzionale / impiantistica e della dotazione di servizi , è stata valutata in parte materialmente inattuabile ed in parte priva di vantaggi ai fini della vendita la loro divisibilità in lotti separati .

• **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E VALUTAZIONE STIMATIVA :**

DESCRIZIONE

il bene pignorato comprende nel suo insieme porzioni di fabbricati destinati all' uso civile riferibili alla fascia tipologica economica , ubicati nel nucleo residenziale della frazione di Ragazzola del comune di Roccabianca , zona periferica urbanizzata distante circa due chilometri dal capoluogo , al quale è collegata da un'ottima viabilità veicolare e dove è possibile usufruire delle strutture pubbliche, dei servizi sociali e scolastici , e degli esercizi

commerciali .

Nella zona sono presenti le linee e le reti dei principali servizi pubblici quali telefonica , elettrica, gasdotto e acquedotto , oltre alla rete pubblica di fognatura dinamica .

Il fabbricato principale è costituito : da struttura portante in muratura di mattoni pieni ; da solai ai piani con orditura portante in legno ed impalcato di tavelle piene in laterizio ; da struttura del tetto in elementi prefabbricati di calcestruzzo di recente installazione , impalcato di tavelloni e manto di copertura di tegole piane in laterizio ; da lattonerie in lamiera di acciaio inox di recente installazione .

L'edificio è stato riscontrato in mediocri condizioni di decoro relativamente all'intonaco e al tinteggio esterni , in quanto non ancora essere eseguiti i relativi lavori di manutenzione e ricostruzione ; al contrario sono invece complessivamente buone le condizioni di manutenzione , uso e conservazione riscontrate in massima parte degli ambienti interni , fatta eccezione per la cantina e per il locale soffitta ancora da completare ; è da segnalare inoltre in alcuni locali al piano terreno la presenza di deterioramenti dell'intonaco e del tinteggio causati dall'umidità di risalita .

L'abitazione presenta le finiture di ottimo grado qualitativo derivanti dai recenti interventi di risanamento , con un livello minimo di degrado dei complementari di finitura . In dettaglio il sub-sistema edilizio dei locali è così rifinito : pareti : intonacate al civile e tinteggiate ; soffitti : in massima parte costituiti dalle originarie strutture portanti di legno , mantenute a vista e

trattate con impregnanti , e dall'impalcato di tavelle in laterizio spazzolate e tinteggiate ; pavimenti : in piastrelle di grès porcellanato nei locali del piano terreno e nel bagno del primo piano , in piastrelle di cotto originarie , trattate a cera , negli ambienti del piano primo ; rivestimenti : in ceramica smaltata in entrambi i bagni /lavanderia ; davanzali interni : in ceramica ; davanzali esterni: non installati ; infissi esterni : finestre in massima parte di recente installazione, in legno verniciato a smalto dotati di vetrocamera ; protezioni oscuranti esterne costituite da persiane in legno verniciato a smalto ; infissi interni : porte in legno di originaria installazione , recuperate e verniciate a smalto ; portone d'accesso all'abitazione in legno massello , originario recuperato e verniciato a smalto ; scale interne : costituite da struttura portante in muratura e rivestite in gres porcellanato al piano terra , e in elementi originali di laterizio a vista al piano primo .

La dotazione degli impianti comprende : contatore Enel e linea elettrica sottotraccia con cavo isolato e conduttori in rame ; linea telefonica ; contatore acqua e impianto idrico sottotraccia con tubazioni di distribuzione in acciaio multistrato ; contatore gas metano collocato all' esterno del fabbricato , tubazioni di trasporto / distribuzione alle apparecchiature della cucina e della caldaia in acciaio multistrato ; impianto di condizionamento a pompa di calore , con macchina inverter esterna , elementi ventilconvettori negli ambienti interni , tubazioni di distribuzione incassate ; impianto di riscaldamento tradizionale e produzione di acqua calda , a mezzo di caldaia a basamento collocata nel locale lavanderia , tubazioni di distribuzione

incassate ed elementi riscaldanti in acciaio , modello termo-arredo , posti nei bagni .

Il bagno ubicato al piano terra è dotato : di apparecchi igienico sanitari in porcellana vetrificata quali water con cassetta a zaino - bidet e lavabo e di monoblocco vasca / doccia idromassaggio in vetroresina , tutti completi di rubinetterie cromate ; predisposizioni idraulica , elettrica e di scarico per l'attacco della lavatrice . Il bagno principale ubicato al piano primo è attrezzato con apparecchi in porcellana vetrificata quali piatto doccia – lavabo – bidet e water con cassetta a zaino, tutti completi di rubinetterie cromate .

L'unità immobiliare è dotata di condutture interne ed esterne per gli scarichi fognari le quali a loro volta sono convogliate nel collettore pubblico per lo smaltimento finale .

Degli impianti visionati , solo quello elettrico risulta rispondente all'attuale normativa di sicurezza .

Il fabbricato accessorio pertinenziale è costituito : da struttura portante in muratura di mattoni pieni ; da solai ai piani con orditura portante in legno ed impalcato di tavelle piene in laterizio ; da struttura del tetto con orditura portante in legno , impalcato in tavelle di laterizio e manto di copertura in tegole a canale ; da lattonerie in lamiera zincata preverniciata di recente installazione solo in una parte del tetto .

L'edificio è stato riscontrato complessivamente in mediocri condizioni di decoro e manutenzione ; presenta infatti intonaci fatiscenti con vistosi deterioramenti dell'intonaco causati dall'umidità di risalita , ed alcuni

cedimenti strutturali della copertura .

I locali sono dotati del solo impianto elettrico minimale di recente installazione .

VALUTAZIONE

- **Criterio di Stima** : considerata l'ordinarietà dell'unità trattata , al fine della sua valutazione è stato adottato il procedimento di stima per comparazione diretta .

- **Valore di Mercato** : considerate unità immobiliari simili per particolarità intrinseche e per prestazioni di rendimento energetico , con destinazione d'uso residenziale e con caratteristiche tipologiche ed impiantistiche di tipo economico , poste in edifici ubicati in aree periferiche e con uno stato di finitura generale di medio grado qualitativo , è riscontrabile sul mercato immobiliare locale , attualmente in sofferenza di richieste e di trattative , un valore medio pari ad € 800,00 /mq. di superficie commerciale .

- **Correttivi del Valore di Mercato** : in considerazione delle reali condizioni d'uso , di manutenzione di finitura e di conservazione dei fabbricati trattati , nonché della limitazione funzionale dell'unità abitativa se valutata separatamente dai locali complementari del piano terreno (cucina e soggiorno di cui al mappale 12 sub. 2) non oggetto del procedimento esecutivo , ritiene congruo applicare al predetto Valore di Mercato un abbattimento correttivo pari al 25% .

- **Superficie Commerciale** : con riferimento ai parametri utilizzati nell'ambito del mercato immobiliare locale , corrisponde alla sommatoria

della superficie lorda dell'alloggio , col 50% della superficie degli accessori direttamente comunicanti con i vani abitativi e col 25 % della superficie lorda degli accessori non direttamente comunicanti con i vani abitativi o esterni all'abitazione .

ANALISI STIMATIVA

- Superficie Commerciale :

Superficie lorda abitazione	mq. 185,50 x 1,00 =	mq. 185,50
Superficie lorda locale cantina	mq. 29,15 x 0,50 =	mq. 14,57
Superficie lorda locale soffitta	mq. 145,90 x 0,25 =	mq. 36,47
Superficie lorda accessori esterni	mq. 44,70 x 0,25 =	mq. 11,17

Superficie Commerciale complessiva = **mq. 247,71**

Valore Commerciale (mq.247,71 x € 800 x 0,75) = € 148.626 ,00

• VALORE FINALE NETTO DEL BENE PIGNORATO

Valore Commerciale Complessivo € 148.626 ,00

Decurtazioni :

- <u>Abbattimento forfetario</u> per compensare la differenza fra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti (€ 148.626 ,00 x 20 %)	= - €	29.725 ,00
- Spese per la regolarizzazione edilizia	= - €	2.500 ,00
- Spese per l'aggiornamento catastale	= - €	700 ,00

Valore Finale Netto del bene pignorato (in arrotond.) € 116.000 ,00

(Euro centosedicimila ---).

L)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN ROCCABIANCA

LOCALITA' RAGAZZOLA – STRADA SPINELLI civ. 4

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- Debitore esecutato ed indicazione del diritto di proprietà pignorato :

il diritto pignorato corrisponde :

all'intera quota di proprietà in capo alla sig.ra

- Provenienza :

l' unità trattata è pervenuta alla suddetta proprietaria per acquisto dal sig. _____ con atto a ministero del notaio Laura Riboni rep. 15444 in data 3 settembre 2003 (III ° Luogo) , registrato a Fidenza il 23 settembre 2003 al n. 317 – serie 1V e trascritto a Parma il 2 ottobre 2003 al n. 15464 di R.P.

In origine al sig. _____ l'intera quota di proprietà sull'immobile dallo stesso alienato è pervenuta :

per acquisto unitamente ai sigg. _____ in pari quote , con atto a ministero del notaio Federico Frondoni in data 1° novembre 1956 - Rep. n. 13783 , registrato a Parma il 16 novembre 1956 – al n. 1385 – vol. 333 e trascritto Parma il 16 novembre 1956 al n. 5333 – vol. 1869 di R.P. ;

per successione legittima in morte del sig. _____ in data 24 agosto 1972 , con denuncia di successione registrata a San Secondo Parmense il 23 dicembre 1972 al n. 11 – vol. 155 , la cui quota di $1/3$ venne devoluta in parti uguali a _____ , e sulla quale venne costituito l'usufrutto uxorio a favore della coniuge _____ per acquisto della quota di nuda proprietà di $3/6$ dalle sigg.re _____ , con atto del notaio Aldo Guareschi in data 7 dicembre 1973 - rep. 14565 , registrato a Parma il 27 dicembre 1973 al n. 7276 – vol. 452 e trascritto a Parma il 4 gennaio 1974 al n. 186 di R.P. ; per riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di _____ in data 1 dicembre 1975 .

- Descrizione del bene pignorato :

il bene pignorato corrisponde a fabbricati destinati all' uso civile con area cortilizia comune , ubicati nel comune di Roccabianca – località Ragazzola - Strada Spinelli n. 4 , comprendenti :

a) una porzione di fabbricato adibito in origine ad abitazione colonica , priva di servizio igienico, distribuita su due piani collegati fra loro dalla scala interna , con una consistenza utile di mq. 56,35 (lorda mq. 77,45) , composta al piano terra da ingresso , cucina e ripostiglio ; al piano primo da disimpegno e due camere da letto ; corredata da una cantina ubicata al piano terreno , con accesso diretto dai locali abitativi , con una consistenza utile di mq. 14,60 (lorda mq. 18,65) .

b) un piccolo fabbricato pertinenziale , indipendente, adibito a portico con

una consistenza utile di mq. 26,60 (lorda mq. 31,85).

Confini :

quanto alla porzione abitativa con cantina annessa : a nord con ragioni (sub. 2) ; ad est con Strada Spinelli ; a sud con area cortilizia comune ; ad ovest parte con area cortilizia comune e parte con ragioni (sub. 2) ;

quanto al fabbricato pertinenziale : a nord , est e sud con area cortilizia comune ; ad ovest con ragioni o altri aventi diritto, di cui al mappale 451 ;

quanto all'area cortilizia comune : a nord con l'Argine Maestro ; ad est con Strada Spinelli ; a sud con ragioni di cui ai mappali 16 e 18 del foglio di mappa 11 ; ad ovest con ragioni o altri aventi diritto di cui al mappale 451 .

Dati Catastali :

I fabbricati sopra descritti , costituiscono nel loro insieme un'unica unità immobiliare così attualmente censita nel Catasto Fabbricati del comune di Roccabianca :

foglio di mappa 11 – particella 222 + graffata alla particella 452 sub. 1 (ex 221 sub. 1) - piano T- 1 - cat. A /6 - classe 2 - vani 4,5 - rendita € 160,36 .

• **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Le porzioni oggetto del pignoramento sono attualmente inutilizzate , in parziali condizioni di precarietà e non vincolate da contratto di locazione .

Sono pertanto da considerare libere ai fini della vendita.

• **FORMALITA' , VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE :**

Dagli accertamenti effettuati non sono emersi in capo all'esecutata e al bene pignorato oneri particolari che rimarranno a carico del futuro acquirente .

• **FORMALITA' – VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI :**

a carico del bene esecutato sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli , che saranno cancellate contestualmente alla sua vendita :

– **Ipoteca Volontaria** a favore della

- per l'intero , iscritta a

Parma il 18 febbraio 2009 al n. 651 di R.P. - per un totale di

a garanzia di mutuo fondiario ' di capitale , in

dipendenza dell'atto a ministero del notaio Riboni Laura in data 13 febbraio

2009 – rep. n. 27061 , concesso a

come terzi datori di ipoteca

– **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** a favore della

emesso dal Tribunale di Parma il 14 marzo

2013 – rep. n. 1259/2013 e trascritto a Parma il 25 marzo 2013 al n. 3734

di R.P. , contro (per il diritto di proprietà sull'immobile oggetto

di esecuzione

• **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE :**

Dalla consultazione effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di

Roccabianca , con la verifica degli archivi informatico e cartaceo , non è risultata la presenza di pratiche edilizie riguardanti i fabbricati interessati .

Assunta pertanto la planimetria catastale come unico elemento di riferimento storico per la verifica comparativa , è stato appurato :

- che i fabbricati sono stati edificati in epoca antecedente alla data del 1° settembre 1967 ;
- che dalla comparazione fra la situazione originaria dei fabbricati , così come rappresentata nella planimetria catastale datata 31 maggio 1940 , ed il loro attuale stato di fatto sono emerse delle variazioni di difficile datazione , comprendenti :

nel fabbricato accessorio pertinenziale

- la demolizione di pareti e la creazione di aperture perimetrali per la trasformazione e l'utilizzo del fabbricato come portico , in luogo della legnaia e dei porcili della situazione originaria .

Premesso quanto sopra , ATTESTA che lo stato di fatto edilizio /urbanistico dell'unità immobiliare trattata è parzialmente difforme rispetto a quanto risultante dal documento planimetrico assunto a riferimento , rappresentato dalla planimetria catastale dell'originaria denuncia ; per la regolarizzazione degli interventi eseguiti senza titolo edilizio , dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) in sanatoria , ai sensi dell' art. 17 – comma 3 – lettera c) - Legge Regionale 23/2004 ; la spesa complessiva per detta regolarizzazione comprendente l'oblazione , i diritti fissi , l'onorario tecnico e gli accessori di legge , può essere valutata in € 2.000 ,00 , fatta

salva l'applicazione di una diversa oblazione stabilita dalla Commissione Provinciale derivabile da un accertato aumento di valore .

Non sono state riscontrate obbligazioni di tipo urbanistico , derivanti da convenzioni non ancora adempiute gravanti sulla proprietaria .

A carico del fabbricato non sussistono vincoli paesaggistici, idrogeologici e storico-artistici , di prelazione dello Stato (ex D.Lgs. 42/2004).

• **CONFORMITA' CATASTALE :**

in base all'art. 19 – comma 14 del D.L. 78 /2010 e successive modifiche ed integrazioni , previa verifica comparativa lo scrivente ATTESTA che :

- i citati dati di identificazione catastale riguardano l'unità immobiliare pignorata , raffigurata nella planimetria depositata in catasto ed allegata in copia alla presente .

- l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana risulta regolare .

- i dati catastali di classamento e la planimetria depositata sono difformi rispetto alla reale consistenza e distribuzione funzionale dello stato di fatto riscontrato ; occorrerà pertanto produrre debita denuncia di aggiornamento con procedura Docfa il cui onere complessivo comprendente l'onorario tecnico , i diritti fissi di approvazione e gli accessori di legge , può essere stimato in € 600,00 .

• **DIVISIBILITA' DEL BENE :**

tenuto conto per le porzioni trattate , delle dimensioni planimetriche , della organizzazione e distribuzione funzionale è stata valutata priva di vantaggi ai fini della vendita la loro divisibilità in lotti separati .

• DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E VALUTAZIONE

STIMATIVA :

DESCRIZIONE

il bene pignorato comprende nel proprio insieme fabbricati destinati all' uso civile riferibili alla fascia tipologica economica , di originaria provenienza rurale , ubicati nel nucleo residenziale della frazione di Ragazzola del comune di Roccabianca , zona periferica urbanizzata distante circa due chilometri dal capoluogo , al quale è collegata da un'ottima viabilità veicolare e dove è possibile usufruire delle strutture pubbliche, dei servizi sociali e scolastici , e degli esercizi commerciali .

Nella zona sono presenti le linee e le reti dei principali servizi pubblici quali telefonica , elettrica, gasdotto e acquedotto , oltre alla rete pubblica di fognatura dinamica .

Il fabbricato adibito all' uso residenziale è costituito : da struttura portante in muratura di mattoni pieni ; da solai ai piani con orditura portante in legno ed impalcato di tavelle piene in laterizio ; da struttura del tetto con orditura portante in legno , impalcato in tavelle di laterizio e manto di copertura in tegole a canale .

L'edificio è stato riscontrato complessivamente in mediocri condizioni di decoro e manutenzione , privo i requisiti di abitabilità mancando del servizio igienico e della adeguata finitura della cucina ; presenta intonaci fatiscenti con vistosi ammaloramenti causati dall'umidità di risalita e serramenti deteriorati di originaria installazione ,e necessita di interventi di risanamento

ed adeguamento degli elementi strutturali . Nei locali è presente il solo impianto elettrico minimale di recente installazione .

Il fabbricato accessorio pertinenziale è costituito : da struttura muraria in mattoni pieni , da struttura del tetto con orditura portante in legno , impalcato in tavelle di laterizio e manto di copertura in tegole a canale , da lattonerie in lamiera zincata preverniciata.

L'edificio è stato riscontrato complessivamente in sufficienti condizioni di decoro e manutenzione , ma necessita di un intervento manutentivo al manto di copertura . Il fabbricato è dotato del solo impianto elettrico minimale di recente installazione .

VALUTAZIONE

- Criterio di Stima : considerata l'ordinarietà dell'unità trattata , al fine della sua valutazione è stato adottato il procedimento di stima per comparazione diretta .

- Valore di Mercato : considerate unità immobiliari ubicate in aree periferiche , con caratteristiche intrinseche e particolarità tipologiche simili a quella trattata , proprie della originaria destinazione rurale , priva di adeguati servizi ed impianti , in mediocri condizioni d'uso e con uno stato di finitura generale di pessimo grado qualitativo e conservativo , è riscontrabile sul mercato immobiliare locale , un valore medio pari ad € 250,00 / mq. di superficie commerciale .

-Superficie Commerciale : con riferimento ai parametri utilizzati nell'ambito del mercato immobiliare locale , corrisponde alla sommatoria della superficie

lorda dell'alloggio , col 50% della superficie degli accessori direttamente comunicanti con i vani abitativi , e col 25 % della superficie lorda degli accessori esterni all'abitazione .

ANALISI STIMATIVA

- Superficie Commerciale :

Superficie lorda abitazione	mq.	77,45 x 1,00 =	mq.	77,45
Superficie lorda locale cantina	mq.	18,65 x 0,50 =	mq.	9,32
Superficie lorda accessorio esterno	mq.	26,60 x 0,25 =	mq.	6,65
<u>Superficie Commerciale complessiva</u>			=	<u>mq. 93,42</u>
<u>Valore Commerciale</u>	(mq. 93,42 x € 250 ,00)		=	<u>€ 23.355 ,00</u>

• VALORE FINALE NETTO DEL BENE PIGNORATO

Valore Commerciale Complessivo € 23.355 ,00

Decurtazioni :

- Abbattimento forfetario per compensare la sola assenza di garanzia per vizi occulti , in quanto la vendita del bene non sortirà maggiori oneri tributari essendo il prezzo di vendita inferiore alla valutazione automatica , determinata in base alla rendita catastale .

(€ 23.355 ,00 x 15 %) = - € 3.503 ,00

- Spese per la regolarizzazione edilizia = - € 2.000 ,00

- Spese per l'aggiornamento catastale = - € 600 ,00

Valore Finale Netto del bene pignorato (in arrotond.) € 17.000 ,00

(Euro diciassettemila ---) .

Salsomaggiore Terme li 17 marzo 2014

I/ Esperto



ALLEGATI

- 1) - Copia Atto di provenienza
- 2) - Planimetrie catastali delle unità immobiliari
- 3) - Planimetrie dello stato di fatto delle unità
- 4) - Visure Catastali aggiornate
- 5) - Estratto della mappa Catasto Terreni
- 6) - Rilievo fotografico interno ed esterno (mappale 12 sub. 1 --Lotto 1)
- 7) - Rilievo fotografico interno ed esterno (mappale 222 --Lotto 2)
- 8) - Verbale delle operazioni di sopralluogo



www.ivgparma.it