

ARCHITETTO ALESSIA FELISA

Via Montebello, 84 43100 Parma tel. 0521.386310 e-mail alessiafelisa@studiomontebello.it

C.F.: FLSSLSS68M43G337G – P. Iva: 01948640345

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Parma n. 637



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** n. 31/2023

**GIUDICE:** Dott. Salvatore di Carluccio

**ESECUTATO:** Sig. \_\_\_\_\_

**CREDITORE PROCEDENTE:** \_\_\_\_\_

**ESPERTO STIMATORE:** \_\_\_\_\_

nominato con provvedimento in data 25/01/2024

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

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI:**

Le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il giorno 21 febbraio 2024 alle ore 11,00, alla presenza del custode dell'IVG, Sig. \_\_\_\_\_, della Sig.ra \_\_\_\_\_, residente nel condominio, dell'apriporte Sig. \_\_\_\_\_ e dei Carabinieri di Colorno, nonché con accertamenti ipocatastali, urbanistici e quant'altro necessari per la risposta al quesito.

I

### 1. GENERALITA' DELL' ESECUTATO

\_\_\_\_\_ (atto di compravendita Dott. \_\_\_\_\_ del  
26/04/2007, rep. n. 10143/1757), lì \_\_\_\_\_ ufficialmente residente in \_\_\_\_\_

Cod. Fisc.: \_\_\_\_\_

Stato civile: celibe (secondo atto di compravendita Dott. \_\_\_\_\_ del 26/04/2007, rep. n. 10143/1757,  
trascritto a Parma il 14/05/2007 al n. **7067** del reg. part.). In data 20/03/24 l'ufficio anagrafe del comune di  
Colorno confermava che non risultava alcun atto di matrimonio trascritto nei registri di Stato Civile del Comune.

Regime patrimoniale: /.

### 2. RECAPITI:

Contatti intercorsi con il custode dell'IVG Sig. \_\_\_\_\_.

Reperito il numero della Sig.ra \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_.

II

### 1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile sito in Colorno (PR), Via Europa 12. Appartamento posto al piano primo, lato sud del fabbricato residenziale denominato "Le Rose", lottizzazione "Venaria", composto da ingresso, soggiorno con zona cottura e balcone, una camera, un bagno, con annessa cantina e un'autorimessa entrambe al piano terra. Quanto descritto figura censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Colorno (PR) con i seguenti dati:

- APPARTAMENTO+CANTINA: Fg. 28, Mappale 197, Sub. 14, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 3,5, piani 1-T, R.C. € 271,14.
- AUTORIMESSA: Fg. 28, Mappale 197, Sub. 1, cat. C/6, Cl. 4, 23 m<sup>2</sup>, R.C. € 55,78.

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

C'è corrispondenza nell'identificazione.

### 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto unico.

#### 4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

Il Sig. \_\_\_\_\_ è proprietario per 1/1.

Viene pignorato l'intero.

#### 5. CREDITO FONDIARIO

Sussiste l'applicabilità dell'Art. 41 T.U.

III

LOTTO UNICO

BENI in Colorno (PR), Via Europa n. 12.

#### 1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

##### 1. GENERALITA' DELL' ESECUTATO

\_\_\_\_\_ atto di compravendita Dott. \_\_\_\_\_ del  
26/04/2007, rep. n. 10143/1757),

Cod. Fisc.: \_\_\_\_\_.

Stato civile: celibe (secondo atto di compravendita Dott. \_\_\_\_\_ del 26/04/2007, rep. n. 10143/1757, trascritto a Parma il 14/05/2007 al n. **7067** del reg. part.). In data 20/03/24 l'ufficio anagrafe del comune di Colorno confermava che non risultava alcun atto di matrimonio trascritto nei registri di Stato Civile del Comune.  
Regime patrimoniale: /.

##### 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non vi sono altri comproprietari.

##### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Diritto reale Pignorato:** Piena proprietà per 1/1 (intero).

**Indirizzo:** Via Europa n. 12, loc. Colorno (PR).

**Tipologia (appartamento, negozio, ecc.):** appartamento con cantina e autorimessa.

**Piani:** terra (cantina e autorimessa), primo (residenza). Ascensore assente.

**Superficie Commerciale:** m<sup>2</sup> 63 circa, (al lordo dei muri esterni e verso le parti comuni e di metà muro verso altre proprietà).

**Numero dei Vani:** 3,5 catastali (residenza).

**Estremi Catastali:**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colono:

- APPARTAMENTO+CANTINA: Fg. 28, Mappale 197, Sub. 14, piani T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 3,5, R.C. € 271,14.
- AUTORIMESSA: Fg. 28, mappale 197, Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 4, 20 m<sup>2</sup>, R.C. € 55,78.

**Confini dell'appartamento:** l'appartamento confina a nord con unità immobiliare ragioni terzi, ad est e a sud con prospetto area cortilizia comune, ad ovest con vano scala, corridoio comune ed unità immobiliare ragioni terzi.

**Confini della cantina e dell'autorimessa in un unico corpo:** a nord, a sud e ad ovest con area cortilizia comune, a est con autorimessa altra proprietà e con corridoio di accesso, ad oggi utilizzato come deposito bici.

**Eventuali millesimi di Parti Comuni:**

Sono enti comuni dell'Edificio quelli di cui all'art. 1117 del C.C. per le quali corrisponde una ripartizione millesimale di 130/1000 autorimessa inclusa.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

##### **a) Caratteristiche dell'immobile:**

**Tipologia del Cespite e dello Stabile:** Si tratta di un appartamento posto al piano primo di una piccola palazzina di tre piani fuori terra, di cui due abitativi con 6 u.i., con ingresso da via Europa al civico 12. E' realizzato in muratura portante. E' destinato a residenza. La palazzina è dotata di un ampio giardino comune.

Precisamente: l'appartamento è sito al piano primo, è dotato di una cantina e di una autorimessa al piano terra.

All'atto del sopralluogo risultava disabitato.

**Superficie commerciale:** m<sup>2</sup> 63 circa per l'appartamento con cantina oltre l'autorimessa.

**Composizione interna:** All'atto del sopralluogo, si entrava dal vano scala comune al piano primo. Il piano terra è destinato a cantine, spazi comuni, vani tecnici ed autorimesse. L'ingresso si apre su un corridoio di distribuzione da cui si accede ad una sala e direttamente su un vano con destinazione cottura. Sia dalla sala che dal vano cottura si accede ad un balcone con parapetto in metallo. Il corridoio di ingresso conduce anche al servizio igienico e ad una camera da letto matrimoniale. Dal vano scala comune, al piano terra si accede ad un vano comune adibito a deposito cicli da cui si accede alla cantina e da essa direttamente all'autorimessa.

Assente l'ascensore.

**Accessi:** L'immobile è accessibile da un ingresso pedonale e da uno carrabile, entrambi da via Europa n. 12.

**Condizioni di Manutenzione:** L'unità immobiliare è in un pessimo stato di manutenzione dovuto all'essere disabitata da ormai otto anni, secondo quanto riferito dalla Sig. \_\_\_\_\_. La palazzina che lo ospita si presenta invece in un buon stato di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):** le finiture sono di qualità medio-bassa. Le finestre hanno il telaio in legno con vetrocamera, con serramenti esterni in PVC tonalità grigio ghiaccio. Alle finestre sono presenti zanzariere non più utilizzabili. La porta d'ingresso è in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato tinta noce. La porta d'ingresso alla sala è in legno tamburato con una pannellatura vetrata, coeva all'età dell'immobile.



I pavimenti interni sono in ceramica nel formato 20x20 di tonalità beige e rosso scuro. Il servizio igienico ha rivestimenti sino ad un'altezza di 2,50 m.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colori differenti. Tutti gli ambienti hanno zoccolini in legno tinta noce.

Alla cantina e all'autorimessa si accede dal vano scala comune.

*Impianti:*

- *Termico:* coevo alla costruzione dell'edificio, apparentemente a norma. Il riscaldamento è autonomo così come la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia, di tipo pensile, che era posizionata nella zona cottura, è assente. I radiatori sono in ghisa. Le condutture sono sotto traccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto. Termostato assente.
- *Elettrico:* coevo alla costruzione dell'edificio, apparentemente a norma. Impianto sottotraccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- *Condizionamento:* assente.

#### **b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Quanto in esame è situato in un immobile ubicato nella zona nord dell'abitato di Colorno, una località di circa 10.000 abitanti, sita a nord nel comune di Parma da cui dista circa 15 km. Si tratta di una zona urbana con realtà residenziali e produttive. Buona appare la dotazione dei servizi territoriali trattandosi di un nucleo abitato strutturato. Scarsi risultano essere gli spazi a parcheggio pubblico nelle vicinanze.

#### **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

L'immobile è una piccola palazzina di 6 u.i. situata a Colorno. E' costituita da un blocco ad "L". Al lotto si accede da un ingresso pedonale e da uno carrabile entrambi su Via Europa.

La struttura è in muratura. I solai sono in latero-cemento.

Lattonomie e pluviali sono realizzati in lamiera preverniciata. I serramenti esterni sono in PVC di tonalità grigio ghiaccio.

La recinzione perimetrale è realizzata con un basso muretto intonacato e sovrastante recinzione in ferro.

Accessi: pedonale e carrabile. L'ascensore è assente.

- Piani: tre. L'edificio si eleva di tre piani fuori terra: terra, primo e secondo.

#### **6. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo risultava disabitato. Secondo quanto riferito dalla residente, Sig. \_\_\_\_\_, è disabitato dal 29/10/2016.

#### **7. PROVENIENZA VENTENNALE**

- Con atto del notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 26/04/2007, rep. n. 10143/1757, trascritto a Parma il 14/05/2007 al n. **7067** del reg. part., il sig. \_\_\_\_\_ (n \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_) per la

quota di 1/1 di piena proprietà acquistava l'immobile dai Sigg. \_\_\_\_\_ (n \_\_\_\_\_) e  
dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ (r \_\_\_\_\_) ciascuno per i diritti pari a ½ quota di  
proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Con atto del notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 29/09/1981, rep. n. 13691/6422, trascritto a Parma il  
06/10/1981 al n. **9088** del reg. part., i Sigg. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ F.: \_\_\_\_\_) e  
la Sig.ra \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) ciascuno per la quota di 1/2  
di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, acquistavano l'immobile dal Sig. \_\_\_\_\_ (nato  
a Parma, PR, il 20/05/66) per la quota di piena proprietà.

## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

*Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.*

Nessuno.

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

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto del Dott. \_\_\_\_\_  
di Parma rep. n. 10144/1758, redatto in data 26/04/2007, a favore di " \_\_\_\_\_",  
\_\_\_\_\_), per un importo di € 224.000,00 della durata di anni 30, a garanzia di un mutuo di € 112.000,00.  
Iscritta a Parma il 14/05/2007 al n. **3295** del reg. part. Contro \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà.  
Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Parma in data 18/05/2023 al n. **7768** del reg. part. a favore di  
" \_\_\_\_\_", con sede \_\_\_\_\_ Contro \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà.  
Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 3/80**,  
rilasciata in data 11/02/1980 dal Comune di Colorno (PR) La pratica riguardava "La costruzione di un fabbricato  
condominiale denominato Le Rose nella lottizz.ne Venaria". Si segnala che la domanda di Concessione Edilizia è  
stata presentata dal proprietario \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_), mentre viene rilasciata dal comune di Colorno al  
sig. \_\_\_\_\_, così come l'Abitabilità.

L'immobile ottiene l'**Abitabilità n. 8 in data 28/08/81** a seguito di domanda presentata il 28/07/1981 dall'Impresa Lerose Pasquale per 6 u.i., prot. N. 3266 del 28/07/81.

La scrivente segnala che sia la Concessione Edilizia n. 3/80 sia il certificato di Abitabilità n. 8/81 fanno riferimento al mappale 198, mentre il Catasto, la Conservatoria e il Certificato Notarile fanno riferimento al mappale 197.

Attualmente il mappale 198 è costituito da un "relitto stradale". Inoltre la Concessione Edilizia n. 3/80, nelle tavole allegare, consente una piena individuazione dell'immobile nel suo complesso. Si presume pertanto che il citato mappale 198 nella Concessione Edilizia e nell'Abitabilità costituisca un semplice errore che non gravi sulla legittimità degli atti.

L'immobile in oggetto allo stato dei fatti E' CONFORME alla pratica del 1980 per quanto riguarda l'appartamento mentre NON risulta CONFORME relativamente al serramento esistente che mette in relazione il vano cantina con l'autorimessa. Nella concessione edilizia del 1980 è assente. Le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati di Parma risultano conformi con lo stato di fatto, sia al piano terra-cantine, sia al piano primo-residenza. Al fine di regolarizzare la situazione si potrà o provvedere con il ripristino del setto murario di separazione fra il vano cantina e l'autorimessa oppure provvedere con una pratica in sanatoria che preveda l'inserimento di una separazione idonea, conforme all'attuale normativa antincendio. Si quantifica un costo in detrazione per regolarizzare l'attuale situazione.

#### **10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

---

##### ***Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:***

L'ammontare medio delle spese annuali è di circa € 300,00.

##### ***Esistenza di spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:***

L'immobile con sei (6) u.i. non è un condominio.

##### ***Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):***

L'immobile con sei (6) u.i. non è un condominio.

Il referente condominiale, che si occupa di ripartire le spese, risulta essere la Sig.ra \_\_\_\_\_. Ad oggi, 31/05/2024 risulta un insoluto pari a:

€ 245,00 per l'anno 2022

€ 203,00 per l'anno 2023.

L'attuale anno di esercizio 2024 non è quantificabile in quanto le spese vengono ripartite al bisogno fra le 5 u.i. attualmente abitate. Al 27/05/24 l'insoluto per l'attuale anno di esercizio, 2024, sono di € 35,00.

#### **11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

---

L'immobile oggetto di stima NON è conforme ai titoli abilitativi autorizzati per la presenza di un'apertura che collega i due vani, cantina ed autorimessa, al piano terra. Catastalmente risulta invece conforme.



Le superfici sono state rilevate dai progetti edilizi esistenti e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà. La stima dell'appartamento sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

Si riportano i valori di superficie reale lorda, da cui applicando i coefficienti correttivi convenzionali, si determina la superficie commerciale.

P. TERRA (cantina)	m <sup>2</sup>	17,10	25 %	4,30
P. PRIMO (appartamento)	m <sup>2</sup>	57,00	100 %	57,00
P. PRIMO (balcone)	m <sup>2</sup>	7,20	25 %	1,80
<b>TOTALE</b>				<b>63,10 m<sup>2</sup></b>

La valutazione dell' AUTORIMESSA di 23 m<sup>2</sup> complessivi ca. verrà fatta a corpo.

**Caratteristiche interne ed esterne:** vedi punto 4.

**Stato di Manutenzione:** Il fabbricato nel suo complesso è in buone condizioni sia di conservazione che di manutenzione mentre l'unità immobiliare oggetto dell'attuale valutazione è in pessime condizioni dovute allo stato di abbandono in cui si trova da circa otto (8) anni. Si rileva l'assenza della caldaia.

**Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:**

Incidono negativamente sul valore le pessime condizioni di conservazione dell'immobile nonostante le buone condizioni della palazzina. Lo stato di abbandono in cui versa l'appartamento, disabitato da ormai otto anni, richiede che, oltre alla fornitura di una nuova caldaia, si effettuino tutte le necessarie verifiche impiantistiche necessarie alla messa in funzione dell'impianto termo-idraulico. La detrazione considerata, seppur significativa, non può necessariamente considerarsi esaustiva di ulteriori problematiche subentrassero in corso di intervento.

Necessaria sarà anche la detrazione per la fornitura e la messa in opera di una separazione idonea, conforme all'attuale normativa antincendio, con cui isolare il vano autorimessa dal vano scala della palazzina.

Incidono negativamente anche l'assenza dell'impianto di condizionamento essendo l'immobile esposto a sud-est.

Positiva è la valutazione del contesto urbano tranquillo in cui è inserito l'immobile.

**Valore Commerciale e Criterio di Stima:**

Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo di stima comparativo, da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità.

Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari, agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativo all'anno 2023 secondo semestre, per la provincia di Parma, comune di Colorno – Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, per la destinazione residenziale individua il seguente range:

Abitazioni civili - NORMALE: 850,00 – 1.100,00 €/ m<sup>2</sup>;



Box - NORMALE: 550,00 – 730,00 €/ m<sup>2</sup>.

La Borsa Immobiliare di Parma, secondo semestre 2023, per il territorio di Parma, comune di Colorno – C10, individua i seguenti valori:

abitazioni I fascia: 1.800,00 – 2.100,00 €/ m<sup>2</sup>;

abitazioni II fascia: 850,00 – 1.200,00 €/ m<sup>2</sup>;

autorimessa singola MED: 13.000,00 €/ m<sup>2</sup>

- Valore commerciale dell'appartamento al mq: € 900,00

Pertanto:

Valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

- Appartamento: mq 63,00 ca. x €/mq 900,00 = € 56.700,00
- Autorimessa n. 1 x €/cad. 13.000,00

**TOTALE € 69.700,00**

<b>69.700,00</b>	Valore Commerciale	-
<b>800,00</b>	Fornitura e messa in opera di separazione antincendio	-
<b>5.000,00</b>	Fornitura, allestimento caldaia e necessarie verifiche impiantistiche	=
<b>2.500,00</b>	Spese tecniche pratica in sanatoria compresi presentazione, oneri, sanzione	
<b>61.400,00</b>	<b>TOTALE</b>	

#### **Abbattimento Forfettario (20%):**

Secondo quanto richiesto dal quesito, viene valutato il valore del bene pignorato al netto dell'abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti (20% del valore venale):

€ 61.400,00 - 20% = € 12.280,00

€ 61.400,00 - € 12.280,00 = € **49.120,00**

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

<b>61.400,00</b>	Valore Commerciale	-
<b>12.280,00</b>	Abbattimento forfettario del 20 %	=
<b>49.120,00</b>	<b>TOTALE</b>	

**Arrotondato a € 49.000,00 quarantanovemilaeuro/00.**

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

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a: Imposta di Registro. Non soggetto a IVA.

**14. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

I beni oggetto di stima non sono comodamente divisibili.

**15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Nessuna.

**16. CONCLUSIONE**

Il sottoscritto resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Parma, 31 maggio 2024

Arch. Alessia Felisa



I.V.G.

DI PARMA