



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 147/2023 (già 45/2022)

GIUDICE: DOTT. S. DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: ARCH. MAURIZIO CORRADI nominato con provvedimento in data 01/12/2023

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 30 gennaio 2024.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., rilevando che è stata depositata la relazione notarile. Tale documentazione copre il ventennio anteriore alla data del pignoramento, permettendo di risalire agli atti di provenienza e alle modifiche dell'identificativo catastale.

La relazione notarile del 28.12.23 del Notaio Trotta, per la Es 147.23, indica cognome e codice fiscale dell'esecutato errati, tuttavia le iscrizioni e le trascrizioni riportate nella relazione, si riferiscono correttamente all'esecutato e all'immobile oggetto di esecuzione (confermati da visura effettuata con codice fiscale corretto e a riprova con visura effettuata con gli identificativi catastali dell'immobile (corrispondenti a quelli indicati nell'atto di vendita).

Più dettagliatamente si precisa che la relazione notarile indica come C.F. dell'esecutato quello errato, **CHE NON CORRISPONDE A QUELLO INDICATO NEL PIGNORAMENTO**



**NOTIFICATO IL 29 NOV 2023, E CORRETTAMENTE USATO NELLA TRASCRIZIONE
DEL MEDESIMO PIGNORAMENTO DEL 29.11.2023:**

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

2.RECAPITI:

Non Reperiti.

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), con i seguenti dati catastali:

Foglio 22, particella 649, sub. 31, Cat. A/2, vani 3.

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

C'è corrispondenza

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto unico.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

E' stato pignorato l'intero.

5. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore precedente rispetto al mutuo Notaio Dr. Pietro Sozzi del 21/09/2005 rep. 61801 raccolta 16.865 sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO 1

BENI in Salsomaggiore Terme (Provincia di Parma), Via Parma n.c. 33

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

No.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Diritto reale Pignorato: Proprietà.

Indirizzo: Salsomaggiore Terme (Provincia di Parma), Via Parma n. c. 33.

Tipologia: Appartamento.

Piano: 1°

Superficie Commerciale (le superfici sono state rilevate graficamente dagli elaborati grafici autorizzati, suscettibili di eventuali variazioni rispetto allo stato attuale): 62,57 mq.

Numero dei Vani: 3 catastali.

Estremi Catastali: Catasto dei Fabbricati di Parma, Comune di Salsomaggiore Terme (PR), Via Parma n. 33, foglio 22, particella 649, sub. 31, Cat. A/2, vani 3, piano 1, R.C. € 278,89.

Confini: a nord vano scala condominiale e ragioni Musile Tanzi; a est porticato condominiale; a sud sub. 30 (Airaghi); a ovest corridoio condominiale.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

L'immobile è parte di un condominio distinto come I/A, nel comparto "Salsomassimo" 1° stralcio, il tutto nel Comune di Salsomaggiore Terme, Via Parma n. 33 e precisamente: un alloggio posto al piano primo, costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un ripostiglio.

Il fabbricato principale, in cui è compresa l'unità oggetto della presente relazione, a destinazione mista prevalentemente residenziale, secondariamente commerciale e direzionale, si sviluppa in elevazione su due piano fuori terra (terra e primo). Le dimensioni in pianta del fabbricato, che presenta forma curvilinea, sono pari complessivamente a circa 1.556,94 mq. Al piano terra sono poste le unità commerciali, il portico e i vani scale comuni, mentre al piano primo sono poste le unità immobiliari ad uso abitativo e direzionale. La struttura portante principale è costituita da maglia pilastrata in conglomerato cementizio armato e solai prefabbricati. Le strutture di fondazione, sono presumibilmente costituite da travi a "T rovescio" e cordoli in calcestruzzo armato. Le strutture verticali in elevazione prevedono oltre ai pilastri, muratura in blocchi di laterizio rivestita con listelli faccia vista e cornici a carattere decorativo con mattonelle in ceramica. Il solaio di copertura (tipo piana) è a realizzato con una struttura prefabbricata impermeabilizzata ed isolata. I serramenti sono in ferro a vista color "Ferro antico" scuro.



Superficie commerciale:

Superficie Commerciale (le superfici sono state rilevate graficamente dagli elaborati grafici autorizzati, suscettibili di eventuali variazioni rispetto allo stato attuale): 62,57 mq.

Piano terra:

Appartamento di superficie lorda pari a mq 62,57, superficie commerciale (coefficiente di svalutazione 1) mq 62,57.

Composizione interna:

Appartamento posto al piano primo formato da piccolo ingresso di superficie pari a mq 2,24, da soggiorno di superficie pari a mq 23,34, angolo cottura di superficie pari a mq 4,40, un piccolo disimpegno di superficie pari a mq 1,55, un ripostiglio di superficie pari a mq 3,36, un bagno finestrato di superficie pari a mq 4,93 e una camera di superficie pari a mq 14,74.

Accessi:

La porzione immobiliare è dotata di un accesso pedonali da via Parma n. 33.

Condizioni di Manutenzione:

Lo stato di manutenzione d'uso risulta peggiorato rispetto al sopralluogo effettuato per l'es. n.45/2022 (precedente procedura esecutiva ora estinta), verosimilmente l'inquilino (sfrattato per morosità) non ha mantenuto l'immobile in buono stato locativo e in particolare la caldaia e alcune prese dell'impianto elettrico sono state manomesse inficiandone il funzionamento.

Caratteristiche interne (pavimenti, infissi ecc.):

Come già indicato nel punto precedente l'incuria dell'inquilino ha peggiorato lo stato delle rifiniture. I pavimenti dell'appartamento e i rivestimenti relativi alla cucina e al bagno sono in ceramica. Il bagno è dotato di finestra e dei seguenti sanitari: lavabo, bidet e w.c. e vasca. I divisori sono in laterizio intonacato e tinteggiato con tinte di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato colore noce scuro ad anta battente, i serramenti esterni in metallo con vetrocamera. La porta d'ingresso è antintrusione ad anta battente.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori (eseguito sottotraccia), in proposito si precisa che lo stesso è stato manomesso inficiandone il funzionamento.



- Impianto elettrico (eseguito sottotraccia), in proposito si precisa che parte dell'impianto è stato manomesso inficiandone il funzionamento.
- Impianto sanitario e idrico (eseguito sottotraccia).

Gli impianti risultano certificati.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive: Zona d'espansione insediativa prevista dal previgente PRG, attualmente in esecuzione mediante strumento urbanistico preventivo: caratterizzata da destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale. Secondo il R.U.E. si tratta di: "Ambiti urbani di trasformazione (art. 6.13)". Le opere di urbanizzazioni principali sono state realizzate. Via Parma (ex strada statale 359 di Salsomaggiore e di Bardi), è ora strada provinciale 359 R di Salsomaggiore e Bardi (SP 359 R), che collega Fidenza con l'alta Val di Taro.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

- Accessi: un accesso pedonale da via Parma n. 33.
- Piani: due piani fuori terra, terra e primo.

Dati dell'Amministratore

Nome dell'Amministratore di Condominio: Studio Bonassera Leonardo.

Indirizzo: Viale Riccardo Bacchelli, 5 - 43039 Salsomaggiore Terme (PR).

Numero di telefono:

E-mail:

6. STATO DI POSSESSO

Libero (l'inquilino è stato sfrattato per morosità)

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Al debitore è pervenuto per acquisto da Sanz Ramon Maria Teresa con atto notaio Dr. Pietro Sozzi del 21/09/2005 rep. 16.864.

Per le provenienze anteriori si rimanda alla relazione notarile. **Come già precisato, nella relazione notarile cognome e codice fiscale dell'esecutato sono stati indicati errati, tuttavia le iscrizioni e le trascrizioni riportate nella relazione, si riferiscono correttamente all'immobile oggetto di esecuzione, a riprova le visure effettuate con gli identificativi catastali dell'immobile (corrispondenti a quelli indicati nell'atto di vendita).**



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 legge 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)

1) Ipoteca iscritta il 5/10/2005 n. 5870 R.P. a favore di _____ che con successive fusioni è divenuto

2) Pignoramento trascritto il 29/11/2023 R.P. 18602 a favore di _____

Si precisa che il pignoramento trascritto il 27/04/2022 R.P. 6589 a favore di _____ è stato invalidato in quanto trascritto con codice fiscale dell'esecutato errato.

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

L'immobile di cui fanno parte le unità in oggetto è stato realizzato in base a concessione edilizia n. 32 del 4 dicembre 1990 e successive varianti n. 260 del 4 ottobre 1997, rilasciate dal Sindaco del Comune di Salsomaggiore Terme. Il fabbricato in oggetto è stato dichiarato abitabile dal Comune di Salsomaggiore Terme con decorrenza 9 novembre 1998, con certificato n. 22512 del 10 novembre 1998 (autorizzazione di abitabilità parziale). Si segnala la realizzazione abusiva di un divisorio in cartongesso nel locale pranzo soggiorno, per ripristinare la regolarità dell'immobile e la corrispondenza al progetto autorizzato il divisorio deve essere demolito.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile, esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite, spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Si precisa che in data 31/01/2024 è stata inoltrata all'amministratore di condominio richiesta di aggiornamento delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e l'anno precedente, la richiesta non ha avuto riscontro.



Si precisa inoltre che il condominio è intervenuto nell'esecuzione, tuttavia non è possibile individuare, dall'importo totale richiesto, l'importo dovuto per l'anno in corso e l'anno precedente.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

- Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati:

Le superfici sono state rilevate graficamente dagli elaborati grafici autorizzati, suscettibili di eventuali variazioni rispetto allo stato attuale. La superficie commerciale è pari a mq 62,57 così calcolata:

Piano primo:

Appartamento di superficie lorda pari a mq 62,57, superficie commerciale (coefficiente di svalutazione 1) mq 62,57.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

Ubicazione, caratteristiche ambientali, caratteristiche tipologiche, stato di conservazione, manutenzione e vetustà.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Valore commerciale determinato utilizzando il metodo comparativo sintetico per coefficienti di merito.

- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti e/o spese condominiali insolute:

Ripristino locale pranzo-soggiorno frazionato con divisorio abusivo in cartongesso, costo pari a circa € 1.000,00.

In mancanza di una risposta dell'amministratore, le spese condominiali insolute riferite all'anno in corso e all'anno precedente, non sono individuabili, pertanto non è possibile quantificare l'importo da detrarre.

- Quotazione immobiliare al mq:

Dai valori Omi si evince che la zona in oggetto è stata valorizzata e la quotazione immobiliare al mq di stima è aumentata. L'aumento ha riguardato principalmente la zona D1 (periferica) rispetto alla zona B1 (centrale- capoluogo e zona termale). Si segnala tuttavia che dalla consultazione prezzi e valori immobiliari dichiarati (sempre OMI) non sono state rilevate nell'ultimo anno compravendite per la zona D1, mentre al contrario risultano compravendite nella zona B1.



Anno 2023, semestre 2: Provincia di Parma, Comune di Salsomaggiore Terme, Fascia/zona: periferica/nucleo urbano e periferico. Codice zona: D1 M icrozona catastale n.: 2. Destinazione residenziale: min €/mq 800,00, max €/mq 1.050,00.

Considerato che le compravendite sembrano maggiori nella zona B1, quindi zona maggiormente commerciabile, si ritiene prudente valutare l'immobile esecutato, che si ricorda rientra nella zona D1, ad €/mq 900,00.

- Principali coefficienti di merito:

Calcolo dei "Coefficienti di merito":

Stato locativo	Coefficiente di merito
Abitazioni libera	0%
Piano (senza ascensore)	Coefficiente di merito
Primo	-10%
Stato di conservazione	Coefficiente di merito
scadente	-20%
Luminosità	Coefficiente di merito
Luminoso	5%
Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna	5%
Edificio	Coefficiente di merito
Buono stato	0%
Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	5%
Totale	85%

- Valore di mercato:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito:

$$V = 62,57 \text{ (mq)} \times 900,00 \text{ (€/mq)} \times 0,85 = \text{€ } 47.866,05$$

Ripristino locale pranzo/soggiorno pari a € 1.000,00



Si ribadisce che in mancanza di una risposta dell'amministratore, le spese condominiali insolute riferite all'anno in corso e all'anno precedente, non sono individuabili, pertanto non è possibile quantificare l'importo da detrarre.

47.866,05 – (€) 1.000,00 = € 46.866,05

- Prezzo base d'asta:

Valore di mercato - 20%

€ 46.010,97 - 20% = € 37.492,84 in approssimazione € **37.500,00.**

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

€ 37.500,00

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

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

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Si riportano:

- i vincoli segnalati nell'atto di compravendita a firma del notaio Sozzi Pietro del 21/09/2005:
"...Con tutte quelle servitù che si sono venute a costituire con il piano particolareggiato SALSOMASSIMO", già convenzionato con atto a ministero dr. Fernando Sozzi del 4 ottobre 1988, repertorio n. 14905/5836, registrato a Fidenza il 21 ottobre 1988 al n. 1326 serie IV e trascritto a Parma il 2 novembre 1988 al n. 9616 reg. part., fra la (precedente proprietaria dell'area) e il comune di Salsomaggiore Terme. Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio distinto come 1/A, quali previste dall'articolo 1117 Codice Civile; con la precisazione che sono esclusivamente di proprietà comune alle unità immobiliari, proporzionalmente ai millesimi attribuiti, i seguenti enti immobiliari: alle unità immobiliari distinte con il mappale 649, subalterni 30, 31, 32, 33, 34 e 35, l'ingresso al piano terreno, il vano scala, il disimpegno d'arrivo e relativa terrazza della larghezza di metri lineari uno virgola dieci (ml.1,10) ad esso prospiciente; alle unità immobiliari distinte con il mappale 649, subalterni 30, 31, 32, 33, 34 e 35, il corridoio di accesso alle singole unità a partire dal disimpegno d'arrivo al piano primo. Tale quota di comproprietà viene qui precisata anche ai fini del riparto delle spese condominiali in ragione di 24/1000 (ventiquattro millesimi). Si precisa inoltre quanto segue: l'area destinata a parcheggio di edificio e prospiciente il muro perimetrale nord



dell'edificio stesso, per tutta la sua lunghezza, è stata concessa in uso esclusivo ad altre unità immobiliari facenti parte del condominio;

la parte acquirente avrà diritto di accedere ai contatori dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica posti in altra proprietà; le parti, loro eredi o aventi causa, avranno la facoltà di frazionare e mutare in qualsiasi momento, a loro esclusiva discrezione, la destinazione d'uso delle unità di loro proprietà, in residenza, in ricettivo o altra funzione.”

- si rappresenta che a carico dell'eventuale acquirente graveranno le spese condominiali insolute, dovute per l'anno in corso e il precedente, il cui importo non è stato possibile quantificare.

Allegati:

- allegato A documentazione fotografica
- allegato B richiesta all'amministratore di condominio
- allegato C perizia in forma anonima

☆ Parma, 28/05/2024

Il perito

Arch. Maurizio Corradi

