

ARCHITETTO ALESSIA FELISA

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

C.F.: FLSLSS68M43G337G - P. Iva: 01948640345

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Parma n. 637



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** n. 95/2023

**GIUDICE:** Dott. Salvatore di Carluccio

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

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

**ESPERTO STIMATORE:** Arch. Alessia Felisa

nominato con provvedimento in data 08/02/2024

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

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI:**

Le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il giorno 28 febbraio 2024 alle ore 10,30, alla presenza del custode dell'IVG, \_\_\_\_\_ residente nel condominio, nonché con accertamenti ipocatastali, urbanistici e quant'altro necessari per la risposta al quesito.

I

## 1. GENERALITA' DELL' ESECUTATO

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

Stato civile: libero.

Regime patrimoniale: /.

## 2. RECAPITI:

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

II

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

Immobile sito in Sorbolo-Mezzani (PR), Str. del Canale 72. Appartamento posto al piano secondo lato sud del fabbricato denominato "LORELLA", composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura e balcone, una camera, un bagno, con annessa una cantina al piano terra. Quanto descritto figura censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sorbolo-Mezzani (PR) con i seguenti dati:

- APPARTAMENTO+CANTINA: Fg. 39, Mappale 244, Sub. 9, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 3, piani 2-T, R.C. € 340,86.

## 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.

## LOTTO UNICO

BENI in Sorbolo-Mezzani (PR), Str. del Canale n. 72, loc. Casaltone.

**1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**

---

**1. GENERALITA' DELL' ESECUTATO**

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

Stato civile: libero.

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:** Str. del Canale n. 72, loc. Casaltone, Sorbolo-Mezzani (PR).

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

**Piani:** terra (cantina), secondo (residenza). Ascensore presente.

**Superficie Commerciale:** m<sup>2</sup> 40 circa, (al lordo dei muri esterni e verso le parti comuni e di metà muro verso altre proprietà).

**Numero dei Vani:** 3,0 catastali (residenza).

**Estremi Catastali:**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo-Mezzani:

- APPARTAMENTO+CANTINA: Fg. 39, Mappale 244, Sub. 9, piani T-2, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 3, R.C. € 340,86.

**Confini dell'appartamento:** l'appartamento confina a nord con vano scala condominiale e con unità immobiliare sub. 8 ragioni terzi, ad est area cortilizia comune e unità immobiliare sub. 8, ad ovest con vano scala, corridoio comune ed unità immobiliare ragioni terzi, a sud con area cortilizia a prospetto e ad ovest con unità immobiliare sub. 10.

**Confini della cantina:** a nord con atrio d'ingresso condominiale, ad est con corridoio comune, a sud con locale comune, ad ovest con vano scale condominiale.

**Eventuali millesimi di Parti Comuni:**

Sono enti comuni dell'Edificio quelli di cui all'art. 1117 del C.C. L'immobile partecipa per diritti ed obblighi alla quota di comproprietà in ragione di 34,397/1000 sulle parti condominiali del "Lotto 2". L'edificio condominiale "Lotto 2" partecipa invece in ragione di 255,9/1000 alle eventuali spese comuni di comparto.

L'immobile in oggetto fa parte di un comparto residenziale composto da quattro fabbricati condominiali denominati "Lotto 1", "Lotto 2", "Lotto 3" e "Lotto 4" e precisamente nell'edificio "Lotto 2" oggi denominato "Lorella", con accesso dal civico 72.

Sono presenti servitù a carico del condominio sul comparto, come riportato dall'atto del notaio \_\_\_\_\_ rep. n. 70748/20636 del 14/02/2002 trascritto a Parma l' 08/02/2002 al n. 1826 del reg. part.

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

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

**Tipologia del Cespite e dello Stabile:** Si tratta di un appartamento posto al piano secondo di una piccola palazzina, denominata "LORELLA", di quattro piani fuori terra, di cui tre abitativi, di 21 unità abitative, con ingresso da Str. del Canale al civico 72. E' realizzato in struttura intelaiata in c.a. E' destinato a residenza.

Precisamente: l'appartamento è sito al piano secondo ed è dotato di una cantina al piano terra. All'atto del sopralluogo risultava abitato dall'esecutato.

**Superficie commerciale:** m<sup>2</sup> 40 circa per l'appartamento con cantina.

**Composizione interna:** All'atto del sopralluogo, si entrava dal vano scala comune al piano secondo. Il piano terra è destinato a cantine, vani tecnici ed autorimesse. L'ingresso si apre sulla sala dotata di zona cottura. Da questo primo vano si accede ad un ampio balcone in nicchia e alla camera da letto. Da quest'ultima direttamente al servizio igienico. Dall'ampio vano d'ingresso al piano terra si accede ad un corridoio di distribuzione ai vani cantina che conduce anche al cortile interno condominiale.

Presente l'ascensore.

**Accessi:** L'immobile è accessibile da un ingresso pedonale e da uno carrabile da Str. del Canale n. 72, loc. Casaltone.

**Condizioni di Manutenzione:** L'unità immobiliare è in un discreto stato sia di manutenzione che di conservazione, così come la palazzina che lo ospita.

**Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):** le finiture sono di qualità media. Le finestre hanno il telaio in legno con vetrocamera, con serramenti esterni in PVC tonalità verde oliva. La porta d'ingresso è di tipo blindato, mentre le due porte interne sono in legno tamburato tinta ghiaccio, di cui quella sala-camera è di tipo scorrevole, mentre quella camera-bagno ha una pannellatura vetrata.

I pavimenti interni sono in ceramica nel formato 33x33 di tonalità grigio chiaro. Il servizio igienico ha un rivestimento ceramico di formato 25x20 con cornice, sino ad un'altezza di 2,30 m e pavimento in ceramica 20x20. Le pareti sono intonacate in tonalità chiara. Tutti gli ambienti hanno zoccolini in legno tinta noce.

Alla cantina si accede dal vano scala comune. Il cortile esterno è pavimentato in asfalto e consente l'accesso alle autorimesse.

*Impianti:*

- *Termico:* coevo alla costruzione dell'edificio, apparentemente a norma. Il riscaldamento è autonomo così come la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia, marca IMMERGAS, modello EXTRA, a basamento, è posizionata sul balcone. I radiatori sono in ghisa. Le condutture sono sotto traccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- *Elettrico:* coevo alla costruzione dell'edificio, apparentemente a norma. Impianto sottotraccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- *Condizionamento:* presente.

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

Quanto in esame è situato in un immobile ubicato nella zona nord del piccolo centro abitato di Casaltone, che dista dal comune di Sorbolo-Mezzani un paio di chilometri. Una località di circa 350 abitanti, sita a nord-est nel comune di Parma, da cui dista circa 15 km. Si tratta di una zona urbana con realtà residenziali. La dotazione dei servizi territoriali appare sufficiente in relazione all'estrema vicinanza al comune di Sorbolo-Mezzani, a sua volta importante nucleo abitato ben strutturato di 9.500 abitanti circa. Appena sufficienti risultano essere gli spazi a parcheggio pubblico nelle vicinanze, poiché il nucleo abitato si sviluppa lungo una strada provinciale (SP73) che all'interno del nucleo prende il nome di Str. del Canale.

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

L'immobile è una piccola palazzina di 6 u.i. situata in loc. Casaltone nel comune di Sorbolo-Mezzani. E' costituita da un blocco compatto a croce. Al lotto si accede da un ingresso pedonale e da uno carrabile entrambi su Str. del Canale.

La struttura è intelaiata in c.a. I solai sono in latero-cemento.

Lattenerie e pluviali sono realizzati in lamiera preverniciata. I serramenti esterni sono in PVC di tonalità verde oliva, come i parapetti in metallo dei balconi.

Le pavimentazioni esterne sono in asfalto. La recinzione perimetrale è realizzata con un basso muretto intonacato e sovrastante recinzione in ferro.

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

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

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

Al momento del sopralluogo risultava abitato dall'esecutato.

## 7. PROVENIENZA VENTENNALE

---

- Con atto del notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 14/01/2002, rep. n. 70748/20636, trascritto a Parma l' 08/02/2002 al n. **1826** del reg. part., il sig. \_\_\_\_\_ (nato a Parma il 10/03/1962, C.F.: \_\_\_\_\_) per la quota di 1/1 di piena proprietà acquistava l'immobile da \_\_\_\_\_ (con sede a Parma, PR, C.F.: \_\_\_\_\_) per la quota di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

## 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. 87323/24601, redatto in data 18/12/2007, a favore di " \_\_\_\_\_ ", con sede a Reggio Emilia (C.F.: \_\_\_\_\_), per un importo di € 140.000,00, della durata di anni 15, a garanzia di un mutuo di € 70.000,00. Iscritta a Parma il **09/01/2008 al n. 131** del reg. part. Contro \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Parma, redatto in data 14/11/2017 a favore di " \_\_\_\_\_ " con sede in Genova (GE) (C.F.: \_\_\_\_\_). Iscritta a Parma il **28/11/2017 al n. 3561** del reg. part. Contro \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Parma in data **14/07/2023 al n. 11272** del reg. part. a favore di " \_\_\_\_\_ ", con sede a Genova (C.F.: \_\_\_\_\_). 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. 43**, rilasciata in data 30/03/1999 prot. n. 5455 dal Comune di Sorbolo (PR). La pratica riguarda la "Nuova costruzione di due fabbricati residenziali in Casaltone di Sorbolo".

Individuata la **Variante 43.43** prot. n. 3080 del 09/07/2001 è relativa a modifiche apportate alla Concessione Edilizia n. 43 del 1999.

Individuata la Variante **43.43.2** prot. n. 6579 del 26/07/2001 è relativa a modifiche apportate alla Variante 43.43 del 09/07/2001.

L'immobile ottiene l'**Abitabilità n. 43/43.2** prot. n. 16282 in data 26/07/07 a seguito di domanda presentata dalla \_\_\_\_\_ con sede in Parma.

L'immobile in oggetto allo stato dei fatti NON E' CONFORME alla pratica del 26/07/2001. Lo stato dei fatti è sanabile tramite la presentazione di una CILA IN SANATORIA.

Le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati di Parma risultano conformi allo stato dei fatti sia al piano terra-cantine, sia al piano secondo-residenza, ma NON CONFORMI rispetto allo stato legittimato. Si prevederà quindi di indicare un importo per un nuovo accatastamento che sarà necessario solo nel caso si intenda procedere con il ripristino dei luoghi legittimati. Tale importo non sarà detratto, ma solamente indicato, intendendo la scrivente far rientrare nella detrazione l'opzione di sanatoria dello stato esistente. L'importo esiguo di un nuovo accatastamento si considererà rientrante nella detrazione forfettaria finale del 20%.

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

---

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

L'ammontare medio delle spese annuali è di circa € 500,00.

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

L'immobile con ventuno (21) u.i. non è un supercondominio.

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

E' stato reperito il regolamento Condominiale.

L'esercizio ordinario è decorrente dal 01/10 di ogni anno.

Ad oggi non esiste un supercondominio ma alcune spese sugli spazi comuni vengono ripartite al 50% con il vicino condominio amministrato dalla medesima società . La ripartizione millesimale relativa alle spese generali corrisponde quindi a 34,397/1000 così come i servizi generali e i consumi. La ripartizione relativa alle spese dell'ascensore corrisponde invece a 40,589/1000.

Il Condominio è amministrato da:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - 43125 Parma (PR)

Telefono: \_\_\_\_\_

Mail: \_\_\_\_\_

Il saldo della gestione precedente 2022/23, al 30/09/23 il sig. \_\_\_\_\_ risultava a debito di 2.494,21 €. A questi vengono sommati i 515,83 € del preventivo ordinario 2023/24, per un totale dovuto pari a 3.010,04 €.

Le rate risultano ripartite come di seguito:

dopo assemblea	28/02/24	30/04/24	30/06/24
1.210,04 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €

Le informazioni reperite presso l'Amministratore Condominiale al 21/03/2024 confermavano che il Sig. \_\_\_\_\_ avesse versato i 600,00 € della rata di febbraio, rimanendo quindi un insoluto pari a € 2.410,04.

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

L'immobile oggetto di stima è NON E' CONFORME ai titoli abilitativi autorizzati. Catastralmente risulta DIFFORME.

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>	4,20	25 %	1,10
P. SECONDO (appartamento)	m <sup>2</sup>	36,00	100 %	36,00
P. SECONDO (balcone)	m <sup>2</sup>	6,50	40 %	2,60
<b>TOTALE</b>				<b>39,70 m<sup>2</sup></b>

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

**Stato di Manutenzione:** L'unità immobiliare e il fabbricato nel suo complesso sono in buone condizioni sia di conservazione che di manutenzione. Non si rilevano apparenti ulteriori criticità. Le problematiche riscontrate sono da mettere in relazione ad aspetti di manutenzione ordinaria.

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

All'atto del sopralluogo non si rilevano apparenti fattori che incidano negativamente sul valore dell'immobile. Si segnala la rottura della pannellatura di vetro di una delle due ante della finestra della camera. Positiva è la valutazione del contesto urbano tranquillo in cui è inserito l'immobile che dista dal vicino abitato di Sorbolo appena due chilometri.

**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.

Si segnala che trattandosi di uno stato di fatto sanabile, la scrivente considera i costi per una sanatoria. Nel caso si optasse per un ripristino dello stato di fatto legittimato, rimarranno a carico dell'acquirente i costi di ripristino.



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 Sorbolo-Mezzani – Zona B1: Centrale/SORBOLLO CAPOLUOGO, per la destinazione residenziale individua il seguente range:

Abitazioni civili - NORMALE: 1.100,00 – 1.500,00 €/ m<sup>2</sup>;

La Borsa Immobiliare di Parma, secondo semestre 2023, per il territorio di Parma, comune di Sorbolo – C39, individua i seguenti valori:

abitazioni I fascia: 2.000,00 – 2.250,00 €/ m<sup>2</sup>;

abitazioni II fascia: 740,00 – 1.400,00 €/ m<sup>2</sup>;

- Valore commerciale dell'appartamento al mq: € 1.600,00

Pertanto:

Valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

- Appartamento: mq 39,70 x €/mq 1.600,00 = € 63.520,00

TOTALE € **63.520,00**

63.520,00	Valore Commerciale	-
2.500,00	Spese per sanatoria (sanzione+tecniche)	=
<b>61.020,00</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). La quota risultante si ritiene comprensiva dei costi di un eventuale nuovo accatastamento nel caso si opti per un ripristino dello stato legittimato. Si stima quindi un costo incluso di 300,00 euro oltre a diritti di presentazione.

€ 61.020,00 - 20% = € 12.204,00

€ 61.020,00 - € 12.204,00 = € **48.816,00**

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

61.020,00	Valore Commerciale	-
12.204,00	Abbattimento forfettario del 20 %	=
<b>48.816,00</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, 16 giugno 2024

Arch. Alessia Felisa



I.V.G.

DI PARMA