

Geom. Catia Bonati

Via G. Deledda 4 loc. Bogolese 43058 Sorbolo PR
cell/wa 3395445536

e-mail studio@catiabonati.it – pec catia.bonati@geopec.it

c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349

Albo Geometri di Parma n.1852

TRIBUNALE DI PARMA

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 50/2023

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, è stata nominata esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe, come da verbale e cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati nell' "ALLEGATO A al conferimento dell'incarico".

ADEMPIMENTI INIZIALI

È stata inviata comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al creditore ed al debitore esecutato, comunicando la data e luogo dell'inizio delle operazioni peritali.

CONTROLLO PRELIMINARE

Si è provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento, la certificazione notarile sostitutiva e la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., per verificarne la completezza e idoneità, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento.

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali degli immobili pignorati risultano indicati nella suddetta certificazione.

DEBITORE ESECUTATO - DITTA PROPRIETARIA – DIRITTI - QUOTE

SOPRALLUOGO

È stato effettuato sopralluogo, unitamente al Custode IVG, con accesso agli immobili pignorati, con piena collaborazione degli esecutati.

È stata esaminata la consistenza e l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, per verificare la corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale;

è stato accertato lo stato di conservazione ed acquisiti gli elementi necessari per la descrizione e valutazione, verificato lo stato di occupazione, eseguiti rilievi metrici e scattata idonea documentazione fotografica.

OGGETTO

Unità immobiliari ubicate in edificio condominiale denominato Condominio Residenza ai Boschi, e precisamente: abitazione al piano primo costituita dall'unione di due unità immobiliari contigue, oltre a due autorimesse, un locale deposito (ex autorimessa) al piano seminterrato e un appezzamento di terreno in uso esclusivo.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dall'atto di pignoramento risulta:

"Immobili siti nel Comune di Terenzo (PR) e censiti al catasto fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio 8 – particella 194 – sub.17 – C/6 – piano s1 – mq 28 – rendita euro 67,97
- Foglio 8 – particella 194 – sub.6 – A/3 – piano s1-1 – vani 4 – rendita euro 177,66
- Foglio 8 – particella 194 – sub.14 – C/6 – piano s1 – mq 12 – rendita euro 34,09
- Foglio 8 – particella 194 – sub.16 – C/6 – piano s1 – mq 17 – rendita euro 48,29
- Foglio 8 – particella 194 – sub.5 – A/3 – piano s1-1 – vani 3 – rendita euro 133,25"

CONFINI

ABITAZIONE (SUB.5 + SUB.6)

- a nord: parte con area cortilizia condominiale, parte ragioni di terzi e parte vano scala condominiale,
- ad est: parte con area condominiale e parte con vano scala condominiale di accesso,
- a sud ed ovest: con area condominiale;

AUTORIMESSA (SUB.14)

- a nord: parte con ragioni di terzi e parte ragioni degli esecutati,
- ad ovest: cortile condominiale di accesso,
- a sud: con ragioni di terzi,
- ad est: stenditoio condominiale;

AUTORIMESSA (SUB.16)

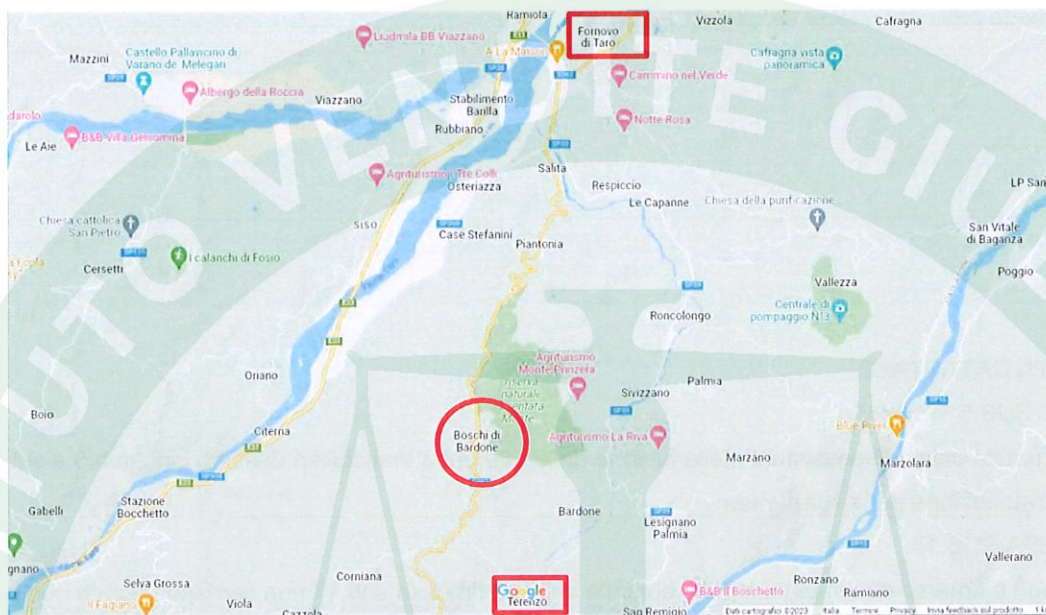
- ad est: ragioni degli esecutati,
- a nord: cortile condominiale di accesso,
- ad ovest: ragioni degli esecutati,
- a sud: ragioni degli esecutati;

DEPOSITO EX AUTORIMESSA (SUB.17)

- a nord: con area cortilizia condominiale di accesso,
- a sud: parte con stenditoio condominiale e parte con area condominiale,
- ad est: area condominiale,
- ad ovest: ragioni degli esecutati.

LOCALIZZAZIONE

Provincia di Parma, Comune di Terenzo, frazione Boschi di Bardone, strada Della Cisa n.16.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Boschi di Bardone è una piccola frazione del comune di Terenzo (PR), a 7 km dalla sede municipale, ed a 10 km dal paese di Fornovo provvisto di servizi, infrastrutture, stazione ferroviaria, centri commerciali e casello dell'Autostrada della Cisa (A15).

L'edificio condominiale è ubicato in zona collinare, nel centro abitato della frazione, collegata da servizio bus, attraversata dalla SS della Cisa, che porta all'omonimo passo appenninico tra Emilia e Toscana.

La zona potrebbe rispondere alle richieste di mercato di fascia bassa.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Le unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati della Provincia di Parma - Comune di Terenzo, foglio 8 – particella 194:

– **subalterno 5** – categoria A/3 – classe 2 - consistenza vani 3 – superficie catastale totale 50 m² - superficie catastale totale escluse aree scoperte 49 m² - rendita euro 133,25 - indirizzo: strada della Cisa Boschi di Bardone n. 16 - piano S1 – 1.

Deriva da originaria scheda prot. 3165/1982 del 29/04/1982.

– **subalterno 6** – categoria A/3 - classe 2 — consistenza vani 4 – superficie catastale totale 60 m² - superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 m² - rendita euro 177,66 – indirizzo: strada della Cisa Boschi di Bardone n. 16 - piano S1 – 1.

Deriva da originaria scheda prot. 3166/1982 del 29/04/1982.

– **subalterno 14** – categoria C/6 - classe 2 – consistenza 12 m² – superficie totale: 12 m² - rendita euro 34,09 – indirizzo: strada della Cisa Boschi di Bardone n. 16 - piano S1.

Deriva da originaria scheda prot. 3174/1982 del 29/04/1982.

– **subalterno 16** – categoria C/6 - classe 2 – consistenza 17m² – superficie catastale totale: 17m² - rendita euro 48,29 – indirizzo: strada della Cisa Boschi di Bardone n. 16 - piano S1.

Deriva da originaria scheda prot. 3176/1982 del 29/04/1982.

– **subalterno 17** – categoria C/6 - classe 1 – consistenza 28m² – superficie catastale totale: 28m² - rendita euro 67,97 – indirizzo: strada della Cisa Boschi di Bardone n. 16 - piano S1.

Deriva da variazione del 18/09/2023 n. PR0057132 per aggiornamento planimetrico.

Originaria scheda prot. 3177/1982 del 29/04/1982.

CONFORMITÀ CATASTALE

ABITAZIONE SUB.5 + SUB.6

Risultano difformità catastali consistenti nella fusione delle due unità immobiliari di abitazione sub.5 e sub.6, con diversa distribuzione degli spazi interni.

AUTORIMESSA SUB.17

Dal sopralluogo è emerso che la planimetria catastale dell'autorimessa sub.17 non corrispondeva a quella di proprietà dell'esecutato;

dalle ricerche effettuate si rilevava che:

- negli atti di provenienza, l'autorimessa sub.17 era identificata con la scheda n.3177 del 29/04/1982, distinta nelle tavole allegata all'atto stesso con il n.17,
- dalla verifica dei numeri delle schede di presentazione impressi sull'originale cartaceo (non visibile nella planimetria telematica) è emerso lo scambio di scansione tra la planimetria scheda n.3177 e la n. 3175 (sub.15)

È stata richiesta rettifica all'Agenzia delle Entrate, che ha provveduto ad attribuire le planimetrie esatte corrispondenti ai subalterni.

Risulta inoltre la successiva variazione di destinazione dello stesso sub.17 da autorimessa a locale deposito.

CATASTO TERRENI

L'edificio condominiale con l'area di sedime e cortilizia annessa, corrisponde al Catasto Terreni della Provincia di Parma - Comune di Terenzo - foglio 8 – particella 194 - qualità ENTE URBANO - superficie ha 00.12.75 (mq 1275) – partita 1.

Deriva da TIPO MAPPALE n.244 del 01/04/1982.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Si precisa che la presente relazione non contempla indagini di tipo geologico, chimico e/o idraulico, né inerenti la regolarità degli impianti tecnologici e delle strutture portanti (che esulano dalle competenze della sottoscritta) ed esclude tutti i macchinari e gli impianti autonomi rispetto all'immobile. Per una più completa descrizione e dettaglio sullo stato degli immobili si rinvia alla documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo ed altra documentazione allegata.

EDIFICIO CONDOMINIALE



Edificio condominiale di tre piani (seminterrato, rialzato e primo), composto attualmente da 7 appartamenti, e 9 autorimesse;

costruito all'inizio degli anni '80, con struttura e tipologia tipiche dell'epoca di costruzione.

Facciate esterne intonacate e tinteggiate; tetto a due falde, manto di copertura in tegole di cemento, lattoneria in rame; cornicione con travetti a vista e tavelle in laterizio, scuri in legno alle finestre; davanzali e soglie in marmo, aggetti balconi in c.a., parapetti balconi in muratura.

Portoncino d'ingresso in legno e finestre vano scala in legno e vetro con scuri in legno; vano scala con androne pianerottoli, ballatoi gradini e battiscopa in marmo, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate, con zoccolatura in smalto; barriera scale in metallo verniciato.

Locali comuni al piano cantine con pavimentazione in battuta di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Autorimesse con portoni basculanti in metallo; pavimentazione cortile in asfalto e parte in pietra, in cattivo stato; area verde su strada e lato sud; recinzione su strada in barriera metallica, sugli altri lati con rete metallica su fittoni, cancello carraio automatizzato (non funzionante).

Porzione di area verde in uso esclusivo e perpetuo, suddivisa per ogni singolo appartamento, a suo tempo utilizzata ad orto, ma da anni viene tagliata solamente l'erba.

L'edificio si presenta complessivamente in stato di conservazione e manutenzione al di sotto della norma.

APPARTAMENTO SUB.5 + SUB.6

Ubicato al primo (ed ultimo) piano, altezza interna m 2,70.

Costituito dalla fusione dei appartamenti ubicati nel lato sud della palazzina condominiale; composto da corridoio d'ingresso, pranzo-soggiorno con balcone, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno, camera con bagno e balcone;

Porta di accesso blindata in legno, porte interne in legno e vetri; pavimentazione in ceramica e parquet, bagni e cucina con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati o con tappezzeria; bagni con water, bidet, doccia, lavabo, attacco lavatrice.

Finestre e porte-finestre con serramenti in legno e vetro, con controinfissi in alluminio, e zanzariere danneggiate.

Balconi con pavimentazione in piastrelle di gres.

Impianti esistenti, sottotraccia, da verificarne funzionamento e conformità: impianto idraulico, elettrico, riscaldamento autonomo con termosifoni (il riscaldamento non è più centralizzato dagli anni 90), ed impianto autonomo di produzione acqua calda sanitaria.

L'appartamento si trova in stato di manutenzione e conservazione al di sotto della norma.

AUTORIMESSA SUB.14

Ubicata al piano seminterrato, altezza interna m 2,20, con accesso dal cortile condominiale ovest
Pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Impianto elettrico.

AUTORIMESSA SUB.16

Ubicata al piano seminterrato, altezza interna m 2,20, con accesso dal cortile condominiale nord
Pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Impianto elettrico.

LOCALE DEPOSITO EX AUTORIMESSA SUB.17

Ubicato al piano seminterrato, altezza interna m 2,20, con accesso dal cortile condominiale nord;
chiusura con infisso e porta in alluminio e vetro.
Pavimentazione in linoleum, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Impianto elettrico.

ORTO

Le unità immobiliari oggetto della presente godono dell'uso esclusivo e perpetuo delle aree verdi distinte con la lettera A e B nell'atto di provenienza, attualmente lasciate a prato.

APE

L'unità immobiliare di abitazione NON risulta dotata di attestato di prestazione energetica.

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano occupate, ed in possesso, dagli esecutati.

SERVITU' VINCOLI

Servitù attive e passive come da atto di provenienza, in particolare: *" una porzione di area cortilizia ubicata lungo il confine ovest e precisamente quella indicata nella planimetria sopra citata, con la lettera A e B è riservata in uso esclusivo e perpetuo agli appartamenti e autorimesse venduti con il presente atto..."*

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

- i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico;
- vincoli da prescrizioni di strumenti urbanistici.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI

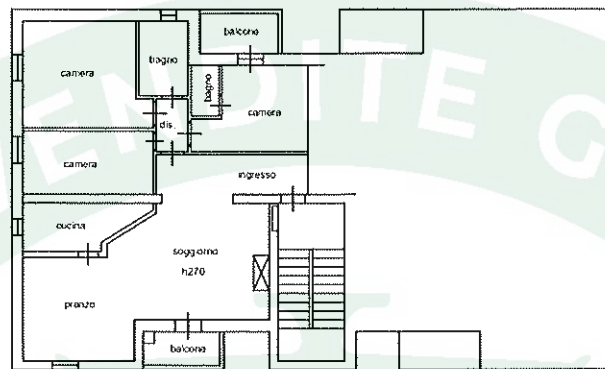


I.V.G.

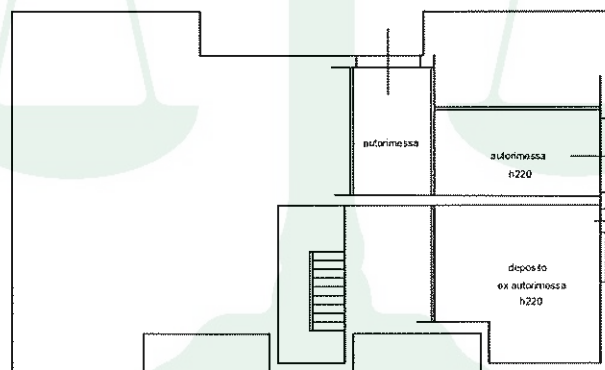
DI PARMA

SCHEMA PLANIMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI

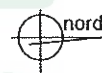
Da rilievo/ planimetria edilizia e catastale / non in scala



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO



PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono pervenute

Il suddetto atto richiama il precedente atto

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato costruito dalla società venditrice

CONDOMINIO

GESTIONE CONDOMINIALE

Condominio RESIDENZA AI BOSCHI

MILLESIMI

Dall'atto di provenienza risulta "con la comproprietà indivisibile delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del Codice Civile", nelle proporzioni di:

appartamento	a)	92 mm
appartamento	b)	115 mm
autorimessa	c)	15 mm
autorimessa	d)	22 mm
autorimessa	e)	29 mm

per un totale di 273 mm

PARTI CONDOMINIALI

"...fra dette parti comuni si annoverano: l'area su cui sorge il fabbricato e quella cortilizia circostante, i locali lavanderia e stenditoio nel seminterrato, il vano scala, i corridoi, il sottotetto e quant'altro...".

CONTABILITA' CONDOMINIALE

Dalla comunicazione dell'amministratore risulta che:

- le spese ordinarie annuali, ammontano mediamente ad euro 750,00;
- i pagamenti NON risultano regolari inerenti l'esercizio in corso 2023/24, per importi scaduti e non pagati di euro 750,75
- non esistono residui non pagati inerenti gestioni precedenti,
- non sono state deliberate spese straordinarie.

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

E' stata richiesta la documentazione edilizia all'archivio urbanistico-edilizio del comune di Terenzo, esaminata la pratica, onde procedere alla verifica della conformità urbanistica dei fabbricati e manufatti, mediante il raffronto con lo stato di fatto esistente.

Il fabbricato condominiale ove sono ubicate le unità immobiliari, è stato edificato a seguito di:

- concessione edilizia n.622 presentata il 24/11/1978, approvata in data 20/12/1978 e rilasciata in data 01/03/1979.

- inizio lavori 24/04/1979 – fine lavori 30/09/1981

- è stato dichiarato abitabile il 26/01/1982 n.622.

CONFORMITA' EDILIZIA

Risultano difformità consistenti nella fusione delle due unità immobiliari di abitazione sub.5 e sub.6, con diversa distribuzione degli spazi interni, realizzate in data non definita, senza titolo edilizio.

L'autorimessa sub.17 risulta attualmente utilizzata come deposito, mediante sostituzione del portone basculante con infisso e porta in alluminio e vetro.

PRATICHE

Si rende opportuna pratica di CILA in sanatoria per opere interne ed aggiornamento del catasto fabbricati, onde allineare lo stato di fatto con la documentazione edilizia e catastale.

Si ritiene che i costi diretti ed indiretti possano essere quantificati presumibilmente come segue:

- spese tecniche per rilievo dettagliato degli immobili, riproduzione grafica in scala idonea	euro	800,00
500,00		
- pratica di sanatoria edilizia, completa di allegati, asseverazioni, diritti e sanzioni	euro	1.400,00
- catasto fabbricati, predisposizione pratica DOCFA per aggiornamento planimetria, compreso diritti di presentazione	euro	500,00

Per un costo totale presunto di	euro	2.700,00
		=====

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente, risulta inserito negli strumenti urbanistici del comune di Terenzo – PRG - TAV.3.2 Boschi di Bardone - zona omogenea B - art. 17 – verde privato – art.20.

REGIME FISCALE

Immobile destinato ad abitazione di tipo economico, di categoria catastale A/3.

FORMALITA'

Sulle unità immobiliari oggetto della presente, alla data del 06/09/2023, risultano gravanti le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE Registro generale n. 5470 - Registro particolare n. 4224 del 17/03/2023

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento NON ha per oggetto una quota indivisa.

VALUTAZIONE DEI BENI

SUPERFICI

La **superficie lorda** è stata determinata con l'ausilio di planimetrie allegata alla documentazione edilizia e/o catastale, e rilievo diretto, comprendendo al 100% lo spessore delle murature esterne ed al 50% quelle verso altre unità immobiliari o proprietà.

La determinazione della **superficie commerciale** è stata determinata, con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa che considerano la superficie effettiva lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari: abitazione = 1,00, balconi = 0,50

VALORE

La valutazione dei beni viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, nullo escluso o eccettuato, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, anche in riferimento alla regolarità urbanistica e lo stato di occupazione; la stima è eseguita tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, ubicazione, stato di manutenzione, destinazione, piano, superficie, orientamento, andamento del mercato immobiliare.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, secondo le definizioni e procedimenti di stima e fonti di consultazione, utilizzando nel caso in esame il metodo di confronto del mercato (ricerca dei comparabili atto), apportando le opportune correzioni:

atto Notaio Beatrice Rizzolatti in Fornovo di Taro, del 30/05/1922 rep.31618 racc.7591 - trascrizione - registro generale 12752 registro particolare 9356.

Dalle indagini di mercato svolte, tenute presenti le caratteristiche degli immobili, si determina il valore come segue:

UNITA'	SUPERFICIE REALE MQ	COEFFICIENTI RIDUTTIVI	SUPERFICIE VIRTUALE MQ	SUPERFICIE TOTALE MQ	VALORE/MQ	VALORE TOTALE
APPARTAMENTO 5+6	108,00	1,00	108,00	111,85	590,00	65.991,50
balconi	7,70	0,50	3,85			
AUTORIMESSA 14	13,70	1,00	13,70	13,70	300,00	4.110,00
AUTORIMESSA 16	19,35	1,00	19,35	19,35	300,00	5.805,00
DEPOSITO (EX AUTORIMESSA 17)	34,00	1,00	34,00	34,00	300,00	10.200,00
						86.106,50

Valore totale = euro 86.106,50.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si ritiene di applicare una riduzione del valore come sopra indicato, nella misura che si ritiene idonea pari 10%, a causa della situazione generale del condominio e delle unità immobiliari.

= euro 86.106,50 x 0,90 =	euro 77.495,85
a dedurre spese per pratiche edilizie/catastali	euro - 2.700,00

Restano	euro 74.795,85

PREZZO BASE D'ASTA

Si determina il prezzo base d'asta mediante la riduzione del valore di mercato, come sopra indicato, nella misura che si ritiene idonea pari 20%, per maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita:

euro 74.795,85 – 20% = euro 59.836,68=

che si arrotonda ad **euro 60.000,00 (euro sessantamila).**

** *** **

Sorbolo 20 settembre 2023

L'esperto stimatore
f.to Geom. Catia Bonati

I.V.G.

DI PARMA

ALLEGATI

- 1 – CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 2 – ESTRATTO DI MATRIMONIO
- 3 – AVVISO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- 4 – VISURA CATASTALE ATTUALE E STORICA CATASTO FABBRICATI
- 4A - VISURA CATASTALE ATTUALE E STORICA CATASTO TERRENI
- 5 – ESTRATTO DI MAPPA TERRENI
- 5A - PLANIMETRIE CATASTALI
- 5B – RETTIFICA CATASTALE
- 6 – SCHEMA PLANIMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI
- 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI
- 7A - LOCALIZZAZIONE
- 8 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- 9 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 10 – ISPEZIONI IPOTECARIE
- 11 – ATTO DI PROVENIENZA
- 11A - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 12 - SCHEMA CON DESCRIZIONE SINTENTICA DEL CESPITE
- 13 - PERIZIA MODALITA' PRIVACY

I.V.G.

DI PARMA