



TRIBUNALE DI PARMA

RELAZIONE DI STIMA

ESECUTATO:

GIUDICE DELEGATO DOTT. ENRICO VERNIZZI

CURATORE: DOTT. MICHELE LANZI

CONSULENTE TECNICO: GEOM. MARCO VIGNOLI

con studio in Comune di Parma,

Via Emilia Ovest n. 81/A

Pec: marco.vignoli@geopec.it

Tel.: 0521 1651516

Conferimento di incarico in data 17/02/2023

INIZIO OPERAZIONI PERITALI:

18.02.2023

SOPRALLUOGO:

08.03.2023

LOTTO 1 – LOTTO UNICO

(porzione di edificio a schiera ad uso abitativo con autorimessa)

BENI SITI NEL COMUNE DI PARMA (PR)

STRADA BERGAMINA N. 9

PIANI TERRA E SEMINTERRATO

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome e Nome: _____,

Quota di possesso: $\frac{1}{2}$ (quota residua di $\frac{1}{2}$ intestata alla coniuge – _____)

Regime patrimoniale: stato civile coniugato in regime di comunione dei beni.

Si rimanda all'allegato estratto dell'atto di matrimonio.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Indirizzo: strada Bergamina n°9, Comune di Parma (PR).

Piano e Interno: Piano Terra (alloggio) e Seminterrato (pertinenze ed autorimessa).

Tipologia: porzione di edificio a schiera sviluppato su due livelli

Superficie commerciale: alloggio 117mq ed autorimessa 26 mq.

Confini:

L'alloggio confina:

- a nord con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 35, graffata alla particella 25 sub. 27, graffata alla particella 36 sub. 25 e graffata alla particella 154;
- ad est con area cortilizia ad uso esclusivo;
- a Sud con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 32, graffata alla particella 25 sub. 25;

- ad Ovest con area cortilizia ad uso esclusivo.

L'area cortilizia principale posta ad ovest confina:

- a nord con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 35, graffata alla particella 25 sub. 27, graffata alla particella 36 sub. 25 e graffata alla particella 154;
- ad est con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 25 sub. 16;
- a Sud con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 32, graffata alla particella 25 sub. 25;
- ad Ovest con strada Bergamina.

L'area cortilizia secondaria posta ad est confina:

- a nord con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 35, graffata alla particella 25 sub. 27, graffata alla particella 36 sub. 25 e graffata alla particella 154;
- ad est con altra unità immobiliare facente parte del complesso residenziale;
- a Sud con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 32, graffata alla particella 25 sub. 25;
- ad Ovest con l'alloggio oggetto di perizia.

La cantina confina:

- a nord con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 35, graffata alla particella 25 sub. 27, graffata alla particella 36 sub. 25 e graffata alla particella 154;;
- ad est con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 28;
- a sud con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 32, graffata alla particella 25 sub. 25;
- ad ovest con terrapieno.

L'autorimessa confina:

- a nord con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 29;

- ad est con corridoio condominiale identificato catastalmente alla particella 25 sub. 22;
- a sud con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 27;
- ad ovest con altra unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 33, graffata alla particella 25 sub. 26.

Estremi Catastali:

L'alloggio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sezione 005 al foglio 26, mappale 37, sub. 33, graffato al mappale 25 sub.26, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, RC Euro 453,19, Sup. Catastale 106 mq.

L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sezione 005 al foglio 26, mappale 37, sub. 28, categoria C/6, classe 5, Consistenza 25mq, Rendita Euro 68,43.

Storia Catastale degli immobili:

Si segnalano solo le variazioni più rilevanti, rimandando alle visure storiche allegate per ulteriori dettagli.

Le unità immobiliari sono state presumibilmente create catastalmente in data 07.06.2001.

Per entrambe l'impianto meccanografico risale al 07.06.2001.

Variazione del 07.06.2001 (pratica n. 109490 in atti dal 07.06.2001 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO n. 3538.1/2001).

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si individua un unico lotto, in quanto commercialmente più appetibile considerato lo stretto rapporto di pertinenzialità dell'autorimessa.

4. CREDITO FONDIARIO

Non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

5.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Gli immobili appartengono ad un complesso residenziale che si erge al centro del proprio lotto, sito in Parma, frazione di Roncopascolo in Strada Bergamina n. 9.

Servita dai mezzi pubblici di trasporto, la zona è caratterizzata da un contesto sociale con numerose abitazioni. Presenti anche ampie aree a verde privato.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.



5.2 Caratteristiche del complesso condominiale in cui è sita l'unità immobiliare:

Gli immobili di cui alla presente perizia appartengono al complesso immobiliare denominato "Corte delle Grazie", edificato in epoca antecedente al 1942 e ristrutturato interamente tra il 2000 e il 2001.

L'edificio in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto e denominato "Condominio Antica Corte Le Grazie 3", risulta di pianta rettangolare e sviluppato su due livelli, di cui il piano interrato ad uso pertinenziale agli alloggi (cantine, autorimesse, ecc) e il piano rialzato ad uso abitativo.

L'accesso pedonale avviene da Strada Bergamina, mediante cancello pedonale.

L'accesso carrabile, dal quale si accede a tutte le autorimesse, avviene da Strada Bergamina tramite cancello automatizzato, con rampa di raccordo tra piano stradale e piano a livello seminterrato.

Il lotto è recintato con muretti e recinzione metallica.

Le facciate della palazzina sono caratterizzate da rivestimenti in laterizio a vista.

5.3 Descrizione dettagliata delle unità immobiliari oggetto della procedura

Oggetto di perizia sono l'alloggio sviluppato su due piani e l'autorimessa sita al piano seminterrato.

L'alloggio, ovvero una porzione di edificio a schiera, ha accesso esclusivo direttamente da Strada Bergamina mediante cancello pedonale. Dall'area cortilizia principale si ha accesso al locale soggiorno, collegato direttamente alla cucina ed alla zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, una camera singola e un servizio igienico.

I serramenti dell'alloggio sono in legno con vetrocamera, con scuri in legno e zanzariere ad eccezione di un serramento nel locale soggiorno che risulta in metallo e dotato di vetrocamera.

Le pareti risultano tinteggiate in tutti i locali, in cucina è presente rivestimento ceramico limitatamente alla parete attrezzata mentre il servizio igienico risulta interamente rivestito. I locali sono pavimentati con piastrelle in gres ad eccezione delle camere da letto pavimentate in parquet. Tutti gli ambienti presentano soffitti di tipo mansardato con strutture in legno e tavole in laterizio a vista.

I serramenti interni sono in legno tamburato ad esclusione della porta di accesso ai locali situati al piano seminterrato, del tipo blindato.

Dal soggiorno dell'alloggio passando tramite la scala interna in legno si ha accesso al piano seminterrato dove sono situati i locali pertinenziali ovvero una cantina, un deposito cicli ed una lavanderia. Le pareti dei locali pertinenziali risultano intonacate e tinteggiate mentre tutti i pavimenti risultano in ceramica. I serramenti esterni nei locali pertinenziali sono in alluminio con vetrocamera, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato, ad esclusione della porta di collegamento con l'autorimessa pertinenziale, di tipo tagliafuoco (sull'infisso è installata targhetta identificativa riportante indicazione "REI 120"). Tutti gli ambienti presentano soffitti piani tinteggiati.

Tramite la cantina è possibile accedere all'autorimessa pertinenziale, pavimentata in battuto di cemento e dotata di portone basculante in lamiera zincata, le pareti sono realizzate in blocchi leca e successivamente tinteggiate.

L'alloggio è servito da impianto elettrico sottotraccia, per i locali posti al piano terreno, e con canalizzazioni a vista, nei locali siti al piano seminterrato. L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia murale a gas metano, marca Immergas e modello Zeus Maior, e termosifoni in ghisa in tutti gli ambienti, ad eccezione dell'autorimessa. Al piano terreno risulta presente impianto di climatizzazione estiva composto da due split, uno per la zona giorno ed uno per la zona notte.

Si segnala che il locale lavanderia ubicato al piano seminterrato è allestito a cucinino e dotato di fornelli a gas e cappa d'aspirazione, in conformità dall'uso legittimato.

Come desunto dall'atto di provenienza, l'alloggio è titolare della quota di proprietà sulle parti comuni condominiali pari a 54,367/1000 e l'autorimessa della quota di 6,843/1000.

5.4 Dati dell'Amministratore

L'amministrazione condominiale è affidata a SIF ITALIA S.R.L. sede in Parma in via Michelangelo Anselmi n. 8, 43126, Comune di Parma (PR).

Tel. 0521 / 987462

6. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato: dalla moglie comproprietaria

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono di proprietà dell'esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$.

In seguito al decesso dell'esecutato la quota di proprietà è in capo agli aventi causa.

Si ricostruisce di seguito la provenienza dal ventennio precedente degli immobili oggetto di pignoramento.

Atto di compravendita del notaio Angelo Busani, rep. N° 71028/20740 del 05/02/2002.

A favore di _____ che acquista in regime di comunione dei beni con la moglie _____ la quota di $\frac{1}{1}$ di proprietà (ciascun coniuge detiene pertanto la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà).

Contro _____ in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, in nome e per conto della _____

Atto d'acquisto degli immobili oggetto di procedura.

Atto di compravendita del notaio Angelo Busani, rep. N° 49116/12818 del 03/04/1998.

A favore di _____ in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, in nome e per conto della _____

Contro _____ per la quota in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuno.

Atto con cui viene acquistato il compendio di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE del 22/01/2019 – Registro Particolare 208 Registro Generale 1362 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1525/7819 del 22/01/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 25/10/2012 – Registro Particolare 12068 Registro Generale 17089 Pubblico ufficiale FONTANABONA GIOVANNI Repertorio 92566/27884 del 12/10/2012 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE (vedi nota sottostante);
- ANNOTAZIONE del 25/06/2002 – Registro Particolare 1522 Registro Generale 12718 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Repertorio 71016/20730 del 05/02/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2488 del 1998
- TRASCRIZIONE del 07/03/2002 – Registro Particolare 3181 Registro Generale 4686 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Repertorio 71028/20740 del 05/02/2002, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Nota

Con l'atto di compravendita n° 71028/20740 del 05/02/2002 la proprietà degli immobili è assegnata ai coniugi che si intestano la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno.

In seguito con atto n° 92566/27884 del 12/10/2012 tali beni confluiscono all'interno del fondo patrimoniale costituito.

L'istituzione del fondo patrimoniale è connessa al presupposto della celebrazione del matrimonio e come prevede l'art. 171 del Codice Civile “la destinazione del fondo termina a seguito dell'annullamento o dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio. Se vi sono figli minori il fondo dura fino al compimento della maggiore età dell'ultimo figlio. [...] Se non vi sono figli si applicano le disposizioni sullo scioglimento della comunione legale.”

La norma non specifica per il caso di morte del coniuge, ma interpretazioni successive (si veda lo Studio n° 2384 del 1999 da parte del Consiglio Nazionale del Notariato) indicano che

la fruizione del fondo perdura dopo la morte di un coniuge solo nel caso di presenza di figli e fino al raggiungimento della loro maggiore età.

Nel caso non vi siano figli minorenni il fondo è da considerarsi estinto.

Il sottoscritto Perito è pertanto del parere che il fondo patrimoniale abbia cessato la sua validità al decesso dell'esecutato, in quanto i figli hanno già compiuto la maggior età. Si rimanda al giudice la decisione in merito.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

I seguenti: Nell'atto di compravendita del notaio Angelo Busani, rep. N° 71028/20740 del 05/02/2002 viene precisato che anche agli immobili compravenduti è comune la proprietà dei seguenti immobili facenti parte del complesso edilizio, al foglio 26: map. 25 sub 10 e 22; mapp. 36 sub 18 e 19; mapp. 118 sub 14; mapp. 119 su 48.

Sono inoltre di proprietà comune all'intero complesso edilizio: strade, parcheggi interni, area a verde comune posta a nord, le recinzioni perimetrali esterne delle aree comuni al complesso, la rete di distribuzione dell'acqua potabile, del gas metano, dell'energia elettrica, telefonica e televisiva, dell'illuminazione, di raccolta e smaltimento acque meteoriche e acque nere e relativo depuratore.

Viene inoltre precisato che le strade dell'intero complesso sono gravate di eventuale servitù di passiva di passaggio, di gasdotto, acquedotto, rete fognaria, rete TV, rete telefonica, rete elettrica, a favore della contigua proprietà Borri a nord, per accedere e recedere dalla strada comunale della Chiesa di Roncopascolo.

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

Relativamente alla verifica di conformità lo scrivente segnala che a seguito di accesso agli atti presso gli archivi Comunali e dopo le necessarie verifiche, si dichiara che per le unità immobiliari in oggetto, inserite in edificio condominiale, sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2434/1993 rilasciata il 17/02/1995 per la costruzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 2082/1997 rilasciata in data 25/11/1997 a variante della C.E. 2434/1993;
- Concessione Edilizia n. 2713/1998 rilasciata il 01/03/1999 a variante delle C.C.E. n. 2434/1993 e 2082/1997;
- Concessione Edilizia n. 1243/2000 rilasciata il 03/07/2000 a variante delle C.C.E. n. 2434/1993, 2082/1997 e 2713/1998;
- Concessione Edilizia n. 3096/2000 rilasciata il 30/10/2000 a variante delle C.C.E. n. 2434/1993, 2082/1997, 2713/1998 e 1243/2000;
- Concessione Edilizia n. 459/2001 rilasciata il 28/03/2001 a variante delle C.C.E. n. 2434/1993, 2082/1997, 2713/1998, 1243/2000 e 3096/2000;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2182 presentata il 02/08/2001;
- Certificato di Conformità Edilizia n. 238/2003 rilasciato il 04/12/2003 mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista in sede di presentazione della richiesta.

Per quanto concerne la verifica della documentazione comunale sono state riscontrate lievi difformità interne e prospettiche all'alloggio ed autorimessa per cui sarà necessario presentare titolo in sanatoria ed aggiornamento catastale, quantificato complessivamente in euro 5.500.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si riporta di seguito la quantificazione delle spese condominiali del Condominio "ANTICA CORTE LE GRAZIE 3" riferite agli immobili oggetto della procedura.

Spese di gestione ordinaria: € 468,71

Spese straordinarie deliberate: € 58,44

Spese condominiali scadute ed insolte nell'anno in corso e nell'anno precedente
(elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.): € 1.439,05

11. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Il valore di mercato viene attribuito parametrando diversi dati reperibili dalle banche dati disponibili e da ulteriori valutazioni di immobili presenti sul territorio e ritenuti comparabili con quelli oggetto della presente stima in relazione a numerosi fattori, quali: l'ubicazione dell'immobile, la sua superficie, la sua destinazione, la razionale distribuzione dei locali, il grado di finitura e le caratteristiche dell'edificio nel suo complesso.

Di seguito vengono riportati gli elementi reperiti utili all'individuazione del più probabile valore di mercato.

In primo luogo si evidenziano i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, codice di zona: R8, relativi al 1° semestre anno 2022.

Abitazioni di tipo civile con valore ricompreso tra 830€/mq e 1.050€/mq.

In secondo luogo vengono richiamati i valori riportati nell'edizione 2022 dell'Osservatorio Immobiliare pubblicato da FIAIP che riportano le seguenti quotazioni.

Per la zona "RONCOPASCOLO" i valori relativi a

"ABITAZIONI" risultano essere: da 650€/mq a 950 €/mq

"AUTORIMESSE SINGOLE" risultano essere: da 9.000€ a 11.000 €

In terzo luogo vengono riportati i valori unitari espressi dal Borsino Immobiliare Online per la Zona Agricola di Strada Bergamina 9.

"ABITAZIONI" risultano essere: da 738€/mq a 959 €/mq

“AUTORIMESSE SINGOLE” risultano essere: da 12.655,77€ a 18.835,87 €

Alla luce delle quotazioni sopra riportate, considerata la conformazione dell'immobile assimilabile ad unità semi-indipendente con ampia area a verde e localizzata in complesso immobiliare di recente rinnovamento, si assume un valore unitario pari ad €/mq 950,00 per l'alloggio e di € 15.000,00 per l'autorimessa.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), come da indicazioni fornite anche dalla guida “Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare” predisposta dalla Borsa Immobiliare di Roma:

- a) 100% delle superfici calpestabili alloggio;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm);
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm);
- d) 25% delle superfici calpestabili dei balconi.

Nella presente stima si assume quindi:

destinazione	piano	sup. reale	perc. uso	sup. ragg.
Vani principali e acc. Diretti	T	78,89	100%	78,89
Accessori indiretti	S1	34,20	50%	17,10
Aree cortilizie	T	208,11	10%	20,81
Autorimessa	S1	25,99	corpo	

Si quantificano le seguenti detrazioni:

- Spese per intervento di conformazione urbanistica e catastale € 5.500,00
- Spese condominiali insolute € 1.439,05
- Abbattimento Forfettario per eventuali vizi occulti (20% del valore di stima)

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale immobili

Superficie commerciale alloggio	mq. 116,80
Valore unitario di riferimento	€/mq 950,00
Valore commerciale alloggio (mq 116,80 x 950 €/mq)	€ 110.960,95
Valore a corpo dell'autorimessa	€ 15.000,00
Valore Commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano ("a")	€ 125.960,95

b) Detrazioni:

- Spese per intervento di conformazione urbanistica e catastale	€ 5.500,00
- Spese condominiali insolute	€ 1.439,05
- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "a")	<u>€ 25.192,19</u>
Sommano complessive detrazioni ("b")	€ 32.131,24
Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (a - b)	€ 93.829,71
Valore quota di proprietà Sig. pari ad ½	€ 46.914,86
Valore finale della quota sui beni, LOTTO UNICO, che si arrotonda a (Euro Quarantasettemila/00)	€ 47.000,00

11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

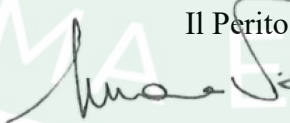
Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

Imposta sul valore aggiunto

Parma, li 04 maggio 2023

Il Perito


Geom. Marco Vignoli

