



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 73/23**

VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNO

APPARTAMENTO IN SALSOMAGGIORE TERME VIA FIUME n. 8

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. Flavio Baratta

nominato con provvedimento in data 15/03/2024

I

CONTROLLO PRELIMINARE

(comune a tutti i tre lotti)

1.1 MODALITA' DI DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE E VERIFICA DELLA STESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito della documentazione ipocatastale. Tale certificazione copre il ventennio a ritroso a partire dalla data del 23 maggio 2023 e comprende, per ogni lotto, il periodo dall'atto di provenienza all'attuale esecutato, risalendo inoltre fino agli atti di compravendita dal quale è derivata la proprietà. Nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali degli immobili e per ogni immobile è presente il certificato storico catastale.

1.2 GENERALITA' DELL'ESECUTATO

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento l'insieme dei beni costituenti i tre lotti è così descritto:

terreno in piena proprietà censito al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 47 m.le 132 e m.le 304 della consistenza di mq 2.610

immobili di piena proprietà censiti al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 23 m.le 644 sub. 1 cat. A/10 3,5 vani e al foglio 34 m.le 196 sub. 3 cat. A/4 4,5 vani

1.4 CORRISPONDENZA FRA LA SITUAZIONE ATTUALE E LA DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Vi è corrispondenza ad eccezione del fatto che nell'atto di pignoramento tutti gli immobili sono indicati come "terreni" mentre due di essi (al foglio 23 m.le 644 sub. 1 cat. A/10 vani 3,5 e al foglio 34 m.le 196 sub. 3 cat. A/4 vani 4,5) sono palesemente dei fabbricati e come tali censiti al catasto fabbricati.

Si precisa inoltre che, nella nota di trascrizione del pignoramento, tali beni sono correttamente indicati al Catasto Fabbricati.

1.5 MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA IN COMPROPRIETA'

Di tutti i beni è stata pignorata l'intera piena proprietà.

1.6 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Stante la situazione oggettiva dei beni pignorati, di diversa destinazione ed ubicazione si propone la vendita in tre distinti lotti dei quali il primo denominato LOTTO UNO è costituito da un appartamento posto in Salsomaggiore Terme Via Fiume n. 8, il secondo denominato LOTTO DUE, è costituito da locali ad uso ufficio posti in Salsomaggiore Terme Piazza Borsellino e Falcone n. 3 ed il terzo, denominato LOTTO TRE è costituito da terreni in parte edificabili posti in Salsomaggiore Terme, Via Fratelli Vignali

Premesso quanto sopra si procede con la stima del LOTTO UNO

II.

LOTTO UNO

APPARTAMENTO IN SALSOMAGGIORE TERME VIA FIUME n. 8

2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento distribuito su più livelli e facente parte di una vecchia palazzina costruita in aderenza con altre su quattro piani fuori terra ed uno interrato; il tutto in Salsomaggiore Terme Via Fiume n. 8,. L'appartamento ha i vani abitativi al secondo piano ed è dotato di bagno con accesso dal pianerottolo intermedio fra il secondo ed il terzo piano oltre a cantina, colombaia e due soffitte

Dati catastali:

Il bene così figura al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme

foglio 34 particella 196 sub. 3 cat A/4 cl. 3 vani 4,5 rendita catastale Euro 267,27

Confini: L'appartamento posto al secondo piano confina a nord a prospetto con via Fiume, ad est ragioni o aventi causa (edificio posto sul m.le 197 N.C.T.), a sud area cortilizia comune a prospetto e con vano scale comune, a ovest con ragioni ,,,,, o aventi causa (mappale 195 del N.C.T.)

La colombaia posta al piano primo confina a nord con stenditoio comune, ad est area cortilizia comune a prospetto, a sud ragioni , a ovest con ragioni o aventi causa (mappale 195 del N.C.T.)

Il bagno posto al piano intermedio fra il secondo ed il terzo piano confina a nord con vano scale comune e ragioni di terzi, a est area cortilizia comune a prospetto, a sud con ragioni condominiali, a ovest con ragioni o aventi causa (mappale 195 del N.C.T.)

La cantina posta al piano seminterrato confina a nord con terrapieno di Via Fiume, ad est ragioni o aventi causa (edificio posto sul m.le 197 N.C.T.), a sud o aventi causa e corridoio comune, a vano scale comune e cantina sub. 4

I due locali destinati a soffitta con adiacenti accessori posti al piano quarto formano un unico corpo confinante a nord con via Fiume a prospetto, a ovest con ragioni o aventi causa (mappale 195 del N.C.T.), a sud con vano scale comune e a prospetto con area cortilizia comune, a ovest con ragioni o aventi causa (mappale 195 del N.C.T.)

2.2 STATO DI POSSESSO

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato e quindi considerato libero ai fini estimativi

2.3 PROVENIENZA VENTENNALE

I tre lotti che si vanno a formare hanno provenienza diversa e più precisamente:

quanto al **lotto 1** costituito da appartamento posto in Salsomaggiore terme Via Fiume n. 8 è pervenuta all'attuale esecutato a seguito di acquisto con atto Notaio Dott. Mario Dages rep. 2506/1110 in data 20/12/2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Parma il 09/01/2012 al n 316 di reg. part.

Al dante causa (.....) il bene era pervenuto per acquisto, con atto Dott. Busani del 28/06/1997 rep. 45177 trascritto presso la Conservatoria di Parma al n. 7694 di reg. part. in data 28/07/1997, da potere dei sig.ri

2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura (pregiudizievoli)

- 1) Sui beni, in data 10/05/2023 al n. 7309 di reg. part., è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Parma in data 20/04/2023 rep 1745 a favore di

Che permarranno sui beni:

Si rimanda agli atti di provenienza per i patti sulle parti comuni e per ogni ulteriore eventuale gravame.

2.5 VERIFICHE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

Dalle ricerche effettuate e dallo stato oggettivo del fabbricato è emerso che la costruzione del fabbricato in cui i beni pignorati si trovano è stata iniziata anteriormente al 01/09/1967. Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva la presenza di una parete divisoria realizzata in epoca remota all'interno del locale colombaia e non rappresentata nella precitata planimetria. Non si riscontrano altre difformità significative.

2.6 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non vi è un amministratore condominiale

2.7 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Quanto pignorato è costituito da un appartamento sviluppantesi su più livelli e facente parte di una palazzina di vecchia costruzione eretta in aderenza con altri fabbricati, lungo il lato sud della via Fiume. Siamo in zona semicentrale e comunque ben servita



Il fabbricato in cui si trova il bene periziato ha datazione incerta ma presumibilmente è dei primi del novecento ed è stato costruito in muratura di laterizio, solai in legno/laterizio, struttura del tetto in legno e manto di copertura in tegole in cotto tipo marsigliese. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ma ora ammalorate dal trascorrere del tempo, la lattoneria è in parte in lamiera zincata ed in parte in acciaio; i serramenti esterni sono in legno con ante a spadarelle orizzontali, le finestre in parte in pvc con vetrocamera nella zona prettamente abitativa ed in abete con vetro semplice nei locali accessori.

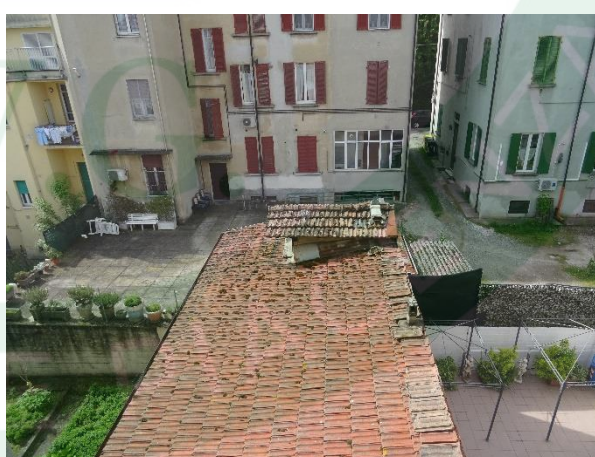
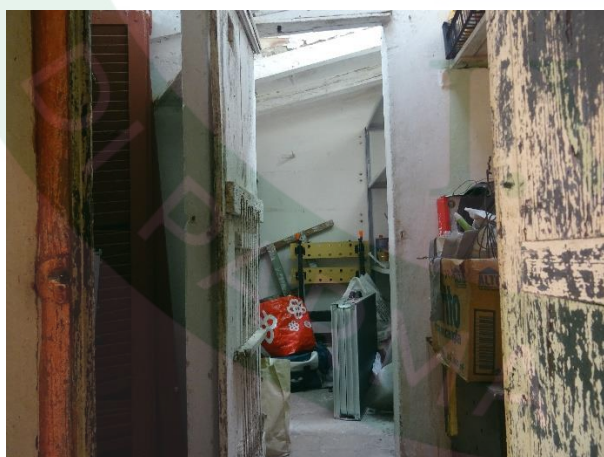
In lato sud vi è una piccola corte comune lasciata in stato di abbandono.



All'interno, oltrepassato l'androne di accesso comune nel quale sono presenti tracce di stile liberty,



abbiamo una ampia cantina al piano seminterrato,



e

locali accessori al primo piano catastalmente indicati come piccionaia ma da tempo non più utilizzati per tale scopo ed ora di fatto costituiti da ripostigli mansardati con un asorta di abbaino sul tetto dal quale, in tempi remoti, spiccavano in volo i piccioni.

Abbiamo poi la parte prettamente abitativa al piano secondo costituita da ingresso, cucina soggiorno e camera; il bagno ricavato in uno spazio intermedio ricavato sul lato sud del

ballatoio fra il secondo ed il terzo piano ed infine locali soffitta raggiungibili tramite una ripida scaletta in legno posti al piano quarto



Le finiture della parte civile sono caratterizzate da pavimentazioni in vecchie marmette o cementine in stile liberty nei vani principali, da porte in legno tamburato,



da finestre in parte in pvc con vetrocamera ed in parte in legno con vetro semplice, da serramenti esterni in legno del tipo a spadarelle orizzontali, datati .

Il riscaldamento dell'appartamento è predisposto con termosifoni a parete i termosifoni ma non ne è stato possibile verificare il funzionamento e l'eventuale centralizzazione o meno. Nell'appartamento non è presente né la caldaia né il boiler per la produzione di acqua calda per la cucina ed il bagno.

Lo stato di conservazione del bene è mediocre ed in linea con la vetustà dello stesso

2.9 METODOLOGIA ESTIMATIVA E VALORE DEL BENE

Il bene è stato stimato secondo il metodo della stima comparativa, basato sul valore di beni simili o assimilabili che siano stati oggetto di compravendite o trattative di recente in zone limitrofe o comunque paragonabili con quella in cui il bene si trova. A tale scopo si è effettuata una ricerca presso operatori del settore ed un confronto con le offerte del mercato immobiliare in zona. Come dato marginale si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il Listino della Borsa Immobiliare di Parma.

Ai fini valutativi, sono poi stati considerati l'età dell'immobile, la appetibilità commerciale della zona, lo stato delle finiture, la mancanza di aree esterne in uso esclusivo e la mancanza dell'autorimessa.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie dei muri esterni e delle tramezzature per intero, i muri di confine al 50%, la cantina e la "piccionaia" al 25%, il sottotetto al 15%.

Si è così ottenuta una superficie commerciale di mq 56,00 circa per la parte abitativa a cui si aggiungono mq. 3 circa di superficie commerciale della piccionaia, mq. 5,00 circa per la cantina e mq. 7,50 circa per i locali al sottotetto ottenendo 71,50 mq. commerciali totali

Conseguentemente si è così determinato il valore di stima:

superficie commerciale mq. 71,50 x Euro 500,00 = Euro 35.750,00

a dedurre abbattimento forfettario previsto dal quesito dovuto alla differenza di costo degli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno e non sui valori catastali e sulla mancata garanzia per vizi occulti e per la bonifica da eventuali rifiuti 35.750,00 x -20% = - Euro 7.150,00

restano Euro 28.600,00

3.0 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI PIGNORATI COSTITUENTI IL LOTTO 1

Secondo il tecnico scrivente il valore finale del LOTTO 1, è pari a Euro 28.600,00 (diconsi Euro ventottomilaseicento/00)

Noceto lì 01 agosto 2024

Geom. Flavio Baratta

Allegati:

- 1) ricevuta raccomandata di inizio delle operazioni peritali
- 2) estratto riassunto atto di matrimonio
- 3) visura catastale aggiornata
- 4) planimetrie catastali
- 5) documentazione fotografica
- 6) copia atti di provenienza
- 7) ispezione ipotecaria finale
- 8) schema con descrizione sintetica
- 9) perizia "privacy", depurata dei dati personali
- 10) attestazione di invio di copia della perizia all'esecutato