



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

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

VERSIONE PRIVACY

LOTTO DUE

**LOCALI AD USO UFFICIO POSTI IN SALSOMAGGIORE
TERME PIAZZA BORSELLINO E FALCONE N. 3**

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 precedente 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 DUE

II. LOTTO DUE UFFICIO IN SALSOMAGGIORE TERME PIAZZA BORSELLINO e FALCONE n. 3

2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di locali ad uso ufficio con annessa cantina al seminterrato direttamente raggiungibile con scala interna ed area cortilizia in uso esclusivo facenti parte del condominio denominato "Torre 2".

Dati catastali:

Il bene così figura al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 23 m.le 644 sub. 1 cat. A/10 classe 2 vani 3,5 rendita Euro 714,00

Confini:

l'unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra confina a nord ed a est con area condominiale, a ovest con area condominiale e vano scale condominiale, a sud con vano scale condominiale e subalterno 2

La cantina al piano seminterrato confina a nord con corridoio comune, a est con terrapieno comune, a sud con subalterno 2, a ovest con subalterno 8 e con vano scale condominiale

2.2 STATO DI POSSESSO

Il bene è stato ceduto in locazione a _____ con contratto stipulato il 10/06/2021 e registrato il 08/07/2021. La locazione ha durata di sei anni con decorrenza dal 01/07/2021 e scadenza il 30/06/2027. Al termine si intenderà tacitamente rinnovata per altri sei anni ma nel contratto è previsto che il conduttore possa recedere anticipatamente

in qualsiasi momento con un preavviso di mesi sei. Il canone è pattuito in Euro 5.400,00 annui ed è ritenuto congruo dal tecnico scrivente.

2.3 PROVENIENZA VENTENNALE

Il lotto 2, costituito da un ufficio in Piazza Borsellino e Falcone, è pervenuto all'attuale esecutato a seguito di acquisto, con atto Notaio Dott. Sozzi Fernando rep. 38159 in data 08/10/1999 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Parma il 21/10/1999 al n 11286 del reg. Part. da potere di

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

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 è emerso che il fabbricato in cui i beni pignorati si trovano è stato costruito conseguentemente alla concessione edilizia n 108/96 rilasciata da Comune di Salsomaggiore Terme il 06/08/1996 e successiva concessione in variante n. 111/98 del 08/06/1998. In data 10/06/1998 i lavori sono stati ultimati e in data 07/09/1999 è stato rilasciato Certificato di autorizzazione di abitabilità prot. n. 98/13472 pratica 3922.

Dal confronto fra lo stato di fatto e detti atti si riscontra la mancata realizzazione del pezzo di parete delimitante il ripostiglio e la mancata realizzazione di una parete divisoria nel bagno che aveva funzione di creare un antibagno.

Quest'ultima andrà ripristinata con un costo stimato di Euro 2.500,00

Le difformità sopracitate sono presenti anche rispetto alle planimetrie catastali ma non sono tali da modificare la rendita catastale.

2.6 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il condominio è amministrato da Honey Property Management S.r.l. che interpellata ha dichiarato che il debito dell'esecutato, alla data del 22/04/24 era di Euro 424,13

2.7 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni descritti nel presente LOTTO 2 sono costituiti da locali ad uso ufficio con annessa cantina ed area cortilizia in uso esclusivo facenti parte del condominio denominato "Torre 2" costituito da un edificio di quattro piani fuori terra che a sua volta è parte di un più ampio complesso immobiliare sorto nella periferia sud-est del capoluogo e composto da quattro edifici uguali che si affacciano in linea sulla piazza Borsellino e Falcone. Tutti i suddetti fabbricati hanno negozi/uffici al piano terra.



I locali oggetto di stima sono posti in parte al piano terra, dove abbiamo un ampio vano adibito a reception e ufficio, un secondo locale ufficio, un vano arretrato adibito a ripostiglio, un bagno e il vano scale di accesso allo scantinato.





La cantina , accessibile dal precitato angusto vano scale, è dotata di finestrella verso l'area ad uso esclusivo e di porta di accesso al corridoio condominiale. Nelle pareti della cantina si notano in più punti fessurazioni e crepe causate da movimenti di assestamento del fabbricato



Le finiture dell'ufficio sono caratterizzate da pavimentazioni in ceramica 25 x 25 posata in diagonale, da porte in legno tamburato, da finestre e vetrine in alluminio con vetro singolo (del quale non si hanno documentazione in merito alla caratteristiche isolanti e di antieffrazione). Si nota inoltre la mancanza di avvolgibili esterni alla quale si è sopperito montando tapparelle a tenda interne; si nota inoltre la scala di accesso alla cantina, angusta, quasi a chiocciola e priva di rivestimento dei gradini.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas alimentante il termosifone a parete del bagno e l'acqua calda mentre negli uffici una macchina esterna alimenta i ventil convettori posati sulla pavimentazione.



Il bagno è di ampie dimensioni ma privo di doccia o vasca oltre che della prevista parete divisoria di separazione fra antibagno e sanitari. La rubinetteria è monocomando ed il rivestimento in ceramica.



La cantina ha pavimentazione in battuto di cemento, soffitti tinteggiati ma non intonacati, punto luce e porta in lamiera di separazione con il corridoio comune

L'area in uso esclusivo è costituita da una porzione di porticato adiacente in lato nord all'ufficio; è pavimentata con quadrotti in cemento





Lo stato di conservazione del bene è buono

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 presenza di lievi irregolarità edilizie, la presenza di una area ad uso esclusivo.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie dei muri esterni e delle tramezze per intero, dei muri di confine al 50%, della cantina al 25% e dell'area in uso esclusivo al 10%. La scala interna è stata conteggiata una volta sola.

Si è così ottenuta una superficie commerciale di mq 78,00 circa per l'ufficio, mq. 3,00 circa per l'area in uso esclusivo e mq. 5,00 circa per la cantina. La superficie commerciale totale è quindi di circa mq. 86,00

Conseguentemente si è così determinato il valore di stima:

superficie commerciale mq. 86,00 x Euro 900,00 = Euro 77.400,00

a dedurre costo stimato per sanare/ripristinare le difformità edilizie comprensivo di
oblazione, spese tecniche ed IVA a corpo - Euro 2.500,00

restano Euro 74.900,00

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 74.900,00 x -20% = - Euro 14.980,00

restano Euro 59.920,00

che si arrotondano ad Euro 59.900,00

3.0 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI PIGNORATI COSTITUENTI IL LOTTO 2

Secondo il tecnico scrivente il valore finale del LOTTO 2, è pari a Euro 59.900,00 (diconsi Euro cinquantanovemilanovecento/00)

Noceto li 03 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) estratto concessioni edilizie
- 8) contratto di locazione
- 9) ispezione ipotecaria finale
- 10) schema con descrizione sintetica
- 11) perizia "privacy", depurata dei dati personali
- 12) attestazione di invio di copia della perizia all'esecutato