



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 129/2023

ESECATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: arch. Anna Bizzarri

nominato con provvedimento in data 09/11/2023

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.



ESECUTATI

Stato civile: libero

OPERAZIONI PRELIMINARI

La sottoscritta ha esaminato la documentazione del fascicolo per verificarne la completezza e la corretta individuazione dei beni soggetti a Esecuzione Immobiliare, accertandone la completezza.

Si precisa infine che il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Quesito 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Immobili oggetto di Pignoramento e ubicazione

Appartamento con cantina e soffitta di pertinenza ubicato a San Polo di Torrile, comune di Torrile, Strada Asolana nn. 13-19-21-27.

Diritto reale pignorato

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Torrile (PR)

- Foglio 30, particella 184, subalterno 7, categoria A/2, classe 1, vani 3,5 (Rend. € 325,37);

- Foglio 30, particella 184, subalterno 35, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 14 (Rend. € 21,69);

Confini Appartamento: a nord con cavedio e vano scala comuni e lastrico solare, a est con lastrico solare e il tetto condominiali, a sud con cortile comune, a ovest con altro appartamento e cavedio



condominiale.

Cantina: a nord corridoio condominiale e altra cantina, a est e a ovest con altre unità immobiliari e a sud con cortile comune.

Soffitta: a nord con cavedio comune, a sud con cortile comune, a est e a ovest con lastrico solare.

DESCRIZIONE

Contesto territoriale: L'edificio si trova nella zona centrale della frazione San Polo di Torrile, sede municipale, a pochi km dal capoluogo di provincia Parma. E' collegata alla città da varie corse giornaliere di trasporto pubblico; nella frazione sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

Descrizione del fabbricato: Trattasi di un edificio condominiale costruito alla fine degli anni 80 composto da attività commerciali al piano terra e appartamenti ai piani superiori. Le aree cortilizie e le aree coperte che si trovano al piano terra (individuate catastalmente come beni comuni non censibili) sono asservite a pubblico passaggio pedonale.

Sul lato sud si trova un'area a verde pubblico. Il fabbricato è composto da quattro corpi scala che si articolano attorno ad un cavedio centrale ed è disposto su quattro piani fuori

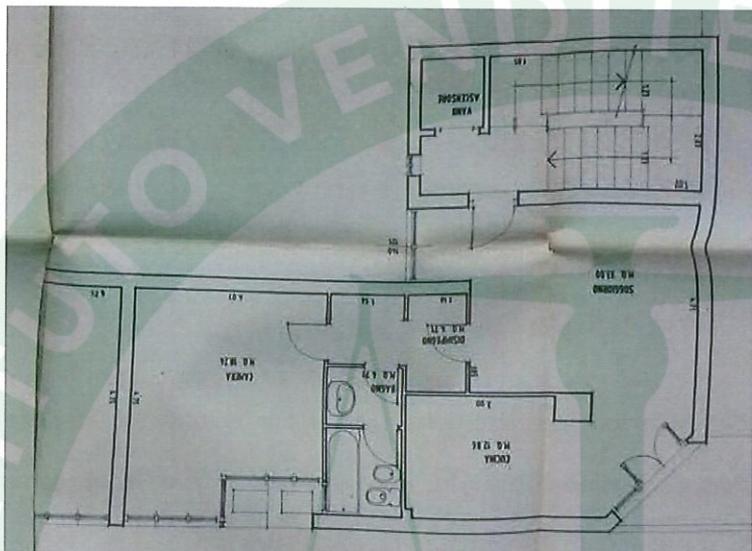


terra oltre ad un piano seminterrato e alcune soffitte in copertura; la parte prospiciente la strada Asolana presenta piani sfalsati rispetto al resto del fabbricato. Al piano terra si accede ad alcune attività commerciali e alle scale condominiali tramite spazi porticati.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con copertura piana e solai in latero cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.



Seppur in discrete condizioni le finiture del fabbricato cominciano ad evidenziare situazioni di lieve



degrado per quanto riguarda i tinteggi e le pavimentazioni esterne.

Appartamento: L'appartamento si trova al piano terzo e vi si accede dal vano scala sul lato sud-est. Esso è composto da un ingresso soggiorno separato dalla cucina da una parete; dal soggiorno si accede ad un piccolo balcone e,

tramite un piccolo disimpegno, ad una camera ed a un bagno con antibagno.

Nella camera da letto si accede tramite una botola con apertura motorizzata alla una soffitta di pertinenza.

Finiture: i pavimenti e i rivestimenti, in bagno ed in cucina, sono in ceramica. Le murature sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, la porta di ingresso è blindata; i serramenti



sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in plastica; il bagno è dotato di wc, bidet e vasca mentre il lavabo si trova nell'antibagno. L'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento è costituito da una caldaia che alimenta termosifoni a colonna.



L'appartamento, pur presentando le finiture dell'epoca si trova in buone condizioni di manutenzione.

Soffitta: vi si accede da una botola a soffitto nella camera da letto tramite una scala retrattile elettrica. Si tratta di un locale con soffitto a volta con



murature intonacate e tinteggiate e pavimentazione in ceramica. Presente impianto elettrico fuori traccia e uno split non funzionante. Sul lato ovest è presente una piccola finestra che si affaccia sul lastrico solare.

Cantina: piccolo locale ubicato al piano seminterrato caratterizzato da pavimento in ceramica murature intonacate e tinteggiate e impianto elettrico fuori traccia. La porta è in lamiera.



Superfici effettive:

Abitazione mq 70.25

Cantine mq 2.16

Balcone mq 5.07

Soffitta mq 20.00

Quesito 2-3 – ANNO DI COSTRUZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito di Concessione Edilizia n. 73/1987 rilasciata l'11/03/1988 e successiva variante n. 91/1992 rilasciata il 12/11/1992.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 18/01/1993.

Il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto non ha evidenziato alcuna difformità.

Quesito 4 – Non vi sono terreni agricoli colpiti dalla Esecuzione, quindi non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 5 – DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Comune di Torrile (PR)



- Foglio 30, particella 184, subalterno 7, categoria A/2, classe 1, vani 3,5 (Rend. € 325,37);
- Foglio 30, particella 184, subalterno 35, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 14 (Rend. € 21,69);

Quesito 6 – REGOLARITA' ATTO PIGNORAMENTO E CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI

L'immobile in questione risulta esattamente identificato nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del provvedimento.

Quesito 7 – PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Storia ventennale: al ventennio gli immobili appartenevano all'esecutato che ha acquistato l'immobile con atto notaio Vincenzo Spadola del 03/07/2003 Rep 21541 trascritto a Parma il 15/07/2003 – R.P. 11409.

Vincoli e oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente: -----

Vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura:

Nel ventennio gli immobili in questione sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di € 100.000 contratto con mutuo a rogito notaio Vincenzo Spadola in data 03/07/2003 rep. n. 21542/2450. Somma garantita totale € 150.000 a favore di _____ iscritta a Parma il 15/07/2003 R.P. 3138;
- ipoteca giudiziale per una somma di € 11.000 euro derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma in data 21/12/2016 rep. 3001, a favore del _____ trascritto a Parma il 08/05/2017 al n. 1306 R.P.;
- ipoteca di rinnovazione di mutuo iscritta a Parma in data 05/06/2023 R.P. 1551 a seguito di contratto di mutuo a rogito notaio V. Spadola in data 03/07/2003 Rep 21542;
- pignoramento immobiliare a favore del condominio Vittoria emesso dal Tribunale di Parma il



Alla data di redazione della presente perizia è stata effettuata ulteriore visura ipo-catastale che non ha dato però altri risultati oltre alle formalità qui sopra elencate.

Situazione condominiale, millesimi di proprietà e spese condominiali-

I millesimi di proprietà sono 25,39 per appartamento e cantina, e 1,14 per la soffitta

Amministratore: Marco Ceresini

Al 31/12/2023 risultano i seguenti saldi:

appartamento: proprietario € 13.692,37 - inquilino € 494,34

soffitta: proprietario € 201,60 - inquilino € -245,05

Il preventivo per l'anno 2024 è:

appartamento: proprietario € 228,51 - inquilino € 852,53

soffitta: proprietario € 10,26 - inquilino € 7,44

Ad oggi risulta scaduta la prima rata relativa a luglio 2024; quindi il totale complessivo degli importi scaduti risulta il seguente:

proprietario € (13.692,37+201,60) + € (45,70 + 2,05) = 13.941,72

inquilino € (494,34 – 245,05) + € (170,51 + 7,44) = € 427,24

Sono inoltre state deliberate delle spese straordinarie la cui quota di competenza, ad oggi non saldata è di € 13.265,00, per un totale a carico del proprietario di € 27.206,72.

Quesito 8 - VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione prende a riferimento la superficie commerciale dell'unità abitativa, calcolata



applicando i seguenti parametri mercantili: sviluppo della superficie, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali esterni; a detta superficie si attribuisce parametro 1; alla superficie della soffitta viene attribuito parametro 0.3, alla superficie del balcone viene attribuito parametro 0,50; alla superficie delle cantine viene attribuito parametro 0,25.

La stima avviene per comparazione, in base alle informazioni acquisite nella zona circa il valore medio unitario della zona (€/mq) oppure prendendo spunto da alcune banche dati (ad es. Osservatorio Immobiliare di Parma FIAP e/o l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. delle Entrate).

Per la valutazione dell'immobile, oltre al periodo di stagnazione del mercato immobiliare si tiene conto delle discrete condizioni del condominio e dell'appartamento precedentemente descritti.

Si ritiene congruo, un valore unitario di 1.250 €/mq.

Alle superfici sopra descritte si applicano i parametri sopra elencati onde ottenere la superficie commerciale; quindi:

Superficie commerciale

Abitazione (param. 1)	mq 70.25	mq 70.25
Cantine (param. 0.25)	mq 2.16	mq 0.54
Balcone (param. 0.5)	mq 5.07	mq 2.03
Soffitta (param. 0.3)	mq 20.00	mq 6.00
Totale superficie		<u>mq 78.82</u>

Riepilogando:

- abitazione con pertinenze: mq 78,82 x 1.250 €/mq = € 98.525,50

Valore degli immobili

Abbattimento forfettario (20%): € 98.525,50 - 20% = € 78.820,00

VALORE FINALE DEL BENE (PREZZO BASE D'ASTA) : € 78.800,00 (settantottomilaottocento //00)



Quesito 9 – L'immobile non è divisibile in lotti.

Quesito 10 – L'immobile è locato con contratto di locazione decorrente dal 01/04/2014 e con scadenza il 31/03/2018 (registrato il 24/04/2014), contratto che si è rinnovato di ulteriori 4 anni e così a seguire, non essendo intervenuta disdetta nei termini di legge. Allo stato attuale quindi il contratto resterà valido alle condizioni di stipula fino al 31/03/2026.

Il canone annuo è di € 4.200 corrispondente a 350 €/mese.

Si ritiene che detto canone è congruo rispetto i valori della zona.

Quesito 11 – L'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Parma, 13/08/2024

Il tecnico

Arch. Anna Bizzarri

ALLEGATI:

- a) certificato residenza
- b) visure catastali
- c) estratto di mappa
- d) planimetrie catastali
- e) stralcio pratiche edilizie
- f) documentazione fotografica
- g) copia atto di compravendita
- h) ispezioni ipotecarie
- i) Contratto di locazione
- j) Documentazione condominiale

