



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

**redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione
dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008)**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 7 / 2024 R.G.Esec.

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

**CONSULENTE TECNICO: Geom. GIULIO RUSTICI, con studio in Parma, B.go A. Mazza
n° 1**

**nominato con provvedimento in data 21/03/2024 (pervenuto via PEC il 22/03/2024; accettazione
incarico in pari data).**

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina.

Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici, con studio in Parma, B.go A. Mazza n° 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al n° 1666 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n° 55, dopo avere effettuato:

- ricerche anagrafiche dell'esecutato presso i Servizi Demografici del Comune di Parma;
- inviato raccomandata AR all'esecutato (notificata allo stesso in data 09/04/2024), trasmessa pure con PEC al legale del creditore procedente e con e-mail al Custode IVG, per comunicazione inizio operazioni peritali presso lo studio dello scrivente per il giorno 18/04/2024 ore 11,00 (cfr. doc. n° 1); alla data fissata l'esecutato non si è presentato all'incontro;
- fissato con il l (Custode IVG) sopralluogo per il giorno 02/05/2024 ore 10,00; in quella sede ho fatto firmare al per presa visione ed accettazione, la comunicazione di inizio operazioni peritali, che in precedenza era stata inviata tramite PEC al legale del creditore procedente (cfr. doc. n° 2); ho inoltre, per quanto possibile, effettuato rilievi planimetrici e fotografici dell'alloggio colpito;
- ricerche catastali (Terreni e Fabbricati) e reperito catastino;
- ricerche di verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma in merito alla documentazione ipocatastale agli atti;
- reperiti titoli di provenienza presso lo Studio Notarile Lambertini e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Parma;
- richiesta di accesso agli atti presentata all'Archivio Storico del Comune di Parma per ricerche titoli edilizi abilitativi;
- ricerche presso lo studio dell'amministratore pro-tempore;
- ricerche e indagini di mercato;

si è posto in grado di rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. G.E. e conseguentemente redigere il presente elaborato peritale.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano sesto-sottotetto dell'edificio condominiale in Parma, Piazza Caduti del Lavoro n° 5, denominato "Condominio Vittoria"; la zona è posta sull'asse viario Ovest della città.

Si puntualizza che il "Condominio Vittoria" è costituito da un grande fabbricato, planimetricamente con andamento curvo, che ricomprende i civici 2/A e 2/B di Via Jenner nonché il civico 5 di Piazza Caduti del Lavoro.

Di seguito, per un migliore inquadramento territoriale, si riportano alcune immagini aeree tratte dalla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 3).

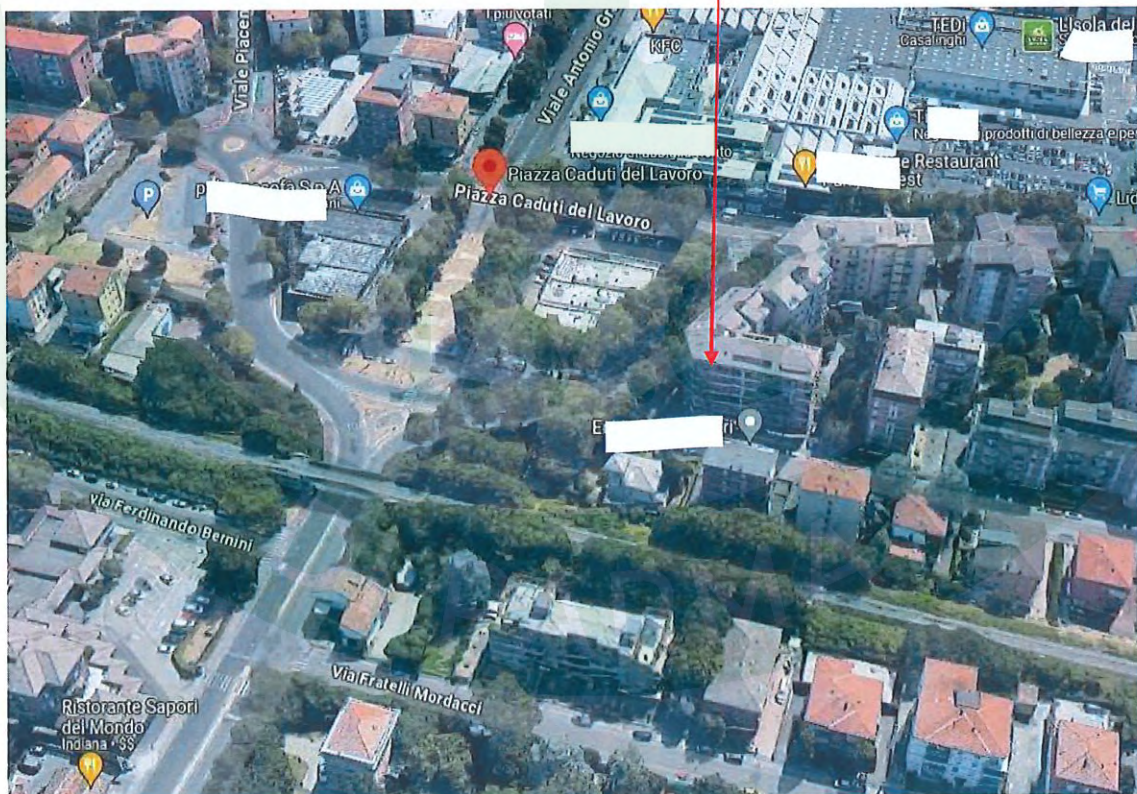
ubicazione del "Condominio Vittoria"



RIPRESA AEREA GENERALE DELLA ZONA

1

"Condominio Vittoria"

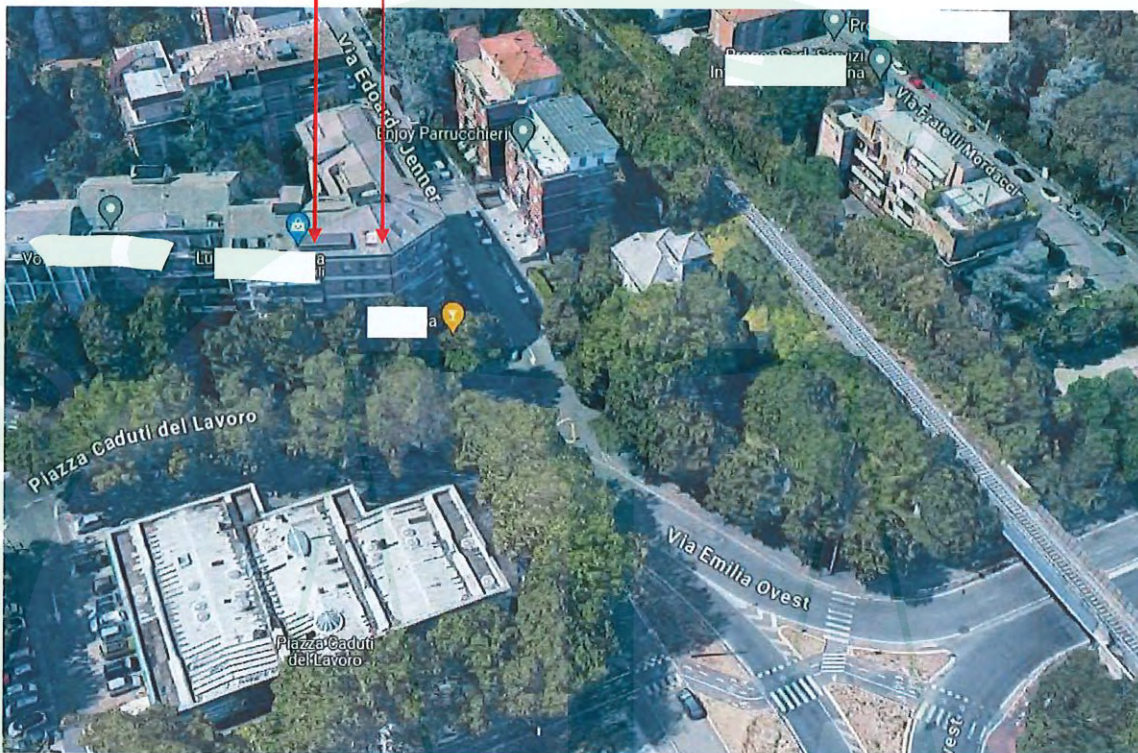


RIPRESA AEREA RAVVICINATA DELLA ZONA

2

balcone coperto appartamento in oggetto

"Condominio Vittoria"



RIPRESA DA NORD

3

1.a) Esecutato e diritto reale pignorato

–

, come si evince dal "certificato di residenza storico" (cfr. doc. n° 4); l'esecutato risulta di stato libero, come si evince dal "certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia" (cfr. doc. n° 5).

Il diritto reale pignorato è pari a 1/1 della piena proprietà.

1.b) Dati catastali

Catasto Terreni

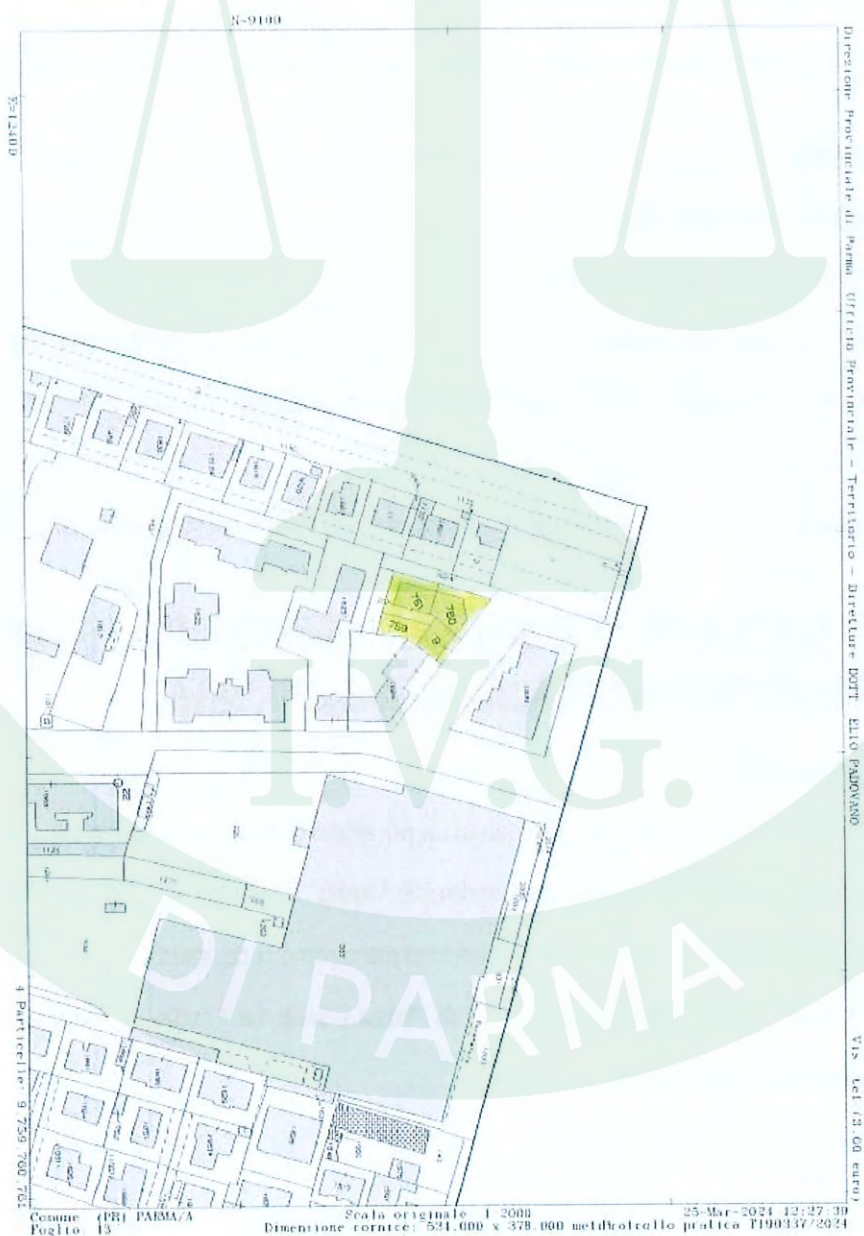
Il grande edificio condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Parma/A al foglio 13, come segue:

- mapp. 9, qualità "ente urbano", superficie m² 220;
- mapp. 759, qualità "ente urbano", superficie m² 190;
- mapp. 760, qualità "ente urbano", superficie m² 390;
- mapp. 761, qualità "ente urbano", superficie m² 470.

Si allega:

- estratto di mappa dal foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Parma/A (cfr. doc. n° 6), in scala 1:2000, dove il complesso condominiale viene evidenziato con colore giallo;
- visura storica per immobile Catasto Terreni mapp. 9 (cfr. doc. n° 7);
- visura storica per immobile Catasto Terreni mapp. 759 (cfr. doc. n° 8);
- visura storica per immobile Catasto Terreni mapp. 760 (cfr. doc. n° 9);
- visura storica per immobile Catasto Terreni mapp. 761 (cfr. doc. n° 10).

Di seguito si riporta l'estratto di mappa non in scala.



Catasto Fabbricati

L'appartamento di civile abitazione pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 001, foglio 13, mapp. 794, come segue:

- sub. 16, Z.C. 1, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4,5 vani (superficie catastale totale m² 83; totale escluse aree scoperte m² 76), R.C. € 334,66, Piazza Caduti del Lavoro n° 5, piano: 6.

Si allega:

- visura attuale per immobile Catasto Fabbricati mapp. 794 sub. 16, con relativo catastino (cfr. doc. n° 11);
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati mapp. 794 sub. 16 (cfr. doc. n° 12);
- elenco immobili Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sez. Urb. 001, foglio 13, mapp. 794 (cfr. doc. n° 13).

1.c) Confini catastali

Appartamento al piano sesto-sottotetto

- a Nord a prospetto con area cortilizia comune;
- ad Est con vano scala comune e ragioni e/o aventi causa (sub. 7);
- a Sud con vano scala ed area cortilizia (a prospetto) comuni, vano scala del civico 2/A di Via Jenner ed in poca parte ragioni di terzi;
- ad Ovest con ragioni e/o aventi causa (sub. 25) e vano scala del civico 2/A di Via Jenner.

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO E DI PORZIONE DEL PIÙ AMPIO EDIFICIO CONDOMINIALE COSTITUENTE IL “CONDOMINIO VITTORIA”

2.a) Edificio condominiale

Il civico 5 di Piazza Caduti del Lavoro è una porzione di un più ampio edificio condominiale che con i civici 2/A e 2/B costituisce il complesso condominiale denominato “Condominio Vittoria”, costruito negli ultimi anni '60 del secolo scorso e che si eleva di sei piani fuori terra, oltre al piano terreno ed al piano primo sottostrada.

Per una migliore descrizione, con riguardo al civico 5 di Piazza Caduti del Lavoro, si riportano alcune foto facenti parte della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 3).

ESTERNI EDIFICIO CONDOMINIALE

Piazza Caduti del Lavoro



RIPRESA DA NORD-OVEST

4

"Condominio Vittoria"

appartamento in oggetto



RIPRESA DA NORD-OVEST

5

appartamento in oggetto



PARTICOLARE "CONDOMINIO VITTORIA" RIPRESO DA NORD 6



PARTICOLARE INGRESSO PEDONALE CIV. 5 DI PIAZZA CADUTI DEL LAVORO 9

ingresso pedonale civ. 5 di Piazza Caduti del Lavoro



8

Sempre con riguardo al civico 5 di Piazza Caduti del Lavoro, si riportano alcuni interni delle parti comuni.

INTERNI
parti comuni



ATRIO D'INGRESSO

10



CORRIDOIO CHE CONDUCE ALL'ASCENSORE ED AL VANO SCALA

11

vano scala
ascensore che ferma al piano 5°; per raggiungere l'app.to
al piano 6° occorre fare due rampe di scala



12

appartamento in oggetto



ARRIVO AL PIANO SESTO

14



PIANEROTTOLO PIANO SESTO

15

Di seguito si riporta testualmente l'art. 4 del "Regolamento del Condominio" riguardante la "specificazione delle proprietà comuni":

Costituiscono proprietà comune di tutti i Condomini, in modo indivisibile e singolarmente inalienabile, e le proprietà condominiali:

- a) - il suolo sul quale è stato eretto il fabbricato e quello circostante la casa così come appare negli allegati planimetrici, escludendosi comunque gli spazi privati antistanti i negozi
- b) - le fondazioni, i muri maestri perimetrali, le strutture portanti, i cornicioni, le gronde ed il tetto, le intercapedini sulle fronti stradali;
- c) - gli anditi, i cancelli d'ingresso, le scale con i relativi vani, le ringhiere ed i corrimani, i piani rotti ed i parapetti, gli accessi e disimpegni del seminterrato;
- d) i locali adibiti a centrale termica, cisterna per deposito combustibile e utensili di uso del condominio nonché quelli per la raccolta delle spazzature; i vani accessori ed i locali delle macchine;
- e) le installazioni e le condutture per i servizi generali di distribuzione dell'acqua potabile, le apparecchiature anti-incendi e gli allacciamenti per il servizio del gas, dell'energia elettrica, telefono, citofono e televisione sino al punto di diramazione degli impianti alle unità immobiliari dei singoli condomini;
- f) - l'impianto elettrico e le relative attrezzature per la illuminazione delle scale, androni ed altri locali di proprietà comune;
- g) - la rete di fognature, i canali di scarico delle acque e delle materie di rifiuto;
- h) - l'impianto di riscaldamento, le canne fumarie, i serbatoi per il combustibile e le tubazioni fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti;
- i) - l'impianto degli ascensori e dei relativi macchinari ed attrezzature;

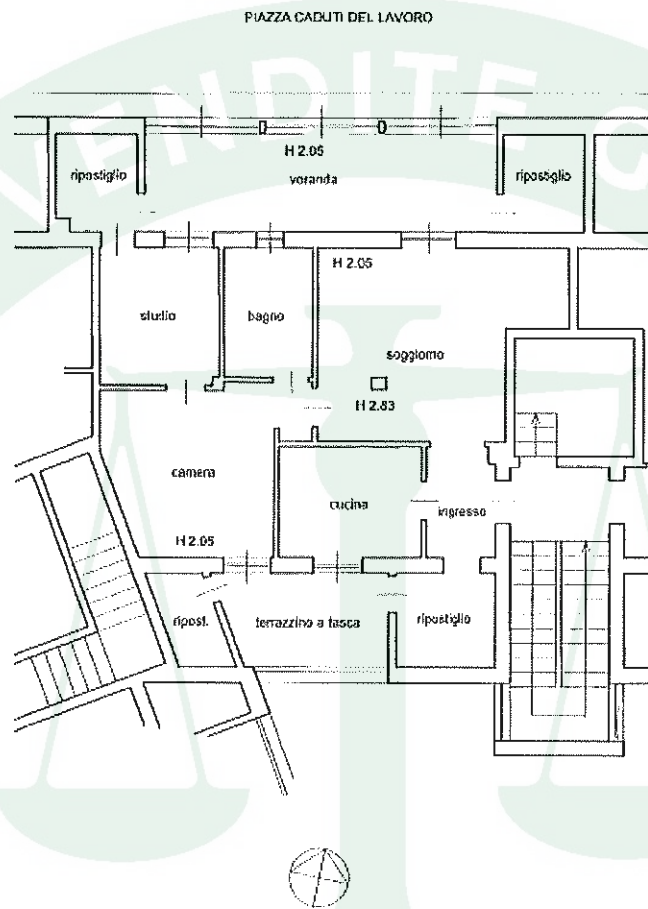
2.b) Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

L'appartamento al piano sesto-sottotetto, lato Nord del civ. 5, è così composto: ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, studio, veranda sul lato Nord, ripostiglio Nord-Est, ripostiglio Nord-Ovest con accesso anche dallo studio, terrazzino a tasca sul lato Sud, ripostiglio Sud-Ovest, ripostiglio Sud-Est con accesso anche dall'ingresso.

Si puntualizza che:

- l'ascensore ferma al piano 5° e per raggiungere l'appartamento al piano sesto-sottotetto occorre fare due rampe di scala;
- la veranda deve essere ripristinata a balcone lasciando il solo pergolato in legno con tenda scorrevole sulla copertura per riparare i locali dal sole, come da autorizzazione del Comune di Parma n° 1648/1998 del 07/07/1998, nonché come da autorizzazione del condominio del 10/05/1998.

Per una migliore descrizione si allega elaborato grafico Tav. n° 1 "stato di fatto" in scala 1:100 (cfr. doc. n° 14), redatto dallo scrivente sulla scorta dei pochi rilievi che è stato possibile effettuare al sopralluogo, stante la difficile situazione incontrata, supportati da disegni reperiti all'Archivio Storico del Comune di Parma; di seguito si riporta l'elaborato non in scala.



COMUNE DI PARMA	PROVINCIA DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 7/2024 R.G. ESEC. -TRIBUNALE DI PARMA- PROMOSSA DA	
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE INSERITA NELL'EDIFICIO CONDOMINIALE DENOMINATO "CONDOMINIO VITTORIA", POSTO IN PIAZZA CADUTI DEL LAVORO n° 5 INTERNO 9	
PIANTA PIANO SESTO - SOTTOTETTO	TAV. N° 1
STATO DI FATTO	scala 1:100
STUDIO TECNICO ASSOCIATO MALANDRI Gen.: ALBERTO MALANDRI - Cons.: CARLO RUSTICI - Cons. arch.: ANNA RITA MALANDRI B.go Angelo Mazza n° 1 - 43121 Parma - Tel. 0521 234601 - e-mail: malandri@studiomalandri.it	

Sostanzialmente le rifiniture del bene colpito si possono così riassumere:

- portoncino d'ingresso non blindato, rovinato e con serratura non funzionante;
- porte in legno tamburato;
- pavimenti in parte in legno ed in parte in monocottura;
- infissi esterni in plastica di colore bianco con vetrocamera e persiane anch'esse in plastica;

- intonaci civili tinteggiati ed in parte con carta da parati;
- bagno con: pavimenti e rivestimenti in ceramica; lavabo a bacinella incassato in pianale di cristallo; tazza con cassetta di cacciata esterna; bidet; box doccia con cabina; termoarredo; gruppi miscelatori;
- impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti in acciaio ed alcuni serie tipo "Tema";
- impianto di raffrescamento con split nel soggiorno.

Per una migliore descrizione, sempre per quanto possibile, si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 3) e di seguito si riportano alcune foto.

APPARTAMENTO OGGETTO DI ESECUZIONE AL PIANO SESTO-SOTTOTETTO

(Sez. Urb. 001, Foglio 13, Mapp. 794, Sub. 16)



PORTONCINO D'INGRESSO

16



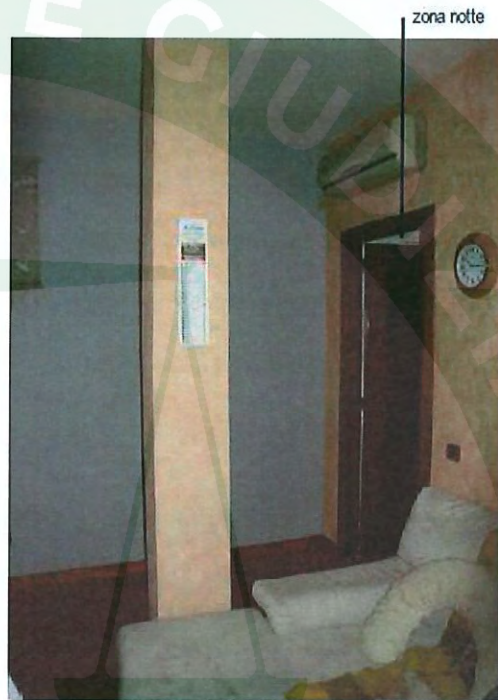
ZONA INGRESSO RIPRESA DAL SOGGIORNO

17



SOGGIORNO

18



SOGGIORNO

19



VERANDA LATO NORD

21



RIPOSTIGLIO CON ACCESSO DALLA VERANDA

22



CUCINA

23

ripostiglio

camera

cucina

ripostiglio accessibile anche dall'interno dell'alloggio



TERRAZZINO A TASCA LATO SUD

24



TERRAZZINO A TASCA LATO SUD

25



RIPOSTIGLIO (foto 25) RIPRESO DALL'INTERNO

26



CAMERA

27



BAGNO

28

veranda



BAGNO

29



BAGNO

30



STUDIO

31

3) CONFORMITA' EDILIZIA

3.a) Titoli edilizi abilitativi

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata tramite e-mail all'Archivio Storico del Comune di Parma in data 28/03/2024, successivamente lo stesso ha trasmesso i documenti.

Il complesso condominiale è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Licenza Edilizia n° 602/1966** (cfr. doc. n° 15) rilasciata in data 22/07/1966 alla
per la "costruzione di un complesso di fabbricati uso abitazione" in Via Gramsci Lottizzazione Marchi;
il complesso denominato "Complesso Residenziale Estense" comprende gli edifici A1-A2-A3-B1-B2-B3-C-D-E-F di
cui al Progetto Planivolumetrico approvato dalla Commissione Edilizia del 16/03/1966 (n° 1381 Prot. Spec. LL.PP.).
Si precisa che il fabbricato F corrisponde al "Condominio Vittoria".
- **Licenza Edilizia n° 65/1967** (cfr. doc. n° 16) rilasciata in data 28/12/1967 alla
per il cambio di intestazione della licenza 602/66 (fabbricati C-D-E intestati al Condominio Gramsci, **edificio F**
intestato al Condominio Vittoria).
- **Licenza Edilizia n° 560/1969** (cfr. doc. n° 17) rilasciata in data 07/07/1969 al "Condominio Vittoria" rappresentato
dal per la "variante alle licenze n° 602 del 1966 e n° 67 del 1967"; **la licenza intermedia non è**
la n° 67/1967 che è relativa ad un edificio di Via Montanara, ma bensì la già citata n° 65/1967 del 28/12/1967.
- In data 19/06/1970 è stato rilasciato il **Certificato di Abitabilità n° 156** (cfr. doc. n° 18) alla
(Edif. F); in detto certificato si dice che "*vista la decisione della Giunta n° 432 del*
03/04/1970" (cfr. doc. n° 19) l'edificio è abitabile "*salva e impregiudicata ogni azione per quanto riguarda le infrazioni*
edilizie accertate con verbale n° 1241 del 29/01/1970 Rip. LL.PP.".
Si puntualizza comunque che il predetto verbale, alla fine, testualmente recita "Le infrazioni non sono in
contrasto con le N.T. vigenti al momento del rilascio della licenza" (cfr. doc. n° 20).

Successivamente per l'appartamento in oggetto sono state presentate e/o rilasciate:

- **DIA n° 2589/1995** (ai sensi dell'art. 8 del DL del 26/07/1995 n° 310), presentata dal in data
23/09/1995 per opere interne (cfr. doc. n° 21).
- **Autorizzazione n° 1648/1998** (cfr. doc. n° 22), rilasciata in data 07/07/1998 al per installazione
di un pergolato in legno.

3.b) Verifica della regolarità edilizia

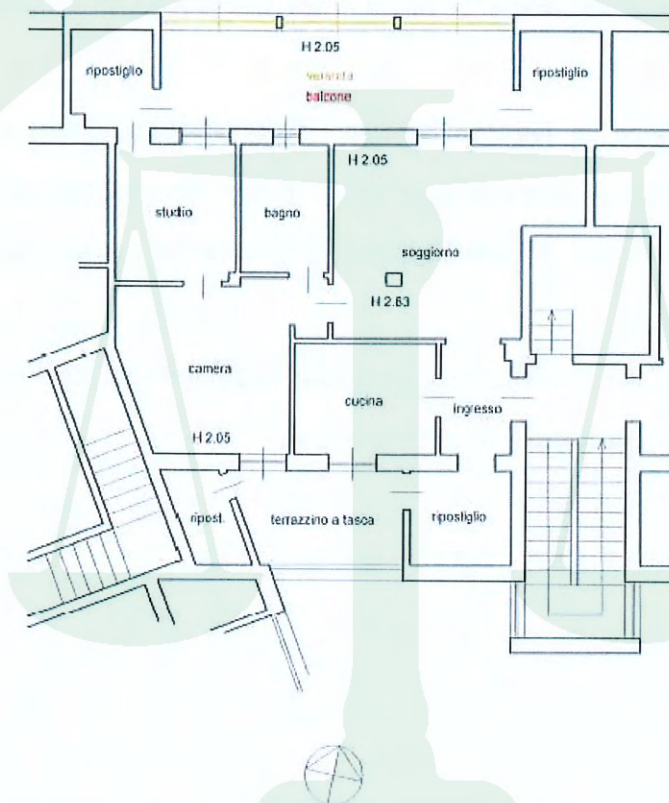
Con quanto sopra esposto, da un raffronto tra lo stato di fatto e quanto a suo tempo autorizzato si ritiene di poter affermare che esiste sostanziale regolarità edilizia, in quanto, tra l'altro, nel verbale di sopralluogo n° 1241 del 29/01/1970 (cfr. doc. n° 20) si evince che *“Le infrazioni non sono in contrasto con le N.T. vigenti al momento del rilascio della licenza”*.

Diverso è il discorso della veranda che, non essendo sanabile, dovrà essere ripristinata a balcone lasciando il solo pergolato in legno con tenda a scorrere sulla copertura per riparare i locali dal sole, come da Autorizzazione del Comune di Parma n° 1648/1998 del 07/07/1998 (cfr. doc. n° 22), nonché come da autorizzazione del condominio del 10/05/1998.

Il tutto come specificato nella Tav. n° 2 *“ripristino balcone con solo pergolato in legno con tenda scorrevole in copertura”*, in scala 1:100 (cfr. doc. n° 23), che di seguito si riporta non in scala.

PIAZZA CADUTI DEL LAVORO

veranda da ripristinare a balcone lasciando il solo pergolato in legno con tenda scorrevole sulla copertura per riparare i locali dal sole come da autorizzazione del Comune di Parma n° 1648/1998 del 07/07/1998 nonché come da autorizzazione del condominio del 10/05/1998



COMUNE DI PARMA PROVINCIA DI PARMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 7/2024 R.G. ESEC. -TRIBUNALE DI PARMA- PROMOSSA DA

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE INSERITA NELL'EDIFICIO CONDOMINIALE DENOMINATO "CONDOMINIO VITTORIA", POSTO IN PIAZZA CADUTI DEL LAVORO n° 5 INTERNO 9

PIANTA PIANO SESTO - SOTTOTETTO
 RIPRISTINO BALCONE CON SOLO PERGOLATO IN LEGNO CON TENDA SCORREVOLE IN COPERTURA TAV. N° 2 scala 1:100

STUDIO TECNICO ASSOCIATO MALANDRI
 Geom. FABRIZIO MALANDRI - Geom. GIULIO RUSTICI - Dott. arch. ANNA RITA MALANDRI
 B.go Angelo Mazza n° 1 - 43121 Parma - Tel. 0521-234601 - e-mail: rustico@studiomalandri.it

3.c) Verifica della regolarità catastale

Con il ripristino del balcone esiste pure sostanziale regolarità catastale dell'alloggio, non avendo riscontrato elementi che possono incidere sulla consistenza e conseguentemente sulla rendita catastale.

4) CDU

Nel caso specifico non occorre produrre il "Certificato di Destinazione Urbanistica" in quanto la somma dei mappali costituenti il complesso condominiale (mapp. 9, 759, 760, 761) catastalmente non supera i m² 5.000 di estensione.

5) CORRISPONDENZA CATASTALE CON ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 23/11/2023, a firma Avv. Giammassimo Forlini del foro di Parma, nonché nella relativa nota trascritta in data 17/01/2024, gli estremi o identificativi catastali del bene pignorato sono coincidenti con quelli attualmente in visura.

6) ROGITO DI PROVENIENZA E DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Le operazioni di notifica del sopracitato atto di pignoramento immobiliare sono iniziate in data 24/11/2023 ed il funzionario UNEP, non avendo trovato l'esecutato, dopo avere effettuato il deposito presso la Casa Comunale di Parma, il 28/11/2023 ha inviato raccomandata AR n° 66840324521-6 all'esecutato, "ATTO NON RITIRATO ENTRO IL TERMINE DI 10 GIORNI" (cartolina ritornata in data 13/12/2023).

A quella data il bene pignorato era già intestato all'esecutato, per acquisto con atto a rogito Notaio Dott. Domenico Lamberti del 20/04/2021 rep. n° 51745/22031.

7) PROVENIENZA NEL VENTENNIO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

7.a) Provenienza

- L'appartamento pignorato è pervenuto al _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Domenico Lamberti del 20/04/2021 rep. n° 51745/22031 (cfr. doc. n° 24), trascritto a Parma il 22/04/2021 al n° 6634 di R.P., per acquisto dal _____.
- L'appartamento era pervenuto al _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giuseppe Marchi del 30/07/1992 rep. n° 129.932/17.066 (cfr. doc. n° 25), trascritto a Parma il 06/08/1992 al n° 7624 di R.P., per acquisto _____.

7.b) Pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 22/04/2021 al n° 1268 di R.P., a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Dott. Domenico Lamberti del 20/04/2021 rep. n° 51746/22032, a favore di
contro
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 17/01/2024 al n° 861 di R.P., a favore di
contro

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 27/05/2024 (cfr. doc. n° 26).

8) STATO DI POSSESSO DEL BENE E RICERCHE PRESSO AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE

8.a) Stato di possesso

L'appartamento pignorato è attualmente occupato dall'esecutato , **conseguentemente da considerarsi libero per decreto di trasferimento**, come si evince anche dal "certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia" (cfr. doc. n° 5).

8.b) Ricerche presso Amministratore pro-tempore

A seguito di esplicita richiesta, inviata tramite e-mail in data 27/03/2024 (cfr. doc. n° 27) all'amministratore pro-tempore del "Condominio Vittoria" Studio Cocchi s.r.l. di Mario Cocchi (Via Novara n° 1, 43122 Parma – tel. 0521 271010 – cell. 379 1432289), il medesimo ha inviato al sottoscritto tramite e-mail la documentazione che si allega (cfr. doc. n° 27).

Sostanzialmente si evince che:

- **ammontare medio delle spese annue condominiali:**
 - spese ordinarie € 629,00 circa;
 - riscaldamento € 545,00 circa;
 - acqua calda € 427,00 circa;
- **millesimi:**
 - di proprietà 16,84/1000;
 - servizi e consumi 16,84/1000;
 - servizi civ. 5 26,69/1000;
 - ascensore civ. 5 26,69/1000;

- riscaldamento 16,67/1000;
- acqua calda 21,62/1000;
- elenco lavori straordinari:
 - 2023 Interventi pratica antincendio: € 183.388,00; : € 3.088,00 circa;
 - 2023 Videosorveglianza: € 3.795,00; : non ancora ripartito;
 - 2024 Pavimentazione esterna: € 104.024,46; : non ancora ripartito.

L'ammontare delle spese insolute dell'esecutato , alla data del 11/04/2024, è pari ad **€ 8.151,33 (Euro ottomilacentocinquantesimo/33)**, oltre alle spese straordinarie non ancora ripartite.

Si puntualizza che i bilanci allegati sono stralci degli stessi e riguardano le parti dove è indicato con colore giallo l'esecutato .

Successivamente lo Studio Cocchi s.r.l. ha fornito pure al sottoscritto:

- "Regolamento del Condominio Vittoria" (cfr. doc. n° 28);
- "Regolamento interno per condomini ed inquilini del Condominio Vittoria" (cfr. doc. n° 29).

9) IL BENE PIGNORATO NON È OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

10) VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

10.a) Superficie interna netta SIN (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Appartamento piano sesto-sottotetto:

– ingresso	m ² 3,30
– cucina	m ² 6,70
– soglia cucina	m ² 0,08
– soggiorno	m ² 17,80
– soglia soggiorno	m ² 0,12
– camera	m ² 12,70
– soglia camera	m ² 0,08
– bagno	m ² 4,90
– soglia bagno	m ² 0,08

– studio	m ² 6,90
– soglia studio	m ² 0,08
Sommano	<u>m² 52,74 circa</u>

che si arrotondano in m² 53,00 circa.

10.b) Superficie commerciale ponderata del bene pignorato (Linee Guida UNAFIAIP)

Appartamento piano sesto-sottotetto:

– locali di abitazione	m ² 62,50 x 1,00 =	m ² 62,50
– veranda da ripristinare a balcone, lasciando il solo pergolato in legno con tende scorrevoli per riparare i locali dal sole (Autorizzazione n° 1648/1998 del 07/07/1998)	m ² 15,10 x 0,30 =	m ² 4,53
– ripostiglio Nord-Est	m ² 4,60 x 0,35 =	m ² 1,61
– ripostiglio Nord-Ovest	m ² 4,60 x 0,35 =	m ² 1,61
– terrazzino a tasca	m ² 6,50 x 0,25 =	m ² 1,63
– ripostiglio Sud-Est	m ² 5,80 x 0,35 =	m ² 2,03
– ripostiglio Sud-Ovest	m ² 3,10 x 0,35 =	<u>m² 1,09</u>
	Sommano	<u>m² 75,00 circa</u>

10.c) Stima del più probabile valore di mercato

Nella stima più oltre esposta il sottoscritto, applicando per quanto possibile il “metodo di confronto di mercato”, in quanto è emerso che il mercato immobiliare è a tutt’oggi in uno stato di grande incertezza, nonostante la ripresa dopo il prolungato periodo di crisi economica iniziato nel 2008, proseguito poi:

- con la pandemia COVID-19;
- con la guerra tra Russia e Ucraina che ha, tra l’altro, portato a pesanti riflessi negativi economici derivanti in particolare dai costi energetici ed il conflitto Arabo-Israeliano;

ha effettuato le seguenti ricerche di mercato che di seguito si riportano:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Entrate, 2° semestre 2023, Comune di Parma, fascia/zona: Semicentrale / Via Gramsci, Via Spezia, Via Langhirano – destinazione residenziale:

- ◆ abitazioni civili (stato conservativo normale):
 - minimo € 1.400,00/m²;
 - massimo € 1.800,00/m²;
- ◆ abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale):
 - minimo € 950,00/m²;
 - massimo € 1.300,00/m².
- Osservatorio Immobiliare Parma e provincia della FIAIP, edizione 2023, Parma, zona: Pablo – Prati Bocchi, Viale Piacenza – Ospedale:
 - ◆ abitazioni (nuovo o ristrutturato):
 - minimo € 2.200,00/m²;
 - massimo € 2.700,00/m²;
 - ◆ abitazioni (buono stato):
 - minimo € 1.000,00/m²;
 - massimo € 1.600,00/m²;
 - ◆ abitazioni (da ristrutturare):
 - minimo € 400,00/m²;
 - massimo € 750,00/m².
- Borsino Immobiliare.it, Parma, zona: Via Gramsci, Via Spezia, Via Langhirano:
 - ◆ abitazioni in stabili di 1^a fascia (qualità superiore alla media della zona):
 - minimo € 1.770,00/m²;
 - medio € 2.000,00/m²;
 - massimo € 2.235,00/m²;
 - ◆ abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media di zona):
 - minimo € 1.490,00/m²;
 - medio € 1.680,00/m²;
 - massimo € 1.880,00/m²;
 - ◆ abitazioni in stabili di 2^a fascia (qualità inferiore alla media della zona):
 - minimo € 1.025,00/m²;

- medio € 1.190,00/m²;
- massimo € 1.360,00/m².

Partendo dagli elementi raccolti nelle ricerche, sentito il parere di agenti immobiliari operanti in città, elaborando gli stessi in funzione dei fattori positivi e negativi incidenti sulla stima, legati alle caratteristiche del bene in oggetto, quali:

- l'ubicazione del "Condominio Vittoria" posto sull'asse Ovest della città, vicino a due grandi centri commerciali e nelle vicinanze dell'Ospedale Maggiore;
- l'epoca di costruzione dell'edificio risalente agli ultimi anni '60 de secolo scorso;
- l'appartamento al piano sesto-sottotetto:
 - esistenza di un impianto ascensore che si ferma al quinto piano e per raggiungere l'alloggio occorre fare due rampe di scala;
 - pur essendo una zona molto trafficata, non si sentono i rumori della strada;
 - la veranda è da ripristinare a balcone, lasciando il solo pergolato in legno con tenda scorrevole sulla copertura, così come autorizzato a suo tempo dal Comune di Parma e dal condominio;
 - lo stato di manutenzione dell'alloggio è bisognoso di diversi interventi manutentivi;
- le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nel complesso, con particolare riferimento alla sua ubicazione nel tessuto urbano della città di Parma;

portano il sottoscritto ad indicare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, come segue:

- appartamento al P.6°- sottotetto:

m² 75,00 circa x € 1.500,00/m² = € 112.500,00 (euro centododocimilacinquecento/00)

che si arrotondano in € 113.000,00 (euro centotredicimila/00) Valore di mercato

10.d) Valore finale al netto delle deduzioni:

Valore di mercato € 113.000,00

A dedurre:

10.d.1) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi occulti; ascensore che si ferma al P.5°;

veranda da ripristinare a balcone:

€ 113.000,00 x 10% = € - 11.300,00

10.d.2) pagamenti insoluti dell'esecutato nei confronti del condominio € - 8.151,33

€ 93.548,67

che si arrotondano in € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00) Valore finale del bene (prezzo base)

Parma, 03/06/2024

L' Esperto Stimatore
(Geom. Giulio Rustici)



Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici

assevera

che la presente relazione di stima è stata redatta in conformità al dettato dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. Att., così come modificati dalla Legge 132/2015 e s.m.i..

Parma, 03/06/2024

L' Esperto Stimatore
(Geom. Giulio Rustici)



Si allega:

- doc. n° 1) raccomandata AR inviata all'esecutato, tramite PEC al legale del creditore procedente e via e-mail al Custode IVG;
- doc. n° 2) comunicazione inizio operazioni peritali;
- doc. n° 3) documentazione fotografica (n° 31 foto);
- doc. n° 4) "certificato di residenza storico" esecutato;
- doc. n° 5) "certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia" esecutato;
- doc. n° 6) estratto di mappa dal foglio 13 C.T. del Comune di Parma/A, in scala 1:2000;

- doc. n° 7) visura storica per immobile C.T., mapp. 9;
- doc. n° 8) visura storica per immobile C.T., mapp. 759;
- doc. n° 9) visura storica per immobile C.T., mapp. 760;
- doc. n° 10) visura storica per immobile C.T., mapp. 761;
- doc. n° 11) visura attuale per immobile C.F., mapp. 794 sub. 16, con relativo catastino;
- doc. n° 12) visura storica per immobile C.F., mapp. 794 sub. 16;
- doc. n° 13) elenco immobili C.F. del Comune di Parma, Sez. Ub. 001, foglio 13, mapp. 794;
- doc. n° 14) Tav. n° 1 "stato di fatto", in scala 1:100;
- doc. n° 15) Licenza Edilizia n° 602/1966 del 22/07/1966;
- doc. n° 16) Licenza Edilizia n° 65/1967 del 28/12/1967;
- doc. n° 17) Licenza Edilizia n° 560/1969 del 07/07/1969;
- doc. n° 18) fascicolo completo Abitabilità n° 156 del 19/06/1970;
- doc. n° 19) decisione Giunta Municipale n° 432 del 03/04/1970;
- doc. n° 20) verbale di accertamento n° 1241 del 29/01/1970;
- doc. n° 21) DIA n° 2589 presentata il 23/09/1995;
- doc. n° 22) Autorizzazione n° 1648/1998 del 07/07/1998;
- doc. n° 23) Tav. n° 2 "ripristino balcone con solo pergolato in legno con tenda scorrevole in copertura", in scala 1:100;
- doc. n° 24) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Domenico Lamberti del 20/04/2021 rep. n° 51745/22031;
- doc. n° 25) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giuseppe Marchi del 30/07/1992 rep. n° 129932/17066;
- doc. n° 26) ispezione Ipotecaria aggiornata alla data del 27/05/2024;
- doc. n° 27) corrispondenza con amministratore pro-tempore;
- doc. n° 28) "Regolamento di Condominio" Condominio Vittoria;
- doc. n° 29) "Regolamento interno per condomini ed inquilini" Condominio Vittoria.

Ulteriori allegati:

- Schema con descrizione sintetica del cespite.