



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 9/2024**

**ESECUSTATI:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: arch. Anna Bizzarri**

nominato con provvedimento in data 22/03/2024

**QUESITO:** si rinvia al provvedimento di nomina.

**LOTTO 3**



ESECUTATI

### 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 del certificato notarile.

### Quesito 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### Immobili oggetto di Pignoramento e ubicazione

Comune di Corniglio: Intero fabbricato abitativo unifamiliare con alcune aree cortilizie di pertinenza; portico (adibito ad autorimessa) con area cortilizia di pertinenza; due fabbricati collabenti; tutti i fabbricati sono ubicati in via Tre Rii n. 22 loc. Beduzzo.

Comune di Felino: Unità immobiliare adibita a negozio/ufficio con cantina di pertinenza ubicata in via Sandro Pertini n. 6 in loc. San Michele Tiorre.

#### Diritto reale pignorato

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

#### Dati catastali:

#### Catasto Fabbricati – Comune di Corniglio (PR)

- Foglio 4, particella 234, categoria C/6, classe 1, 13 mq (Rend. € 33,57);



- Foglio 4, particella 462, categoria F/1, mq 20;
- Foglio 4, particella 236, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 8 (Rend. € 471,01);
- Foglio 4, particella 506, categoria F/2;
- Foglio 4, particella 505, categoria F/2;

Catasto Fabbricati – Comune di Felino (PR)

- Foglio 21, particella 826, subalterno 2, categoria C/1, classe 5, mq 44 (Rend. € 1.004,41);

**Quesito 9** – Gli immobili sono divisibili in lotti. Si ritiene di suddividere in 2 lotti anche gli immobili ubicati nel comune di Corniglio per rendere più appetibile la vendita. Di seguito descrizione dei lotti:

Lotto 1: immobili ubicati nel comune di Corniglio.

- Foglio 4, particella 234
- Foglio 4, particella 462
- Foglio 4, particella 236

Lotto 2: immobili ubicati nel comune di Corniglio.

- Foglio 4, particella 506
- Foglio 4, particella 505

Lotto 3: immobili ubicati nel comune di Felino

- Foglio 21, particella 826

**LOTTO 3**

Comune di Felino: Unità immobiliare adibita a negozio/ufficio con cantina di pertinenza ubicata in via Sandro Pertini n. 6 in loc. San Michele Tiorre. L'immobile si trova nel complesso edilizio denominato "Centro Direzionale", Zona PEEP. Si tratta di proprietà superficaria della durata di 99 anni a decorrere dal 9/11/1999 e rinnovabile a richiesta per ulteriori 99 anni.



Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Felino (PR)

- Foglio 21, particella 826, subalterno 2, categoria C/1, classe 5, mq 44 (Rend. € 1.004,41);

Confini

Ufficio: a nord con altra unità immobiliare e vano scala comune; a est e a sud con area cortilizia comune e a ovest con area cortilizia comune e vano scala.

Cantina: a nord e a ovest con corridoio condominiale; a est con altra unità immobiliare e a sud con terrapieno condominiale.

**DESCRIZIONE**

Contesto territoriale: L'immobile si trova a San Michele Torre a ca un km di distanza dal capoluogo Felino dove si trovano i principali servizi primari. E' servito da varie corse giornaliere di mezzi pubblici che collegano la frazione a Felino e alla città di Parma.



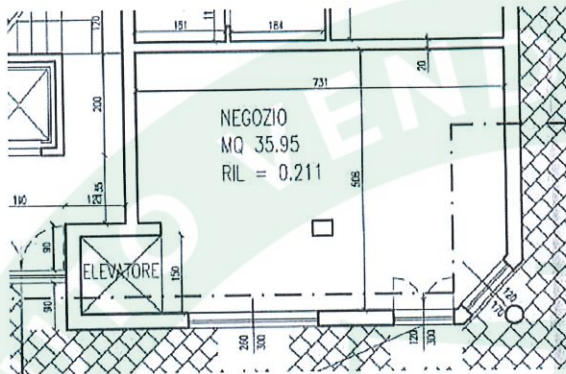
Descrizione dei fabbricati:

Trattasi di un negozio/ufficio ubicato al piano terra di un complesso residenziale composto da tre corpi di fabbrica affiancati, disposti su tre e quattro livelli, con un porticato comune dal quale si accede ai tre corpi scala e alle attività commerciali del piano terra. Antistante la strada si trova un ampio parcheggio di pertinenza delimitato da una recinzione in rete metallica con accesso regolato dalla presenza di una sbarra.

Il complesso, costruito nel 2001, ha struttura portante in cemento armato con murature di tamponamento, solaio in laterocemento e coperture a falda. Le facciate sono in gran parte tinteggiate e per la restante parte in mattoni faccia a vista; parte dei parapetti dei balconi sono in



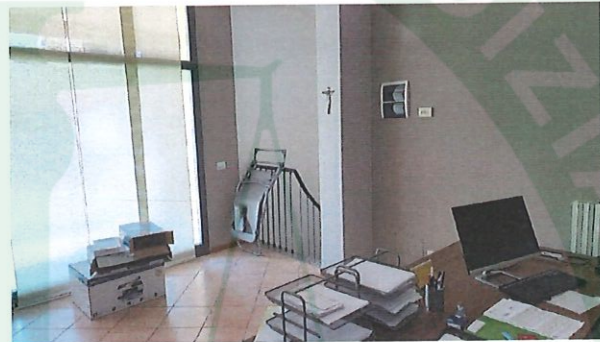




cemento a vista.

Negozi/Ufficio: L'immobile si trova al piano terra, lato est del corpo di fabbrica ovest. E' composto da un unico ampio locale al quale si

accede da una porta vetrata con sopraluce. Sono presenti una finestra fissa e una ampia vetrina che si affacciano sul portico.



Bagno e cantina: una ripida scala a chiocciola in ferro e legno conduce direttamente al piano interrato dove si trova una cantina dalla quale si accede al il bagno. Due finestre a bocca di lupo danno aria e luce a questi locali.

dell'acqua è centralizzato.

L'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da una caldaia standard che alimenta termosifoni a colonna. Presente l'impianto di raffrescamento costituito da uno split in pompa di calore.

L'ufficio si trova in buone condizioni di manutenzione.

#### Superfici effettive:

Ufficio mq 44,93

Locali piano seminterrato mq 18,10



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

Il fabbricato è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia Convenzionata n. 12/2000, rilasciata il 31 gennaio 2000 e successive varianti: Concessione Edilizia n. 14/2001 rilasciata il 26/03/2001 e DIA n. 97/2001 del 15/11/2001.

L'agibilità è stata rilasciata il 28/02/2002 al n. 6/2002.

Il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali e di progetto ha evidenziato la seguente difformità: presente una parete divisoria nell'ufficio.

Per la conformità urbanistica è quindi necessario procedere con la sanatoria per la difformità rilevata presentando CILA in sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 art. 16 bis comma 1.

Tale procedura comporta un costo approssimativo di € 800,00 per la pratica edilizia, € 300,00 per le pratiche di aggiornamento catastale oltre a diritti di segreteria e sanzioni quantificabili all'incirca in € 1.130,00 per un totale di ca. € 2.230,00.

**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 Felino (PR)

- Foglio 21, particella 826, subalterno 2, categoria C/1, classe 5, mq 44 (Rend. € 1.004,41);

### **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 (si riporta estratto della relazione notarile reperita agli atti)

Quanto sopra descritto alla lettera B è pervenuto a \_\_\_\_\_, come bene personale, in forza di atto di compravendita stipulato dal notaio dott. Antonio Caputo in data 24 giugno 2002 rep. n. 34873, trascritto a Parma il 9 luglio 2002 al n. 9309 reg.part.

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

Vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura (pregiudizievoli) (si riporta estratto della relazione notarile reperita agli atti):

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

**1) Atto Giudiziario** (verbale di pignoramento immobiliare) emesso dal Tribunale di Parma in data 13 gennaio 2024, repertorio n. 4740, trascritto a Parma il 24 gennaio 2024 al n. 1377 del reg. part., gravante i seguenti

### **IMMOBILI**

#### **Unità negoziale n. 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Corniglio, foglio 4,  
particella 505,  
particella 462,  
particella 236, subalterno 1,  
particella 234,  
particella 506,

#### **Unità negoziale n. 2**

Catasto Fabbricati del Comune di Felino, foglio 21,  
particella 826 subalterno 2,

### **A FAVORE**

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 2.

### **CONTRO**

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 2.





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 competenza dell'unità immobiliare sono: 19.90 per quanto riguarda l'intero complesso, 55.05 per quanto riguarda la scala di competenza.

Al primo settembre 2024, l'unità risulta essere a debito di € 526,69

#### **Quesito 8 - VALUTAZIONE DEL BENE**

La valutazione prende a riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, 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 dei locali al piano seminterrato viene attribuito parametro 0.50.

Il calcolo del valore unitario di superficie viene eseguito ai sensi dell'art. 7 della Convenzione modificata con atto notarile dr. Antonio Caputo del 27/02/2002 Rep. 34177, relativo alla modalità di calcolo del prezzo di vendita; questo viene determinato con la seguente formula:

Prezzo unitario =  $P_k \times I_2 / I_1$

dove  $P_k$  è il prezzo di vendita iniziale,  $I_1$  l'indice ISTAT dei costi di costruzione attuale e  $I_2$  l'indice del costo di costruzione al momento della vendita iniziale. Risulta così:

Prezzo unitario:  $€1.117,53 \times 114,2/69,2 = 1.844,25$

Tale prezzo deve subire una svalutazione dell'1% dal 6 anno successivo alla vendita iniziale, quindi in questo caso 17%. Si ha quindi  $€ 1.844,25 - 17\% = 1.530,73$  €/mq. Tale valore tiene conto anche delle buone condizioni dell'immobile

Il prezzo così ottenuto corrisponde ai prezzi riscontrati sul posto e a quelli dell'Osservatorio del





Mercato Immobiliare dell'Ag. delle Entrate.

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

Superficie commerciale

Ufficio (param. 1)	mq 44,93	mq 44,93
Locali accessori (param. 0.5)	mq 18,10	<u>mq 9,05</u>
		<b>Totale superficie <u>mq 53,98</u></b>

Riepilogando:

Valore degli immobili mq 53,98 x 1.530,73 €/mq = € 82.628,80

Abbattimento forfettario (20%): € 82.628,80 - 20% = € 66.103,04

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica € 2.230,00 = € 63.873,04 che si arrotonda a

€ 63.870,00

**VALORE FINALE DEL BENE (PREZZO BASE D'ASTA): € 63.870,00**

**(sessantatremilaottocentasettanta//00)**

**Quesito 10** – L'immobile è libero

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

Parma, 20/09/2024

Il tecnico

Arch. Anna Bizzarri



**ALLEGATI:**

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

