

ARCHITETTO ALESSIA FELISA

Via Montebello, 84 43100 Parma tel. 0521.386310 e-mail alessiafelisa@studiomontebello.it
C.F.: FLSLSS68M43G337G – P. Iva: 01948640345
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Parma n. 637



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 44/2024

GIUDICE: Dott. Salvatore Di Carluccio

ESECUZIONE.

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessia Felisa
nominato con provvedimento in data 26/04/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il giorno 22 maggio 2024 alle ore 10,00, alla presenza del custode dell'IVG, Sig. _____, della Sig.ra _____ e del figlio Sig. _____, nonché con accertamenti ipocatastali, urbanistici e quant'altro necessari per la risposta al quesito.

I

1. GENERALITA' DELL' ESECUTATA

2. RECAPITI:

Contatti intercorsi con il custode dell'IVG Sig. _____.

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile sito in Varano dè Melegari (PR), fraz. Viazzano, Via Roma 2. Appartamento posto al piano terzo e quarto, composto da un vano a nord con funzione di ampio ingresso, un soggiorno con balcone sul fronte a sud. Sono presenti inoltre un vano cucina adiacente alla veranda, un servizio igienico. Degli ulteriori tre vani presenti, due sono presumibilmente destinati a camere da letto, mentre il terzo ubicato fra sala e cucina è accessibile dalla zona giorno. Un'ampia cantina è accessibile al piano seminterrato dal vano scala comune. Un'ampia autorimessa ubicata al piano terra è accessibile dal cortile. Quanto descritto figura censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di varano dè Melegari (PR) con i seguenti dati:

- APPARTAMENTO+SOFFITTA+CANTINA: Fg. 33, mapp. 210, sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 8, piani S-3-4, R.C. € 681,72.
L'unità immobiliare Fg. 33, mapp. 210, sub. 6 deriva dalla soppressione del Fg. 33 mapp. 123 sub. 6.
- AUTORIMESSA: Fg. 33, mapp. 210, sub. 2, cat. C/6, Cl. 1, 48 m², R.C. € 104,53.
L'unità immobiliare Fg. 33, mapp. 210, sub. 2 deriva dalla soppressione del Fg. 33 mapp. 123 sub. 2.

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza nell'identificazione.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto unico.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

La Sig.ra _____ è proprietaria per 1/1.

Viene pignorato l'intero.

5. CREDITO FONDIARIO

Sussiste l'applicabilità dell'Art. 41 T.U.

III

LOTTO UNICO

BENI in Varano dè Melegari (PR), fraz. Viazzano, Via Roma n. 2.

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

1. GENERALITA' DELL' ESECUTATA

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non vi sono altri comproprietari.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato: Piena proprietà per 1/1 (intero).

Indirizzo: Via Roma n. 2, loc. Viazzano di Varano dè Melegari (PR).

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.): appartamento con soffitta, cantina ed autorimessa.

Piani: seminterrato (cantina), terra (autorimessa), terzo (residenza), quarto (soffitta). Ascensore assente.

Superficie Commerciale: m² 133 circa, (al lordo dei muri esterni e verso le parti comuni e di metà muro verso altre proprietà).

Numero dei Vani: 8 catastali (residenza).

Estremi Catastali:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di varano dè Melegari:

- APPARTAMENTO+SOFFITTA+CANTINA: Fg. 33, mapp. 210, sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 8, piani S-3-4, R.C. € 681,72.

L'unità immobiliare Fg. 33, mapp. 210, sub. 6 deriva dalla soppressione del Fg. 33 mapp. 123 sub. 6.

- **AUTORIMESSA:** Fg. 33, mapp. 210, sub. 2, cat. C/6, Cl. 1, 48 m², R.C. € 104,53.

L'unità immobiliare Fg. 33, mapp. 210, sub. 2 deriva dalla soppressione del Fg. 33 mapp. 123 sub. 2.

Confini dell'appartamento: tutti e quattro i fronti sono a prospetto su area cortilizia comune.

Confine della soffitta in angolo nord-est: a nord e a est a prospetto su area cortilizia, a sud con soffitta e corridoio comune, ad ovest con ragioni di terzi.

Confine della soffitta in angolo sud-est: a nord con soffitta e corridoio comuni, ad est e a sud a prospetto su area cortilizia, ad ovest con ragioni di terzi.

Confini della cantina: a nord con ragioni terzi, ad est e a sud con area cortilizia comune, ad ovest con ragioni di terzi e corridoio di accesso comune.

Confini dell'autorimessa: a nord e ad est con area cortilizia comune, a sud e ad est con autorimessa ragioni di terzi.

Eventuali millesimi di Parti Comuni:

Sono enti comuni dell'Edificio quelli di cui all'art. 1117 del C.C.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile: Si tratta di un appartamento posto al piano terzo di una piccola palazzina di quattro piani fuori terra, di cui tre abitativi con 3 u.i., con ingresso da via Roma al civico 2 in località Viazzano nel comune di Varano de' Melegari. E' realizzato in muratura portante. E' destinato a residenza. La palazzina è dotata di un ampio cortile comune.

Precisamente: l'appartamento è sito al piano terzo, è dotato di due vani sottotetto al soprastante piano quarto, di un'ampia cantina al piano seminterrato e di un'ampia autorimessa al piano terra. All'atto del sopralluogo risultava disabitato e allo "stato grezzo" da una quindicina di anni.

Superficie commerciale: m² 133 circa per l'appartamento con cantina, soffitta. Autorimessa a parte.

Composizione interna: All'atto del sopralluogo, si entrava dal vano scala comune al piano terzo. Il piano terra è destinato a cantine, spazi comuni, vani tecnici ed autorimesse. L'ingresso si apre su un ampio vano ingresso, da cui si accede ad un'ampia sala e ad un vano senza destinazione, entrambi affacciatisi su un balcone sul fronte sud. Il corridoio centrale di distribuzione conduce alla zona notte che consente l'accesso a due camere da letto, ad un servizio igienico e ad un vano originariamente destinato a cucina direttamente collegato ad una veranda chiusa con serramenti vetriati. Attualmente, gli impianti a terra, evidenziano l'intenzione progettuale di cambiarne la destinazione d'uso, passando da cucina a servizio igienico.

Il vano scala comune consente:

1. al piano seminterrato di accedere all'ampia cantina;
2. al piano quarto-sottotetto di accedere ai due vani soffitta.

Assente l'ascensore.

Accessi: L'immobile è accessibile da un unico ingresso sia pedonale che carrabile, da via Roma n. 2.

Condizioni di Manutenzione: L'unità immobiliare è in un sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): le finiture sono totalmente assenti trovandosi l'immobile allo stato "grezzo" cioè in una condizione di lavori in corso. Le finestre non sono state oggetto di interventi. Hanno il telaio in legno con vetro singolo, con serramenti esterni in PVC tonalità grigio ghiaccio. La porta d'ingresso è in legno, mentre sono assenti le porte interne. Assenti i pavimenti interni. Incompleta la parte impiantistica.

Le pareti sono solo intonacate allo stato grezzo.

Alla cantina e al sottotetto si accede dal vano scala comune. All'autorimessa si accede solamente dal cortile comune.

Impianti:

- **Termico:** in fase di cantiere. Il riscaldamento è autonomo così come la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia, marca CHAFFOTEAU-ARISTON, modello CELECTIC, di tipo pensile, è posizionata nel soprastante piano sottotetto, nel vano soffitta all'angolo sud-est. Assenti i radiatori. Le condutture sono sotto traccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto non essendo terminato. Termostato assente.
- **Elettrico:** in fase di cantiere. Impianto sottotraccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto non essendo terminato.
- **Condizionamento:** non valutabile la predisposizione.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Quanto in esame è situato in un immobile ubicato all'ingresso della frazione di Viazzano, sulla strada provinciale che conduce nel comune di Varano dè Melegari. Si tratta di una piccola località di appena 240 abitanti ca., che dista solo tre chilometri dal comune di Varano dè Melegari. Si tratta di una zona extraurbana con realtà residenziali e produttive. I servizi territoriali a disposizione sono quelli del vicino nucleo abitato strutturato di Varano dè Melegari, comunque a tre chilometri. Ampi risultano essere gli spazi a parcheggio pubblico nelle vicinanze.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'immobile è una piccola palazzina di 4 u.i. situata in località Viazzano nel comune di Varano dè Melegari. E' costituita da un blocco compatto squadrato. Al lotto si accede dal medesimo ingresso pedonale e carrabile entrambi sulla strada provinciale.

La struttura è in muratura. I solai sono in latero-cemento.

Lattonomie e pluviali sono realizzati in lamiera preverniciata. I serramenti esterni sono in PVC di tonalità grigio ghiaccio.

La recinzione perimetrale è presente solamente sul fronte principale che si affaccia sulla strada provinciale. E' realizzata con un parapetto modanato in cemento. Un ampio cancello scorrevole consente l'accesso sia pedonale che carrabile.

Accessi: pedonale e carrabile. L'ascensore è assente.

- Piani: sei. L'edificio si eleva di cinque piani fuori terra (oltre al piano seminterrato): terra, primo, secondo, terzo, sottotetto.

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo risultava disabitato.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

- **ATTO DI DIVISIONE.** Originariamente di proprietà del Sig. _____ (nato a Varano de' Melegari, PR, il 16/12/1918, C.F.: _____) per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto del notaio Dott. Enzo Ceci Neva (notaio in Fornovo di Taro PR) del 23/12/1953, rep. n. 1754 e successivo Atto di Divisione del notaio Dott. Rodolfo Cavandoli (notaio in Corniglio PR) del 26/02/1981, rep. n. 25469 trascritto a Parma il 09/03/1981 al n. **2470** di formalità.
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE** presentata all'Ufficio del Registro di Parma il 23/08/1990 den. n. 35 vol. 1295, trascritto a Parma il 20/10/1991 al n. **9510** del reg. part., la Sig.ra _____ (nata a Varano de' Melegari, PR, il 23/02/1948, C.F.: _____) per la quota di 1/1 di piena proprietà, causa decesso _____ in data 01/09/1987. Con atto del notaio Dott. Giovanni Bocelli di Parma del 26/02/1988, registrato a Parma il 29/02/88, la coniuge superstite del Sig. _____, deceduto il 01/09/1987, rinunciava all'eredità.
- A tutto il 27/09/2024 non risultava trascritta l'accettazione tacita di eredità.

Come da Certificazione Notarile del 17/04/2024 del Dott. Niccolò Tiecco, "Le iscrizioni e trascrizioni sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte".

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.

Nessuno.

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto del Dott. Salsi Maria Paola di Parma rep. n. 35961/10010, redatto in data 05/06/2008, a favore di

per un importo di € 75.000,00 della durata di anni 10, a garanzia di un capitale di € 50.000,00. Iscritta a Parma il 16/05/2008 al n. 2674 del reg. part. Contro _____ per la quota di piena proprietà come terzo datore d'ipoteca. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo come da atto del Dott. Salsi Maria Paola di Parma rep. n. 37705/11112, redatto in data 09/12/2009, a favore di _____ per un importo di € 825.000,00 della durata di anni 15, a garanzia di un capitale di € 550.000,00. Iscritta a Parma il 11/12/2009 al n. 5431 del reg. part. Contro _____ come debitore ipotecario, _____ e _____ come terzi datori di ipoteca, per la quota di piena proprietà. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Parma rep. n. 113/2015 del 19/01/2015 a favore di _____ Iscritta a Parma il 19/01/2015 al n. 110 del reg. part. Contro _____ e _____ per la quota di piena proprietà. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Parma in data 05/04/2024 al n. 5512 del reg. part. a favore di _____ Contro _____ per la quota di piena proprietà. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

Come da Certificazione Notarile del 17/04/2024 del Dott. Niccolò Tiecco, "Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte".

9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di **Nulla Osta n. 2/62**, rilasciato in data 10/05/1962 dal Comune di Varano dè Melegari (PR). La pratica riguardava la "Costruzione di una casa per abitazione". La domanda è stata presentata dai proprietari, i f.lli _____.

L'immobile ottiene l'**Abitabilità rilasciata in data 28/12/62**.

L'immobile in oggetto allo stato dei fatti NON E' CONFORME alla pratica del 1962 sia per quanto riguarda l'appartamento al piano terzo, sia relativamente al vano cantina al piano seminterrato, sia per quanto riguarda l'autorimessa al piano terra.

1. APPARTAMENTO (P.3°): difformità sulla partizione interna e chiusura della veranda con serramenti vetrati e dotazione impiantistica della stessa.
2. CANTINA (PS): Assenti le partizioni che consentirebbero l'attribuzione delle relative pertinenze alle diverse proprietà. Al momento del sopralluogo il vano cantina si presentava come un vano unico adibito a deposito.

3. **AUTORIMESSA (P.T.):** Al momento del sopralluogo non risultava essere più accessibile dal vano comune. Il serramento ed una ulteriore finestra sono ad oggi tamponati tramite una parete in cartongesso. Le difformità relative all'autorimessa rientrano in una più ampia difformità di proprietà e spazi comuni del piano terra.

Si quantifica un costo in detrazione per regolarizzare lo stato di fatto relativamente all'appartamento. La regolarizzazione dei vani cantina al piano seminterrato e di rispettive pertinenze al piano terra richiederà un intervento congiunto e condiviso fra le diverse proprietà, con un importo di spesa non quantificabile allo stato attuale. Anche i prospetti presentano difformità relativamente al Nulla Osta del 1962.

La planimetria catastale d'impianto del 1963 sembra confermare l'attuale distribuzione degli spazi comuni del piano terra, lasciando presumere che le difformità che si evidenziano rispetto alla pratica originaria siano sopraggiunte già in fase di cantiere, nonostante il rilascio dell'abitabilità del 28 dicembre del 1962 effettuata da un funzionario sanitario.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

L'immobile non fa parte di un condominio.

Esistenza di spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

L'immobile non fa parte di un condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

L'immobile non fa parte di un condominio.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'immobile oggetto di stima NON è conforme ai titoli abilitativi autorizzati.

Catastalmente risulta difforme rispetto al Nulla Osta del 1962.

Le superfici sono state rilevate dai progetti edilizi esistenti e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà. La stima dell'appartamento sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

Si riportano i valori di superficie reale lorda, da cui applicando i coefficienti correttivi convenzionali, si determina la superficie commerciale.

P. SEMINTERRATO (cantina)	m ²	16,40	25 %	4,10
P. TERZO (appartamento)	m ²	116,40	100 %	116,40
P. TERZO (balcone)	m ²	9,00	25 %	2,25
P. QUARTO-SOTTOTETTO (soffitte)	m ²	28,00	35 %	9,80
TOTALE				132,55 m²

La valutazione dell' AUTORIMESSA di 48 m² complessivi ca. verrà fatta a corpo.

Caratteristiche interne ed esterne: vedi punto 4.

Stato di Manutenzione: Il fabbricato nel suo complesso è in sufficienti condizioni di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione mentre l'unità immobiliare oggetto dell'attuale valutazione si trova "al grezzo" da una quindicina d'anni. Il sopralluogo non rende possibile valutare il livello di incompiutezza impiantistica.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

Incide molto negativamente sul valore dell'immobile lo stato "al grezzo" in cui si trova l'appartamento al **terzo piano** che non lo rende abitabile e che richiederà un consistente intervento di completamento sia per la parte edile che per quella impiantistica. Oltre al completamento delle finiture, la parte impiantistica necessiterà anche di una riprogettazione complessiva poiché l'attuale fase di cantiere è ferma da una quindicina d'anni.

La chiusura con serramenti della veranda di oltre 10 mq e la prevista dotazione impiantistica per la destinazione a "servizio igienico" richiederanno una pratica in sanatoria.

Al piano seminterrato andranno realizzati i setti murari che consentiranno la ripartizione dei vani cantina relativi alle quattro unità immobiliari presenti nella palazzina. Poiché i costi andranno ripartiti fra tutte la proprietà, la scrivente non ha ritenuto opportuno in questa sede includere tale lavorazione ad oggi difficilmente stimabile.

Si segnala un diffuso degrado nel solaio dello spazio comune al piano terra imputabile ad infiltrazioni, la cui causa è stata ad oggi risolta.

I due ampi vani nel **sottotetto** del quarto piano incidono positivamente sullo spazio a disposizione.

Positiva è la valutazione del contesto urbano tranquillo in cui è inserito l'immobile, oltre all'ampio cortile.

Il piano terra presenta difformità rispetto alla pratica originaria del 1962 che riguardano parti comuni. La planimetria catastale d'impianto risalente al 1963 però lascia intendere che tali difformità costituiscano "varianti" presumibilmente sopraggiunte già in fase di cantiere d'impianto. I costi relativi ad eventuali sanatorie relative al piano terra, come già quelle al piano seminterrato nei vani cantina, non saranno computati e detratti in questa stima riguardando decisioni e costi che andranno condivisi con i proprietari delle altre unità immobiliari.

Si segnala che non è stato possibile accedere all'autorimessa.

Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo di stima comparativo, da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità.

Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari, agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativo all'anno 2023 secondo semestre, per la provincia di Parma, comune di Varano de' Melegari – Zona B2: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, per la destinazione residenziale individua il seguente range:

Abitazioni civili - NORMALE: 420,00 – 600,00 €/ m²;

Box - NORMALE: 200,00 – 290,00 €/ m²

La Borsa Immobiliare di Parma, secondo semestre 2023, per il territorio di Parma, comune di Varano dè Melegari – C48, individua i seguenti valori:

abitazioni I fascia: 1.300,00 – 1.500,00 €/ m²;

abitazioni II fascia: 290,00 – 450,00 €/ m²;

- Valore commerciale dell'appartamento al mq: € 290,00

Pertanto:

Valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

- Appartamento+soffitta+cantina: mq 132,60 ca. x €/mq 290,00 = € 38.454,00
- Autorimessa n. 1 x €/cad. 7.000,00 € 7.000,00

TOTALE € 45.454,00

45.454,00	Valore Commerciale	-
5.000,00	Spese per sanatoria (sanzione+spese tecniche+aggiornamento catastale+verifica strutturale)	-
40.454,00	TOTALE	

Abbattimento Forfettario (20%):

Secondo quanto richiesto dal quesito, viene valutato il valore del bene pignorato al netto dell'abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti (20% del valore venale):

$$€ 40.454,00 - 20\% = € 8.091,00$$

$$€ 40.454,00 - € 8.091,00 = € 32.363,20$$

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

40.454,00	Valore Commerciale	-
8.091,00	Abbattimento forfettario del 20 %	=
32.363,00	TOTALE	

Arrotondato a € 32.500,00 trentaduemilacinquecentoeuro/00.

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a: Imposta di Registro. Non soggetto a IVA.

14. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

I beni oggetto di stima non sono comodamente divisibili.

15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

16. CONCLUSIONE

Il sottoscritto resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Parma, 10 ottobre 2024

Arch. Alessia Felisa

