



## **TRIBUNALE DI PARMA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** n. 96/2023

Unità immobiliari site in Marano (PR) – Strada Cava n. 13

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa ERRICO FILOMENA

**ESECUTATI:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**ESPERTO STIMATORE:** arch. Erika Abbati

## CONTROLLO PRELIMINARE

Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

1) La certificazione notarile sostitutiva risale ad atti di compravendita trascritti antecedentemente il ventennio.

2) La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici.

Catasto Fabbricati del Comune di Parma

**Abitazione - Sez. 2, Foglio 66, mappale 677, sub. 1, Zona Cens. 2, Cat. A/2, Cl. 3, consistenza 9 vani, sup. cat. mq 232, rendita € 836,66.**

Deriva da ampliamento del 29/12/2016 pratica n. PR1062490 in atti dal 30/12/2016, dove è stato acquisito il subalterno 1. Antecedentemente il mappale 677, Zona Cens 2, Cat. A/2 si era costituito da frazionamento e fusione del 31/01/2008, Pratica PR0023663 in atti dal 31/01/2008.

**Cantina - Sez. 2, Foglio 66, mappale 673, sub. 10, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 5, consistenza 8 mq, rendita € 28,92.**

Deriva da frazionamento e fusione del 31/01/2008, Pratica PR0023663 in atti dal 31/01/2008.

**Autorimessa - Sez. 2, Foglio 66, mappale 674, sub. 6, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Cl. 5, consistenza 29 mq, rendita € 110,83.**

Deriva da frazionamento e fusione del 31/01/2008, Pratica PR0023663 in atti dal 31/01/2008.

Nel frazionamento e fusione del 31/10/2008, dal quale i mappali 677-673-674 derivano, erano stati soppressi i beni mappale 630 subalterni 1,2,3,4,5,6 e 7. Questi, a loro volta, erano stati edificati su area identificata a catasto terreni alla Sez. D, Foglio 66, Particella 630, la quale comprendeva i mappali 632 e 634.

3) All'anagrafe del Comune di Parma risulta:

a. .... risulta di stato libero.

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta ..... CF

b. .... hanno contratto matrimonio a Parma in data 25/04/1981.

Risultano iscritti nella famiglia anagrafica così composta .....all'indirizzo Strada Cava in Marano n. 13, Parma (PR). La residenza è nei beni oggetto del presente pignoramento.

### QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e piú precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o piú lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

### Esatta individuazione e descrizione dei beni pignorati

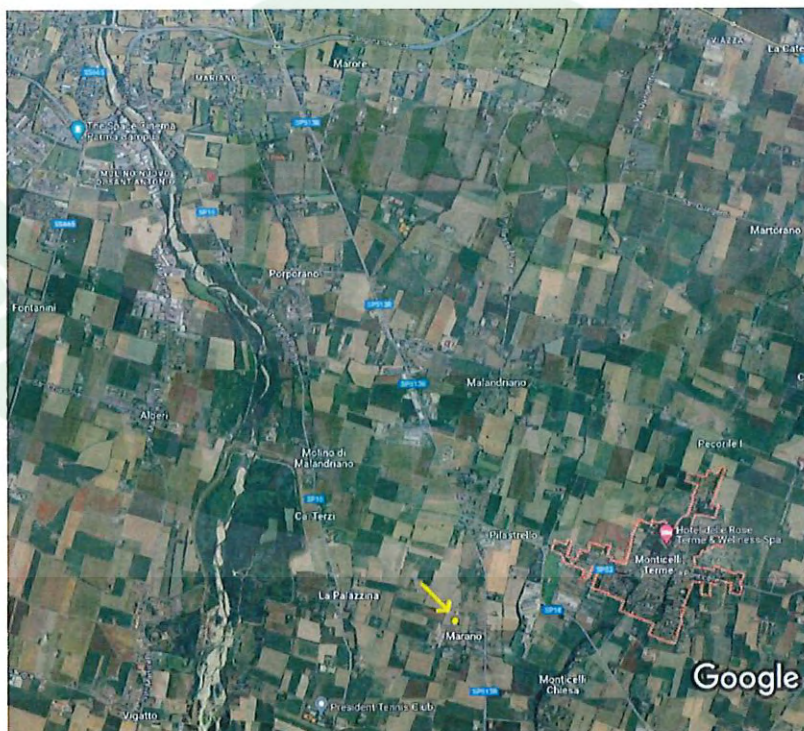


Stralcio estratto di mappa





Vista satellitare 1



Vista satellitare 2

I beni pignorati consistono in un'abitazione monofamiliare con piscina ed area verde circostante oltre ad autorimessa, cantina e due posti auto scoperti.

I beni fanno parte di un complesso immobiliare oggi denominato "Residenza Montirone". Il complesso è costituito da vari blocchi di edifici. Edificio A (mappale 675) composto da tre case a schiera e da quattro unità abitative (con tipologia casa a schiera). Edificio B (mappale 676) composto da due case a schiera. Edificio C (mappale 677) abitazione monofamiliare. Edificio D costituito da autorimesse e cantine centrali interrato (mappale 673). Edificio E (mappale 674) costituito da sei autorimesse doppie. Sono presenti, inoltre, dei posti auto, in parte assegnati in uso esclusivo ed in parte di uso comune a tutti i proprietari delle unità immobiliari. I posti auto contrassegnati con i numeri 15 e 16 (insistenti sul mappale 692) vengono assegnati in uso esclusivo all'abitazione monofamiliare oggetto del presente pignoramento. I posti auto contrassegnati dai numeri 1,2 e 22 (insistenti sul mappale 692) rimangono in uso comune a tutti i proprietari dell'intervento edilizio (cioè non vengono espressamente assegnati), con la precisazione che al di sotto di essi si trova il depuratore condominiale.

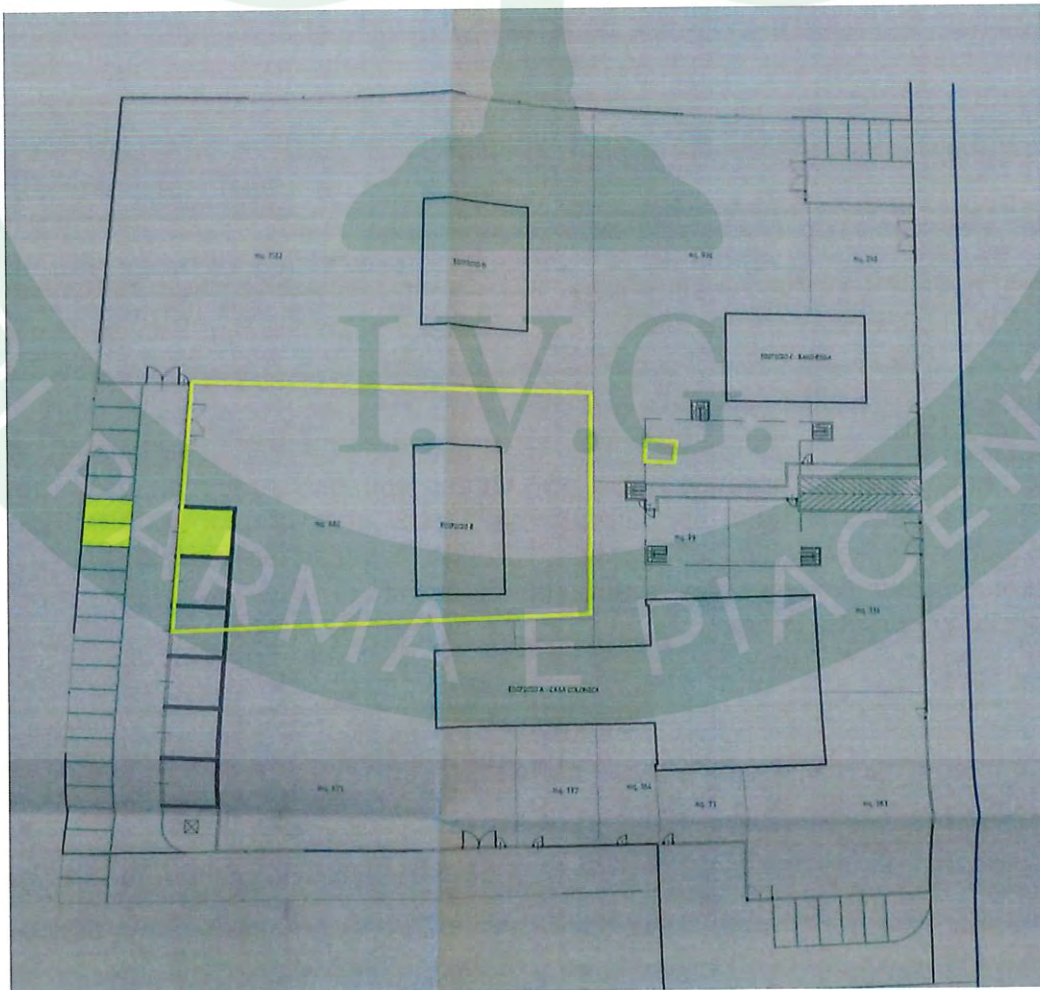
Le parti comuni del complesso sono: tetti degli edifici (escluso quello dell'edificio C relativo alla casa mono-familiare oggetto di pignoramento), linee di fognature e di adduzione utenze, impianto di illuminazione delle aree comuni, camminamenti, rampa di accesso alle autorimesse e alle cantine interrate (edificio D), area posta in angolo nord-est (particella 680) sulla quale si affacciano i cancelli di ingresso privati delle due case a schiera facenti parte dell'edificio B, depuratore a servizio di tutti gli edifici posto al di sotto dell'area in angolo sud-ovest, nonché da tutte le aree al di sopra delle quali sono stati individuati i posti auto. Dette parti comuni risultano individuate con la particella 680 (area posta in angolo nord-est), con la particella 682 (camminamenti e rampa di accesso all'edificio D), con la particella 692 (stradello di accesso corrente lungo il confine sud ed il confine ovest) e con la particella 673, sub. 12 (rampa di accesso alle autorimesse interrate e camminamenti dell'edificio D).

L'unità abitativa è inserita in un contesto residenziale rustico di unità abitative signorili con ingressi indipendenti. La zona, tranquilla e residenziale, si trova a 5 minuti dalla



tangenziale di Parma (a 5 km), a 2 minuti dal Superconad di Monticelli Terme, autobus a 3 minuti a piedi, chiesa, campo da calcio e parco attrezzato sul posto, trattoria, bar, edicola sul posto.

Nella planimetria di seguito riportata sono stati evidenziati al centro perimetrazione dell'area pertinenziale con inserita l'abitazione e campitura gialla dell'autorimessa parzialmente controterra. Sulla destra perimetrazione della cantina interrata. Sulla sinistra campitura dei due posti auto pertinenziali esterni. Al riguardo si specifica che in loco gli stalli non sono segnati, pertanto l'individuazione è da ritenersi approssimativa, in ogni caso il posizionamento è antistante l'autorimessa e in loco vi è cartellino con identificativo con riportato il numero "8" (non vi è corrispondenza tra i numeri citati nell'ultimo atto di compravendita e l'identificativo "8"). Il tutto sarà ampiamente visibile dalla documentazione fotografica riportata in perizia.





Di seguito si riportano alcune immagini per meglio far comprendere gli accessi ai beni pignorati.



Accesso carraio comune, situato a sud, che porta al blocco centrale interrato di autorimesse e cantine. In detto blocco vi è anche la cantina oggetto di pignoramento. A fianco vi è il camminamento pedonale che consente di accedere alle varie unità immobiliari tra le quali anche quella oggetto di pignoramento.



Accesso pedonale metallico privato situato al termine del camminamento pedonale posto ad est. Nello sfondo della foto si vede l'abitazione pignorata.



A fianco del cancellino d'accesso posto ad est si trova l'accesso comune al comparto interrato dove è presente la cantina. L'accesso è costituito da una scala a chiocciola con copertura lignea.



Vista dell'area pertinenziale dove si intravede accesso carraio metallico sullo sfondo, posto ad ovest del lotto.





Vista del cancellino pedonale posto a ovest con a fianco il cancello carraio elettrificato.

L'intero complesso immobiliare gode di un accesso dalla strada pubblica (attualmente strada Cava) attraverso uno stradello di penetrazione di proprietà di terzi, su cui venne a suo tempo costituita servitù di passaggio pedonale, carraio e di adduzione delle condutture interrato per le varie utenze relative ai fabbricati costruiti, con la precisazione che lo stesso stradello è gravato da servitù passiva di oleodotto militare che corre sotto il sedime del predetto; anche lo stradello corrente lungo il confine est-sud/est è realizzato su proprietà di terzi (particella 624) e fruisce di una servitù attiva di attraversamento pedonale, carraio e di adduzione delle condutture interrato per le varie utenze; le spese di manutenzione dei suddetti stradelli verranno ripartite pro-quota millesimale tra i proprietari del complesso residenziale ed i terzi soggetti che utilizzeranno lo stradello.

Tutto il complesso edilizio è gravato a favore della particella 678 di servitù eventuale per l'adduzione delle linee di utenze, peraltro già predisposte nelle tracce, con possibilità di creare altre nuove linee di adduzione, le cui spese di manutenzione verranno ripartite secondo tabelle millesimali. Sempre in relazione alla particella 678, si precisa inoltre che tutte le parti comuni del complesso edilizio sono a servizio di detto fondo e degli eventuali edifici che verranno su di esso realizzati ed in particolare la corsia di penetrazione dei veicoli (e pedonale) identificata con la particella 692 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della suddetta area.

Le aree cortilizie annesse alle unità immobiliari del complesso sono tutte gravate da



servitù di attraversamento delle linee di utenza e di fognature a servizio dell'intero comparto; inoltre dette aree cortilizie costituiscono in parte anche la copertura delle autorimesse interrato e seminterrate, le cui spese di manutenzione avvengono in base alle norme del codice civile.



Fronte est



Fronte est





Fronte nord



Fronte sud



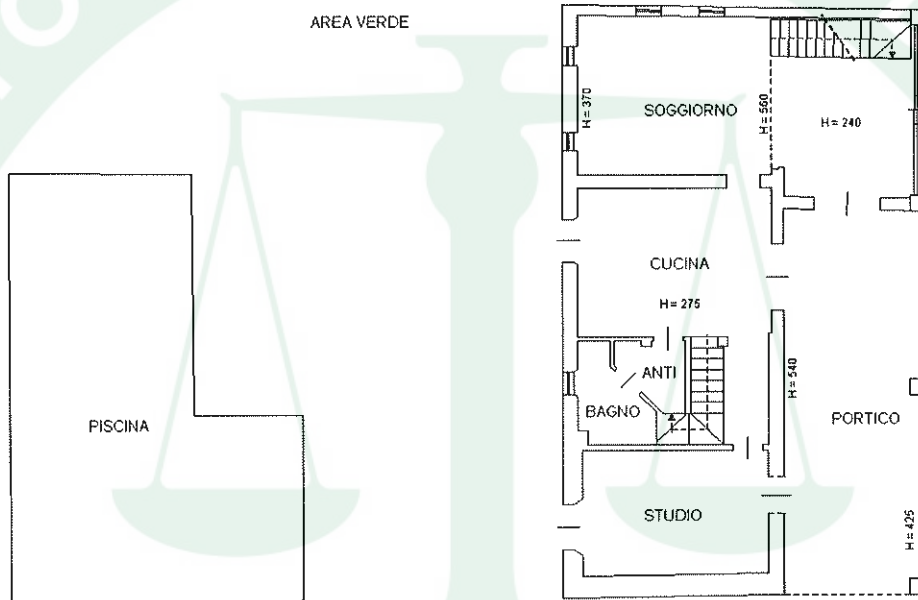
Fronte ovest

Di seguito si riportano le piante dei beni pignorati con relativa documentazione fotografica e puntuale descrizione degli stessi.

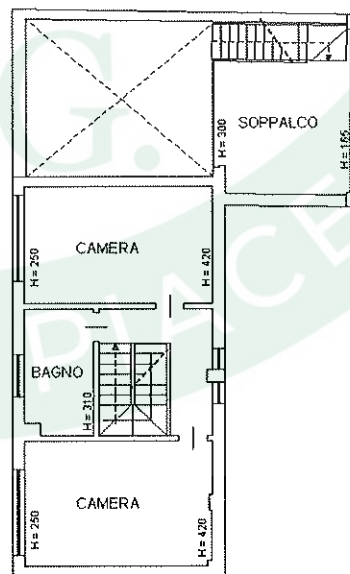


ABITAZIONE CON PISCINA

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





Soggiorno



Soggiorno



Cucina



Soppalco



Antibagno piano terra



Bagno piano terra





L'abitazione presenta copertura a falde costituita da struttura portante in legno a vista con perline. Il manto di copertura è in coppi. La tipologia costruttiva è muratura portante. Esternamente le facciate sono in mattoni e sassi a vista. I serramenti esterni sono costituiti da imposte in legno e finestre in legno con vetrocamera. I davanzali sono realizzati in laterizio. Dalla documentazione visionata si evince la presenza di coibentazione con sistema a cassa e controparete sul lato interno di parte delle strutture verticali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno.

L'abitazione si sviluppa su due piani.

Al piano terra sono presenti: cucina, studio, soggiorno, antibagno e bagno oltre ad ampio portico. Al primo piano vi sono due camere, un bagno ed un soppalco.

Le pareti interne di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate di varie tinte. La scala che collega la zona giorno con la zona notte è rivestita in pietra serena e rifinita con calce lucida. La scala che collega la zona giorno con il soppalco è metallica. La calce lucida è presente anche nella parete di separazione tra disimpegno e camera. I pavimenti sono in

legno, compresi i bagni. I rivestimenti dei bagni sono in parte in grès con formati grandi rettangolari e in parte in mosaico. Le porte interne sono bianche a battente nelle camere, scorrevoli nei bagni ed a bilico nell'antibagno.

In entrambi i bagni sono presenti termoarredi di colore bianco, wc e bidet da appoggio con linee moderne e lavabi squadrati in appoggio al piano. Nel bagno al piano terra è presente la doccia con box doccia e mosaico sia a parete che a pavimento. Nel bagno al piano primo è presente vasca idromassaggio.

Le pavimentazioni esterne (portico, marciapiede e area antistante la piscina) sono realizzate in cotto.

Il riscaldamento è autonomo a pavimento con caldaia inserita in apposito mobile nell'antibagno. E' presente la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento.

L'impianto di allarme è funzionante unicamente con il telecomando in quanto la tastiera è guasta e da sostituire.

Nel giardino è presente illuminazione con faretti a pavimento e impianto di irrigazione automatizzato.

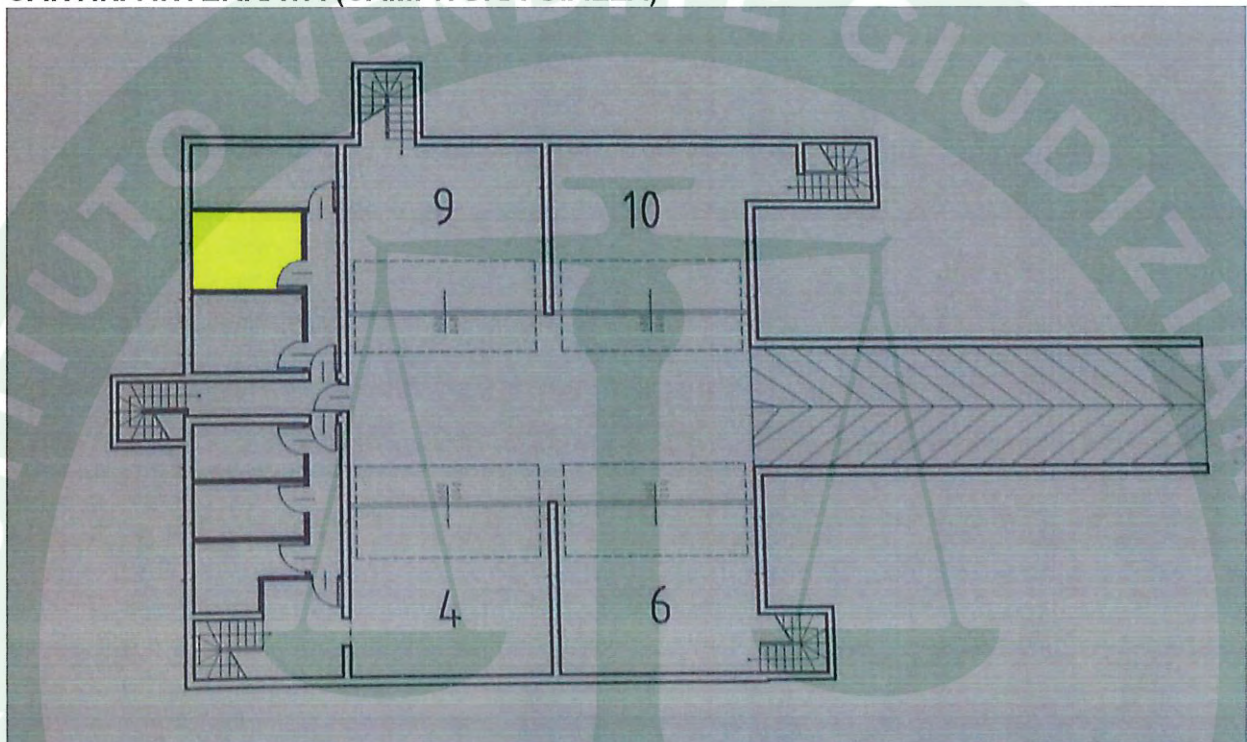
Nell'area pertinenziale è presente una casetta in legno adibita a ricovero attrezzi nella quale è collocato anche il quadro della piscina.

Il motore della piscina, non funzionante, come comunicato dalla debitrice, è interrato e accessibile con botola.

E' presente impianto citofono che presenta un guasto.



**CANTINA INTERRATA (CAMPITURA GIALLA)**



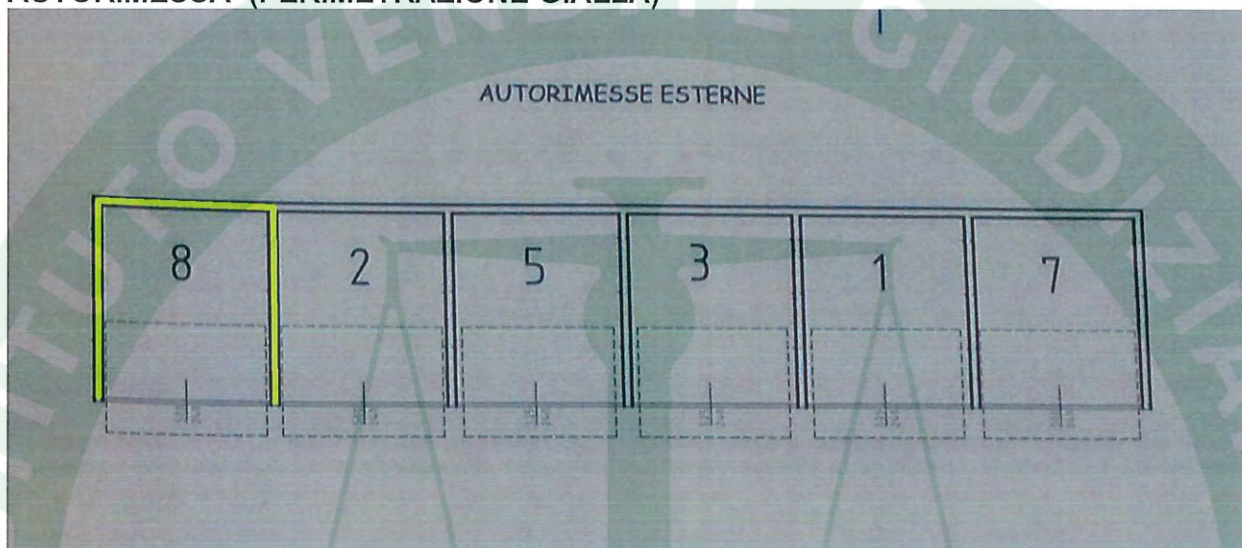
Vista corridoio comune e porta in lamiera di accesso alla cantina pignorata.

Vista cantina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Come precedentemente riportato, la cantina interrata è accessibile da vano scala comune.



AUTORIMESSA (PERIMETRAZIONE GIALLA)



Autorimessa



Autorimessa



Autorimessa



L'autorimessa fa parte di un corpo di fabbrica lungo il lato ovest di n. 6 autorimesse doppie con struttura fuori terra. La copertura è a solaio piano con sovrastante terreno vegetale. L'autorimessa ha l'accesso da stradello comune esterno ghiaiato, come si evince dalla documentazione fotografica, basculante elettrificata, pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchi di cemento a vista e solaio in pannelli prefabbricati in cls sempre a vista. L'impianto elettrico è in canalina esterna.

### **POSTI AUTO ESTERNI**



Come precedentemente riportato i due posti auto esterni, pertinenti all'abitazione oggetto di pignoramento, sono identificati con la targhetta con indicato il numero 8 ma non hanno una predefinita delimitazione. Fanno parte di una serie di altri posti auto esterni. I posti auto fanno parte dello stradello comune mappale 692.

### **Confini**

Il fabbricato con l'area pertinenziale (mappale 677/1) confina con:

- a Nord con proprietà di terzi mappale 678
- a Sud con proprietà di terzi mappali 687-675-686 e bene comune non censibili mappale 682
- a Est con proprietà di terzi mappali 685-679
- a Ovest con proprietà di terzi mappale 678 e stradello comune mappale 692

L'autorimessa (mappale 674/6) confina con:

- a Nord ed Est con terrapieno

- a Sud con autorimessa di terzi
- a ovest con stradello comune mappale 692

La cantina (mappale 673/10) confina con:

- a Nord e Sud con cantine di terzi rispettivamente 673/11 e 673/9
- a Est con corridoio comune 673/12
- a Ovest con terrapieno

### Individuazione lotti

Viene identificato un solo lotto per la vendita.

### QUESITO 2)

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Le opere di costruzione del complesso edilizio di cui fanno parte le unità oggetto della presente stima, nell'originaria consistenza sono state iniziate in epoca antecedente il 1° settembre 1967 ed in conformità agli strumenti urbanistici allora vigenti.

### QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso il comune di Parma sono stati depositati i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 1597/2006 del 11/04/2006 per restauro e risanamento conservativo abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività n. 4017/2007 del 17/12/2007 in variante alla DIA 1597/06;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1617/2006 del 12/04/2006 per realizzazione autorimesse;



- Denuncia di Inizio Attività n. 4016/2007 del 17/12/2007 in variante alla DIA 1617/06;
- Denuncia di Inizio Attività n. 366/2011 del 23/03/2011 per realizzazione piscina interrata,
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3408/2016 del 21/11/2016 in variante alla DIA 366/2011 la piscina viene traslata per rispettare le misure minime dai confini;
- Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 223/2008 del 10/07/2008 riferito a cantine ed autorimesse per decorrenza dei termini;
- Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 370/2018 del 31/08/2018 relativo alla piscina per decorrenza dei termini.

#### **Verifica conformità edilizia urbanistica e catastale**

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

##### **Abitazione**

Non sussiste la conformità edilizia. Di seguito si evidenziano le difformità riscontrate.

- La scala di accesso al soppalco è stata inserita nell'ingombro del solaio del soppalco senza interferire con il soggiorno a tutta altezza. Il titolo edilizio, invece, presentava la scala nel soggiorno;
- Le finestrelle presenti nel soggiorno sono maggiormente distanziate tra loro rispetto a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio;
- Rispetto allo stato legittimo è stato creato un antibagno nel sottoscala, antistante il bagno al piano terra.

Per quanto concerne l'abitazione si segnala che non vi è certificato di abitabilità.

##### **Cantina**

Per la cantina sussiste la conformità edilizia.

##### **Autorimessa**

Per l'autorimessa sussiste la conformità edilizia.

##### **Casetta legno**

Per quanto concerne la casetta in legno si presume possa rientrare in edilizia libera (art. 1.2.7 RUE). Per "ripostiglio per attrezzi" viene stabilito che i medesimi debbano avere

altezza al colmo non superiore a m. 3 e superficie coperta non superiore a mq. 9. L'altezza è rispettata mentre non si ha certezza assoluta per quanto riguarda ingombro massimo avendo avuto difficoltà a prendere misure precise. In ogni caso la discrepanza sarebbe minima e, nel caso, si riporterà la dimensione della stessa all'ingombro massimo consentito.



Per ripristinare la conformità edilizia dell'abitazione si dovrà presentare un nuovo titolo edilizio (SCIA in sanatoria). In seguito al titolo edilizio, che vede coinvolto anche l'aspetto strutturale, trattandosi anche di differente posizionamento della scala di accesso al soppalco, si dovrà, inoltre, presentare una Segnalazione Certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCEA). In tale sede dovranno essere depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti. Nell'atto di compravendita del 27/10/2008 si evince che sono state depositate le fine lavori per i vari edifici in data 29/12/2007 e che in data 17/03/2008 è stata richiesta l'abitabilità per edificio "A" n. prot. 50370, per edificio "B" n. prot. 50382 ed edificio "C" n. 50354 prot. Non è stata rinvenuta documentazione utile a comprendere come mai, per quanto riguarda il fabbricato "C", abitazione monofamiliare oggetto di pignoramento, non sia stata emessa l'attestazione del certificato di Conformità Edilizia e Agibilità per decorrenza termini come evidenziatosi per cantina, autorimessa e per piscina. In ogni modo si ribadisce la non corrispondenza tra ultimo titolo edilizio depositato e stato di fatto. Si stimano le spese tecniche in € 5.000,00 e l'oblazione in € 2.000,00. L'importo dell'oblazione non è da ritenersi tassativo ed andrà verificato al momento della presentazione della sanatoria.



<p>DIA 1597/2006</p> <p>Nell'originaria pratica vi era un diverso posizionamento del soppalco.</p>	<p>DIA 4017/2007</p> <p>Nella variante il posizionamento del soppalco è pressoché quello realizzato con scala esterna allo stesso.</p>	<p>PAINTA STATO ATTUALE</p> <p>Nello stato attuale la scala è stata ricavata nell'ingombro del soppalco.</p>

### CONFORMITA' CATASTALE

#### Abitazione

Per l'abitazione sussiste la conformità catastale.

#### Cantina

Per la cantina sussiste la conformità catastale anche se si segnala incongruenza nell'altezza riportata nella planimetria catastale. L'altezza non è 2,50 ml ma 2,42 ml. Altezza riportata nel titolo edilizio era 2,40. Tale difformità non influisce, in ogni caso, nella determinazione della rendita catastale, pertanto non si rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

#### Autorimessa

Per l'autorimessa sussiste la conformità catastale in quanto vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Per l'autorimessa si segnala però incongruenza nell'estratto di mappa. La stecca delle sei autorimesse, tra le quali è presente anche quella oggetto di pignoramento, è identificata catastalmente con il mappale 674. Nell'estratto di mappa il mappale 674 è inserito erroneamente al di sotto del mappale 673. Il mappale 673 identifica la zona interrata nella quale vi sono 4 autorimesse oltre a 7 cantine. Il mappale 674 erroneamente è stato posizionato in quella posizione anziché essere collocato in prossimità del tratteggio riferito

alle autorimesse sottostanti i mappali 677 e 687. Tale discrepanza non pregiudica il trasferimento del bene essendo corretta la planimetria catastale. Per rendere conforme l'estratto di mappa catastale, che riguarda anche le altre autorimesse identificate con il mappale 674, dovrà essere presentata istanza direttamente all'ufficio catastale.

#### **QUESITO 4)**

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

La procedura non riguarda terreni.

#### **QUESITO 5)**

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

#### **Estremi Catastali riportati nell'atto di pignoramento**

Nell'atto di pignoramento viene riportato:

Catasto fabbricati del comune di Parma alla sezione 2, foglio 66:

- Particella 677, oggi subalterno 1, strada Cava di Marano, piano T-1, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. cat. mq 257, rendita cat. euro 836,66;
- Particella 673, subalterno 10, strada Cava di Marano, piano S1, z.c. 2, categoria C/2, classe 5, mq 8, sup. cat. mq 9, rendita cat. euro 28,92;
- Particella 674, subalterno 6, strada Cava di Marano, piano S1, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq 29, sup. cat. mq 32, rendita cat. euro 110,83.

Vi è rispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

#### **QUESITO 6)**

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato



sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni sono di proprietà dei debitori:

.....quota 9/20 regime separazione beni – .....quota 9/20  
regime separazione beni –    quota 2/20

#### QUESITO 7)

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### Provenienza ventennale dei beni

I beni pignorati sono pervenuti ai debitori per le seguenti quote, .....quota 9/20 regime separazione beni – .....quota 9/20 regime separazione beni – ..... quota 2/20, tramite atto di compravendita a nome Notaio Alfredo D'Antonio stipulato in data 27/10/2008 n. rep. 43524 dove la parte venditrice era la ditta .....di parma con P IVA .....

La ditta .....è divenuta proprietaria del complesso di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate con gli atti di seguito riportati.

- Atto a rogito Notaio Stefano Gardelli del 16/12/2005. n. rep. 66580 per acquisto dalla Sig.ra .....CF C.....I. L'atto prevedeva la vendita del complesso denominato "Montirone", costituito da fabbricati ex rurali e terreno di pertinenza con identificativo catastale foglio 66 mappale 630.
  - o Alla Sig.ra .....i mappali 6,7,11,12 e 17, pervennero con atto di divisione a nome Notaio Serri Gian Domenico del 19/10/1998 n. rep.161003 da potere .....

Si precisa che l'area su cui insistono gli immobili oggetto della relazione, nella sua precedente identificazione catastale, era il mappale 630 (ex. 12), comprendente mappali 613 (ex 6), 617 (ex 7), 625 (ex 11) e 629 (ex 607 a sua volta derivante dal 17).

- Atto a rogito Notaio Stefano Gardelli del 01/06/2006 n. rep. 67217 per acquisto:

- Dal Sig. ....di una striscia di terreno confinante con il complesso immobiliare con identificazione catastale foglio 66 mappale 632 (ex 16).

- o Al Sig. ....era pervenuto con atto a nome Notaio Bocelli Antonio in data 13/02/2001 n. rep. 28213 da potere .....

- Dai Sigg.ri ..... striscia di terreno confinante anch'esso con il comparto identificato catastalmente al foglio 66 mappale 634 (ex 361 a sua volta derivante dal 351).

- o Al Sig.ri ....., ciascuno per la quota di 1/6 pervenire l'allora mappale 361 per atto causa morte, certificato di denunciata successione emesso in data 20/04/2001 rep. n. 982 in morte di .....

**Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)**

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1) Ipoteca volontaria** del 27/10/2008 n. 4325 di rep. iscritta a Parma in data 03/11/2008 al n. 4776 del Reg. Part.:

1a)

1b) CONTRO

.....  
.....  
.....

**2) Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo** del 27/10/2008 n. 43526 di rep. iscritta a Parma in data 04/11/2008 al n. 4786 del Reg. Part.:

2a) A FAVORE

2b) CONTRO

.....  
.....  
.....



.....  
3) **Ipoteca concessione amministrativa** del 10/01/2019 n. 1501 di rep. iscritta a Parma in data 10/10/2019 al n. 83 del Reg. Part.:

3a) A FAVORE di

3b) CONTRO ..... – quota 9/20

4) **Atto giudiziario** (verbale di pignoramento immobili) del 26/06/2023, n. 2563 di rep., trascritto a Parma in data 14/07/2023 al n. 11271 del Reg. Part.:

4a) A FAVORE di

4b) CONTRO

..... – quota 9/20

..... – quota 2/20

..... – quota 9/20

#### **QUESITO 8)**

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

#### **Spese condominiali**

Il complesso condominiale è amministrato dall'amministratore Cherchi Cristiano con sede in Via Scodoncello n.19/A - 43044 Collecchio (PR) - Tel 0521/801040.

Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore, si evince che le rate previste sino al 15/04/2024 relative ai beni pignorati risultano regolarmente pagate.

Si possono ipotizzare le spese annue di gestione da € 1.300,00 ad € 1.500,00.

Le spese di gestione ordinaria riguardano: spese bancarie, assicurazione fabbricato, amministrazione ordinaria, manutenzione ordinaria impianto depurazione, energia elettrica, passo carraio, manutenzione verde comune.

Dal rendiconto consuntivo 01/07/2022-30/06/2023 emergono spese straordinarie quali: ripristino illuminazione esterna e sostituzione lampade, sistemazione e pulizia griglie di

scolo, intervento di reintegro e ripristino ghiaia stradello carraio ingresso, intervento perdita idrica, intervento spurgo fogne.

E' stato riscontrato che vi è stata una rottura nelle tubazioni dell'acqua, sottostanti lo stradello comune, che hanno comportato spese aggiuntive per il ripristino. L'amministratore ha riferito di essersi interfacciato con l'assicurazione al riguardo.

Alle unità immobiliari pignorate competono i seguenti millesimi di comproprietà delle parti del complesso condominiali come stabilito dagli artt. 1117 e seguenti Codice Civile:

- 122,86/1000 (centoventidue virgola ottantasei millesimi) quanto all'appartamento con accessori (particella 677);
- 2,09/1000 (due virgola zero nove millesimi) quanto alla cantina;
- 7,88/1000 (sette virgola ottantotto millesimi) quanto all'autorimessa.

Limitatamente ai corpi di fabbrica interrati di cui fanno parte rispettivamente, competono alla cantina (particella 673 sub. 10) 44,48/1000 (quarantaquattro virgola quarantotto millesimi), e all'autorimessa (particella 674 sub. 6) 166,67/1000 (centosessantasei virgola sessantasette millesimi).

#### **Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati**

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti.
- Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
  - 100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con parti comuni o altra proprietà);
  - 50% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali, aventi altezza



superiore a ml 1,50;

- 30% (balconi, terrazzi e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali sino a mq 25 e 10% per la quota eccedente i mq 25.

CALCOLO SUPERFICIE PONDERATA			
	mq	superficie ponderata	mq (circa)
<b>ABITAZIONE</b>			
piano terra	94,58	100%	94,58
accessorio sotto soppalco	20,95	50%	10,48
portico	40,58	30%	12,18
piano primo	64,04	100%	64,04
soppalco	16,75	100%	16,75
area pertinenziale	1 176,41		
<b>TOTALE SUPERFICIE PONDERATA</b>			<b>198,02</b>

### Determinazione valore di mercato

Si riportano di seguito i dati riportati dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Semestre 2 – anno 2023), per il Comune di Parma, per Botteghino-Pilastrello-Marano.

Abitazioni civili, stato conservativo normale, il valore di mercato (€/mq) riportato varia da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.550,00.

Abitazioni civili, stato conservativo ottimo, il valore di mercato (€/mq) riportato varia da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 1.650,00.

Per box, stato conservativo normale il valore di mercato (€/mq) riportato varia da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.050,00.

Per ville e villini, stato conservativo normale il valore di mercato (€/mq) riportato varia da un minimo di € 1.700,00 ad un massimo di € 2.500,00.

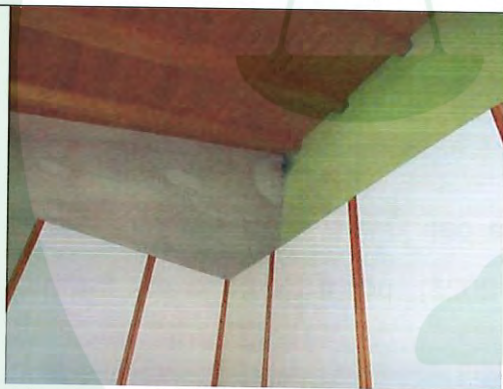
I dati riportati dal borsino immobiliare per la zona interessata, per tipologie similari, variano da un minimo di € 2.015,00 ad un massimo di € 2.731,00.

E' visibile un annuncio immobiliare di bene equiparabile all'oggetto della presente stima facente parte del medesimo complesso residenziale. Trattasi di porzione di rustico

indipendente su tre lati in signorile contesto, di 90 mq che si sviluppa su due piani. Il prezzo è di circa € 2706,00/mq compreso garage doppio.

Si ritiene congruo, considerato lo stato di manutenzione generale del fabbricato, la presenza della piscina, al fine della presente stima, applicare un valore al mq di € 2.800,00 per l'abitazione, € 1.400,00 per la cantina, € 1.000,00 per l'autorimessa. Per l'area pertinenziale non viene applicata la metodologia che prevede di calcolare la superficie scoperta considerando il 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare ed il 2% per superfici eccedenti detto limite. L'importo, data l'estensione dell'area circostante, diventerebbe alquanto elevato e non in linea con i prezzi correnti di mercato. Pertanto l'area pertinenziale viene valutata con un prezzo a corpo.

La valutazione tiene conto dei piccoli fenomeni di deterioramento esplicitati di seguito.



Formazione di muffa in una camera



Fessurazione su muro, non portante, divisorio tra disimpegno e camera

	mq arrotondati	€/mq	valore commerciale
<b>ABITAZIONE E AREA PERTINENZIALE</b>	198,00	€ 2 800,00	<b>€ 554 400,00</b>
<b>CANTINA</b>	9,00	€ 1 400,00	<b>€ 12 600,00</b>
<b>AUTORIMESSA</b>	32,00	€ 1 000,00	<b>€ 32 000,00</b>
<b>POSTI AUTO SCOPERTI</b>		a corpo	<b>€ 12 000,00</b>
<b>AREA PERTINENZIALE</b>	1 176,41	a corpo	<b>€ 30 000,00</b>
			<b>641 000,00 €</b>

Di seguito si calcola il valore commerciale al netto delle detrazioni derivanti dalla regolarità edilizia urbanistica.



<b>VALORE COMMERCIALE</b>		<b>641 000,00 €</b>
<b>Detrazioni</b>		
Spese tecniche pratica edilizia	5 000,00 €	
Oblazione	2 000,00 €	
<b>totale detrazioni</b>	<b>7 000,00 €</b>	
<b>VALORE COMMERCIALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>		<b>634 000,00 €</b>

### Abbattimento forfettario

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

$$€ 634.000,00 - 20\% (€ 126.800,00) = € 507.200,00$$

### Valore finale dei beni

Il valore finale di suddetti beni, al netto delle predette detrazioni ed abbattimenti, è pari ad **€ 507.000,00**.

### QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 1) trattasi di lotto unico.

### QUESITO 10)

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni oggetto di pignoramento sono occupati dai debitori.

### **Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

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

Dagli strumenti urbanistici del comune di Parma si evince quanto di seguito riportato.

#### Tavola dei vincoli

#### **CTG1A - Tutele e vincoli ambientali**

Aree di ricarica della falda - Settore di ricarica A - RUE: art.6.5.10 PSC: art.6.15

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità elevata -

RUE: art.6.5.10 PSC: art.6.16 art.6.17

#### **CTG2B - Permanenze culturali storiche e paesaggistiche da valorizzare**

Aree di pertinenza degli edifici di valore architettonico ambientale e storico testimoniale -

RUE: art.6.3.6 PSC: art. 6.3.6

Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (PTCP, art.14) -

RUE: art.6.2.5 PSC: art.5.31

#### **CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità**

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R.

1732/2015) - RUE: art.6.5.22 PSC: art.6.37

#### Territorio urbanizzato urbanizzabile rurale

#### **CTP3 - Urbanizzato urbanizzabile rurale**

Territorio urbanizzato, area interna al T.U. - PSC: dcc n69.30.09.19

RUE - Destinazioni urbanistiche

#### **RUE Destinazioni urbanistiche**

Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale -

RUE: art.6.3.6 PSC: art.5.28

Verde Privato - RUE: art.3.2.38



Dalla documentazione catastale i beni non risultano gravati da censo, e livello.

**QUESITO 11)**

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO 12)**

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia ed in allegato sono riportate le planimetrie e la documentazione fotografica.

**QUESITO 13)**

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 10 ottobre 2024

**L'Esperto Stimatore**

arch. Erika Abbati

**ALLEGATI**

- 1) Certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati
- 2) Avviso di inizio operazioni peritali

- 3) Atto di provenienza
- 4) Visure catastali storiche
- 5) Estratto di mappa
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Piante dello stato reale dei luoghi
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Titoli edilizi
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 12) Versione perizia 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)
- 13) Attestazione di inoltro perizia al creditore