

## Geom. Catia Bonati

Via G. Deledda 4 loc. Bogolese 43058 Sorbolo PR

cell/wa 3395445536

e-mail studio@catiabonati.it – pec catia.bonati@geopec.it

c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349

Albo Geometri di Parma n.1852

### TRIBUNALE DI PARMA

#### UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI N. 47/2022 R.G.E.

nella procedura promossa da (

contro

#### RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

##### PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, è stata nominata in data 23/09/2022 esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe, come da verbale e cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati nell' "ALLEGATO A al conferimento dell'incarico". La procedura è stata sospesa in data 15/12/2022 e ripresa in data 15/02/2024.

##### ADEMPIMENTI INIZIALI

È stata inviata comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al creditore ed al debitore esecutato, comunicando la data e luogo dell'inizio delle operazioni peritali.

##### CONTROLLO PRELIMINARE

Si è provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento, la certificazione notarile sostitutiva e la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., per verificarne la completezza e idoneità, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento.

Il creditore NON ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- la certificazione ipocatastale risale sino ad un atto di acquisto od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali attuali degli immobili pignorati risultano indicati nella suddetta certificazione.

##### DEBITORE ESECUTATO - DITTA PROPRIETARIA – DIRITTI - QUOTE

##### SOPRALLUOGO

È stato effettuato un primo sopralluogo, unitamente al Custode IVG, in data 18/10/2022 senza esito; successivamente in data 26/10/2022 con accesso forzato all'immobile pignorato.

È stata esaminata la consistenza e l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, per verificare la corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale;  
è stato accertato lo stato di conservazione ed acquisiti gli elementi necessari per la descrizione e valutazione, verificato lo stato di occupazione, eseguiti rilievi metrici e scattata idonea documentazione fotografica.

## OGGETTO

Unità immobiliare ubicata in edificio condominiale denominato condominio Gibertini, e precisamente abitazione al piano secondo con cantina al piano seminterrato.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dall'atto di pignoramento risulta: "a) unità immobiliare sita nel Comune di Parma (PR), via Dante Gibertini n.1 – Piano S-2, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sez. Urbana 1, Foglio 21, Particella 1508, Sub.44, Rendita Euro 392,25, Zona censuaria 1, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, 83 mq."

## CONFINI

Abitazione

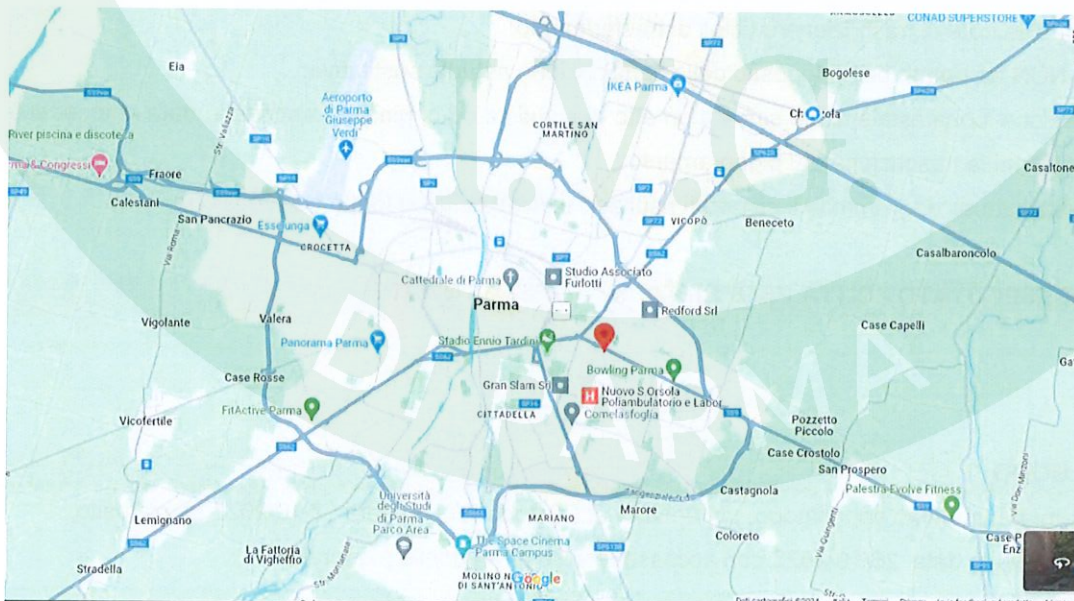
- a nord, in più tratti, con area condominiale, vano scala condominiale di accesso e ragioni di terzi;
- ad est, in più tratti, con area condominiale e ragioni di terzi;
- a sud, con area cortilizia, e ragioni di terzi;
- ad ovest, con ragioni di terzi.

Cantina

- a sud con area condominiale;
- a nord con corridoio condominiale di accesso;
- ad est ed ovest con ragioni di terzi.

## LOCALIZZAZIONE

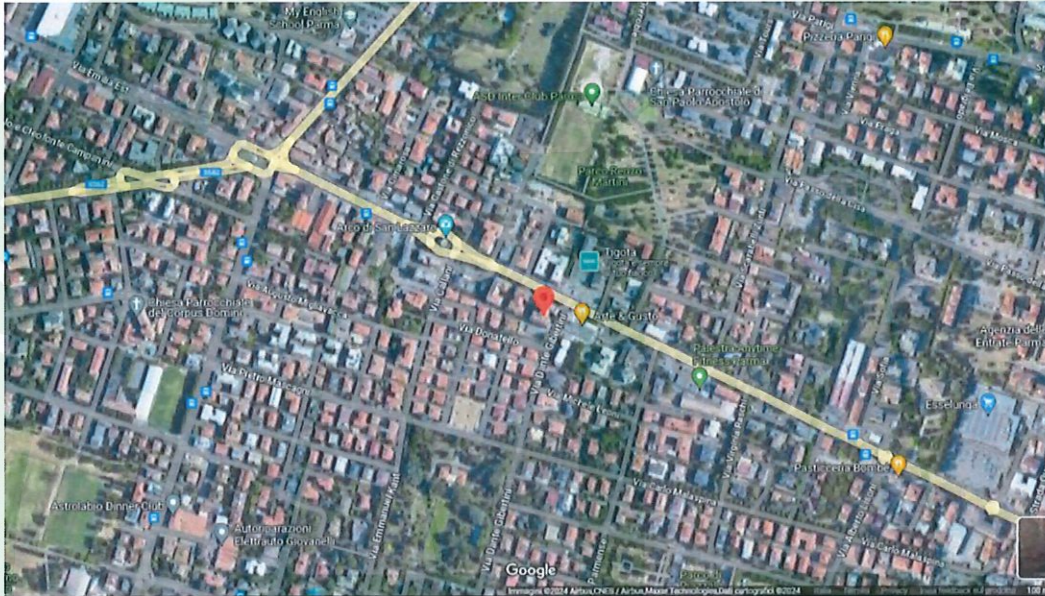
Provincia di Parma, Comune di Parma, via Gibertini n.c.1.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio è ubicato nella prima periferia est della città, nel quartiere San Lazzaro, in angolo con la via Emilia est, una delle vie principali della città che permette un rapido collegamento con il centro città, con la tangenziale, quindi con la viabilità locale e nazionale.

Fornito di tutti i servizi pubblici ed infrastrutture, negozi e grande distribuzione, il quartiere è vivace e particolarmente ambito sul mercato immobiliare.



## DATI CATASTALI

### CATASTO FABBRICATI

ABITAZIONE CON CANTINA

Comune di Parma – sezione urbana 001 - foglio 21 – particella 1508 (ex 530) - subalterno 44 – zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale: 83 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup> - rendita euro 392,35 – via Dante Gibertini n. 1 - Piano S1-2.

INTESTAZIONE CATASTALE

### CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto.

### CATASTO TERRENI

L'edificio condominiale con l'area di sedime e cortilizia annessa, corrisponde al Catasto Terreni del Comune di Parma - foglio 21 – particella 1508 (ex 35) - qualità ENTE URBANO - superficie ha 00.18.15 (mq 1.815).

## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

*Si precisa che la presente relazione non contempla indagini di tipo geologico, chimico e/o idraulico, né inerenti la regolarità degli impianti tecnologici e delle strutture portanti (che esulano dalle competenze della sottoscritta) ed esclude tutti i macchinari e gli impianti autonomi rispetto all'immobile. Per una più completa descrizione e dettaglio sullo stato degli immobili si rinvia alla documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo ed altra documentazione allegata.*

## EDIFICIO CONDOMINIALE

Edificio condominiale ubicato in quartiere a prevalenza residenziale, di sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato, composto da negozi al piano terra sulla via Emilia, appartamenti, cantine ed autorimesse al piano seminterrato;

edificato negli anni '70, con struttura e tipologia tipiche dell'epoca di costruzione: struttura in c.a., murature di tamponamento in laterizi forati, solai in laterizio misto; facciate esterne con struttura in c.a. a vista e paramenti in mattoncini a vista o intonaco tinteggiato, zoccolature in pietra, tetto a falde, e manto di copertura in tegole, lattineria in metallo; cornicione copertura in c.a., avvolgibili alle finestre; aggetti balconi in c.a. a vista, parapetti balconi e recinzioni in metallo verniciato.

Portoncino condominiale d'ingresso e finestre vano scala in metallo e vetro; vano scala con pavimentazione, scale e battiscopa in marmo; barriera scale in ferro sagomata, corrimano in legno; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; impianto ascensore.

Corridoi cantine con pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimentazione esterna di ingresso in lastre di pietra.

L'edificio si presenta complessivamente in buon stato di manutenzione e conservazione.



## APPARTAMENTO

Ubicato al piano secondo della palazzina condominiale; composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno con balcone, cucina, bagno, due camere, altezza interna m 3,00.

Finiture invariate dall'epoca di costruzione, con porta di accesso in legno, porte interne in legno e vetro, verniciate bianche; pavimentazioni in mattonelle in scaglie di marmo; bagni e cucina con rivestimenti in piastrelle di ceramica alcune distaccate, pareti e soffitti intonacati da ritinteggiare; bagno con di water, bidet, vasca, lavabo da sistemare. Finestre e porte-finestre con serramenti legno e vetro semplice, avvolgibili in plastica; soglie e davanzali in marmo. Balcone con pavimentazione in scaglie di marmo, parapetto in metallo. Impianti esistenti, sottotraccia; da verificare funzionamento e conformità, impianto idraulico ed elettrico; impianto autonomo di produzione acqua calda sanitaria; riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa. L'alloggio si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione anche a causa dell'ingresso di volatili, per il quale si rende necessario intervento di disinfestazione e sanificazione.

## CANTINA

Ubicata al piano interrato, altezza interna m 2,20, con accesso dal corridoio condominiale; porta di accesso in metallo, pavimento in cemento, pareti e soffitti non intonacati e con tinteggio fatiscente.

## APE

L'unità immobiliare di abitazione NON risulta dotata di attestato di prestazione energetica.

## STATO DI POSSESSO

L'abitazione non risulta occupata da persone o cose, priva di mobilio e utenze;  
è stata verificata l'eventuale esistenza di contratti di locazione in corso, con esito negativo.

## SERVITU' VINCOLI

Servitù attive e passive da atti di provenienza, come da capitolo CONDOMINIO.

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale;

- i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico;
- vincoli da prescrizioni di strumenti urbanistici.

## PROCEDURA ESPROPRIATIVA

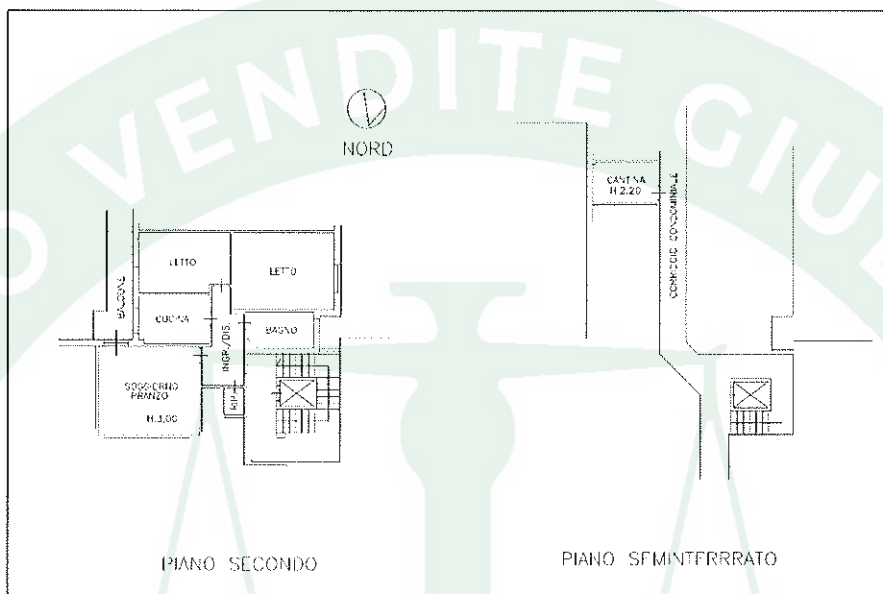
Non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI



## SCHEMA PLANIMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI

Da rilievo/ planimetria edilizia e catastale / non in scala




### PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta in piena proprietà  
come segue:

TRASCRIZIONE del 08/03/1976 - Registro Particolare 2067 Registro Generale 2650

TRASCRIZIONE del 31/12/2012 - Registro Particolare 14851 Registro Generale 20794



TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 14044 Registro Generale 18435

TRASCRIZIONE del 30/03/2016 - Registro Particolare 4594 Registro Generale 6083



TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 14045 Registro Generale 18436



## CONDOMINIO

Dall'atto di provenienza risulta: "con tutti i diritti ed obblighi del condominio e con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 16,95/1000 sulle parti comuni dell'edificio (censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Parma alla partita 22503, foglio 21, mappale 530 sub.36 via Gibertini n.11, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, P. T-S1, rendita catastale L. 1008) a norma di legge, del regolamento di condominio e del capitolato di patti speciali allegati sotto "A" e "B" all'atto Notaio Luigi Caramatti 29 ottobre 1965 rep n.7996, trascritto a Parma il 3 novembre 1965 al n. 6366 Vol.2865, che gli acquirenti dichiaravano di accettare pienamente, con particolare riferimento alla comunione e regolamentazione dello stradello di accesso (distinto in catasto al foglio 21, mappale 589), alla regolamentazione dell'area cortilizia sud e alla clausola arbitrale."

### APPARTAMENTO CONDOMINIALE EX PORTINERIA

Quota di 16,95 millesimi sull'appartamento condominiale ex portineria, censito al catasto fabbricati di Parma, foglio 21, mappale 1508, Z.C.1, categoria A/2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 64 m<sup>2</sup>, rendita euro 283,79 via Dante Gibertini n.1, piano S-T-1. BCC bene comune censibile.

La suddetta quota di comproprietà, indicata nelle successioni, non risulta inserita nelle accettazioni di eredità.

### MILLESIMI

Dall'atto di provenienza si rileva che la proporzionale comproprietà degli enti comuni dell'intero edificio risulta in millesimi 16,95 (appartamento condominiale ex portineria sub.36).

### GESTIONE CONDOMINIALE

Condominio GIBERTINI - - Via Gibertini, 1 – 43123 Parma

Amministrazione condominiale: PETROLINI DR. PIERLUIGI

### CONTABILITA' CONDOMINIALE

Dal riscontro dell'amministratore risulta:

- le spese ordinarie annuali ammontano circa ad euro 1.500,00 escluso consumi riscaldamento;
- spese condominiali e rate non pagate per anno in corso e anno precedente 10.336,28.

### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Sono state effettuate ricerche su elenchi informatici dell'archivio urbanistico-edilizio del comune di Parma, richiesta la documentazione edilizia ed esaminati i fascicoli, onde procedere alla verifica della conformità urbanistica dei fabbricati e manufatti, mediante il raffronto con lo stato di fatto esistente.

L'edificio condominiale ove è ubicata l'unità immobiliare (fabbricato B), è stato edificato a seguito di:

- N.O. n.335/1962 richiesto il 23/03/1962 da Impresa F.Ili Manara per "la costruzione di edifici uso civile abitazione" rilasciato il 12/06/1962.
- Licenza Edilizia n. 1175/1964 presentata l'11/11/1964 da Impresa F.Ili Manara per "due fabbricati di civile abitazione con negozi. Variante al progetto di cui al N.O. 335/1962" rilasciata il 29/03/1965.
- E' stata rilasciata abitabilità n.197 del 07/10/1965.

Per le parti condominiali risultano inoltre presentate:

autorizzazione 1546/87 del 11/07/1987 rilasciata il 05/09/1987 per rifacimento facciata;

DIA 1395/01 del 24/05/2001 per rifacimento balconi.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto della documentazione edilizia con lo stato di fatto, non risultano presenti difformità.  
Non risultano realizzate opere per le quali si rendessero necessarie richieste di autorizzazioni, concessioni edilizie, o sanatorie.

#### **PRATICHE**

Nessuna

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente, risulta inserito negli strumenti urbanistici del comune di Parma, VARIANTE DI RUE - FOGLIO 29 – Tessuto residenziale consolidato (ZB2) – art. 3.2.34 RUE.

#### **REGIME FISCALE**

Immobile destinato ad abitazione di tipo civile, di categoria catastale A/2.

#### **FORMALITA'**

Sulle unità immobiliari oggetto della presente, alla data del 27/03/2024, risultano gravanti le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 6683 Registro Generale 9147**

#### **FORMAZIONE LOTTI**

LOTTO UNICO.

#### **VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento NON ha per oggetto una quota indivisa.

## VALUTAZIONE DEI BENI

### SUPERFICIE LORDA

La superficie lorda è stata determinata con l'ausilio di planimetrie allegate alla documentazione edilizia e/o catastale, comprendendo al 100% lo spessore delle murature esterne ed al 50% quelle verso altre unità immobiliari o proprietà.

La determinazione della superficie commerciale è stata determinata, con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa che considerano la superficie effettiva lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari:

abitazione = 1,00, balconi 0,50, cantina = 0,30.

### VALORE

La valutazione dei beni viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, nullo escluso o eccettuato, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, anche in riferimento alla regolarità urbanistica e lo stato di occupazione; la stima è eseguita tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, ubicazione, stato di manutenzione, destinazione, piano, superficie, orientamento, andamento del mercato immobiliare.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, secondo le definizioni e procedimenti di stima e fonti di consultazione, utilizzando nel caso in esame valori OMI, metodo di confronto del mercato (ricerca dei comparabili) e immobili sul mercato della zona, apportando le opportune correzioni.

Dalle indagini di mercato svolte, tenute presenti le caratteristiche degli immobili, si determina il valore come segue:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie Virtuale	Superficie Totale	Valore al m <sup>2</sup>	VALORE
APPARTAMENTO	80,00	1,00	80,00			
balcone	7,00	0,50	3,50			
cantina	7,00	0,30	2,10			
<b>Totale</b>				85,60	1.200,00	102.720,00

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Applicazione degrado del 10% per condizioni appartamento:

102.720,00 – 10% =

euro 92.448,00

a dedurre insoluto spese condominiali

euro - 10.336,28

Restano

euro 82.111,72

### PREZZO BASE D'ASTA

Si determina il prezzo base d'asta mediante la riduzione del valore di mercato, come sopra indicato, nella misura che si ritiene idonea pari 20%, per maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita:

euro 82.111,72 – 20% = euro 65.689,38

che si arrotonda ad **euro 65.000,00**

\*\* \*\*\* \*\*

Sorbolo 10/04/2024

L'esperto stimatore  
f.to Geom. Catia Bonati

