



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 77 / 2024 R.G.Esec.**

**GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUSTATI:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

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

**nominato con provvedimento in data 07/06/2024 (pervenuto via PEC il 07/06/2024; accettazione  
incarico 10/06/2024).**

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

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

- ricerche anagrafiche degli esecutati presso i Servizi Demografici del Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- fissato con il Dott. (Custode IVG) sopralluogo per il giorno 24/06/2024 alle ore 16,00; in quella sede ho fatto firmare, per presa visione ed accettazione, al conduttore e figlio degli esecutati la comunicazione di inizio operazioni peritali, che in precedenza era stata inviata tramite PEC al legale del creditore procedente e per e-mail al Custode IVG (cfr. doc. n° 1); ho inoltre effettuato rilievi planimetrici e fotografici dell'alloggio, delle cantine di pertinenza e dell'autorimessa pignorati;
- ricerche catastali (Terreni e Fabbricati) e reperito catastini;
- ricerche di verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma della certificazione notarile agli atti;
- reperito titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Parma;
- richiesta di accesso agli atti trasmessa tramite PEC al Comune di Salsomaggiore Terme (PR), per ricerche titoli edilizi abilitativi;
- ricerche presso lo studio dell'amministratore pro-tempore;
- ricerche e indagini di mercato, anche per contratto di locazione;

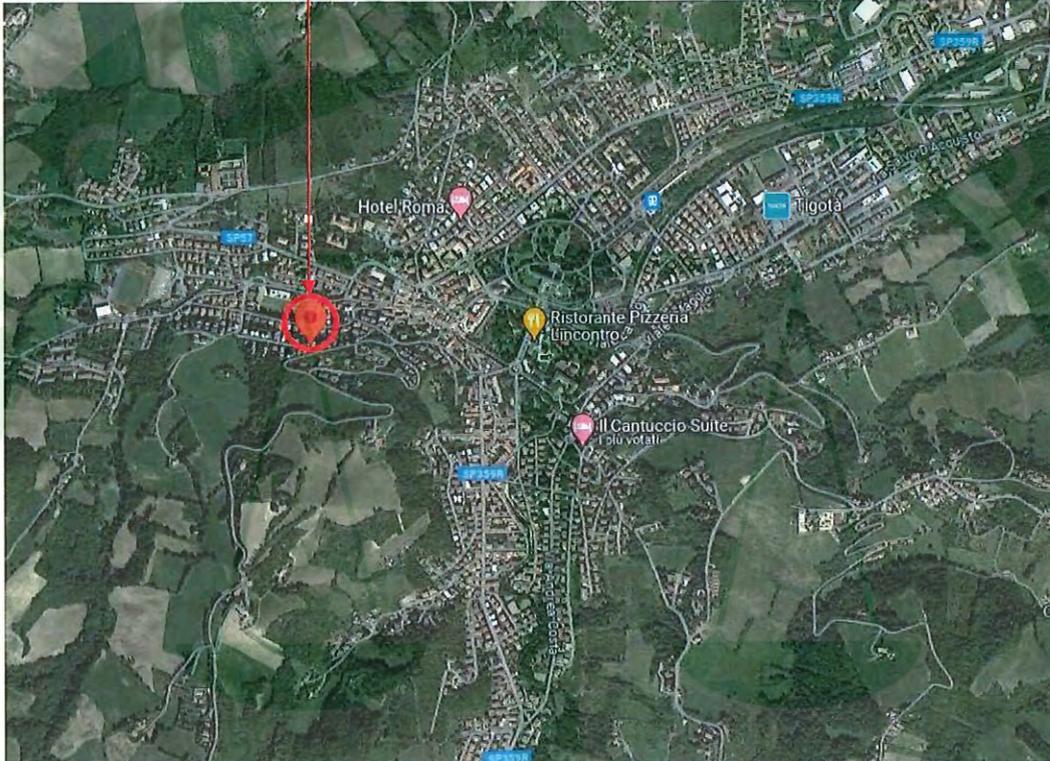
si è posto in grado di rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. G.E. e conseguentemente redigere il presente elaborato peritale.

## **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Trattasi di appartamento su due livelli, ossia ai piani primo e secondo, con due cantine di pertinenza ed autorimessa esterna all'edificio al piano primo sottostrada, dell'edificio condominiale posto nella parte a monte (Ovest) della città di Salsomaggiore Terme (PR), Via Piave n° 23, denominato "Condominio Alessandra A".

Di seguito, per un migliore inquadramento territoriale, si riportano alcune immagini aeree tratte dalla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 2).

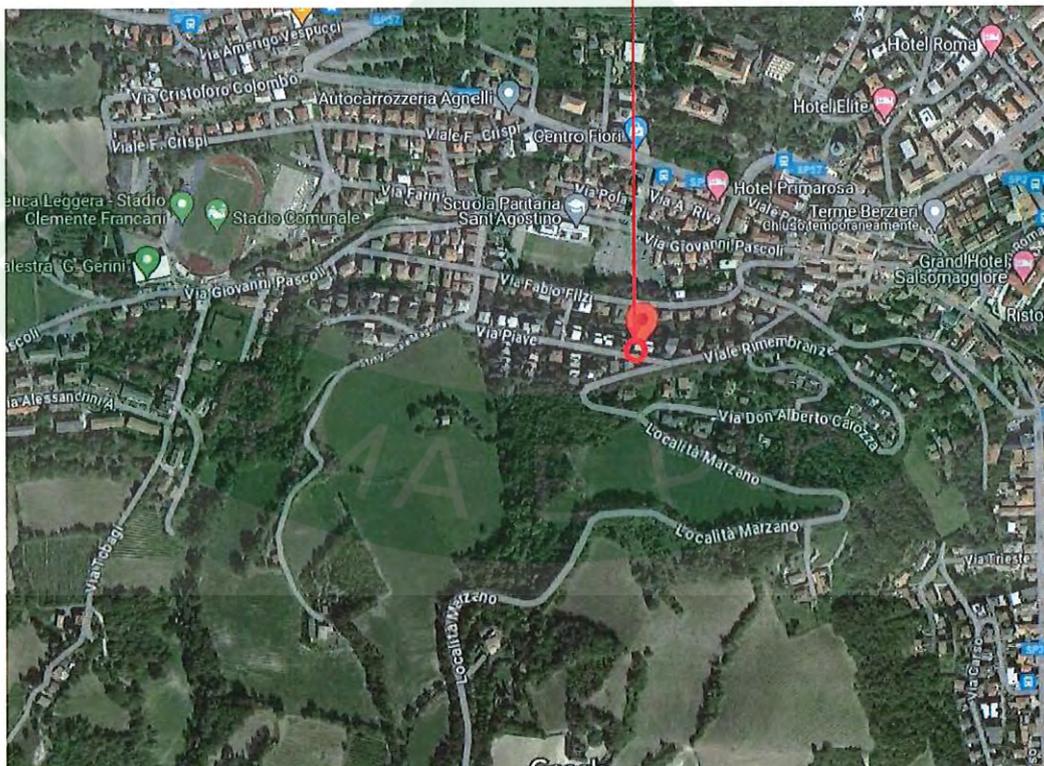
ubicazione di massima del Condominio "ALESSANDRA A"



RIPRESA AEREA GENERALE

1

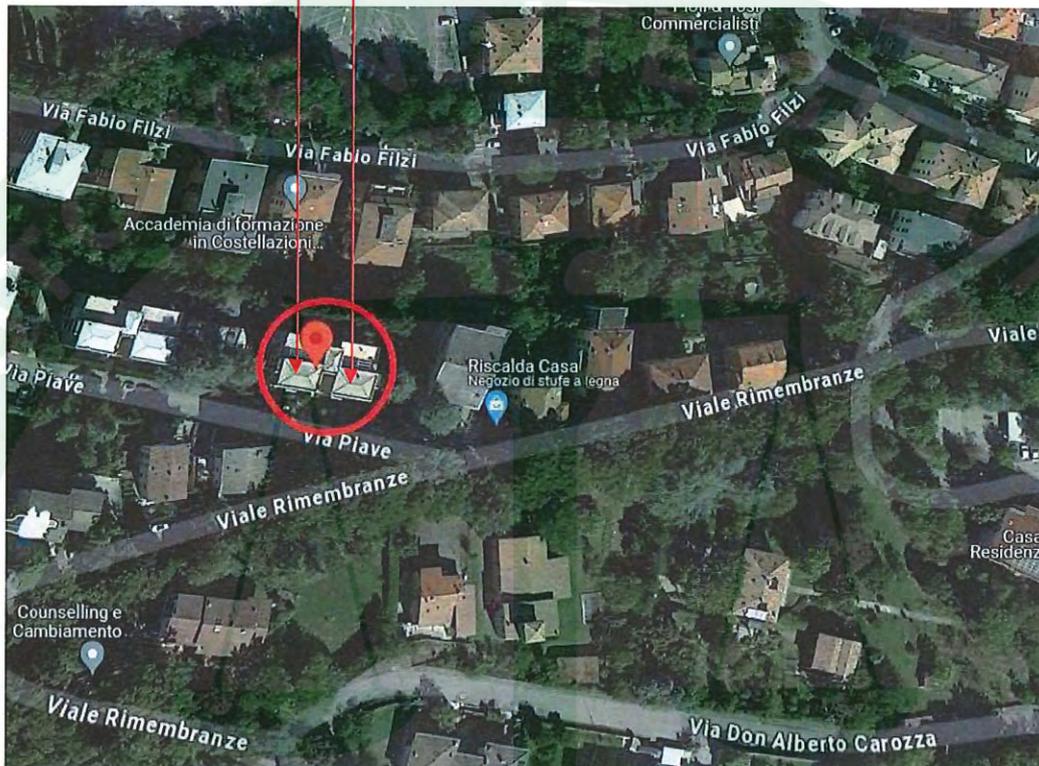
Condominio "ALESSANDRA A"



RIPRESA AEREA RAVVICINATA DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL CONDOMINIO "ALESSANDRA A"

2

Condominio "ALESSANDRA A"



RIPRESA AEREA RAVVICINATA

3

### 1.a) Esecutati e diritti reali pignorati

– \_\_\_\_\_, come si evince dalla "comunicazione di residenza storico" (cfr. doc. n° 3) e dalla "comunicazione cumulativo" (cfr. doc. n° 4).

– \_\_\_\_\_, come si evince dalla "comunicazione di residenza storico" (cfr. doc. n° 5) e dalla "comunicazione cumulativo" (cfr. doc. n° 6).

Come si evince dal titolo di provenienza più oltre citato, **gli esecutati sono in regime di comunione dei beni**, quindi le quote colpite sono:

- diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ ;
- diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ .

### 1.b) Dati catastali

#### Catasto Terreni

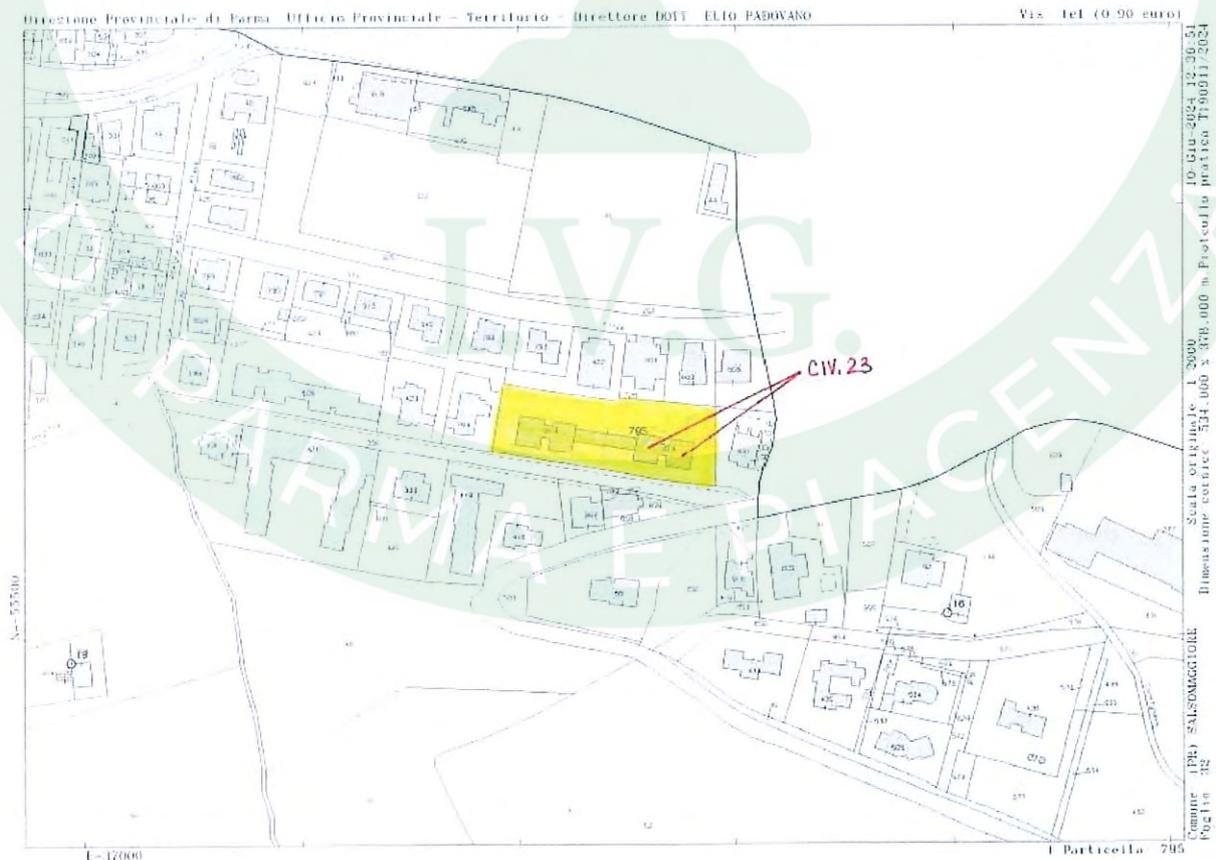
L'edificio condominiale ove sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento è individuato al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al **foglio 32** come segue:

- **mapp. 795**, costituente il corpo di collegamento tra due edifici e l'area di pertinenza (compreso il sedime della stecca di autorimesse esterne), cat. "ente urbano", superficie catastale m<sup>2</sup> 2.714;
- **mapp. 614**, cat. "ente urbano", superficie catastale m<sup>2</sup> 338 (solo sedime); in questo corpo di fabbrica sono ineriti l'appartamento e le due cantine di pertinenza (civ. 23);
- **mapp. 613**, cat. "ente urbano", superficie catastale m<sup>2</sup> 338 (solo sedime del civ. 21).

Si allega:

- estratto di mappa dal foglio 32 del Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme (cfr. doc. n° 7), in scala 1:2000, dove il condominio e l'area di pertinenza sono evidenziati con colore giallo;
- visure storiche per immobile Catasto Terreni mapp. 795 (cfr. doc. n° 8), mapp. 614 (cfr. doc. n° 9), mapp. 613 (cfr. doc. n° 10).

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



### Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari pignorate sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 32, mapp. 795, come segue:

- sub. 7, cat. A/2, cl. 2, consistenza 10 vani (superficie catastale totale m<sup>2</sup> 172; totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 159), R.C. € 1.110,38, Via Piave n° 23, piano: S1 – 1 – 2;
- sub. 41, cat. C/6, cl. 2, consistenza m<sup>2</sup> 16 (superficie catastale totale m<sup>2</sup> 18), R.C. € 48,75, Via Piave nn° 21-23, piano: S1.

Si allega:

- visura attuale per immobile Catasto Fabbricati mapp. 795 sub. 7, con relativo catastino (cfr. doc. n° 11);
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati mapp. 795 sub. 7 (cfr. doc. n° 12);
- visura attuale per immobile Catasto Fabbricati mapp. 795 sub. 41, con relativo catastino (cfr. doc. n° 13);
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati mapp. 795 sub. 41 (cfr. doc. n° 14);
- elenco immobili Catasto Fabbricati foglio 32, mapp. 795 (cfr. doc. n° 15), dove le unità immobiliari pignorate sono evidenziate con colore giallo.

### 1.c) Confini catastali

#### Appartamento (sub. 7)

Porzione piano primo:

- a Nord ragioni e/o aventi causa (sub. 8);
- ad Est per un tratto vano scala comune, per altro tratto a prospetto area cortilizia comune;
- a Sud a prospetto area cortilizia comune;
- ad Ovest a prospetto area cortilizia comune.

Porzione piano secondo:

- a Nord a prospetto area cortilizia comune;
- ad Est a prospetto area cortilizia comune, per altro tratto vano scala comune, per altro tratto ancora a prospetto area cortilizia comune;
- a Sud a prospetto area cortilizia comune;
- ad Ovest a prospetto area cortilizia comune.

**Due cantine a piano primo sottostrada:**

- a Nord corridoio comune;
- ad Est ragioni e/o aventi causa (sub. 8);
- a Sud area cortilizia comune;
- ad Ovest area cortilizia comune.

**Autorimessa (sub. 41)**

- a Nord area cortilizia comune;
- ad Est ragioni e/o aventi causa (sub. 40);
- a Sud area cortilizia comune;
- ad Ovest ragioni e/o aventi causa (sub. 42).

**2) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E DEL COMPLESSO CONDOMINIALE OVE È  
INSERITO IL CONDOMINIO “ALESSANDRA A” DI VIA PIAVE CIV. 23**

**2.a) Edificio condominiale**

L'edificio condominiale, denominato “Condominio Alessandra A” di Via Piave n° 23, fa parte di un più ampio complesso che ricomprende il civ. 21 ad Ovest ed i due corpi sono tra di essi collegati dal corpo autorimesse.

Il tutto è stato costruito nella seconda metà degli anni 70 del secolo scorso ed il fabbricato ove sono inserite le unità immobiliari pignorate (civ. 23) si compone di quattro piani: primo sottostrada, terreno, primo e secondo.

L'intero complesso, oltre alle parti condominiali, ospita:

- n° 21 abitazioni;
- n° 19 cantine;
- n° 26 autorimesse.

Per una migliore descrizione del “Condominio Alessandra A”, con riguardo ai beni colpiti dalla presente procedura, si riportano alcune foto facenti parte della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2).

ESTERNI

app.to in oggetto (Fig. 32, mapp. 795, sub. 7)

Cond. "Alessandra A" civ. 23



FACCIATA SUD VISTA DA VIA PIAVE

4

appartamento in oggetto (Fig. 32, mapp. 795, sub. 7)

Via Piave



RIPRESA DA SUD-EST

5



RIPRESA DA SUD-OVEST

6



INGRESSO PEDONALE SU VIA PIAVE C.V. 23

7



PARTICOLARE INGRESSO PEDONALE

8



PARTICOLARE INGRESSO PEDONALE RIPRESO DA NORD

9

appartamento in oggetto (Fig. 32, mapp. 795, sub. 7)



FACCIATA NORD

10

appartamento in oggetto (Fig. 32, mapp. 795, sub. 7)



FACCIATA OVEST

11

appartamento in oggetto (Fig. 32, mapp. 795, sub. 7)



RIPRESA DA NORD-OVEST

12

autorimessa (Fig. 32, mapp. 795, sub. 41)

**INTERNI**

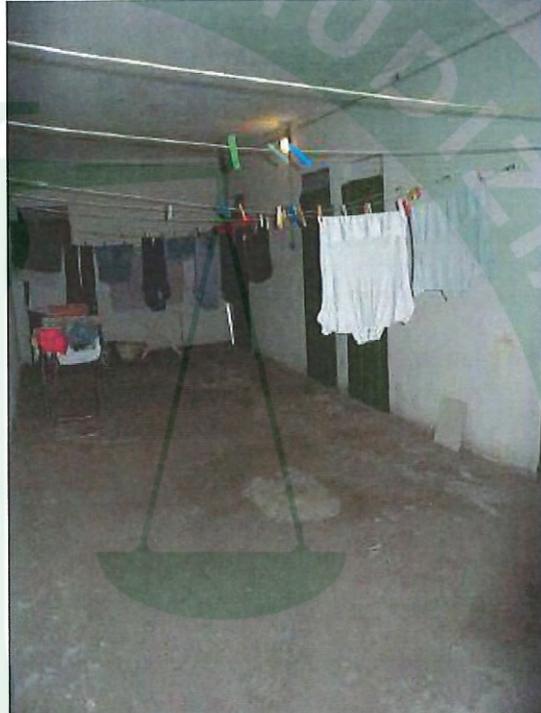
**PARTI COMUNI**

**piano primo sottostrada**



PARTICOLARE VANO ASCENSORE

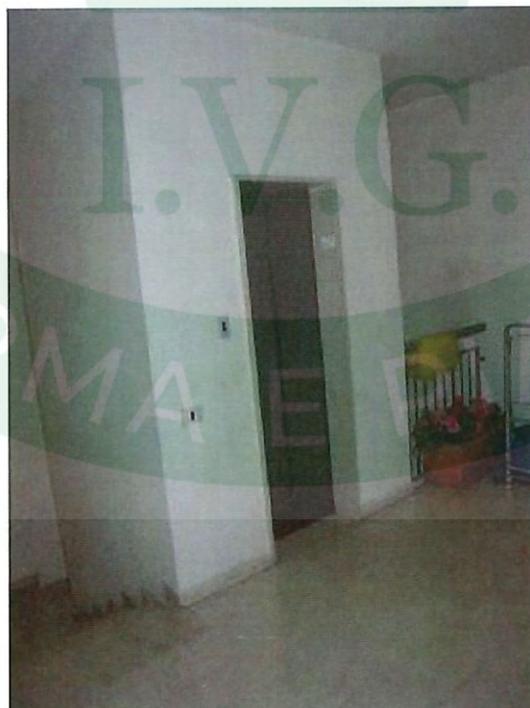
13



STENDITOIO COMUNE

15

**piano secondo**



PARTICOLARE PIANEROTTOLO E ASCENSORE

18

## 2.b) Descrizione delle unità immobiliari pignorate

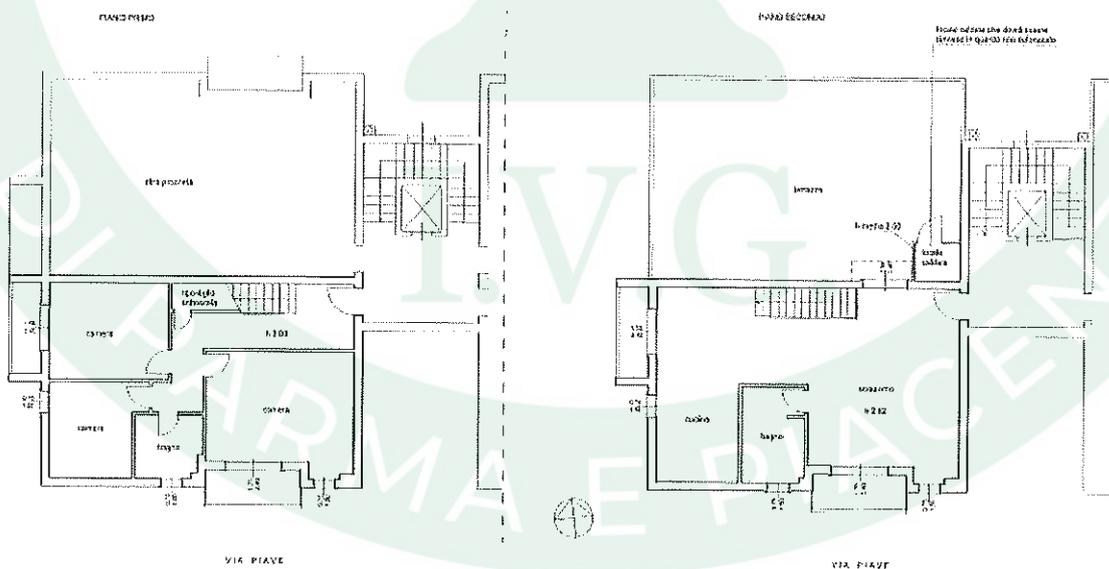
Appartamento al piano secondo (zona giorno) ed al piano primo (zona notte), foglio 32, mapp.795, sub. 7, così composto:

- piano secondo: grande soggiorno, bagno, cucina-pranzo, vano scala nel soggiorno comunicante con i locali di piano primo, due balconi rispettivamente sui lati Sud ed Ovest, grande terrazzo sul lato Nord con locale caldaia che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzato;
- piano primo: scala interna comunicante con la zona giorno di piano secondo e ripostiglio nel sottoscala, corridoio-disimpegno, tre camere, bagno, due balconi rispettivamente sui lati Sud ed Ovest;

Due cantine adiacenti di pertinenza poste sul fondo del corridoio comune Ovest (sul lato di sinistra) del piano primo sottostrada.

Autorimessa (foglio 32, mapp. 795, sub. 41), la seconda nel corpo esterno a partire dall'edificio civ. 23.

Per una migliore descrizione si allegano due elaborati grafici redatti dallo scrivente, costituiti dalla Tav. n° 1 "piante piano primo e secondo – stato di fatto" e dalla Tav. n° 2 "pianta piano primo sottostrada – stato di fatto", con l'indicazione delle cantine di pertinenza dell'alloggio e dell'autorimessa, entrambe in scala 1:100 (cfr. doc. n° 16), che di seguito si riportano non in scala.



COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	PROVINCIA DI PARMA
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE INSCRITA AL PRIMO PIANO E SECONDO DELLO SCHEDE CONCORDANZA IN VIA PAVE N° 23 CON RELATIVE PERTINENZE DI CANTINE E AUTORIZZAZIONE AL PIANO PRIMO SOLO IN VIA DE' CANTINIERI (CANTINE ALESSANDRINI)	
STATO DI FATTO	
PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO	
TAV. N° 1	
scala 1:100	
Firma: PIERLUIGI MALANDRI - Ingegnere - C.A.P. 0521/001000 - Via S. Maria Maddalena 10 - 43100 Parma - Tel. 0521/234601 - Fax 0521/234602	



- manufatto esterno ospitante la caldaia a gas metano marca "Immergas" dotata di "comando unico remoto"; il manufatto in muratura dovrà essere rimosso in quanto non autorizzato; impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in tubolari di acciaio in tutti i locali;
- intonaci civili tinteggiati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- bagno con: pavimento e rivestimento in ceramica, vasca, lavabo ad incasso, tazza con cassetta di cacciata esterna in plastica, attacco e scarico lavatrice, bidet, gruppi miscelatori;

**piano primo (zona notte):**

- portoncino d'ingresso blindato;
- porte in legno massello;
- pavimento in parquette di legno con varie tipologie (nelle camere a mosaico);
- serramenti in legno con vetrocamera;
- tapparelle in PVC di colore grigio;
- balconi con finiture identiche a quelle del piano secondo;
- elementi radianti in tubolari di acciaio;
- intonaci civili tinteggiati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- bagno con: pavimento e rivestimento in ceramica, lavabo ad incasso, tazza con cassetta di cacciata esterna in plastica, bidet, box doccia, gruppi miscelatori.

**Cantine di pertinenza al piano primo sottostrada:**

- porte in lamiera stampata e verniciata;
- intonaci semicivili tinteggiati;
- pavimenti in battuto di cemento.

**Autorimessa al piano primo sottostrada (esterna dall'edificio civ. 23):**

- portone in lamiera stampata e verniciata con movimento a bascula;
- pavimento in battuto di cemento molto rovinato;
- pareti laterali con intonaci semicivili e soffitto con evidenti infiltrazioni di acqua piovana, che percola anche nel muro di fondo in cemento.

Per una migliore descrizione si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2) e di seguito si riportano alcune foto.

**APPARTAMENTO AL P.2° (ZONA GIORNO) E P.1° (ZONA NOTTE) – FG. 32, MAPP. 795, SUB. 7**

**piano secondo**

ballatoio vano scale comune



PARTICOLARE INGRESSO ZONA GIORNO

19



INGRESSO

20

scala che conduce alla zona notte al piano primo



SOGGIORNO RIPRESO DA OVEST

21

bagno



SOGGIORNO RIPRESO DA EST

22



BALCONE CON AFFACCIO SU VIA PIAVE

23



BAGNO

24



BAGNO

25

scala che conduce  
al piano primo

porta-finestra di  
accesso al terrazzo

porta d'ingresso dal  
vano scala comune



SOGGIORNO

27

manufatto ospitante la caldaia che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzato



CUCINA

28



TERRAZZO RIPRESO DA OVEST

29



TERRAZZO RIPRESO DA EST

31



CALDAIA

33

piano primo

scala che conduce al piano secondo

porta di accesso alla scala comune



DISIMPEGNO O CORRIDCIO

34



SCALA CHE CONDUCE AL PIANO SECONDO

35



CAMERA D'ANGOLO

37



PARTICOLARE DISIMPEGNO

38



BAGNO

39



PARTICOLARE BAGNO

40



CAMERA EST

42



CAMERA OVEST

43

piano primo sottotrada  
perfinenze dell'appartamento

n° 2 canine



CORRIDOIO CANTINE

44



CANTINA EST

45



CANTINA OVEST COMUNICANTE CON QUELLA AD EST

46

**AUTORIMESSA (FG. 32, MAPP. 795, SUB. 41)**  
**piano primo sottostrada esterno dall'edificio condominiale**

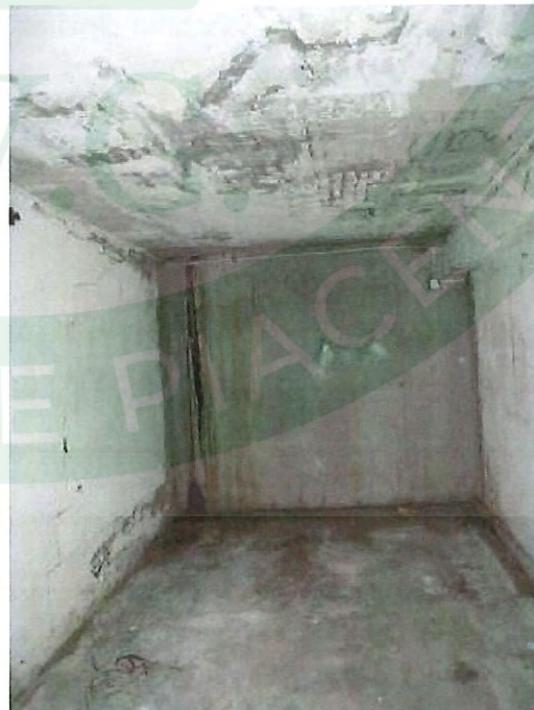


PARTIC. AUTORIMESSA RIPRESA DALL'AREA COMUNE 47



PARTICOLARE INTERNO AUTORIMESSA

48



PARTICOLARE INTERNO AUTORIMESSA

49

### **3) CONFORMITA' EDILIZIA**

#### **3.a) Titoli edilizi abilitativi**

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC in data 21/06/2024 al Comune di Salsomaggiore Terme, lo stesso in data 22/08/2024 ha trasmesso i documenti.

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

- Licenza Edilizia Prot. n° 429 (cfr. doc. n° 17) rilasciata in data 27/06/1975 alla \_\_\_\_\_, per "*... lavori di costruzione di fabbricati di civile abitazione ...*";
- Licenza Edilizia Prot. n° 3559 (cfr. doc. n° 18) rilasciata in data 28/01/1977 alla predetta società, in variante alla Licenza Edilizia 429 del 27/06/1975;
- Concessione Edilizia n° 1314 (cfr. doc. n° 19) rilasciata in data 18/01/1978 sempre alla predetta società, in variante alle suddette Licenze Edilizie;
- Concessione Edilizia n° 2916 (cfr. doc. n° 20) rilasciata in data 31/03/1980 al \_\_\_\_\_ quale amministratore della società \_\_\_\_\_, per "*lavori di variante interna di n° 2 fabbricati in corso d'opera da adibire ad uso civile abitazione*"; variante ai suddetti titoli edilizi abilitativi;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n° 1662 (cfr. doc. n° 21) rilasciata in data 30/08/1980, riguardante i titoli edilizi abilitativi sopracitati.

Successivamente per le unità immobiliari pignorate sono stati rilasciati o presentati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 4647/1986 (cfr. doc. n° 22) rilasciata in data 10/12/1997 al \_\_\_\_\_ ai sensi della Legge 47/1985 e s.m.i.; oltre al titolo si allegano la relazione tecnica, la relazione tecnica integrativa e l'elaborato grafico;
- DIA n° 196/2000 (cfr. doc. n° 23) presentata in data 03/06/2000 dalla \_\_\_\_\_ per diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo; oltre al titolo si allegano gli elaborati grafici;
- DIA n° 374/2000 (cfr. doc. n° 24) presentata in data 25/11/2000 dai \_\_\_\_\_ per realizzazione di porta tra le due cantine; oltre al titolo si allega l'elaborato grafico.

Per le parti comuni del condominio stati rilasciati o presentati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n° 4323/1986** (cfr. doc. n° 25) rilasciata in data 31/07/1997 all'allora amministratore pro-tempore ai sensi della Legge 47/1985 e s.m.i.; oltre al titolo si allega la relazione illustrativa;
- **DIA n° 261/2000** (cfr. doc. n° 26) presentata in data 12/09/1998 dall'allora amministratore pro-tempore per la sostituzione del manto di copertura in eternit nell'edificio denominato Condominio "Alessandra A° di Via Piave n° 23.

### **3.b) Verifica della regolarità edilizia e catastale**

Per le unità immobiliari pignorate esiste sostanziale regolarità edilizia, fatto salvo per il manufatto posto nel terrazzo ospitante attualmente la caldaia che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzato; oltretutto se la caldaia non è per esterni dovrà essere cambiata con una idonea e comunque la canna fumaria deve essere alzata rispetto al tetto.

Esiste pure sostanziale regolarità catastale, non avendo riscontrato elementi tali che possono incidere sulla consistenza e nemmeno sulla rendita catastale.

### **4) CDU**

Nel caso specifico non occorre produrre il "Certificato di Destinazione Urbanistica" in quanto il terreno di pertinenza del complesso condominiale mappali 613, 614, 795 (comprensivo del sedime) ha una superficie catastale di m<sup>2</sup> 3.390, quindi non supera i m<sup>2</sup> 5.000 di estensione richiesti dalla legge.

### **5) CORRISPONDENZA CATASTALE CON ATTO DI PIGNORAMENTO**

L'Ufficiale Giudiziario Silvana Liguori ha notificato l'atto di pignoramento immobiliare, a richiesta dell'Avv. Andrea Perini del foro di Piacenza; sia in questo che nella relativa nota trascritta in data 24/05/2024 gli estremi o identificativi catastali dei beni pignorati sono coincidenti con quelli attualmente in visura.

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

Il sopracitato atto di pignoramento immobiliare è stato notificato agli esecutati con raccomandate del 18/03/2024, entrambe ricevute da in data 23/04/2024.

A quella data i beni pignorati erano già intestati agli esecutati, per acquisto con atto a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 07/05/2001 rep. n° 40879/13439.

## **7) PROVENIENZA NEL VENTENNIO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **7.a) Provenienza**

Gli immobili pignorati sono pervenuti al \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, ed alla \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 07/05/2001 rep. n° 40879/13439 (cfr. doc. n° 27), registrato a Fidenza il 25/05/2001 al n° 648 e trascritto a Parma il 09/05/2001 al n° 5814 di R.P., per acquisto

### **7.b) Pregiudizievoli**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 27/04/2015 al n° 876 di R.P., a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Dott. Mario Dagues del 20/04/2015 rep. n° 5554/2786, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ – capitale € 80.000,00, totale € 120.000,00, durata 10 anni.
- **Ipoteca legale** n° 3139 di R.P., iscritta a Parma il 24/10/2017, a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ – capitale € 21.305,29, totale € 42.610,58.
- **Ipoteca legale** n° 1021 di R.P., iscritta a Parma il 26/03/2019, a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ – capitale € 175.764,40, totale € 351.528,80.
- **Ipoteca legale** n° 4931 di R.P., iscritta a Parma il 17/12/2021, a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ – capitale € 105.254,29, totale € 210.508,58.
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 24/05/2024 al n° 8070 di R.P., a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Si allegano ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 10/09/2024 (cfr. doc. n° 28).

## **8) STATO DI POSSESSO DEI BENI E RICERCHE PRESSO AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE**

### **8.a) Stato di possesso**

I beni pignorati, ossia l'appartamento ai piani 1° e 2° con relative cantine di pertinenza e l'autorimessa, sono stati oggetto di contratto di locazione \_\_\_\_\_ ; il contratto datato 10/04/2024

risulta registrato in data 18/04/2024, ossia anteriormente al pignoramento immobiliare e pertanto opponibile alla presente procedura.

Il contratto con la registrazione viene allegato alla presente (cfr. doc. n° 29) e dalla documentazione si evince che:

- la registrazione è avvenuta con Servizio Telematico Entratel in data 18/04/2024, alle ore 7,36, con Prot. n° 24041807363131118;
- la durata della locazione è di 4 anni, decorrenti dal 10/04/2024 al 10/04/2028, rinnovabile per altri 4 anni;
- il canone di locazione è di € 200,00/mese;
- altri elementi si evincono comunque dall'allegato contratto di locazione.

A parere del sottoscritto detto canone non è da ritenersi congruo, in quanto da ricerche eseguite in loco per questo tipo di immobile, le varie pertinenze, nonché l'autorimessa, la congruità dovrebbe essere di € 550,00/mese.

#### **8.b) Ricerche presso Amministratore pro-tempore**

A seguito di ricerche presso l'amministratore pro-tempore "AGENZIA IMMOBILIARE ACCORDO" di Guidotti Rag. Paolo (tel. 0524 577925 – 392 9532387), il medesimo ha inviato al sottoscritto la richiesta documentazione in data 18/07/2024 (cfr. doc. n° 30), dalla quale si evince:

"... in allegato invio il preventivo ordinario 2023/2024, le spese condominiali medie di un anno ammontano ad € 3000 circa ( calcolate sulla base del preventivo ).

Allego inoltre il consuntivo 2022/2023 ed il verbale dell'assemblea.

Nella penultima assemblea condominiali sono stati deliberati i lavori di rifacimento del manto di copertura del tetto di cui alleghiamo la richiesta della rata straordinaria.

La quota millesimale è di 34,342 per l'appartamento piccolo e 50,791 per quello grande.

**Ad oggi è presente un debito di € 5.338,44. ..."**

Pertanto il debito nei confronti del condominio alla data dell'e-mail 18/07/2024 è di € 5.338,44.

#### **9) DIVISIBILITÀ**

A parere del sottoscritto non sussiste una comoda divisibilità del bene in quanto, pur essendo su due piani, l'attuabilità del frazionamento comporterebbe opere complesse e di notevole costo, quali ad esempio la separazione di tutti gli impianti, la chiusura della scala interna, ecc..

**10) I BENI PIGNORATI NON SONO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ**

**11) VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

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

**Appartamento**

**Piano secondo:**

– soggiorno / cucina	m <sup>2</sup> 56,70	
– bagno	m <sup>2</sup> 7,10	
– soglia bagno	m <sup>2</sup> 0,08	
– vano scala interno	m <sup>2</sup> 3,45	
	Sommano	<u>m<sup>2</sup> 67,33</u> € 67,33

**Piano primo:**

– ripostiglio sottoscala / vano scala interno	m <sup>2</sup> 4,20	
– corridoio / disimpegno	m <sup>2</sup> 12,85	
– camera	m <sup>2</sup> 13,55	
– soglia camera	m <sup>2</sup> 0,08	
– camera d'angolo	m <sup>2</sup> 10,00	
– soglia camera d'angolo	m <sup>2</sup> 0,08	
– bagno	m <sup>2</sup> 4,95	
– soglia bagno	m <sup>2</sup> 0,08	
– camera matrimoniale	m <sup>2</sup> 20,45	
– soglia camera matrimoniale	m <sup>2</sup> 0,08	
	Sommano	<u>m<sup>2</sup> 66,32</u> € 66,32

**Totale** m<sup>2</sup> 133,65

### 11.b) Superficie commerciale ponderata dell'appartamento e pertinenze (Linee Guida UNAFIAIP)

Piano secondo:

– spazi residenziali	$m^2 78,70 \times 1,00 =$	$m^2 78,70$
– balcone su strada	$m^2 3,95 \times 0,25 =$	$m^2 0,99$
– balcone Ovest	$m^2 3,15 \times 0,25 =$	$m^2 0,79$
– terrazzo	$m^2 73,50 \times 0,15 =$	$m^2 11,03$

Piano primo:

– spazi residenziali	$m^2 77,20 \times 1,00 =$	$m^2 77,20$
– balcone su strada	$m^2 3,95 \times 0,25 =$	$m^2 0,99$
– balcone Ovest	$m^2 3,15 \times 0,25 =$	$m^2 0,79$

Piano primo sottostrada:

– cantina Ovest	$m^2 6,75 \times 0,20 =$	$m^2 1,35$
– cantina Est	$m^2 6,55 \times 0,20 =$	$m^2 1,31$

Sommano  $m^2 173,15$

che si arrotondano in  $m^2 173,00$  circa.

### 11.c) Stima del più probabile valore di mercato

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

- con la pandemia COVID-19;
- con la guerra tra Russia e Ucraina che ha, tra l’altro, portato a pesanti riflessi negativi economici derivanti in particolare dai costi energetici;
- con la disomogeneità del mercato immobiliare della cittadina di Salsomaggiore Terme;

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

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Entrate, 2° semestre 2023, Comune di Salsomaggiore Terme, fascia/zona: Centrale / Capoluogo e Zona Termale, destinazione residenziale:
  - ◆ abitazioni civili (stato conservativo normale):

- minimo € 600,00/m<sup>2</sup>;

- massimo € 900,00/m<sup>2</sup>;

- ◆ box (stato conservativo normale):

- minimo € 360,00/m<sup>2</sup>;

- massimo € 530,00/m<sup>2</sup>.

– Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Entrate, 2° semestre 2023, Comune di Salsomaggiore

Terme, fascia/zona: Periferica / Nucleo Urbano e Periferico, destinazione residenziale:

- ◆ abitazioni civili (stato conservativo normale):

- minimo € 800,00/m<sup>2</sup>;

- massimo € 1.050,00/m<sup>2</sup>;

- ◆ box (stato conservativo normale):

- minimo € 370,00/m<sup>2</sup>;

- massimo € 540,00/m<sup>2</sup>.

– Osservatorio Immobiliare Parma e provincia della FIAIP, edizione 2023, Comune di Salsomaggiore Terme:

- ◆ abitazioni (buono stato):

- minimo € 800,00/m<sup>2</sup>;

- massimo € 1.100,00/m<sup>2</sup>;

- ◆ autorimesse singole:

- minimo a corpo € 9.000,00;

- massimo a corpo € 15.000,00.

– Borsino Immobiliare.it, Salsomaggiore Terme, zona: Nucleo Urbano e Periferico:

- ◆ abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia (qualità superiore alla media della zona):

- minimo € 730,00/m<sup>2</sup>;

- medio € 839,00/m<sup>2</sup>;

- massimo € 948,00/m<sup>2</sup>;

- ◆ abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media di zona):

- minimo € 620,00/m<sup>2</sup>;

- medio € 710,00/m<sup>2</sup>;

- massimo € 801,00/m<sup>2</sup>;
- ◆ box:
  - minimo € 319,00/m<sup>2</sup>;
  - medio € 424,00/m<sup>2</sup>;
  - massimo € 528,00/m<sup>2</sup>.

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

- l'ubicazione del "Condominio Alessandra A" a monte di Via F. Filzi e quindi da considerare nucleo urbano periferico, con una viabilità della zona in parte non ottimale;
- l'epoca di costruzione del complesso condominiale, costituito dai Condomini "Alessandra A" (Via Piave n° 23) e "Alessandra B" (Via Piave n° 21), nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso;
- le condizioni di normale manutenzione dell'alloggio ai piani primo e secondo, fatto salvo le infiltrazioni nel terrazzo (lamentate dal proprietario dell'appartamento sottostante) e la necessità di riverniciare i serramenti;
- la necessaria rimozione sul terrazzo del manufatto ospitante la caldaia e la propria messa a norma;
- la presenza di due cantine di pertinenza al piano primo sottostrada;
- la superficie commerciale ponderata dell'appartamento sui due livelli, pari a m<sup>2</sup> 173,00 circa;
- le cattive condizioni dell'autorimessa con evidenti infiltrazioni dalla copertura e le difficoltà di accesso, stante l'irregolarità dell'area antistante;
- le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nel complesso, con particolare riferimento alla loro ubicazione nel tessuto urbano della città di Salsomaggiore Terme;

portano il sottoscritto ad indicare il più probabile valore di mercato complessivo dei beni pignorati, come segue:

- appartamento ai piani 1° e 2°, con due cantine di pertinenza al piano primo sottostrada:  
m<sup>2</sup> 173,00 circa x € 800,00/m<sup>2</sup> = € 138.400,00
  - autorimessa al piano primo sottostrada:  
a copo € 10.000,00
- Valore di mercato € 148.400,00**

Che si arrotonda in € 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00)

**11.d) Valore finale al netto delle deduzioni:**

Valore di mercato € 148.000,00

A dedurre:

11.d.1) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di

garanzia per vizi occulti e demolizione del manufatto, al P.2°

nel terrazzo, ospitante la caldaia:

€ 148.000,00 x 8% = € - 11.840,00

11.d.2) pagamenti insoluti degli esecutati nei confronti del condominio € - 5.338,44

**Valore finale complessivo dei beni (prezzo base) € 130.821,56**

che si arrotondano in € 131.000,00 (euro centotrentunomila/00).

Parma, 12/09/2024

L' Esperto Stimatore  
(Geom. Giulio Rustici)



Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici

assevera

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

Parma, 12/09/2024

L' Esperto Stimatore  
(Geom. Giulio Rustici)



Si allega:

- doc. n° 1) comunicazione inizio operazioni peritali, firmata per "presa visione ed accettazione" dal figlio degli esecutati, nonché attuale conduttore;
- doc. n° 2) documentazione fotografica (n° 49 foto);
- doc. n° 3) "comunicazione di residenza storico" esecutato;
- doc. n° 4) "comunicazione cumulativo" esecutato;
- doc. n° 5) "comunicazione di residenza storico" esecutata;
- doc. n° 6) "comunicazione cumulativo" esecutata;
- doc. n° 7) estratto di mappa dal foglio 32 C.T. del Comune di Salsomaggiore Terme, in scala 1:2000;
- doc. n° 8) visura storica per immobile C.T., mapp. 795;
- doc. n° 9) visura storica per immobile C.T., mapp. 614;
- doc. n° 10) visura storica per immobile C.T., mapp. 613;
- doc. n° 11) visura attuale per immobile C.F., mapp. 795 sub. 7, con relativo catastino;
- doc. n° 12) visura storica per immobile C.F., mapp. 795 sub. 7;
- doc. n° 13) visura attuale per immobile C.F., mapp. 795 sub. 41, con relativo catastino;
- doc. n° 14) visura storica per immobile C.F., mapp. 795 sub. 41;
- doc. n° 15) elenco immobili C.F. foglio 32, mapp. 795;
- doc. n° 16) Tav. n° 1 e Tav. n° 2 "stato di fatto", in scala 1:100;
- doc. n° 17) Licenza Edilizia Prot. n° 429 del 27/06/1975;
- doc. n° 18) Licenza Edilizia Prot. n° 3559 del 28/01/1977;
- doc. n° 19) Concessione Edilizia n° 1314 del 18/01/1978;
- doc. n° 20) Concessione Edilizia n° 2916 del 31/03/1980;
- doc. n° 21) Autorizzazione di Abitabilità Prot. n° 1662 del 30/08/1980;
- doc. n° 22) Concessione Edilizia in sanatoria n° 4647/1986 del 10/12/1997;
- doc. n° 23) DIA n° 196/2000 presentata il 03/06/2000;
- doc. n° 24) DIA n° 374/2000 presentata il 25/11/2000;
- doc. n° 25) Concessione Edilizia in sanatoria n° 4323/1986 del 31/07/1997;
- doc. n° 26) DIA n° 261/2000 presentata il 12/09/1998;
- doc. n° 27) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Fernando Sozzi del 07/05/2001 rep. n° 40879/13439;

- doc. n° 28) ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 10/09/2024;
- doc. n° 29) contratto di locazione del 10/04/2024, registrato il 18/04/2024;
- doc. n° 30) documentazione amministratore pro-tempore.

Ulteriori allegati:

- Schema con descrizione sintetica del cespite.

