



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari



**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N.ro 56/2024**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dottorssa Filomena Errico**

**ESPERTO ESTIMATORE: ING. GIAN LUIGI CAPRA**

nominato con provvedimento in data 16/05/2024

**CREDITORE PROCEDENTE:**

rappresentata e difesa dall'Avv. -----

dall'Avv. -----

**DEBITORE: -----**

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

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 28/05/2024**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

**RELATIVA AD APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA,  
POSTO IN -----**

Vista satellitare dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito

Vista satellitare dell'edificio

**I**

**PREMESSA – CONTROLLO PRELIMINARE**

Il creditore procedente, \_\_\_\_\_  
rappresentata e difesa dagli Avvocati -----

**1. GENERALITA' DELL'ESECUTATA**

Cognome: -----

Nome: -----

Nata a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

**1.1. RECAPITI:**

Telefono abitazione: -----

Telefono cellulare: -----

E-mail: -----

**II**

**1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

La società istante intende sottoporre ad esecuzione il diritto di proprietà vantato dalla signora -----  
-----

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

C'è corrispondenza.

Si prende atto di un refuso nell'indicazione della quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in quanto la piena proprietà dell'immobile è ascrivibile alla signora -----, proprietaria eseguita.

È oggetto della presente perizia un'unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione posta al piano terzo con annessa una cantina, al piano terra. Quanto sopra espresso è situato -----  
-----

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:

♦ Variazione territoriale del -----

### **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il sottoscritto, vista la distribuzione dei locali dell'abitazione e le caratteristiche della sua pertinenza ritiene che essi siano indivisibili e costituiscano un unico lotto.

### **4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'**

L'appartamento in oggetto così come le relative pertinenze, appartengono per la quota di  $\frac{1}{1}$  alla proprietaria eseguita, -----.

### **5. CREDITO FONDIARIO**

Mutuo contratto in data -----

### III

#### BENI POSTI IN:

♦ Comune di -----

#### 1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome: -----

Nome: -----

Nata a: -----

II: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

#### 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non presenti.

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO

- Diritto reale pignorato:

quota di 1/1 della piena proprietà intestata a -----

- Indirizzo:

Via -----

- Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

appartamento di civile abitazione sito al piano terzo con annesso un vano cantina collocato al piano terreno.

- Piani: terzo per ciò che riguarda l'appartamento, piano terreno per ciò che concerne la cantina.

- Superficie Commerciale:

- appartamento: 77,04 mq circa

- balcone: 2,00 mq circa

- cantina: 4,68 mq circa

- Numero dei vani e consistenza catastale:

- ◆ 5 vani, riferibili all'appartamento con cantina;

- Superficie catastale totale:

- ◆ 86 mq, riferibili all'appartamento con cantina.

- Superficie catastale totale escluse aree scoperte:

- ◆ 85 mq, riferibili all'appartamento con cantina.

- Estremi Catastali:

*appartamento con cantina:*

- N.C.E.U. di -----,

*Corrispondenza con il catasto terreni per l'intero edificio nel suo insieme, ossia area coperta del condominio e area scoperta di pertinenza:*

N.C.T. di -----,

- Con i seguenti confini di proprietà (dedotti dall'atto di compravendita):

*per l'appartamento:*

- a nord -----;

- a est e ovest -----;

*per la cantina:*

- a sud: -----;

- a nord e a est: -----;

- a ovest: -----.

- Eventuali Pertinenze e Accessori:

- ◆ *Pertinenze:* la già citate cantina, al piano seminterrato.

- ◆ *Accessori:* l'area cortilizia con posti auto, interamente asfaltata, comune a tutti i condomini.

- Eventuali millesimi di proprietà:

i millesimi di proprietà in carico -----, assommano complessivamente a 110,20 millesimi. Ciò affermato sulla base delle informazioni -----.

#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

##### a) Caratteristiche dell'immobile:

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

♦ *Stabile* edificio condominiale che si eleva per quattro piani fuori terra tutti destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano terreno adibito a locali accessori.

♦ *Cespiti*: appartamento di civile abitazione sito al piano terzo con annessa una cantina, collocata al piano terreno.

- Superficie Commerciale:

- appartamento: 77,04 mq circa

- balcone: 2,00 mq circa

- cantina: 4,68 mq circa

- Composizione interna:

l'appartamento con altezza interna di m 3,00 circa, è composto da un ingresso, un locale cucina, un bagno e due camere - di cui una con balcone – e soggiorno anch'esso con balcone.

- Accessi:

l'accesso all'appartamento è uno solo ed è posto al piano terzo sul pianerottolo delle scale condominiali. L'accesso alla cantina è uno solo ed è ubicato lungo il corridoio condominiale delle cantine sito al piano terreno.

- Condizioni di Manutenzione:

discreto stato di conservazione dell'appartamento e della sua pertinenza.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

##### APPARTAMENTO

♦ Porta d'ingresso: in legno del tipo blindato.

♦ Porte interne: in legno tamburate cieche tinta bianca.

♦ Infissi: in pvc dotati di doppio vetro con vetrocamera.

♦ Oscuranti: tapparelle in plastica di color grigio chiaro.

♦ Pavimento: in marmiglia per l'intero appartamento.

♦ Battiscopa: in legno.

♦ Davanzali finestre (interni): in marmiglia.

- ♦ Davanzali finestre (esterni): in pietra.
- ♦ Soglie portefinestre: in marmiglia.
- ♦ Pareti: intonacate e tinteggiate.
- ♦ Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- ♦ Cucina: pavimento in marmiglia di color marrone/beige, pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di color bianco per la sola porzione attrezzata della cucina, poi intonaco e tinteggio bianco per la rimanente parte delle partizioni verticali.
- ♦ Bagno: lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino, bidet e vasca; tutti di porcellana di color bianco. Pavimento in marmiglia di color azzurro, pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 25 x 25 cm di color bianco, posto sino a m 2,20, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.

- Impianti:

l'impianto elettrico, quello telefonico, quello citofonico e quello della televisione sono eseguiti sottotraccia. Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sono autonomie funzionanti a mezzo di caldaia pensile posta in cucina. Il contatore del gas e dell'acqua sono situati in cucina, il contatore per l'energia elettrica è situato in un apposito locale condominiale sito al piano terra del condominio. Tutti i locali dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia sono dotati di radiatori in ghisa a colonna.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'appartamento. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

#### BALCONE

Il balcone, a cui si può accedere sia dalla porta finestra di una delle camere che dalla porta finestra del soggiorno, ha il pavimento in mattonelle di gres di color marrone di dimensioni 7.5 x 15 cm., un parapetto costituito da una ringhiera metallica a disegno semplice, il tutto sormontato da un corrimano metallico.

#### CANTINA

All'unità immobiliare è annesso un locale di cantina posto al piano terra, con altezza interna di m 2,09 circa, avente il pavimento in battuto di cemento, soffitto e pareti intonacate e pitturate di color bianco, porta d'ingresso in legno e finestra anch'essa in legno con vetro semplice dotata di inferriata. L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia.

#### **b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

l'edificio in cui è situata l'unità immobiliare adibita ad appartamento con la sua pertinenza, è posto all'ingresso del paese di -----, in una zona a connotazione

prettamente residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici di tipo condominiale oltre ad attività commerciali. La dotazione di tutti i servizi necessari (negozi, scuole, supermercati, banche, farmacie, eccetera) è presente nel centro abitato del paese.

Nell'ambito del regime di salvaguardia disposto a seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG) – -----

## **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

l'accesso pedonale all'edificio condominiale coincide con l'accesso carrabile. È ubicato al piano terra lungo la pubblica via senza alcuna delimitazione fisica. All'interno dell'area cortilizia condominiale è stata istituita un'area per la sosta dei veicoli dei condomini non disciplinata da alcun regolamento.

L'accesso al condominio è situato, nell'area cortilizia condominiale a una quota leggermente rialzata rispetto al cortile e raggiungibile salendo quattro gradini. È costituito da una porta a un'anta fissa e una apribile in pvc e vetro coperta da pensilina in calcestruzzo.

- Piani: complessivamente l'edificio consta di quattro piani fuori terra tutti destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano terreno adibito a cantine e locali accessori.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

---

♦ Facciate: intonacate e pitturate di color rosa/arancio a definire il livello accessorio e intonacate e tinteggiate in color azzurro per il resto della facciata. È presente per i quattro piani destinati ad abitazione rivestimento a cappotto (installazione anno 2023).

♦ Cornicioni: in aggetto rispetto ai fronti dell'edificio.

♦ Lattoneria e pluviali: in acciaio inox la lattoneria. I pluviali sono anch'essi in acciaio inox e sono collocati all'esterno delle facciate dell'edificio.

♦ Copertura: a falde con rivestimento in coppi.

♦ Balconi: in calcestruzzo con parapetto frontale e laterale metallico.

♦ Porta ingresso all'edificio: un'anta fissa e una apribile in pvc e vetro.

♦ Scale condominiali: pianerottoli e gradini (alzata e pedata) in marmiglia color arancio/bianco, e tinteggio lavabile per parte delle pareti verticali fino alla quota del battiscopa. La rimanente porzione delle pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati di bianco.



- ◆ Ascensore: non presente.
- ◆ Corrimano scale: in ferro a disegno semplice verniciato color bianco con corrimano marrone.

#### **Dati dell'Amministratore**

Denominazione del Condominio: -----

Nome dell'Amministratore di Condominio: -----

Indirizzo ufficio: -----

Numero di telefono ufficio: -----

Numero di telefono cellulare: -----

E-mail: -----

Posta Certificata: -----

#### **6. STATO DI POSSESSO**

Occupato dalla proprietaria esecutata -----.

#### **7. PROVENIENZA VENTENNALE**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura d'esecuzione immobiliare è pervenuta alla proprietaria esecutata -----

#### **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

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

Nessuno.

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

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da -----Mentre risultano gravati dalle seguenti trascrizioni:

- verbale di pignoramento immobiliare -----.

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

Per il fabbricato in questione, sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di -----

----- i seguenti provvedimenti urbanistici:

---

Questo affermato sulla base delle ricerche effettuate Servizio Assetto e Uso del Territorio del Comune di -----.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di -----:

- *appartamento:*

◆ Non ci sono difformità. Si specifica che la finestra del locale cucina, non visibile dall'interno ma di fatto esistente e identificabile sul prospetto condominiale ovest, si ritiene correttamente rappresentata come esistente.

- *cantina:*

◆ non ci sono difformità.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate presso l'Agenzia delle Entrate -----:

- *appartamento:*

◆ Non ci sono difformità. Si specifica che la finestra del locale cucina, non visibile dall'interno ma di fatto esistente e identificabile sul prospetto condominiale ovest, si ritiene correttamente rappresentata come esistente.

- *cantina:*

◆ non ci sono difformità.

## **10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

10.1) Il preventivo -----

10.2) Il consuntivo -----

10.3) Il consuntivo -----

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Sono state deliberate dall'assemblea condominiale, -----

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

Alla data della presente esiste una quota delle spese condominiali ordinarie e straordinaria non pagate

-----  
L'immobile non sarà soggetto a IVA di legge al momento della vendita.

#### **11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

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

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e il criterio di valutazione è il seguente:

- muro esterno:	100%
- superficie abitativa netta:	100%
- pareti interne:	100%
- muri divisori tra diverse proprietà:	50%
- muri divisori tra parti comuni:	100%

***Superficie lorda appartamento: 77,04 mq circa***

***Superficie lorda balcone: 4,00 mq circa***

***Superficie lorda cantina: 9,36 mq circa***

Le superfici commerciali sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- appartamento:	100%
- balcone:	50%
- cantina:	50%

***Superficie commerciale appartamento: 77,04 mq (circa).***

***Superficie commerciale balcone: 2,00 mq (circa).***

***Superficie commerciale cantina: 4,68 mq (circa).***

- Caratteristiche interne ed esterne:

Vedi punti 4 e 5 della presente relazione.

- Stato di manutenzione:

discreto stato di conservazione dell'appartamento e delle sue pertinenze.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'appartamento, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- *Valore appartamento con balcone e cantina:*

*83,72 (mq) x 1.500,00 (euro/mq) = euro 125.580,00*

**VALORE TOTALE: euro 125.580,00**

**VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 125.500,00**

- Detrazione per eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti:  
Nessuna.

Si specifica che la finestra del locale cucina, non visibile dall'interno ma di fatto esistente e identificabile sul prospetto condominiale ovest è correttamente rappresentata come esistente.

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

*ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%): euro 125.500,00 – 20% = euro 100.400,00*

## **12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

**Valore finale della quota di 1/1 dei beni di proprietà di -----: euro**  
**100.400,00 (in approssimazione)**

### 13. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE

### 14. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

L'immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.

### 15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

#### ALLEGATI

- 1) Certificato contestuale di residenza e di stato libero;
- 2) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 5) Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia provvedimenti urbanistici;
- 8) Ispezioni ipotecarie;
- 9) Atto di provenienza;
- 10) Schema descrizione sintetica immobile;
- 11) Perizia privacy;
- 12) Modello riassuntivo;
- 13) Lettere e raccomandate invio perizia.

Parma, 25 ottobre 2024

*Stian Luigi Capra*

