

Tribunale di Parma
Esecuzioni Immobiliari

R.G. 66/2024

[REDACTED]

CREDITORE

contro

[REDACTED]

DEBITORE

G.E.: Dott. Errico Filomena

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Cecilia Maria Tedeschi

Perizia dell'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Cecilia Maria Tedeschi

LOTTO I

1) INDICE.

1) Indice	pag. 1
2) Premessa	pag. 2
3) Controllo preliminare della documentazione	pag. 3
4) Stato di possesso del bene	pag. 4
5) Diritto del pignoramento	pag. 4
6) Identificazione del bene	pag. 4
7) Provenienza	pag. 4
8) Vincoli	pag. 5
9) Descrizione dello stato dei luoghi	pag. 6
10) Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 9
11) Gestione condominio	pag. 9



- 12) Costi presunti per rendere vendibile l'immobile pag. 10
13) Valutazione estimativa pag. 10
14) Allegati pag. 12

2) PREMESSA.

2.1) Il sottoscritto Dott. Ing. Cecilia Maria Tedeschi, con studio in Parma, Viale Agostino Berenini n. c. 9, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n. 1680 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Parma con il n. 840, in data 04/06/2024, è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe.

2.2) Sopralluogo.

- In data 02/07/2024 lo scrivente, unitamente al Custode dell'IVG, ha eseguito un sopralluogo negli immobili in Parma e Neviano degli Arduini.

2.3) Ricerche effettuate e documentazione reperita.

- in data 01/07/2024, presso Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati.
 - **Planimetrie catastali** (vedasi allegato "a")
 - **Estratto di mappa**
 - **Visure storiche** (vedasi allegato "b")
- in data 14/10/2022, presso l'Archivio Notarile del Comune di Parma
 - **copia atto notarile di compravendita** (vedasi allegato "d")
- in data 11/10/2024, presso l'Archivio Storico Edilizio:



- **richiesta pratiche edilizie, abitabilità, eventuali condoni**
- in data 29/10/2024, presso l'Amministratore del Condominio
 - **millesimi di proprietà**
 - **spese a carico dell'esecutata da saldare relative agli anni passati e all'anno corrente**
 - **eventuali lavori deliberati dall'assemblea condominiale**
- in data 14/10/2024, presso Agenzia delle Entrate richiesta ed eventuale reperimento di contratti in essere:
 - **nessun contratto in essere relativo agli immobili pignorati**
- in data 12/11/2024, presso l'Anagrafe del Comune richiesta dei seguenti certificati:
 - **Certificati di residenza** (vedasi allegato "g")
 - **Certificati di stato civile** (vedasi allegato "g")
 - **Certificati di matrimonio** (vedasi allegato "h")
- in data 13/11/2024, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune (vedasi allegato "c")
 - **elenco sintetico delle formalità a favore e contro dell'Esecutato**

3) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

- 3.1) Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva senza visure storiche degli immobili.
La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo con trascrizione antecedente a quella del pignoramento.
- 3.2) In data 12/11/2024 sono stati richiesti il "Certificato di stato civile", "Certificato di matrimonio" (vedasi allegato "h").



L'Esecutato risulta aver contratto matrimonio l'11/11/2010
(annotazione: regime di separazione dei beni) nel Comune di Parma.

3.3) Esiste corrispondenza tra il pignoramento, la certificazione notarile e le visure storiche.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

4.1) L'autorimessa, al momento del sopralluogo era libera.

5) DIRITTO DEL PIGNORAMENTO.

5.1) L'immobile è di piena proprietà dell'Esecutato.

6) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

6.1) Descrizione giuridica.

- Indirizzo: Via Ildebrando Pizzetti n. c. 10, Parma
- Estremi catastali: (vedasi allegato "b")

Comune di Parma,

Catasto Fabbricati,

[REDACTED]

6.2) Confini.

Come da atto Notaio [REDACTED]

25/09/1978 a pag. 2 si legge: *“due vani a garage contigui nel fabbricatello esterno aventi per confini: a nord-est [REDACTED]*

[REDACTED]; a sud-est locale immondizie comune; a sud-ovest il cortile comune; a nord-ovest ragioni [REDACTED]

7) PROVENIENZA.

7.1) La provenienza dell'immobile oggetto della esecuzione immobiliare, come da certificato notarile risulta la seguente:

- ◆ Atto Notaio Giuseppe Fornari [REDACTED],



trascritto a [REDACTED]

→ da [REDACTED]

8) VINCOLI.

8.1) Dalla certificazione notarile e dalla ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del 13/11/2024 risulta:

– Ipoteca Giudiziale:

nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma del [REDACTED]

Iscrizione: [REDACTED]

Importo capitale: €. 292.854,81=

Importo totale: €. 335.000,00=

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

– Atto esecutivo o cautelativo nascente da ordinanza di Sequestro

Conservativo Penale [REDACTED]

Trascrizione: rep. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

– Ipoteca Giudiziale:

nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma del [REDACTED]

Iscrizione: [REDACTED]

Importo capitale: €. 600.000,00=

Importo totale: €. 700.000,00=

contro: [REDACTED]



a favore: [REDACTED]

– Ipoteca della Riscossione:

nascente da avviso di accertamento dell’Agenzia delle Entrate

Riscossione, sede di Roma [REDACTED]

Iscrizione: [REDACTED]

Importo capitale: €. 23.798,47=

Importo totale: €. 47.596,94=

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

– Pignoramento:

Atto Giudiziario

Trascrizione: [REDACTED]

Descrizione: Verbale di pignoramento immobiliare

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

8.2) Vincoli edilizio-urbanistici.

Dal PUG vigente l’immobile risulta ubicato in “tessuto residenziale consolidato (ZB1)” normati dall’art. 3.2.33 delle norme.

8.3) Con tutte le eventuali servitù attive e passive degli atti di provenienza.

9) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.

9.1) L’unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è ubicata nel fabbricatello accessorio nel cortile del “Condominio Francesca A”, retrostante rispetto alla pubblica via, in Via Ildebrando Pizzetti n. c. 10 nel quadrante Sud – Est della città, in zona residenziale.



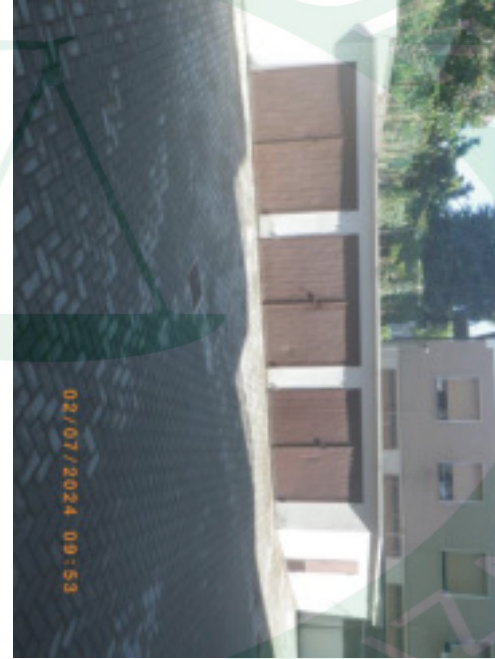
Via Ildebrando Pizzetti n. c. 10

9.2) L'autorimessa ha pianta irregolare, con superficie calpestabile di circa mq. 15,50= ed altezza ml. 1,89, con profondità variabile da ml. 5,00 a ml. 3,70, idoneo per automobili di dimensioni ridotte.

La quota pavimento è leggermente inferiore a quella dell'area cortilizia.

Nell'insieme il complesso si presente in discreto stato.





10) REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA E CATASTALE.

10.1) Al Catasto Fabbricati di Parma, la planimetria catastale rintracciata risulta presentata in data 01/12/1975 (vedasi allegato “a”).

10.2) L'Archivio Edilizio Storico del Comune di Parma ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia [REDACTED]
- Variante n. [REDACTED]
- Richiesta di abitabilità con accertamento dell'abitabilità dei fabbricati
- Abitabilità n. [REDACTED]

10.3) Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie del Catasto Fabbricati esiste una difformità relativa alle dimensioni e alla sagoma dell'autorimessa.

Pertanto NON esiste conformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

10.4) Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo ed il titolo edilizio rintracciato (vedasi allegato “f”) sono state riscontrate difformità.

Pertanto NON esiste corrispondenza tra le pratiche edilizie e lo stato dei luoghi.

11) DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO.

11.1) La gestione annuale del condominio parte dal 1 marzo e termina il 29 febbraio.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore non risultano spese arretrate.



11.2) Millesimi.

Millesimi di proprietà: 9,921 su 1000.

11.3) Dalla mail dell'Amministratore si legge: *“non sono stati deliberati o in fase di delibera manutenzioni straordinarie, le ordinarie invece sono tutte quelle che rientrano nel bilancio preventivo della gestione ordinaria 2024/2025”*.

12) COSTI PRESUNTI PER RENDERE L'IMMOBILE VENDIBILE.

11.1) Compenso per il tecnico.

Competenze e spese del professionista incaricato che dovrà rilevare l'immobile, predisporre l'aggiornamento catastale (docfa), verificare la possibilità di regolarizzare lo stato dei luoghi studiando la particolarità della situazione in quanto dai documenti rintracciati all'Archivio Storico Edilizio sia nella richiesta di abitabilità, sia nel verbale redatto per concedere l'abitabilità sia al catasto fabbricati parrebbe indicato lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo dello 02/07/2024 mentre rispetto ai titoli edilizi forniti dall'Archivio esiste difformità.

Sembrerebbe non essere stata presentata la variante finale.

A corpo si ipotizza un compenso per il professionista comprensivo di eventuale sanzione, presentazione della pratica e oneri di legge (contributo previdenziale ed iva al 22%) pari ad €. **6.500,00=**.

13) VALUTAZIONE ESTIMATIVA.

13.1) Stato di manutenzione.

Discreto.



13.2) Fattori incidenti sul valore dell'immobile.

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato
- Epoca di costruzione
- Caratteristiche costruttive dell'insieme
- Stato di manutenzione
- Accesso all'unità immobiliare
- Disposizione, dimensione, altezza del vano
- Vetustà

13.3) Superficie lorda.

autorimessa: mq. 17,00 circa

13.4) Calcolo del valore commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore venale di comune commercio lo scrivente ha ritenuto di procedere in via comparativa applicando al prezzo a corpo risultante dalle indagini esperite (mercato immobiliare della zona, ecc.) per unità immobiliari simili sul quale sono stati applicati coefficienti incrementativi e decrementativi inerenti le caratteristiche ubicazionali, urbanistiche, tipologiche, dell'epoca di costruzione, di superficie, di gestione, stato dei luoghi, ecc..

Le predette indagini hanno portato al seguente valore attuale dell'immobile:

- autorimessa:
a corpo: €. 9.000,00=

13.6) Riepilogo.

- valore commerciale: €. 9.000,00=



a dedurre:

• costi presunti per rendere vendibile l'immobile	€ 6.500,00=

Restano:	€. 2.500,00=

13.7) Valore dell'immobile.

Applicando un abbattimento forfettario pari al 20% al predetto valore per vizi occulti, eventuali impianti non a norma, ecc. risulta:

€.2.500,00= x 0,80 = €. 2.000,00=

Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta €. **2.000,00=**

(diconsi euro duemila//00=).

14) ALLEGATI.

- a) planimetria catastale
- b) visura catastale storica
- c) elenco sintetico delle formalità
- d) copia atto notaio
- e) Abitabilità
- f) Licenza Edilizia 1972
- g) certificati di residenza e stato civile
- h) certificato di matrimonio

Parma, 14/11/2024

(Ing. Cecilia Maria Tedeschi)



Tribunale di Parma

Esecuzioni Immobiliari

Ing. Cecilia Maria Tedeschi
Via A. Berenini n. 9
43100 Parma - Italy
Cod. Fisc. IDS CLM 74H44 G337B

R.G. 66/2024

con l'Avv.to Alessandro Pappalardo

CREDITORE

contro

DEBITORE

G.E.: Dott. Errico Filomena

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Cecilia Maria Tedeschi

INTEGRAZIONE dell'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Cecilia Maria Tedeschi

LOTTO II

Con la presente si precisa che i tre mappali non prospettano sulla pubblica via e quindi sono interclusi.

Dall'estratto di mappa si evince che sono indicate due "carraie" di accesso ai mappali dalla pubblica via attraverso appezzamenti di terreno di altre proprietà.

Durante il sopralluogo le predette "carraie" non sono state individuate in quanto, probabilmente, non era stata eseguita la manutenzione ordinaria (taglio dell'erba) che le avrebbe rese visibili.

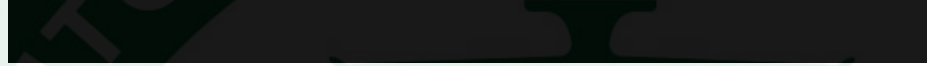
Parma, 26/11/2024

Cecilia Maria Tedeschi
(Ing. Cecilia Maria Tedeschi)



Tribunale di Parma
Esecuzioni Immobiliari

R.G. 66/2024



CREDITORE

contro



DEBITORE

G.E.: Dott. Errico Filomena

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Cecilia Maria Tedeschi

Perizia dell'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Cecilia Maria Tedeschi

LOTTO II

1) INDICE.

1) Indice	pag. 1
2) Premessa	pag. 2
3) Controllo preliminare della documentazione	pag. 3
4) Stato di possesso del bene	pag. 3
5) Diritto del pignoramento	pag. 3
6) Identificazione del bene	pag. 3
7) Provenienza	pag. 4
8) Vincoli	pag. 5
9) Descrizione dello stato dei luoghi	pag. 6
10) Valutazione estimativa	pag. 8
11) Allegati	pag. 8



2) PREMESSA.

2.1) Il sottoscritto Dott. Ing. Cecilia Maria Tedeschi, con studio in Parma, Viale Agostino Berenini n. c. 9, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n. 1680 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Parma con il n. 840, in data 04/06/2024, è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe.

2.2) Sopralluogo.

- In data 02/07/2024 lo scrivente, unitamente al Custode dell'IVG, ha eseguito un sopralluogo negli immobili in Parma e Neviano degli Arduini.

2.3) Ricerche effettuate e documentazione reperita.

- in data 01/07/2024, presso Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati.
 - **Estratto di mappa** (vedasi allegato "a")
 - **Visure storiche**
- in data 08/07/2024, presso il Comune di Neviano degli Arduini:
 - **richiesta di C.D.U.** (vedasi allegato "e")
- in data 14/10/2022, presso l'Archivio Notarile del Comune di Parma
 - **copia atto notarile di compravendita** (vedasi allegato "d")
- in data 14/10/2024, presso Agenzia delle Entrate richiesta ed eventuale reperimento di contratti in essere:
 - **nessun contratto in essere relativo agli immobili pignorati**



– in data 12/11/2024, presso l’Anagrafe del Comune richiesta dei seguenti certificati:

→ **Certificati di residenza**

→ **Certificati di stato civile**

→ **Certificati di matrimonio**

– in data 13/11/2024, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune (vedasi allegato “c”)

→ **elenco sintetico delle formalità a favore e contro dell’Esecutato**

3) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

3.1) Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva senza visure storiche degli immobili.

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo con trascrizione antecedente a quella del pignoramento.

3.2) In data 12/11/2024 sono stati richiesti il “Certificato di residenza e stato civile”, “Certificato di matrimonio” (vedasi allegato “f” e “g”).

L’Esecutato risulta aver contratto matrimonio l’11/11/2010 (annotazione: regime di separazione dei beni) nel Comune di Parma.

3.3) Esiste corrispondenza tra il pignoramento, la certificazione notarile e le visure storiche.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

4.1) I terreni, al momento del sopralluogo erano liberi.

5) DIRITTO DEL PIGNORAMENTO.

5.1) L’immobile è di piena proprietà dell’Esecutato.

6) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.



6.1) Descrizione giuridica.

– Indirizzo: Neviano degli Arduini, frazione Provazzano, località
“Isolanda”

– Estremi catastali: (vedasi allegato “b”)

Comune di Neviano degli Arduini,

Catasto Terreni,



6.2) Confini.

Come da atto Notaio



20/10/1991 a pag. 2 si legge: “*appezzamento di terreno ...*

confinante: “a nord con ragioni



a nord-est con



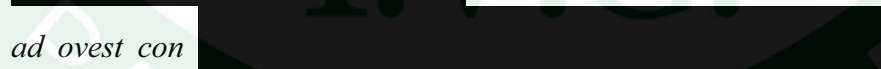
a sud con la strada provinciale per Traversetolo e con ragioni

dell’acquirente;

ad est con ragioni



ad ovest con



7) PROVENIENZA.

7.1) La provenienza dell’immobile oggetto della esecuzione immobiliare,

come da certificato notarile risulta la seguente:

Atto Notaio Giovanni Bergonzi del



trascritto a Parma [REDACTED]

→ da [REDACTED]

8) VINCOLI.

8.1) Dalla certificazione notarile e dalla ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del 13/11/2024 risulta:

– Ipoteca Giudiziale:

nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma del

Importo capitale: €. 292.854,81=

Importo totale: €. 335.000,00=

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

– Atto esecutivo o cautelativo nascente da ordinanza di Sequestro Conservativo Penale [REDACTED]

Trascrizione: rep. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

– Ipoteca Giudiziale:

nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma del

Iscrizione: rep. [REDACTED]

Importo capitale: €. 600.000,00=

Importo totale: €. 700.000,00=

contro: [REDACTED]



a favore: Intesa san Paolo s.p.a., sede Torino

– Ipoteca della Riscossione:

nascente da avviso di accertamento dell’Agenzia delle Entrate

Riscossione, sede di [REDACTED]

Iscrizione: rep. [REDACTED]

Importo capitale: €. 23.798,47=

Importo totale: €. 47.596,94=

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

– Pignoramento:

Atto Giudiziario

Trascrizione: rep. [REDACTED]

Descrizione: Verbale di pignoramento immobiliare

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

8.2) Vincoli edilizio-urbanistici.

Come da CDU (vedasi allegato “e”).

8.3) Con tutte le eventuali servitù attive e passive degli atti di provenienza.

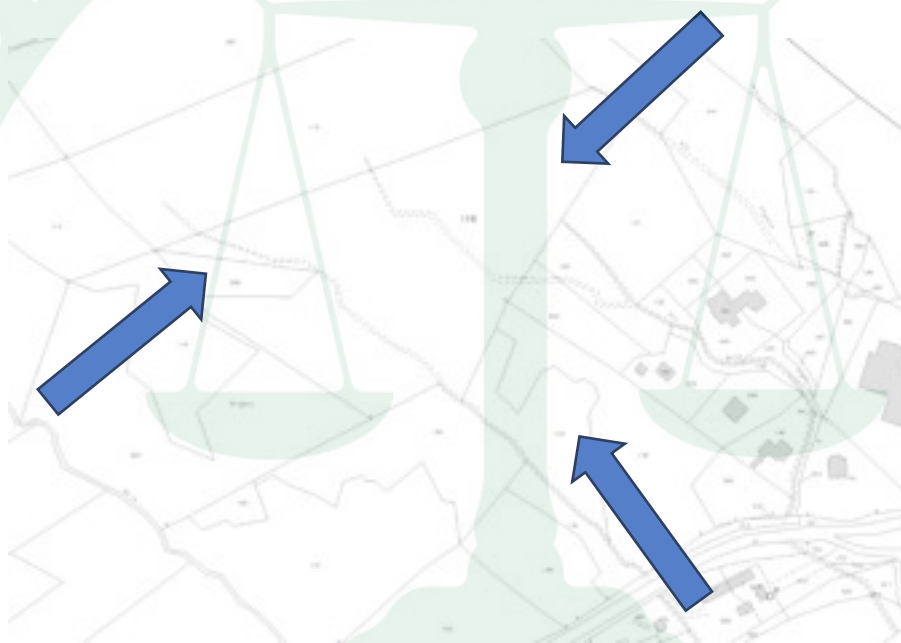
9) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.

9.1) Comune di Neviano, Frazione Provazzano, località “Isolanda”, appezzamenti di terreno tra loro confinanti, a nord della Strada provinciale 32, non prospettanti su quest’ultima, raggiungibili attraverso carraie agricole, di forma irregolare, con destinazione parte agricola, parte frana attiva, parte in sistema forestale boschivo



(vedasi CDU), per un totale di circa mq. 31.840.

Tutti i mappali, come da CDU, sono sottoposti a vincolo idrogeologico; parte del mappale 134 ricade in zona soggetta a vincolo ambientale paesaggistico.



Stralcio estratto di mappa



Fotografia aerea



10) VALUTAZIONE ESTIMATIVA.

10.1) Superficie: a corpo circa mq. 31.840.

10.2) Calcolo del valore commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore venale di comune commercio lo scrivente ha ritenuto di procedere in via comparativa applicando al prezzo a corpo risultante dalle indagini esperite (mercato immobiliare della zona, ecc.) su appezzamenti di terreno simili sul quale sono stati applicati coefficienti incrementativi e decrementativi inerenti le caratteristiche ubicazionali, tipologiche, stato dei luoghi, ecc..

Le predette indagini hanno portato al seguente valore attuale:

a corpo: €. 20.000,00=

10.3) Valore dei terreni.

Applicando un abbattimento forfettario pari al 20% al predetto valore per vizi occulti, eventuali impianti non a norma, ecc. risulta:

€.20.000,00= x 0,80 = €. 16.000,00=

Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta €. **16.000,00=**

(diconsi euro sedicimila//00=).

11) ALLEGATI.

- a) Estratto di mappa
- b) visura catastale storica
- c) elenco sintetico delle formalità
- d) copia atto notaio
- e) CDU
- f) certificati di residenza e stato civile



g) certificato di matrimonio

Parma, 14/11/2024

(Ing. Cecilia Maria Tedeschi)



I.V.G.

