

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 154/2023 R.G. Es. Imm.

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.sa Filomena Errico*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO 2

Immobili: *appartamento con cantina e posto auto scoperto
ubicato in Busseto (PR), Via F. Provesi n°10*

Consulente: *Dott. Ing. Daniele Gorreri*

Data incarico perito: *05/02/2024*

Inizio operazioni peritali: *07/02/2024*

In data 30/01/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Gorreri, C.F. GRRDNL69H06G337H, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n°1670, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Parma, con studio professionale in Parma, P.za Palazzeschi n°5, tel. 0521/775345, veniva nominato esperto stimatore dall'Ill.ma G. E. Dott.sa Filomena Errico al fine di compiere le dovute operazioni peritali sui beni immobili oggetto dell'esecuzione. Il giorno 05/02/2024 al sottoscritto, prestato il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, venivano conferiti gli incarichi indicati nel seguito ai relativi punti e nello stesso ordine espletati.

A) Comunicazione delle operazioni peritali

Da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Custode Giudiziario nominato, è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore esecutato

- [REDACTED];

contenente l'indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e dell'incontro fissato per il giorno 07/02/2024, ore 14:00, presso gli immobili oggetto dell'esecuzione ubicati in Busseto, Via F. Provesi n°10.

B) Comunicazione dell'incarico al creditore precedente e ai creditori intervenuti

Da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Custode Giudiziario nominato, è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo di posta elettronica certificata (pec), al creditore precedente:

o [REDACTED]

presso [REDACTED]

[REDACTED].

C) Esame dell'atto di pignoramento e documentazione ipo-catastale

Si è verificata la completezza e la corrispondenza dei documenti presenti agli atti, accertandosi che:

- o Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dott Niccolò Tiecco con studio in Perugia (PG);
- o alla data di compilazione della presente relazione non risultano note di trascrizione, né titoli di trasferimento, né iscrizioni ipotecarie successivi all'atto di pignoramento
- o gli immobili nell'atto di pignoramento risultano correttamente individuati riguardo ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- o agli atti non risultano depositate le planimetrie catastali dei fabbricati che vengono integrate dal sottoscritto;
- o risulta verificata la continuità ventennale delle trascrizioni per gli immobili oggetto della presente.

D) Accesso agli immobili

Il giorno 05/03/2024 alle ore 14:00, come concordato con il Custode Giudiziario IVG Parma, il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso alle unità immobiliari in oggetto e prendere visione dello stato dei luoghi, nonché verificarne lo stato di possesso e le persone occupanti; si è inoltre potuto scattare le foto richieste (Allegato 7).

E) Stato civile, regime e convenzioni matrimoniali

Il debitore esecutato [REDACTED], residente in Busseto, ha acquistato gli immobili in oggetto in stato civile coniugato in regime di comunione dei beni, come dall'atto di compravendita a rogito Dott. Alberto Carrara Verdi, Rep 289680 /9205 del 13/07/1992. Si specifica tuttavia che i beni in oggetto non rientrano tra quelli in comunione legale con la moglie [REDACTED] [REDACTED] in quanto acquistati con denaro personale.

F) Pendenza di cause trascritte

Nessuna.

G) Relazione di stima degli immobili

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto di questo procedimento il sottoscritto ha individuato tre lotti; la presente relazione riguarda i beni compresi nel Lotto 2.

LOTTO 2

1. Identificazione degli immobili

I beni oggetto di stima, costituenti il lotto 2, consistono in una unità immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione con cantina ed posto auto scoperto posti al piano terreno di un edificio residenziale condominiale a schiera, elevato di tre piani fuori terra più un sottotetto, ubicato nel capoluogo del comune di Busseto, Via Ferdinando Provesi n°10.



Ortofoto Agea

Diritto pignorato: piena proprietà per l'intero.

Dati Catastali: Comune di Busseto (Allegato 4):

- **Appartamento d'abitazione:** Foglio 10, Particella 58, Subalterno 7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5 (Superficie catastale totale 71 m², superficie escluse aree scoperte 71 m²), Piano T, Rendita € 255,65; Via Ferdinando Provesi n°10,

proprietà [REDACTED], per quota di 1/1; ultima planimetria agli atti presentata il 04/12/1991 a firma de Geom. Giuseppe Accorsi;

- o **Area cortiliva condominiale:** Catasto Terreni Foglio 10, Particella 52, Ente Urbano (120 m²).

E' annessa all'unità immobiliare sub. 7, in uso esclusivo, una porzione di area scoperta posta nell'angolo sudovest del cortile comune (afferre alla part. 58), di dimensioni 4,50 x 2,50 m.



estratto di mappa catastale

Confini:

L'appartamento d'abitazione (sub. 7), posto al piano terreno, confina in senso orario a partire da nord-est con: il corridoio comune, la Via F. Provesi, altra unità immobiliare di altro edificio (part. 59), l'area cortiliva condominiale;

il vano cantina (sub. 7), posto al piano terreno, confina in senso orario a partire da nord-est con: altra unità immobiliare di altro edificio (part. 57), il vano tecnico dell'ascensore comune, il corridoio comune, il vano cantina di altra proprietà (sub.9);

l'area cortiliva comune (part. 52) confina in senso orario a partire da nord-est con: la Via F. Ghirardelli, gli edifici di cui alle part. 53, 683, 55, 57, 58, l'area cortiliva di pertinenza all'edificio condominiale (part. 58), altro edificio (part. 51).

Amministrazione e quote condominiali:

Amministratore: non nominato.

Quote condominiali: l'unità immobiliare in oggetto comprende:

- una quota proporzionale di comproprietà su parti comuni dell'edificio condominiale (part. 58), come previsto dall'art. 1117 c.c., tra cui in particolare: l'androne ed il corridoio di passaggio, il vano scala e ascensore, la copertura, gli impianti condominiali, l'area cortiliva comune; secondo l'aliquota di 176 / 1000;
- una quota proporzionale di comproprietà su un'ulteriore porzione di area cortiliva comune (part. 52), che si estende in adiacenza alla prima dallo spigolo nord del fabbricato condominiale fino alla Via F. Ghirardelli, secondo l'aliquota di 126 / 1000.

Le spese condominiali ordinarie competenti all'immobile in oggetto sono stimabili in € 200 all'anno.

2. Edifici ante 02/09/1967

Edificio ristrutturato con licenza edilizia posteriore al 02/09/1967

3. Regolarità edilizia ed urbanistica

Con accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busseto effettuato in data 11/06/2024, è emerso che il fabbricato residenziale ubicato in Busseto, Via F. Provesi n°10, è di antica costruzione, nella sua forma attuale databile intorno alla fine del XIX secolo e, successivamente, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione in virtù dei seguenti titoli edilizi (Allegato 8):

- o **Concessione Edilizia n°98 /1989 del 27/06/1989**, rilasciata dal Comune di Busseto ai proprietari [REDACTED] per la ristrutturazione di un fabbricato residenziale ubicato in Via Provesi-Via Ghirardelli;
- o **Concessione Edilizia n°7 /1992 del 28/01/1992**, in variante alla precedente C.E. n°98/1989, rilasciata dal Comune di Busseto alla ditta proprietaria [REDACTED].

Abitabilità ed agibilità

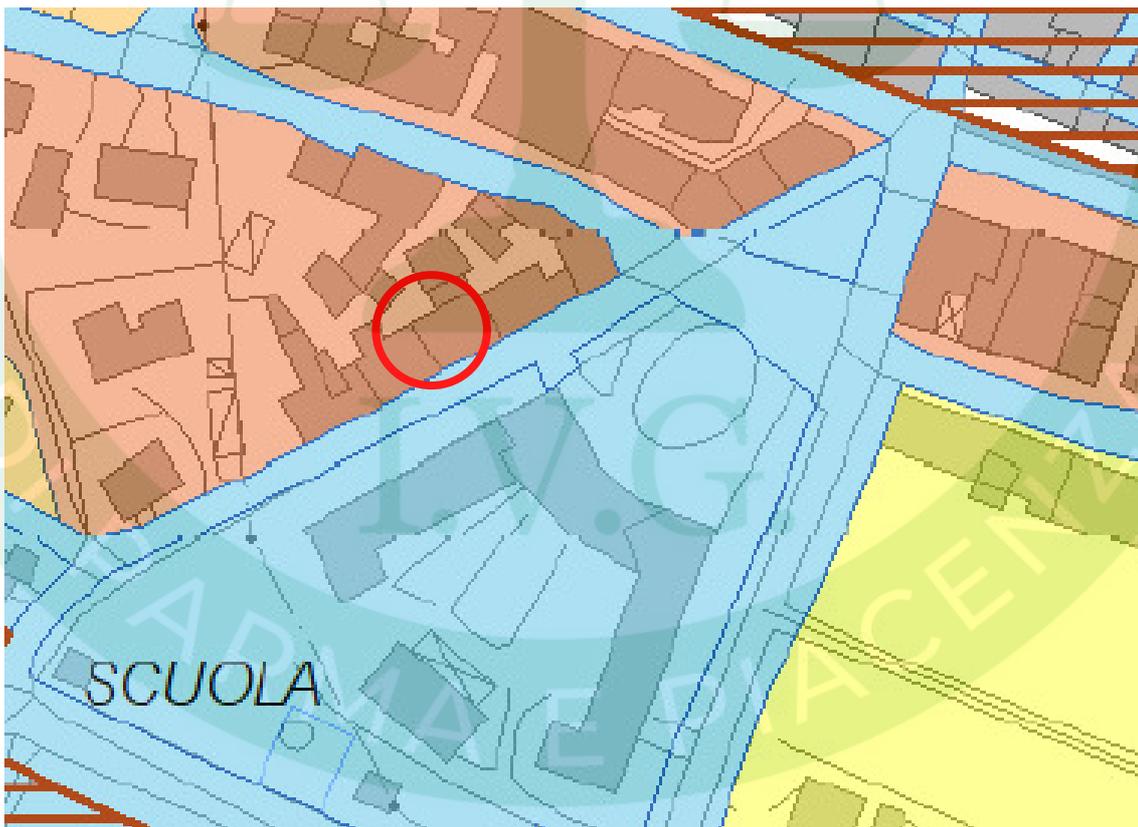
Per il fabbricato suddetto non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità/agibilità

Potenzialità edificatoria

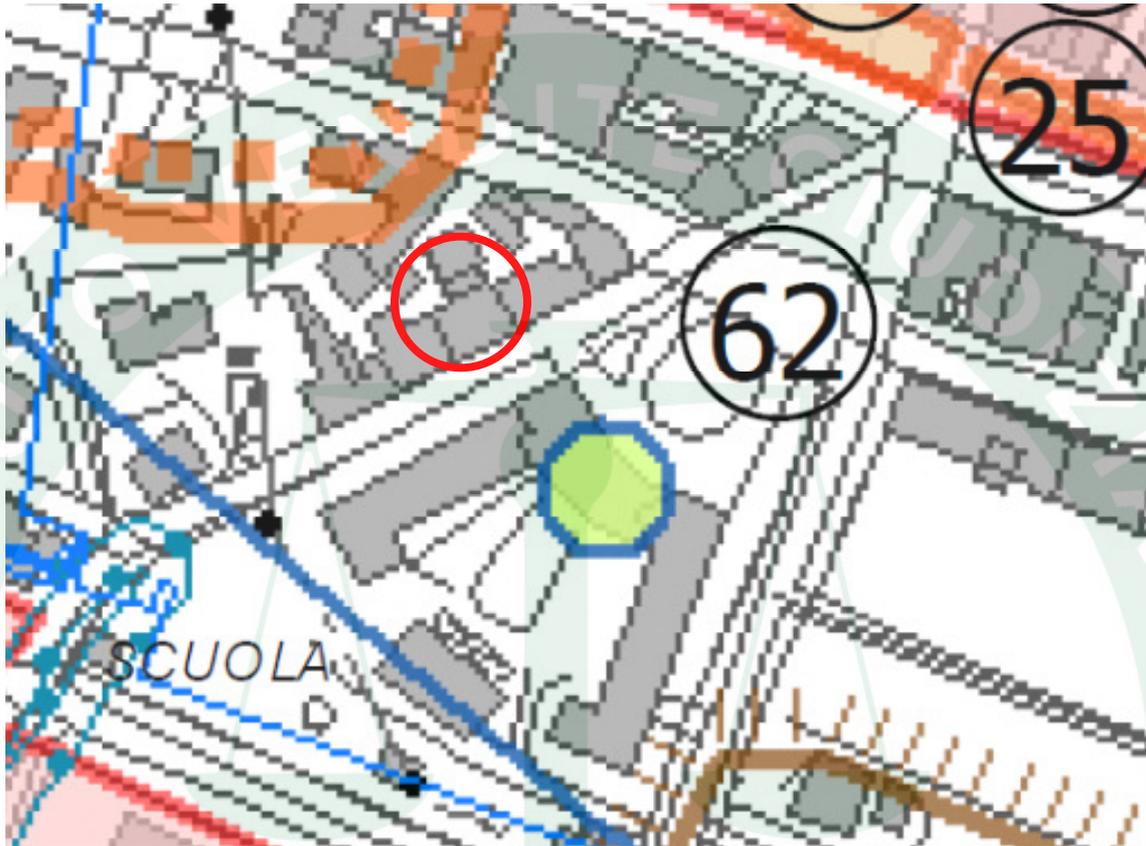
Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto è classificato dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Busseto (Allegato 3) all'interno del perimetro urbanizzato, tra gli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, in zona AUC.RES.R2 – ambito residenziale ad elevata densità (art. 40 delle RUE-NTA), destinato prevalentemente alla funzione abitativa e per servizi, organizzate in lotti già edificati ad alta densità edilizia.

All'interno della zona AUC.RES.R2 per gli edifici esistenti in generale sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio diretto, quali opere di manutenzione, ristrutturazione e nuova costruzione, anche in adiacenza e previa demolizione dell'esistente, con incremento una tantum di carico urbanistico, nel limite dell'indice di utilizzazione fondiaria $U_f < 0,45$ e dell'altezza massima dei fronti di 13,50 m.

Trattandosi di un appartamento all'interno di un edificio condominiale compreso in un complesso edilizio già edificato, per gli immobili in oggetto sono di fatto esclusi interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure un cambio d'uso senza opere.



Estratto RUE Tav. T01

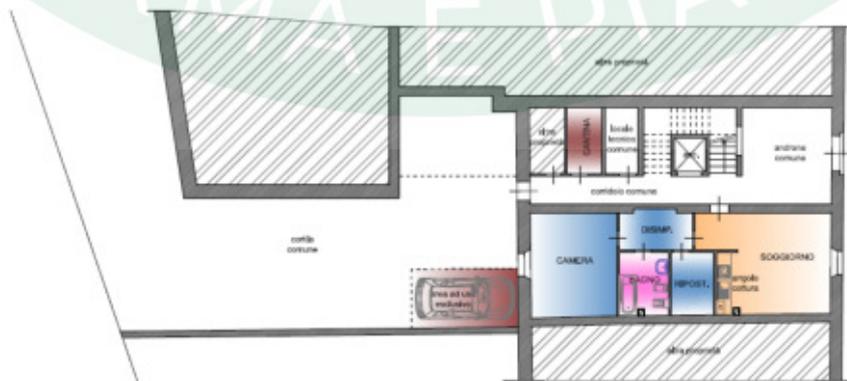


Estratto PSC Tav. T05

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Busseto e della cartografia allegata si evince che sull'immobile oggetto della perizia non sussistono vincoli paesaggistici né vincoli storico-artistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.

Costi di regolarizzazione urbanistica

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo per gli immobili oggetto della perizia risulta esservi sostanziale conformità tra lo stato di fatto gli elaborati di progetto concessi, salvo lievi scostamenti dimensionali comunque rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 19 bis della LR 23/2004.



Convenzioni urbanistiche: Nessuna.

4. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni

Non richiesto.

5. Conformità catastale e costi di regolarizzazione

Dall'esame delle planimetrie catastali si deduce che non risultano costi per variazioni planimetriche catastali.

6. Comproprietari

Non vi sono altri comproprietari:

7. Atto di provenienza, vincoli, oneri e formalità permanenti e cancellabili

Dall'esame dell'atto di provenienza (Allegato 11) e della relazione notarile agli atti risulta che:

- l'immobile oggetto della presente perizia, identificato al Catasto Fabbricati di Busseto al foglio 10, particella 58, sub. 7, è stato acquistato in piena proprietà per l'intero dall'esecutato sopra generalizzato [REDACTED], come risulta dall'atto a rogito Notaio Dott. Alberto Carrara Verdi, Rep. 289680 /9205 del 13/07/1992, trascritto a Parma il 03/08/1992 al Reg. Part. n°7447, Reg. Gen. n°10347;
- in precedenza [REDACTED] aveva acquistato la piena proprietà dell'immobile, da poteri di [REDACTED], tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Carrara Verdi, Rep. 216793 /8255 del 15/05/1989, trascritto a Parma il 08/06/1989 al Reg. Part. n°5366, Reg. Gen. n°7544;

Non si segnalano vincoli e formalità particolari gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, se non quelli richiamati negli atti di provenienza sopra indicati. Si precisa in particolare che:

- sul cortile comune interno godono del diritto di passaggio le tre autorimesse di cui alla part. 505;
- sul cortile di accesso dalla via Ghirardelli (part. 52) godono del diritto di passaggio tutti i frontisti che ne usufruiscono..

Formalità pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate dopo il pignoramento (Allegato 10):

- **ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 19/07/2013 al Reg. Part. n°1657, Reg. Gen. n°12405, per atto a rogito Notaio Dott.sa Laura Riboni con data 18/07/2013, Rep. n°32245 /10657, a favore di [REDACTED], per un totale di € 1.575.000,00 a garanzia di un capitale di € 1.050.000,00 concesso con mutuo fondiario di durata 20 anni, sulla piena proprietà per l'intero degli immobili individuati al Catasto del Comune di Busseto:
 - C. F. foglio 10, part. 71, sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20;
 - C. T. foglio 10, part. 621;
 - C. F. foglio 10, part. 58, sub. 7;
 - C.F. foglio 10, part. 692, sub. 3;
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 13/12/2023 al Reg. Part. n°19494, Reg. Gen. n°25688, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 16/11/2022, Rep. n°4656, [REDACTED], sulla piena proprietà per l'intero degli immobili individuati al Catasto del Comune di Busseto:
 - C. F. foglio 10, part. 71, sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20;
 - C. T. foglio 10, part. 621;
 - C. F. foglio 10, part. 58, sub. 7;
 - C.F. foglio 10, part. 692, sub. 3.;

8. Descrizione analitica degli immobili e valutazione estimativa

Fabbricato condominiale: l'edificio residenziale condominiale in cui è inserito il bene oggetto della presente, è ubicato nel capoluogo del comune di Busseto, nella bassa pianura parmense, nella zona sud semicentrale. Il fabbricato in oggetto, inserito in un isolato a schiera, è di antica costruzione, risalente alla fine del XIX secolo, e successivamente ristrutturato nel 1992 e consiste in un fabbricato condominiale residenziale con annessa area cortiliva.

L'edificio, identificato al civico n°10 di Via



F. Provesi, è costituito da due corpi distinti adiacenti, di cui uno con affaccio sulla via Provesi e l'altro sulla via Ghirardelli e si eleva per tre piani fuori terra più un sottotetto, nei quali sono distribuiti locali adibiti ad alloggi e cantine. L'ingresso pedonale è posto sulla via Provesi, mentre l'accesso carraio avviene dalla via Ghirardelli, attraverso le due porzioni di area cortiliva interne adiacenti (afferenti alle part. 52 e 58). Il fabbricato è caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate, finestre con scuri in legno, vano scala con ascensore, area cortiliva sul retro.

Il fabbricato è dotato delle normali infrastrutture di urbanizzazione primaria (strade, fognature, impianti, ecc.) e adeguatamente servito nelle immediate vicinanze da attività commerciali, trasporti pubblici, servizi didattici per l'infanzia e dell'istruzione primaria e secondaria di primo grado, luoghi di culto, mentre per i servizi ospedalieri occorre riferirsi alle strutture di Parma, Fidenza o Cremona. Poco agevole il parcheggio nelle immediate vicinanze dell'abitazione.

L'edificio presenta struttura portante in muri di laterizio, solai interpiano e copertura in laterocemento con cornicione in c.a., tamponature esterne in laterizio, finestre in legno con doppi vetri. E' presente l'impianto ascensore e, allo stato attuale, risulta visitabile da parte di persone disabili ai sensi della L. 13/1989.

Lo stato di conservazione è buono, senza lavori di manutenzione straordinaria previsti a breve termine sulle parti comuni.

Appartamento (sub. 7).

Posto al piano terreno dell'edificio, con portoncino d'ingresso dal corridoio comune, presenta l'entrata sull'ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno verso la zona notte tramite cui si accede ad un ripostiglio cieco, un bagno privo di finestra ma completo di apparecchi sanitari in gres ceramico (vaso, bidè, lavabo e vasca) e sistema di aspirazione forzata, ed una camera da letto doppia (Allegato 6).



I locali ad uso abitativo principale, di altezza utile interna pari a 3,00 m, di cui la camera ben illuminata ed aerata, mentre il soggiorno con scarso rapporto aero-illuminante, si sviluppano su di una superficie lorda totale di 65 m².

- **Impianti:** l'abitazione è dotata di impianti elettrico e idrosanitario di tipo tradizionale realizzati sottotraccia, impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, tramite caldaia a gas (tipo Immergas Eolo Maior 24 kW) installata nell'angolo cottura; distribuzione interna del calore mediante termosifoni, termoregolazione con termostato orario.

Non è presente un impianto di climatizzazione estiva. Sono installati gli impianti telefonico, citofonico e televisivo. Gli impianti originari sono stati realizzati secondo i criteri tipici del periodo di costruzione (fine anni '90) sono normalmente funzionanti, mentre non sono presenti le relative certificazioni di conformità.

- **Finiture:** l'involucro edilizio dell'appartamento presenta muri perimetrali di tamponamento in laterizio intonacato, pavimenti in piastrelle di granito; serramenti esterni a telaio in legno con vetri doppi, davanzali interni e scuretteri esterni in legno; porte interne e relative imbotti in legno tamburato con sopraluce vetrato, portoncino d'ingresso blindato; pareti divisorie dei locali interni rifinite a intonaco ad eccezione de locale bagno e dell'angolo cottura con pareti piastrellate.

Le opere di finitura interne nel complesso si presentano in buono stato; si rileva soltanto una macchia segno di infiltrazione d'acqua nell'angolo nord del soffitto della camera da letto, da considerarsi proveniente dall'appartamento al piano superiore, probabilmente dovuta a perdite pregresse dagli impianti idrici, che tuttavia sembrano ad oggi cessate.



Cantina (sub. 7).

La cantina, inserita nella stessa unità immobiliare dell'appartamento, non comunicante con i vani dell'abitazione è posta al piano terreno con ingresso dal corridoio comune; è pavimentata in piastrelle di ceramica, dotata di impianto di illuminazione e con pareti intonacate e tinteggiate a tempera in colore bianco; sviluppa una superficie lorda di circa 5 m², con altezza interna di 3,00 m (Allegato 6).

Posto auto scoperto (sub. 7)

E' annessa all'unità immobiliare sub. 7, in uso esclusivo, una porzione di area scoperta posta nell'angolo sudovest del cortile comune (afferente alla part. 58), di dimensioni 4,50 x 2,50 m, pavimentata in masselli autobloccanti di cls.

Consistenza:

Superfici lorde effettive delle unità immobiliari distinte per porzioni omogenee:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Locali abitativi piano terra: | 64,8 m ² |
| Cantina piano terra: | 5,0 m ² |
| Posto auto scoperto: | 11,3 m ² |

Criteri di stima:

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di questa indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati adottati alcuni coefficienti correttivi di differenziazione dai valori medi, determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali lo stato di conservazione, la vetustà (che comprende le caratteristiche costruttive tipiche del periodo), la qualità architettonica, gli impianti in dotazione e la classificazione energetica, la distribuzione, la fruibilità e la salubrità degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

I prezzi medi di mercato sono stati reperiti mediante accertamenti svolti presso le principali Agenzie immobiliari locali, nonché dall'estrapolazione di dati rilevati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di Parma.

I prezzi di mercato rilevati dall'OMI nel II semestre 2023 (Allegato 10) per il comune di Busseto – zona capoluogo e dintorni (B1), riferiti ad abitazioni civili usate in stato conservativo normale, sono compresi tra 850 e 1.200 €/m² di superficie lorda, con una media pari a € 1.025 €/m².

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate e i coefficienti correttivi adottati per ricavare la superficie virtuale cui applicare il prezzo medio unitario, previa applicazione di un abbattimento forfettario per differenza di oneri tributari e assenza di garanzia su vizi occulti.

| APPARTAMENTO E PERTINENZE | | | |
|---|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| | | | Cd |
| Superficie | locali d'abitazione PT | 64,8 m ² | x 0,98 = 63,50 m ² |
| | cantina PT | 5,0 | x 0,25 = 1,25 |
| | posto auto | 11,3 | x 0,70 = 7,91 |
| | | | |
| Superficie | convenzionale TOTALE | | S* = 72,66 m ² |
| S* = superficie commerciale, compresi muri perimetrali e metà muri di confine | | | |
| Cd = coefficiente di destinazione e di piano | | | |
| Coefficienti particolari | | | |
| Coefficiente | di età/qualità | 1,00 | (30 anni/media) |
| | stato di manutenzione | 1,00 | (buono) |
| | dotazione impiantistica | 1,00 | (normale) |
| | | | |
| Coefficiente | globale CG = | 1,000 | |
| Quotazione | abitazioni medie Qm= | 1.025 €/m ² | (OMI-B1 centrale/capoluogo e dint.) |
| Quotazione | finale Qf= Qm x CG= | 1.025 €/m ² | |
| Valore lordo | = S* x Qf = | 74.481 € | |
| Detrazioni: | | - | € |
| | | - | € |
| | | - | € |
| | Totale detrazioni | - | € |
| | | | |
| | Valore al netto delle detrazioni | 74.481 | € |
| Abbattimento forfetario (20%) | | - 14.896 | € |
| | | | |
| | Differenza | 59.584 | |
| Valore finale di stima arrotondato | | 60.000 | € |
| Quota pignorabile (1/1) | | 60.000 | € |

Valore finale degli immobili

I beni in oggetto, costituiti da un appartamento d'abitazione di tipo economico al piano terreno in edificio residenziale condominiale con ascensore, con annesso locale cantina al piano terreno e posto auto scoperto nell'area cortiliva, ubicati nel capoluogo del comune di Busseto, Via F. Provesi n°10, presentano un aspetto architettonico di tipo medio e risultano in buone condizioni di manutenzione.

Valore finale di stima dell'intero lotto 2 = **€ 60.000,00** (euro sessantamila e zero centesimi), pari al valore della quota pignorabile.

9. Formazione di lotti e divisibilità dei beni

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto di questo procedimento il sottoscritto ha individuato tre lotti.

Pignoramento di quota non richiesto per i beni del lotto 2.

10. Stato di possesso degli immobili

L'immobile appartiene alla ditta eseguita in piena proprietà per l'intero, per averlo acquistato da poteri della ditta [REDACTED]

[REDACTED], come risulta dall'atto a rogito Notaio Dott. Alberto Carrara Verdi, Rep. 289680 /9205 del 13/07/1992, trascritto a Parma il 03/08/1992 al Reg. Part. n°7447, Reg. Gen. n°10347 (Allegato 11).

Stato di possesso e terzi occupanti: l'immobile risulta temporaneamente abitato da terza persona senza regolare contratto di locazione o comodato.

Contratti di affitto e locazione: nessuno.

11. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili non sono sottoposti a procedure di esproprio per pubblica utilità.

Parma, 03/09/2024

Il Consulente

Dott. Ing. Daniele Gorreri



Allegati:

- 3) attestazione invio perizia
- 4) visura catastale attuale e storica

- 5) planimetrie catastali
- 6) planimetrie stato di fatto e comparativo
- 7) documentazione fotografica
- 8) documentazione urbanistico-edilizia

- 10) ispezione ipotecaria
- 11) atto di provenienza
- 12) descrizione sintetica immobili
- 13) perizia privacy

