



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 95/2024

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Conferimento di incarico in data **16.07.2024**

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: **23.07.2024**

SOPRALLUOGO: **01.08.2024**



2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza:

Non c'è corrispondenza.

Storia Catastale dei beni:

Attualmente i beni oggetto della procedura sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Parma come segue:

- **NCEU, Sezione 6, Foglio 8, p.lla 118, sub. 1**, Via Alessandro Levi n. 43, p. S1, cat. A/7, classe 4, consistenza 12 vani, rendita € 2.107,14, superficie totale 278 mq, così risultante in seguito di VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870; trasferito al comune G337. (n. 3/2005); COSTITUZIONE in atti dal 07/08/1992.
- **NCEU, Sezione 6, Foglio 8, p.lla 118, sub. 2**, Via Alessandro Levi n. 43, p. S1-T, cat. C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € 135,41, superficie totale 43 mq, così risultante in seguito di VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/10/1962 in atti dal 15/11/2005 proveniente dal comune L870; trasferito al comune G337. (n. 3/2005); COSTITUZIONE in atti dal 07/08/1992.

SITUAZIONE INTESTATARI

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è in capo a ---omissis--- per la quota di 1000/1000 di proprietà, a far data dal 29/04/2008.

In precedenza: dal 28/06/2005 al 29/04/2008, la proprietà era intestata a ---omissis--- ---omissis--- ---omissis---; dal 07/08/1992 al 28/06/2005 la proprietà era in capo a ----omissis---- e ----omissis---- per la quota di 1/2 ciascuno.



3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si individua un unico lotto in quanto la procedura interessa unità immobiliari comprese nello stesso lotto, di cui l'autorimessa pertinenziale all'alloggio.

4. CREDITO FONDIARIO

Si ritiene che sussistano i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO UNICO

(fabbricato su due livelli ad uso residenziale con autorimessa, area cortilizia e verde pertinenziale)

BENI IN COMUNE DI PARMA (Provincia di Parma)

VIA ALESSANDRO LEVI N. 43

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Ragione Sociale: ---omissis---

con sede in

Partita Iva:

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: Complessiva piena proprietà, quota di 1000/1000.

Indirizzo: Via Alessandro Levi, n. 43, Comune di Parma (PR).

Tipologia: abitazione indipendente con autorimessa, area cortilizia e verde pertinenziale

Superficie commerciale: abitazione 237,1 mq e autorimessa 42,5 mq

Estremi Catastali. L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla Sez.6, foglio 8, p.lla 118, sub. 1, categoria A/7, rendita catastale € 2107,14, classe 4, consistenza 12 vani, superficie totale 278 mq.



L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla Sez.6, foglio 8, p.lla 118, sub. 2, categoria C/6, rendita catastale € 135,41, classe 3, consistenza 38 mq, superficie totale 43 mq.

L'area cortilizia e verde esterna è censita al Catasto Fabbricati Sez.6, foglio 8, p.lla 118, come ente urbano.

Confini. Il mappale 118 confina: a nord con mappale 471 di ragioni Comune di Parma o aventi causa; a est mappale 119 di ragioni ----omissis----, ----omissis----, ----omissis----, ----omissis---- o aventi causa; a sud con Via Levi di ragioni Comune di Parma o aventi causa; a ovest con mappale 89 di ragioni ----omissis---- o aventi causa.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

La presente perizia è relativa ad una villetta indipendente che sorge su proprio lotto indipendente, in un quartiere a sud del campus universitario, in via Alessandro Levi, Comune di Parma.

Il quartiere è costituito principalmente da villini indipendenti, così come quello oggetto di perizia, che costituisce un piccolo agglomerato urbano a bassa densità poco al di fuori del centro abitato di Parma. Il complesso infatti sorge poco a sud del Campus Universitario, con accesso dal lato ovest di Strada Langhirano – SS Massese.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.



3.2 Caratteristiche dei fabbricati oggetto di procedura



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria del lotto oggetto di procedura

Oggetto di procedura è un fabbricato residenziale indipendente che si sviluppa su due piani: seminterrato/terra, terra/rialzato. L'edificio sorge su proprio lotto, all'interno di un quartiere residenziale, ed è circondato dall'area cortilizia con giardino.

Il lotto è recintato su tutti i lati e l'accesso avviene dal lato sud tramite un cancello pedonale ed uno carrabile in metallo.

Sul lato est dell'edificio, dal cancello carrabile, una rampa raccorda il piano stradale a quota superiore con il piano cortilizio ed il piano seminterrato posti a quota inferiore. Rampa e pavimentazione cortilizia sono pavimentate in lastre di porfido. L'area cortilizia è direttamente comunicante con il porticato retrostante all'edificio e con il giardino.

Al termine del vialetto vi è una tettoia avente struttura in metallo e legno, costruita a confine, non autorizzata da alcuna pratica edilizia e che pertanto dovrà essere demolita.

L'edificio è costituito da struttura in muratura intonacata e tinteggiata, con un porticato sul fronte strada a servizio del soggiorno ed un secondo porticato sul retro in affaccio sul giardino e collegato al piano seminterrato. Entrambi i porticati hanno pilastri in calcestruzzo armato faccia vista, solai di copertura e cornicioni in calcestruzzo armato faccia vista.



Pluviali e lattonerie sono in acciaio inox; finestre e porte finestre hanno telai in legno e dotate di oscuranti in legno.

Il piano seminterrato si compone di ingresso, taverna/gioco bimbi da cui si accede alla porticato esterno, lavanderia, bagno, quattro cantine, centrale termica e vano scala per raggiungere il piano superiore. A questo piano è inoltre presente l'autorimessa, alla quale è possibile accedere anche dall'esterno tramite porta basculante automatizzata in lamiera metallica verniciata.

I locali del piano seminterrato sono tutti pavimentati con piastrelle con formati e colori differenti, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il bagno è allestito con sanitari a pavimento (wc, bidet, lavabo e box doccia) e le pareti sono rivestite fino a circa 1,20 m dal pavimento ed in corrispondenza della doccia fino a circa 1,80m da pavimento.

Le porte interne sono del tipo a battente in legno con modanature decorative.

Al piano rialzato è possibile accedere sia tramite scala interna dal piano seminterrato, sia tramite porta di ingresso sul fronte sud, collegata con stradello pedonale all'ingresso su strada.

Al piano sono presenti: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio a servizio della cucina, corridoio che conduce alla zona notte con tre camere due bagni ed un ripostiglio. Su parte dei lati sud ed ovest è presente un portico, sul lato est un piccolo balcone.

Le pavimentazioni dei locali al piano terra/rialzato sono in parte pavimentate con piastrelle ed in parte con parquet in legno, i battiscopa sono in legno di colore marrone; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle fino a circa 1,80 m dal pavimento ed in cucina è rivestita la porzione di parete retrostante i mobili della cucina stessa.

Le porte interne sono del tipo a battente in legno con modanature decorative.

L'impianto elettrico del fabbricato è del tipo sottotraccia con placche e frutti in plastica di colore nero,

Il riscaldamento è affidato ad una caldaia a gas collocata al piano seminterrato nel locale centrale termica, con terminali in radiatori di ghisa.



È inoltre presente un addolcitore ed impianto di condizionamento a servizio di alcuni locali del piano rialzato.

L'edificio in generale si presenta in condizioni di manutenzione normali, ma manifesta ormai una certa vetustà nelle finiture e negli impianti, rendendosi ormai prossima una sua manutenzione straordinaria generale. Si segnala in particolare che nel bagno più piccolo al piano rialzato si riscontrano problemi dovuti alla presenza di muffa sulle pareti e sul soffitto.

4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato: da uno dei soci dell'azienda esecutata e dai suoi famigliari

5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili oggetto di procedura è in capo alla società esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà a far data dal 29/04/2008.

Si ricostruisce di seguito la provenienza dal ventennio precedente.

Gli immobili sono pervenuti a ---omissis--- per acquisto fattone con atto di compravendita del notaio ----omissis---- del 29 aprile 2008 repertorio n. 35830/9916, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 19 maggio 2008 al numero di registro generale 11820 e numero di registro particolare 8317, da parte di ----omissis-----
omissis-----omissis-----omissis-----omissis---- con sede in Parma C.F. ----omissis----

A ----omissis-----omissis-----omissis-----omissis----, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del notaio ----omissis---- del 28 giugno 2005 repertorio n. 31615/7317 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 19 luglio 2005 al numero di registro generale e numero di registro particolare 12901, da ----omissis---- nato a ----omissis-----omissis-----omissis-----omissis----- per i diritti pari a ½ di piena proprietà, ----omissis---- nata a ----omissis-----omissis-----
omissis-----omissis-----omissis---- per i diritti pari a ½ di piena proprietà.



A ----omissis---- e ----omissis---- l'immobile riportato in NCT a Foglio 8 Particella 118 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio ----omissis---- del 20 novembre 1972 repertorio n. 4705/2028 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 24 novembre 1972 al numero di registro generale 10939 e numero di registro particolare 8524, da ----omissis---- nato a ----omissis-----omissis-----omissis----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Si rimanda alla certificazione notarile e alla copia degli atti di provenienza allegato alla presente perizia per maggiori dettagli.

Nel ventennio, e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio ----omissis---- del 29 aprile 2008 repertorio n. 35831/9917 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 19 maggio 2008 al numero generale 11821 e al numero particolare 2221, a favore di ----omissis-----omissis-----omissis-----omissis-----omissis----, per capitale di € 680.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.360.000,00, durata 15 anni, a carico di ----omissis---- Con sede in ----omissis---- ----omissis----.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

– in data 9 luglio 2008 ai nn. 16455/3090 di rettifica

2) **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio ----omissis-----omissis---- del 29 aprile 2008 repertorio n. 35831/9917 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 9 luglio 2008 al numero generale 16455 e al numero particolare 3090, a favore di ----omissis-----omissis-----omissis-----omissis-----omissis-----omissis----, per capitale di € 680.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.360.000,00, durata 15 anni 3 mesi, a carico di ----omissis---- con sede in ----omissis---- ----omissis---- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.



- Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Parma il 19 maggio 2008 al numero generale 11821 e al numero particolare 2221 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

3) **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Parma del 28 novembre 2016 repertorio n. 2220/2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 24 luglio 2017 al numero generale 13981 e al numero particolare 2223, a favore di ----omissis-----omissis-----omissis---- con sede in ----omissis-----omissis----, per capitale di € 8.563,71 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 18.000,00 a carico di ----omissis-----omissis-----omissis---- ----omissis----

4) **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Unep Presso il Tribunale di Parma del 15 maggio 2024 repertorio n. 2302 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 21 giugno 2024 al numero generale 12856 e al numero particolare 9781, a favore di ----omissis-----omissis-----omissis-----omissis----, a carico di ----omissis---- con sede in ----omissis---- ----omissis----

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

I seguenti:

Verifica presenza di contratti di locazione immobiliare:

a seguito di ricerche espletate presso l'Agenzia delle Entrate, per gli immobili oggetto della procedura NON sono emersi contratti di locazione registrati e trascritti.



7. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata dal Comune di Parma con le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 879 del 23/02/1978, costruzione fabbricato;
- variante n. 31/79 del 14/02/1979, costruzione fabbricato;
- concessione edilizia n. 1005/78 del 23/09/1978, relativa alla fognatura;
- concessione edilizia n. 583/79 del 02/06/1979, relativa alla recinzione e del 21/06/1979 relativa al passo carraio;
- abitabilità n. 60 del 9/06/1979;
- concessione in sanatoria n. 79/475 del 19 novembre 1996;
- DIA n. 1682/2005 del 7/07/2005, per manutenzione straordinaria dell'impianto idrotermosanitario.

Durante il sopralluogo effettuato in data 01/08/2024 sono state rilevate alcune lievi difformità principalmente consistenti in quote lievemente difformi da quanto riportato nelle pratiche che legittimano il fabbricato (DIA n. 1682/2005 e condono 79/475).

La tettoia esterna è stata realizzata in assenza di permessi, pertanto se ne prevede la rimozione.

Si stima l'oblazione della sanatoria edilizia in circa € 2.000. All'oblazione sono da aggiungere i diritti di segreteria, i bolli catastali per l'aggiornamento, i costi professionali per le pratiche, complessivamente stimati in € 4.000.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, compresa la demolizione e smaltimento della tettoia a confine, è stimato in complessivi € 6.000, con la precisazione che trattasi di una mera stima in quanto l'importo sarà da definirsi in accordo con in Comune di Parma in sede di definizione della pratica edilizia.



8. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il I semestre del 2024).

Per il Comune di Parma, relativamente alla zona “Periferica/S.PANCRAZIO, VIGHEFFIO, GAIONE, EIA, RONCOPASCOLO, ALBERI”, è indicato per ville e villini in stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 1500 a 2200 €/mq, mentre per box in stato di conservazione “normale” è indicato un valore che varia da 500 a 700 €/mq.

Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti dalla Borsa Immobiliare di Parma, che per il II semestre 2023 indicano per la zona in cui ricade l'edificio a Parma, i seguenti valori: Abitazioni-I fascia 2200-2400 €/mq; garage prezzo medio 15000 €.

VIGHEFFIO - L21		MIN	MAX
		Euro/mq	
	Abitazioni - I fascia	2.200	2.400
	Abitazioni - II fascia	650	1.200
	Garage	MED: 15.000	

Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.

Considerate le discrete condizioni di manutenzione degli immobili, ma considerata altresì una certa vetusta delle finiture ed impianti, considerato anche quale fattore di pregio le caratteristiche proprie dell'edificio con una pregevole distribuzione dei locali e delle aree esterne, inoltre la sua vicinanza al Campus Universitario ed ai poli commerciali di Strada Langhirano, si sceglie di considerare un valore pari a 2200 €/mq per l'abitazione, mentre per l'autorimessa si assume un valore di riferimento di 500 €/mq.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), come da indicazioni fornite anche dalla guida “Criteri e



coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare” predisposta dalla Borsa Immobiliare di Roma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm);
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm);
- d) 100% delle superfici degli elementi di collegamento verticale interni.

Per il computo delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 30% delle terrazze coperte;
- b) 25% della superficie dei balconi scoperti;
- c) 10% area cortilizia e giardino.

Inoltre, in base al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità:

- a) 60% di locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina);
- b) 25% di soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio)

Nella presente stima si assume quindi:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Abitazione al piano rialz.	Mq 186,8	100%	Mq 186,8
Balcone	Mq 7,5	25%	Mq 1,9
Portico PT	Mq 76,8	30%	Mq 23
Locali piano seminterrato	Mq 197,9	60%	Mq 118,7
Veranda PS	Mq 34,2	30%	Mq 10,3
Area esterna pertinenziale	Mq 851,0	10%	Mq 85,1
Sommano	Mq 1354,2	-	Mq 237,1

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Autorimessa	Mq 42,5	100%	Mq 42,5
Sommano	Mq 42,5	-	Mq 42,5

Quale garanzia verso eventuali vizi occulti, si applica anche un abbattimento forfettario assunto pari al 20% del valore di stima.



Si applicano in detrazione al valore anche il costo stimato di sanatoria, pari a € 6.000,00.

9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale alloggio, locali pertinenziali ed area esterna

Superficie commerciale	mq. 237,1
Valore unitario di riferimento	€/mq 2.200,00
Valore commerciale lordo di stima ("a")	€ 521.620,00

b) Valore commerciale autorimessa

Superficie commerciale	mq. 42,5
Valore unitario di riferimento	€/mq 500,00
Valore commerciale lordo di stima ("b")	€ 21.250,00

c) Valore commerciale complessivo lordo del lotto di stima, sommano a+b € 542.870,00

d) Detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "c")	€ 108.574,00
- Oneri di ripristino dello stato legittimato (sanatoria e demolizione tettoia)	€ 6.000,00
Sommano complessive detrazioni ("d")	€ 114.574,00

Il valore finale stimato per i beni risulta pertanto (c – d) € 428.296,00

Valore finale dei beni, LOTTO UNO, che si arrotonda a € 428.000,00

(Euro quattrocentoventottomila/00)



11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

- Imposta di Registro
- Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, lì 11 novembre 2024

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Visura camerale società esecutata;
- 2) Avvisi inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali attuali e storiche;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Planimetrie catastali, valedoli anche quali planimetrie degli immobili;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia delle pratiche edilizie citate;
- 8) Ispezione ipotecaria;
- 9) Copia atti di provenienza;
- 10) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 11) Perizia versione privacy.

