

Tribunale di Parma
Esecuzioni Immobiliari

R.G. 88/2024

[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

1) INDICE.

1) Indice	pag. 1
2) Premessa	pag. 2
3) Controllo preliminare della documentazione	pag. 4
4) Stato di possesso del bene	pag. 4
5) Diritto del pignoramento	pag. 5
6) Identificazione del bene	pag. 5
7) Provenienza	pag. 5
8) Vincoli	pag. 6
9) Descrizione dello stato dei luoghi	pag. 7
10) Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 18
11) Gestione condominio	pag. 18
12) Valutazione estimativa	pag. 19



13) Allegati

pag. 21

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 26/06/2024, è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe.

2.2) Sopralluogo.

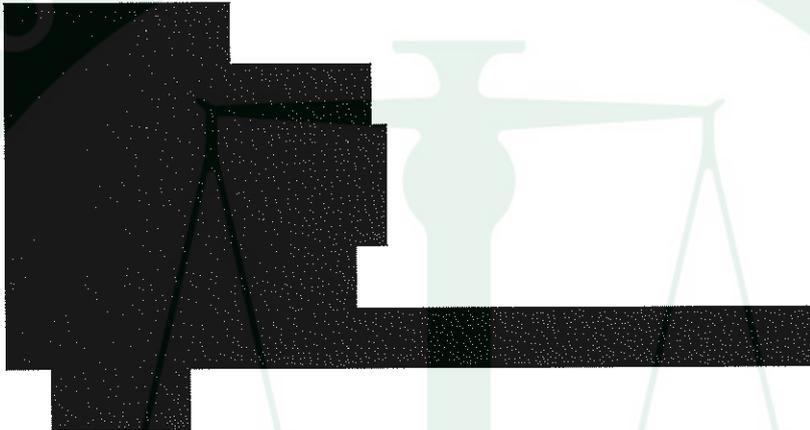
- In data 10/07/2024 lo scrivente, unitamente al Custode dell'IVG, ha eseguito un sopralluogo nell'immobile come da comunicazione ai Creditori.

2.3) Ricerche effettuate e documentazione reperita.

- in data 08/07/2024, presso Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati.
 - **Planimetrie catastali** (vedasi allegato "a")
 - **Visura storica** (vedasi allegato "b")
- in data 12/12/2024, presso il Comune richiesta dei seguenti certificati
 - **Certificati di residenza**
 - **Certificati di stato civile**
 - **Certificati di matrimonio**
- in data 08/07/2024, presso il Notaio
 - **copia atto notarile di compravendita** (vedasi allegato "d")



- in data 09/07/2024, presso il Comune richiesta di poter visionare le seguenti pratiche edilizie:



- **Eventuali successive pratiche inerenti sia l'unità immobiliare sia le parti condominiali**

- in data 12/12/2024, presso l'Amministratore del Condominio

- **millesimi di proprietà**

- **spese a carico dell'esecutata da saldare relative agli anni passati ed al 2022**

- **eventuali lavori deliberati dall'assemblea condominiale**

- in data 01/08/2024, ritiro delle seguenti pratiche rintracciata l'Archivio Edilizio storico del Comune



- in data 26/01/2023, presso Comune richiesta dei seguenti certificati
 - **Certificati di residenza (vedasi allegato “g”)**
 - **Certificati di stato civile**
 - **Certificati di matrimonio (vedasi allegato “h”)**
- in data 10/07/2024, presso Agenzia delle Entrate richiesta ed eventuale reperimento del seguente documento:
 - **contratto intestato all’esecutato**
- in data 13/12/2024, 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 estratto catastale e visure storiche per immobili.

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

3.2) In data 12/12/24 sono stati richiesti il “Certificato di stato civile”, “Certificato di residenza”, “Certificato di matrimonio” (vedasi allegato “h”).

L’Esecutato risulta di “stato libero”.

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

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

4.1) L’appartamento con cantina, al momento del sopralluogo era



occupato dall'esecutato.

- 4.2) Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate è risultato un contratto di affitto cessato nel 2021 per il quale non è stata comunicata alcuna proroga.

5) DIRITTO DEL PIGNORAMENTO.

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

6) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

6.1) Descrizione giuridica.

- Indirizzo: strada Traversante San Leonardo n.c. 2, Parma)
- Estremi catastali: (vedasi allegato "b")

Comune di Parma, Catasto Fabbricati,

[REDACTED]

6.2) Confini.

Come da atto Notaio [REDACTED]

29/10/2008 a pag. 2, punto 1.2) si legge: "*L'appartamento confina con: a nord unità immobiliare sub. 17; a est vano scala e unità immobiliare sub. 19; a sud parcheggi comunali; a ovest unità immobiliare sub. 14; area annessa alla unità immobiliare sub. 14 e unità immobiliare sub. 17. La cantina confina con a nord unità immobiliare sub. 25; ad est unità immobiliare sub. 47 e 48; a sud unità immobiliare sub. 23; ad ovest corridoio comune*".

7) PROVENIENZA.

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

- ◆ Atto Notaio Carlo Maria Canali, [REDACTED]



[REDACTED]

→

8) VINCOLI.

8.1) Dalla certificazione notarile e dalla ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dello 13/12/2024 risulta:

– Ipoteca volontaria:

Atto Notaio [REDACTED]

Iscrizione: rep. 26495/4939 del 12/11/2008

Importo capitale: €. 125.000,00=

Importo totale: €. 187.500,00=

Durata: 30 anni

contro: [REDACTED]

a favore:

– Ipoteca giudiziale:

provvedimento [REDACTED]

[REDACTED] emesso dal [REDACTED]

Iscrizione: [REDACTED]

Importo capitale: €. 60.000,00=

Importo totale: €. 60.000,00=

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

– Ipoteca della riscossione:

nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo dello

[REDACTED]



Iscrizione: rep. [REDACTED]

Importo capitale: €. 30.904,46=

Importo totale: €. 61.808,92=

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.

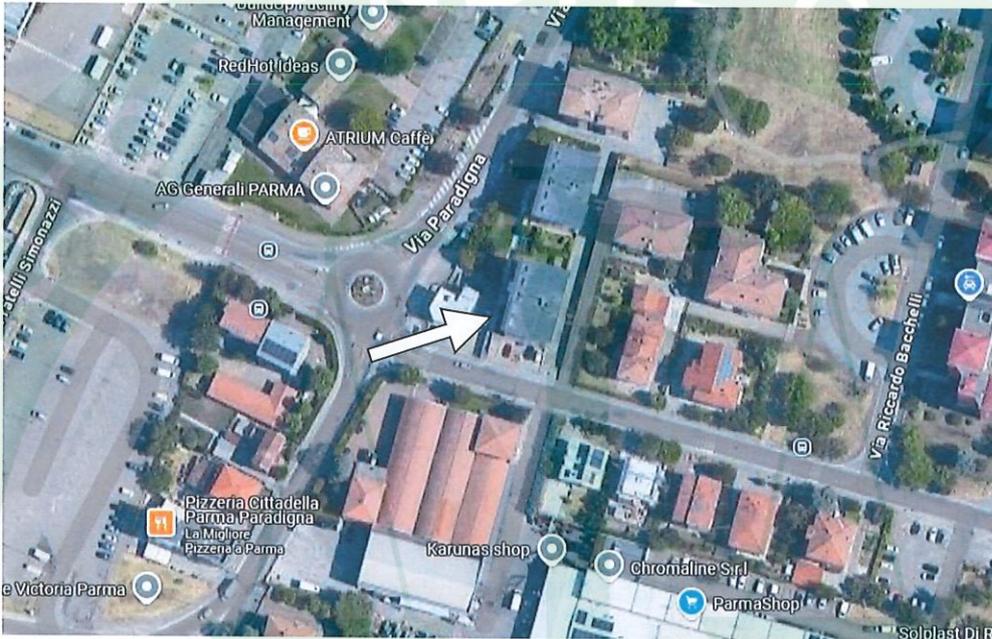
Nello strumento urbanistico vigente l'immobile risulta ubicato in "zona di completamento residenziale ZB3" normata dall'art. 3.2.35 del RUE.

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

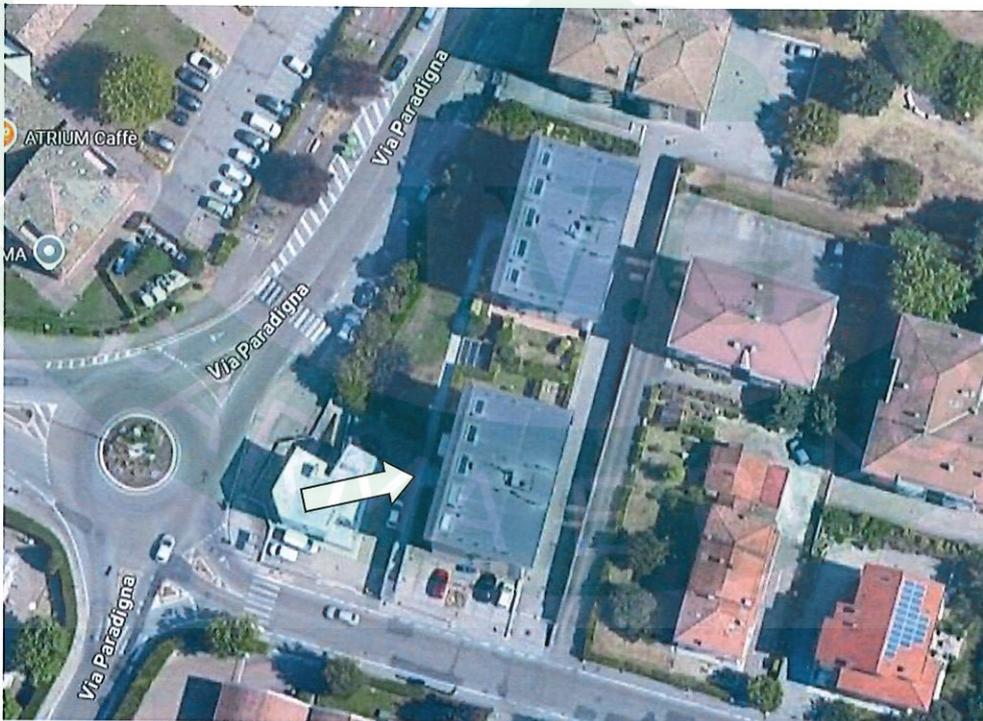
9) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.

9.1) L'unità oggetto di esecuzione immobiliare è ubicata nel "Condominio Cortile San Martino" in Via Traversante San Leonardo n.c. 2/1 a Parma.





Strada Traversante San Leonardo n. c. 2



Particolare Strada Traversante San Leonardo n. c. 2



9.2) L'edificio condominiale è costituito da due corpi distinti (A e B) di 5 piani fuori terra ciascuno ed un unico piano seminterrato, nel quale trovano posto le autorimesse e le cantine annesse alle unità immobiliari residenziali, oltre all'edificio C e ad area scoperta circostante.

L'edificio ha le facciate con mattoncini faccia a vista, finestre con avvolgibili, grondaie e pluviali in acciaio, ascensore.

L'edificio condominiale prospetta:

- ad Est su area scoperta di accesso e parcheggio
- a Sud su Via Traversante San Leonardo
- ad Ovest su area scoperta
- a Nord area scoperta

Nell'insieme il complesso si presenta in buono stato.

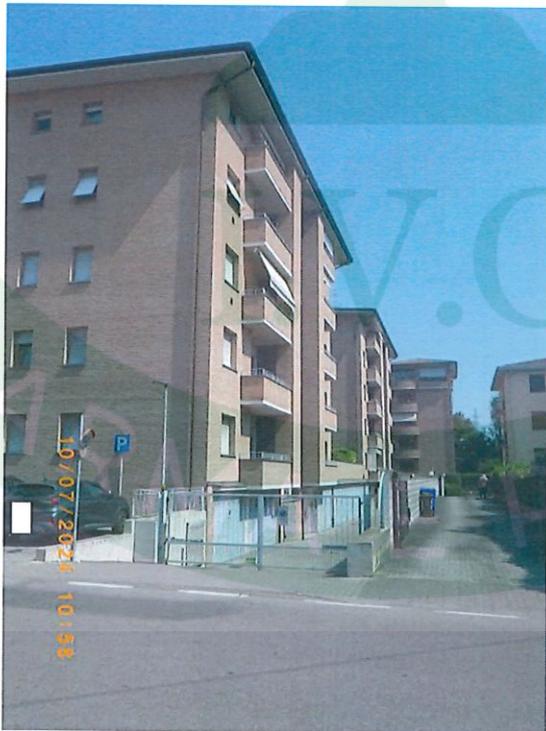


Facciata Sud su Via Traversante San Leonardo





Facciata Ovest



Facciata Est





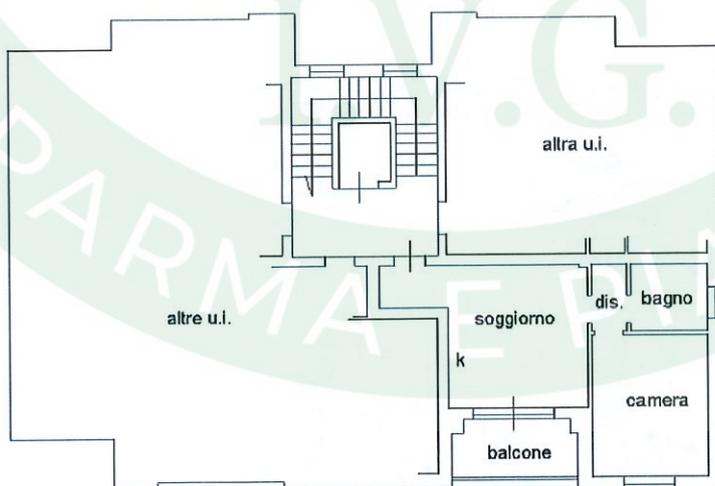
Stradello di accesso al condominio



Ingresso al condominio, lato Ovest

9.3) L'unità immobiliare appartamento, oggetto di valutazione è ubicata al piano primo dell'edificio A con affacci sui lati sud ed Ovest e cantina al piano seminterrato.

La disposizione è razionale con zona giorno e zona notte: soggiorno-cucina con balcone, disimpegno zona notte, camera e bagno.



Stralcio planimetria catastale 08/02/2008



I pavimenti sono in ceramica (33 x 33), le pareti sono intonacate e tinteggiate, i rivestimenti nel bagno sono in piastrelle di ceramica, telai delle finestre in legno ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno e vetro, porta d'ingresso blindata.

Nel bagno: water, bidet, lavabo, vasca.

Impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia in cucina con produzione di acqua calda, radiatori in ghisa.



Porta d'ingresso



Ingresso



Soggiorno





Angolo cottura



Bagno





Bagno



Camera





Camera



Termosifone





Balcone



Caldaia

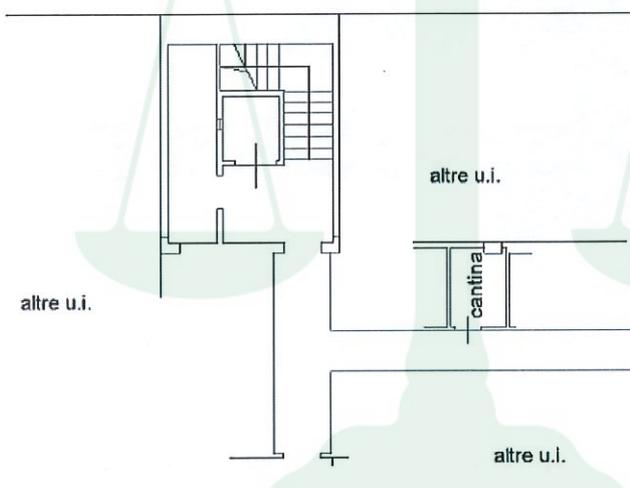


Impianto elettrico, distribuzione acqua, gas e riscaldamento sono sottotraccia. Altezza dei vani: ml. 2,70=. Riscaldamento autonomo.

Certificazione Energetica n. [REDACTED]

L'unità immobiliare è in buono stato.

- 9.4) La cantina è ubicata al piano seminterrato, di altezza ml. 2,17 circa ed accesso dal corridoio condominiale.



Stralcio planimetria catastale 08/02/2008



cantina



corridoio cantine



10) REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA E CATASTALE.

10.1) Al Catasto Fabbricati, la planimetria catastale rintracciata risulta presentata in data 08/02/2008 (vedasi allegato “a”).

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



10.3) Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie del Catasto Fabbricati NON sono state riscontrate difformità.

Pertanto 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”) NON sono state riscontrate difformità.

Pertanto 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 01 luglio e termina il 30 giugno.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore, risulterebbero le seguenti spese condominiali arretrate: **€. 2.031,25=.**



11.2) Millesimi.

Millesimi di proprietà fabbricati: 20,32 su 1000.

Millesimi proprietà: 14,10 su 1000.

Millesimi ascensore: 20,98 su 1000.

Millesimi scale: 20,98 su 1000.

11.3) Dal verbale dell'ultima assemblea condominiale del 10/12/2024 si legge:

punto 4) situazione infiltrazioni tunnel garage 2/1 non ancora risolta: *"in merito alle infiltrazioni che danneggiano il soffitto del tunnel garage nonché il garage del sig. XXXXX, viene comunicato che nonostante un altro paio di interventi la situazione non è stata risolta; ciò premesso, come suggerito dalla ditta si dovrà intervenire con scavo nel tratto di giardino/aiuola del sig. XXXXX; intervento ritenuto urgente e necessario"*.

Punto 5) delibera dei lavori da eseguire: *"verrà dato mandato alla ditta di giardinaggio di provvedere alla pulizia delle "bocchette di scarico" del giardino pensile... via Traversante San Leonardo 2/1: viene deliberato di provvedere alla verniciatura del cancello pedonale (prossima primavera); richiesta ad IREN (acqua) per verifica e pulizia del filtro del loro contatore generale (per tutte le 3 palazzine)"*.

12) VALUTAZIONE ESTIMATIVA.

12.1) Stato di manutenzione.

Buono.

12.2) 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 dei vani
- Esposizione ai punti cardinali
- Impianti
- Altezza dei vani
- Vetustà
- Presenza di ascensore
- Superficie scoperta a parcheggio tra l'edificio e la strada pubblica

12.3) Superficie lorda.

appartamento: mq. 66,00 circa

12.4) Superficie commerciale.

- coefficienti per il calcolo della superficie commerciale:
 - vani principali: 1,00=
 - cantina: 0,25=
 - balcone/loggia: 0,50=

appartamento: mq. 58,00 circa

12.5) 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 alla superficie commerciale (ricavata dalla superficie



lorda attraverso idonei coefficienti) il prezzo al mq. 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, di servitù, stato dei luoghi, ecc..

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

- valore commerciale:
 - appartamento:
mq. 58,00 x € 2.000,00 = € 116.000,00=

12.6) Riepilogo.

- valore commerciale: € 116.000,00=
- a dedurre:
 - spese condominiali: € 2.031,25=

Restano: € 113.968,75=

12.7) Valore dell'immobile.

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

€ 113.968,75= x 0,80 = € 91.175,00=

Pertanto il valore estimativo dell'immobile si arrotonda ad € 91.000,00=

(diconsi euro novantunomila//00=).

13) ALLEGATI.



-
- a) planimetria catastale
 - b) visura catastale storica
 - c) elenco sintetico delle formalità
 - d) copia atto notaio
 - e) Abitabilità
 - f) Dia 4118/07, P.G. 220107
 - g) certificati di residenza e stato civile/residenza/certificato di matrimonio

Parma, 20/12/2024

(Ing. Cecilia Maria Tedeschi)

