

**Tribunale di Parma**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**R.G. 82/2024**



**CREDITORE**

contro



**DEBITORE**

**G.E.: Dott. Errico Filomena**

**Esperto Stimatore: Geom. Piermaria Luigi Tedeschi**

**Perizia dell'Esperto Stimatore**

**Geom. Piermaria Luigi 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. 4
6) Identificazione del bene	pag. 4
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. 19
12) Costi presunti per rendere l'immobile vendibile	pag. 20



- 13) Valutazione estimativa pag. 20  
14) Allegati pag. 22

**2) PREMESSA.**

2.1) Il sottoscritto Geom. Piermaria Luigi Tedeschi, libero professionista, con studio in Parma, Viale Agostino Berenini n.c. 9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Parma con il numero 958 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma, categoria II industria, numero 124 (ex 198), 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 29/07/2024 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.
  - **Planimetria catastale** (vedasi allegato "a")
  - **Visura storica** (vedasi allegato "b")
- in data 25/07/2024, presso l'Archivio Notarile
  - **copia atto notarile di compravendita** (vedasi allegato "d")
- in data 30/10/2024, presso il Comune richiesta di poter visionare:
  - **pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare**
  - **abitabilità**





→ **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 23/12/24 sono stati richiesti il “Certificato di stato civile”, “Certificato di residenza”, “Certificato di matrimonio” al Comune di Bari.

Dal pignoramento si ricava la residenza dell'Esecutato.

Nell'atto notarile di acquisto non risulta lo stato civile dell'esecutato.

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

### **4) STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

4.1) L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato abbandonato.

4.2) Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non è risultato alcun contratto di affitto.

### **5) DIRITTO DEL PIGNORAMENTO.**

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

### **6) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.**

6.1) Descrizione giuridica.

- Indirizzo: Via Marzabotto n. c. 1, Salsomaggiore Terme
- Estremi catastali: (vedasi allegato “b”)

Comune di Salsomaggiore Terme, Catasto



Fabbricati,

6.2) Confini.

Come da atto Notaio

[REDACTED] a pag. 2, si legge: *“quanto all'appartamento con annessi i locali ad uso cantina e lavanderia ed il portichetto, nel complesso: a nord ragioni [REDACTED] atrio comune ai lotti 16 e 17 ([REDACTED]) a sud area condominiale in proprio uso esclusivo, area in uso esclusivo all'unità immobiliare n. 13 posta al piano secondo di proprietà [REDACTED], ragioni dell'unità immobiliare n. 11 di proprietà [REDACTED] al piano primo, ad est unità immobiliare n. 15 di [REDACTED] e vano ascensore condominiale ad ovest la Via Marzabotto superiore al quarto piano. Quanto all'area connessa in proprietà uso esclusivo unitamente alla scaletta di accesso: a nord appartamento in oggetto, a sud condomino ex [REDACTED], ad est area condominiale in uso esclusivo all'appartamento n. 13, ad ovest la Via Marzabotto a salto al quanto pian. Quanto all'uso esclusivo del posto auto: a nord ed ovest muretto do recinzione, ad est stradello di accesso comune, a sud area condominiale in uso esclusivo all'appartamento n. 17 di [REDACTED] [REDACTED]”.*

**7) PROVENIENZA.**

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



◆ Atto Notaio [redacted]  
trascritto a Parma il [redacted]

→ [redacted]

◆ Atto Notaio [redacted]  
trascritto a Parma [redacted]

→ a [redacted]

## **8) VINCOLI.**

8.1) Dalla certificazione notarile e dalla ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dello 23/12/2024 risulta:

– Ipoteca volontaria:

Atto Notaio [redacted]

Iscrizione: rep. [redacted]

**Importo capitale: € 85.000,00=**

**Importo totale: € 170.000,00=**

**Durata: 20 anni**

**contro:** [redacted]

**a favore:** [redacted]

– Pignoramento:

pubblico ufficiale: [redacted]

Iscrizione: [redacted]

**contro:** [redacted]

**a favore:** [redacted]

8.2) Vincoli edilizio-urbanistici.

Nello strumento urbanistico vigente l'immobile risulta ubicato in



“tessuto residenziale a manutenzione e completamento”.

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

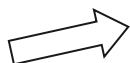
**9) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.**

9.1) L'unità oggetto di esecuzione immobiliare è ubicata al terzo piano, angolo Sud-Ovest nel “Condominio Guendalina” con accesso da Via Marzabotto n. c. 1 ad Est e da Via Carso ad Ovest, a Sud del centro del paese di Salsomaggiore Terme.



Via Marzabotto





9.2) L'edificio condominiale è stato costruito intorno agli anni 1973, si eleva di 6 piani fuori terra con superfici diverse ai vari piani conseguenti alle diverse quote altimetriche delle due strade ad Est e ad Ovest. Il piano seminterrato con accesso da Via Marzabotto ha destinazione autorimesse mentre la parte Ovest del piano secondo ha destinazione cantine.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'epoca di costruzione, facciate intonacate e tinteggiate, rivestite in parte, con cornici alle finestre, avvolgibili in pvc, cemento armato a faccia vista, scala in marmo, ascensore, ecc.

Nell'insieme il complesso si presenta in buono stato.







Facciata Est – Via Marzabotto

Facciata Nord





Ingresso condominiale con posti auto – Via Marzabotto



Facciata Ovest con ingresso pedonale – Via Carso

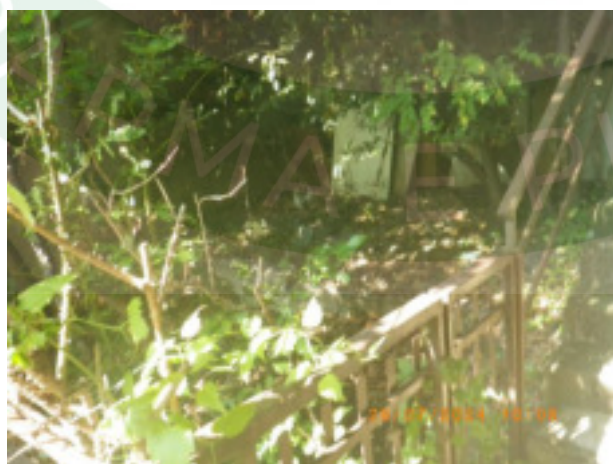


9.3) L'unità immobiliare appartamento, oggetto di valutazione è ubicata al piano terzo, angolo Sud-Ovest ed è così composta:

Parte Est: ingresso, camera, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno,

Parte Ovest: due locali, un bagno, un cucinino, un piccolo cavedio (porticato).

9.4) Uso esclusivo di una piccola area scoperta angolo Sud-Ovest, con accesso da Via Carso attraverso una scala esterna (vedasi allegato "g" Stralcio planimetrie atto di provenienza Notaio [REDACTED])



9.5) Uso esclusivo di una porzione di area cortilizia comune, angolo Nord- Est, adibito a posto auto (vedasi allegato “g” Stralcio planimetrie atto di provenienza Notaio [redacted])



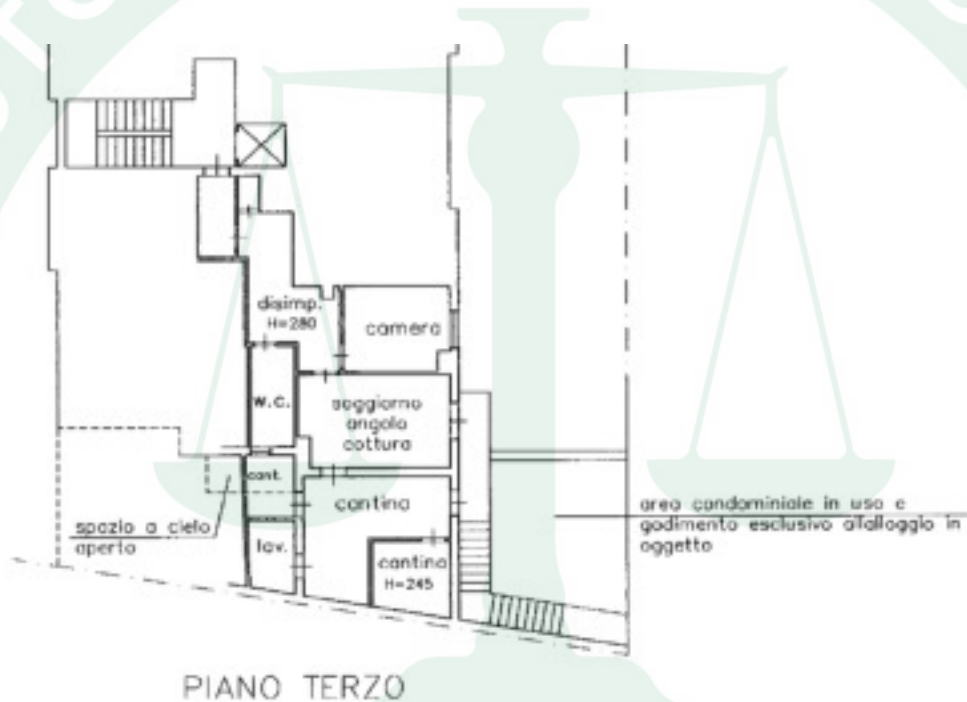
Vista da Via Marzabotto



Posto auto



9.6) La disposizione è razionale con soggiorno-cucina con balcone, disimpegno camera e bagno.



Stralcio planimetria catastale 27/06/2005

I pavimenti sono in ceramica con piastrelle di varie dimensioni, 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.

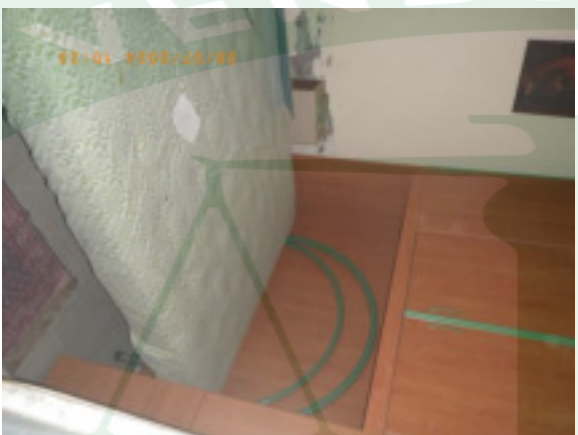
Impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia soggiorno con produzione di acqua calda, radiatori in ghisa.

**PARTE EST – APPARTAMENTO**





**PARTE OVEST - CANTINE**







ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE  
DI PARMA E PIACENZA

Impianto elettrico, distribuzione acqua, gas e riscaldamento sono sottotraccia. Altezza dei vani: ml. 2,70=, cantine ml. 2,40=.

Riscaldamento autonomo.

Non è stata rintracciata la Certificazione Energetica.

L'unità immobiliare è in buono stato per la parte ad Est, in pessimo stato per la parte ad Ovest.

#### **10) REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA E CATASTALE.**

10.1) Al Catasto Fabbricati, la planimetria catastale rintracciata risulta presentata in data 27/06/2005 (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 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- creazione di bagno nel vano ad Ovest con destinazione “lavanderia”
- creazione di cucinino nel vano con destinazione “cantina”



**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 e l'ultimo titolo edilizio rintracciato (vedasi allegato "f") sono state riscontrate le seguenti difformità:

- creazione di bagno nel vano ad Ovest con destinazione "lavanderia"
- creazione di cucinino nel vano con destinazione "cantina"

**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 01 gennaio e termina il 31 dicembre.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore, risulterebbero le seguenti spese condominiali arretrate: €. 8.766,74= di cui:

- gestione 2023: €. 383,21=
- gestione 2024: €. 356,42=

11.2) Millesimi.

Millesimi di proprietà: 49 su 1000.

Millesimi ascensore: 40,82 su 1000.

Millesimi scale: 40,82 su 1000.

11.3) Dalle informazioni pervenute dall'Amministratore non risultano deliberati interventi di manutenzione straordinari, e nell'assemblea del 18/06/2024 i condomini si sono confrontati in merito al ripristino



di alcuni balconi, comunque proprietà private, e per la semplice registrazione dei cardini del portone d'ingresso.

## **12) COSTI PRESUNTI PER RENDERE L'IMMOBILE VENDIBILE.**

### 12.1) Compenso per il tecnico.

Competenze e spese del professionista incaricato che dovrà rilevare l'immobile, aggiornare il catasto, predisporre la certificazione energetica, verificare la possibilità di presentare una pratica in sanatoria e distinguere quanto sanabile e quanto eventualmente non sanabile e quindi da ripristinare con oneri relativi

A corpo si ipotizza un compenso per il professionista comprensivo delle spese per la presentazione del docfa (€ 50,00), sanzione per la pratica in sanatoria, presentazione della pratica oppure della rimessa in pristino di quanto non sanabile e oneri di legge (contributo previdenziale ed iva al 22%) pari ad **€ 6.000,00=**.

## **13) VALUTAZIONE ESTIMATIVA.**

### 13.1) Stato di manutenzione.

Parte ad Est: discreta

Parte ad Ovest: in pessime condizioni.

### 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 dei vani
- Esposizione ai punti cardinali
- Impianti
- Altezza dei vani
- Vetustà
- Presenza di ascensore
- Diritti di uso esclusivo su superficie scoperta a parcheggio tra l'edificio e la strada pubblica e su area a verde angolo Sud-Ovest

13.3) Superficie lorda.

appartamento: mq. 80,00 circa

13.4) Superficie commerciale.

- coefficienti per il calcolo della superficie commerciale:

- vani principali: 1,00=
- cantina: 0,50=
- balcone/loggia: 0,50=

appartamento: mq. 64,00 circa

13.5) 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. 64,00 x € 750,00 = € 48.000,00=

#### 13.6) Riepilogo.

- valore commerciale: € 48.000,00=
- a dedurre:
- spese condominiali: € 8.766,74=
  - costi per rendere vendibile l'immobile € 6.000,00=
- 
- Restano: € 33.233,26=

#### 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:

$$€ 33.233,26 = \times 0,80 = € 26.400,00 =$$

Pertanto il valore estimativo dell'immobile si arrotonda ad €.

**26.400,00=**

**(diconsi euro ventisemilaquattrocento//00=).**

#### **14) ALLEGATI.**

- a) planimetria catastale
- b) visura catastale storica



- c) elenco sintetico delle formalità
- d) copia atto Notaio F. Sozzi del 19/07/2005, rep. 47641/16620
- e) abitabilità
- f) Dia 100/2001
- g) Stralcio planimetrie atto di provenienza Notaio P. Sozzi del 06/05/1978, rep. 2092.

Parma, 27/12/2024

---

(Geom. Piermaria Luigi Tedeschi)

