

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818



TRIBUNALE DI PARMA

EREDITÀ GIACENTE DELLA SIGNORA
CARDOZO DELGADO JOHANNA GRICELA

(R.G. N. 592/2022)

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE QUOTA DI PROPRIETÀ PARI
A 2/3 SU APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO ED
AUTORIMESSA, COMPRESI IN COMPLESSO CONDOMINIALE
SITO NEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR), LOCALITÀ
BASILICAGOIANO, VIA PARMA N. 125/1**

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Filippo Stumpo iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Parma al n. 1728 Sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 818, ha redatto la presente perizia estimativa per conto dell'EREDITÀ GIACENTE DELLA SIGNORA CARDOZO DELGADO JOHANNA GRICELA presso il Tribunale di Parma (R.G. n. 592/2022) ed a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Roberto Perlini, del sopralluogo effettuato presso gli immobili, delle ricerche svolte presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso il Comune di Montechiarugolo (PR).

Si segnala che la presente perizia estimativa ipotizza per i beni valutati: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico-ambientale; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento (ove necessario) delle vigenti normative in materia di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto delle distanze dai confini (la cui esatta individuazione è demandata ad un rilievo strumentale eseguito da tecnico specialista).

Si precisa inoltre che la presente perizia estimativa esclude tutti gli arredi, i materiali e/o i

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818



macchinari autonomi rispetto agli immobili.

* * * * *

2) DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono costituiti da un appartamento (con cantina di pertinenza) ad uso abitativo e da un'autorimessa, compresi in un complesso condominiale sito nel Comune di Montechiarugolo (PR), località Basilicanova, via Parma n. 125/1.

Il complesso condominiale comprendente i cespiti è dotato di ascensore ed è stato costruito tra l'anno 2007 e l'anno 2010.

L'appartamento risulta identificato catastalmente con il Sub 23 mentre l'autorimessa risulta identificata catastalmente con il Sub 16.

L'appartamento, posto al piano primo, è formato da: soggiorno-pranzo, cucina, camera, bagno, disimpegno e terrazzo.

Tale appartamento presenta i seguenti particolari costruttivi e finiture: pavimentazione in ceramica e legno, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica, impianti sottotraccia, riscaldamento a radiatori, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, portoncino d'ingresso blindato.

La cantina di pertinenza dell'appartamento, posta al piano seminterrato, è dotata di porta metallica e pavimentazione in ceramica.

L'autorimessa, posta al piano seminterrato, presenta pavimentazione in ceramica e portone basculante metallico ad apertura manuale.

La qualità dei materiali e delle finiture degli immobili soddisfa gli standard abitativi medi dell'epoca di costruzione, mentre lo stato di conservazione e manutenzione degli stessi appare discreto.

Si precisa che ai cespiti è associata la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del complesso condominiale ove sono compresi.

Si segnala altresì che all'interno della cantina (di pertinenza dell'appartamento) e dell'autorimessa sono presenti tubature/impianti a probabile servizio di altra parte del complesso condominiale.

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio sullo stato degli



immobili, si rimanda al rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo, alla documentazione catastale ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

* * * * *

3) RIFERIMENTI CATASTALI

3.a) Dati Catastali

Gli immobili risultano censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo (PR)** ed ivi identificati con i seguenti dati:

- **Foglio 13, Particella 625, Sub 23**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 67 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 62 m², Rendita 406,71 Euro, Indirizzo Via Parma n. 125/1, piano 1-S1, intestato a

Diritto di Proprietà per 1/3, EREDITÀ GIACENTE CARDOZO DELGADO JOHANNA GRICELA (Codice Fiscale ---, sede in Parma (PR), Diritto di Proprietà per 2/3;

- **Foglio 13, Particella 625, Sub 16**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 m², Superficie Catastale Totale 15 m², Rendita 45,55 Euro, Indirizzo Via Parma n. 125/1, piano S1, intestato a

Diritto di Proprietà per 1/3, EREDITÀ GIACENTE CARDOZO DELGADO JOHANNA GRICELA (Codice Fiscale ^ sede in Parma (PR), Diritto di Proprietà per 2/3.

3.b) Regolarità Catastale

Si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante il sopralluogo) degli immobili e le relative planimetrie catastali.

* * * * *

4) COERENZE

L'appartamento confina con (partendo da nord ed in senso orario): Sub 2 (area) a prospetto, Sub 21 (area cortilizia comune) a prospetto, Sub 22, Sub 21 (vano scala

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818



comune), salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

La cantina di pertinenza dell'appartamento confina con (partendo da nord ed in senso orario): Sub 2, Sub 21 (area cortilizia comune), Sub 15, Sub 14, Sub 21 (corridoio comune), salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'autorimessa confina con (partendo da nord ed in senso orario): Sub 17, Sub 21 (area cortilizia comune), Sub 2, Sub 3, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

* * * * *

5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

La quota di proprietà pari a $\frac{2}{3}$ degli immobili risulta di proprietà dell'**EREDITÀ GIACENTE DELLA SIGNORA CARDOZO DELGADO JOHANNA GRICELA**, nata in Colombia (EE) in data 09/01/1982, Codice Fiscale _____, a cui è pervenuta mediante la Dichiarazione di Successione della signora Cardozo Delgado Johanna Gricela, trascritta a Parma in data 07/08/2023, con Reg. Part. n. 12951.

La signora Cardozo Delgado Johanna Gricela aveva ricevuto tale quota di proprietà pari a $\frac{2}{3}$ degli immobili mediante la Dichiarazione di Successione del _____, trascritta a Parma in data 01/03/2022, con Reg. Part. n. 2937.

Precedentemente il _____ aveva acquistato gli immobili mediante l'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott.ssa Maria Paola Salsi in data 31/08/2010, Repertorio n. 38.521, trascritto a Parma in data 15/09/2010, con Reg. Part. n. 12164.

* * * * *

6) RIFERIMENTI EDILIZI

6.a) Titoli Edilizi

Gli immobili sono stati interessati dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso a Costruire n. 4619/83/2007 (per nuova costruzione di edificio residenziale condominiale), rilasciata dal Comune di Montechiarugolo in data 28/08/2007;
- Denunci di Inizio Attività n. 927/12/2010 (per variante al Permesso di Costruire n. 4619/83/2007), presentata dal Comune di Montechiarugolo in data 23/01/2010;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 5203/2010, rilasciato dal Comune di Montechiarugolo in data 14/07/2010.

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818



6.b) Regolarità Edilizia

Si è riscontrata sostanziale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante il sopralluogo) degli immobili ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi all'ultimo titolo edilizio sopracitato).

* * * * *

7) GRAVAMI

Nel ventennio antecedente la nomina del Dott. Roberto Perlini a Curatore dell'eredità giacente, gli immobili risultano interessati dai seguenti gravami (trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, le cui note sono riprodotte in allegato):

- Nota di Iscrizione in data 15/09/2010, Reg. Part. n. 4076, ipoteca volontaria;
- Nota di Iscrizione in data 15/06/2020, Reg. Part. n. 1387, ipoteca giudiziale.

* * * * *

8) SERVITÙ E CONDIZIONI

Gli immobili non risultano interessati da alcuna servitù specificatamente trascritta dopo la loro costituzione catastale.

Si ribadisce però che all'interno della cantina (di pertinenza dell'appartamento) e dell'autorimessa sono presenti tubature/impianti a probabile servizio di altra parte del complesso condominiale.

I cespiti risultano poi soggetti al regolamento del complesso condominiale in cui sono compresi.

Per completezza e per ogni ulteriore dettaglio in merito a servitù e condizioni si rimanda comunque agli atti citati come provenienza (riprodotti in allegato), agli ulteriori atti ivi richiamati e/o precedenti, nonché al regolamento condominiale.

* * * * *

9) STATO LOCATIVO

Come comunicato dal Dott. Roberto Perlini, gli immobili risultano attualmente liberi ed esenti da vincoli di locazione.

* * * * *

10) SUPERFICIE COMMERCIALE

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818



La superficie commerciale degli immobili risulta la seguente:

- appartamento con cantina (Sub 23) = 67 m² circa;
- autorimessa (Sub 16) = 15 m² circa.

La suddetta superficie commerciale degli immobili è stata calcolata applicando un opportuno coefficiente di riduzione al terrazzo (computato al 35%) ed alla cantina di pertinenza (computata al 25%) dell'appartamento.

* * * * *

11) STIMA DEL VALORE DI COMPRAVENDITA

11.a) Stima dell'intera proprietà degli immobili

Lo scrivente, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione e sulla base della propria esperienza professionale, ha constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m² di superficie commerciale) riferibile ad immobili con similari caratteristiche è pari a:

- appartamento (Sub 1) = 1.800,00 €/m² circa;
- autorimessa (Sub 5) = 900,00 €/m² circa.

Si ritiene altresì necessario applicare alla valutazione dei cespiti un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 20%, per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore di compravendita dell'intera proprietà degli immobili (ipotizzati liberi da gravami):

- appartamento (Sub 23) = $(67 \text{ m}^2 \times 1.800,00 \text{ €/m}^2) \times 0,8 = \underline{96.480,00 \text{ €}}$;
- autorimessa (Sub 16) = $(15 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2) \times 0,8 = \underline{10.800,00 \text{ €}}$.

Il valore presunto di compravendita totale degli immobili ammonta perciò a:

$$(96.480,00 \text{ €} + 10.800,00 \text{ €}) = \underline{107.280,00 \text{ €}}$$

(diconsi **centosettemiladuecentottanta/00 Euro**).

11.b) Stima della quota di proprietà pari a 2/3 degli immobili

Si ricava che il presunto valore di compravendita della sola quota di proprietà pari a 2/3 degli immobili, appartenente dell'EREDITÀ GIACENTE DELLA SIGNORA CARDOZO

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

DELGADO JOHANNA GRICELA, ammonta a:

$107.280,00 \text{ €} \times 2/3 = 71.520,00 \text{ €}$

(diconsi settantunomilacinquecentoventi/00 Euro).

Si precisa che tale ultima stima ipotizza comunque l'alienazione dell'intera proprietà degli immobili, mentre nel caso fosse messa in vendita solamente la suddetta quota sarebbe necessario applicare un ulteriore decurtamento (per tener conto della minore appetibilità commerciale rispetto all'intero).

* * * * *

12) ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti ed elaborati:

- rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo;
- documentazione catastale (visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed estratto di mappa);
- copia degli atti citati come provenienza;
- copia dei titoli edilizi, con estratto degli elaborati grafici acclusi;
- copia delle note di trascrizione/iscrizione dei gravami.

Parma, 08/09/2023

(Il Tecnico)

Ing. Filippo Stumpo

