



TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N.ro 112/2024

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dottor Salvatore Di Carluccio

ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. GIULIA BIA

nominato con provvedimento in data 15/11/2024

CREDITORE PROCEDENTE: -----

DEBITORE: -----

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 22/11/2024

**RELATIVA AD IMMOBILE DESTINATO A STRUTTURA SANITARIA RIABILITATIVA
RESIDENZIALE A CICLO DIURNO E RELATIVO TERRENO DI PERTINENZA - -----**

Vista satellitare dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito

Vista satellitare dell'edificio

I

PREMESSA – CONTROLLO PRELIMINARE

Il creditore procedente, -----

1. GENERALITA' DELLA DITTA ESECUTATA

Denominazione: -----

Sede Legale: -----

Numero -----

Partita IVA: -----

Amministratore unico: -----

1.1. RECAPITI:

Telefono: -----

Telefono cellulare: -----

E-mail: -----

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza.

È oggetto della presente perizia un'unità immobiliare adibita a struttura sanitaria riabilitativa residenziale a ciclo diurno e relativi terreni di pertinenza-----

Si rende noto che, come evincibile dall'estratto di mappa catastale, -----

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

★ Variazioni Catastali effettuate:

-
- ◆ Impianto meccanografico del 30/06/1987
 - ◆ Variazione nel reddito in atti dal 09/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990
 - ◆ Variazione per ampliamento del 07/12/2004 Pratica n. PR0181376 in atti dal 07/12/2004 (n.13677.1/2004)
 - ◆ Variazione nel classamento del 23/09/2005 Pratica n. PR01218842 in atti dal 23/09/2005 (n.17572.1/2005)
 - ◆ Variazione della destinazione del 29/03/2012 Pratica n. PR0063925 in atti dal 29/03/2012 D/2 – D/4 (n.9849.1/2012)
 - ◆ Variazione nel classamento del 01/10/2012 Pratica n. PR0195110 in atti dal 01/10/2012 (n.17572.1/2005)
 - ◆ Variazione toponomastica del 23/02/2015 Pratica n. PR0113404 in atti dal 23/02/2015 (n.98991.1/2015)
 - ◆ Variazione toponomastica del 30/10/2023 Pratica n. PR0067973 in atti dal 30/10/2023 (n.67973.1/2023)

◆ Impianto meccanografico del 02/01/1976

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

La sottoscritta, vista la distribuzione dei locali dell'unità immobiliare e le caratteristiche della sua pertinenza ritiene che essi siano indivisibili e costituiscano un unico lotto.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

L'unità immobiliare, unitamente al terreno di pertinenza, appartiene per la quota di 1/1 alla proprietaria eseguita, -----

5. CREDITO FONDIARIO

In primo luogo: -----

In secondo luogo: -----

III

BENI POSTI IN:

◆ -----

1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Denominazione: -----

Sede Legale: -----

Numero -----

Partita IVA: -----

Amministratore unico: -----

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non presenti.

3.1 IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO

- Diritto reale pignorato:

quota di 1/1 della piena proprietà intestata a -----

- Indirizzo:

- Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

Immobile destinato a struttura sanitaria riabilitativa residenziale a ciclo diurno che si compone dei locali destinati all'attività oltre che locali accessori e terreno di pertinenza.

- Piani: due piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto.

- Superficie Commerciale:

- struttura sanitaria: 966,25 mq circa

- balconi: 18,37 mq circa

- locali accessori seminterrati: 245,63 mq circa

- Numero dei vani e consistenza catastale:

◆ non presente in visura;

◆ 2.010,00 mq

- Superficie catastale totale:

◆ non presente in visura;

◆ 2.010,00 mq

- Superficie catastale totale escluse aree scoperte:

◆ non presente in visura;

◆ 2.010,00 mq

- Estremi Catastali:

per la struttura sanitaria:

Corrispondenza con il catasto terreni per l'intero edificio nel suo insieme, ossia area coperta del condominio e area scoperta di pertinenza:

- Con i seguenti confini di proprietà (dedotti dall'atto di compravendita):

per la struttura sanitaria:

- Eventuali Pertinenze e Accessori:

- ◆ *Pertinenze*: i locali accessori, al piano seminterrato.
- ◆ *Accessori*: l'area cortilizia che circonda il fabbricato, interamente asfaltata.

- Eventuali millesimi di proprietà:

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

a) Caratteristiche dell'immobile:

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

- ◆ *Stabile* edificio destinato a struttura sanitaria a ciclo diurno che si eleva per due piani fuori terra tutti destinati alla tipologia di attività indicata, oltre al piano seminterrato adibito a locali accessori.
- ◆ *Cespiti*: -----

- Superficie Commerciale:

- struttura sanitaria: 966,25 mq circa
- balconi: 18,37 mq circa
- locali accessori seminterrati: 245,63 mq circa

- Composizione interna:

Si tratta di un fabbricato la cui epoca di realizzazione risale all'anno 1971 con destinazione alberghiera. Più volte oggetto di modifiche e ampliamenti nel corso degli anni, l'ultima delle quali risalente al 2011. Con pianta a "V" aperta, si compone di due piani fuori terra, comprendenti i locali a utilizzo della struttura sanitaria e un piano seminterrato comprendente locali principalmente accessori ma anche necessari e di servizio all'attività a cui è destinato.

Nello specifico:

- piano seminterrato (altezza interna variabile da mt. 2,59 a mt. 3,10): destinato a cantine, spogliatoi e sala riunione operatori oltre che centrale termica;
- piano terra (altezza interna mt. 3,50): destinato a cucina e mensa, sala tv e lettura, sale per attività ricreative oltre servizi igienici;

- piano primo (altezza interna mt. 2,80): destinato a camere da letto (n.17) doppie e singole, tutte dotate di servizio igienico privato.

Collegano i diversi livelli due corpi scala, uno dei quali con ascensore, oltre che scala esterna necessaria a soddisfare i requisiti VV.FF.

- Accessi:

l'accesso all'immobile è uno solo ed è posto al piano terra nel cortile di pertinenza. L'accesso ai locali accessori al seminterrato può avvenire da diversi accessi posti sul fronte sud e ovest del fabbricato.

- Condizioni di Manutenzione:

buono lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

CARATTERISCHE DEL FABBRICATO

- ◆ Pareti esterne intonacate e tinteggiate in tinta bianca con esclusione di rivestimento in perlinato per la porzione corrispondente al sottotetto;
- ◆ Struttura di copertura con struttura in legno e laterizio, rivestimento in coppi e lattoneria in acciaio inox color grigio;
- ◆ Infissi in parte in alluminio dotati di doppio vetro e vetrocamera per i piani seminterrato e terra, in legno per le camere al piano prima.
- ◆ Tapparelle in plastica color marrone.

PIANO SEMINTERRATO

I locali accessori al piano seminterrato presentano caratteristiche diverse, maggiormente rifinite - pavimenti/rivestimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate - per i locali destinati ai dipendenti (spogliatoi, bagni e sala riunioni), pavimenti in battuto di cemento e pareti e soffitti al grezzo per i locali destinati a cantina.

PIANO TERRA

Al piano terra si trovano i locali per l'uso comune, servizi igienici e locale porzionamento pasti che di fatto si presente e contiene le attrezzature vere e proprie di una cucina:

- ◆ Porte interne: in legno tamburate cieche tinta marrone.
- ◆ Infissi: in alluminio dotati di doppio vetro con vetrocamera.
- ◆ Oscuranti: tapparelle in plastica di color marrone.
- ◆ Pavimento: in marmiglia per l'intero piano.
- ◆ Battiscopa: in pvc.

- ◆ Davanzali finestre (interni): in marmiglia.
- ◆ Davanzali finestre (esterni): in pietra.
- ◆ Soglie portefinestre: in marmiglia.
- ◆ Pareti: intonacate e tinteggiate.
- ◆ Soffitti: intonacati e tinteggiati.

PIANO PRIMO

Al piano primo si trovano le stanze, singole e doppie con distribuzione da corridoio comune posto in posizione centrale, dotate di servizi igienici autonomi.

- ◆ Porte interne: in legno tamburate cieche tinta marrone.
- ◆ Infissi: in legno dotati di doppio vetro con vetrocamera.
- ◆ Oscuranti: tapparelle in plastica di color marrone.
- ◆ Pavimento: in marmiglia per l'intero piano.
- ◆ Battiscopa: in pvc.
- ◆ Davanzali finestre (interni): in marmiglia.
- ◆ Davanzali finestre (esterni): in pietra.
- ◆ Soglie portefinestre: in marmiglia.
- ◆ Pareti: intonacate e tinteggiate.
- ◆ Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- ◆ Bagni: lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino, bidet e vasca; tutti di porcellana di color bianco. Pavimento in ceramica color marrone, pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20x5 cm di color beige, posto sino a m 2,00, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.
- ◆ Balconi: presentano pavimentazioni in ceramica e parapetti in ferro a disegno semplice.

IMPIANTI

Tutta l'impiantistica è provvista di regolare certificazione allegata al titolo abilitativo -----
----- . Non si ha contezza di eventuali rinnovi successivi. In generale: l'impianto elettrico, quello telefonico, quello video citofonico e quello della televisione sono eseguiti sottotraccia. Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sono autonomi e funzionanti a mezzo di macchinari posti all'interno della centrale termica al piano seminterrato. Tutti i locali dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia sono dotati di radiatori in ghisa a colonna. Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'unità nel suo complesso.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

l'edificio e le sue pertinenze sono posti all'ingresso del paese di -----

-----, in una zona a connotazione mista, produttiva e residenziale caratterizzata dalla presenza di grandi spazi verdi. La dotazione di tutti i servizi necessari (negozi, scuole, supermercati, banche, farmacie, eccetera) è presente nel centro abitato del paese dal quale dista circa 800 mt.

L'edificio oltre il terreno di pertinenza - -----

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

l'accesso pedonale all'immobile è uno solo ed è posto al piano terra nel cortile di pertinenza.

L'accesso pedonale ai locali accessori al seminterrato può avvenire da diversi accessi posti sul fronte sud e ovest del fabbricato, si evidenzia in particolare una zona destinata al carico/scarico attigua alla centrale termica facilmente raggiungibile dai mezzi.

- Piani: complessivamente l'edificio consta di due piani fuori terra tutti destinati all'attività sanitaria, oltre al piano seminterrato adibito a cantine e locali accessori.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

◆ Facciate: intonacate e pitturate di color bianco con rivestimento in legno in corrispondenza del sottotetto.

◆ Cornicioni: in aggetto rispetto ai fronti dell'edificio e rivestiti in legno.

◆ Lattoneria e pluviali: in acciaio inox la lattoneria. I pluviali sono anch'essi in acciaio inox e sono collocati all'esterno delle facciate dell'edificio.

◆ Copertura: a falde con rivestimento in coppi.

◆ Balconi: in calcestruzzo con parapetto frontale e laterale metallico.

◆ Porta ingresso all'edificio: ante a battente entrambe apribili in alluminio con specchiatura in vetro.

◆ Scale interne:

- collegamento tra il piano seminterrato e terreno: pianerottoli e gradini (alzata e pedata) in marmiglia color grigio, e tinteggio lavabile color azzurro per parte delle pareti verticali fino alla quota del battiscopa;
- collegamento tra il piano terra e primo: pianerottoli e gradini (alzata e pedata) in ceramica color beige, e tinteggio lavabile color bianco per parte delle pareti verticali fino alla quota del battiscopa;
- ◆ Ascensore: uno solo e presente in corrispondenza della scala a servizio della porzione est del fabbricato.
- ◆ Corrimano scale: in legno.

Dati dell'Amministratore

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente oggetto di locazione "parziale". -----

7. PROVENIENZA VENTENNALE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura d'esecuzione immobiliare è pervenuta alla proprietaria esecutata -----

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.

Nessuno.

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio, -----

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, -----

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, -----

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, -----

- ipoteca concessione -----
- ipoteca in rinnovazione -----

Mentre risultano gravati dalle seguenti trascrizioni:

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

Per il fabbricato in questione, sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di -----

----- i seguenti provvedimenti urbanistici:

Questo affermato sulla base delle ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di -----

-----.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di -----:

- *struttura sanitaria:*

◆ All'atto del sopralluogo si evidenziano alcune difformità relative alle altezze interne e in particolare:

- ribassamento in cartongesso dei locali destinati a cantina al piano seminterrato e posti nella porzione sud-ovest del fabbricato;
- difformità relativa all'altezza interna del locale destinato a "Sala" al piano seminterrato e posto nella porzione est del fabbricato;
- ribassamenti in cartongesso nei locali al piano terra destinati alle attività ricreative (sala TV e lettura, sala pranzo, ufficio operatori, sala attività).

Si rileva inoltre una difformità relativa alla mancanza di una porta di collegamento tra i locali "sala gruppi" e "locale vuoto" posti al piano terra.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate presso l'Agenzia delle Entrate - ----- - Ufficio Provinciale Territorio:

- *struttura sanitaria:*

♦ All'atto del sopralluogo si evidenziano alcune difformità relative alle altezze interne e in particolare:

-ribassamento in cartongesso dei locali destinati a cantina al piano seminterrato e posti nella porzione sud-ovest del fabbricato;

-difformità relativa all'altezza interna del locale destinato a "Sala" al piano seminterrato e posto nella porzione est del fabbricato;

-ribassamenti in cartongesso nei locali al piano terra destinati alle attività ricreative (sala TV e lettura, sala pranzo, ufficio operatori, sala attività).

Si rileva inoltre una difformità relativa alla mancanza di una porta di collegamento tra i locali "sala gruppi" e "locale vuoto" posti al piano terra.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti)

L'immobile sarà probabilmente soggetto a IVA di legge al momento della vendita nella misura di legge.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e il criterio di valutazione è il seguente:

- muro esterno:	100%
- superficie utile netta:	100%
- pareti interne:	100%
- muri divisorii tra diverse proprietà:	50%
- muri divisorii tra parti comuni:	100%

Superficie lorda struttura sanitaria: 966,25 mq circa

Superficie lorda balconi: 36,74 mq circa

Superficie lorda locali accessori seminterrati: 491,26 mq circa

Le superfici commerciali sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- struttura sanitaria:	100%
- balconi:	50%
- locali accessori:	50%

Superficie commerciale struttura sanitaria: 966,25 mq circa

Superficie commerciale balconi: 18,37 mq circa

Superficie commerciale locali accessori seminterrati: 245,63 mq circa

- Caratteristiche interne ed esterne:

Vedi punti 4 e 5 della presente relazione.

- Stato di manutenzione:

buono lo stato di conservazione dell'immobile complessivamente considerato e delle sue pertinenze.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'unità, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- Valore unità immobiliare a destinazione sanitaria comprensiva di accessori e pertinenze:

1.230,25 (mq) x 450,00 (euro/mq) = euro 553.612,50

VALORE TOTALE: euro 553.612,00

VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 553.600,00

- Detrazione per eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti:

- ◆ competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico -----
-----della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, o di analogo provvedimento urbanistico, per le difformità riscontrate: euro 2.000,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).
- ◆ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione al -----
----- della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate nell'immobile: euro 100,00 circa.
- ◆ importo sanzione amministrativa comminata dal ----- a
seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: minimo euro 1.000,00 circa (l'importo della sanzione è così determinato allo stato attuale, trattasi della sanzione minima attualmente prevista dalla normativa vigente, la stessa potrà subire aumenti in funzione della valutazione degli uffici preposti al controllo).

Aggiornamento catastale rispetto alle difformità riscontrate:

- ◆ competenze tecniche per la presentazione all'Agenzia delle Entrate -----
----- dell'aggiornamento catastale per le difformità riscontrate: euro 800,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).
- ◆ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione all'Agenzia delle Entrate -----
----- dell'aggiornamento catastale in virtù delle difformità riscontrate nell'appartamento: euro 70,00 circa.

Si specifica che oltre agli importi sopra indicati, in via del tutto presuntiva e secondo una media di mercato alla data attuale almeno per quello che riguarda le competenze tecniche, possono essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, ulteriori somme riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria che eventualmente il soggetto aggiudicatario dell'immobile volesse presentare alla pubblica amministrazione. Tali importi saranno determinati dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica, in relazione dell'abuso commesso.

Si rileva comunque che le difformità riscontrate nelle planimetrie catastali non si ritengono pregiudicare i valori di perizia così come la possibilità di compravendita dell'immobile.

- Totale detrazioni per competenze tecniche e diritti di segreteria: euro 3.970,00.

Per cui: 553.600,00 – 3.970,00 = euro 549.630,00

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%): euro 549.630,00 – 20% = euro 439.704,00

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale della quota di 1/1 dei beni di proprietà di -----

---: euro 439.700,00 (in approssimazione)

13. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

L'immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.

15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

ALLEGATI

- 1) Visura Camerale -----;
- 2) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 5) Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia provvedimenti urbanistici;
- 8) CDU;
- 9) Ispezioni ipotecarie;
- 10) Atto di provenienza;
- 11) Contratto di locazione;
- 12) Schema descrizione sintetica immobile;
- 13) Perizia privacy;
- 14) Modello riassuntivo;

15) Lettere e raccomandate invio perizia.

Parma, 18 aprile 2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Giulia Bia



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giulia Bia".

