



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

BENI IN COMUNE DI MEDESANO (PR)

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 71/2025 R.G. Es. Imm.

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

nominato con provvedimento in data 18 GIUGNO 2025

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: LUGLIO 2025



I

1. GENERALITA' DELL' ESECUTATO

2.RECAPITI:

N.N.

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato "A" del complesso denominato "Corte Fanfoni", sito in Medesano Via Roma n. 49 (47 al catasto), identificata nel N.C.E.U. del Comune di Medesano al:

Sezione Urbana n.n., al foglio 6, particella 180 sub 10, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 77 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq., R.C. € 482,89, piano 2; dati derivanti da variazione n. 157877.1/2015 del 1 luglio 2015 prot. PR0219595 per bonifica dell'identificativo catastale precedente n. 396 sub 4 e da precedente variazione per diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione n. 70975.1-/2011 del 5 settembre 2011 prot.n. PR0236197.

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

C'è corrispondenza.



3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Motivazione e ragioni per cui si è ritenuto di suddividere in lotti.

E' un unico lotto.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

In caso di pignoramento di quota indivisa, deve essere fornito parere sulla divisibilità del bene o sull'alienazione commerciale della quota.

I beni risultano pignorati per la piena proprietà.

5. CREDITO FONDIARIO

Sussiste l'applicabilità dell'art. 41 T.U.B.

III

LOTTO UNICO

BENE IN MEDESANO VIA ROMA 49

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

[REDACTED]

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

N.N.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Proprietà per 1000/1000.



Località:

Medesano, Via Roma n. 49

Tipologia (terreno agricolo o lotto edificabile, ecc.):

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra.

Estremi Catastali:

Appartamento: Sezione Urbana n.n., al foglio 6, particella 180 sub 10, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 77 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq., R.C. € 482,89, piano 2; dati derivanti da variazione n. 157877.1/2015 del 1 luglio 2015 prot. PR0219595 per bonifica dell'identificativo catastale precedente n. 396 sub 4 e da precedente variazione per diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione n. 70975.1-/2011 del 5 settembre 2011 prot.n. PR0236197.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato denominato "A" della corte Fanfoni, costituito da muratura pietra e mattoni pieni, solai in legno e parte il latero-cemento e copertura in struttura lignea con manto in tegole. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra.

Superficie commerciale circa:

Appartamento di civile abitazione: circa 77 mq



Composizione interna:

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo del corpo di fabbrica A, avente accesso dal civico numero 49 (al catasto civico 47), con ingresso alla sinistra di chi giunge sul pianerottolo comune salendo le scale, composto di ingresso, due ripostigli (uno dei quali con accesso diretto dal ballatoio), cucina, sala, due camere, bagno ed un balcone, confinante a nord con ragioni di terzi o aventi causa, ad est con scale comuni e ragioni di terzi o aventi causa, a sud e ad ovest con cortile condominiale.

Accessi:

L'accesso all'appartamento avviene da sud-est, ovvero da Via Roma tramite strada interna dalla quale si giunge al portone condominiale al civico 49.

Condizioni di Manutenzione:

L'appartamento di civile abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione.

Caratteristiche (pavimenti, infissi ecc.):

L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, porte interne in legno, infissi moncamera in legno, porta d'ingresso in legno del tipo "non blindata", elementi oscuranti avvolgibili con cassonetto.

Impianti:

- termico: non presente (il riscaldamento avviene tramite stufa a legno e termo elettrici);
- idrico-sanitario: produzione di acqua sanitaria indipendente con boyler posto nel locale bagno;
- elettrico: non a norma;
- telefonico non presente;
- citofonico non presente;



b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

L'unità immobiliare si trova in adiacenza della strada comunale di collegamento con il centro del paese ad alta intensità di traffico.

c) Dati dell'Amministratore

N.N.

5. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati.

6. PROVENIENZA

Alla parte debitrice il bene è pervenuto per atto eseguito dal Notaio Giuseppe IANNELLO in data 13/11/2019, Repertorio n. 27.493 e Raccolta n. 7.024, Registrazione presso agenzia delle entrate di Parma il 18/11/2019 al n. 9316 e trascritto a parma il 18/11/2019 R.G. 25506-25507 R.P. 18347-18348..

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Nessuno.

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

Si allegano le ispezioni ipotecarie dell'esecutato e si rimanda agli atti di causa.



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

E' stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene attraverso l'esame delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di Medesano (Pr). In particolare:

- si è potuto appurare che l'appartamento fa parte di un fabbricato costruito ante 1 settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica allora vigente;
- che sono state eseguite successivamente opere di sovrizzo del fabbricato in base alla licenza edilizia n.90 del 20 ottobre 1971;
- che il fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato del 1984 (così come specificato dai registri dell'ufficio tecnico comunale);
- concessione edilizia in sanatoria n. 351 del 25 maggio 1989 per la regolarizzazione di alcune difformità tra la configurazione del balcone dell'appartamento in oggetto;
- concessione edilizia n. 100 prot. 7352 del 25/5/1993 relativa a sanatoria di balcone annesso ad unità immobiliare ad uso abitazione;
- permesso di costruire in sanatoria n. 172 del 17 agosto 2011 per la regolarizzazione di difformità interne all'appartamento e sulla facciata del fabbricato.

Dal raffronto delle suddette pratiche edilizie con lo stato di fatto e con le planimetrie catastali si rilevano piccole difformità relativa alla demolizione della parete fra il locale cucina ed il corridoio (dove è presente la stufa a legna). Inoltre si è tenuto conto anche dell'inesistenza di impianto termico.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

N.N.



10. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il bene immobile, oggetto dell'esecuzione immobiliare, è stato stimato con riferimento alla consistenza catastale come indicata nel pertinente capitolo relativo alla identificazione catastale dei beni immobili eseguiti.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia di destinazione, l'andamento di mercato, l'appetibilità della zona ecc..

Si sono interpellati seri e disinteressati operatori del settore presso i quali si sono reperite informazioni in merito ai parametri valutativi da applicare ai beni immobili in stima, si è tenuto conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativamente al comune di Medesano (Pr) alla fascia/zona di appartenenza ed al tipo di destinazione (residenziale) prendendo a riferimento i dati riferiti al secondo semestre 2024 riferiti ad un "Normale" stato di conservazione dei beni ed ad un "medio" valore di mercato (€/mq), oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

Si è poi tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci pertinenti ai beni immobili in esame che abbiano influenza nella formulazione del valore a corpo di stima.

I valori di stima tengono altresì conto di ogni onere incombente necessario per ogni regolarizzazione necessaria, nessuno escluso che necessitassero gli immobili in stima.

Nella stima a corpo del valore si è quindi ricercato il valore più congruo che tenesse conto di tutti questi fattori.

La stima viene fatto nello stato di fatto e diritto in cui i beni immobili si trovano.

La stima del valore di mercato degli immobili in parola viene eseguita con valori riferiti alla data odierna.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore: n.n.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima: il criterio usato ai fini della valutazione estimatoria è quello commerciale;



- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché messa in sicurezza dei fabbricati: nella valutazione di stima sarà effettuato un abbattimento per la regolarizzazione tecnico urbanistica del bene eseguito.

- Abbattimento Forfettario (20%): nella valutazione di stima sarà effettuato un abbattimento forfettario del 20% sul valore venale così come espressamente richiesto nel mandato del Giudice.

11. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

In base a quanto rappresentato nel precedente capitolo, l'immobile viene stimato come segue:

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato denominato "A" della corte Fanfoni	mq.	77,00	x €/mq	1.150,00	= €.	88.550,00
--	-----	-------	--------	----------	------	-----------

Totale(1) = €. 88.550,00

A dedurre

Abbattimento per regolarizzazioni tecniche (ripristino parete e impianto termico) = €. 5.000,00

Abbattimento del 20% forfettario sul totale (1) = €. 17.710,00

Totale (2) = €. 65.840,00

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE €. **65.840,00**



INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE PER ARROTONDAMENTO

€. 65.000,00

VALORE FINALE DEL BENE PIGNORATO (1/1)

€. 65.000,00

12. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

ALLEGATI – “00- INDICE PRODUZIONE DOCUMENTALE”:

- A) VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI UNITA' IMMOBILIARE
- B) ISPEZIONE IPOTECARIA
- C) ATTO DÌ PROVENIENZA

Parma, lì 20.11.2020

Il Tecnico
Ing. Gianmaria Iacueli

