



## TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI STIMA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** N. 106/2023 R.G. Es. Imm.

Unità immobiliari site in Comune di Sissa Trecasali (PR), località San Quirico, via Don Giuseppe Fochi n. 4.

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa FILOMENA ERRICO

**ESECUTATO:** .....

**CREDITORE PROCEDENTE:** .....

**ESPERTO STIMATORE:** arch. Maria Monopoli

I.V.G.

DI PARMA

## CONTROLLO PRELIMINARE

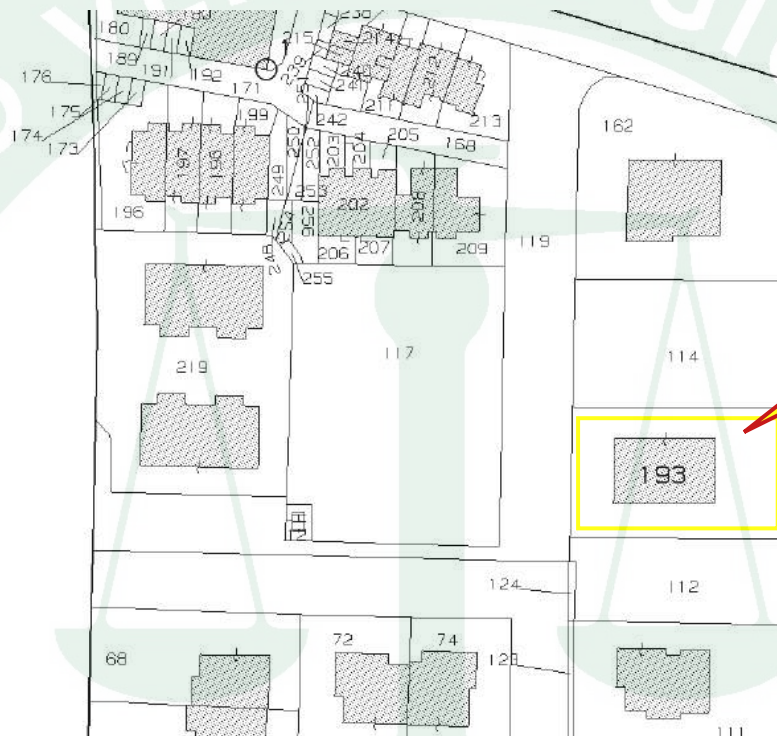
Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 1) La certificazione notarile sostitutiva risale ad atto di acquisto derivativo trascritto in data anteriore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.
- 2) La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali degli immobili pignorati.
- 3) Alla data dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutata risulta legalmente separata e, pertanto, in regime di separazione dei beni.

### QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

### Esatta individuazione dei beni pignorati



mappale nel quale sono ubicate le unità immobiliari pignorate

Stralcio estratto di mappa



fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari pignorate

Vista aerea

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in un fabbricato residenziale sito nel comune di Sissa Trecasali (PR), località San Quirico, via Don Giuseppe Fochi.

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno proveniente dalla lottizzazione "Al Ponte" e consta di tre abitazioni a schiera, ognuna dotata di proprio numero civico, con ingresso indipendente e relative autorimesse.

Gli immobili pignorati sono posti al centro del fabbricato e comprendono:

- una unità abitativa a schiera con ingresso indipendente, individuata con il civico n.4, che si eleva per tre piani fuori terra (solo il piano primo è abitabile), collegati da una scala interna, ed è composta al piano terra da lavanderia e cantina con antistante portico e area esterna di pertinenza (lato sud), al piano primo da alloggio mono-stanza comprendente zona ingresso-soggiorno con angolo cottura e zona notte, e un servizio igienico, oltre ad una loggia raggiungibile pure dall'area di pertinenza mediante una scala esterna, e al piano sottotetto tre locali non abitabili. È annessa all'abitazione anche un'area cortilizia di proprietà, posta ad ovest del lotto, a ridosso della recinzione;
- una autorimessa posizionata in adiacenza e in collegamento con la cantina, avente ingresso carrabile dall'area cortilizia comune posta a nord, sul retro del fabbricato; tale autorimessa non risulta fisicamente indipendente dall'unità immobiliare.



**Ingresso pedonale all'area cortilizia (lato sud)**



**Ingresso carrabile all'autorimessa (lato nord)**

### Confini

La casa a schiera con annessa area esterna di pertinenza posta a sud e autorimessa, nel complesso confinano, da nord e in senso orario, con area cortilizia comune adibita ad accesso carraio, con ragioni di terzi, con "corridoio" di ingresso pedonale condominiale e con ragioni di terzi.

L'area cortilizia di proprietà (posta ad ovest del lotto) confina, da nord e in senso orario, con area cortilizia comune adibita ad accesso carraio, con aree esterne ragioni di terzi e con la via Don G. Fochi.

### Estremi catastali

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali (codice M325), Sez. Urb. 2:

- foglio 14, particella 193, sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 387,34, via Don Giuseppe Fochi n.3, piano T-1-2;
- foglio 14, particella 193, sub 3, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 83,67, via Don Giuseppe Fochi n.3, piano T.

Si segnala un errore nel numero civico riportato nell'indirizzo indicato nelle visure catastali (civico n.3), il civico corretto è il n.4. Si segnala, inoltre, un errore nelle superfici catastali riportate nella visura dell'unità abitativa.

### Storia catastale dei beni

L'immobile censito al foglio 14, particella 193, sub 4 (abitazione e aree di pertinenza) ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Costituzione del 30/04/2015, per Variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 30/04/2015, legge regionale n. 20 del 07/11/2013, proveniente dal comune di Trecasali L354, trasferito al comune di Sissa Trecasali M325 (n. 17/2015).

Il precedente immobile censito al Catasto Fabbricati di Trecasali (L354), foglio 14, particella

193, sub 4 (soppresso a seguito della suddetta variazione), ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione toponomastica del 06/03/2015 Pratica n. PR0149386 in atti dal 06/03/2015  
Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 130799.1/2015)  
(precedente denominazione: Via Don Giuseppe Fochi - San Quirico n. 3);
- Variazione toponomastica del 18/11/2013 Pratica n. PR0175094 in atti dal 18/11/2013  
Variazione di toponomastica (n. 59429.1/2013) (precedente denominazione: via da denominare n. 3);
- Variazione nel classamento del 28/05/2008 Pratica n. PR0125798 in atti dal 28/05/2008  
Variazione di classamento (n. 6252.1/2008);
- Costituzione del 08/06/2007 Pratica n. PR0169548 in atti dal 08/06/2007 Costituzione (n. 1445.1/2007).

L'immobile censito al foglio 14, particella 193, sub 3 (autorimessa) ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Costituzione del 30/04/2015, per Variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 30/04/2015, legge regionale n. 20 del 07/11/2013, proveniente dal comune di Trecasali L354, trasferito al comune di Sissa Trecasali M325 (n. 17/2015).

Il precedente immobile censito al Catasto Fabbricati di Trecasali (L354), foglio 14, particella 193, sub 3 (soppresso a seguito della suddetta variazione), ha subito le seguenti variazioni:

- Variazione toponomastica del 06/03/2015 Pratica n. PR0149385 in atti dal 06/03/2015  
Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 130798.1/2015)  
(precedente denominazione: Via Don Giuseppe Fochi - San Quirico n. 3);
- Variazione toponomastica del 18/11/2013 Pratica n. PR0175093 in atti dal 18/11/2013  
Variazione di toponomastica (n. 59428.1/2013) (precedente denominazione: via da denominare n. 3);
- Variazione nel classamento del 28/05/2008 Pratica n. PR0125798 in atti dal 28/05/2008  
Variazione di classamento (n. 6252.1/2008);
- Costituzione del 08/06/2007 Pratica n. PR0169548 in atti dal 08/06/2007 Costituzione (n.

1445.1/2007).

### **Descrizione dei beni**

I beni si trovano nel comune di Sissa Trecasali, località San Quirico, ad una distanza di circa 4 km dal centro abitato della località Trecasali (precedente comune di appartenenza), al quale si fa riferimento per i principali servizi. La fermata più vicina dei mezzi pubblici si trova sulla Via Provinciale ad una distanza di circa 100 metri.

Accesso pedonale – da via Don Fochi, attraverso un cancello metallico pedonale ad un'anta battente, si accede ad un camminamento condominiale che consente di raggiungere l'unità abitativa in esame, da qui attraverso un cancello metallico si accede all'area esterna di proprietà e, da questa, si accede all'intera unità immobiliare.

Accesso carraio – da via Don Fochi, attraverso un cancello metallico carraio, motorizzato, ad un'anta battente, si entra nell'area cortilizia condominiale che consente di accedere all'area cortilizia di proprietà posta ad ovest e all'autorimessa.



**Vista ingressi carraio e pedonale**

Le aree esterne condominiali sono pavimentate in autobloccanti, il lotto è interamente recintato.

Il fabbricato presenta facciate prevalentemente intonacate e tinteggiate con piccole porzioni

rivestite con muratura faccia-vista, la copertura è a due falde con manto in coppi.



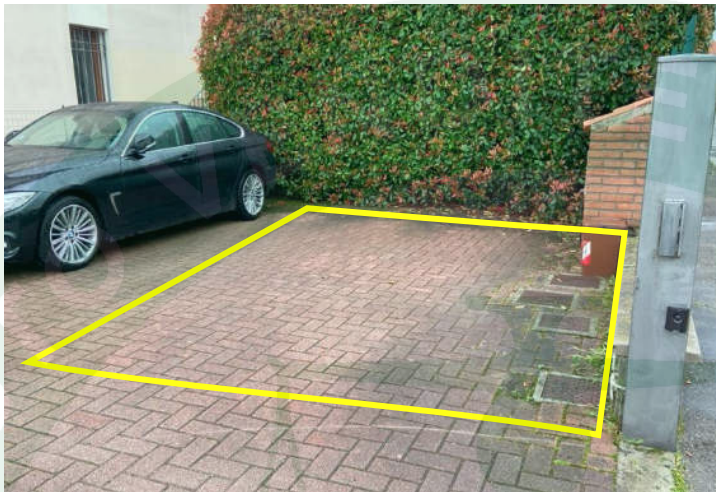
**Vista fronte sud**



**Vista fronte nord**



L'area esterna di proprietà (lato ovest) è pavimentata in autobloccanti.



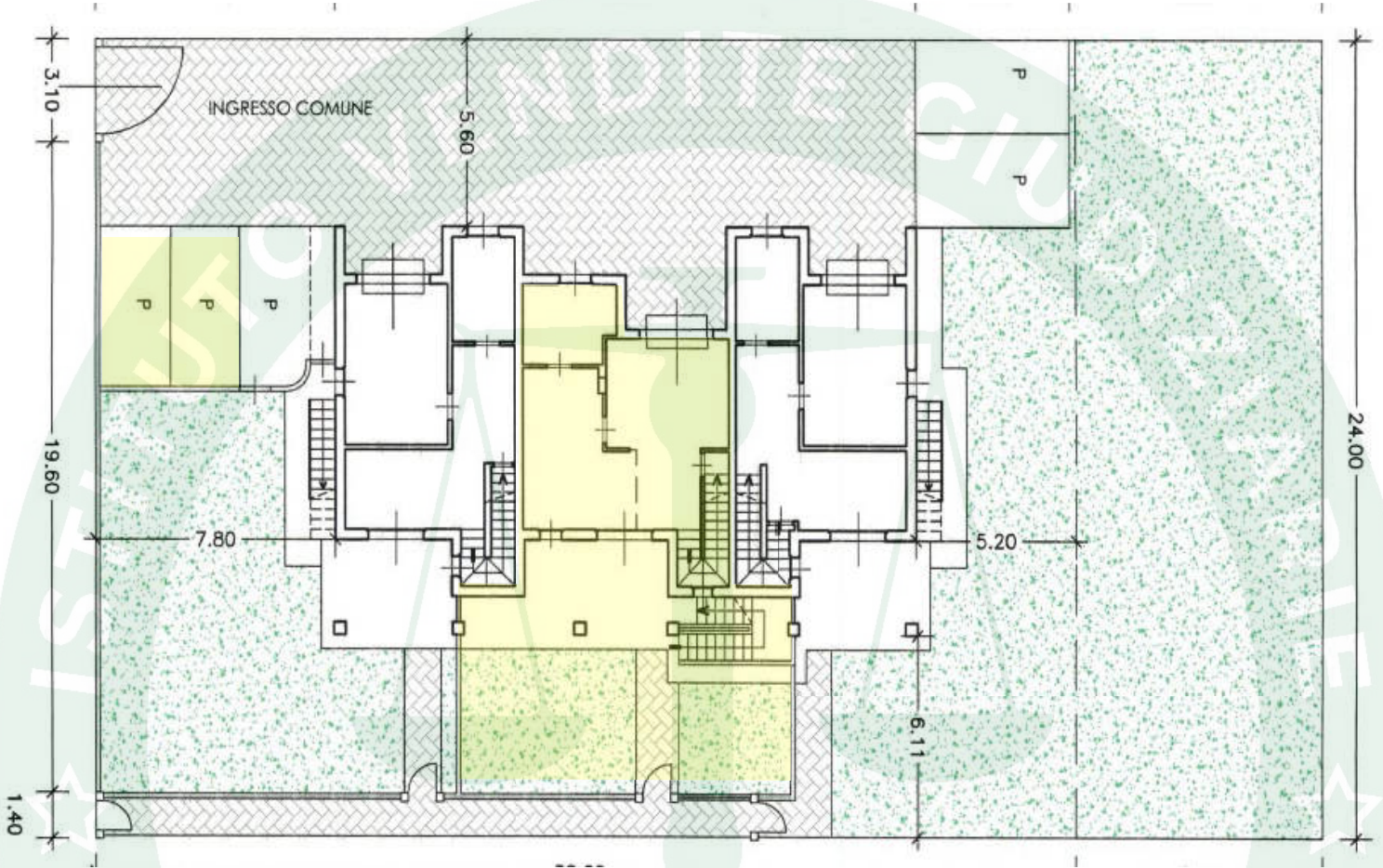
**Area esterna lato ovest**

L'area esterna di proprietà (lato sud), antistante l'unità abitativa di che trattasi, presenta piccolo camminamento pavimentato in autobloccanti e due aree laterali a giardino, ed è delimitata da recinzione costituita da rete plastificata sorretta da paletti metallici.

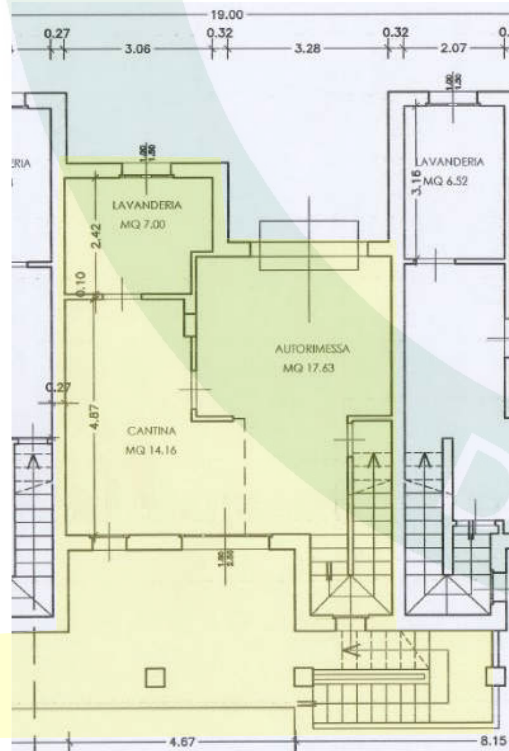


**Area esterna antistante (lato sud) – portico – scala esterna – loggia 1° piano**

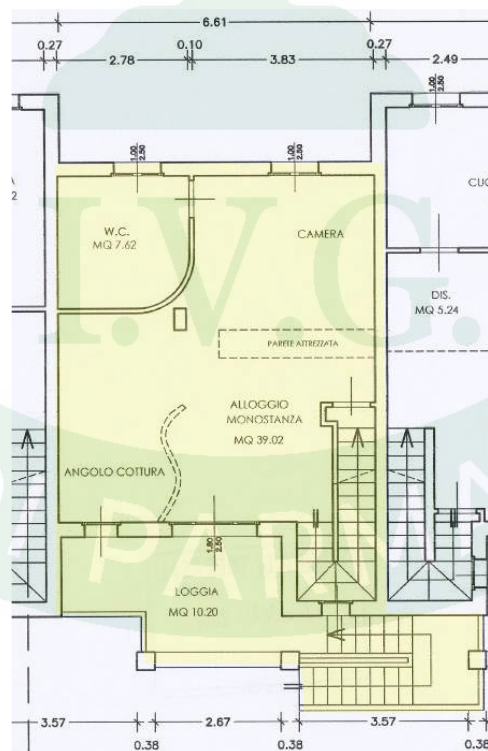
# UNITÀ ABITATIVA E AUTORIMESSA



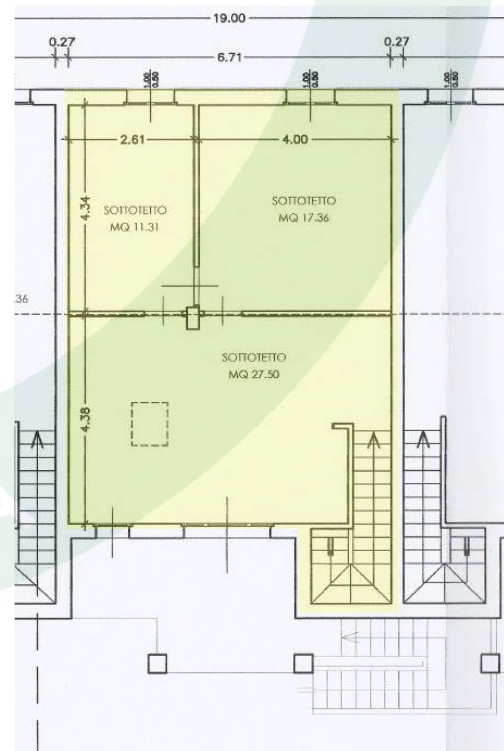
**Planimetria generale (piano terra)**



**Pianta piano terra**



**Pianta piano primo**



**Pianta piano sottotetto**

**STRALCI PLANIMETRIE ALLEGATE ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO**

Dal camminamento pedonale comune si accede all'area esterna, antistante la casa a schiera, e da questa, attraverso il portico e la porta finestra ivi ubicata, a tre ante battenti, si accede alla cantina e adiacente autorimessa, dalla cantina si ha accesso alla lavanderia.

L'accesso carraio all'autorimessa avviene dall'area cortilizia comune posta sul retro del fabbricato, attraverso una porta finestra a quattro ante battenti.

Dall'area cortilizia antistante si accede anche alla scala esterna che porta alla loggia posta al piano primo e, da questa, si ha accesso all'alloggio mono-stanza.

L'accesso al suddetto alloggio posto al piano primo può avvenire anche attraverso una scala interna che, partendo dall'autorimessa posta al piano terra (si segnala la mancanza di compartimentazione), serve il piano primo e prosegue fino a raggiungere il piano sottotetto, non abitabile, ove sono presenti tre locali.

A seguito del sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto dei luoghi non è conforme allo stato licenziato in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di una parete divisoria sulla rampa della scala interna che collega il piano terra al primo per creazione, al piano terra, di un altro "alloggio" mono-stanza, separato da quello posto al piano superiore (allo stato attuale l'alloggio al piano primo è raggiungibile solo attraverso la scala esterna).

Il suddetto "alloggio" al piano terra è stato realizzato mediante:

- installazione di un angolo cottura nel locale cantina;
- utilizzo del locale autorimessa come zona notte;
- creazione, nel locale lavanderia, di un bagno completo di lavabo, wc, bidet e doccia.

Al piano sottotetto si segnalano le seguenti, ulteriori, difformità:

- utilizzo improprio di un locale come camera da letto;
- realizzazione, in un altro locale, di un bagno completo di lavabo, wc, bidet e doccia.

In merito alle suddette difformità si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito 3).

Al piano terra la pavimentazione dei locali autorimessa e cantina (attualmente adibiti ad alloggio) è in piastrelle di ceramica di dimensioni cm 30x30, posate in diagonale, la zona utilizzata come angolo cottura presenta rivestimento ceramico, il locale lavanderia presenta

pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x20.

L'intero piano primo presenta pavimento in piastrelle di ceramica cm 33x33, con posa diagonale, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica cm 20x20.

Due locali al piano sottotetto presentano pavimento in parquet, mentre il locale nel quale risulta realizzato il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

I battiscopa sono in legno.

Le pareti sono prevalentemente tinteggiate con colori tenui. I soffitti del piano terra e piano primo sono intonacati e tinteggiati in colore bianco. Al piano sottotetto è visibile l'intradosso della struttura lignea di copertura, costituita da travi e perlinato. In uno dei locali di sottotetto è presente un lucernario.

In tutti i servizi igienici sono presenti vaso igienico con cassetta di scarico esterna, bidet, lavabo ad incasso, piatto doccia con box, rubinetteria con miscelatori. Al piano terra (nel locale lavanderia) è presente anche una lavatrice e la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento di tutto l'immobile.

Gli infissi esterni sono in legno (tranne quelli del vano scala) con vetrocamera. Alcuni infissi sono dotati di scuri in alluminio con disegno a lamelle fisse chiuse. Presentano bancali e soglie in pietra.

In corrispondenza delle finestre del vano scala sono presenti inferriate.

Le porte interne sono tamburate in legno, cieche, con apertura battente.



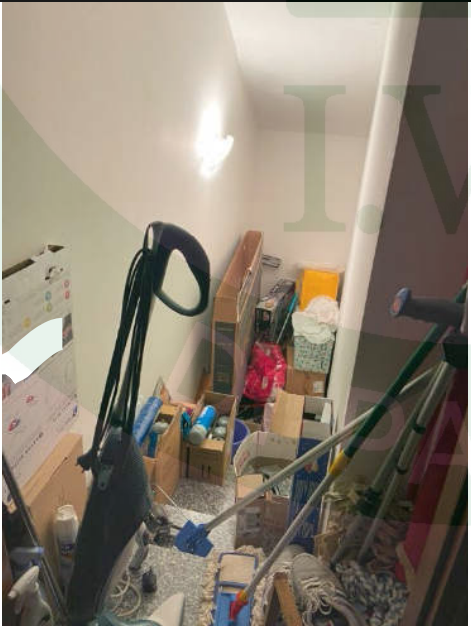
**Piano terra - autorimessa (utilizzata come zona notte)**



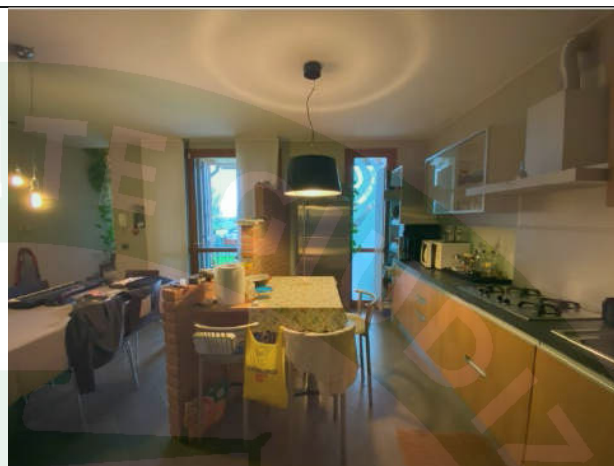
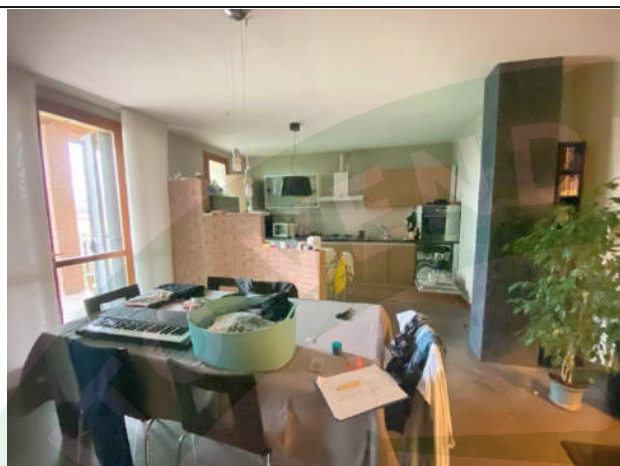
**Piano terra - cantina (adibita a zona soggiorno / angolo cottura)**



**Piano terra - lavanderia (adibita anche a servizio igienico)**



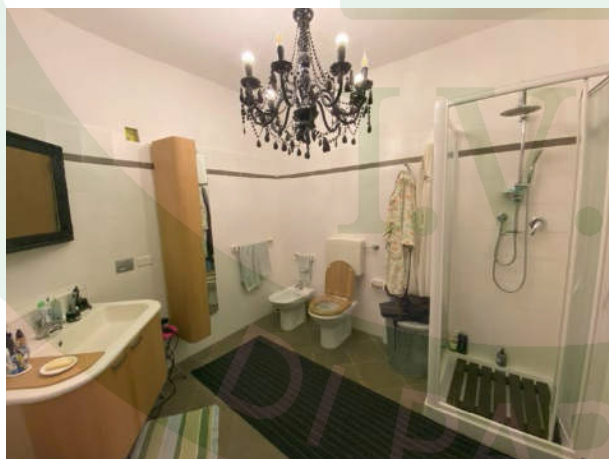
**Piano primo – vista scala interna**



Piano primo – zona soggiorno / angolo cottura



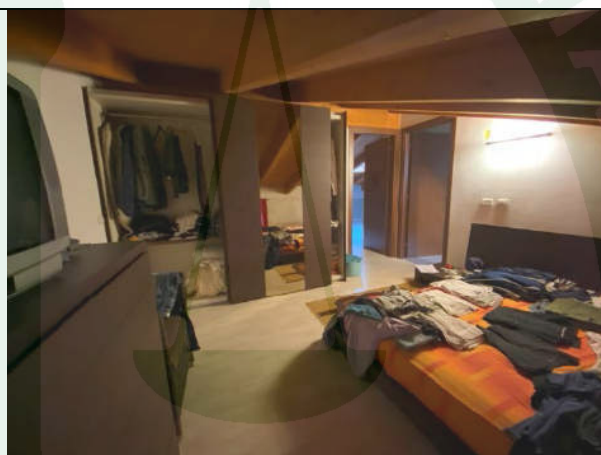
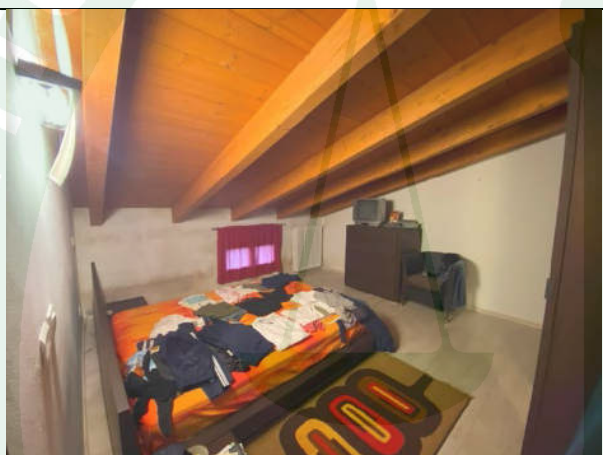
Piano primo – zona soggiorno / zona notte



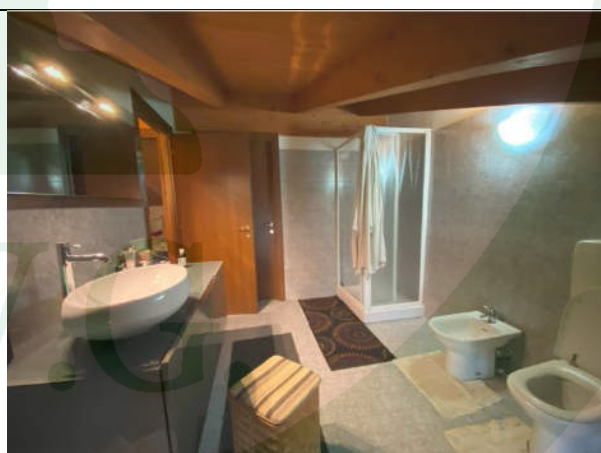
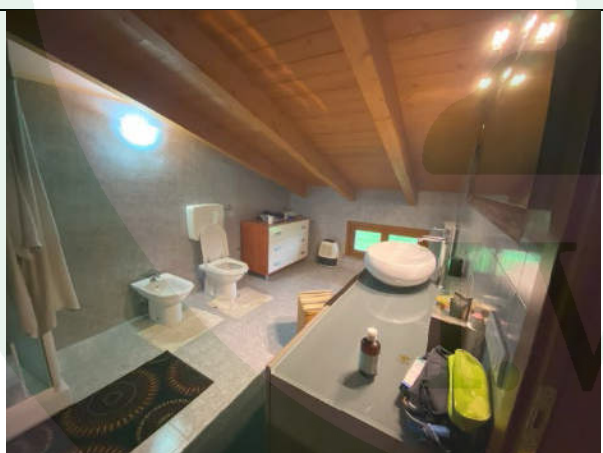
Piano primo – servizio igienico



Piano sottoteto



Piano sottotetto (locale adibito a camera da letto)



Piano sottotetto (locale adibito a servizio igienico)

## Impianti

- termico: l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas posta nel locale lavanderia al piano terra. Sono presenti termosifoni.

- elettrico: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta punti luce in tutti i locali.

- altri impianti: si segnala la presenza di impianto citofonico ed apriporta elettrico, impianto TV centralizzata, impianto telefonico e impianto di condizionamento (a split) con due unità esterne poste sul fronte nord.

La rispondenza degli impianti alle normative di legge, che a vista appare sussistere, potrà essere accertata solo tramite intervento ed esame di tecnico specializzato.

### **Manutenzione**

Gli immobili, nel complesso, risultano in buone condizioni di manutenzione. Si segnalano tracce di infiltrazioni all'intradosso della copertura lignea della loggia.

### **Individuazione lotti**

Lotto unico.

### **QUESITO 2)**

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione dell'edificio ove sono ubicati gli immobili di che trattasi è iniziata in data successiva al 01 settembre 1967.

### **QUESITO 3)**

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il fabbricato ove sono poste le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi, rilasciati dal Comune di Trecasali (PR):

- Permesso di costruire n. 3061, rilasciato il 17/11/2004;
- Permesso di costruire n. 3158, rilasciato il 31/01/2006 quale variante essenziale al PdC n. 3061/2004;
- DIA n. 3316/2007 depositata in data 29/05/2007, prot. n. 2889, quale variante finale al PdC n. 3158/2006.



Agli atti è acclusa la domanda per ottenere il certificato di abitabilità, presentata al Comune di Trecasali in data 31/07/2007, prot. n. 4250. Dalla documentazione ricevuta non risulta che l'amministrazione comunale abbia inviato richieste di ulteriori documenti per cui, stante l'allora normativa, si ritiene che l'abitabilità/agibilità possa intendersi attestata per silenzio assenso.

### **Verifica conformità edilizia urbanistica**

Come già detto, è emerso che lo stato di fatto dei luoghi non è conforme allo stato licenziato in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di una parete divisoria sulla rampa della scala interna che collega il piano terra al primo per creazione, al piano terra, di un altro "alloggio" mono-stanza, separato da quello posto al piano superiore (allo stato attuale l'alloggio al piano primo è raggiungibile solo attraverso la scala esterna).

Il suddetto "alloggio" al piano terra è stato realizzato mediante:

- installazione di un angolo cottura nel locale cantina;
- utilizzo del locale autorimessa come zona notte;
- creazione, nel locale lavanderia, di un bagno completo di lavabo, wc, bidet e doccia.

Al piano sottotetto si segnala:

- utilizzo improprio di un locale come camera da letto;
- realizzazione, in un altro locale, di un bagno completo di lavabo, wc, bidet e doccia.

Le difformità riscontrate non risultano sanabili in quanto i suddetti locali (cantina, lavanderia, autorimessa e locali di sottotetto) devono rimanere superfici accessorie e, pertanto, sarà necessaria una remissione in pristino al fine di rendere lo stato dei luoghi conforme allo stato licenziato. Si prevede, quindi, lo smantellamento dell'angolo cottura al piano terra, il ripristino della lavanderia mediante rimozione dei sanitari e impianti non compatibili con tale funzione, la demolizione della parete divisoria realizzata nella scala interna e lo smantellamento del servizio igienico realizzato nel sottotetto.

Per la realizzazione di tali lavori si stima un importo onnicomprensivo di **€ 3.500,00**.

#### **QUESITO 4)**

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

Il pignoramento di che trattasi non riguarda terreni.

#### **QUESITO 5)**

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Dalle risultanze catastali gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sissa Trecasali, Sez. Urb. 2:

- foglio 14, particella 193, sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 387,34, via Don Giuseppe Fochi n.3, piano T-1-2;
- foglio 14, particella 193, sub 3, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 83,67, via Don Giuseppe Fochi n.3, piano T.

Si segnala un errore nel numero civico riportato nell'indirizzo indicato nelle visure catastali (civico n.3), il civico corretto è il n.4. Si segnala, inoltre, un errore nelle superfici catastali riportate nella visura dell'unità abitativa.

Dalla verifica effettuata risulta che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali.

#### **Verifica conformità catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, per quanto è stato possibile visionare, è emerso che lo stato di fatto dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali. Si rilevano i medesimi utilizzi non conformi, riscontrati anche rispetto allo stato licenziato, per i quali si è prevista una rimessione in pristino dei luoghi.

#### **QUESITO 6)**

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**Il pignoramento trascritto in data 18/08/2023** presso l'Agenda del Territorio, Uff. di PARMA, R.G. 17716, R.P. 13532, riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari di che trattasi, appartenenti al debitore esecutato per la quota di 1/1.

Alla data di notifica del pignoramento la debitrice esecutata era intestataria di tali immobili in forza ad atto di compravendita del notaio dott. Giuseppe Iannello del 24/07/2007, Rep. 19.925, Racc. 2.139, trascritto a Parma il 03/08/2007, R.P. 12437.

**QUESITO 7)**

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**Provenienza ventennale dei beni**

Le unità immobiliari in esame sono pervenute alla debitrice esecutata per acquisto fattone dalla .....  
..... giusto atto di compravendita del notaio dott. Giuseppe Iannello del 24/07/2007, Rep. 19.925, Racc. 2.139, trascritto a Parma il 03/08/2007, R.P. 12437.

Gli immobili sono pervenuti alla suddetta società per averli costruiti su area (già identificata al Catasto Terreni al foglio 14 dalle particelle 141, di ha 00.06.51, e 142, di ha 00.03.17), acquistata con atto di compravendita del notaio dott. Mario ROSSI, in data 23/09/2005, rep. n. 41222/4330, registrato a Parma il 30/09/2005 al n. 10072 ed ivi trascritto il 30/09/2005 ai nn. 27417 R.G. e 17851 R.P., dai coniugi Sigg. ....

Tale area era pervenuta ai Signori ..... per acquisto dalla società ....., con sede in ....., con atto di compravendita del notaio dott. Giulio ALMANZI, in data 23/12/2003, rep. n. 64309/17879, registrato a Parma il 14/01/2004 al n. 338 ed ivi trascritto il 15/01/2004 ai nn. 915 R.G. e 609 R.P..

Alla società ....., la suddetta area era pervenuta con atto di compravendita del notaio Giulio ALMANZI in data 19/11/2001, rep. n. 56156, registrato e trascritto a Parma il 23/11/2001 ai nn. 21554 R.G. e 14637 R.P., per acquisto .....  
....., con sede in .....

**Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**(pregiudizievoli)**

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1) Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 03/08/2007 al n. 5490 del Reg. Part., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 24/07/2007 a ministero del notaio dott. Giuseppe Iannello, Rep. 19.926, Racc. 2.140,

1a) a favore della ....., per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà,

1b) contro ....., per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

**2) Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il 30/12/2011 al n. 5128 del Reg. Part., derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma in data 28/12/2011, Rep. 2882/2011,

2a) a favore della ....., per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà,

2b) contro ....., per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

**3) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Parma il 17/12/2021 al n. 4367 del Reg. Part., derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, emesso ..... in data 16/12/2021, Rep. 2079/7821,

3a) a favore di ..... per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà,

3b) contro ....., per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

**4) Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Parma rep. 2972/2023 del 03/07/2023, trascritto a Parma in data 18/08/2023 al n. 13532 del Reg. Part.,

4a) a favore di ..... per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà,

4b) contro ....., per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

**QUESITO 8)**

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

**Indicazione della superficie lorda e commerciale con esplicitazione dei coefficienti**

## utilizzati

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti.
- Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
  - 100% superficie vani principali e accessori a servizio diretto, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali,
  - 50% superficie muri di confine con altre unità immobiliari,
  - 50% superficie vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali (piano terra e sottotetto),
  - 30% superficie porticati / terrazzi comunicanti con i vani principali,
  - 10% della superficie esterna di pertinenza.

Per quanto riguarda l'autorimessa, tenuto conto che non risulta fisicamente indipendente dall'unità immobiliare, viene considerata alla stregua dei vani accessori a servizio indiretto.

<b>ABITAZIONE e AREE CORTILIZIE (CASA A SCHIERA) + AUTORIMESSA</b>			
	Sup. lorda mq (circa)	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale mq (circa)
<b>ABITAZIONE piano primo</b>	58,62	100%	58,62
<b>LOCALI piano terra e sottotetto</b>	85,54	50%	42,77
<b>PORTICO e LOGGIA</b>	29,45	30%	8,84
<b>AREE ESTERNE DI PERTINENZA</b>	77,36	10%	7,74
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>117,97</b>

## Determinazione valore di mercato

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Sissa Trecasali, semestre 2/2023, per la zona E1 Suburbana/RONCOCAMPOCANNETO (nella quale rientrano gli immobili in oggetto) si desume un valore di mercato unitario

compreso tra €/mq 570,00 ed €/mq 720,00, per abitazioni civili con uno stato conservativo normale, mentre per ville e villini tale valore è compreso tra €/mq 650,00 ed €/mq 870,00.

Dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma (edito dalla C.C.I.A.A. di Parma) 2° semestre 2023, per vendita di abitazioni di 1° fascia (nuovo o ristrutturato), nel comune di Sissa, emergono quotazioni comprese tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.500,00.

In base alle quotazioni emerse, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, si ritiene equo assumere a riferimento un valore unitario medio pari a 1.100 €/mq per cui, moltiplicando per la superficie commerciale arrotondata a 118 mq, si ottengono i seguenti valori commerciali:

	mq	€/mq	VALORE COMMERCIALE
<b>ABITAZIONE e accessori</b>	118	€ 1.100,00	€ 129.800,00

Applicando le suddette detrazioni, necessarie per la rimessione in pristino in conformità allo stato licenziato, si ottiene:

<b>VALORE COMMERCIALE</b>	<b>€ 129.800,00</b>
<b>DETRAZIONI:</b> spese rimessione in pristino locali soggetti a uso non conforme	- € 3.500,00
<b>VALORE COMMERCIALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>€ 126.300,00</b>

Riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 126.300,00 - 5% (€ 6.315,00) = € 119.985,00 arrotondato ad € 120.000,00.

### Valore finale dei beni

Il valore finale dei suddetti beni, al netto delle predette decurtazioni ed abbattimenti, è pari ad **€ 120.000,00**.

### QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 1) trattasi di lotto unico.

### QUESITO 10)

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili sono occupati dalla debitrice esecutata e famiglia quindi considerati liberi al decreto di trasferimento.

### **Vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

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

Come specificato nell'atto di provenienza, alle unità immobiliari in oggetto competono *"... i diritti, gli obblighi e le servitù attive e passive inerenti, costituiti o richiamati dal titolo d'acquisto della società venditrice, avanti citato, o dagli atti e titoli cui esso rinvia, ed in particolare con i patti, diritti ed obblighi previsti dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Trecasali con atto ricevuto dal Segretario Comunale, in data 26 marzo 2003, rep. n. 3157, debitamente registrato e trascritto a Parma il 14 aprile 2003 ai nn. 9055 R.G. e 6440 R.P., ..."* nonché *"... le servitù attive e passive apparenti nascenti (per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c.) dalla specifica situazione delle unità predette e dei relativi impianti rispetto alle altre porzioni dello stesso edificio ed ai relativi impianti ed enti condominiali;"*.

### Verifica sull'esistenza di censo, livello o uso civico

Il pignoramento di che trattasi riguarda solo fabbricati.

### Enti condominiali

Dall'atto di provenienza si evince che alle unità immobiliari di che trattasi compete *"... la proporzionale quota di proprietà delle parti strutturali del fabbricato in cui le unità immobiliari in oggetto sono comprese e degli impianti d'uso comune per legge o destinazione ai sensi*

degli artt. 1117 e seguenti del cod. civ., nonché - in particolare - la proporzionale quota di proprietà delle porzioni di area adibite rispettivamente ad ingresso carrabile e ad ingresso pedonale ubicate rispettivamente a nord e a sud del fabbricato ...”.

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile

Il fabbricato, ove sono poste le unità immobiliari in oggetto, non è amministrato. Da informazioni reperite durante il sopralluogo risulta che le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 30,00 a bimestre.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.)

Non risultano.

**QUESITO 11)**

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO 12)**

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia ed in allegato sono riportate le planimetrie e la documentazione fotografica.

**QUESITO 13)**

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 25 marzo 2024



L'Esperto Stimatore  
arch. Maria Monopoli

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maria Monopoli".



## ALLEGATI

1. Certificato contestuale
2. Estratto atto di matrimonio
3. Visure catastali
4. Estratto di mappa - planimetrie catastali
5. Documentazione fotografica
6. Copia titoli edilizi elencati in perizia
7. Ispezione ipotecaria
8. Copia atto di provenienza
9. Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
10. Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)