



Tribunale di Parma

Composizione della crisi da sovraindebitamento n. 11 e 12/2019.

Composizione della crisi da sovraindebitamento n. 11 e 12/2019 promossa da Maurizio PAGLIANI e Giuliana COSTI – *Decreto di apertura della liquidazione ex Art. 14 quinquies L. 3/2012* – Apertura decreto: 17.11.2019.

Giudice Delegato: Signor Dott. Enrico VERNIZZI;

Liquidatore: Signor Dott. Giovanni MARCHESINI;

RELAZIONE DI STIMA

relativa ad un appartamento al Piano Terreno, oltre ad autorimessa, in Via Francisco Ferrer n. 3, Località Gavasseto, – Reggio nell'Emilia (RE).



04/11/2021 11:43

San Secondo Parmense, Febbraio 2024

(Geom. Valerio Caraffini)



Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico (*allegato n. 1 fascicolato*) ricevuto dal Signor Liquidatore in data 04.08.2021 (Autorizzazione G.D. del 07.08.2021), ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

Oggetto dell'incarico

L'incarico prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in capo alla Signora Giuliana COSTI.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono così svolte:

- ⇒ accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per la consultazione degli atti notarili di provenienza;
- ⇒ richiesta all'Archivio Notarile di copia degli atti di provenienza;
- ⇒ indagini telematiche per ricavare visure, mappe catastali, atti di provenienza ed ispezioni ipotecarie;
- ⇒ accesso all'Archivio Urbanistico del Comune di Reggio Emilia (RE), per la consultazione delle pratiche edilizie afferenti l'immobile in argomento;
- ⇒ ispezione all'immobile oggetto di stima in data 04.11.2021 ed in data 20.03.2023;
- ⇒ consultazioni con colleghi ed operatori del settore immobiliare della zona per avere un contributo nella successiva determinazione del valore;
- ⇒ consultazione di siti web per la ricerca di "valori per immobili simili (comparabili)", utili nella determinazione del valore;

Proprietà ed eventuali comproprietari

Proprietaria degli immobili oggetto di stima è la Signora **Giuliana COSTI**, nata a Reggio nell'Emilia (RE) il 12.08.1963, (c.f. CST GLN 63M52 H223X), ivi residente in Via G. Sempreverdi n. 11, titolare dell'intera piena proprietà.

Regime patrimoniale

Dall'atto di provenienza si ricava che la Signora **Giuliana COSTI**, è coniugata in regime di separazione dei beni.

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un appartamento al Piano Terreno, oltre ad autorimessa in corpo staccato, compresi nell'immobile in Comune di Reggio nell'Emilia, Località Gavasseto, Via Francisco Ferrer civico n. 3, costituito da abitazione trifamiliare composta da fabbricato principale abitativo con circostante terreno di pertinenza e tre fabbricatelli secondari.

1. Piena proprietà, in capo a Costi Giuliana, di unità immobiliare abitativa censita al Catasto Fabbricati di Reggio nell'Emilia al Foglio n. 255 con la particella n. 44 sub. 7;
2. Piena proprietà, in capo a Costi Giuliana, di unità immobiliare autorimessa, censita al Catasto Fabbricati di Reggio nell'Emilia al Foglio n. 255, con la particella n. 185.

Trattasi pertanto di unità immobiliari facenti parte di un Condominio, come oltre precisato.



Nella zona sono presenti soltanto alcuni negozi, bar ed il trasporto pubblico (autobus). Mancano invece tutti gli altri principali servizi dedicati alla persona, quali: banche, posta, prima assistenza ospedaliera, supermercati, scuole, negozi, divertimenti, ecc.. Per usufruirne è necessario accedere a quelli nel Capoluogo di Comune, ad una distanza di circa 9 Km. Il Capoluogo di Comune, che è anche Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'ospedale, della ferrovia e del raccordo autostradale dista, come detto, circa 9 chilometri. La Località di Gavasseto è altimetricamente ubicata a circa 60 m.s.l.m..

Stato di possesso del bene

L'immobile, al momento del sopralluogo, era nella disponibilità della Signora Giuliana Costi.

Provenienza

I beni in esame, ed altri, furono edificati su terreno acquistato da Costi Giuliano, dante causa degli attuali proprietari, per la quota indivisa di 1/4, con atto Notaio Dott. Vittorio Casotti in data 29.09.1970, repertorio n. 18.803/12.584.

Quanto oggi in esame pervenne in capo al Sig. Costi Giuliano, per la piena proprietà:

- Con atto di compravendita e divisione Notaio Sig. Dott. Aloisio Salvatore del 17.12.1986, repertorio n. 70.313/9.857, trascritto alla CC.RR.II. di Reggio Emilia il 17.01.1987 al n. 706 del Registro Particolare;
- Con atto di compravendita Notaio Sig. Dott. Federico Grasselli del 01.03.1993, repertorio n. 27.736/6.566, trascritto alla CC.RR.II. di Reggio Emilia l'11.03.1993 al n. 1.974 del Registro Particolare.

I beni stessi sono successivamente pervenuti in capo a Costi Giuliana e Costi Floriano per 1/2 cadauno della piena proprietà:

- per successione del padre Costi Giuliano (deceduto il 05.02.2001) come da denuncia del 07.06.2001, n. 1.739/715, trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Reggio Emilia il 12.02.2004 al n. 2.390 del Registro Particolare (piena proprietà dei beni devoluta per 1/3 ciascuno ai figli Costi Giuliana e Floriano e per 1/3 al coniuge Tamelli Adele);
- per successione della madre Tamelli Adele (deceduta il 16.06.2011) come da denuncia del 23.05.2012, n. 1.739/9.990/12, trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Reggio Emilia il 04.01.2013 al n. 191 del Registro Particolare (1/3 della piena proprietà dei beni devoluta in parti uguali ai figli Floriano e Giuliana Costi); in data 04.01.2024, al n. 258 del Registro Particolare, è stata inoltre trascritta accettazione tacita di eredità.

Infine, con atto di divisione a ministero Notaio Sig. Dott. Giulio Almansi in data 15.12.2023, repertorio n. 1.3013, raccolta n. 720, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia in data 04.01.2024 al n. 259 del Registro Particolare alla Sig.ra Costi Giuliana sono stati assegnati i beni oggi in esame.

Si allegano: *copia atti di provenienza citati e relative note di trascrizione (atto 17.12.1986, atto 01.03.1993, atto 15.12.2023);*

copia note di trascrizione successioni e accettazione citate (12.02.2004, 04.01.2013 e 04.01.2024). (allegato n. 2 fascicolato);

Servitù

Non sono state rilevate servitù trascritte. Dall'atto di provenienza si legge: ".....con le servitù attive e passive inerenti, anche se qui non specificate e, in particolare, con i diritti e gli obblighi portati e/o richiamati nei citati atti di provenienza indicati in premessa; con gli obblighi e i diritti del condominio a norma di legge;

Estremi catastali attuali

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite come segue nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio nell'Emilia (RE):

- Abitazione: Foglio n. 255, particella n. 44 sub. 7, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale m² 88, rendita € 449,32, Via Francisco Ferrer n. 3, piano terreno;
- Autorimessa: Foglio n. 255, particella n. 185, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 14, superficie catastale totale m² 15, rendita € 49,17, Via Francisco Ferrer n.3, piano terreno.

Vedasi visura al Catasto Fabbricati (ordinaria e storiche) e planimetrie catastali ([allegato n. 3 fascicolato](#)).

Ai fini della corrispondenza, si precisa che l'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato trifamiliare in esame risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia con la particella n. 44 di m² 964, mentre, i fabbricatelli secondari risultano censiti con i mappali 184, di m² 54, 185, di m² 15 e 186 di m² 17.

Si rammenta che le unità in esame sono: abitazione nel fabbricato principale (particella n. 44 sub 7) e fabbricatello autorimessa (particella n. 185).

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa ([allegato n. 4 fascicolato](#)).

Confini

- L'autorimessa Particella n. 185, confina: a nord, ad est e a sud, con area cortiliva comune Particella n. 44; ad ovest, con ragioni dei Comproprietari (mappale 184 sub. 2).
- L'appartamento al piano terreno (Particella n. 44 sub. 7), confina: a nord, in diversi salti, con il portico comune, con il vano scale comune, con il vano centrale termica comune e con l'area cortiliva comune Particella n. 44; ad est, in due salti, con l'area cortiliva comune Particella n. 44; a sud, in due salti, con l'area cortiliva comune Particella n. 44 e subalterno di altra proprietà; ad ovest, in diversi salti, con il portico comune, con il vano scale comune, con il vano centrale termica comune e con l'area cortiliva comune Particella n. 44.

Condominio

Non esiste condominio costituito.

Con l'atto di divisione sopracitato, a scioglimento della comunione, il fabbricato comprendente quanto oggi in esame è diventato un "condominio" e pertanto sottoposto alle relative norme.

Dal citato atto si richiama:

"...con gli obblighi e i diritti del condominio a norma di legge; con le parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

Tra le parti comuni stesse si menzionano: l'area cortilizia circostante di pertinenza, il vano

scala da terra a tetto, il vano centrale termica, l'atrio/portico al piano terra, il sottotetto e il tetto.

Analitica descrizione del bene

Come già detto, l'oggetto di stima è ubicato nella Località di Gavasseto in Comune di Reggio nell'Emilia (RE) ed è costituito da un appartamento al piano terreno compreso in una palazzina trifamiliare e da un'autorimessa autonoma staccata dal corpo principale.



Il bene in esame ha mantenuto le principali caratteristiche costruttive strutturali dell'epoca della sua edificazione; è stato recentemente (circa nell'anno 2.000) riordinato mediante il rifacimento delle pavimentazioni, di una parte di cucina e del bagno ed, al momento del sopralluogo, si presentava in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Le strutture principali verticali, orizzontali e del tetto sono miste in laterizio e cemento armato; il manto di copertura è in tegole a canale; i prospetti sono intonacati e rivestiti con materiale plastico; le grondaie ed i tubi pluviali sono in rame; i davanzali esterni sono in pietra tipo "serena" o similare.

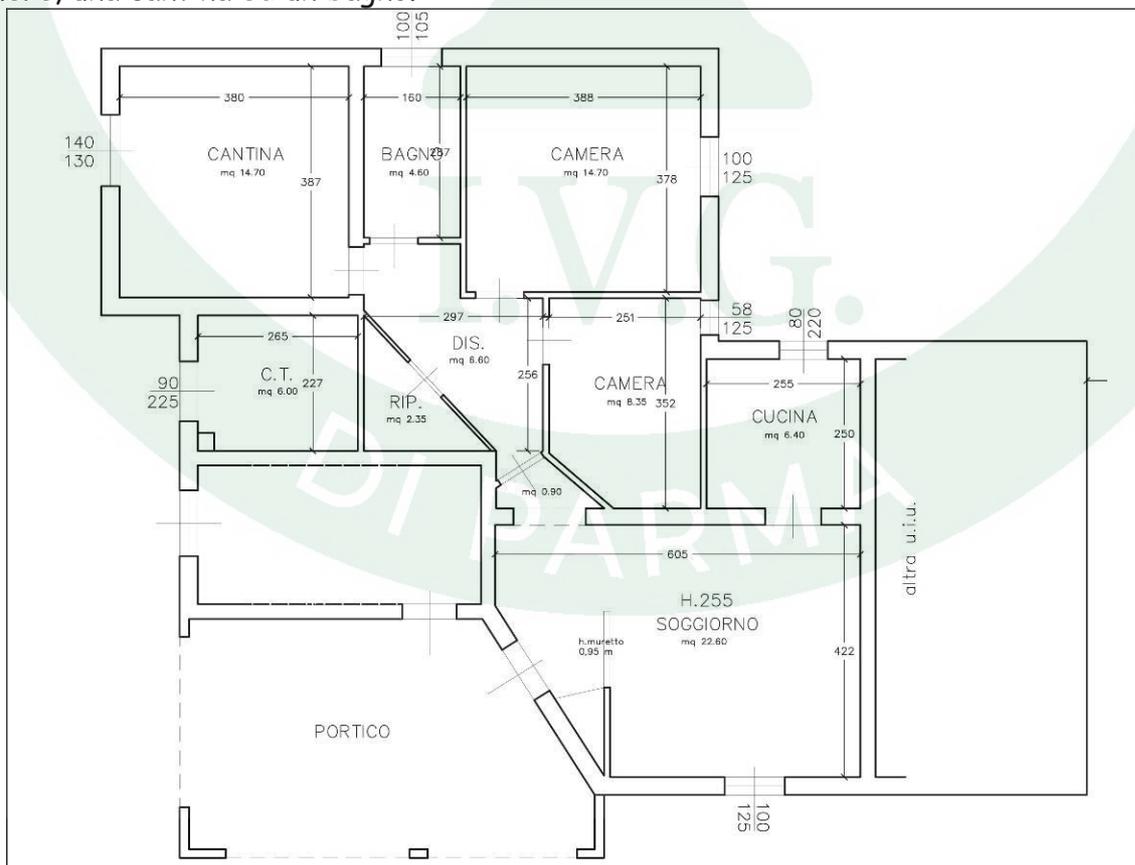


Gli apparecchi di misurazione dell'energia elettrica sono all'interno di un'autorimessa, quello dell'acqua potabile è nel locale caldaia e quello del gas metano di rete è alloggiato in apposito armadietto appoggiato al muro perimetrale esterno.



L'oggetto di stima è così costituito:

Appartamento al piano terreno composto da: un soggiorno, una cucina, due disimpegni, due camere, una cantina ed un bagno.





Tutti gli impianti (luce, acqua, telefono e gas) sono eseguiti sottotraccia; le pareti e le tramezze interne sono in laterizio intonacate a calce e tinteggiate a tempera; i telai delle finestre sono in legno tinto con apertura ad anta; all'esterno le chiusure sono costituite da tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno monopartite impiallicciate; la pavimentazione di tutti i vani è in ceramica di forme e colori diverse; il bagno e la cucina hanno le pareti perimetrali rivestite in ceramica.

il bagno è dotato di lavabo, bidet, water e vasca da bagno.



il riscaldamento avviene mediante una caldaia a camera aperta (non funzionante) alimentata a gas metano di rete ubicata nel locale caldaia (comune anche agli altri appartamenti) ed elementi radianti in acciaio.



Autorimessa autonoma al piano terreno, costituita da un unico vano con struttura prefabbricata in cemento armato.



Le planimetrie hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.

Pregiudizievoli nel ventennio

I beni in esame risultano gravati da:

- Iscrizione in data 21.11.2017, Registro Particolare n. 3.952: Ipoteca conc. amm. per avviso di accertamento esecutivo per complessivi € 144.076,30 (capitale € 72.038,15); colpisce la quota di 1/2 di proprietà Costi Giuliana, a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione, anche in relazione ad altre unità poi assegnate per divisione a Costi Floriano; con annotazione per restrizione dei beni in data 19.01.2024, Registro Particolare n. 168, le unità immobiliari assegnate in sede di divisione a Costi Floriano sono state "liberate";

- Trascrizione in data 26.11.2020, Registro Particolare n. 16.241: Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio; colpisce la quota di 1/2 della piena proprietà in capo a Costi Giuliana, anche in relazione ad altre unità poi assegnate per divisione a Costi Floriano.

Si allegano elenco note in capo a: Costi Giuliana, Costi Floriano, Tamelli Adele, Costi Giuliano; note di trascrizione citate. *(allegato n. 5 fascicolato)*.

Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritiene l'oggetto della presente perizia **non divisibile in lotti**.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Relativamente all'immobile in argomento, mediante accesso agli atti presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Reggio Emilia (Re), sono stati rintracciati i seguenti provvedimenti edilizi (Licenze/Concessioni/Autorizzazioni/Condoni/DIA/SCIA/CIL ecc.):

- Concessione Edilizia n. 2.300/1971 del 16.04.1971;
- Autorizzazione di abitabilità n. 24.151/1972 del 11.02.1973;
- Concessione in sanatoria n. 9.108/86 del 09.02.1990;
- "Autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata a seguito di Concessione in Sanatoria 9.108/86 del 09.02.1990" rilasciata in data 18.05.1992;
- Concessione in sanatoria n. 9.664/86 del 09.11.1992;
- "Autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata a seguito di Concessione in Sanatoria 9.664/86 del 09.01.1992" rilasciata in data 16.12.1992;
- Concessione Edilizia n. 20822/92 del 06.11.1992 avente ad oggetto "ristrutturazione ed ampliamento con incremento di superficie utile";
- Variante alla C.E. n. 20822/92 n. 35027/94 del 16.12.1994;
- Abitabilità per silenzio assenso in data 05.09.2001, relativa alla C.E. n. 20822/92 del 06.11.1992.

Inoltre è stata presentata S.C.I.A. in sanatoria per "difformità esterne e diversa distribuzione degli spazi interni". Pratica n. RNRPFR88T13G337A-202302181059-2756007. Identificativo pec di consegna del 02.05.2023 n. 3F914FB1.03484E58.DD05DE54.D74CAC9E, Protocollo n. 2023/113864. Pratica validata per silenzio assenso poiché non rigettata.

(Frontespizio titoli edilizi/denunce/ecc. allegati con il n. 6 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia.

Il sottoscritto, per quanto di sua competenza, rispetto all'art. 40, comma II della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, dichiara che non esistono preclusioni al riguardo della commerciabilità dei beni in argomento e che questi sono rogitabili.

Conformità catastale.

Paragonando le planimetrie catastali dell'appartamento e dell'autorimessa, con lo stato di fatto

reale dei luoghi alla data della presente, si riscontra una sostanziale coincidenza. Eventuali modeste discrasie (spalline, sguindi, ecc.), non incidono sul calcolo della rendita catastale. Si evidenzia una leggera discrasia nella mappa catastale, relativa alla posizione delle particelle n. 184 e 185 rispetto all'abitazione particella n. 44, dovuta, con tutta probabilità, ad un errore nell'inserimento in mappa, ininfluyente ai fini della commerciabilità.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificate con i loro dati catastali. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per questo immobile non necessita il C.d.U..

Certificazione degli impianti

Non sono stati rintracciati i certificati degli impianti.

Certificazione energetica

Per l'appartamento è stato emesso AP.E. (Attestato di Prestazione Energetica) n. 09251-445629-2023, rilasciato il 09.06.2023 con scadenza al 09.06.2033 e Classe Energetica G.

(A.P.E. allegato con il n. 7 fascicolato).

Stima

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il criterio di stima il più possibile al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo unitario medio, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (www.casa.it, www.immobiliare.it, www.borsinoimmobiliare.it e O.M.I. - Agenzia delle Entrate), che è così ricavata:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Anno 2023 - Semestre 1 - Comune Reggio Emilia, Zona suburbana Sud/Est Gavasseto. Valore minimo per abitazioni civili in stato normale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1150

Valore: €/m² 1.000,00

- Pubblicazione Borsino Immobiliare: Comune Reggio Emilia. Zona Gavasseto Valore medio per abitazioni in fascia media:

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 780	Euro 985	Euro 1.190

Valore: €/m² 985,00

- Pubblicazione immobiliare.it: Appartamento ... €/m² 1.358,00 ridotto del 10 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 144.000
 Appartamento buono stato, Masone - Gavasseto, Reggio Emilia
 5 locali | 106 m² superficie | 1 bagno | No ascensore
 Stai cercando un appartamento per una famiglia a Reggio Emilia? Abbiamo quello che fa per te! In un contesto residenziale tranquillo e circondato dal verde ti...

Valore: €/m² 1.223,00

- Pubblicazione immobiliare.it: Appartamento ... €/m² 1.442,00 ridotto del 10 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

NUOVO € 150.000
 Trilocale via Adolfo Grassi, Masone - Gavasseto, Reggio Emilia
 3 locali | 104 m² superficie | 1 bagno | 1 piano | No ascensore
 Masone - Appartamento due camere (Rif. RV4455) Appartamento di circa 105 mq, posto al primo piano in piccola palazzina senza ascensore, di sole 9 unità abitativ...

Valore: €/m² 1.298,00

- Media prezzo = €/m² 1.126,00, ridotto ad €/m² 1.000,00, per immobile in stato mediocre e per caldaia non funzionante da sostituire.

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Intero appartamento con superfici accessorie ragguagliate: m² 90,00
 Autorimessa: m² 15,00

- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Superficie commerciale appartamento: m² 90,00 x €/m² 1.000,00 = € 90.000,00
 Autorimessa (a corpo): = € 8.000,00
Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = € 98.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni.

Per concludere, considerato quanto sopra ed altresì che la vendita forzata non garantisce l'assenza di vizi occulti, si ritiene di abbattere il valore come sopra determinato di circa il 10%, in arrotondamento, e di assegnare al bene oggetto di stima, disponibile alla procedura di liquidazione, il valore di vendita forzata di € 90.000,00 (euro novantamila/00) in cifra tonda.

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato a tassa di registro nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Liquidatore per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, febbraio 2024

(Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Incarico;
2. Note di Trascrizione e atti di provenienza;
3. Visura al Catasto Fabbricati e planimetrie;
4. Visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa;
5. Ispezioni ipotecarie pregiudizievoli;
6. Frontespizio titoli edilizi;
7. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

I.V.G.

DI PARMA