



**TRIBUNALE DI PARMA (PR)**

**SEZIONE ESECUZIONI**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 133/2023**

**GIUDICE: DOTT. DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE:**

**CONSULENTE TECNICO: ING. CHIARA PRATI**

**nominato con provvedimento in data 20/11/2023**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 11/12/2023**

## I

### 1. PREMESSA

Come espressamente richiesto dal quesito si è provveduto preliminarmente a verificare la documentazione depositata ex art.567 secondo comma c.p.c.; al riguardo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (relazione del 16/11/2023 a firma della dott. notaio Niccolò Tiecco di Perugia).

Per gli immobili pignorati la certificazione notarile ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento ed ha indicato per i beni l'atto derivativo originario, trattasi dell'atto di compravendita a ministero dott. Mario Rossi, rep. 23.234 del 21/11/2000, trascritto a Parma il 21/12/2000 ai nn. 21.114 reg. gen. e 13.998 reg. part.

Come desumibile dalle visure storiche reperite dalla scrivente ed allegate alla presente relazione, i mappali che individuano i beni pignorati derivano dai mappali 262 e 263 del foglio 12 del Comune di Felino, per Variazione Modifica identificativo del 21/08/2006 Pratica n.PR0115559 in atti dal 21/08/2006 Variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n.21092.2/2006).

Relativamente allo stato civile dei debitori si precisa che \_\_\_\_\_, come da certificati allegati alla presente relazione.

### 2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Sig.ra \_\_\_\_\_.

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_.

Sig.ra \_\_\_\_\_.

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_.

Regime patrimoniale: le debtrici sono \_\_\_\_\_ (cfr. certificati di stato civile reperiti ed allegati alla presente relazione).

### 3.RECAPITI:

Cell. \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_.

## II

### 1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

1) Piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna della \_\_\_\_\_: abitazione di tipo civile

sita nel Comune di Felino (PR) e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12 mappale 648 sub.3, p. T-1, cat. A/2, vani 10,5, classe 2, rendita 1.177,52 €;

2) Piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna della \_\_\_\_\_: abitazione di tipo civile sita nel Comune di Felino (PR) e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12 mappale 648 sub.4, p. T-1, cat. A/2, vani 4,0, classe 2, rendita 495,80 €;

3) Piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna della \_\_\_\_\_: abitazione di tipo civile sita nel Comune di Felino (PR) e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12 mappale 648 sub.5, ente comune;

4) Piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna della \_\_\_\_\_: abitazione di tipo civile sita nel Comune di Felino (PR) e censita al Catasto Terreni Comune al foglio 12 mappale 648, ente urbano, consistenza 7 are 32 centiare.

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

C'è corrispondenza. Si segnala un'imprecisione nell'indicazione dei vani catastali dell'unità sub.3, che da visura aggiornata sono pari a 9,5 vani e non 10,5, come indicato nell'atto di pignoramento.

Variazioni Catastali effettuate: come desumibile dalla visura storica reperita dalla scrivente, gli attuali mappali che identificano i beni derivano dai mappali 262 e 263 del foglio 12 del Comune di Felino, per Variazione Modifica identificativo del 21/08/2006 Pratica n.PR0115559 in atti dal 21/08/2006 Variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n.21092.2/2006). Per ulteriori dettagli e modifiche inerenti a variazioni del classamento, si faccia riferimento alla visura catastale storica.

## **3. S/UDDIVISIONE IN LOTTI**

Il bene è unico e non vi è suddivisione in lotti.

## **4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'**

I beni sono stati pignorati per la piena proprietà.

## **5. CREDITO FONDIARIO**

Nei confronti della “\_\_\_\_\_”, rispetto al mutuo del Notaio dott. Mario Rossi, Rep. 43.385 del 16/05/2006, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 “*T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia*” approvato con D.L. 385/1993; l'ipoteca ha colpito i vecchi mappali che identificano gli immobili. Si precisa che gli immobili sono gravati da un secondo mutuo fondiario,

sempre a favore della “\_\_\_\_\_.”, sottoscritto con atto del dott. Mario Rossi, Rep. 45.269 del 18/09/2007.

## **6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'**

Gli immobili non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

## **7. VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA A I.V.A.**

Si precisa che la vendita dei beni non è soggetta a I.V.A., trattandosi di immobili di proprietà di persone fisiche, né sussistono i presupposti per l'esercizio dell'opzione I.V.A., essendo trascorsi oltre cinque anni dal termine della realizzazione degli immobili o della loro ristrutturazione.

### **III**

#### **LOTTO 1**

**BENI IN FELINO (PR), via Ada Corbellini n°8.**

#### **1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**

I beni che costituiscono il presente lotto appartengono alle \_\_\_\_\_, residenti a \_\_\_\_\_.

#### **2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI**

Non vi sono altri comproprietari.

#### **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Diritto reale pignorato: piena proprietà. Si precisa che il pignoramento nel suo complesso ha colpito la piena proprietà degli immobili, le debentrici possiedono ciascuna la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ .

Indirizzo: via Ada Corbellini n°8, Felino (PR).

Tipologia: piena proprietà di una villa bifamiliare con relative pertinenze posta a Felino (PR) in via Ada Corbellini n°8.

Piano: il fabbricato pignorato è costituito da due piani fuori terra.

Superficie Commerciale: circa 332,30 mq.

Estremi Catastali: i beni oggetto della presente esecuzione risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Felino:

- Appartamento: foglio 12 mappale 648 sub.3;
- Appartamento: foglio 12 mappale 648 sub.4;

l'area di accesso al bene e comune a tutti i sub è identificata dal mappale sub.5, classificato quale bene comune non censibile.



Corrispondenza con il Catasto Terreni: si fa presente che l'area di sedime e quella che circonda il fabbricato, risulta così identificata al N.T.C. del Comune di Felino foglio 12 mappale 648, qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 732 mq.



Foto 1 - Vista satellitare con individuati i beni oggetto di pignoramento (contorno approssimato)

Confini (desunti dall'estratto di mappa): la villa bifamiliare oggetto di pignoramento, comprensiva dell'area cortiliva circostante di pertinenza, confina: a nord con il mappale 837, a ovest con i mappali 837-75-827, a sud con i mappali 827 e 153, a est con i mappali 721-722-723-725.

Eventuali Pertinenze e Accessori: è di pertinenza alla villa l'area cortiliva che circonda il fabbricato; si precisa che tale area, per la maggiore estensione, catastalmente è di pertinenza al solo sub.3.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: non vi è suddivisione in millesimi.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

##### **a) Caratteristiche dell'immobile:**

Il fabbricato oggetto di relazione è una villa bifamiliare con relative pertinenze. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è costituito da due piani fuori terra, l'edificio è circondato su tre lati dall'area cortiliva di pertinenza in parte adibita giardino. In particolare nella villa sono state realizzate due distinte unità

immobiliari, una di ampie dimensioni che occupa la porzione sud del piano terra e tutto il piano primo del manufatto e un appartamento di più piccole dimensioni, ricavato nella porzione nord del piano terra. Per una maggior chiarezza, si procederà ad una descrizione dettagliata delle singole unità seguendone la suddivisione catastale.

- a) Villa bifamiliare unità principale con relative pertinenze, unità sub.3;
- b) Villa bifamiliare appartamento con pertinenze, unità sub.4.

**A) Villa bifamiliare unità principale – Unità sub. 3**

Tipologia del Cespite e dello Stabile: l'unità immobiliare principale e di maggiori dimensioni occupa la porzione sud del piano terra della villa e tutto il piano primo.

Superficie commerciale: circa 235,75 mq. Si specifica che la superficie del bene ricomprende anche quella dei due vani scala realizzati all'interno del fabbricato in quanto catastalmente attribuiti a questa unità (sub.3) e quindi anche quello che si trova nello spigolo nord-ovest dell'edificio, che mette in comunicazione diretta tra loro le due unità.

Composizione interna: l'unità è costituita da un'ampia zona giorno con angolo cottura, che occupa tutto il piano terra della porzione sud del fabbricato; in particolare questa porzione di edificio è a doppio volume ed è caratterizzata dalla presenza di un soppalco accessibile da una scala interna in legno e ferro. A tale piano si trovano anche un servizio igienico, disimpegni e ripostigli, di cui uno accessibile solo dall'esterno. Sui prospetti sud ed est è stato poi realizzato un ampio porticato.

Al piano primo, accessibile da un vano scala interno al fabbricato, è stata realizzata la zona notte, nella quale sono state ricavate tre camere da letto, di cui due di ampie dimensioni e due servizi igienici. L'accesso al piano primo è reso possibile da un ulteriore vano scala realizzato nello spigolo nord-ovest del fabbricato, che mette in comunicazione tale piano con l'unità catastale sub 4 realizzata al piano terra; si precisa che le due unità non sono fisicamente separate, infatti tramite tale vano scala è possibile passare da una all'altra.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area cortiliva esterna che circonda il bene e che è catastalmente attribuita a tale unità; l'accesso è reso possibile da tre porte che si attestano sui prospetti est e sud del fabbricato.

Condizioni di Manutenzione: il bene si trova generalmente in discrete condizioni di manutenzione.

Si segnala la presenza di macchie di umidità sui prospetti esterni del fabbricato imputabile a fenomeni



di umidità da risalita. Le proprietarie hanno lamentato alla scrivente problemi di perdite ed infiltrazioni d'acqua dalla copertura durante eventi piovosi, di cui però la scrivente non ha avuto riscontro diretto.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): i pavimenti dell'unità immobiliare ed i rivestimenti dei servizi igienici e della zona cottura sono in ceramica, ad eccezione del pavimento del soppalco in cui è stato posato del parquet di legno. Tutti i serramenti esterni, anche le porte di ingresso, sono in legno dotati di vetro camera e scuri in legno.

Impianti:

- termico: autonomo con riscaldamento a pavimento al piano terra e distribuzione di tipo tradizionale a radiatori nei vani del piano primo; nella zona giorno è presente un camino. L'immobile è dotato di predisposizione per l'impianto di condizionamento.
- elettrico: l'impianto è realizzato sottotraccia.

Visto che il bene è di recente edificazione ed è dotato del certificato di agibilità e conformità gli impianti si ritengono a norma.

#### **B) Villa bifamiliare appartamento – Unità sub.4**

Tipologia del Cespite e dello Stabile: l'unità sub.4 è un piccolo appartamento che occupa la porzione nord del piano terra del fabbricato; tale unità è priva di area cortilizia ad eccezione di un piccolo camminamento posto sul prospetto est dell'edificio che permette di accedere all'immobile.

Superficie commerciale: circa 96,55 mq. Si specifica che tale superficie non comprende lo spigolo nord-ovest del fabbricato in cui è stata realizzata la scala interna che permette di accedere al piano primo, che è catastalmente attribuita all'unità sub.3 descritta al punto precedente.

Composizione interna: l'appartamento ha altezza interna di circa 2,90 m sotto travetto ed è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, mentre nella zona notte si trovano due camere da letto e un ampio bagno dotato di antibagno.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare avviene dal camminamento esterno, che catastalmente è attribuito a tale unità; l'accesso è reso possibile da una porta che si attesta sul prospetto est dell'edificio.

Condizioni di Manutenzione: l'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione e non sembra necessitare di particolari interventi se non al tinteggio dei vani, molto rovinato e alla presenza

di alcune macchie di umidità nel soggiorno, imputabili probabilmente ad una gestione non ottimale del bene con il mancato rispetto dei minimi ricambi/scambi d'aria con l'esterno.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): i pavimenti dell'unità immobiliare sono in ceramica, impiegata anche per realizzare i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura, ad eccezione di quelli delle due camere da letto dove è stato posato del parquet di legno. Tutti i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e scuri in legno, le porte interne sono in legno, mentre la porta di ingresso è in legno e vetro.

Impianti:

- termico: autonomo con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori.
- elettrico: l'impianto è realizzato sottotraccia.

Visto che il bene è dotato del certificato di agibilità gli impianti si ritengono a norma.

#### **b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive: i beni oggetto di relazione sono ubicati a Felino, Comune posto nella zona collinare est della provincia di Parma a circa una quindicina di km dalla città a cui è collegato regolarmente più volte al giorno da un servizio di autobus. I beni si trovano in prossimità del centro del paese, in cui si trovano tutti i servizi e che può essere comodamente raggiunto anche a piedi.

### **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

Il bene oggetto di pignoramento è una villa bifamiliare con relative pertinenze, costituita da un corpo di fabbrica di forma rettangolare nel quale sono state ricavate due distinte unità immobiliari. L'edificio è costituito da due piani fuori terra ed è circondato su tre lati dall'area cortiliva di pertinenza in parte pavimentata.

La struttura portante è di tipo misto con elementi in cemento armato e murature portanti realizzate con blocchi di laterizio, il solaio intermedio e la copertura sono stati realizzati con travi e travetti di legno, lasciati a vista. Esternamente il fabbricato si presenta con le facciate intonacate e tinteggiate ed alcune porzioni rivestite con mattoni faccia vista. Sul prospetto sud ed ovest dell'edificio si trova un ampio porticato realizzato con pilastri rivestiti con mattoni faccia vista e travi di legno e tavolato lasciato sempre a vista.





**Foto 2 - Prospetto fronte strada**



**Foto 3 - Prospetto sud ed ovest**

Le condizioni di manutenzione del fabbricato nel suo complesso sono discrete; in corso di sopralluogo a livello del piano terra sul prospetto est sono state rilevate diverse ed importanti macchie di umidità, imputabili a fenomeni di umidità da risalita, inoltre in alcuni locali del piano primo è stata rilevata la presenza di leggere cavillature e crepe in corrispondenza di alcuni travetti della copertura. Le proprietarie inoltre hanno lamentato alla scrivente, fenomeni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura durante eventi meteo avversi.

- Accessi (pedonale e carrabile): l'accesso al bene avviene dall'area cortiliva comune, a cui si accede da due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile che si attestano entrambi su via Corbellini. Si precisa che tale via è una strada privata ad uso dei diversi fabbricati che si attestano sulla via.
- Piani: il fabbricato è costituito da due piani fuori terra.
- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale): non esiste condominio.

## **6. STATO DI POSSESSO**

L'unità sub.3 è utilizzata dalle debentrici, che vi risiedono; si segnala che su una delle camere da letto del piano primo è stato stipulato un contratto di affitto con \_\_\_\_\_, parente prossima delle debentrici. Si fa presente che nella registrazione del contratto è indicata una scadenza diversa ed inferiore, a quella riportata nel contratto di affitto, 28/11/2022, anziché 28/10/2026. Si rimette al giudizio del G.E. il valutare se tale discrepanza, dovuta probabilmente ad un refuso nella registrazione del contratto, inficia o meno l'opponibilità del contratto alla procedura.

**a) dati del detentore:** \_\_\_\_\_.

**Codice fiscale:** \_\_\_\_\_..

**b) Titolo in base al quale detiene il bene:**

Titolo: Contratto di affitto fabbricati ad uso abitativo.

Data inizio del contratto: 28/10/2022;

Corrispettivo di locazione: € 3.000,00 annuali, si ritiene congruo il prezzo pattuito.

Data di scadenza del contratto: 28/10/2026 da contratto 28/11/2022 da registrazione;

Data di registrazione del contratto: 24/11/2022.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

L'unità sub.4 è invece occupata da altro soggetto.

**a) dati del detentore:** Sig. \_\_\_\_\_.

**Codice fiscale:** \_\_\_\_\_.

**b) Titolo in base al quale detiene il bene:**

Titolo: Contratto di locazione abitativa agevolata.

Data inizio del contratto: 01/06/2018;

Corrispettivo di locazione: € 6.000,00 annuali, si ritiene congruo il prezzo pattuito.

Data di scadenza del contratto: 31/05/2024, rinnovabile per altri due anni;

Data di registrazione del contratto: 21/06/2018.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

## **7. PROVENIENZA VENTENNALE**

Dalla disamina della relazione notarile in atti si evince che il bene appartiene alle debitrice, per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuna, avendolo queste ricevuto in dono \_\_\_\_\_ con atto di donazione a ministero dott. notaio Mario Rossi, rep. 49.439 del 21/01/2013, trascritto a Parma il 19/02/2023 ai nn. 3.177 reg. gen. e 2.041 reg. part.

Alla sig.ra \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a ministero dott. notaio Mario Rossi, rep. 42.226 del 12/01/2006, trascritto a Parma il 10/02/2006 ai nn. 4.025 reg. gen. 2.355 reg. part., avendolo acquistato da \_\_\_\_\_, a cui apparteneva dall'anno 2000, per mezzo di compravendita a ministero dott. Mario Rossi, rep. 23.234 del 21/11/2000, trascritto a Parma il 21/12/2000 ai nn. 21.114 reg. gen. e 13.998 reg. part.

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

1. Contratto di locazione a favore del \_\_\_\_\_, che grava l'unità sub.4; la scadenza

del contratto è fissata al 31/05/2024 ed è rinnovabile di altri due anni.

2. Contratto di locazione a favore \_\_\_\_\_, che grava una delle camere da letto dell'unità sub 3. Viste le discrepanze rilevate nel contratto e descritte al precedente paragrafo 6, si rimette al giudizio del G.E. il valutare se anche tale contratto sia opponibile o meno alla procedura;
3. Servitù passiva di passaggio a favore delle proprietà confinanti, gravante l'originario mappale 129 del foglio 12, da cui deriva l'attuale mappale 648, come meglio indicato nell'atto di provenienza del bene (atto di donazione a ministero dott. notaio Mario Rossi, rep. 49.439 del 21/01/2013);
4. Diritto di irrigazione mediante l'acqua prelevata dal Canale di Felino e con la relativa quota associativa della Società del Canale di Felino come meglio indicato nell'atto di provenienza del bene (atto di donazione a ministero dott. notaio Mario Rossi, rep. 49.439 del 21/01/2013).

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

1. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 31/05/2006 ai nn. 14.260 reg. gen. e 3.536 reg.part. in favore di “ \_\_\_\_\_”.
2. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 04/10/2007 ai nn. 25.898 reg. gen. e 6.270 reg.part. in favore di “ \_\_\_\_\_.”;
3. Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma (PR) il 06/10/2023 rep. 4.069/2023 trascritto a Parma (PR) il 14/11/2023 al numero 23.224 reg. gen. e 17.625 reg.part. a favore di \_\_\_\_\_, creditore procedente.

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

Come risulta dalle informazioni reperite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, i beni oggetto di relazione sono stati realizzati in data successiva al 01/09/1967, sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- PdC (Permesso di Costruire) n°2005/106 del 22/03/2006, inerente alla costruzione del fabbricato;
- D.I.A (Denuncia di Inizio Attività) n°2005/106/1d, del 28/06/2007, titolo di variante al precedente.

In data 04/10/2007 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità n°2005/106.



Nel corso del sopralluogo ai beni si è rilevato che i beni sono generalmente conformi alle planimetrie allegate ai titoli edilizi depositati ad eccezione di qualche lieve discrepanza nelle misure dei vani che ricade nei limiti di tolleranza ammessi dalla norma.

Si segnala inoltre che sia nell'unità sub.3 a livello del piano primo, nella porzione nord del fabbricato, sono state rilevate alcune leggere traslazioni delle pareti divisorie interne che vanno a modificare le dimensioni della camera da letto ricavata nello spigolo nord est del fabbricato e di conseguenza quelle del disimpegno e del servizio igienico ad essa adiacenti. Nella stessa porzione nell'unità sub.4 la larghezza del bagno è inferiore a quella indicata in pianta, forse per un ispessimento delle pareti interne.

Trattandosi di una lieve difformità inerente a pareti di separazione interna, realizzate molto probabilmente durante l'esecuzione dei lavori e poiché per l'immobile, come fatto presente dal tecnico Comunale geom. Casazza, è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, in seguito a sopralluogo di tecnico del Comune, si ritiene che le difformità riscontrate non debbano considerarsi una violazione edilizia, ma possano ricadere nei limiti di tolleranza ammessi dalla L.R. 23/2004, così come modificata dalla L.R. 24/2017 (art. 19 bis, comma 1 ter della L.R. n.23 del 2004, difformità tollerate in sede di agibilità). Per tale motivo, per l'immobile oggetto di pignoramento, al momento, non dovrà essere presentata nessuna pratica in sanatoria, ma le lievi difformità riscontrate dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, quindi solo contestualmente alla presentazione di una nuova pratica edilizia.

Dal punto di vista catastale, oltre a quelle prima descritte, è stata riscontrata una imprecisione nell'altezza dei locali dell'unità sub.4, indicata genericamente pari a 270 cm, senza precisare a quale altezza (media, sotto trave, travetto, etc..), ci si riferisca.

Inoltre, sempre per quanto riguarda la planimetria catastale sono state rilevate ulteriori difformità relative all'area cortilizia esterna. Come fatto presente dalla signora \_\_\_\_\_, nel corso della costruzione dell'immobile, in accordo con il precedente proprietario del fabbricato adiacente (sig. \_\_\_\_\_, poi deceduto), il cancello di accesso al bene pignorato era stato arretrato rispetto al confine catastale del bene, per permettere al sig. \_\_\_\_\_ di accedere con maggiore facilità al proprio immobile. A fronte di tale concessione, il sig. \_\_\_\_\_ avrebbe ceduto alla sig.ra \_\_\_\_\_

una piccola porzione della propria area cortilizia in corrispondenza del confine tra i due immobili. Tale cessione però non è mai stata formalmente perfezionata ed i mappali 722-723-725, sono infatti ancora intestati alla sig.ra \_\_\_\_\_, erede del sig. \_\_\_\_\_.

Allo stato attuale, per quanto è stato possibile riscontrare in corso di sopralluogo, in assenza di un più preciso e sicuramente dirimente rilievo topografico, si è rilevato che la conformazione dell'attuale area cortilizia esterna sembrerebbe essere quella riportata nelle tavole allegate al titolo edilizio depositato e le attuali recinzioni dell'immobile sembrano ricomprendere anche i mappali 722-723-725, di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_. Al bene quindi è di fatto annessa una piccola porzione di area esterna di circa 61 mq (dato desunto da visura catastale), di proprietà di terzi.

L'acquirente dell'immobile dovrà quindi, trovare un accordo con il proprietario delle aree al fine di formalizzare l'accordo intercorso a suo tempo tra la sig.ra \_\_\_\_\_ e il sig. \_\_\_\_\_ per la cessione delle aree e successivo aggiornamento del tipo mappale e dell'elaborato planimetrico, o in mancanza, si dovrà provvedere a spostare la recinzione che delimita le due proprietà riportandola sulla linea di confine. Al valore dell'immobile verrà quindi detratto un importo di € 5.000,00, stimato a corpo, al fine di ricomprendere i costi che dovranno essere sostenuti, nelle diverse ipotesi.

#### **10. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Il bene oggetto di stima è una villa bifamiliare con relative pertinenze. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è costituito da due piani fuori terra ed è circondato su tre lati dall'area cortilizia di pertinenza adibita in parte a giardino. Nell'unità sono state ricavate due distinte unità immobiliari, ciascuna con un proprio identificativo catastale; l'unità sub.3 è quella di maggiori dimensioni, mentre il sub.4 è un piccolo appartamento.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto con elementi realizzati in cemento armato e/o muratura portante e copertura in legno; esternamente l'edificio si presenta con pareti intonacate e tinteggiate e alcune piccole porzioni rivestite con mattoni faccia vista.

Di seguito, per ciascuno dei cespiti così come individuati al punto 4 della presente relazione, viene data una breve descrizione riportandone le caratteristiche principali estrinseche ed intrinseche; alla fine verranno invece riportate le indicazioni della superficie lorda e commerciale delle singole unità con i coefficienti utilizzati, nonché il criterio di stima adottato ed il valore attribuito a tutto il compendio.

### **A) Villa bifamiliare unità principale – Unità sub. 3**

L'unità sub.3 è l'unità di maggiori dimensioni costituita dalla porzione sud del piano terra e da tutto il piano primo dell'edificio; a tale unità è stata catastalmente attribuita la quasi totalità dell'area cortiliva esterna.

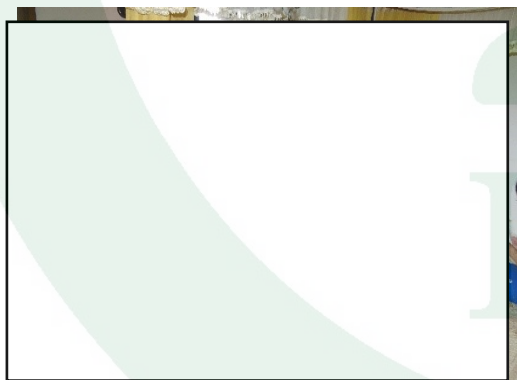
Tutto il piano terra è destinato a zona giorno, vi si trovano la zona pranzo con ampio angolo cottura e la zona salotto a doppio volume parzialmente soppalcata nella porzione est e dotata di camino. Completano il bene un servizio igienico, una zona armadi ed un piccolo ricovero attrezzi, con accesso dall'esterno. Sui prospetti sud ed est della villa è stato realizzato un ampio porticato a cui si accede direttamente da diverse porte finestre sia dal salone, che dalla zona pranzo.



**Foto 4 – Soggiorno-salotto**



**Foto 5 – Salone-Zona pranzo**



**Foto 6 - Camera da letto matrimoniale**



**Foto 7 – Camera da letto**

Tramite una scala interna al fabbricato, si accede al primo piano in cui è stata ricavata la zona notte in cui si trovano tre camere da letto, due servizi igienici, ciascuno dotato di antibagno e una zona armadi-disimpegno. A tale piano è possibile accedere anche da un secondo vano scala posto nello spigolo nord-ovest dell'edificio, che dà accesso al piano terra in cui si trova l'unità sub. 3.

Tutti pavimenti e i rivestimenti sia dei servizi igienici che della zona cottura, sono stati realizzati impiegando della ceramica, ad eccezione del soppalco in cui è stato posato del parquet di legno; la



copertura realizzata con travi di legno e tavolato di legno è sempre a vista in entrambi i piani.

Le porte interne sono in genere in legno con e specchiatura in vetro, i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e persiane in legno.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con riscaldamento a pavimento nei locali del piano terra, ove nel salone è presente anche un camino e con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori, nella zona notte del primo piano. Nell'unità è presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento che però non è stato installato.

A tale unità è stata catastalmente attribuita tutta l'area cortiliva di pertinenza che circonda il bene; la porzione di area che dà accesso al bene e quella che circonda il fabbricato presenta pavimentazione con autobloccanti, mentre la porzione sud è lasciata a verde.

Le condizioni di manutenzione di tale unità nel suo complesso sono discrete e nel corso del sopralluogo al bene non sono emerse particolari problematiche o la necessità di eseguire particolari interventi di manutenzione, ad eccezione di alcuni problemi di umidità da risalita a livello del piano terra, con la presenza di macchie ed esfoliazioni del tinteggio lungo il prospetto est del fabbricato.

Inoltre al piano primo in corrispondenza di alcuni dei travetti della copertura sono state rilevate alcune crepe e cavillature. Sempre a livello della copertura la proprietà ha segnalato problemi di perdite ed infiltrazioni d'acqua durante gli eventi piovosi; tuttavia, nel corso dei due sopralluoghi effettuati all'immobile, avvenuti in data 29/01/2024 e 28/02/2024, non si è avuto modo di riscontrare quanto lamentato dalla proprietà, per tale motivo si può solo riportare quanto fatto presente alla scrivente dalle proprietarie.

#### **B) Villa bifamiliare appartamento – Unità sub. 4**

Tale unità, costituita da un piccolo appartamento, occupa la porzione nord del piano terra della villa ed è catastalmente indipendente dal resto del fabbricato. L'accesso all'unità avviene dall'area cortiliva esterna, anche se è possibile accedervi direttamente dal piano primo dell'unità sub.3, mediante il vano scala interno al fabbricato posto nello spigolo nord ovest dell'edificio.

L'appartamento, avente altezza interna di circa 290 cm sotto travetto, è costituito da una zona giorno con ampio angolo cottura, mentre nella zona notte si trovano due camera da letto e il servizio igienico dotato di antibagno. Il solaio è in legno con travi e travetti lasciati a vista.

I pavimenti dell'unità sono generalmente in ceramica, impiegata anche per realizzare i rivestimenti

del bagno e dell'angolo cottura, ad eccezione di quelli della zona notte, ove è stato posato del parquet di legno; i serramenti esterni sono in legno, dotati di vetro camera e scuri in legno, le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro ed anche quella di ingresso è in legno e vetro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori, mentre quello elettrico è realizzato sottotraccia.



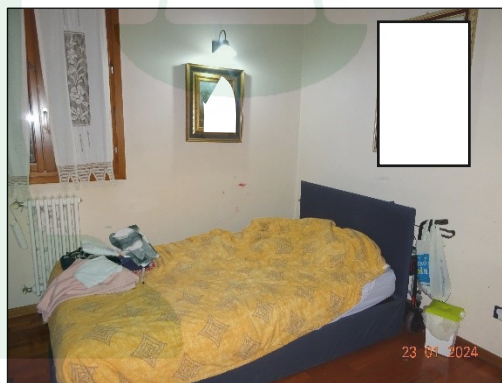
**Foto 8 – Soggiorno - cottura**



**Foto 9 – Servizio igienico**



**Foto 10 - Camera da letto matrimoniale**



**Foto 11 – Camera da letto**

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo complesso sono buone e la stessa non sembra necessitare di particolari interventi, anche se le finiture impiegate non sono di particolare pregio e i locali dovrebbero essere tinteggiati ex novo. Si segnala sulla muratura esterna in corrispondenza del prospetto est del fabbricato, la presenza di macchie di umidità e fenomeni di risalita.

Nella successiva tabella (Tab.1), sono stati riportati alcuni parametri dell'immobile ed in particolare il conteggio della superficie lorda, oltre alla superficie commerciale con i relativi coefficienti correttivi da cui è stata ricavata. Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e dalle planimetrie conservate presso l'Agenzia delle

Entrate-Servizi Catastali, verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra due unità: 50%
- muri divisorii tra parti comuni: 50%.

**Tabella 1- Tabella con superfici lorde e commerciali del bene**

| PIANO         | TIPOLOGIA                  | SUP.LORDA        | COEFF.  | SUPP.COMM        |
|---------------|----------------------------|------------------|---------|------------------|
| Terra         | Appartamento (unità sub.3) | 87,69 mq         | 100%    | 87,69 mq         |
| Terra         | Porticato (unità sub.3)    | 112,70 mq        | 25%     | 28,18 mq         |
| Terra         | Appartamento (unità sub.4) | 96,57 mq         | 100%    | 96,57 mq         |
| Primo         | Appartamento (unità sub.3) | 96,57 mq         | 100%    | 96,57 mq         |
| Primo         | Soppalco (unità sub.3)     | 25,23 mq         | 50%     | 12,62 mq         |
| Terra         | Giardino-area esterna      | 435,00 mq        | (2-10%) | 10,70 mq         |
| <b>Totale</b> |                            | <b>853,76 mq</b> |         | <b>332,32 mq</b> |

I coefficienti riduttivi impiegati sono quelli usuali, si precisa che il soppalco, vistene le scarse altezze sotto trave è stato attribuito un coefficiente del 50% e l'area cortiliva esterna è stata computata al 10% fino a 25 mq, mentre la superficie eccedente è stata conteggiata al 2%.

Si fa presente che dalla disamina dei titoli edilizi depositati si è riscontrato che il lotto gode di una residua ed importante capacità edificatoria, tuttavia, a parere della scrivente, tale potenzialità potrebbe difficilmente essere sfruttata, anche solo parzialmente, vista la conformazione del lotto, la presenza di un unico accesso che sarebbe in comune con l'attuale fabbricato, nonché la necessità di rispettare le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti. Inoltre, bisogna tener conto del fatto che l'edificazione di un nuovo edificio andrebbe di fatto a privare la villa dell'area cortiliva esterna di cui gode, diminuendone così l'appetibilità, dato che verrebbe di fatto a mancare un'area verde privata, che è una delle caratteristiche principali, che ricerca e richiede chi acquista tale tipologia di fabbricato. Per tali motivazioni si è deciso di non attribuire un proprio valore alla residua capacità edificatoria del lotto, ma di ricomprendere la stessa nella valutazione del bene.

Per conoscere il valore di compravendita dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima comparativo,



basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Al successivo paragrafo 13 sono state riportate le valutazioni delle diverse banche dati reperite. Nel determinare il valore a metro quadro del bene si è inoltre tenuto conto non solo dei valori medi di mercato, ma si è fatto riferimento anche a quanto precedentemente esposto e alle condizioni del bene; dall'indagine svolta è corretto, a parere della scrivente, attribuire al bene un valore di 1.350,00 €/mq. Da quanto sopra esposto il valore del bene stimato, leggermente arrotondato per difetto, risulta essere pari a € 448.500,00; da tale valore devono poi essere detratti i costi, che dovranno essere sostenuti per sistemare le difformità riscontrate nell'elaborato catastale e meglio descritti al precedente paragrafo 9, stimati pari a circa 5.000,00 €; da cui si ottiene che il valore del bene è pari a € 443.500,00,

A tale valore è necessario applicare, come richiesto dall'ufficio, un abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti. Così facendo il valore stimato, leggermente arrotondato diviene pari a: **€ 355.000,00 (trecentocinquantacinquemila/00 euro).**

## **12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

Il valore finale del bene oggetto della presente esecuzione risulta essere pari a: **€ 355.000,00 (trecentocinquantacinquemila/00 euro).**

## **13. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE**

Di seguito vengono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con indicata la fonte da cui sono state desunte:

**a) FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2023)**

- **Comune di Felino - Zona centrale - Capoluogo**
  - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato (€/mq): 1.100,00 (min.) / 1.550,00 (max.).
  - Tipologia: Ville e villini – Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato (€/mq): 1.450,00 (min.) / 1.900,00 (max.);

**b) FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma  
(periodo di riferimento: primo semestre 2023)**

- **Comune di Felino (PR)**

- Tipologia: Abitazioni – I Fascia (nuovo o ristrutturato)
  - Valore di mercato (€/mq): 1.850,00 (min.) / 2.400,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni – II Fascia (da ristrutturare)
  - Valore di mercato (€/mq): 850,00 (min.) / 1.200,00 (max.);

**c) FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2023)**

- **Comune di Felino (PR)**

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato
  - Valore di mercato (€/mq): 1.500,00 (min.) / 1.700,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: buono
  - Valore di mercato (€/mq): 750,00 (min.) / 1.000,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: da ristrutturare
  - Valore di mercato (€/mq): 150,00 (min.) / 250,00 (max.).

#### **14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Come indicato al paragrafo 6 della presente relazione, su una delle camere da letto dell'immobile sub.3, grava un contratto di locazione a favore di terzi. La data di scadenza indicata nella registrazione del contratto è diversa ed inferiore da quella riportata nel testo del contratto. Si rimette quindi al giudizio del G.E., il valutare, se stante questa discrepanza, il contratto sia opponibile o meno alla procedura.

Si rammenta altresì quanto meglio precisato al precedente paragrafo 9 e al fatto che allo stato attuale, all'immobile sembrerebbe essere annessa una piccola porzione di area cortiliva a verde di proprietà di terzi.

Parma, 16/03/2024

Il tecnico E.S.

Ing. Chiara Prati

r

**ALLEGATI:**

- 1) Certificato di residenza e stato civile degli esecutati;
- 2) Avviso di inizio operazioni peritali;
- 3) Visura catastale attuale e storica;
- 4) Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- 5) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografia;
- 7) Copia provvedimenti urbanistici;
- 8) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 9) Atto di provenienza;
- 10) Contratti di locazione;
- 11) Schema descrizione sintetica immobile;
- 12) Perizia privacy;
- 13) Modello riassuntivo;
- 14) Modello B di controllo.