

ARCHITETTO ALESSIA FELISA

Via Montebello, 84 43123 Parma tel. 0521.386310 e-mail alessiafelisa@studiomontebello.it
C.F.: FLSSLSS68M43G337G – P. Iva: 01948640345
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Parma n. 637



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 180/2024

GIUDICE: Dott. Salvatore di Carluccio

ESECUTATA: _____

CREDITORE PROCEDENTE: _____

ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessia Felisa
nominato con provvedimento in data 12/12/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni peritali si sono svolte con un primo sopralluogo effettuato il giorno 3 febbraio 2025 alle ore 17,00, alla presenza del custode dell'IVG _____ dei _____ e dell'inquilino del sub. 16. Il giorno 5 febbraio 2025 è seguito un secondo sopralluogo effettuato dall'Arch. Giorgi Sabrina, delegata dall'Arch. Felisa Alessia, alla presenza del custode dell'IVG, _____ e dell'inquilino del sub. 15, nonché con accertamenti ipocatastali, urbanistici e quant'altro necessari per la risposta al quesito.

I

1. GENERALITA' DELLA SOCIETA' ESECUTATA e dei SOCI

_____ Sede: Via _____, Parma (PR).

Cod. Fisc.: _____.

_____, nato a Parma il _____ ufficialmente residente in Via _____, Parma (PR).

Cod. Fisc.: _____.

Stato civile: coniugato.

Regime patrimoniale: separazione dei beni

_____, nato a Parma il _____ ufficialmente residente in Via _____, Collecchio (PR).

Cod. Fisc.: _____.

Stato civile: coniugato.

Regime patrimoniale: separazione dei beni

2. RECAPITI:

Contatti intercorsi con il custode dell'IVG

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in Parma (PR). Il pignoramento identifica i due immobili esclusivamente tramite dati catastali.

Immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma (PR) con i seguenti dati:

- IMMOBILE 1: Sez. 1, Fg. 1, Mappale 2709, Sub. 15, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 2,5, piani T, R.C. € 185,92.
- IMMOBILE 2: Sez. 1, Fg. 1, Mappale 2709, Sub. 16, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 3, piani T-1, R.C. € 223,11.

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

C'è corrispondenza nell'identificazione catastale pur con una difformità relativamente al numero civico. La scrivente segnala che catastalmente, con una "variazione toponomastica d'ufficio" del 28/11/2017, l'immobile cambia numero civico e dal 69 passa al 67. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta però ancora accessibile dal civico 69 e anche i dati forniti dall'amministratore riportano il civico 69. La scrivente riporterà pertanto sin da ora il civico 69 poiché l'indicazione di civico 67 risulta esclusivamente a livello catastale.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

La scrivente ritiene che la suddivisione degli immobili in due lotti distinti risulti più appetibile ai fini di una vendita.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

La società _____ è proprietaria per 1/1. Viene pignorato l'intero.

5. CREDITO FONDIARIO

Non sussiste l'applicabilità dell'Art. 41 T.U.

6. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI DUE LOTTI

	Valore commerciale	Valore a base d'asta
LOTTO 1 (sub. 15)	48.840,00	39.100,00
LOTTO 2 (sub. 16)	58.344,00	47.000,00
TOTALE	107.184,00	86.100,00

III

LOTTO 1

BENI in Parma (PR), V.le Piacenza n. 69.

Fg. 1 mapp. 2709 sub. 15



1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

1. GENERALITA' DELLA SOCIETA' ESECUTATA e dei SOCI

_____ Sede: Via G _____, Parma (PR).

Cod. Fisc.: _____.

_____, nato a Parma il _____ ufficialmente residente in Via _____, Parma (PR).

Cod. Fisc.: _____.

Stato civile: coniugato.

Regime patrimoniale: separazione dei beni

_____, nato a Parma il _____, ufficialmente residente in Via _____, Collecchio (PR).

Cod. Fisc.: _____.

Stato civile: coniugato.

Regime patrimoniale: separazione dei beni

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non vi sono altri comproprietari.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato: Piena proprietà per 1/1 (intero).

Indirizzo: V.le Piacenza n. 69, Parma (PR). Catastalmente, con una "variazione toponomastica d'ufficio" del 28/11/2017, l'immobile cambia numero civico e dal 69 passa al 67. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta però ancora accessibile dal civico 69 e anche i dati forniti dall'amministratore riportano il civico 69.

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.): destinazione catastale A3 (residenza).

Piani: terra (zona giorno + servizio igienico), primo-soppalco (zona notte).

Superficie Commerciale: m² 51 ca., al lordo dei muri esterni e verso le parti comuni e di metà muro verso altre proprietà.

Numero dei Vani: 2,5 catastali.

Estremi Catastali:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma:

- UNITA' IMMOBILIARE: Sez. 1, Fg. 1, Mappale 2709, Sub. 15, piano T, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 2,5, R.C. € 185,92.

Confini: l'unità immobiliare fa parte del condominio "Antonella". Confina a nord con u.i. ragioni _____ e/o aventi causa, ad est con u.i. ragioni _____ e/o aventi causa, a sud con u.i. ragioni _____ e ad ovest con area cortilizia comune.

Eventuali millesimi di Parti Comuni:

Sono enti comuni dell'Edificio quelli di cui all'art. 1117 del C.C. per le quali corrisponde una ripartizione millesimale di 52,325/1000 come riportato nell'atto di acquisto del notaio Dott. _____ del 22/12/1995, rep. n. 22677. Nel riparto delle spese condominiali i due subalterni 15 e 16 sono considerati complessivamente sia per la voce "Servizi e consumi" a cui corrispondono 104,65/1000, sia per la voce "Proprietà" a cui corrispondono 138,76/1000.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile: Si tratta di un immobile posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, di 10 u.i., con ingresso da V.le Piacenza al civico, ad oggi, 69, sebbene abbia avuto una variazione toponomastica catastale che lo identifica al civico 67. La palazzina è denominata "Condominio Antonella".

Il manufatto è realizzato in muratura portante. E' attualmente destinato a residenza.

All'atto del sopralluogo risultava abitato da un inquilino con contratto di affitto registrato.

Superficie commerciale: m² 51.

Composizione interna: All'atto del sopralluogo, si entrava direttamente da V.le Piacenza al piano terra nell'ampio vano destinato a zona giorno. Tramite tre gradini in discesa si accede ad una zona ribassata di

circa 13 mq adibita a cucina, corrispondente al soprastante soppalco. Da essa, tramite altri tre gradini in salita si accede ad un antibagno e da esso al servizio igienico. Una scala a chiocciola nel più ampio spazio d'ingresso conduce ad un soppalco di altezza pari a 2,00 m. Quest'ultimo è qualificato catastalmente come "ripostiglio", ad oggi utilizzato come zona notte.

Accessi: L'immobile è accessibile da un ingresso pedonale da V.le Piacenza, ad oggi ancora indicata come 69.

Condizioni di Manutenzione: L'unità immobiliare è in un mediocre stato sia di manutenzione che di conservazione, così come la palazzina che lo ospita.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): le finiture sono di qualità bassa dovuta sia all'età del manufatto che alla scarsa manutenzione. Le finestre hanno il telaio in metallo con vetrocamera, con serramenti esterni in metallo tonalità grigio antracite.

La porta d'ingresso è di tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato tinta noce.

I pavimenti interni sono in ceramica nel formato 25x25 cm di tonalità chiara. Il servizio igienico ha rivestimenti sino ad un'altezza di 2,20 m con ceramica formato 20x20 cm.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Gli ambienti hanno zoccolini in legno tinta noce.

E' privo di cantina, di autorimessa e di aree parcheggio. Non è collegato al vano scala condominiale.

Impianti:

- **Termico:** presumibilmente risalente all'intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1996, anno di acquisto. Apparentemente a norma. Il riscaldamento è autonomo così come la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia, marca IMMERGAS, di tipo pensile, è posizionata in nel vano soggiorno-cucina. I radiatori sono in alluminio. Le condutture sono sotto traccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- **Elettrico:** presumibilmente risalente all'intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1996, anno di acquisto. Apparentemente a norma. Impianto sottotraccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- **Condizionamento:** è presente il motore, collocato sulla facciata d'ingresso, ma non sono presenti split all'interno dei locali. Non è possibile affermare la sussistenza della predisposizione.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Quanto in esame è situato in un immobile ubicato nella zona ovest di Parma. Si tratta di una zona urbana centrale. Ottima appare la dotazione dei servizi. Scarsi risultano essere gli spazi a parcheggio pubblico nelle vicinanze.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'immobile è una palazzina di 10 u.i. situata a Parma, denominata "Condominio Antonella". Alla palazzina si accede direttamente da V.le Piacenza tramite un ingresso pedonale e carrabile in comune a diverse unità immobiliari, soggetto a servitù attive e passive.

Nell'atto di provenienza il civico individuato è il 69, così come è stato riscontrato essere all'atto del sopralluogo e così come viene identificato anche nei documenti condominiali. Catastalmente ha subito una "Variazione di toponomastica d'ufficio" con pratica n. PR0151991 del 28/11/2017 che ha modificato il civico portandolo da 69 a 67.

Il manufatto è costituito da un blocco compatto annesso ad altri manufatti, trattandosi inizialmente di una zona produttiva con destinazione "laboratori".

La struttura è in muratura portante. I solai sono in latero-cemento.

Lattenerie e pluviali sono realizzati in acciaio inox. I serramenti esterni sono in metallo di tonalità grigio antracite.

La recinzione perimetrale è realizzata con un basso muretto e sovrastante recinzione metallica plastificata.

- Piani: due. L'edificio si eleva di due piani fuori terra: terra e primo.

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo risultava abitato dall'inquilino Sig. _____ nato a _____ (C.F.: _____), con contratto di affitto n. 2722 serie 3T, stipulato in data 31/01/2022 e registrato in data 01/03/2022. Decorrenza dal 01/02/22 sino al 31/01/2026. Il canone di affitto riportato nel contratto, pari a 4.800,00 euro all'anno, risulta rispondente al valore di mercato.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Con atto del notaio Dott. _____ di _____ (PR) del 22/12/1995, rep. n. 22677, trascritto a Parma il 18/01/1996 al n. **872** del reg. part. la Società _____ (con sede a Parma, C.F.: _____) e i Sigg. _____ (nato a Parma, PR, il 28/11/1944, C.F.: _____), e _____ (nata a Parma, PR, il 20/10/1947, C.F.: _____) acquistavano dal Sig. _____ (nato a San Pancrazio Parmense, PR, il 17/04/24, C.F.: _____) la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili in oggetto:

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

Lo stradello comune di accesso è soggetto a servitù attive e passive come riportato nell'atto di acquisto del notaio Dott. _____ rep. n. 22677/5099 del 22/12/1995, trascritto a Parma in data 18/01/1996 al n. 872 del reg. part.

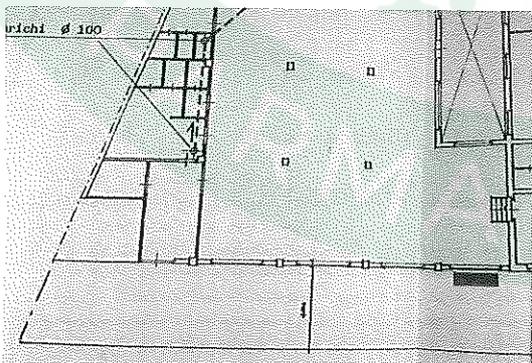
b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Parma n. 5545/2024 del 15/11/2024, trascritto a Parma in data 26/11/2024 al n. **18366** del reg. part. a favore di _____
Contro _____ per la quota di piena proprietà. Gravante sull'unità immobiliare in oggetto.

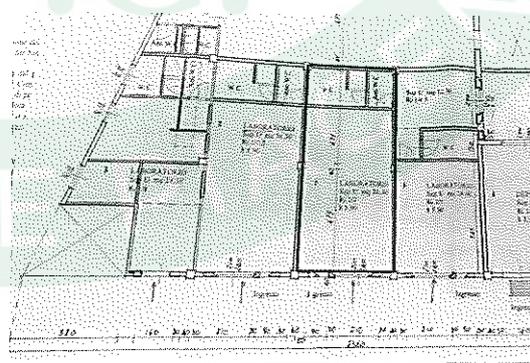
9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

L'immobile era inizialmente un edificio produttivo con una zona residenziale. La porzione relativa alla presente unità immobiliare riguardava interamente l'area adibita a laboratori.

A seguito di domanda presentata il 26/04/1995 prot. n. 747 dal Sig. _____ l'immobile in oggetto è stato ottenuto da frazionamento da precedente magazzino di attività produttiva, in forza di **Concessione Edilizia** n. **747/95**, rilasciata in data 28/10/1995 dal Comune di Parma (PR). La pratica riguardava "Frazionamento laboratorio artigianale con abitazione e negozio". L'immobile oggetto di stima mantiene la destinazione d'uso "laboratorio",

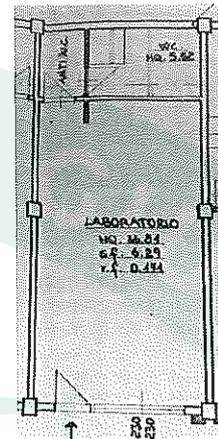


Stato di fatto



Progetto

A seguito viene reperita la prima Variante n. **333/96** del 15/02/96, alla precedente concessione edilizia, riguardante variazioni alle partizioni interne nei locali antibagno e servizio igienico.



La seconda variante n. **1417/96** del 18/05/96 riguarda modifiche in facciata con l'inserimento di canne fumarie esterne.

Gli immobili sono privi di abitabilità. L'Abitabilità n. **190/96** ottenuta in data **02/09/96**, a seguito di domanda presentata il 31/05/1996 da _____, _____ e _____ si riferiva alla destinazione d'uso "laboratorio".

L'immobile in oggetto allo stato dei fatti NON è conforme alla pratica del 1995 e alla successiva variante riguardo alla presenza di un soppalco e alla destinazione d'uso.

Le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati di Parma risultano conformi rispetto allo stato di fatto ma difformi rispetto allo stato autorizzato.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

L'ammontare medio delle spese annuali è di circa € 300,00.

Esistenza di spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Non sono state deliberate spese straordinarie per l'attuale esercizio.

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 è stato reperito il Regolamento condominiale.

L'esercizio ordinario è decorrente dal 01/09 di ogni anno.

La ripartizione millesimale di proprietà varia secondo le tabelle redatte in data 05/06/1984, nell'Allegato "C", come da atto notaio Dott. _____ rep. n. 22.677, racc. n. 5.099, del 13/12/1995 a seguito di frazionamento magazzino al piano terra e autorimessa. In tale ripartizione il subalterno 15 oggetto dell'attuale stima è identificato con la dicitura "1c", come da planimetria allegata.

TAB. A	TAB. B	TAB. C	TAB. D	TAB. E	TAB. F
52,325	46,525	47,520	0	0	72,913

TABELLA A: valevole per la ripartizione delle spese generali (assicurazione, amministrazione, ecc.) e spese ordinarie e straordinarie fogna esterna.

TABELLA B: valevole per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie parti comuni esclusi: cortili e passaggi carrai; terrazzo, magazzino sottostante terrazzo (di cui tabella a parte) onde escludere il condomino Cavalli Mario, proprietario di una sola quota terrazzo.

TABELLA C: valevole per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie terrazzi e relativi scarichi acque (esclusa fogna esterna).

TABELLA D: valevole per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: scale, pianerottoli, passo carraio ovest; fra i proprietari degli appartamenti che ne hanno l'uso esclusivo.

TABELLA E: valevole per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie del cortile interno e passaggio carraio est per il proprietario che ne ha l'uso esclusivo.

TABELLA F: valevole per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del passo carraio ovest, fra le unità che ne hanno l'uso.



Le spese condominiali del sub. 15 sono accorpate al sub. 16, intestati alla medesima proprietà. Non sono inoltre ripartite le spese fra la proprietà e gli affittuari.

Il riparto preventivo per l'esercizio ordinario in corso 2024-25 prevede la seguente suddivisione:

TOTALE GESTIONE 2024-25	SALDO FINE ESERC.PREC. 2023-24	TOTALE	RATA N. 1 01/03/2025	RATA N. 2 01/05/2025	RATA N. 3 01/07/2025
354,07	614,62	968,69	732,64	118,02	118,03

Non essendo ancora stato approvato dall'assemblea dei condomini il preventivo di esercizio 2024-25, al 31/03/2025 risulta pertanto ancora l'insoluto pregresso degli esercizi precedenti pari a € 614,62 euro.

Il Condominio è amministrato da:

STUDIO _____

Via _____ Parma (PR)

Telefono: _____

Mail: _____

Pec: _____

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'immobile oggetto di stima NON è conforme ai titoli abilitativi autorizzati. Catastralmente risulta conforme allo stato di fatto ma difforme dai titoli edilizi.

L'eventuale cambio della destinazione d'uso, da laboratorio a residenza, e l'aumento della superficie calpestabile, pur se superficie accessoria, farebbe ricadere l'intervento in una ristrutturazione edilizia.

Gli attuali strumenti urbanistici consentono il cambio di destinazione d'uso tramite la presentazione della pratica in sanatoria, una SCIA, che comporterà un'oblazione e oneri urbanistici.

Successivamente alla presentazione della sanatoria sarà possibile procedere con la presentazione di una pratica denominata SCEA (Segnalazione certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) per il conseguimento dell'abitabilità.

La scrivente evidenzia come l'importo di cui si terrà conto in detrazione per il conseguimento del cambio di destinazione d'uso e dell'acquisizione dell'abitabilità pur stimato, è da ritenersi forfettario in quanto la presente stima non può considerarsi una fase progettuale pienamente esaustiva.

Le superfici sono state rilevate dai progetti edilizi esistenti e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà. La stima dell'appartamento sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

Si riportano i valori di superficie reale lorda da cui si determina la superficie commerciale.

P. TERRA	m ²	49,10	100 %	49,10
P. PRIMO	m ²	12,70	15 %	1,90
TOTALE				51,00 m²

Caratteristiche interne ed esterne: vedi punto 4.

Stato di Manutenzione: Non è possibile valutare né lo stato di conservazione, né lo stato di manutenzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione, in quanto accessibile da ingresso indipendente. L'unità immobiliare oggetto dell'attuale valutazione versa in un mediocre stato sia di conservazione che di manutenzione.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

Incidono negativamente sul valore le mediocri condizioni di conservazione dell'immobile. Si segnala inoltre una diffusa presenza di muffe in corrispondenza dei solai. Negativa è l'assenza di un vano distinto, deputato a camera da letto. Negativa la presenza di una porzione di superficie ribassata, corrispondente alla proiezione del soppalco.

Favorevole è invece la ridotta metratura. Positiva è pure la valutazione del contesto urbano centrale, ben servito in cui è inserito l'immobile.

Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Il contesto urbano in cui è ubicato l'immobile ospita ormai prevalentemente realtà residenziali e commerciali. Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo di stima comparativo con realtà assimilabili alla presente oggetto di stima, da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità.

Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari, agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativo all'anno 2024 secondo semestre, per la provincia di Parma, comune di Parma – Zona C7: Semicentrale/VIA GRAMSCI, VIALE PIACENZA, VIA FLEMING, per la destinazione residenziale individua il seguente range:
Abitazioni civili - NORMALE: 1.300,00 – 1.650,00 €/ m²;
Abitazioni di tipo economico – NORMALE: 990,00 – 1.300,00 €/ m²;
- La Borsa Immobiliare di Parma, secondo semestre 2023, per il territorio di Parma, comune di Parma – Z12 Pablo/Prati Bocchi/Ospedale Maggiore/V.le Piacenza, individua i seguenti valori:
abitazioni I fascia: 2.550,00 – 2.890,00 €/m²;
abitazioni II fascia: 800,00 – 1.500,00 €/m²;
negozi: 950,00 – 1.650,00 €/m²;
- Borsino Immobiliare.it provincia di Parma, comune di Parma, zona Semicentro:
Abitazioni in stabili di 1° fascia (qualità nella MEDIA di zona):
minimo: 1.201,00 €/ m²;
medio: 1.368,00 €/ m²;
massimo: 1.535,00 €/ m².
Abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità INFERIORE alla media di zona):
minimo: 961,00 €/ m²;
medio: 1.112,00 €/ m²;
massimo: 1.263,00 €/ m².

La scrivente propone la seguente valutazione:

- Valore commerciale dell'immobile al mq: € 1.550,00

Pertanto:

Valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

• Immobile:

m² 51,00 x €/m² 1.550,00 =

€ 79.050,00

TOTALE

€ 79.050,00

79.050,00	Valore Commerciale	-
18.000,00	Spese di oblazione, oneri, costo costruzione, SCIA, SCEA, aggiornamento catastale, diritti di presentazione, adeguamenti L. 13/89 e quant'altro necessario per conseguire l'abitabilità.	=
61.050,00	TOTALE	
12.210,00	Detrazione per contratto di locazione quadriennale a canone libero, in essere	-
48.840,00	TOTALE	

Abbattimento Forfettario (20%):

Secondo quanto richiesto dal quesito, viene valutato il valore del bene pignorato al netto dell'abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti (20% del valore venale):

€ 48.840,00 - 20% = € 9.768,00

€ 48.840,00 - € 9.768,00 =

€ 39.072,00

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

48.840,00	Valore Commerciale	-
9.768,00	Abbattimento forfettario del 20 %	=
39.072,00	TOTALE	

Arrotondato a € 39.100,00 trentanovemilacentoeuro/00.

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a: Imposta di Registro. Non soggetto a IVA.

14. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

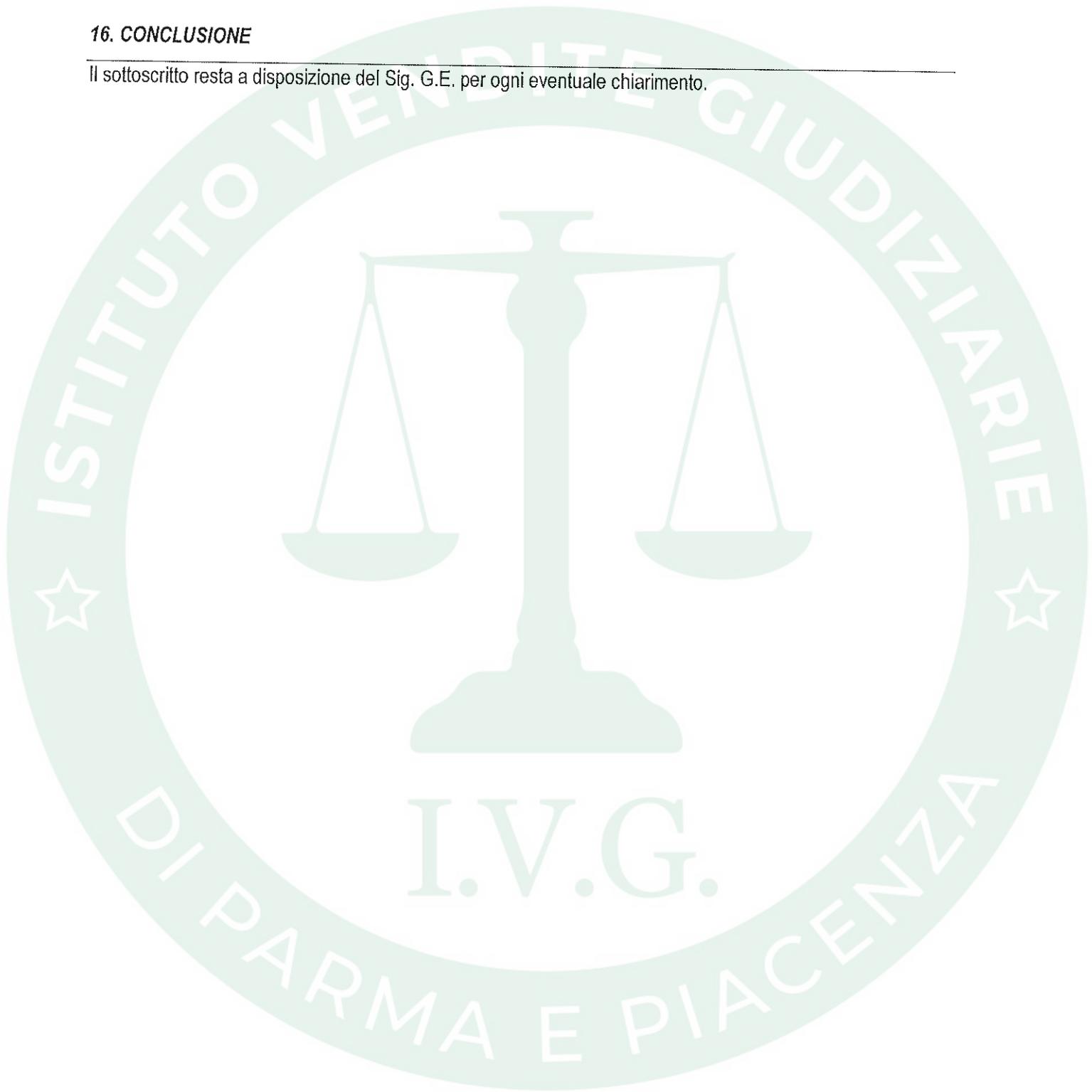
I beni oggetto di stima non sono comodamente divisibili.

15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

16. CONCLUSIONE

Il sottoscritto resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento.



IV

LOTTO 2

BENI in Parma (PR), V.le Piacenza n. 69.

Fg. 1 mapp. 2709 sub. 16



1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

1. GENERALITA' DELLA SOCIETA' ESECUTATA e dei SOCI

_____ Sede: Via _____ Parma (PR).

Cod. Fisc.: _____

_____, nato a Parma il _____ ufficialmente residente in Via _____ Parma (PR).

Cod. Fisc.: _____.

Stato civile: coniugato.

Regime patrimoniale: separazione dei beni

_____ nato a Parma il _____ ufficialmente residente in Via _____ Collecchio (PR).

Cod. Fisc.: _____.

Stato civile: coniugato.

Regime patrimoniale: separazione dei beni

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non vi sono altri comproprietari.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato: Piena proprietà per 1/1 (intero).

Indirizzo: V.le Piacenza n. 69, loc. Parma (PR). Catastalmente, con una "variazione toponomastica d'ufficio" del 28/11/2017, l'immobile cambia numero civico e dal 69 passa al 67. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta ancora accessibile dal civico 69, così come risulta identificato nei documenti condominiali.

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.): destinazione catastale A3 (residenza).

Piani: terra (zona giorno + servizio igienico + area cortilizia).

Superficie Commerciale: m² 48,30 + m² 1,25 + m² 15,50 di area cortilizia circa, (al lordo dei muri esterni e verso le parti comuni e di metà muro verso altre proprietà).

Numero dei Vani: 2,5 catastali.

Estremi Catastali:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma:

- UNITA' IMMOBILIARE: Sez. 1, Fg. 1, Mappale 2709, Sub. 16, piano T, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 3, R.C. € 223,11.

Confini: l'unità immobiliare fa parte del condominio "Antonella". Confina a nord con u.i ragioni _____ ad est con u.i. ragioni _____ e/o aventi causa, a sud con u.i. ragioni _____ e/o aventi causa e ad ovest con area cortilizia comune.

Eventuali millesimi di Parti Comuni:

Sono enti comuni dell'Edificio quelli di cui all'art. 1117 del C.C. per le quali corrisponde una ripartizione millesimale di 52,325/1000 come riportato nell'atto di acquisto del notaio Dott. _____ del 22/12/1995, rep. n. 22677. Nel riparto delle spese condominiali i due subalterni 15 e 16 sono considerati complessivamente sia per la voce "Servizi e consumi" a cui corrispondono 104,65/1000, sia per la voce "Proprietà" a cui corrispondono 138,76/1000.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile: Si tratta di un immobile posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, di 10 u.i., con ingresso da V.le Piacenza al civico, ad oggi, 69/c, sebbene abbia avuto una variazione toponomastica catastale che lo identifica al civico 67. La palazzina è denominata "Condominio Antonella". Il manufatto è realizzato in muratura portante. E' attualmente destinato a residenza.

All'atto del sopralluogo risultava abitato da un inquilino con contratto di affitto registrato.

Superficie commerciale: m² 48,30 + ripostiglio di m² 1,25 + area cortilizia di m² 15,50.

Composizione interna: All'atto del sopralluogo, si entrava direttamente dal fronte strada al piano terra nell'ampio vano destinato a zona giorno. Da questo si accede direttamente alla zona notte con servizio igienico e camera matrimoniale. Dalla camera si accede ad un'area cortilizia interna di 15,50 m² ca.

Accessi: L'immobile è accessibile da un ingresso pedonale e carrabile da V.le Piacenza, ad oggi ancora indicata come 69.

Condizioni di Manutenzione: L'unità immobiliare versa in un mediocre stato sia di manutenzione che di conservazione, così come la palazzina che lo ospita.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): le finiture sono di qualità bassa dovuta sia all'età del manufatto che alla scarsa manutenzione. Le finestre hanno il telaio in metallo con vetrocamera, con serramenti esterni in metallo tonalità grigio antracite.

La porta d'ingresso è di tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato tinta noce.

I pavimenti interni sono in ceramica nel formato 25x25 cm di tonalità chiara. Il servizio igienico ha rivestimenti sino ad un'altezza di 2,20 m con ceramica formato 20x20 cm.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di diversi colori. Gli ambienti hanno zoccolini in legno tinta noce.

E' privo di cantina, di autorimessa e di aree parcheggio. Non è collegato al vano scala condominiale.

Impianti:

- **Termico:** presumibilmente risalente all'intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1996, anno di acquisto. Apparentemente a norma. Il riscaldamento è autonomo così come la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia, marca IMMERGAS, di tipo pensile, è posizionata in nel vano soggiorno-cucina. I radiatori sono in alluminio. Le condutture sono sotto traccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- **Elettrico:** presumibilmente risalente all'intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1996, anno di acquisto. Apparentemente a norma. Impianto sottotraccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- **Condizionamento:** è presente il motore, collocato sulla facciata d'ingresso, ma non sono presenti split all'interno dei locali. Non è possibile affermare la sussistenza della predisposizione.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Quanto in esame è situato in un immobile ubicato nella zona ovest di Parma. Si tratta di una zona urbana centrale. Ottima appare la dotazione dei servizi. Scarsi risultano essere gli spazi a parcheggio pubblico nelle vicinanze.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'immobile è una palazzina di 10 u.i. situata a Parma, denominata "Condominio Antonella". Alla palazzina si accede direttamente da V.le Piacenza tramite un ingresso pedonale e carrabile in comune a diverse unità immobiliari e soggetto a servitù attive e passive.

Nell'atto di provenienza il civico individuato è il 69, così come è stato riscontrato essere all'atto del sopralluogo. Catastalmente ha subito una "Variazione di toponomastica d'ufficio" con pratica n. PR0151991 del 28/11/2017 che ha modificato il civico portandolo da 69 a 67.

Il manufatto è costituito da un blocco compatto annesso ad altri manufatti, trattandosi inizialmente di una zona produttiva con destinazione "laboratori".

La struttura è in muratura portante. I solai sono in latero-cemento.

Lattone e pluviali sono realizzati in acciaio inox. I serramenti esterni sono in metallo di tonalità grigio antracite.

La recinzione perimetrale è realizzata con un basso muretto e sovrastante recinzione metallica plastificata.

- Piani: due. L'edificio si eleva di due piani fuori terra: terra e primo.

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo risultava abitato dagli inquilini Sigg. _____ e _____, con contratto di affitto n. 8413 serie 3T, registrato in data 05/07/2021. Decorrenza dal 01/07/21 sino al 30/06/2025.

Il canone di affitto riportato nel contratto, pari a 4.800,00 euro all'anno, risulta rispondente al valore di mercato.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Con atto del notaio Dott. _____ di _____ (PR) del 22/12/1995, rep. n. 22677, trascritto a Parma il 18/01/1996 al n. **872** del reg. part. la Società _____ (con sede a Parma, C.F.: _____) e i Sigg. _____ (nato a Parma, PR, il 28/11/1944, C.F.: _____), e _____ (nata a Parma, PR, il 20/10/1947, C.F.: _____) acquistavano dal Sig. _____ (nato a San Pancrazio Parmense, PR, il 17/04/24, C.F.: _____) la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili in oggetto:

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

Lo stradello comune di accesso è soggetto a servitù attive e passive come riportato nell'atto di acquisto del notaio Dott. _____ rep. n. 22677/5099 del 22/12/1995, trascritto a Parma in data 18/01/1996 al n. 872 del reg. part.

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

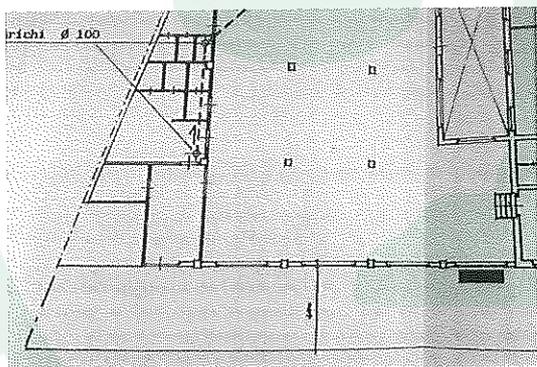
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Parma n. 5545/2024 del 15/11/2024, trascritto a Parma in data 26/11/2024 al n. **18366** del reg. part. a favore (

Contro _____ per la quota di piena proprietà. Gravante sull'unità immobiliare in oggetto.

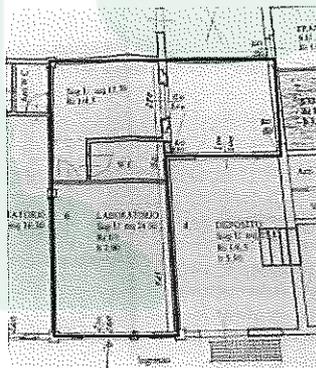
9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

L'immobile era inizialmente un edificio produttivo con una zona residenziale. La porzione relativa alla presente unità immobiliare riguardava interamente l'area adibita a laboratori.

A seguito di domanda presentata il 26/04/1995 prot. n. 747 dal Sig. _____ l'immobile in oggetto è stato ottenuto da frazionamento da precedente magazzino di attività produttiva, in forza di **Concessione Edilizia** n. **747/95**, rilasciata in data 28/10/1995 dal Comune di Parma (PR). La pratica riguardava "Frazionamento laboratorio artigianale con abitazione e negozio". L'immobile oggetto di stima mantiene la destinazione d'uso "laboratorio",

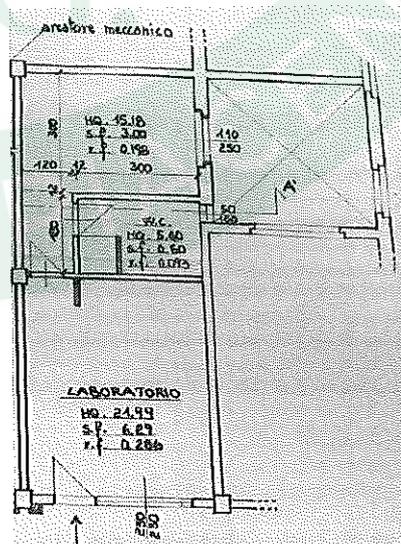


Stato di fatto



Progetto

A seguito viene reperita la prima Variante n. **333/96** del 15/02/96, alla precedente concessione edilizia, riguardante variazioni alle partizioni interne nei locali antibagno e servizio igienico.



La seconda variante n. **1417/96** del 18/05/96 riguarda modifiche in facciata con l'inserimento di canne fumarie esterne e la demolizione di una paretina a fianco della doccia.

Gli immobili sono privi di abitabilità. L'**Abitabilità** n. **190/96** ottenuta in data **02/09/96**, a seguito di domanda presentata il 31/05/1996 da _____, _____ e _____ si riferiva alla destinazione d'uso "laboratorio".

L'immobile in oggetto allo stato dei fatti NON è conforme alla pratica del 1995 e successive due varianti riguardo alla destinazione d'uso.

Le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati di Parma risultano conformi rispetto allo stato di fatto ma difformi rispetto allo stato autorizzato.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

L'ammontare medio delle spese annuali è di circa € 300,00.

Esistenza di spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Non sono state deliberate spese straordinarie per l'attuale esercizio.

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 è stato reperito il Regolamento condominiale.

L'esercizio ordinario è decorrente dal 01/09 di ogni anno.

La ripartizione millesimale di proprietà varia secondo le tabelle redatte in data 05/06/1984, nell'Allegato "C", come da atto notaio Dott. Caputo Antonio, rep. n. 22.677, racc. n. 5.099, del 13/12/1995 a seguito di frazionamento magazzino al piano terra e autorimessa. In tale ripartizione il subalterno 16 oggetto dell'attuale stima è identificato con la dicitura "1d", come da planimetria allegata.

TAB. A	TAB. B	TAB. C	TAB. D	TAB. E	TAB. F
52,325	46,525	47,520	0	0	72,913

TABELLA A: valevole per la ripartizione delle spese generali (assicurazione, amministrazione, ecc.) e spese ordinarie e straordinarie fogna esterna.

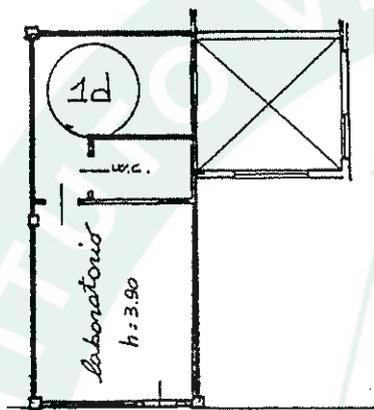
TABELLA B: valevole per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie parti comuni esclusi: cortili e passaggi carrai; terrazzo, magazzino sottostante terrazzo (di cui tabella a parte) onde escludere il condomino Cavalli Mario, proprietario di una sola quota terrazzo.

TABELLA C: valevole per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie terrazzi e relativi scarichi acque (esclusa fogna esterna).

TABELLA D: valevole per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: scale, pianerottoli, passo carraio ovest; fra i proprietari degli appartamenti che ne hanno l'uso esclusivo.

TABELLA E: valevole per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie del cortile interno e passaggio carraio est per il proprietario che ne ha l'uso esclusivo.

TABELLA F: valevole per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del passo carraio ovest, fra le unità che ne hanno l'uso.



Estratto dall'Allegato "C", rep. 22.677, racc. 5.099

Le spese condominiali del sub. 16 sono accorpate al sub. 15, intestati alla medesima proprietà. Non sono inoltre ripartite le spese fra la proprietà e gli affittuari.

Il riparto preventivo per l'esercizio ordinario in corso 2024-25 prevede la seguente suddivisione:

TOTALE GESTIONE 2024-25	SALDO FINE ESERC.PREC. 2023-24	TOTALE	RATA N. 1 01/03/2025	RATA N. 2 01/05/2025	RATA N. 3 01/07/2025
354,07	614,62	968,69	732,64	118,02	118,03

Non essendo ancora stato approvato dall'assemblea dei condomini il preventivo di esercizio 2024-25, al 31/03/2025 risulta pertanto ancora l'insoluto pregresso degli esercizi precedenti pari a € 614,62 euro.

Il Condominio è amministrato da:

STUDIO _____

Via _____ Parma (PR)

Telefono: _____

Mail: _____

Pec: _____

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'immobile oggetto di stima NON è conforme ai titoli abilitativi autorizzati. Catastralmente risulta conforme allo stato di fatto ma difforme dai titoli edilizi.

La verifica urbanistica conferma che il cambio di destinazione d'uso è regolarizzabile tramite la presentazione della necessaria pratica in sanatoria, una CILA, che comporterà una sanzione amministrativa. La pratica

richiederà il cambio della destinazione d'uso, da laboratorio a residenza, senza opere, senza aumento della superficie calpestabile e senza aumento del carico urbanistico. La procedura comporterà una oblazione ma non oneri urbanistici.

Successivamente alla presentazione della sanatoria sarà possibile procedere con la presentazione di una pratica denominata SCEA (Segnalazione certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) per il conseguimento dell'abitabilità.

Le superfici sono state rilevate dai progetti edilizi esistenti e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà. La stima dell'appartamento sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

Si riportano i valori di superficie reale lorda, da cui applicando i coefficienti correttivi convenzionali, si determina la superficie commerciale.

P. TERRA (appartamento)	m ²	48,30	100 %	48,30
P. PRIMO (ripostiglio h 1,50 m)	m ²	8,30	15 %	1,25
TOTALE	m ²			49,55

L'area cortilizia verrà valutata a corpo.

Caratteristiche interne ed esterne: vedi punto 4.

Stato di Manutenzione: Non è possibile valutare né lo stato di conservazione, né lo stato di manutenzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione, in quanto accessibile da ingresso indipendente. L'unità immobiliare oggetto dell'attuale valutazione versa in un mediocre stato sia di conservazione che di manutenzione.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

Incidono negativamente sul valore le mediocri condizioni di conservazione dell'immobile. Si segnala inoltre una diffusa presenza di tracce di muffe in corrispondenza dei solai. Favorevole è invece la ridotta metratura e la distribuzione degli spazi interni, complanari, che individuano uno spazio distinto, deputato a camera da letto. Positiva è pure la valutazione del contesto urbano centrale, ben servito in cui è inserito l'immobile.

Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Il contesto urbano in cui è ubicato l'immobile ospita ormai prevalentemente realtà residenziali e commerciali. Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo di stima comparativo con realtà assimilabili alla presente oggetto di stima, da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità.

Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari, agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativo all'anno 2024 secondo semestre, per la provincia di Parma, comune di Parma – Zona C7:

Semicentrale/VIA GRAMSCI, VIALE PIACENZA, VIA FLEMING, per la destinazione residenziale individua il seguente range:

Abitazioni civili - NORMALE: 1.300,00 – 1.650,00 €/ m²;

Abitazioni di tipo economico – NORMALE: 990,00 – 1.300,00 €/ m²;

- La Borsa Immobiliare di Parma, secondo semestre 2023, per il territorio di Parma, comune di Parma – Z12 Pablo/Prati Bocchi/Ospedale Maggiore/V.le Piacenza, individua i seguenti valori:

abitazioni I fascia: 2.550,00 – 2.890,00 €/m²;

abitazioni II fascia: 800,00 – 1.500,00 €/m²;

negozi: 950,00 – 1.650,00 €/m²;

- Borsino Immobiliare.it provincia di Parma, comune di Parma, zona Semicentro:

Abitazioni in stabili di 1° fascia (qualità nella MEDIA di zona):

minimo: 1.201,00 €/ m²;

medio: 1.368,00 €/ m²;

massimo: 1.535,00 €/ m².

Abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità INFERIORE alla media di zona):

minimo: 961,00 €/ m²;

medio: 1.112,00 €/ m²;

massimo: 1.263,00 €/ m².

- FIAIP Parma Osservatorio Immobiliare Parma e Provincia, edizione 2023, zona 11 Prati Bocchi:

Abitazioni buono stato:

minimo: 1.000,00 €/ m²;

massimo: 1.600,00 €/ m².

Abitazioni da ristrutturare:

minimo: 400,00 €/ m²;

massimo: 750,00 €/ m².

La scrivente propone la seguente valutazione:

- Valore commerciale dell'immobile al mq: € 1.550,00
- Valore commerciale dell'area cortilizia cad.: € 550,00

Pertanto:

Valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

- Immobile: m² 49,60 x €/m² 1.550,00 = € 76.880,00
- Valore commerciale dell'area cortilizia cad.: € 550,00

TOTALE

€ **77.430,00**

77.430,00	Valore Commerciale	-
4.500,00	Spese per CILA in sanatoria (sanzione + spese tecniche)	=
72.930,00	TOTALE	-
14.586,00	Detrazione per contratto di locazione quadriennale a canone libero, in essere	
58.344,00	TOTALE	

Abbattimento Forfettario (20%):

Secondo quanto richiesto dal quesito, viene valutato il valore del bene pignorato al netto dell'abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti (20% del valore venale):

€ 58.344,00 - 20% = € 11.669,00

€ 58.344,00 - € 11.669,00 =

€ 46.675,00

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

58.344,00	Valore Commerciale	-
11.669,00	Abbattimento forfettario del 20 %	=
46.675,00	TOTALE	

Arrotondato a € 47.000,00 quarantasettemilaeuro/00.

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a: Imposta di Registro. Non soggetto a IVA.

14. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

I beni oggetto di stima non sono comodamente divisibili.

15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

Parma, 18 aprile 2025

Arch. Alessia Felisa

