



TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 171/2024 R.G. Es. Imm.

Unità immobiliari site in Comune di Parma (PR), frazione Vicomero, Strada San Rocco n.14.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: arch. Maria Monopoli

CONTROLLO PRELIMINARE

Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1.1) se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; 1.2) se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; 2) se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni). 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 1) 1.1 - La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di oltre vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; 1.2 - la certificazione delle trascrizioni (a favore e contro) risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data anteriore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.
- 2) Il creditore procedente ha depositato il certificato catastale storico dell'immobile dal quale risulta sia la situazione storica che quella attuale, alla data del rilascio dei documenti.
- 3) Alla data dell'acquisto del bene pignorato l'esecutato risulta essere di stato civile libero, come dallo stesso dichiarato nell'atto di provenienza.

QUESITO 1)

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

Esatta individuazione dei beni pignorati

Individuazione della porzione di fabbricato ove sono poste le unità immobiliari in esame.



Stralcio estratto di mappa - foglio 6 particella 174



Vista aerea

Le unità immobiliari di che trattasi sono ubicate in un edificio condominiale di civile abitazione, con annessa area cortilizia, denominato Condominio "San Rocco", sito nel comune di Parma (PR), frazione Vicomero, in Strada San Rocco n.14.

L'edificio condominiale si eleva per i piani seminterrato, rialzato, primo e secondo, è privo di ascensore e ospita cantine e autorimesse al piano seminterrato, oltre a locali e spazi condominiali, e abitazioni ai piani superiori.

Gli immobili pignorati sono:

- a) un appartamento di civile abitazione, posto al piano rialzato dell'edificio, lato sud, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi posti sui lati est e ovest, con annessa cantina posta al piano seminterrato in lato sud-est;
- b) una autorimessa ubicata al piano seminterrato del medesimo edificio, lato sud-ovest.

Confini (da nord in senso orario)

- l'appartamento confina con unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala condominiale e, a salto, area cortilizia condominiale;
- la cantina confina con unità immobiliare di proprietà di terzi, area cortilizia condominiale, unità immobiliare di proprietà di terzi e corridoio condominiale;
- l'autorimessa confina con unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio condominiale, unità immobiliare di proprietà di terzi e area cortilizia condominiale.

Estremi catastali

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR):

- sezione urbana 5, foglio 6, particella 174, sub 1, zona cens. 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 96 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 312,46, Strada San Rocco n.14, piano S1 – T;
- sezione urbana 5, foglio 6, particella 174, sub 35, zona cens. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 59,50, Strada San Rocco n.14, piano S1.

Storia catastale dei beni

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti variazioni.

Appartamento e cantina (mapp. 174, sub 1):

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/04/2019 Pratica n. PR0114265 in atti dal 11/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO

ANSC (n. 87345.1/2019);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 21/04/2015 Pratica n. PR0175957 in atti dal 21/04/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 144440.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2015 Pratica n. PR0113152 in atti dal 23/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 98739.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Voltura del 12/11/1980 in atti dal 10/10/1987 (n. 38/1981).

Autorimessa (mapp. 174, sub 35):

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/04/2019 Pratica n. PR0114299 in atti dal 11/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 87379.1/2019)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2015 Pratica n. PR0113186 in atti dal 23/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 98773.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Nota: nella visura catastale dell'autorimessa si segnala una errata cronologia degli intestati.

Descrizione dei beni

Gli immobili si trovano nella frazione Vicomero del Comune di Parma (PR), a confine con il territorio del comune di Torrile (PR), in Strada San Rocco n.14, ad una distanza di circa 10 km dal centro della città, a cui si fa riferimento per tutti i principali servizi.

Accesso pedonale – da Strada San Rocco si accede al camminamento pedonale che consente di raggiungere gli accessi al fabbricato, posti tutti e tre sul lato est. L'accesso che

consente di raggiungere gli immobili in esame e l'ultimo verso sud.

Accesso carraio – da Strada San Rocco si accede all'area cortilizia carrabile che corre lungo i lati ovest e sud del fabbricato.

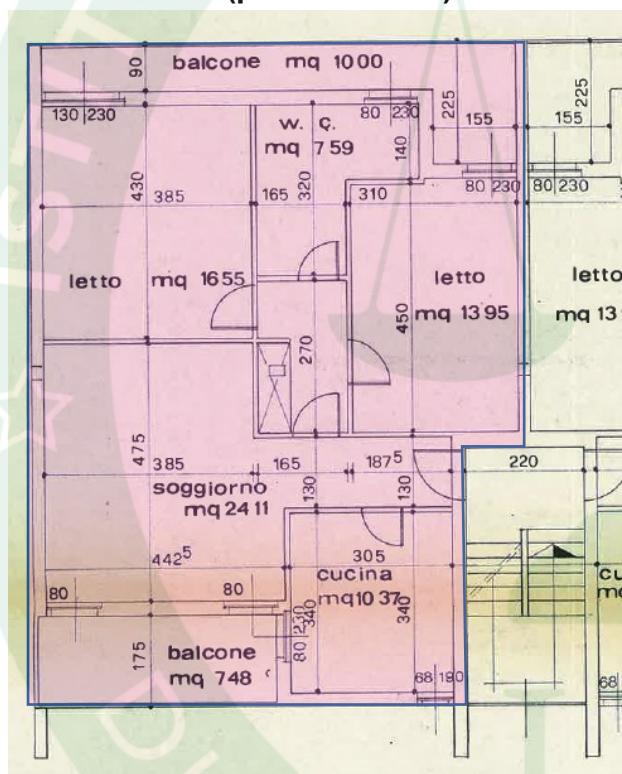




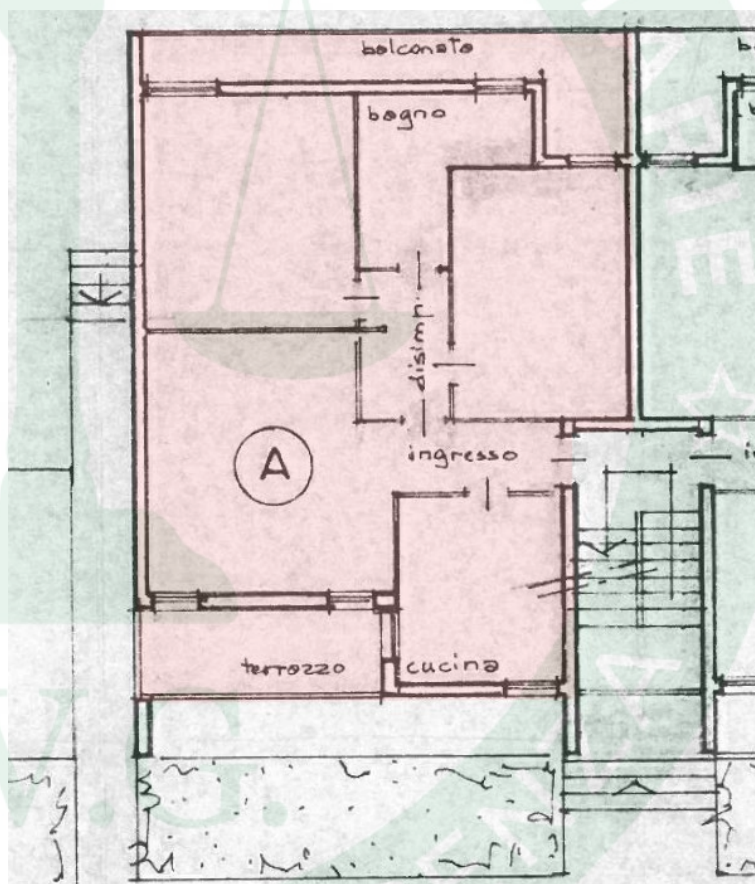
L'area cortilizia carrabile presenta pavimentazione bituminosa rovinata, il camminamento di accesso pedonale è pavimentato con lastre di pietra.

L'edificio presenta facciate con mattoni faccia vista, i parapetti dei balconi sul fronte ovest sono in cemento armato a vista, tranne al piano primo ove sono in ringhiera metallica, mentre sul fronte est sono in mattoni faccia vista al piano rialzato e in ringhiera metallica ai piani superiori.

Abitazione (piano rialzato)



STRALCIO PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO EDILIZIO



STRALCIO PLANIMETRIA ALLEGATA AL ROGITO

ORIENTAMENTO



Percorrendo il camminamento pedonale fino all'estremità sud dell'edificio, si raggiunge l'ultimo portone d'ingresso da cui si accede al vano scala che serve tutti i piani. Al piano rialzato è posto l'appartamento di che trattasi.

Dalla porta si entra nell'ingresso che consente di accedere alla cucina, al soggiorno e al disimpegno, quest'ultimo serve le due camere da letto e il bagno.

L'abitazione è dotata di due balconi, uno posto sul fronte est e l'altro sul fronte ovest.

I pavimenti sono tutti in parquet, molto rovinato in alcune zone, tranne la cucina e il bagno che presentano pavimento in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tinteggiate con colori tenui, in cucina è presente un rivestimento perimetrale in piastrelle di ceramica, i soffitti sono tinteggiati in colore bianco.

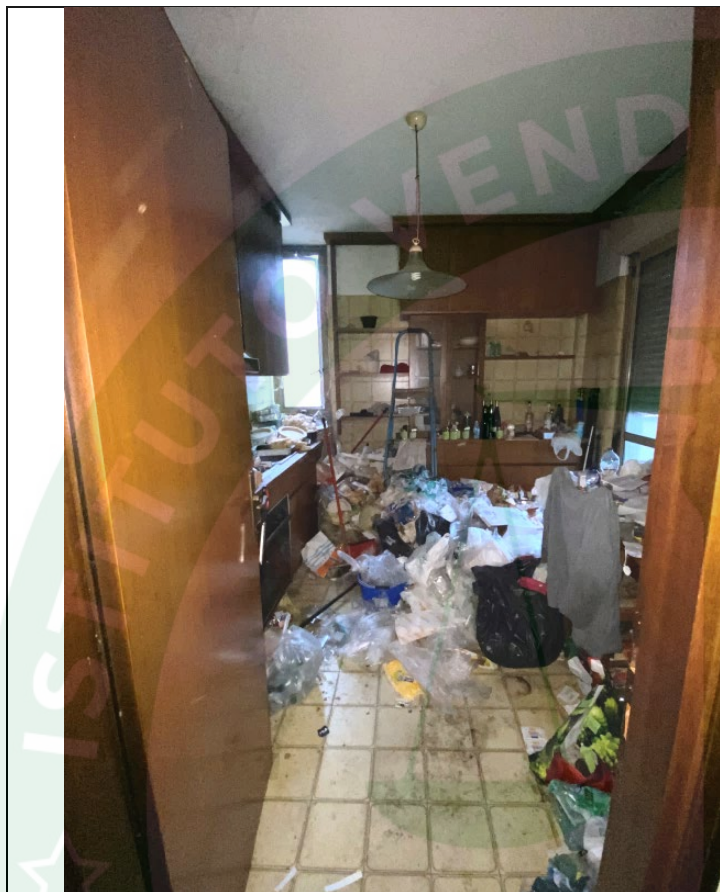
Il bagno presenta rivestimento in piastrelle di ceramica a tutta altezza ed è dotato di vaso igienico con cassetta di scarico esterna, bidet, lavabo, vasca da bagno con doccia. La rubinetteria è priva di miscelatori, tranne per il lavabo. A soffitto sono presenti delle macchie che denotano una precedente infiltrazione dal piano superiore, probabilmente risolta. Con buone probabilità la medesima infiltrazione ha causato la problematica visibile in facciata in corrispondenza della finestra.

Gli infissi esterni sono ad anta singola e doppia e presentano telaio in alluminio con vetro doppio. Sono presenti avvolgibili in plastica con cassonetto in legno.

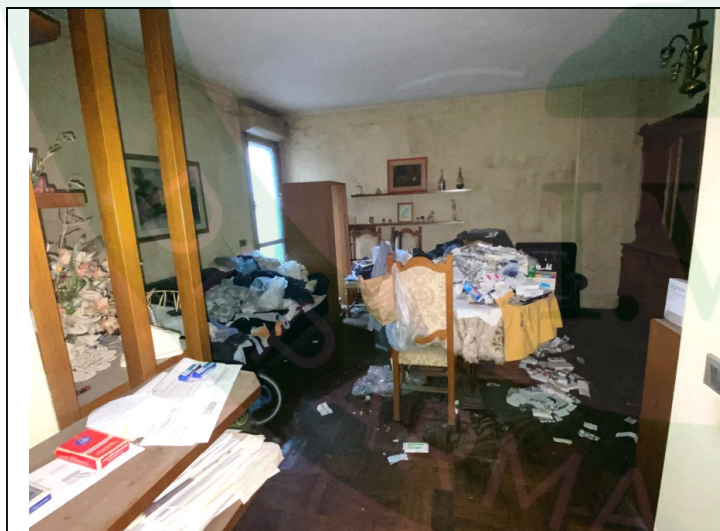
Le porte interne sono tamburate in legno, cieche. La porta d'ingresso è in legno tamburato, priva di blindatura.



ingresso



cucina

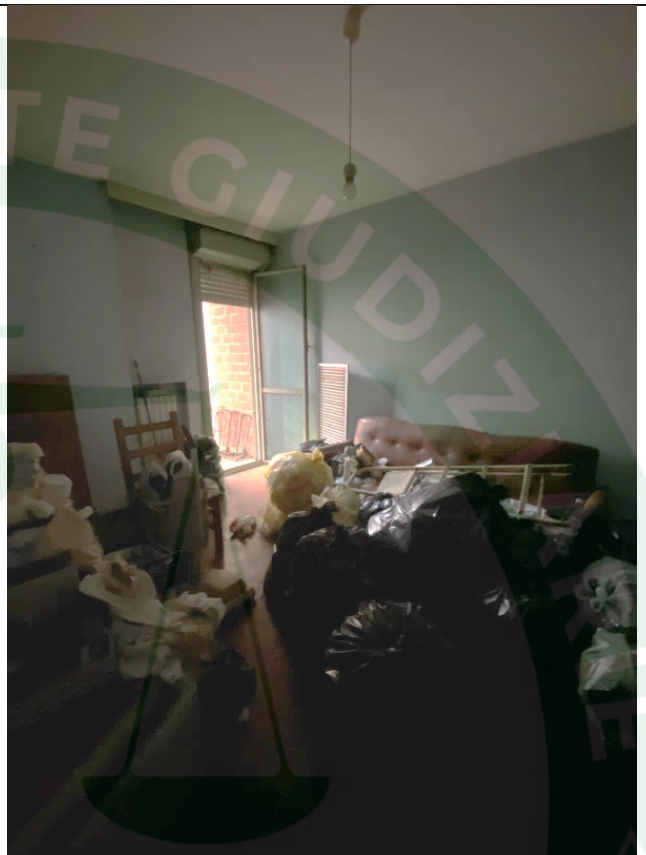


soggiorno





disimpegno

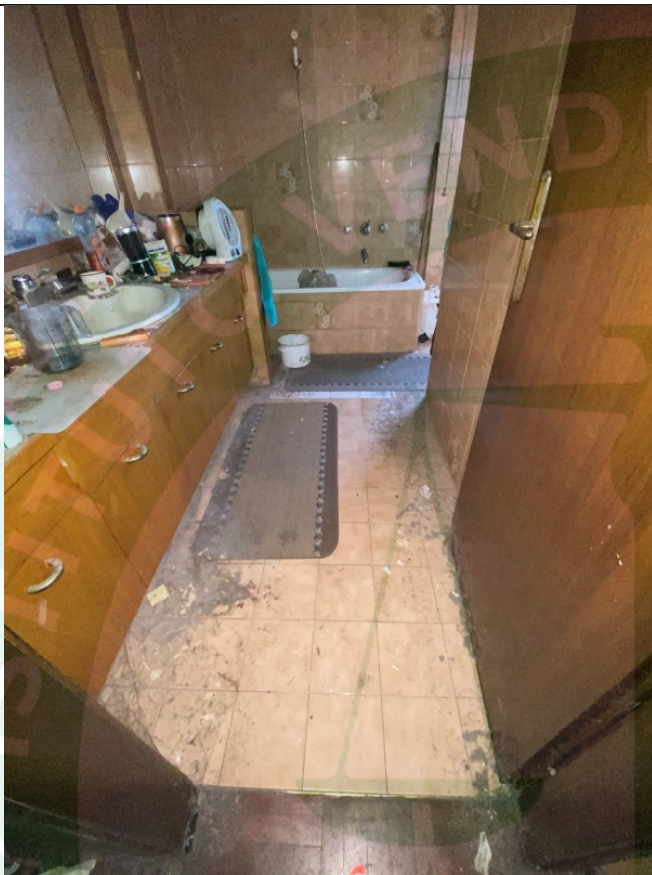


camera 1



camera 2





bagno



balcone lato ovest



vista balcone lato est dal soggiorno



macchie a soffitto in bagno



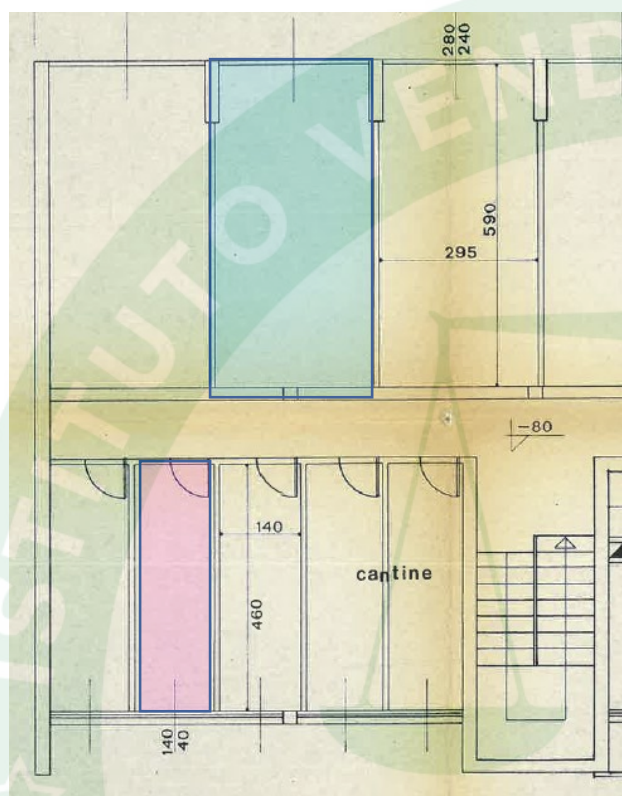
problematica in facciata

Impianti

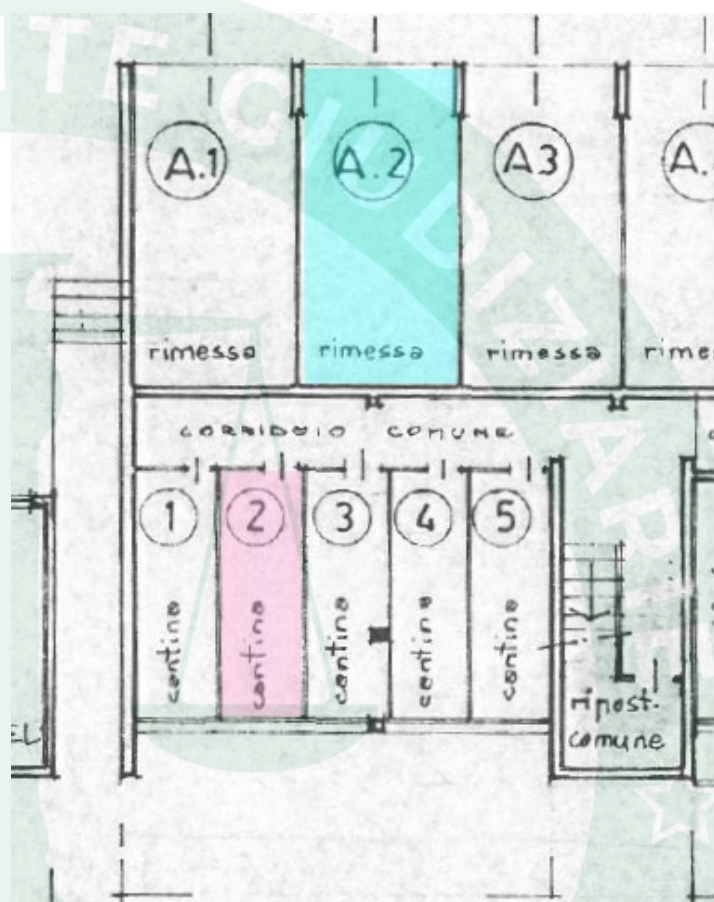
- termico: l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas, posta sul balcone lato est, sono presenti termosifoni in ghisa;
- elettrico: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta punti luce in tutti i locali;
- altri impianti: si segnala la presenza di impianto citofonico ed apriporta elettrico.

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

Cantina e Autorimessa (piano seminterrato)



STRALCIO PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO EDILIZIO



STRALCIO PLANIMETRIA ALLEGATA AL ROGITO

ORIENTAMENTO



Cantina - Dal vano scala comune si accede al piano seminterrato e attraverso il corridoio condominiale si ha accesso alla cantina. Questa presenta soffitto e pareti intonacati e tinteggiati in colore bianco. Il pavimento è in battuto di cemento. Sulla parete ad est è presente un infisso a nastro con telaio metallico, in parte fisso, la parte apribile presenta un'anta con apertura a vasistas.

Autorimessa - Si accede dall'area cortilizia condominiale. Presenta pavimento in battuto di cemento. Le pareti e il soffitto sono intonacati (la porzione iniziale delle pareti è priva di intonaco) e tinteggiati. La porta di accesso è di tipo basculante metallica.



cantina



autorimessa

Manutenzione

Gli immobili sono inutilizzati da diversi anni e versano in condizione di abbandono. Risultano

in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Per un utilizzo ordinario necessitano di importanti interventi manutentivi.

Come già detto, il pavimento in parquet è molto rovinato in alcune zone e sul soffitto del bagno sono presenti delle macchie che denotano una precedente infiltrazione dal piano superiore, probabilmente risolta. Si segnala, altresì, che i sanitari del bagno sono in condizioni precarie e i pavimenti in ceramica sono interessati da macchie, come pure i rivestimenti.

Inoltre, all'interno dei locali sono presenti arredi, indumenti, materiali vari accatastati, in prevalenza rifiuti. Il tutto è meglio evidenziato nella documentazione fotografica sopra riportata e allegata alla presente relazione.

Individuazione lotti

Lotto unico.

QUESITO 2)

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

La costruzione dell'edificio ove sono ubicate le unità immobiliari di che trattasi è iniziata successivamente al 01 settembre 1967.

QUESITO 3)

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

L'edificio è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi, rilasciati dal Comune di Parma (PR):

1. Concessione Edilizia n. 986/77 del 11/04/1978, per nuova costruzione del fabbricato;
2. Concessione Edilizia n. 476/79 del 08/05/1979, per variante alla CE 986/77;
3. Concessione Edilizia n. 1444/1980 del 06/09/1980, per variante alla CE 986/77.

Verifica conformità edilizia urbanistica

A seguito del sopralluogo effettuato, per quanto è stato possibile visionare, è emerso che lo stato di fatto dei luoghi è conforme alle planimetrie allegate alla CE 476/79, che costituisce lo stato licenziato.

QUESITO 4)

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

Il pignoramento di che trattasi non riguarda terreni.

QUESITO 5)

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

Vi è rispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR):

- sezione urbana 5, foglio 6, particella 174, sub 1, zona cens. 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 96 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 312,46, Strada San Rocco n.14, piano S1 – T;
- sezione urbana 5, foglio 6, particella 174, sub 35, zona cens. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 59,50, Strada San Rocco n.14, piano S1.

Verifica conformità catastale

Per l'autorimessa (mapp. 174, sub 35) si fa presente che, effettuando le visure planimetriche sul portale dell'Agenzia delle Entrate, Servizio Sister, risulta l'esistenza di una planimetria catastale presentata in data 07/10/1980, prot. 1980/454, ma la richiesta di rilascio di tale planimetria non va a buon fine e viene restituito il messaggio di errore "*Planimetria non leggibile*" oppure "*Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata*". Per tale immobile, quindi, sarà necessario effettuare una ricerca per verificare l'esistenza della planimetria cartacea e, in caso positivo, richiederne la rasterizzazione. Mentre, in caso negativo, bisognerà presentare la planimetria catastale mancante mediante pratica DOCFA.

Per l'abitazione e la cantina, invece, a seguito del sopralluogo effettuato, per quanto è stato possibile visionare, è emerso che lo stato di fatto dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad eccezione della mancata rappresentazione, in quest'ultima, di un piccolo tratto di parete posta nel disimpegno a delimitare lo spazio occupato da un armadio a muro. Tale difformità catastale è sanabile mediante presentazione di una pratica DOCFA. Per quanto detto, nella presente perizia si quantifica un costo complessivo di € 900,00, per la presentazione di tre pratiche DOCFA (si considera di dover censire separatamente la cantina) comprensivo di tributi catastali e spese tecniche, compreso iva e oneri previdenziali.

QUESITO 6)

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

Il pignoramento trascritto in data 26/11/2024 presso l'Agenzia del Territorio, Uff. di PARMA, R.G. 24154, R.P. 18367, riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari di che trattasi, interamente appartenenti al debitore esecutato per la quota di 1/1.

Alla data di notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario di tali immobili in forza ad atto di compravendita del notaio dott. Aldo Guareschi in data 14/12/1986, Rep. 28.217, Racc. 10.798, trascritto a Parma il 13/01/1987, R.P. 582, R.G. 689.

QUESITO 7)

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

Provenienza ventennale dei beni

Le unità immobiliari in esame sono pervenute al debitore esecutato per acquisto fattone dai Sig.ri, giusto atto di compravendita del notaio dott. Aldo Guareschi in data 14/12/1986, Rep. 28.217, Racc. 10.798, trascritto a Parma il 13/01/1987, R.P. 582, R.G. 689.

Ai suddetti Sig.ri gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone da, giusto atto di compravendita del

notaio dott. Ferruccio Micheli in data 12/11/1980, Rep. 32949, Racc. 13287, trascritto a Parma il 01/12/1980, R.P. 11704, R.G. 15084.

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

L'immobile in esame risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Parma rep. 4996 del 01/11/2024, trascritto a Parma in data 26/11/2024 al n. 18367 del Reg. Part.,

1a) a favore di per la quota di 1/1,

1b) contro per la quota di 1/1.

QUESITO 8)

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

Indicazione della superficie lorda e commerciale con esplicitazione dei coefficienti utilizzati

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie allegate ai titoli edilizi.
- Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
 - 100% superficie vani principali e accessori a servizio diretto, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali,
 - 50% superficie muri di confine con altre unità immobiliare,
 - 30% superficie porticati / terrazzi comunicanti con i vani principali,
 - 25% superficie pertinenze accessorie non comunicanti con vani principali.

| | Sup. lorda mq (circa) | Coefficienti di ragguaglio | Sup. commerciale mq (circa) |
|--|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| abitazione | 89,03 | 100% | 89,03 |
| balconi | 18,44 | 30% | 5,53 |
| cantina | 7,43 | 25% | 1,86 |
| ABITAZIONE E ACCESSORI - superficie commerciale | | | 96,42 |
| autorimessa | 19,06 | 100% | 19,06 |
| AUTORIMESSA - superficie commerciale | | | 19,06 |

Determinazione valore di mercato

La valutazione viene effettuata adottando il “metodo sintetico comparativo” che consiste nel prendere in considerazione i prezzi di mercato per beni simili nella zona. Si è proceduto, pertanto, ad esperire indagini conoscitive di mercato visionando specifiche pubblicazioni di settore reperibili online nonché presso l'Agenzia delle Entrate, banca dati OMI.

Il conteggio ha come elemento di base la superficie commerciale dell'immobile, come sopra determinata, che è suscettibile di eventuali modesti errori di calcolo, per cui la stima effettuata è da considerarsi a corpo e non a misura.

Considerato che attraverso tale metodo la stima è tanto più accurata quanto maggiori sono i dati conosciuti, oppure desumibili da pubblicazioni del settore, relativi a beni limitrofi con caratteristiche paragonabili, lo scrivente esperto stimatore ha tenuto conto delle seguenti quotazioni immobiliari.

- Banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, semestre 2/2024 - per il Comune di Parma, zona R8 Extraurbana/ZONA AGRICOLA, per abitazioni civili con uno stato conservativo normale si desume un valore di mercato unitario compreso tra €/mq 850,00 ed €/mq 1.200,00 e, pertanto, un valore medio pari a €/mq 1.025,00. Tenuto conto del cattivo stato di manutenzione si ritiene congruo applicare il coefficiente di riduzione dello 0,90 per cui si ottiene €/mq $(1.025,00 \times 0,90) = \text{€/mq } 922,50$.

In questa zona non sono presenti quotazioni per box auto.

- Osservatorio Immobiliare di Parma e provincia, FIAIP, Edizione 2023 – delegazione Baganzola - Cervara - Vicomero, per le abitazioni in buono stato si desume un valore unitario di mercato compreso tra un minimo di €/mq 800,00 e un massimo di €/mq 1.100,00 e,

pertanto, un valore medio pari a €/mq 950,00. Tenuto conto del cattivo stato di manutenzione si ritiene congruo applicare il coefficiente di riduzione dello 0,90 per cui si ottiene €/mq (950,00 x 0,90) = €/mq 855,00.

Per le autorimesse singole il valore è espresso a corpo e va da un minimo di € 9.000,00 a un massimo di € 12.000,00 per cui si desume un valore medio pari a € 10.500,00. Dividendo tale valore per la superficie dell'autorimessa di che trattasi (19 mq) si ottiene un valore unitario pari a €/mq 553,00.

- Dal sito web www.borsinoimmobiliare.it per il Comune di Parma, zona Rurale, per Abitazioni in stabili di fascia media (Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) si desume un valore di mercato unitario compreso tra €/mq 954,00 ed €/mq 1.460,00 e, pertanto, un valore medio pari a €/mq 1.207,00.

Per box auto e autorimesse si desume un valore di mercato unitario compreso tra €/mq 496,00 ed €/mq 738,00 e, pertanto, un valore medio pari a €/mq 617,00.

- Dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma (edito dalla Camera di Commercio dell'Emilia) 2° semestre 2023, località Baganzola – L2, per vendita di Abitazioni - Il fascia (da ristrutturare) emergono quotazioni comprese tra un valore minimo di €/mq 650,00 e un valore massimo di €/mq 1.000,00 quindi un valore medio pari a €/mq 825,00.

Per i garage si rileva un valore di mercato medio pari a € 15.000,00. Dividendo tale valore per la superficie dell'autorimessa di che trattasi (19 mq) si ottiene un valore unitario pari a €/mq 789,00.

Dalla media fra i valori unitari sopra indicati si ottengono i più probabili valori unitari medi riferiti agli immobili in questione, nello stato di fatto in cui si trovano, che risultano essere:

| | abitazioni | autorimesse |
|---|--------------------|--------------------|
| Banca dati O.M.I. – Agenzia del Territorio | €/mq 922,50 | --- |
| Osservatorio Immobiliare - FIAIP | €/mq 855,00 | €/mq 553,00 |
| Sito web www.borsinoimmobiliare.it | €/mq 1.207,00 | €/mq 617,00 |
| Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Parma | €/mq 825,00 | €/mq 789,00 |
| Valori medi | €/mq 952,38 | €/mq 653,00 |

Moltiplicando tali valori unitari medi per le superfici commerciali innanzi determinate, si ottiene il seguente valore commerciale:

| | superficie | Valore unitario | VALORE COMMERCIALE |
|-------------------------------|------------|-----------------|---------------------|
| ABITAZIONE E ACCESSORI | mq 96,42 | €/mq 952,38 | € 91.828,48 |
| AUTORIMESSA | mq 19,06 | €/mq 653,00 | € 12.446,18 |
| TOTALE | | | € 104.274,66 |

Applicando le suddette detrazioni, necessarie per la regolarizzazione catastale, si ottiene:

| | |
|---|---------------------|
| VALORE COMMERCIALE | € 104.274,66 |
| DETRAZIONI: spese per pratiche DOCFA | - € 900,00 |
| VALORE COMMERCIALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI | € 103.374,66 |

Riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi (art. 2922 c.c.); con tale riduzione si ritengono compensati anche i costi per eventuale rimozione dei vari materiali presenti nei locali, qualora gli stessi non fossero già svuotati al momento dell'aggiudicazione:

€ 103.374,66 - 5% (€ 5.168,73) = € 98.205,93 arrotondati ad € 98.000,00.

Valore finale dei beni

Il valore finale dei suddetti beni, al netto delle predette decurtazioni, è pari ad **€ 98.000,00**.

QUESITO 9)

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

Come precisato nel quesito 1) trattasi di lotto unico.

QUESITO 10)

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

L'immobile è inutilizzato da diversi anni.

L'accesso forzoso è avvenuto alla presenza del custode nominato e delle forze dell'ordine.

Vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

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

Non risultano.

Verifica sull'esistenza di censo, livello o uso civico

Il pignoramento di che trattasi riguarda solo fabbricati.

Enti condominiali

Dall'atto di provenienza si evince che alle unità immobiliari di che trattasi compete la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, a norma di legge, in ragione di 51/1000 per l'appartamento con cantina e di 5,75/1000 per l'autorimessa.

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio, risulta che l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 750,00 escluso il consumo dell'acqua privata.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

L'amministratore del condominio ha comunicato che è stata deliberata la sostituzione dei sub contatori per la lettura dell'acqua, il cui importo è ancora da stabilire.

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

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio, risulta un debito per saldo esercizio 2024/2025 di € 9.206,06 e preventivo esercizio 2025/2026 di € 737,90.

QUESITO 11)

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

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

QUESITO 12)

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

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

QUESITO 13)

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

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

Parma, 29 maggio 2025



L'Esperto Stimatore
arch. Maria Monopoli

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

ALLEGATI

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