

TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI STIMA
VERSIONE PRIVACY



ESECUZIONE IMMOBILIARE: n.170/2024 R.G.E.

Unità immobiliare sita nel Comune di Salsomaggiore Terme(PR)
43039 - via Asiago n. 3

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO**

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: arch. Giuseppe OCCHI con studio in Parma, 43121, strada al Ponte Caprazucca, nr. 8, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Parma n. 258, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 10103.

QUESITO: si rinvia al provvedimento di incarico del 09 gennaio 2025.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il
giorno 10 febbraio 2025, alle ore 10,00, alla presenza del custode dell'IVG,
e del sig. in qualità di proprietario, nonché con accertamenti catastali,

INDICE

1.	Generalità degli esecutati	pag.	2
2.	Recapiti	pag.	2
3.	Premessa	pag.	3
4.	Controlli preliminari	pag.	4
5.	Quesito n.1 Identificazione del bene	pag.	6
6.1	descrizione immobile	pag.	10
7	Quesito n. 2 Costruzioni ante "67	pag.	21
8	Quesito n. 3 Posti "67 titoli abilitativi	pag.	21
9	Quesito n. 4	Pag.	23
10	Quesito n. 5 Identificazione catastale	pag.	23
11	Quesito n. 6 Comproprietà /divisibilità	pag.	25
12	Quesito n. 7 Provenienza dei beni	pag.	25
13	Quesito n. 8	pag.	26
14	Quesito n. 9	pag.	30
15	Quesito n. 10	pag.	31
16	Quesito n. 11	pag.	32
17	Quesito n. 12	pag.	32
18	Quesito n. 13	pag.	32
19	Indicazione valore immobile	pag.	32
21	Allegati	pag.	34

1. GENERALITÀ' DELL' ESECUTATO

2. RECAPITI Creditore

.....
rappresentato e di-

feso dall'Avv. Valentina Bocchi (C.F.: BCCVNT78T63G337W), presso il cui studio in Fidenza (PR), via Buozzi n. 3, ha eletto domicilio, email: avv.valentinabocchi@gmail.com, PEC avv.-valentinabocchi@peckalyos.it.

II

PREMESSA

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, sita in Salsomaggiore Terme, Via Asiago n. 3, risulta di proprietà al 100% al debitore i mentre nelle visure catastali risulta ancora intestato al 50% alla madre deceduta il 29.08.2015, che acquisto' il 50% dell'immobile mentre il marito acqui- sto' la residua quota del 50% con autorizzazione del Giudice Tutelare per il figlio allora minorenni. In data 18.07.1978 la sig.ra i nella Dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, di- chiara " che gli eredi legittimi del defunto , - deceduto il 16/10/1977 in Parma - sono: i - figlio - nato a Salsomaggiore il 26.2.965 e Ved. - moglie - nata a Parma il 19/6/940.===== che altri eredi non esistono".

Atto autenticato dal delegato del SINDACO di Salsomaggiore Terme sig. A. Fontanesi.

In data 08.04.2022 il Tribunale di Parma in persona del Giudice Unico dott.ssa Silvia Orani, in accoglimento della domanda proposta dal ricorrente, definitivamente nella causa con il condominio dichiarava che i aveva accettato tacitamente l'eredità della defunta madre, che non aveva lasciato testamento, i , ed era divenuto titolare esclusivo della quota già in proprietà pari al 50% degli immobili ogget- to di pignoramento, oltre ad ordinare la trascrizione del provvedimento nei registri im- mobiliari. (allegato 12)

provenienza: dall'esecutato con atto di compravendita, rogito a firma del Dottor Giusep- pe Sozzi, i data 19.11.1969 (Rep. n. 37381/7432, registrato a Fidenza il 01.12.1969, n. 1964, Vol. 142) nel quale i vendono ai sigg.

il quale interviene esclusivamente nella sua qualità di pa- dre e legale rappresentante del minore . previo autorizzazione del Giudi- ce Tutelare di Fidenza, F/to Avv. G. Peracchi, con decreto in data 5 novembre 1969.

Il fabbricato contenente le due unità, oggetto di Esecuzione Immobiliare, è stato costruito dai _____ sull'appezzamento di terreno acquistato dalla sig.ra _____ vedova _____ con rogito a cura del notaio Dottor Giuseppe Sozzi in data 06.08.1963 (Rep. n. 27705/5570, registrato a Fidenza il 19.08.1963 al n. 234 Vol. 130 e trascritto il 22.08.1963 all'art. 5395, vol. 2588).

In data 03.10.2024 viene notificato l'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 31.10.2024 (Reg. Gen. 21960, Reg. Part. 16750).

CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente, esperto stimatore, dopo aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnala quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato ventennale della Conservatoria RR.II., oltre al certificato storico catastale, all'estratto di mappa catastale e al certificato storico di residenza del debitore ;
Dal controllo risulta che:
 - la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
 - la trascrizione del pignoramento è stata richiesta in relazione al proprietario esecutato per la quota proprietà' per il periodo considerato;
- le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo e/o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed esattamente atto di compravendita in data 19.11.1969 a cura del notaio Dottor Giuseppe Sozzi (rep. n. 37381/7432) ;
- sono stati depositati i certificati storici catastali. Da tale controllo risulta che i dati catastali dell'immobile sono corretti.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Occhi, dichiara di aver espletato le seguenti formalità:

- in data 10 febbraio 2025, alle ore 10:00, alla presenza del custode _____ e il sig. _____, in qualità di proprietario esecutato, viene effettuato il sopralluogo per

l'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto ha effettuato un primo controllo dello stato di fatto dell'immobile effettuando rilievi fotografici e metrici di verifica tra lo stato attuale e quello catastale oltre a rilevare il documento d'identità del debitore. (allegato 1)

- nei mesi successivi sono proseguite le operazioni peritali effettuando l'accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio storico del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), per il reperimento degli atti e titoli edilizi (allegato 6);
- è stato acquisito il certificato di stato civile e di residenza del sig. _____ nel quale risulta celibe e residente in _____
- effettuato presso il NCEU di Parma il reperimento delle visure catastali: attuale per soggetto e storica degli immobili, oltre alle planimetrie degli immobili, oggetto della presente procedura (allegato 3);
- reperito documenti pregiudizievoli previo Ispezione Ipotecaria presso gli uffici del UT.E. di Parma, Conservatoria dei Registri Immobiliari; (allegato 4);
- svolto ricerche presso i servizi di Pubblicità Immobiliare con indagini sul valore di mercato della zona di Salsomaggiore Terme (PR) e zone limitrofe a via Asiago oltre alla verifica delle quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare.

- **1)- DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

I datai catastali come da atto di pignoramento sono elencati correttamente:

- unità immobiliare sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR), via Asiago n. 3, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Particella 957, Sub. 6, Cat. A/3, Classe 3, consistenza vani 6,0, R.C. Euro 619,75, Foglio 47, Particella 957, Sub. 11, Cat. C/6, Classe 2, consistenza mq. 13,0, R.C. Euro 39,61.

2)- CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALI E DESCRIZIONE come da atto di pignoramento: c'è corrispondenza nell'identificazione catastale degli immobili senza una descrizione sommaria della tipologia e della distribuzione interna dell'unità immobiliare.

3)- SUDDIVISIONE IN LOTTI

L' immobile oggetto di pignoramento viene definito in lotto unico in quanto composto da unica unità immobiliare residenziale con annesso accessorio cantina e autorimessa di pertinenza oltre a locali comuni e piccolo appezzamento di terreno in uso esclusivo con destinazione orto di superficie mq. 13,00

4)- MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ'

Il sig. i risulta con diritto di proprietà per 1/1.

5)- CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente esperto stimatore, in ottemperanza alle disposizioni ricevute dall' Ill.mo Giudice dell'esecuzione, procede di seguito a fornire risposta separata a ciascun quesito formulato dal G.E. nel verbale di conferimento dell'incarico di che trattasi.

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI 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..

Ubicazione: comune di Salsomaggiore Terme (PR), piano P2 -S1;

Diritto reale pignorato: diritto di proprietà per 1/1 del sig. (allegato 12)

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO: vista aerea della zona evidenziata con cerchio nero



vista aerea particolareggiata evidenziata con cerchio nero



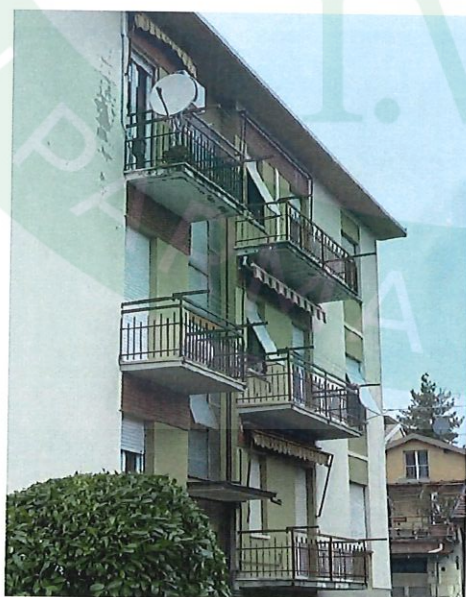
tipologia e confini: appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, composto da ingresso-corridoio, ripostiglio, bagno, cucina, n. 4 vani e n. 2 balconi sul lato est e lato ovest, confinante a nord, est e ovest con area cortilizia condominiale, a sud con ragioni altra proprietà e via Asiago, con annessa cantina pertinenziale posta al piano seminterrato confinante a nord con altra proprietà e corridoio comune, a sud e est con area cortilizia condominiale e a ovest con ragioni altra proprietà, autorimessa posta al piano seminterrato confinante a nord e a sud con altre proprietà, ad est con corridoio comune e a ovest con area cortilizia comune, oltre ad un appezzamento di terreno, posto all'interno dell' area condominiale in uso esclusivo a destinazione orto confinante a nord con ragioni e/o altri, a ovest con ragioni e/o altri, a est con altre proprietà e area cortilizia comune, a sud con area cortilizia comune.

Foto prospetto est con area esterna comune e prospetto nord



La facciata e' caratterizzata da sporto di gronda, solette balconi e tettoia d'ingresso in c.a. a vista, manto di copertura in tegole di laterizio, finitura esterna con Intonaci al civile, tinteggiatura con tonalità bianca e grigio-verde con inserti di mattoni di laterizio a vista, zoccolatura del piano inferiore di colore grigio, canale di gronda in acciaio, pluviali incassati nella muratura, serramenti esterni finestre con vetro singolo e legno verniciato di bianco completi di ferramenta in ottone e oscuranti a tipologia tapparelle in pvc di tonalità chiara, davanzali dei vani finestra in materiale cementizio di tonatila' chiara.

Foto prospetto sud e particolari balconi



Accessi: principale e diretto al piano rialzato previo tre gradini con pedata/alzata e pianerottolo in materiale tipo gres di tonalità chiara, corrimano e parapetto in tubolari di ferro verniciati grigio scuro di disegno semplice, costituito da area cortilizia con pavimentazione in autobloccanti di cemento, aree laterali comuni complete di recinzione in ferro contenenti cancello pedonale e carrabile. Serramento d'ingresso in alluminio e vetro di tipologia a due ante con sopraluce fisso.

Foto particolare ingresso condominiale



Caratteristiche generali della zona di ubicazione: Gli immobili sono posti in zona semicentrale di Salsomaggiore Terme, a circa Km 9 di distanza dalla via Emilia e dal centro di Fidenza, 115 Km dal casello dell'autostrada A1, la zona dista circa 33 Km dal centro di Parma, è a prevalente destinazione residenziale e ben servita dai principali servizi di trasporto.

Composizione interna: l'immobile, oggetto di esecuzione, è costituito da un'unità immobiliare di civile abitazione, appartamento posto al piano secondo con rialzato del lato nord dell'edificio, formato da un ingresso, piccolo ripostiglio, bagno, cucina, n. 4 vani, sala con balcone, completa di cantina posta al piano seminterrato, autorimessa e

locali accessori comuni.

Eventuali pertinenze all'abitazione: locali accessori comuni costituiti da lavanderia, disimpegni, vano scale, lavanderia comune, area esterna cortilizia condominiale, cantina e autorimessa poste al piano seminterrato oltre ad un piccolo appezzamento di terreno in uso esclusivo.

Esposizione: nel complesso l'appartamento ha una esposizione orientata su tre lati: verso nord, est e ovest;

Superficie commerciale: le superfici sono state desunte dalla verifica diretta di rilievo metrico effettuato dal sottoscritto perito stimatore; complessivamente la superficie residenziale utile/calpestabile netta interna risulta di mq. 87,75 mentre quella commerciale lorda risulta complessivamente di c.a. mq. 102,00 con una superficie accessoria utile della cantina di circa mq. 9,25 e commerciale lorda di mq. 13,00 e della autorimessa con una superficie utile di circa mq. 12,50 e commerciale lorda di mq. 15,00. (da catasto superficie complessiva pari a mq. 109,00 per l'unità immobiliare e mq. 13,00 per l'autorimessa)

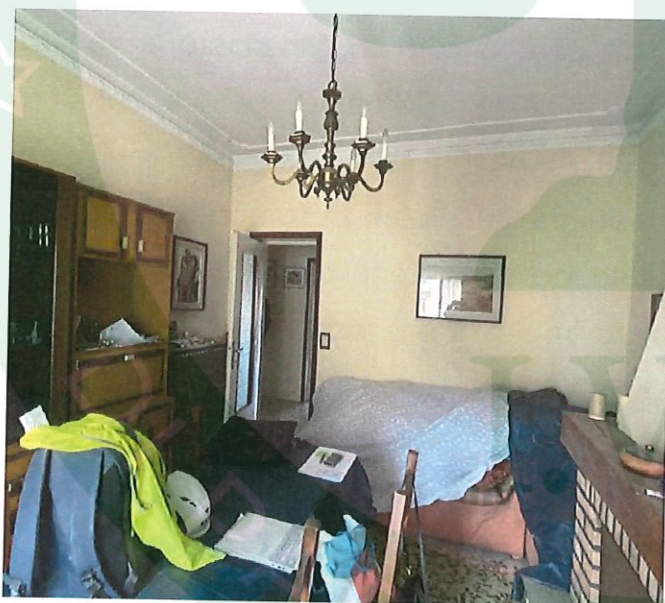
Condizioni di Manutenzione: Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in uno stato d'uso e di manutenzione medio con la necessità di una manutenzione ordinaria anche in considerazione dei materiali e degli impianti datati, dai bilanci condominiali non risultano interventi di manutenzione straordinaria sul fabbricato.

Caratteristiche interne (pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi ecc.): PIANO SECONDO: l'ingresso è caratterizzato da una pavimentazione tipo alla veneziana in marmo a varie tonalità stonalizzato di formata modulare quadrato di cm 40 x 40, senza battiscopa, pareti e soffitto finiti a intonaco al civile per interni con pareti tinteggiati con tonalità chiara e soffitto tinteggiato bianco, caratterizzati da cornice in gesso nella parte superiore, la pavimentazione di tutti i locali è realizzata in seminato alla veneziana dello stesso formato, colore e dimensione modulare tonalità chiara dell'ingresso, piccolo ripostiglio di superficie calpestabile di mq. 1,00, con pavimento, pareti e soffitto per finitura uguale al corridoio d'ingresso che ha una superficie utile calpestabile di c.a. mq. 11,00. foto ingresso e particolare pavimento



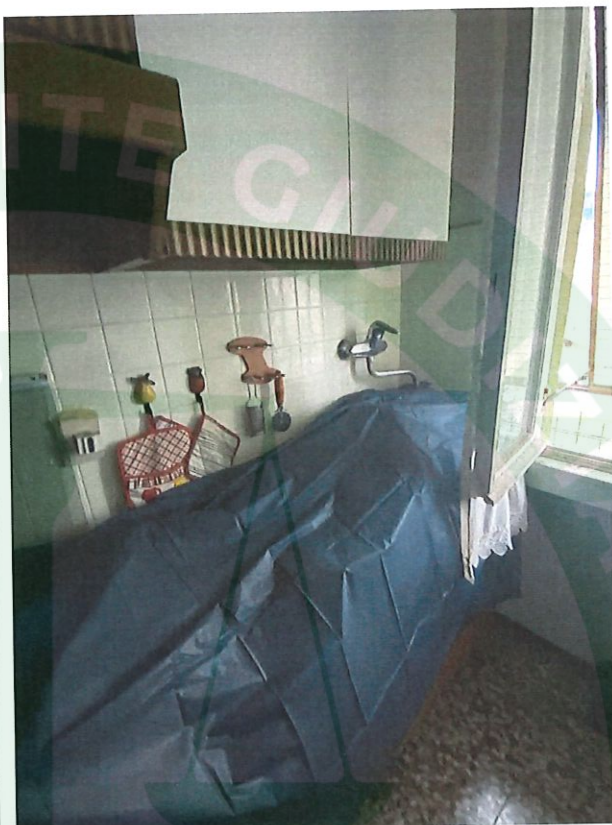
La sala pranzo e' caratterizzata dalla stessa pavimentazione in seminato alla veneziana senza battiscopa dell'ingresso, mentre le pareti e soffitto finiti a intonaco al civile per interni con pareti tinteggiati con tonalità beige chiaro e soffitto tinteggiato bianco, caratterizzati da cornice in gesso nella parte superiore, con una superficie utile calpestabile di c.a. mq. 18,00. All'interno della sala è stato realizzato una camino con struttura in laterizio caratterizzato da un basamento strutturale finito con intonaco bianco contenente la cassetta ceneriera e di presa aria, completato con ripiano in granito, struttura in elevazione contenente il vano del focolare in mattoni a vista, trave superiore in legno e cappa con finitura uguale alle pareti. Si evidenzia che la struttura del camino non risulta sia nel titolo abilitativo dello stato legittimo dell'unità sia nella planimetria catastale, pertanto oggetto di sanatoria. Foto della sala e caminetto



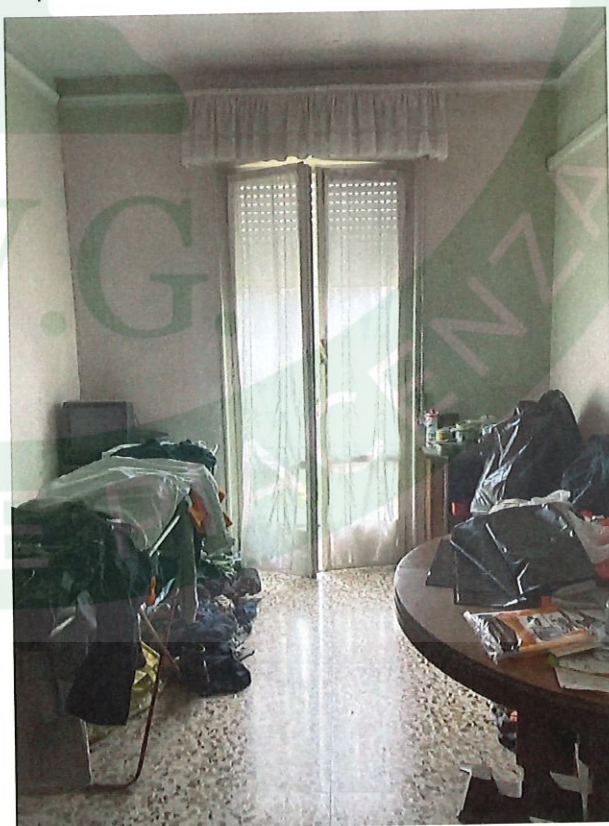


La cucina mantiene uguali per finitura pareti soffitto intonacati e tinteggiati bianchi e pavimento a quelli dell'ingresso e di tutti gli altri locali dell'unità immobiliare con solo l'aggiunta di una parete rivestita con piastrelle in ceramica bianca di cm. 20 x 20, con una superficie utile calpestabile di mq. 8,15.

Foto della cucina



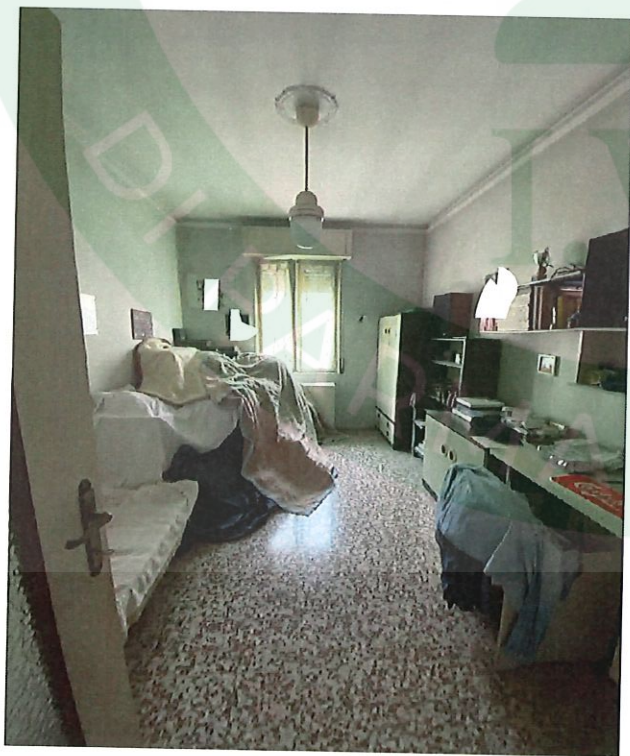
La cameretta mantiene le stesse finiture degli altri vani, caratterizzata da una pianta rettangolare con una superficie di mq. 13,00 Foto cameretta



La camera da letto simile alle altre per finiture, è caratterizzata da una pianta quadrata con una superficie di mq. 17,50 Foto camera

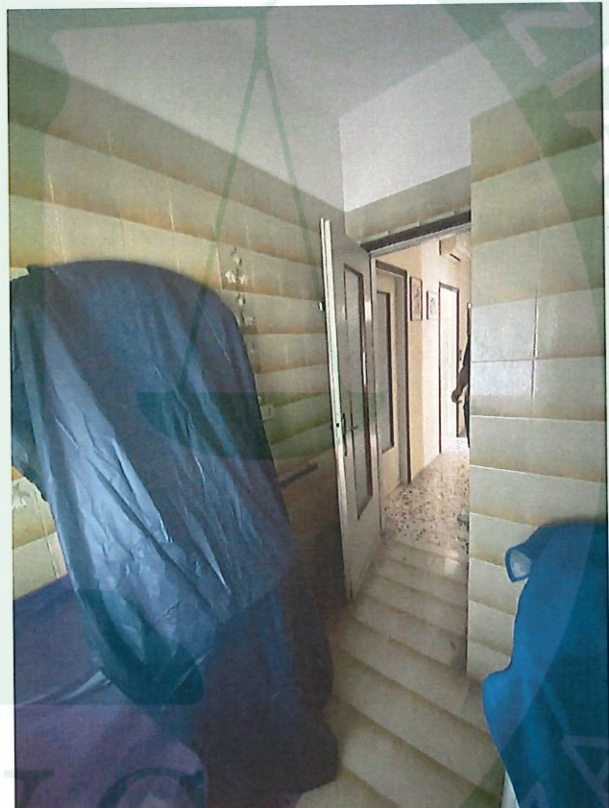
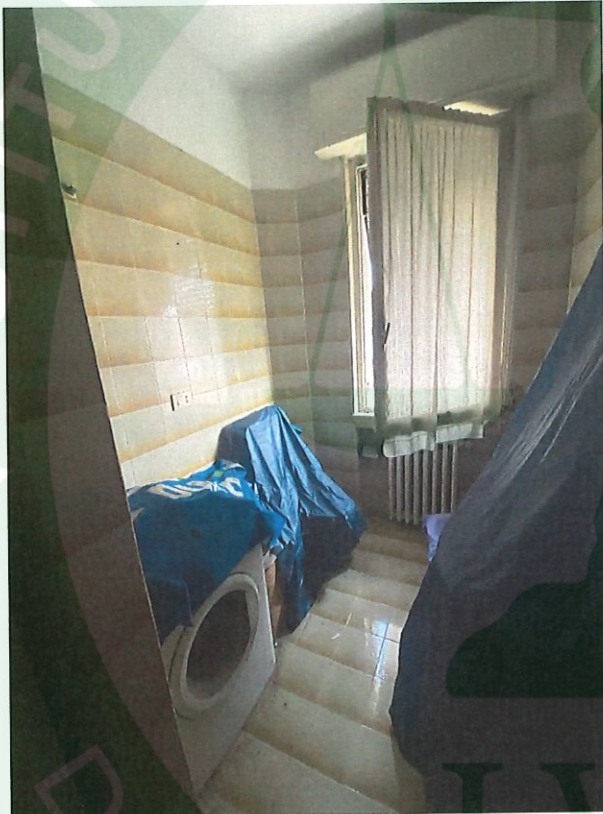


La camera-studio simile agli altri vani, è caratterizzata da una pianta quadrata con una superficie utile calpestabile di mq. 14,00 Foto camera-studio



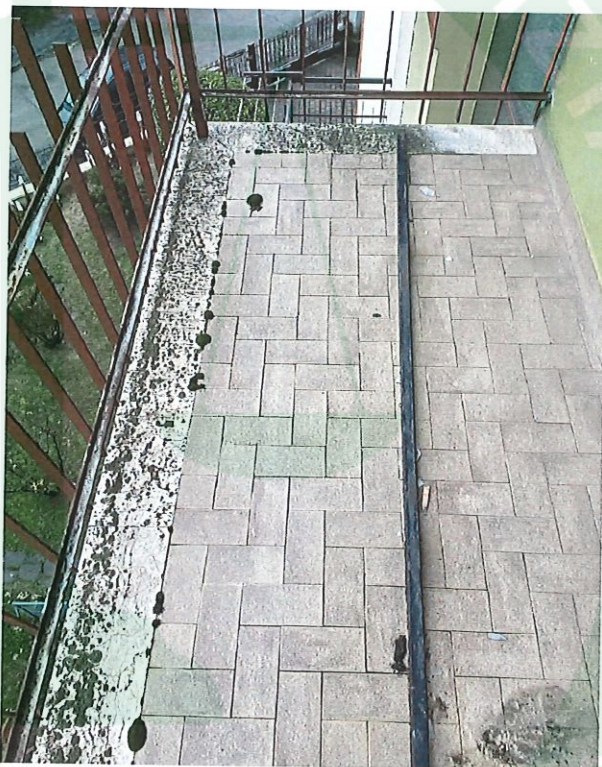
Il bagno mantiene le stesse finiture del soffitto e la parte superiore delle pareti mentre tutto il pavimento e pareti fino ad una altezza di ml. 2,30 c.a. sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore beige stonalizzato e di modulo cm 20 x 20, lavandino, bidet e wc a pavimento di colore bianco con cassetta dell'acqua esterna da altezza di cm. 150 c.a., piatto doccia in ceramica bianco, rubinetteria in acciaio, attacco per la lavatrice, con una superficie utile calpestabile di mq. 5,10

Foto bagno



La camera e la sala sono completati con due balconi caratterizzati da cornice perimetrali in materiale lapideo di tonalità chiara con pavimentazione interna in piastrelline di gres di formato cm. 10 x 20 di colore rosa chiaro, parapetto e corrimano in profilati e tubolari di ferro di colore marrone ammalorati di cui necessitano di trattamento e tinteggio ex-novo. Di superficie complessiva mq. 8,50.

Foto balconi e parapetto-corrimano

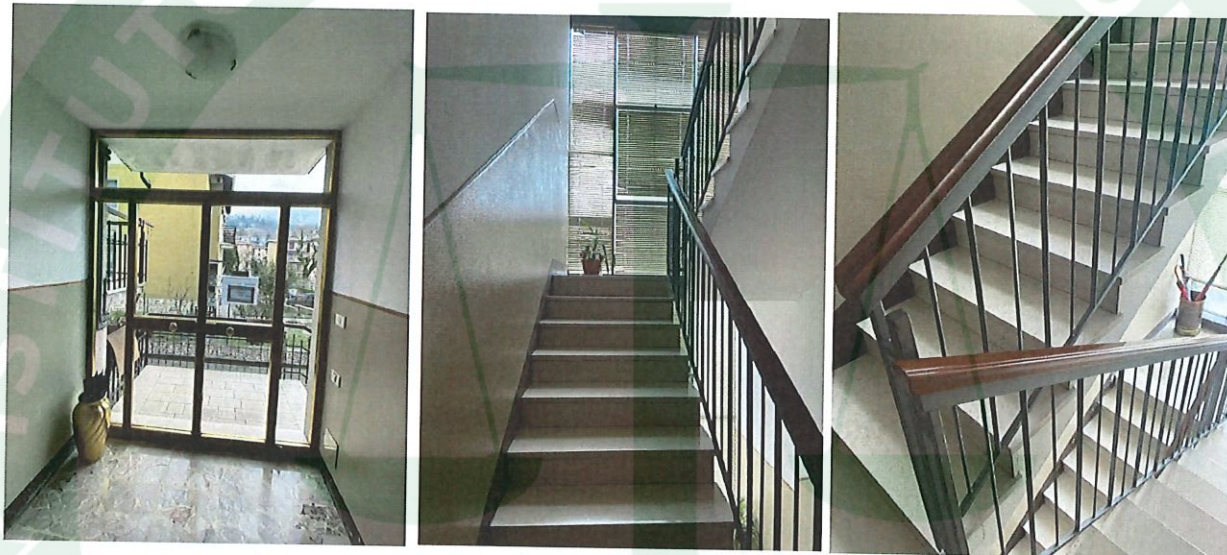


Serramenti interni costituiti da porta d'ingresso in legno colore marrone con sopra-
 luce di vetro smerigliato, porte interne in legno bianco con pannello centrale
 di vetro smerigliato, serramenti esterni finestre in legno tinteggiato di bianco con
 vetro singolo, oscuranti a tipologia tapparelle in pvc di colore bianco. Serramenti
 che necessitano di manutenzione ordinaria relativa alla completa tinteggiatura e
 sostituzione dei prfili di ferro delle parti a sporgere completamente arrugginiti. Foto
 serramenti interni ed esterni



l'ingresso e il vano scale condominiale sono caratterizzati da pavimentazione in
 lastre di marmo stonalizzato con tonalità chiare, battiscopa in colore marrone,
 zoccolatura di altezza circa cm 150 in materiale tipo tinteggio plastico lavabile di
 tonalità beige con piccola cornice superiore in legno, pareti e soffitto finiti ad

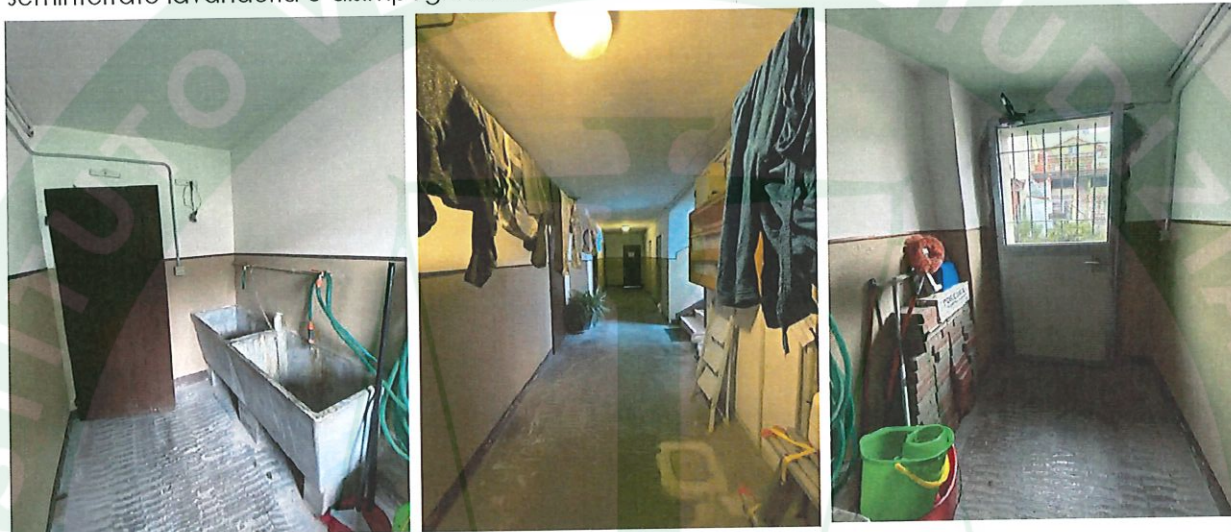
intonaco al civile tinteggiato bianco, porta ingresso a quattro specchiature di cui due fisse e due ad ante mobili con sopraluce in alluminio marrone, coprifili ottonati e vetro neutro, serramento vano scale in ferro e vetro smerigliato, gradini scala con pedate e alzate in marmo beige chiaro, parapetto in ferro di tonalità grigio micaceo, costituito da profilati e tondini verticali con corrimano in legno. Foto ingresso e scala



Cantina con accesso da corridoio comune caratterizzata da pavimento in cemento, pareti e soffitto finito ad intonaco bianco, serramento in doghe di legno. Foto cantina



Locali accessori costituiti da corridoio comune, vano scale e lavanderia con serramento interno in doghe di legno verniciato di colore marrone e porta esterna in alluminio e vetro con una superficie utile calpestabile di mq. 9,25 Foto accessori seminterrato lavanderia e disimpegni comuni



L'autorimessa è caratterizzata da pavimento in cemento, pareti e soffitti finiti ad intonaco al civile tinteggiati di bianco, serramento interno in legno e serramento esterno con basculante in lamiera di ferro verniciato marrone, con una superficie utile calpestabile di mq.12,50. Foto autorimessa



Lotto terreno posto a nord in uso esclusivo con destinazione d'uso ad orto con una superficie di mq. 13,00.



Impianti datati risalenti all'epoca della costruzione, del 1964, impianto termico a termosifoni con caldaia tradizionale a gas metano della marca "radiant"; impianto elettrico con frutti vecchi, impianto gas da verificare, condizionamento costituito da unità esterna e n. 2 split interni. Foto impianti esistenti



APE: non e' stato possibile reperire l'attestato di .Prestazione Energetica APE in quanto mai stato prodotto. (allegato 5)

QUESITO n. 2: AD INDICARE LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 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;

Dall'accesso agli atti è stato recuperato un unico titolo abilitativo relativo ad una Concessione Edilizia in sanatoria n. 971/87 presentata in data 31.12.1986 nella quale, nella relazione tecnica-illustrativa a firma della richiedente sig. _____ vengono riportati gli estremi delle concessioni edilizie approvate ma non reperite in archivio comunale:

- Concessione Edilizia n. 02073 del 02.03.1964;
- Concessione Edilizia n. 09455 del 13.10.1964;
- Abitabilità n. 05504 del 26.11.1965 (a decorrere dal 30.07.1965);

Dall'approvazione e dall'autorizzazione da parte del comune di Salsomaggiore Terme di tale sanatoria si evince che tali titoli riportati risultano corretti e pertanto essa legittima lo stato attuale dell'immobile.

Dalla documentazione di cui sopra risulta che la costruzione è stata iniziata prima del 2 settembre 1967. (Vedi allegato 7)

QUESITO n. 3: ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUARE IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, NR. 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,

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'archivio del Comune di Salsomaggiore Terme (PR) come sopra già riportato l'unico titolo reperito risulta solo una richiesta in sanatoria n. 971/87 del 31.12.1986 con Mod.47/85 R n. 0750762003 con protocollo n. 20760 (n. 1 Mod. A; n. / Mod. B; n. / Mod. C; n. / Mod D) prodotta in data 31.12.1986 da: Oddi Mi-rella (madre dell'esecutato), per le seguenti difformità:

- aumento di volume nel locale cantina ed autorimessa; (S.N.R. mq. 20,50 x 0,10 x 3/5 x 0,60) previo aumento dell'altezza da cm 2,40 a cm. 2,50 oltre a modifiche interne), abuso realizzato nel primo periodo di oblazione, anno 1965 di Lire 121.000 (centoventunmila-lire);

Domanda in sanatoria autorizzata dal Comune di Salsomaggiore in data 17.10.1996.

e cancellazione della madre Oddi Mirella deceduta il 29.08.2015
con costo Docfa pari a €uro 550,00. (allegato n. 13)

I.V.G.

(Vedi allegato 3 - 6 - 9)

QUESITO n. 4: ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 LEGGE 47/1985;

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione (appartamento) facente parte di un edificio plurifamiliare residenziale che contempla piccole aree verdi privati tali da non richiedere CDU..

QUESITO n. 5: AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPOSTA 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; I

Comune di **SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR)** (vedi allegato 3)

intestati catastale: ; In Tutela Del (come errato
nella visura catastale con il cognome senza la G ma corretto nel codice fiscale) (CF

Foglio 47 Particella 957 Subalterno 6,

Foglio 47 Particella 957 Subalterno 11,

Dati identificativi: Comune di **SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR)**, Foglio 47 Particella 957 Subalterno 6 - Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR)** Foglio 47 Particella 957, Rendita: Euro 619,75, Cat. A/3 Classe 3, Consistenza 6,0 vani.

Foglio 47 Particella 957 Subalterno 11, Rendita: Euro 39,61, Categoria C/6c, Classe 2, Consistenza 13 mq, dati di superficie mq. 15. (Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/12/1965, prot. n. 2203)

(Variazione del 19/03/2015 Pratica n. PR0160190 in atti dal 19/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 138265.1/2015)

Totale generale Catasto Fabbricati, Totale immobili: 2 Rendita: euro 659,36 Vani: 6,0 Sup. 13 mq.

VISURA STORICA al 06.02.2025

Foglio 47 Particella 957, Sub 6, Classamento:, Rendita: Euro 619,75, Cat. A/3a, Classe 3, Consistenza 6 vani, Foglio, Indirizzo: VIA ASIAGO n. 3 Piano P2 - S1, Dati di superficie: Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte 109 m2.

Foglio 47 Particella 957, Sub 11, Classamento: Rendita: Euro 39,61, Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 13 m2, Indirizzo: VIA ASIAGO n. 3 Piano S1, Dati di superficie: Totale: 15 m2

Intestati catastali

1. in Tutela Del Padre nato a
SALSOMAGGIORE TERME (PR) il 26/02/1965, Diritto di: Proprieta' per 1/2
- 2.

Dati identificativi dall'impianto al 19/03/2015

Immobile predecessore Comune di SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR)

Foglio 47 Particella 334 Subalterno 6

Foglio 47 Particella 334 Subalterno 11 (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

dal 19/03/2015:

Immobile attuale, Comune di SALSOMAGGIORE TERME (H720), (PR), Foglio 47 Particella 957 Subalterno 6 e Subalterno 11 (Variazione del 19/03/2015 Pratica n. PR0160190 in atti dal 19/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 138265.1/2015) – Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 47 pla 334 sub 6 per allineamento mappe)

dall'impianto al 19/03/2015

Immobile predecessore Comune di SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR), Foglio 47 Particella 334 Subalterno 6, VIA ASIAGO n. 4 Piano P2 – S1, Partita: 2846

dal 19/03/2015 al 26/04/2022 Immobile attuale Comune di SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR)

Foglio 47, Particella 957, Subalterno 6, VIA ASIAGO n. 4 Piano P2 - S1

dal 26/04/2022

Immobile attuale

Comune di SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR), Foglio 47, Particella 957, Subalterno 6
VIA ASIAGO n. 3 Piano P2 - S1

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore Comune di SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR), Foglio 47 Particella 334 Subalterno 6, Rendita: Lire 2.076, Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 6,0 vani, Partita: 2846

dal 01/01/1992 al 19/03/2015 Immobile predecessore Comune di SALSOMAGGIORE TERME (H720) (PR), Foglio 47 Particella 334 Subalterno 6, Rendita: Euro 619,75, Rendita: Lire 1.200.000

Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 6,0 vani, Partita: 2846

dal 19/03/2015

Immobile attuale, Foglio 47 Particella 957 Subalterno 6, Rendita: Euro 619,75, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

dal 09/11/2015

Immobile attuale, Foglio 47 Particella 957 Subalterno 6, Totale: 113 m2, Totale escluse aree scoperte : 109 m2

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SALSOMAGGIORE TERME (H720)(PR) Foglio 47

Particella 334 Sub. 6

; In Tutela Del Padre

1. Diritto di: Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. Diritto di: Proprietà'
per 1/2 (deriva dall'atto 1)

QUESITO n. 6: AD APPROVARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE NELL'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.

Alla data del 03.12.2024 viene notificato l'atto di pignoramento immobiliare il debitore esecutato era intestatario per il diritto di 1/1 di tale immobile. (In

data 08.04.2022 il Tribunale di Parma in persona del Giudice Unico dott.ssa Silvia Orani, in accoglimento della domanda proposta dal ricorrente, definitivamente nella causa con il condominio

Asiago, dichiarava che aveva accettato tacitamente l'eredità della defunta madre). (vedi allegato n. 3 - 4)

QUESITO n. 7: 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.

Premesso che In data 08.04.2022 il Tribunale di Parma in persona del Giudice Unico dott.ssa Silvia Orani dichiarava che l aveva accettato tacitamente l'eredità della defunta madre, (era divenuto titolare esclusivo della quota già in proprietà pari al 50% degli immobili oggetto di pignoramento. (vedi allegato n. 3 - 12)

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata in data 24.01.2025, risultano le seguenti Iscri-

zioni e trascrizioni in ordine cronologico (vedi allegato n. 4)

Iscrizione atto giudiziario del 03.01.2017, Reg. Part. 1253, Reg. Gen. 7870, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace, Rep. 1579/2016, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore Condominio Asiago di Salsomaggiore Terme contro i degli immobili siti in Salsomaggiore Terme (PR), via Asiago n. 3 (Catasto fabbricati: Foglio 47, mappale 957, sub 6 e 11);

Trascrizione Atto Giudiziario, Reg. Part. 16750, Reg. Gen. 21960, Tribunale di Parma, Rep. 4525/2024 del 31/10/2024, Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di pignoramento immobili siti in Salsomaggiore Terme (PR) , via Asiago n. 3, a favore Condominio Asiago (Catasto fabbricati: Foglio 47, mappale 957, sub 6 e 11);

Trascrizione Atto Giudiziario, Reg. Part. 10730, Reg. Gen. 14614, Tribunale di Parma, Rep. 925/2022 del 28/06/2022, Atto per causa morte, accettazione tacita di eredità di. Immobili siti in Salsomaggiore Terme (PR) , via Asiago n. 3, a favore Condominio Asiago (Catasto fabbricati: Foglio 47, mappale 957, sub 6 e 11);

QUESITO n. 8: A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AI SENSI DEL NOVELLATO ART. 568 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDA 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;

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 del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono:

- 100 % superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali;
- 50 % superficie muri di confine con altre unità immobiliare;
- 30% balconi comunicanti fino a max 25 mq e 10% per la quota eccedente;
- 25% locali accessori (cantina) non comunicanti ai vani principali;

- 10% area scoperta di pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare;

Si ottengono, pertanto, le seguenti superfici commerciali arrotondate, come di seguito definite:

SUPERFICI COMMERCIALI COMPLESSIVE FABBRICATO

- P. secondo unita' appartamento mq 102,00
- P. secondo n. 2 balconi mq 8,50
- P. seminterrato cantina mq 13,00

Piano terra

- Piano terra autorimessa mq. 15,00
- Piano terra terreno in uso esclusivo mq. 13,00

	sup. lorda	coefficienti	sup. commerciale
Piano secondo appartamento	102,00 mq	100,00%	102,00 mq
Piano secondo n. 2 balconi	8,50 mq	30,00%	2,55 mq
Piano seminterrato cantina	13,00 mq	25,00%	3,25 mq
Piano terra lotto terreno in uso esclusivo	13,00 mq	10,00%	1,30 mq
Totale Sup commerciale Unità			109,10 mq
arrotondamento			109,00 mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PARMA

Comune: SALSOMAGGIORE

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Codice di zona: D2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L	2,2	3,1	L
Box	NORMALE	370	540	L			
Ville e Villini	NORMALE	890	1250	L			

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il comune di Salsomaggiore Terme (PR), semestre 2/24, per la zona fascia periferia/zona periferica, (codice di zona D2), destinazione residenziale, si desume un valore di mercato, unitario compreso tra Euro/mq 800,00 ed Euro 1.000,00/mq., per tipologia di abitazioni civili, con stato conservativo normale, in considerazione dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, della viabilità e della posizione semicentrale al centro storico viene preso a riferimento il valore medio della quotazione OMI e il valore medio commerciale desunto da diversi immobili in vendita siti nella zona con caratteristiche simili, pertanto il valore tra le due valutazioni risulta pari a Euro 800,00/mq., mentre per l'autorimessa si desume un valore OMI di mercato unitario compreso tra Euro/mq 370,00 ed Euro 540,00/mq. di conseguenza sarà considerato il valore medio della quotazione pari a Euro 450,00/mq.

CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto dei quali si è tenuto particolarmente conto nella formulazione delle valutazioni di cui oltre sono rappresentate da:

- Ubicazione in zona semicentrale al centro di Salsomaggiore Terme; .
- Lo stato d'uso, di manutenzione che non richiede una completa manutenzione straordinaria limitata solo alla eventuale messa a norma e verifica degli impianti esistenti oltre che una manutenzione ordinaria;
- La presenza di autorimessa;
- la presenza di un piccolo lotto di terreno in uso esclusivo a destinazione orto;

Criteri di stima:

Considerata l'ubicazione degli immobili, la loro consistenza, la classificazione dell'area nello strumento urbanistico vigente, considerate le condizioni attuali di mercato degli immobili e tenuto conto di tutte le situazioni favorevoli e sfavorevoli capaci di influire sulla determinazione del valore, il sottoscritto tecnico determina la stima mediante il più probabile "Valore di Mercato", comparando gli immobili in oggetto con immobili di similari caratteristiche.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo comparativo tenendo conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali: le caratteristiche della zona, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti, viabilità, ecc.), lo stato di fatto dell'immobile in cui si trova, la presenza di una autorimessa di pertinenza alla abitazione oltre ad un appezzamento di terreno in uso esclusivo, adibito a orto. Si considera quindi che:

La valutazione è formulata secondo il più attendibile procedimento estimativo. La stima sarà quindi formulata attribuendo il giusto peso a diversi fattori: alcuni di carattere particolare, in relazione alla peculiarità del bene ed alle circostanze di natura locale; altri di carattere più generale che possano influire sul giudizio e dipendenti soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare, la valutazione terrà perciò conto della fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

Attualmente la situazione congiunturale ed economica del comune di Salsomaggiore Terme ha condizionato negativamente il mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta non essere ancora del tutto stabilizzato.

A queste considerazioni generali, che naturalmente hanno la loro rilevanza, vanno comunque aggiunte quelle più mirate all'individuazione della reale consistenza del bene da stimare, con i suoi punti di forza e con i suoi eventuali difetti o caratteristiche che possano aumentare o diminuire il valore ricavato.

Considerata la Superficie commerciale totale di c.a. mq. 109,00, la zona e il proprio contesto si può prendere in esame un coefficiente del valore medio. (€/mq 800,00/mq. per l'unità immobiliare e Euro 450,00/mq per l'autorimessa).

- Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione del bene;

Si rimanda ai precedenti al punto 10 del quesito 1.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

I fattori che incidono sul valore del bene in esame sono la localizzazione dell'immobile, le sue caratteristiche, lo stato di fatto in cui si trova, la categoria ca-

fastale di A/3 classe 3

- mq. 109,00 X Euro 800,00 =	Euro 87.200,00
arrotondamento	Euro 87.000,00 -
costi per spese tecniche sanatoria e catasto	Euro 3.550,00 -
costi per spese a debito condominiali	Euro 17.789,49 =
Totale	Euro 65.660,51
arrotondamento	Euro 66.000,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20%	
Euro 66.000,00 - 20% =	Euro 52.800,00
arrotondato a	Euro 53.000,00

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene: Euro 53.000,00

QUESITO n. 9: 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, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE;

Lo scrivente ritiene necessario predisporre l'intera consistenza immobiliare pignorata in un unico lotto di vendita in quanto trattasi di una unità immobiliare di piccola entità non divisibile.

QUESITO n. 10: 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 DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER 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 DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELLA ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ 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 VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLO. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE Fisse DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA

ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO:

L'immobile attualmente risulta vuoto e non locato e/o abitato.

Dalla ricerca presso lo studio dell'amministrazione condominiale "FERRARI DR.ssa FABIANA" con sede in Salsomaggiore Terme (PR) 43039, viale Verdi n. 1/b, sono stati reperiti i seguenti documenti economici del condominio "ASIAGO":

- Gestione ordinaria dal 01.01.2022 al 31.12.2022 con riepilogo consuntivo e prospetto di riparto dal quale si evince che _____ è a debito per Euro 14.132,61;
- Gestione ordinaria dal 01.01.2023 al 31.12.2023 con riepilogo consuntivo e prospetto di riparto dal quale si evince che _____ è a debito per Euro 14.630,42;
- Gestione ordinaria dal 01.01.2024 al 31.12.2024 con riepilogo consuntivo e prospetto di riparto dal quale si evince che _____ è a debito per Euro 17.108,47;
- Gestione ordinaria dal 01.01.2025 al 31.12.2025 con prospetto di riparto del preventivo e prospetto rate preventivo dal quale si evince che _____ è a debito come da preventivo spese 2025 di Euro 18.130,10;
- Verbale di assemblea ordinaria del 23 gennaio 2025 nella quale viene riportato al punto discussione di eventuali lavori o problematiche condominiali : "*.... chiedono il tinteggio della balaustra esterna contattando la ditta _____...si relaziona sullo sviluppo del recupero credito la cui prossima udienza sara' a giugno, in vista di tale udienza sara' necessario procedere all'apertura del libretto intestato alla procedura e se necessario si procederà' con nuova richiesta di raccolta fondi ai condomini, quali anticipazioni di dette spese, per tale ragione si sollecitano i condomini al rispetto delle scadenze.*"

L'esecutato sig. _____ dalla contabilità condominiale risulta a debito al 31.12.2024 di Euro 17.108,47, oltre al debito del preventivo 2025.

Dalla comunicazione via mail del 24.01.2025, l'amministratore Dott.ssa Ferrari Fabiana conferma che, come riportato nel verbale di assemblea del 23.02.2025, non

ci sono lavori straordinari deliberati, se non un piccolo tinteggio di una balaustra condominiale e che la spesa del corrente anno corrispondenti all'esecutato ammontano ad Euro 1.021,63 ed il debito maturato dal sig. _____ al 31.12.2024 ammonta ad Euro 17.108,63.

Alla data 10.02.2025 il debito complessivo dell'esecutato risulta pari a Euro 17.448,98 con l'aggiunta della prossima rata, con scadenza 10.06.2025, di Euro 340,51, complessivamente il debito risulterà di Euro 17.789,49. (allegato n. 7)

QUESITO n. 11: AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

L'immobile in esame non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n. 12: AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI; (allegato n. 3-5-6-9)

QUESITO n. 13: 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.

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale e totale del suddetto bene, al netto delle predette decurtazioni ed abbattimenti, è pari ad Euro 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)

CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver operato in onestà di intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegno la presente relazione di stima restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore occorrenza.

Parma, 13.06. 2025

Il Perito Estimatore
arch. Giuseppe Occhi

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Allegati n.1: documenti personali e certificati;

Allegati n.2: verbali, comunicazioni, mail Pec;

Allegati n.3: catasto: visure e planimetrie;

Allegato n.4: visure camerali;

Allegato n.5: fotografie;

Allegato n. 6: titoli abilitativi

Allegato n.7: Amministratore spese condominiali

Allegato n.8: perizia in versione privacy;

Allegato n.9: planimetrie dei rilievi e restituzione grafica;

Allegato n.10: mod. A scheda con descrizione sintetica del cespite;

Allegato n.11: attestazione invio Relazione alle parti;

Allegato n. 12: Rogiti

Allegato n.13: parcella + spese;