



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N.R.G.E. 2/2015

GIUDICE DOTT.SSA DE NUCCIO LILLA

CONSULENTE TECNICO: GEOM. MANCINA ANTONIA

NOMINATA CON PROVVEDIMENTO IN DATA: 31/08/2015

QUESITO: SI RINVIA AL PROVVEDIMENTO DI NOMINA

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 28/12/2015

I

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

2 RECAPITI

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento di civile abitazione occupante l'intero piano secondo, ad eccezione del vano scala comune, composto da tre vani oltre ai servizi.

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

L'appartamento è composto da cinque vani oltre ai servizi, e non da tre vani oltre ai servizi come indicato nell'atto di pignoramento.

Sono state rilevate alcune difformità interne e prospettiche rispetto all'elaborato grafico allegato al più recente titolo abilitativo rilasciato dal comune di Salsomaggiore Terme, in particolare mancano i due balconi a prospetto nord e sud, la finestra del bagno a prospetto est è suddivisa in due porzioni, la posizione e la dimensione dei muri e delle porte interne è leggermente diversa. Si può quindi asserire che non c'è piena corrispondenza.

Eventuale Storia Catastale dei beni e variazioni catastali effettuate: dall'analisi della documentazione catastale si rileva che l'unità immobiliare così come oggi identificata è il risultato delle variazioni di seguito elencate. Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 03/02/2011 n.14224.1/2011 in atti dal 03/02/2011 protocollo n.PR0038676. Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. Voltura del 05/02/1979 n.2110/1979 in

atti dal 21/07/1988. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Denuncia di nuova costruzione del 17/12/1965.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene di cui trattasi non è suddivisibile in lotti.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

Il bene di cui trattasi appartiene ai soli esecutati.

5. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti rispetto ai mutui Notaio dott. Fernando Sozzi del 07/05/2004 rep. 45.771, rac. 15.729, registrato a Fidenza in data 14/05/2004 al n. 930 serie 1T e iscritta a Parma in data 17/05/2004 al n. 11.456 R.G. e al n. 2.348 R.P. e Notaio dott. Domenico Lamberti del 16/12/2009 rep. 37.107, rac. 11.024, registrato a Fidenza in data 04/01/2010 al n. 14 serie 1T e iscritta a Parma in data 05/01/2010 al n. 81 R.G. e al n. 21 R.P. sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

Beni in comune di Salsomaggiore Terme (provincia di Parma), viale Della Vittoria n.12.

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

€

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non ci sono altri comproprietari oltre agli esecutati.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato: piena proprietà su di un appartamento di civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati del comune di Salsomaggiore Terme al foglio 34, mappale 287, subalterno 3, piani 2° e S1.

Indirizzo: provincia di Parma, comune di Salsomaggiore Terme, viale Della Vittoria n.12.

Tipologia: appartamento con annessa cantina.

Piani: secondo e seminterrato.

Superficie commerciale: 95,01 mq.

Numero dei vani: il numero dei vani desunto dalla visura catastale è pari a 5.

Estremi Catastali: l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune di Salsomaggiore Terme al foglio 34, mappale 287, subalterno 3, piani 2° e S1, categoria A/3, classe 3°, vani 5, superficie catastale totale 101,00 mq, rendita € 516,46 (vedi visura catasto fabbricati - allegato f e planimetria catastale - allegato g). Per la sola corrispondenza l'immobile è identificato al Catasto Terreni del comune di Salsomaggiore Terme al foglio 34, mappale 287, esteso per 345,00 mq, qualità ente urbano (vedi visura catasto terreni - allegato e).

Confini: l'appartamento confina a nord ed a est con area cortilizia e vano scala comuni, a sud ed a ovest con area cortilizia comune, mentre la cantina confina a nord con viale Della Vittoria, a est con ragioni terzi, a sud con corridoio comune ed a ovest con area cortilizia comune.

Eventuali pertinenze e accessori: unico accessorio è costituito dalla cantina di cui sopra.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: gli atti notarili di provenienza non riportano i millesimi di proprietà e non è stata reperita alcuna tabella millesimale.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del cespite e dello stabile: appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale sviluppata su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e composta da quattro unità immobiliari ad uso abitativo.

Superficie commerciale: 95,01 mq.

Composizione interna: ingresso, cucina tinello, pranzo, due camere da letto, sala, bagno e balcone, con annessa cantina al piano seminterrato.

Accessi: da viale Della Vittoria tramite il vano scala comune.

Condizioni di manutenzione: discrete, con finiture interne di medio livello ed impianti dell'epoca della costruzione.

Caratteristiche strutturali: la casa ha struttura di tipo tradizionale con setti in laterizio e solai in laterocemento; il tetto ha orditura in legno, manto in coppi e lattoneria in rame; le facciate sono intonacate e tinteggiate con inserti decorativi realizzati con piastrelle. Gli infissi esterni, porta di ingresso, finestre e scuretti sono in legno, mentre la porta d'accesso alla palazzina è in ferro e vetro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori tenui. I pavimenti interni dell'ingresso, della cucina tinello e delle stanze sono in piastrelle di marmiglia, mentre il pavimento ed il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno perlopiù a due ante, alcune hanno un inserto in vetro. Si precisa che non sono state effettuate verifiche strutturali.

Impianti:

- termico: sottotraccia, alimentato da caldaia a gas metano marca Immergas, modello Zeus maior, con radiatori in ghisa (manca la dichiarazione di conformità);

- elettrico: perlopiù sottotraccia, con numero di punti luce, prese di corrente ed interruttori adeguato sia nei vani principali che nei locali accessori (manca la dichiarazione di conformità);

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive: l'immobile si trova nel capoluogo del comune di Salsomaggiore Terme, in zona residenziale, a poche centinaia di metri dal centro storico e commerciale dove sono presenti i servizi primari e secondari. Il paese è discretamente servito dai mezzi pubblici.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

Trattasi di palazzina residenziale sviluppata su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, composta da quattro unità immobiliari ad uso abitativo.

Accessi: pedonale e carroia da viale Della Vittoria.

Piani: seminterrato, rialzato, primo, secondo e sottotetto non agibile.

Enti condominiali: costituiscono parti comuni al condominio la struttura del fabbricato da terra a tetto, il vano scala, il corridoio delle cantine, il sottotetto non agibile, l'area cortilizia, i cancelli e la recinzione, gli impianti tecnologici fino ai contatori o alle diramazioni nelle singole unità immobiliari. Si precisa che parte del cortile è di fatto in uso e godimento esclusivo agli appartamenti posti ai piani rialzato e seminterrato.

Dati dell'Amministratore

Non nominato.

6. STATO DI POSSESSO

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle verifiche effettuate si evince che gli attuali proprietari hanno acquisito la piena titolarità dell'appartamento a seguito di atto di divisione notaio Lamberti Domenico del 13/10/2003, rep. 22326 rac. 4340 (vedi atto di divisione - allegato i).

Precedentemente l'appartamento

in regime di comunione dei beni

Lamberti del 16/12/2009 rep. 37.107 rac. 11.024, per complessivi € 60.000,00 a garanzia di un capitale di € 90.000,00 c

- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto a Parma in data 23/12/2014, registro particolare 16.002, registro generale 21.192, in forza al verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Parma in data 11/12/2014 repertorio n. 10.107/2014 a favore

c) verifiche presso la cancelleria civile del Tribunale

Dalle verifiche effettuate presso la cancelleria civile del Tribunale non risultano pendenze di cause nei confronti dei soggetti esegutati relative a domande trascritte nei RRII.

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

L'immobile di cui trattasi è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e trasformato nel corso degli anni in forza a i seguenti titoli abilitativi.

- Nulla Osta n. 3539/1934 rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 27/08/1934 per la costruzione di villetta (vedi titoli abilitativi - allegato I).
- Abitabilità rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 01/12/1934.
- Nulla Osta n. 5/1964 rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 10/02/1964 per il sovrizzo di casa di civile abitazione (vedi titoli abilitativi - allegato I).
- Abitabilità rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 10/07/1964 per il sovrizzo di casa di civile abitazione (vedi titoli abilitativi - allegato I).
- Concessione Edilizia n. 2597/1977 rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 10/12/1977 per l'esecuzione di pensilina sul prospetto principale (vedi titoli abilitativi - allegato I).
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 6617/1986 rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 19/07/2007 per opere esterne condominiali oltre che per opere esterne ed interne pertinenziali all'appartamento posto al piano rialzato (vedi titoli abilitativi - allegato I).

A seguito di sopralluogo sono emerse alcune difformità planimetriche e prospettiche rispetto agli elaborati grafici dei titoli abilitativi ed alla planimetria catastale, in particolare mancano i due balconi a prospetto nord e sud (presenti solo nel catastino), la finestra del bagno a prospetto est è suddivisa in due porzioni, la posizione e la dimensione dei muri e delle porte interne è leggermente diversa. Si può quindi asserire che non c'è piena corrispondenza urbanistica e catastale.

Dette opere sono sanabili con le opportune pratiche edilizie e catastali, con i seguenti costi espressi in modo approssimativo in euro: 1.500,00 per onorario per pratica edilizia al lordo di cassa ed iva, 2.200,00 per diritti tecnici ed oblazione da corrispondere al comune (salvo diversa stima dell'ufficio

tecnico e/o variazione normativa), 1.000,00 per onorario per pratica catastale al lordo di cassa ed iva, 50,00 per tributi catastali, per un totale di € 4.750,00.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile: 100,00 €/anno.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente: nessuna.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati;

La superficie lorda dell'unità immobiliare, ricavata dalla planimetria allegata al Nulla Osta n. 5/1964 rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 10/02/1964 e verificata in loco con rilievo, può essere così riassunta:

✓ appartamento	93,15 mq;
✓ balcone	2,14 mq;
✓ cantina	5,31 mq.

La superficie commerciale è stata desunta dalla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti perequativi di seguito elencati:

- ✓ superficie abitativa calpestabile 100%;
- ✓ muri esterni 100%;
- ✓ muri divisorii con vano scala 50%;
- ✓ pareti interne 100%;
- ✓ balcone 25%;
- ✓ cantina 25%.

La superficie commerciale dell'immobile è quindi così determinata:

✓ appartamento	93,15 mq	x	1,00	=	93,15 mq
✓ balcone	2,14 mq	x	0,25	=	0,53 mq
✓ cantina	5,31 mq	x	0,25	=	1,33 mq

Sommano 95,01 mq

Caratteristiche interne ed esterne: si rimanda ai capitoli 4 e 5 della presente relazione.

Stato di manutenzione: le condizioni di manutenzione generale sono nel loro complesso discrete, le finiture e gli impianti sono tipiche del periodo di costruzione (metà anni '60).

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore: la presente stima è basata su notizie raccolte nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile, su verifiche degli atti d'archivio reperiti presso gli enti pubblici preposti, nonché su indagini volte a raccogliere informazioni in merito ai valori immobiliari medi della zona anche mediante consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della Borsa Immobiliare di Parma. Il valore corrente dell'immobile viene quindi formulato in base alla tipologia dello stesso, riferito al contesto della zona e del comune di appartenenza, nonché alle superfici degli ambienti che lo compongono, uniformate utilizzando coefficienti perequativi che consentano di applicare ai risultati di calcolo dimensionali i valori unitari definiti.

Nell'esprimere il valore dell'immobile sono state considerate le caratteristiche intrinseche, cioè riferite agli elementi distintivi, strutturali ed alle finiture dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche riferite al contesto ambientale ove è situato l'immobile in modo da identificare i coefficienti incrementativi e decrementativi del bene.

Valore Commerciale e Criterio di Stima: all'esito delle considerazioni di cui sopra, ai fini della determinazione del valore commerciale si individua un valore unitario pari a 1.050,00 €/mq.

Il valore dell'appartamento è quindi pari a pari a:

$$95,01 \text{ mq} \quad \times \quad 1.050,00 \text{ €/mq} \quad = \quad 99.765,04 \text{ €}$$

Il criterio di stima utilizzato è dato dal risultato della media tra il valore di mercato ed una valutazione tecnica comparativa, tenendo in considerazione che il periodo attuale segna una grave stagnazione del mercato immobiliare.

Detrazione di eventuali costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali: come già esposto nel capitolo 9 gli oneri derivanti da pratiche edilizie e catastali necessarie per la regolarizzazione presso gli uffici competenti potrebbe essere pari ad € 4.750,00.

Per cui il valore totale dell'appartamento al netto delle detrazioni è pari ad € 99.765,04 - € 4.750,00 = € 95.015,04.

Abbattimento Forfettario: l'abbattimento forfettario che si ritiene di applicare è pari al 20% e quindi pari ad € 95.015,04 x 0,20 = € 19.003,01

Per cui il valore dell'appartamento al netto delle detrazioni e dell'abbattimento forfettario è pari ad € 99.765,04 - € 4.750,00 - € 19.003,01 = € 76.012,03 che arrotondato per difetto risulta di € 76.000,00.

12 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene oggetto di cui alla presente esecuzione risulta essere pari ad € 76.000,00 (euro settantaseimila/00).

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE E IMPOSTA DA PAGARE

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

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

Nell'auspicio di aver ben adempiuto al gradito incarico conferitomi, la scrivente rimane a disposizione dell'Imm.mo sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari per eventuali chiarimenti ed integrazioni che si ritenessero necessari.

L'esperto estimatore
geom. Antonia Mancina



Noceto, 12 gennaio 2016

ALLEGATI:

- A) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE
- B) MODELLO RIASSUNTIVO

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:

- a) comunicazione di inizio delle operazioni peritali ai debitori;
- b) comunicazioni di inizio delle operazioni peritali al creditore procedente ed all'intervenuto;
- c) certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei debitori Gaibazzi G. e Zappavigna P.;
- d) certificato di residenza ed informativa di stato libero della debitrice Galli Dirce;
- e) visure catasto terreni;
- f) visura catasto fabbricati aggiornata;
- g) foglio di mappa;
- h) planimetria catastale;
- i) atti di provenienza;
- j) ispezioni ipotecarie;
- k) stralcio R.U.E. tav. 2_D;
- l) titoli abilitativi.