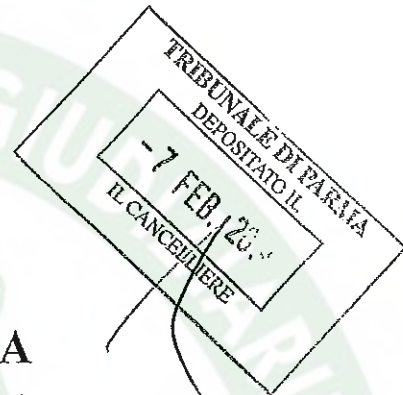




TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI



**INTEGRAZIONI ALLA
RELAZIONE DI STIMA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 418/12

GIUDICE: Dott.ssa SILVIA CAVALLARI

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. FLAVIO BARATTA

www.ivgparma.it

I

A seguito dell'incarico avuto in data 16/01/2014 conseguente alla "Relazione di sopralluogo del 14/01/2014" dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma e della contestuale istanza di integrazioni a causa della intervenuta demolizione di una parete interna, il sottoscritto, in data 30 gennaio 2014, si è recato presso il bene pignorato, in Salsomaggiore Terme, Via Milano n. 33, riscontrando quanto segue.

STATO DEI LUOGHI

Nella porzione nord-est dell'appartamento la parete divisoria, non portante, fra il locale ingresso-ripostiglio-angolo cottura e la più ampia stanza adiacente è stata abbattuta successivamente alla redazione della perizia di stima, creando un ampio vano a cui si accede direttamente dal vano scale condominiale.

Contestualmente sono stati rasati gli intonaci delle pareti, divedto lo split del condizionatore, sistemati i paramenti murari, inserita al posto della parete una striscia di mattonelle di colore nettamente diverso dalla adiacente pavimentazione, modificate le scatole di derivazione dell'impianto elettrico, rasato e pulito le preesistenti tracce di pregresse infiltrazioni dal soffitto. Infiltrazioni già descritte in perizia e avvenute in epoca passata dalla soprastante terrazza comune. In loco sono ancora presenti le attrezzature usate per la predetta demolizione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Si conferma, per la porzione principale dell'appartamento, fronte strada, anche la assenza della caldaia del riscaldamento, già mancante al momento del precedente sopralluogo ma non ben evidenziata nella relazione estimativa. La stessa è stata smontata e sostituita da un boiler elettrico per la sola acqua calda sanitaria mentre l'impianto di riscaldamento è presente sia come collettori che come elementi radianti ma privo di caldaia e attualmente l'unità abitativa, per la sua parte a principale, è riscaldata con stufa a pellet. Nella porzione "minore", in angolo nord-est ove è stata anche effettuata la demolizione della parete, la situazione del riscaldamento è quella già evidenziata in perizia, con asportazione degli elementi radianti e di fatto con mancanza di impianto.

VALUTAZIONE DEL COSTO PER IL RIPRISTINO

L'avvenuta demolizione della parete dovrà essere sanata dall'acquirente affrontando un costo che, compreso l'oblazione per l'abuso, le spese tecniche, l'IVA di legge, l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, è stimato in Euro 3.500,00.

Noceto li 07 febbraio 2014

Geom. Flavio Baratta

Flavio Baratta



ALLEGATI:

- A) documentazione fotografica
- B) disegno esplicativo

www.ivgparma.it



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 418/12

GIUDICE: Dott.ssa SILVIA CAVALLARI

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. FLAVIO BARATTA

nominato con provvedimento in data 31/07/2013

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 03/09/2013

I

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

2.RECAPITI:

Tel. Fisso.....Cell.....Fax.....E-mail.....

Non Reperiti.

II

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Salsomaggiore Terme, Via Milano n. 33:

100% di unità costituita da otto vani, posti ai piani 2-3-S1 del fabbricato, con annessa autorimessa *pertinenziale*, attualmente censita al N.C.E.U. di Salsomaggiore Terme (PR) al foglio 34, particella 149 sub. 16, piani 2/3/S, categoria A/3 classe 3 vani 8 sup., R.C. 826,33 (già Lit 1.600.000), con scheda di variazione n. 5423-1/2000 del 14/01/2000 prot. 234701. Il tutto per rispettivi atti di provenienza entrambi in Salsomaggiore Terme (PR) a rogito Notaio Sozzi Pietro (rep. 61837/16877 del 28/09/2005 e rep. 65325/18487 del 05/11/2007) e salvo errori e come meglio in fatto.

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

C'è corrispondenza per quanto riguarda i dati catastali e la provenienza ma si rileva che nel pignoramento viene citata una "*annessa autorimessa pertinenziale*" che di fatto non esiste in loco.

Eventuale Storia Catastale dei beni:

L'attuale identificazione catastale nasce dalla fusione di due precedenti unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 12 e 14 del mappale 149; fusione avvenuta il 03/11/99 che ha generato l'attuale mappale 149 subalterno 16.

3.2 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Essendo pignorata una unica unità immobiliare si ritiene improponibile la vendita in lotti

4.2 MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

la cantina adiacente alla Via Milano confina a nord con corridoio comune e con ragioni o aventi causa; a est corridoio condominiale; a sud ragioni o aventi causa; a ovest Via Milano.

la cantina adiacente al vano scala confina a nord con ragioni o aventi causa; a est vano scala condominiale; a sud corridoio condominiale; a ovest ragioni o aventi causa.

la soffitta posta a nord-ovest confina a nord con il condominio ed altri, a est vano scala condominiale; a sud ragioni o aventi causa; a ovest a prospetto Via Milano.

la soffitta posta a sud-ovest confina a nord e a est con ragioni o aventi causa, a sud con ragioni o aventi causa; a ovest a prospetto con Via Milano.

4.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile: appartamento occupante l'intero piano secondo di un vecchio stabile a schiera posto nell'abitato di Salsomaggiore Terme

Superficie: mq. 130,50 circa quanto all'appartamento, mq. 44,00 circa quanto alle soffitte (da ridurre ai fini estimativi a $44,00 \times 0,20 = \text{mq. } 8,80$), mq. 14,00 circa quanto alle cantine (da ridurre ai fini estimativi a $14,00 \times 0,20 = \text{mq. } 2,80$. Pertanto complessivi mq. 142,10 di superficie commerciale che si arrotondano a mq. 142,00

Composizione interna: Complessivamente l'unità immobiliare è composta da cucina, pranzo soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, due balconi quanto al piano secondo. Abbiamo inoltre due soffitte al piano terzo-sottotetto e due cantine al piano seminterrato.

Accessi: L'appartamento, nato dalla fusione di due preesistenti unità immobiliari, mantiene due distinti accessi dal vano scale condominiale.

Condizioni di Manutenzione: Buone per la parte dell'appartamento fronte strada e pessime per la piccola porzione a nord-est.

Impianti: - termico: Nella porzione dell'appartamento posto fronte strada abbiamo riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa ed impianto di condizionamento mentre nella porzione in angolo

nord-est si nota la parziale demolizione dell'impianto di riscaldamento (in origine con termoconvettori a gas) con asportazione degli elementi radianti

X Evidentemente non a norma;

- elettrico: impianto elettrico sottotraccia con salvavita; le cantine presentano impianto elettrico con canaletta esterna e punto luce

X Evidentemente non a norma specie nella porzione di appartamento in angolo Nord-Ovest

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Via Milano si trova in posizione abbastanza centrale dell'abitato di Salsomaggiore, nella parte sud

X Servito da mezzi Pubblici.

Non servito da mezzi Pubblici.

5.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi: Un solo accesso pedonale direttamente dalla Via Milano

- Piani: tre piani fuori terra oltre a seminterrato e sottotetto

- Enti condominiali: vano scale, corridoio cantine, minuscola porzione di terreno sul retro del fabbricato, terrazza comune al piano terzo. Privo di spazi di parcheggio condominiali.

Dati dell'Amministratore

Non risulta vi sia un amministratore condominiale

6.3 STATO DI POSSESSO

Libero

X Occupato

X dal debitore e suoi familiari (quindi libero al decreto di trasferimento);

7.3 PROVENIENZA VENTENNALE

la quota di ½ pervenne all'attuale proprietario per averla acquistata dalla

con atto Dott. Pietro Sozzi del 05 novembre 2007 repertorio 65.325 raccolta 18.487 trascritto a Parma il 21/11/2007 al n. 18.002 di reg part.

la rimanente quota di ½ pervenne all'attuale proprietario per averla acquistata da _____ con atto Dott. Pietro Sozzi del 28 settembre 2005 repertorio 61.837 raccolta 16.877, registrato a Fidenza il 11/10/2005 al n. 1881 serie 1T e trascritto a Parma il 13/10/2005 al n. 18.640 di reg. part.

Alla precedente venditrice _____ pervenne per atto Fernando Sozzi del 26/11/99 rep. 38474/12404 registrato a Fidenza il 14/12/99 n. 1151 serie I e trascritto a Parma il 09/12/99 al n. 13326 di reg. part.

8.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

Nessuno

I seguenti:

.....

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

Nel ventennio e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Ipoteca volontaria**, a favore di _____ concessa a garanzia di mutuo e iscritta a Parma il giorno 13/10/2005 al n. 6094 del reg. part. per euro 135.000,00 totali, a garanzia di mutuo di euro 90.000,00 concesso con atto del notaio Dott. Sozzi Pietro in data 28/09/2005 n. 61.838/16.878. Grava sia sulla quota di ½ di _____ che sulla quota di ½ di _____ successivamente venduta allo stesso _____.
- 2) **Atto giudiziario verbale** di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Parma a favore di _____ trascritto a Parma il 02/11/2009 al n. 15033 del reg. part.
- 3) **Atto giudiziario verbale** di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Parma a favore di _____ trascritto a Parma il 24/01/2013 al n. 1194 del reg. part.

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

La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1[^] settembre 1967; successivamente per opere in ampliamento è stata ottenuta concessione in sanatoria in data 11/03/91 prot. 4844/86.

Poi per opere in difformità ai balconi è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria in data 06/11/99 prot. 245/99 (ai sensi ex art. 13 Legge 47/85)

Infine, per fusione di due unità immobiliari, è stata presentata comunicazione di opere interne in data 11/09/99 con DIA 267/99.

Lo stato di fatto riscontrato è sostanzialmente conforme ai detti atti amministrativi ed alle planimetrie catastali.

10.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile ; Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite; Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente

Non essendo presente un amministratore condominiale non si hanno dati oggettivi.

11.3 ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'appartamento è nato dalla fusione effettuata nel 1999 di due preesistenti unità immobiliari abitative; fusione che è avvenuta a livello urbanistico-catastale ma non a livello pratico in quanto le due porzioni, pur sullo stesso livello di piano, mantengono accessi ed impianti separati oltre che diverse caratteristiche di finitura. Complessivamente l'unità immobiliare è composta da cucina, pranzo soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, due balconi quanto al piano secondo. Abbiamo inoltre due soffitte al piano terzo-sottotetto e due cantine al piano seminterrato.

Il vano scale condominiale, di dimensioni limitate ha mantenuto le caratteristiche dell'epoca in cui è stato realizzato l'edificio con gradini in cemento, pianerottoli pavimentati in vecchie marmette esagonali colorate disposte a creare motivi geometrici, portone d'ingresso in legno massiccio, tinteggio lavabile buccia d'arancia alle pareti, balaustra in ferro e corrimano in legno.

In merito alle finiture interne dell'appartamento si notano le pavimentazioni in parquet di rovere (a liste nella zona pranzo soggiorno ed in quadrotti nelle due camere fronte strada), in ceramica negli altri ambienti, in cemento nei balconi, nelle soffitte e in mattoni nelle cantine. Le finestre sono in alluminio con vetro doppio con zanzariera e protette da persiana in legno a spadarelle orizzontali

nella porzione principale di appartamento fronte strada mentre sono in abete con vetro semplice e tapparelle in plastica nella porzione minore, nell'angolo nord est del fabbricato, affacciatesi sul retro. Le pareti intonacate e tinteggiate a tinte forti presentano delle cornici ornamentali mentre i bagni, l'uno stretto e lungo e l'altro di dimensioni ridotte hanno rubinetteria monocomando, e sono rispettivamente dotati il primo di vaso, lavabo, bidet, doccia e il secondo di vaso lavabo e doccia.

Lo stato di manutenzione è standard per la porzione fronte strada mentre è carente per la camera, bagno e ingresso posti in angolo nord-est, sul retro ove si notano evidenti tracce di una pregressa infiltrazione dalla terrazza comune soprastante con conseguente formazione di muffe sul soffitto delle stanze.

In quest'ultima porzione si nota anche la parziale demolizione dell'impianto di riscaldamento (in origine con termoconvettori a gas) con asportazione degli elementi radianti. Nella porzione principale invece abbiamo riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, impianto di condizionamento, impianto elettrico sottotraccia con salvavita.

Le cantine presentano impianto elettrico con canaletta esterna e punto luce, pavimento in vecchi mattoni, pareti in cartongesso al grezzo prive di serramenti. Le soffitte, di altezza ridotta sono prive di separazioni fisiche con le contigue proprietà e prive di finiture

VALUTAZIONE: I principali fattori che concorrono alla determinazione del prezzo sono costituiti dallo stato delle finiture e degli impianti di cui l'appartamento e il condominio sono dotati, dalle condizioni di manutenzione, dalla ubicazione e dalle condizioni generali della zona, dalla vetustà, dalle caratteristiche costruttive del fabbricato, dalla superficie commerciale dell'immobile.

Il criterio di stima adottato è quello della stima comparativa basato sul confronto fra i prezzi di mercato spuntati in epoca recente da beni simili o assimilabili a quello in oggetto, debitamente considerati tutti i fattori di cui al punto precedente.

Si è quindi così stimato il valore commerciale dei beni pignorati:

Superficie commerciale del bene mq. 142,00 x Euro 950,00 = Euro 134.900,00

Abbattimento forfettario previsto dal quesito dovuto alla differenza per oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e per l'assenza di garanzie su vizi occulti

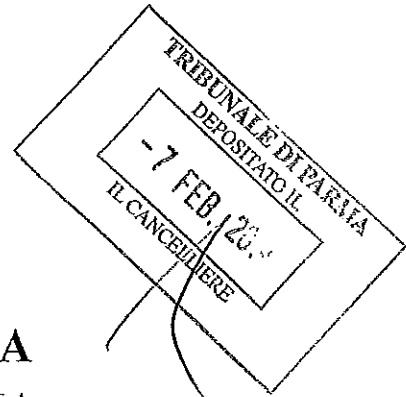
Restano Euro 134.900 x -20 % = Euro 107.920,00 che si arrotondano ad Euro 107.900,00



www.ivgparma.it



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI



**INTEGRAZIONI ALLA
RELAZIONE DI STIMA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 418/12

GIUDICE: Dott.ssa SILVIA CAVALLARI

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. FLAVIO BARATTA

I

A seguito dell'incarico avuto in data 16/01/2014 conseguente alla “**Relazione di sopralluogo del 14/01/2014**” dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma e della contestuale istanza di integrazioni a causa della intervenuta demolizione di una parete interna, il sottoscritto, in data 30 gennaio 2014, si è recato presso il bene pignorato, in Salsomaggiore Terme, Via Milano n. 33, riscontrando quanto segue.

STATO DEI LUOGHI

Nella porzione nord-est dell'appartamento la parete divisoria, non portante, fra il locale ingresso-ripostiglio–angolo cottura e la più ampia stanza adiacente è stata abbattuta successivamente alla redazione della perizia di stima, creando un ampio vano a cui si accede direttamente dal vano scale condominiale.

Contestualmente sono stati rasati gli intonaci delle pareti, divelto lo split del condizionatore, sistemati i paramenti murari, inserita al posto della parete una striscia di mattonelle di colore nettamente diverso dalla adiacente pavimentazione, modificate le scatole di derivazione dell'impianto elettrico, rasato e pulito le preesistenti tracce di pregresse infiltrazioni dal soffitto. Infiltrazioni già descritte in perizia e avvenute in epoca passata dalla soprastante terrazza comune. In loco sono ancora presenti le attrezzature usate per la predetta demolizione.


ULTERIORI PRECISAZIONI

Si conferma, per la porzione principale dell'appartamento, fronte strada, anche la assenza della caldaia del riscaldamento, già mancante al momento del precedente sopralluogo ma non ben evidenziata nella relazione estimativa. La stessa è stata smontata e sostituita da un boiler elettrico per la sola acqua calda sanitaria mentre l'impianto di riscaldamento è presente sia come collettori che come elementi radianti ma privo di caldaia e attualmente l'unità abitativa, per la sua parte a principale, è riscaldata con stufa a pellet. Nella porzione “minore”, in angolo nord-est ove è stata anche effettuata la demolizione della parete, la situazione del riscaldamento è quella già evidenziata in perizia, con asportazione degli elementi radianti e di fatto con mancanza di impianto.

VALUTAZIONE DEL COSTO PER IL RIPRISTINO

L'avvenuta demolizione della parete dovrà essere sanata dall'acquirente affrontando un costo che, compreso l'oblazione per l'abuso, le spese tecniche, l'IVA di legge, l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, è stimato in Euro 3.500,00.

Noceto li 07 febbraio 2014

Geom. Flavio Baratta
Flavio Baratta


ALLEGATI:

- A) documentazione fotografica
- B) disegno esplicativo

ESECUZIONE IMMOBILIARE 418/12
INTEGRAZIONI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE PARETE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

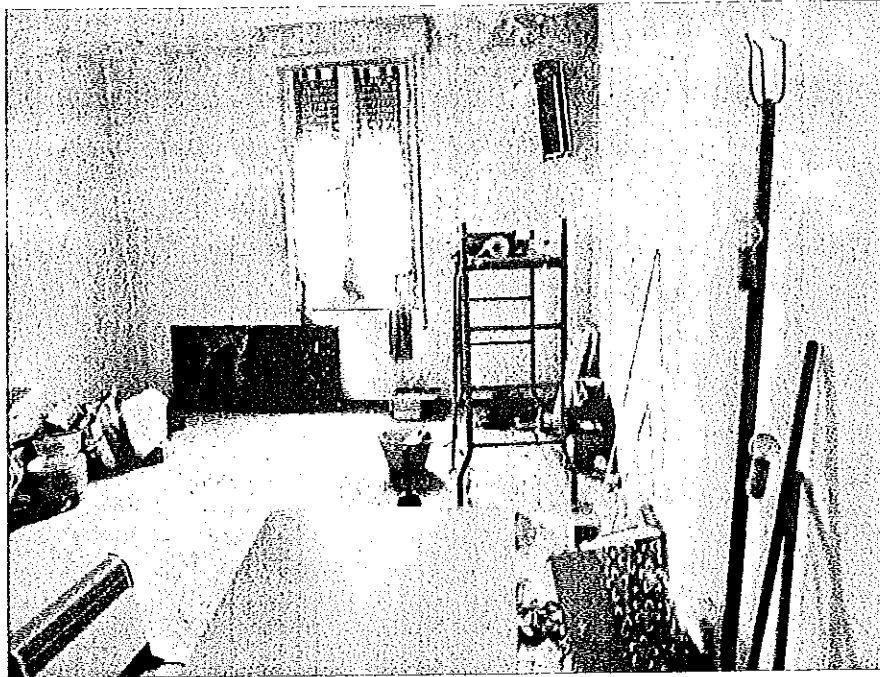
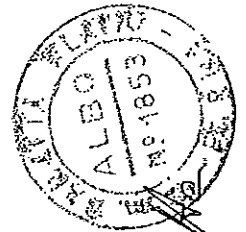


FOTO 1



Florentino Borelli

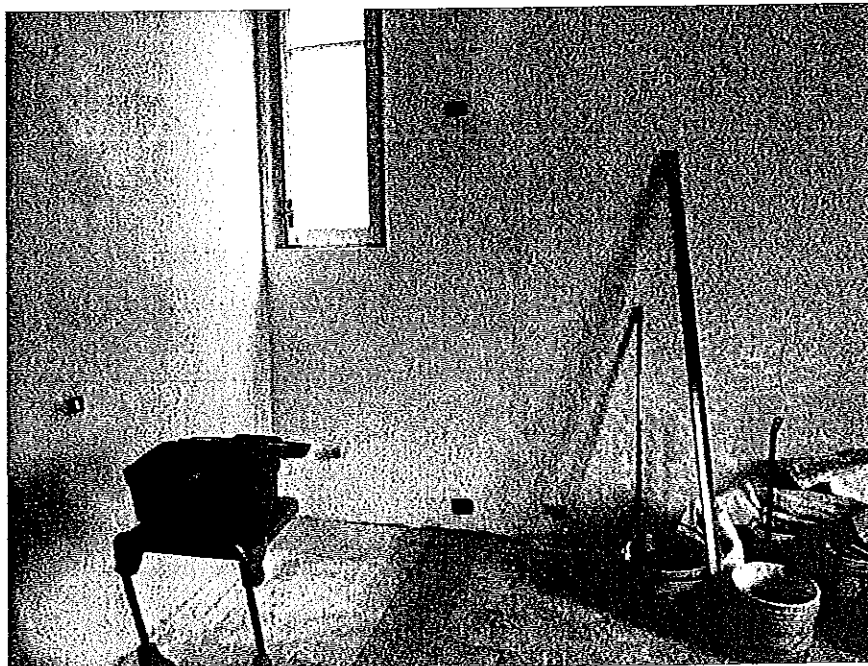


FOTO 2

Allegato 2



FOTO 3

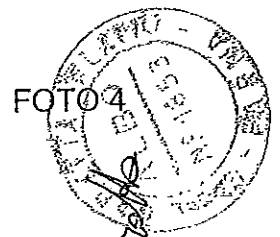
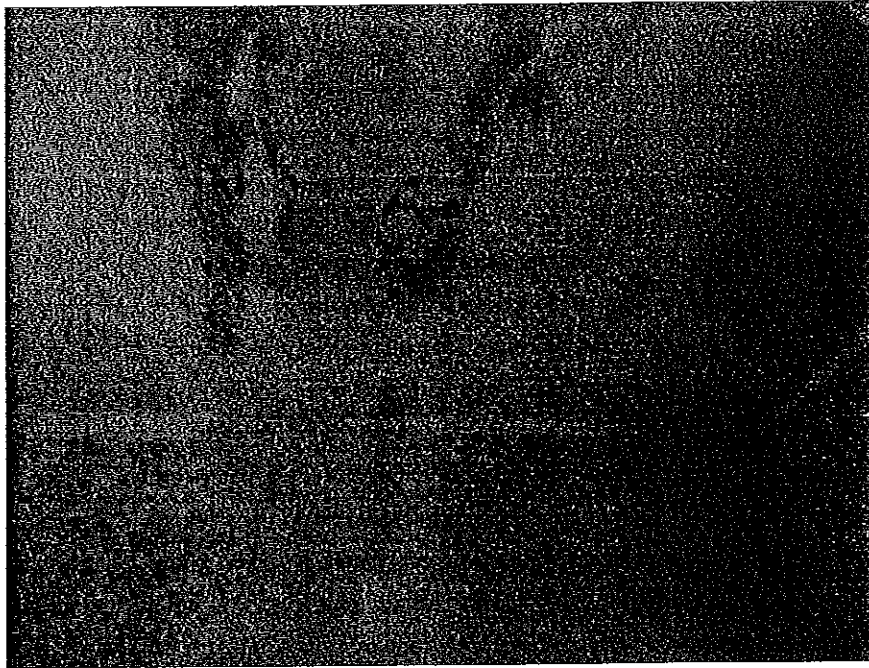


FOTO 4

Flavio Borzetti

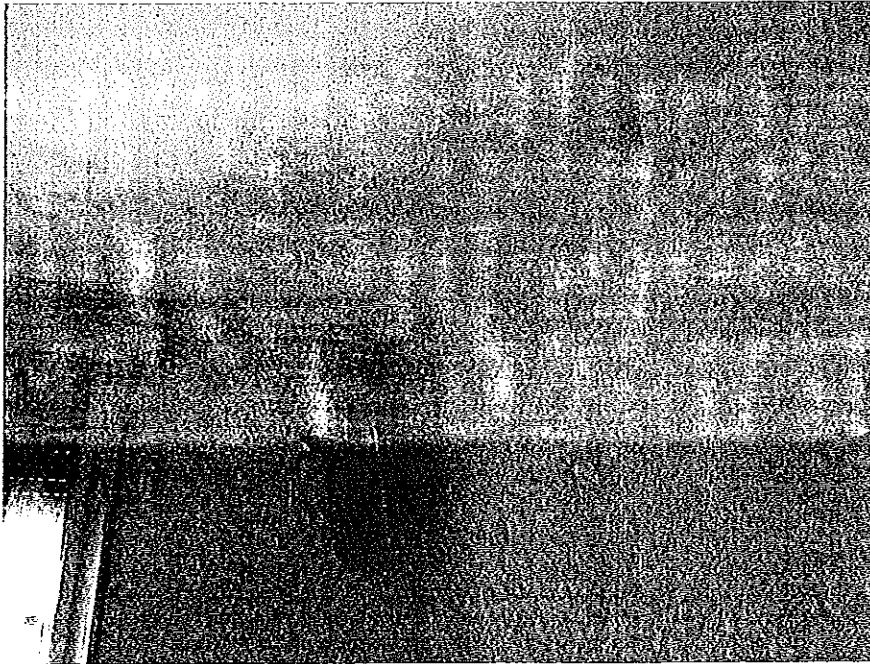
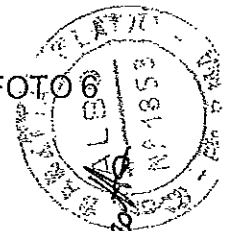


FOTO 5



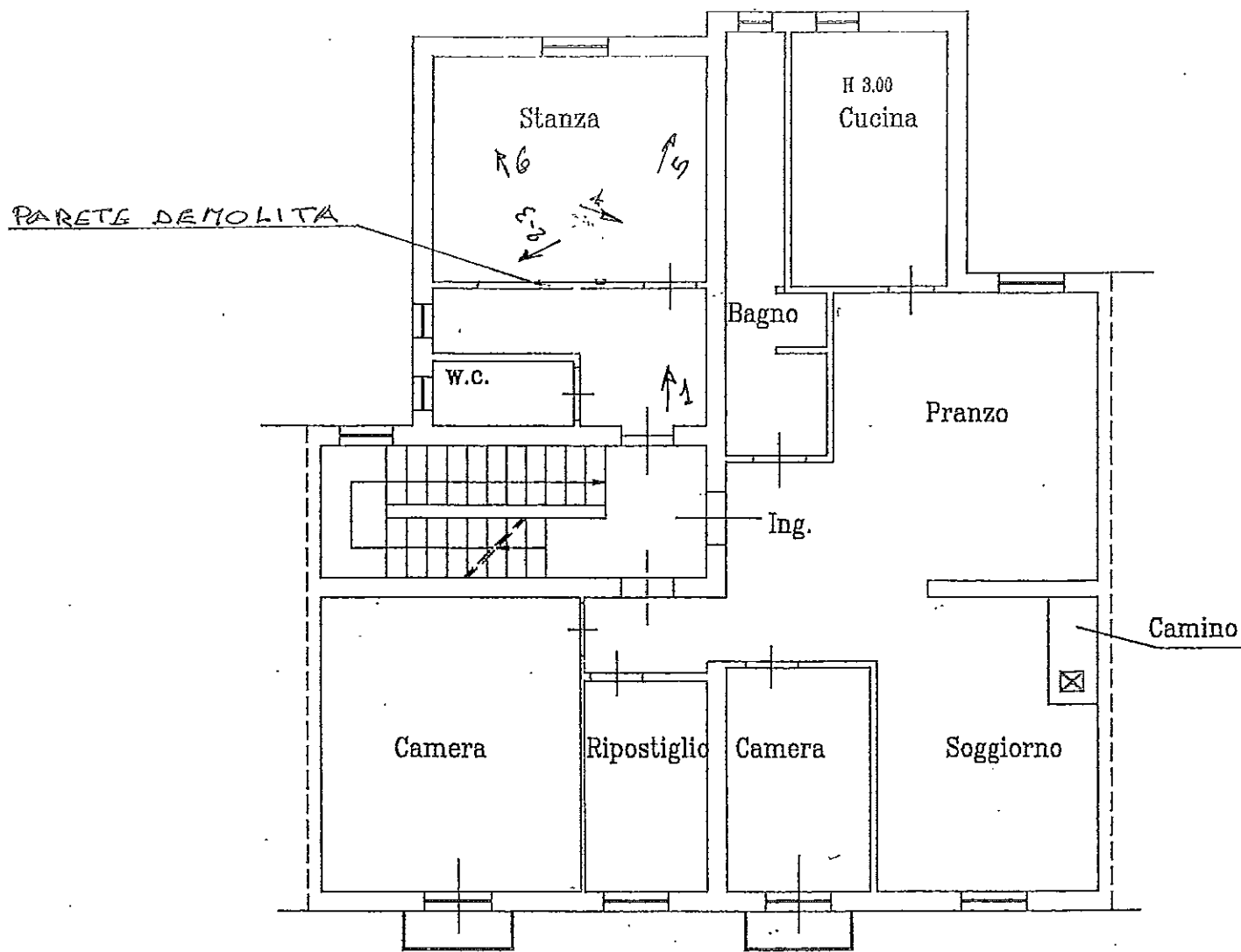
FOTO 6



Flu 10 Bost

INDIVIDUAZIONE PARETE DEMOLITA

E PUNTI DI MIRA DELLE FOTO



PIANO SECONDO H 3.20

Allegato b