

Geom. Catia Bonati

Via G. Deledda 4 loc. Bogolese 43058 Sorbolo Mezzani PR
cell/sms/wh 3395445536
e-mail studio@catiaBonati.it – pec catia.bonati@geopec.it
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.I VA 02663870349
Albo Geometri di Parma n.1852
Albo C.T.U. Tribunale di Parma

Tribunale Ordinario di Parma.

Rito: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: 137/2024

Giudice: Di Carluccio Salvatore

** *** **

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

** *** **

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, è stata nominata in data 01/10/2024 esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe, come da verbale e cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati nell' "ALLEGATO A al conferimento dell'incarico".

ADEMPIMENTI INIZIALI

È stato comunicato l'incarico ricevuto al creditore ed al debitore esecutato, con data e luogo dell'inizio delle operazioni peritali concordata dal custode IVG.

CONTROLLO PRELIMINARE

Si è provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento, la certificazione notarile sostitutiva e la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., verificando a seguito di visure presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria RR.II per verificarne la completezza e idoneità dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento.

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- la certificazione ipocatastale risale sino ad un atto di acquisto od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali attuali degli immobili pignorati risultano indicati nella suddetta certificazione.

DEBITORE ESECUTATO - DITTA PROPRIETARIA – DIRITTI – QUOTE

SOPRALLUOGO

È stato effettuato il sopralluogo in data 17/10/2024, con piena collaborazione dell'esecutato.

È stata esaminata la consistenza e l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, per verificare la corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale; è stato accertato lo stato di conservazione ed acquisiti gli elementi necessari per la descrizione e valutazione, verificato lo stato di occupazione, eseguiti rilievi metrici e scattata idonea documentazione fotografica.

OGGETTO

Unità immobiliari ubicate in edificio condominiale e precisamente abitazione al piano secondo nord-est con accesso diretto a soffitta al piano terzo, locale cantina ed autorimessa al piano terra.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dall'atto di pignoramento risulta:

"... beni immobili, ed ogni eventuale accessione, regione e/o pertinenza,

, siti in comune di Fontanellato e così descritto:

- appartamento sito in strada Comunale del Priorato, foglio 41, map 148, sub. 6, piano 2, piano terzo e piano terreno - Cat A/3 – classe A/3 – classe 2 - consistenza vani 3,5, rendita € 262,10;*
- foglio 41, map. 148, sub. 10, (piano terreno - cat C/6 – classe 4 – consistenza m15, superficie catastale m.q. 17 - rendita € 30,21, il tutto salvo errori e come meglio in fatto; ... "*

COERENZE

L'abitazione confina al piano secondo: a nord con area in uso esclusivo a terzi e cortile condominiale, ed est con cortile condominiale, a sud parte con area e cortile condominiale e parte con vano scala condominiale di accesso, ad ovest con ragioni di terzi.

Il locale soffitta confina al piano terzo: a nord con area in uso esclusivo a terzi, ad est con cortile condominiale, a sud parte con tetto e cortile condominiale, ad ovest con ragioni di terzi.

La cantina confina a nord con corridoio condominiale di accesso, ad est con area condominiale, a sud ed ovest con ragioni di terzi.

L'autorimessa confina a nord con area condominiale di accesso, sugli altri lati con ragioni di terzi.

LOCALIZZAZIONE

Provincia di Parma, Comune di Fontanellato, frazione di Casalbarbato, via Priorato 13/c.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio condominiale è ubicato nella frazione di Casalbarbato del comune di Fontanellato, a sud dell'asse autostradale, in prossimità della strada Emilia ed a 5 km circa dal capoluogo e dal paese di Fidenza, collegate da linee di trasporto extraurbano e da una comoda viabilità, e dove si trovano infrastrutture e attività commerciali,

La zona non risulta particolarmente ambita sul mercato immobiliare, che in generale risulta statico, ma potrebbe rispondere alle richieste del mercato immobiliare della fascia bassa.



DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI PROVINCIA DI PARMA

Unità immobiliari al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato, al foglio 41, particella 148,

- abitazione: subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 64 mq, totale escluse aree mq 62, rendita euro 262,10, frazione Priorato, piano T-2-3;

- autorimessa: subalterno 10, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 17 - rendita euro 30,21, frazione Priorato, piano T.

INTESTAZIONE CATASTALE

CONFORMITÀ CATASTALE

Esiste difformità fra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale sub.6, inerente la creazione di divisorio interno ed eliminazione gradino di sbarco scala al piano terzo sottotetto.

CATASTO TERRENI

L'area su cui insiste il fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Fontanellato, foglio 41, particella 148, qualità ente urbano, ha 00.09.80.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Si precisa che la presente relazione non contempla indagini di tipo geologico, chimico e/o idraulico, né inerenti la regolarità degli impianti tecnologici e delle strutture portanti (che esulano dalle competenze della sottoscritta) ed esclude tutti i macchinari e gli impianti autonomi rispetto all'immobile. Per una più completa descrizione e dettaglio sullo stato degli immobili si rinvia alla documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo ed altra documentazione allegata.

EDIFICIO CONDOMINIALE

Edificio condominiale residenziale, comprendente unità immobiliari di abitazione ed autorimesse, di tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto; struttura tradizionale in c.a. e laterizio; facciate intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoncini a vista; tetto in c.a. a falde con manto di copertura in tegole di laterizio, lattoneria in metallo; balconi in c.a. con barriera metallica; porte esterne e finestre vano scala in metallo e vetro; finestre in legno e vetro-camera, con persiane in legno in cattivo stato esterno; davanzali e soglie in pietra; percorsi ed area esterna in pavimentazione autobloccante. Autorimesse con basculanti in metallo; pavimentazione ingresso, ballatoi, corridoi cantine e battiscopa in ceramica; pedate ed alzate scale in pietra, con barriera metallica; porte capiscala in legno; porte cantina in lamiera; recinzione in metallo su muretta in c.a.; cancelli pedonale e carroio in metallo.

L'edificio non è collegato alla rete idrica, ma è servito da un pozzo per il quale risulta certificata la qualità dell'acqua, vi è la possibilità di allacciarsi direttamente all'acquedotto in quanto effettuata predisposizione. L'edificio si presenta in stato di manutenzione esterno al di sotto della norma.



ABITAZIONE

Unità immobiliare di civile abitazione posta al piano secondo angolo nord est, altezza m 2,70, costituita da soggiorno/angolo cottura con balcone, disimpegno, bagno e camera, oltre a due locali al piano terzo (sottotetto) altezza media m 1,70 (2,46/0,88) con accesso dalla scala interna al soggiorno.

Pavimenti in piastrelle in ceramica posate in diagonale e battiscopa il legno; scala interna in muratura, con pedate in pietra, corrimano e barriera metallica; rivestimenti in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura; tinteggio alle pareti e soffitti; bagno completo di water, bidet, lavabo, doccia; porte interne in legno; impianti sottotraccia, da verificare funzionamento e conformità: elettrico, gas, idro-sanitario, tv, riscaldamento autonomo a gas con radiatori; acqua da pozzo; scarico stufa pallet.

Si presenta in buon stato di manutenzione e conservazione.

CANTINA

Locale cantina al piano terra, h 2,50, con porta di accesso in lamiera, pavimentazione in piastrelle di ceramica, intonaco e tinteggio alle pareti e soffitto, impianto elettrico.

AUTORIMESSA

Autorimessa al piano terra, h 2,50, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, portone basculante in lamiera, intonaco e tinteggio alle pareti e soffitto, impianto elettrico.

APE

L'unità immobiliare di abitazione NON risulta dotata di attestato di prestazione energetica.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta arredata ma non occupata, considerata libera da persone e cose.

SERVITU' VINCOLI

Servitù attive e passive da atti di provenienza.

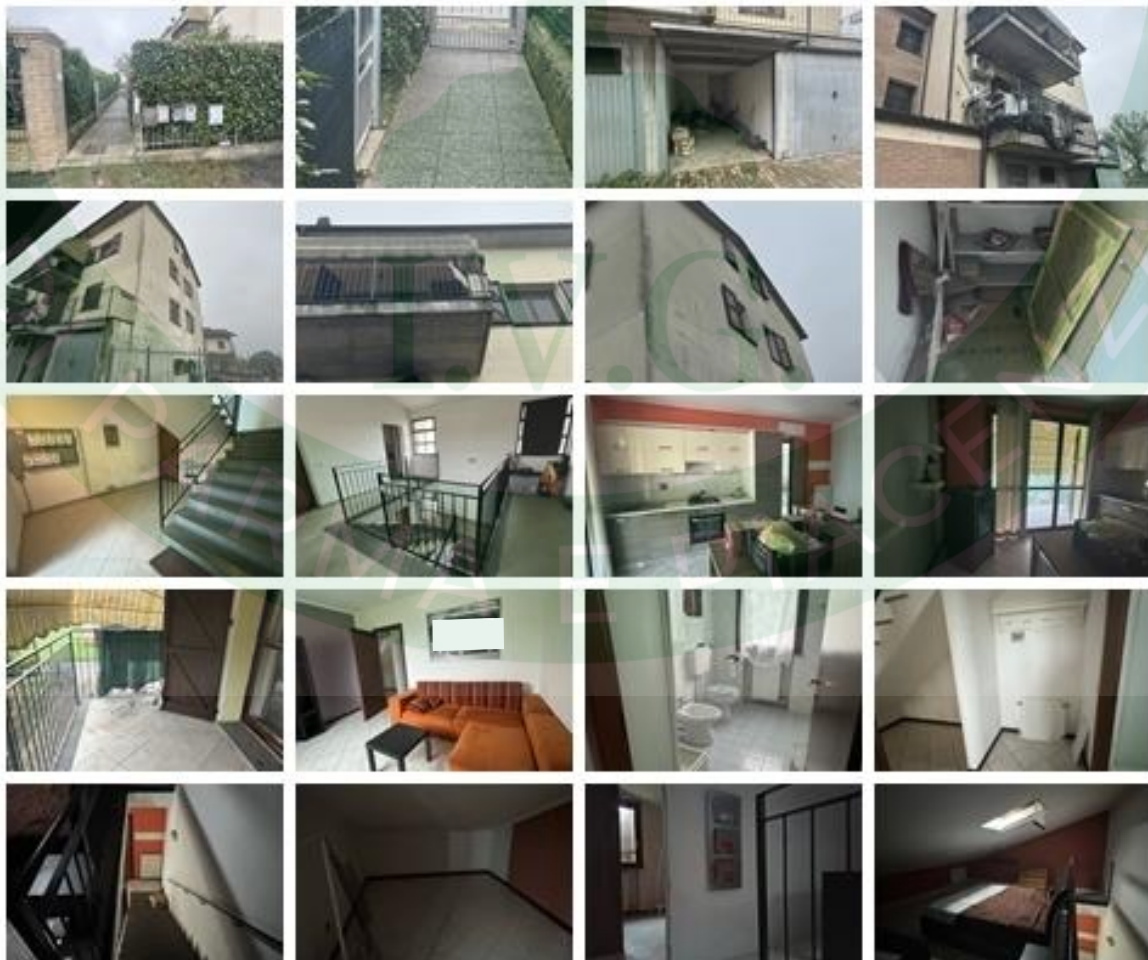
Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale;

- i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico;
- vincoli da prescrizioni di strumenti urbanistici.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI



SCHEMA PLANIMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI

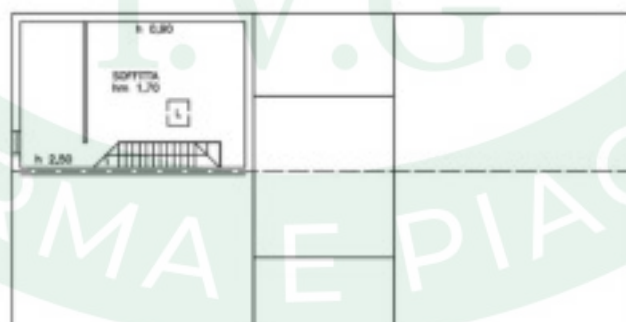
Da rilievo/ planimetria edilizia e catastale / non in scala



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietario

Trascrizione del 23/11/2006 - registro particolare 18131 registro generale 30598.

FORMALITA'

Sulle unità immobiliari in oggetto, identificate al catasto fabbricati del comune di Fontanellato, al foglio 41, particella 148, subalterni 6 e 10, gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 7271 Registro Generale 30599

TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 14246 Registro Generale 18629

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Dall'esame della documentazione e dalle ricerche presso l'archivio urbanistico del Comune di Fontanellato, risulta che l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 147/2001 del 04/04/2002 rilasciata dal Comune di Fontanellato;
- Denuncia di Inizio Attività n. 024/2003 presentata in data 04/04/2003;
- Abitabilità n. 6623 rilasciata il 09/06/2003 dal Comune di Fontanellato.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto della documentazione edilizia con lo stato di fatto, si rileva la creazione di divisorio interno ed eliminazione gradino di sbarco scala al piano terzo sottotetto.

PRATICHE E SANATORIA

Si rende opportuno effettuare l'aggiornamento planimetrico al catasto fabbricati e la regolarizzazione edilizia inerente la creazione di divisorio interno e variazione sbarco scala al piano terzo sottotetto, onde allineare lo stato di fatto con la documentazione urbanistica e catastale; si ritiene che i costi diretti ed indiretti possano essere quantificati presumibilmente come segue:

- spese tecniche per rilievo completo dell'unità immobiliare ed accessori (per aggiornamento catastale e sanatoria)	euro	300,00
- aggiornamento catasto fabbricati e diritti presentazione	euro	500,00
- spese tecniche per CILA in sanatoria, completa di allegati studio e predisposizione della pratica, presentazione	euro	600,00
- spese per eventuali sanzioni, diritti ed oneri	euro	500,00

Per un costo totale presunto di	euro	1.900,00

CONDOMINIO

"Costituiscono parti comuni: l'atrio, il vano scala, il tetto e le strutture portanti e l'area su cui insiste il fabbricato e quella cortilizia circostante censita al Catasto Terreni del Comune di Fontanellato al foglio 41, mappale 148, ente urbano esteso are 09.80, precisandosi che i due posti auto situati nell'angolo nord est dell'area cortilizia sono asserviti in uso esclusivo a singole unità immobiliari e che singole porzioni di detta area sono asservite in uso esclusivo alle unità immobiliari poste al piano primo ed identificate con i subalterni 1, 2, 3 e 4, con l'obbligo, per i proprietari delle dette unità immobiliari cui sono asservite in uso esclusivo le porzioni di area a verde di provvedere alla piantumazione secondo le modalità previste nella concessione edilizia."

GESTIONE CONDOMINIALE

Le unità immobiliari sono ubicate nel CONDOMINIO IL TIGLIO - studio AdminUp c/o Mattia Menghini
Piazza Bruno Lunardi 5A - 43122 Parma PR Tel. 0521.190.04.75 info@adminup.it

CARATURA MILLESIMALE

*“...con i diritti ed obblighi derivanti dai rapporti del condominio edilizio e dal relativo regolamento ... con la proporzionale quota di comproprietà, in ragione di centotre millesimi (**103/1000**) per appartamento ed accessori e di venticinque millesimi (**25/1000**) per l'autorimessa, sulle parti comuni condominiali quali previste dall'articolo 1117 del codice civile ...*

appartamento ed accessori partecipano alle spese di pulizia e manutenzione delle scale e dello stradello pedonale e di gestione dell'impianto di approvvigionamento idrico in ragione di centocinquanta millesimi (150/1000); l'autorimessa partecipa alle spese di pulizia e manutenzione dello stradello carrabile in ragione di centoquaranta millesimi (140/1000);...”

CONTABILITA' CONDOMINIALE

Nella e-mail del 31 ottobre 2024, lo studio amministrativo condominiale comunicava:

“... quanto richiesto, riportato alla data odierna in riserva di successive delibere assembleari di approvazioni nuovi consuntivi.

Si precisa che il periodo di Esercizio del condominio ha scadenza infra-annuale (dal 01/08 al 31/07).

Vi sono spese deliberate in assemblea straordinaria per interventi di carattere straordinario e di integrazione liquidità di importo pari ad Euro 589,03 non versati;

Le spese condominiali in capo all'unità oggetto della presente sono pari ad importo di Euro 1.100,78 nel SOLO precedente anno di gestione (2023/2024);

Per l'intero Esercizio successivo (2024/2025), si prevede di imputare la somma pari ad importo di Euro 1.339,31, non considerando debiti derivanti dalle precedenti gestioni e quindi solo quanto di propria competenza nell'Esercizio corrente;

*Si possono quindi considerare per l'unità oggetto della presente spese condominiali pendenti di importo pari ad **euro 3.029,12...**”*

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente, risulta inserito nel POC del comune di Fontanellato, tavola tav.2A-frazioni.

FORMAZIONE LOTTI

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile e costituisce un LOTTO UNICO.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento NON ha per oggetto una quota indivisa.

VALUTAZIONE DEI BENI

SUPERFICI

La superficie lorda è stata determinata con l'ausilio di planimetrie allegate alla documentazione edilizia e/o catastale, e rilievo diretto, comprendendo al 100% lo spessore delle murature esterne ed al 50% quelle verso altre unità immobiliari o proprietà.

La determinazione della superficie commerciale è stata determinata, con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa che considerano la superficie effettiva

lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari:

abitazione = 1,00, sottotetto collegato (hm 1,70) = 0,80, cantina PT = 0,50, autorimessa PT = 0,5.

VALORE

La valutazione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, nullo escluso o eccettuato, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, anche in riferimento alla regolarità urbanistica e lo stato di occupazione; la stima è eseguita tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, ubicazione, stato di manutenzione, destinazione, piano, superficie, orientamento, andamento del mercato immobiliare.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, secondo le definizioni e procedimenti di stima e fonti di consultazione, utilizzando nel caso in esame il valore medio OMI ed il metodo di confronto del mercato (ricerca dei comparabili: atto di compravendita del 24/10/2023 Notaio Paola Ugolotti repertorio n. 87.756 raccolta n. 16.530), , apportando le opportune correzioni.

Dalle indagini di mercato svolte, tenute presenti le caratteristiche dell'immobile, si determina il valore come segue:

destinazione	piano	superficie reale mq	coefficienti	superficie virtuale mq	OMI medio euro	Valore di mercato
ABITAZIONE	2	48,40	1,00	48,40		
balcone	2	7,20	0,50	3,60		
sottotetto	3	48,40	0,80	38,72		
cantina	T	3,30	0,50	1,65		
AUTORIMESSA	T	16,20	0,50	8,10		
				100,47	815,00	81.883,05

valore di mercato	euro	81.883,05
a dedurre costo pratiche edilizie/catastali	euro	- 1.900,00
a dedurre insoluti condominiali	euro	- 3.029,12

restano	euro	76.953,93

PREZZO BASE D'ASTA

Si determina il prezzo base d'asta mediante la riduzione del valore di mercato, come sopra indicato, nella misura che si ritiene idonea pari 20%, per maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita:

euro 76.953,93– 20% = euro 61.563,144

che si arrotonda ad **euro 61.000,00 (euro sessantunomila/00).**

*** **

Sorbolo, 19 novembre 2024

L'esperto estimatore
Geom. Catia Bonati

ALLEGATI

- 1 – 2 CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 3 – AVVISO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- 4 – VISURA CATASTO FABBRICATI
- 4A - VISURA CATASTO TERRENI
- 5 – ESTRATTO DI MAPPA TERRENI
- 5A - PLANIMETRIE CATASTALI
- 5B ELABORATO ED ELENCO SUB CATASTALI
- 6 – SCHEMA PLANIMETRICO DEI LUOGHI
- 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI
- 8 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- 9 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 10 – ISPEZIONI IPOTECARIE
- 11 – ATTO DI PROVENIENZA
- 11A - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 12 - SCHEMA DESCRIZIONE SINTENTICA DEL CESPITE
- 13 - PERIZIA MODALITA' PRIVACY