



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

RELATIVA ALLA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 DI  
O E PER LA QUOTA DI 1/2 DI  
DI APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN FONTEVIVO (PR) , STRADA  
CASE MASSI N. 6 ( GIA' VIA CASE MASSI N. 6)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 156/2024**

**GIUDICE: DOTT. DI CARLUCCIO SALVATORE**

**ESECUTATI:**

**O**

**+**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: ING. GIULIO ROMANELLI**

**nominato con provvedimento in data 31/10/2024**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 08/11/2024**

**ISTANZA DI PROROGA CONCESSA DAL GIUDICE: 03/02/2025**

*Parma, li 14/02/2025*

*E. E. Ing. Giulio ROMANELLI*



**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**I**

**1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI**

o (C.f. ), nato  
a il 4 marzo 1963 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di  
comunione legale con (C.f. ),  
e (C.f. ), nata a il 5 dicembre  
1973,  
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con  
o (C.f. ),

**2. RECAPITI:**

Utilizzati per la perizia : o e  
residenti (PR)

**II**

**1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

*"I seguenti beni immobili, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza di piena proprietà, per la quota di 1/1 ciascuno, ai Sig.ri O  
(C.F. ) ed, (C.f. ), coniugati in regime di comunione legale, ,*

*Il tutto meglio distinto al N.C.E.U. di detto Comune di Fontevivo al foglio 25 mapp 89 sub 27, Via Case Massi n. 6, P2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 2,5, r.c. Euro 187,22."*



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.20998/16041 in data 21 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Parma del 27 settembre 2024, numero di repertorio 4587, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il 04 marzo 1963, codice fiscale \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ il 05 dicembre 1973, codice fiscale \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_, avente ad oggetto l'immobile della presente relazione.

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

C'è sostanziale corrispondenza nella descrizione dei beni.

Si rimanda alla documentazione allegata agli atti per chiarimenti.

Occorre solo fare questa nota:

- 1) Nel pignoramento l'immobile è indicato essere in Fontevivo Via Case Massi n.6 che risulta essere il vecchio indirizzo dell'immobile
- 3) Nella visura catastale l'immobile, dopo una variazione toponomastica l'indirizzo attuale risulta essere in Fontevivo Strada Case Massi n.6 che ha sostituito Via Case Massi n.6, vecchio indirizzo dell'immobile

## 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Nell'ambito generale dell'esecuzione immobiliare in oggetto, lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto del pignoramento costituisca **un unico lotto di vendita** e precisamente:

*appartamento al secondo piano, oltre al piano terreno, con accesso dal civ. 6 di Strada Case Massi Fontevivo (PR) ( già via Case Massi 6) , costituito di una camera oltre soggiorno con angolo cottura, disimpegno e servizio igienico. Il tutto meglio distinto al N.C.E.U. di detto Comune di Fontevivo al foglio 25 mapp 89 sub 27, Strada Case Massi n. 6, P2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 2,5, r.c. Euro 187,22.*



#### 4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I diritti reali relativi ai beni oggetto del pignoramento sono:

- quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_  
(C.f. \_\_\_\_\_), (ESECUTATO)
- quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà \_\_\_\_\_ (C.f. \_\_\_\_\_)  
(ESECUTATA);

#### 5. CREDITO FONDIARIO

In forza dell'atto Notaio GENUA Nicola di Fontanellato (PR) del 27 luglio 2012, repertorio 2277, ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario), a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione a ruolo al nn.3279/538 in data 18 febbraio 2022, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.1200 del 25 marzo 2002, nei confronti del creditore di \_\_\_\_\_ 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 FONTEVIVO (PR) ,

*Strada Case Massi n.6*

#### 1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

\_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ (C.f. \_\_\_\_\_), nato \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il 4 marzo 1963 , residente \_\_\_\_\_ in qualità \_\_\_\_\_ di proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà e in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ (C.f. \_\_\_\_\_)

e \_\_\_\_\_ (C.f. \_\_\_\_\_) , nata a \_\_\_\_\_ il 5 dicembre 1973, residente \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ (C.f. \_\_\_\_\_), residente \_\_\_\_\_ (PR)

#### 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno





### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

#### Diritto reale Pignorato:

Quota di 1/2 del diritto di proprietà di \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_  
(C.f. \_\_\_\_\_) e in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ (C.f. \_\_\_\_\_);

Quota di 1/2 del diritto di proprietà di \_\_\_\_\_ (C.f. \_\_\_\_\_) in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ (C.f. \_\_\_\_\_);

#### Indirizzo:

Fontevivo (PR) ,Strada Case Massi n.6

#### Tipologia (appartamento, negozio, ecc.):

appartamento di civile abitazione posto al secondo piano, oltre al piano terreno, di un edificio condominiale con accesso dal civ. 6 di Strada Case Massi Fontevivo (PR) , costituito di una camera oltre soggiorno con angolo cottura, disimpegno e servizio igienico.

#### Piano:

Appartamento posto al secondo piano oltre al piano terreno di un edificio condominiale, che presenta un soffitto plafonato del tetto inclinato con pendenza a due falde

#### Superficie commerciale:

- appartamento di civile abitazione: 48,00 mq

#### Estremi Catastali:

Appartamento: Catasto Fabbricati Comune di Fontevivo (PR) , foglio di mappa 25, particella 89 subalterno 27, categoria A/3, classe 3, vani 2,5 , superficie catastale totale mq. 48,00 (totale escluse aree scoperte mq. 48,00), rendita catastale Euro 187,22 , Strada Case Massi n. 6, piano 2;

#### Confini: (tratti dagli atti e verificati in loco)

Il descritto appartamento confina a nord, a prospetto con area cortilizia comune condominiale, a est con ragioni di terzi, a sud a prospetto con giardino di terzi, ad ovest con vano scala comune e ragioni di terzi.



Eventuali Pertinenze e Accessori

Non sono presenti pertinenze e accessori

Eventuali millesimi di Parti Comuni

- 49,16 millesimi di parti comuni (Il condominio si compone di 12 unità immobiliari dislocate in un unico fabbricato composto da due vani scala con rispettivi 6 appartamenti per scala e un unico tetto) desunti dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore pro-tempore Dott. Veronica Urso (Amministrazioni Condominiali Veronica Dott.ssa Urso) con studio in Piazza Risorgimento 443015 Noceto.

**4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

**a) Caratteristiche dell'immobile:**

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

- ♦ *Stabile/Cespiti:* complesso condominiale posto in Fontevivo (PR) ,Strada Case Massi n.6 disposto su due piani fuori terra oltre il piano terra ristrutturato nel 2001.
- ♦ *Cespiti:* Appartamento posto al secondo piano oltre al piano terreno, di un edificio condominiale

Superficie commerciale:

- appartamento di civile abitazione: 48,00 mq

Composizione interna:

appartamento di civile abitazione posto al secondo piano, oltre al piano terreno, di un edificio condominiale con accesso dal civ. 6 di Strada Case Massi Fontevivo (PR) , costituito di una camera oltre soggiorno con angolo cottura, disimpegno e servizio igienico.

L'appartamento al secondo piano presenta un soffitto plafonato del tetto inclinato con pendenza a due falde L'altezza media interna sottotravetti nella camera( facciata sud) è di 175 cm e di 157 in cucina ( facciata nord) e nel colmo è di H= 317 cm.

Accessi:

appartamento di civile abitazione posto al secondo piano, oltre al piano terreno, di un edificio condominiale con accesso dal civ. 6 di Strada Case Massi Fontevivo (PR) ,

L'accesso all'appartamento è al piano secondo ed avviene direttamente dalle scale condominiali interne del civico 6. L'immobile è raggiungibile dall'ingresso condominiale posto al piano terra su Strada Case Massi.



Condizioni di Manutenzione:

Il condominio è stato ristrutturato nel 2001

Le condizioni di manutenzione del fabbricato condominiale e delle aree esterne risultano essere nel loro complesso buone.

L'abitazione, è in un sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

APPARTAMENTO

- ♦ Porta d'ingresso: Porta blindata con finitura in pannello di legno (interno ed esterno) che da accesso diretto all'appartamento dal vano scala condominiale.
- ♦ Porte interne: in legno tamburato.
- ♦ Infissi: finestre con telaio in legno, vetro doppio, con inferriate esterne sul lato nord e sul lato sud.
- ♦ Oscuranti: non esistono tapparelle o scuri ma solo le inferriate esterne.
- ♦ Battiscopa: in legno.
- ♦ Davanzali/soglia finestre in muratura intonacata.
- ♦ Pavimenti/rivestimenti: l'ingresso, la camera da letto e il soggiorno con l'angolo cottura, hanno pavimenti in gres porcellanato 33x33 colore grigio con posa in diagonale . Per quanto riguarda le pareti, le stanze hanno le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati mentre nell'angolo cottura del soggiorno, le pareti sono rivestite con piastrelle di gres di dimensioni 20x20 cm fino ad un'altezza di 160 cm colore grigio , tutto il resto del soggiorno e dell'angolo cottura è intonacato e tinteggiato.



Ingresso



Porta blindata ingresso appartamento







Angolo cottura in soggiorno



Soggiorno/sala da pranzo



Soggiorno/sala da pranzo



Soggiorno/sala da pranzo



Camera



Camera







Finestre senza oscuranti e con inferriate esterne



disimpegno

Bagno: sono presenti vaso a sedere con cassetta esterna, bidet e lavabo il tutto in ceramica nel color bianco. È inoltre presente un box con piatto doccia. Nel bagno il pavimento e il rivestimento sono in gres porcellanato 20x20 colore pesca con posa dritta fino ad un'altezza di 200 cm e nella parte alta è intonacato e tinteggiato. Nel bagno è presente l'attacco e lo scarico della lavatrice.



Bagno



Bagno





Bagno



Bagno

*Impianti:*

L'impianto idraulico, elettrico, telefonico, citofonico e quello televisivo sono tutti eseguiti sottotraccia.

L'impianto idro-sanitario per la produzione di acqua calda sanitaria è realizzato con un boiler elettrico marca Ariston posto nel bagno.

L'impianto termosanitario con produzione di acqua calda per il riscaldamento è di tipo termoa autonomo con caldaia a detta dell'Inquilino presente non funzionante e posta in cucina. Gli elementi radianti sono costituiti da radiatori in acciaio verniciati di bianco posti a parete .



caldaia riscaldamento non funzionante in cucina



boiler elettrico marca Ariston posto nel bagno.





Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termoidrosanitario e del gas metano.

Occorre comunque far verificare gli impianti da tecnici abilitati per farsi rilasciare le relative dichiarazioni di rispondenza in opera per attestarne la validità allo stato attuale.

**b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il fabbricato immobiliare è posto in zona residenziale in ottima posizione e confinante con l'area artigianale/direzionale di Castelguelfo Pontetaro, "a due passi" dalla Via Emilia e dalla tangenziale per Parma. I principali servizi (negozi, scuole, banche, ecc.) sono situati a Pontetaro a 5 minuti di strada. Un supermercato/grande magazzino è raggiungibile in 5 minuti nella zona urbanizzata artigianale/residenziale posta in Pontetaro.

Il quartiere della frazione è perfettamente servito dal servizio di trasporto pubblico provinciale che è posto sulla vicina via Emilia e che consente il collegamento con i paesi della "Bassa Parmense" e con il capoluogo Parma città.

**5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

*(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)*

Complesso condominiale posto in Fontevivo (PR), Strada Case Massi n.6, disposto su due piani fuori terra oltre il piano terra e ristrutturato nel 2001.



Vista del complesso immobiliare da est su Strada Case Massi







Vista del fabbricato dal cortile interno carrabile posto sul lato nord.  
Al secondo piano è situato l'appartamento  
oggetto della presente perizia



Vista del fabbricato dal cortile interno carrabile posto sul lato nord .  
Al secondo piano del primo vano scala è situato l'appartamento oggetto della presente perizia



Si descrivono di seguito le caratteristiche tipologiche del fabbricato nel suo complesso.

- Accessi (pedonale e carrabile):

L'accesso all'appartamento è al piano secondo ed avviene direttamente dalla prima scala condominiale che si incontra appena si entra dal cancello pedonale esterno.



Vista del fabbricato dal cortile interno carrabile posto sul lato nord. Si vede l'ingresso condominiale che porta alla scala condominiale e tramite la scala interna all'appartamento situato al secondo piano e oggetto della presente perizia

- Piani:

complesso residenziale distribuito su due piani fuori terra oltre al piano terra serviti da due corpi di scala con due ingressi condominiali. L'appartamento oggetto della perizia posto al secondo piano presenta un soffitto plafonato del tetto inclinato con pendenza a due falde L'altezza media interna sottotravetti nella camera (facciata sud) è di 175 cm e di 157 in cucina (facciata nord) e nel colmo è di H= 317 cm.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

Il condominio è amministrato dalla Dott. Veronica Urso (Amministrazioni Condominiali Veronica Dott.ssa Urso) con studio in Via Ida Mari 6 Pontetaro - 43015 Noceto (PR), che ci ha comunicato questi dati:

- 49,16 millesimi di parti comuni (Il condominio si compone di 12 unità immobiliari dislocate in un unico fabbricato composto da due vani scala con rispettivi 6 appartamenti per scala e un unico tetto)
- Il condominio non ha il regolamento condominiale.





- Finiture condominio:

♦ *Facciate:* i prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati; finestre con telaio in legno, vetro doppio, alcune finestre del condominio hanno le persiane/scuri in legno mordenzato color chiaro. Gli ingressi sono dotati di marciapiede e con pavimentazione carrabile con finitura superficiale in autobloccanti.



♦ *Vano scale interne:* scala con gradini (alzata, pedata) in granito, ringhiera e corrimano sono in ferro smaltato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le finestre dei pianerottoli intermedi e la porta di ingresso condominiale sono in alluminio a taglio termico e vetro.



♦ *Lattoneria e pluviali:* tetto a due falde con le lattonerie e con i pluviali in lamiera di acciaio colore grigio chiaro,

♦ *Cornicioni:* con travetti in aggetto in legno con pianelle in faccia a vista



♦ *Recinzione esterna*: la recinzione così come il cancello carrabile e quello pedonale lungo Strada Case Massi sono realizzati in carpenteria metallica a disegno semplice zincata in stabilimento .

♦ *Copertura*: a due falde inclinate con travetti esterni in aggetto in legno con pannelle in faccia a vista

#### **Dati dell'Amministratore**

Dott.Veronica Urso (Amministrazioni Condominiali Veronica Dott.ssa Urso) con studio Via Ida Mari 6 Pontetaro - 43015 Noceto (PR), tel 05211514852, mail veronica.urso@studioursoveronica.it , amministrazione@studioursoveronica.it

#### **6. STATO DI POSSESSO**

☒ Occupato dall'affittuario con regolare contratto di locazione n. 6893 Serie 3T registrato prima del pignoramento con i seguenti estremi della registrazione: contratto RLI Ufficio ID telematico TGV15T006893000JJ stipulato il 02/06/2015 e registrato il 12/06/2015 con un affitto annuale di 3.000,00 € pari a 250,00 € mensili , ritenuti congrui dal sottoscritto Perito. Contratto con scadenza al 31/05/2027 e quindi opponibile.

#### **7. PROVENIENZA VENTENNALE**

Provenienza debitori: COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6160/4221 in data 25 marzo 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio GENUA Nicola di Fontanellato (PR) del 20 marzo 2002, numero di repertorio 2276, a favore di \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il 05 dicembre 1973, codice fiscale \_\_\_\_\_ , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ , nato in \_\_\_\_\_ il 04 marzo 1963, codice fiscale \_\_\_\_\_ , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

#### **8. 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 legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;*





Per i parametri urbanistici si rimanda al paragrafo 9.

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

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.20998/16041 in data 21 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Parma del 27 settembre 2024, numero di repertorio 4587, a favore di

*per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro*  
nato in                      il 04 marzo 1963, codice fiscale                      , *per la quota*  
*di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con*                      ,                      *nata*  
in                      il 05 dicembre 1973, codice fiscale                      , *per la quota di 1/1 del*  
*diritto di proprietà, in regime di comunione legale con*                      , *avente*  
ad oggetto l'immobile di relazione.

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A**

**GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)**, iscritta ai nn.3279/538 in data 18 febbraio 2022,

**FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.1200 del 25 marzo 2002**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Genua Nicola di Fontanellato (PR) del 20 marzo 2002, numero di repertorio 2277 - Importo totale € 134.278,00 - Importo Capitale € 67.139,00, a favore di

*per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro*  
nato in                      il 04 marzo 1963, codice fiscale                      ,  
*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,*  
nata in                      il 05 dicembre 1973, codice fiscale                      , *per la quota di*  
*1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.*

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

Complesso condominiale posto in Fontevivo (PR) ,Strada Case Massi n.6 , disposto su due piani fuori terra oltre il piano terra e ristrutturato nel 2001.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'archivio edilizio del Comune di Fontevivo, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

le opere inerenti al frazionamento delle unità immobiliari con modifiche interne ed esterne del preesistente fabbricato sono state autorizzate dal Sindaco del Comune di Fontevivo PR in data 04



maggio 2001 prot.4262 con la Concessione Edilizia n.69.2001, e con la “confinante” Concessione Edilizia n.83.2001 (che interessa le unità abitative della scala condominiale confinante) .

Dalle stesse indagini condotte presso l'archivio edilizio del Comune di Fontevivo è stato però verificato che non è stata data la fine lavori della C.E. n.69/2001 e n.83/2001 e quindi non è stata richiesta l'abitabilità al Comune, per cui il procedimento edilizio si è interrotto e sono scaduti i termini di legge.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma:

Rispetto agli elaborati tecnici allegati alla Concessione Edilizia n.69.2001, oltretutto come detto, non è stata data la fine lavori della C.E. n.69/2001 e n.83/2001 e quindi non è stata richiesta l'abitabilità, sono state anche riscontrate difformità relativamente alla mancata realizzazione dei due lucernari a tetto in cucina e in camera, lucernari che erano disegnati nel progetto della C.E. n.69/2001 ma che non sono stati realizzati e che, servivano per soddisfare il rapporto illuminometrico delle stanze e per garantire il ricambio d'aria richiesto dalla legge e dichiarato nella relazione tecnica allegata della Concessione Edilizia n.69.2001.

Tale difformità, a parere delle scrivente, deve essere regolarizzata mediante una nuova SCIA in sanatoria con opere ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i..

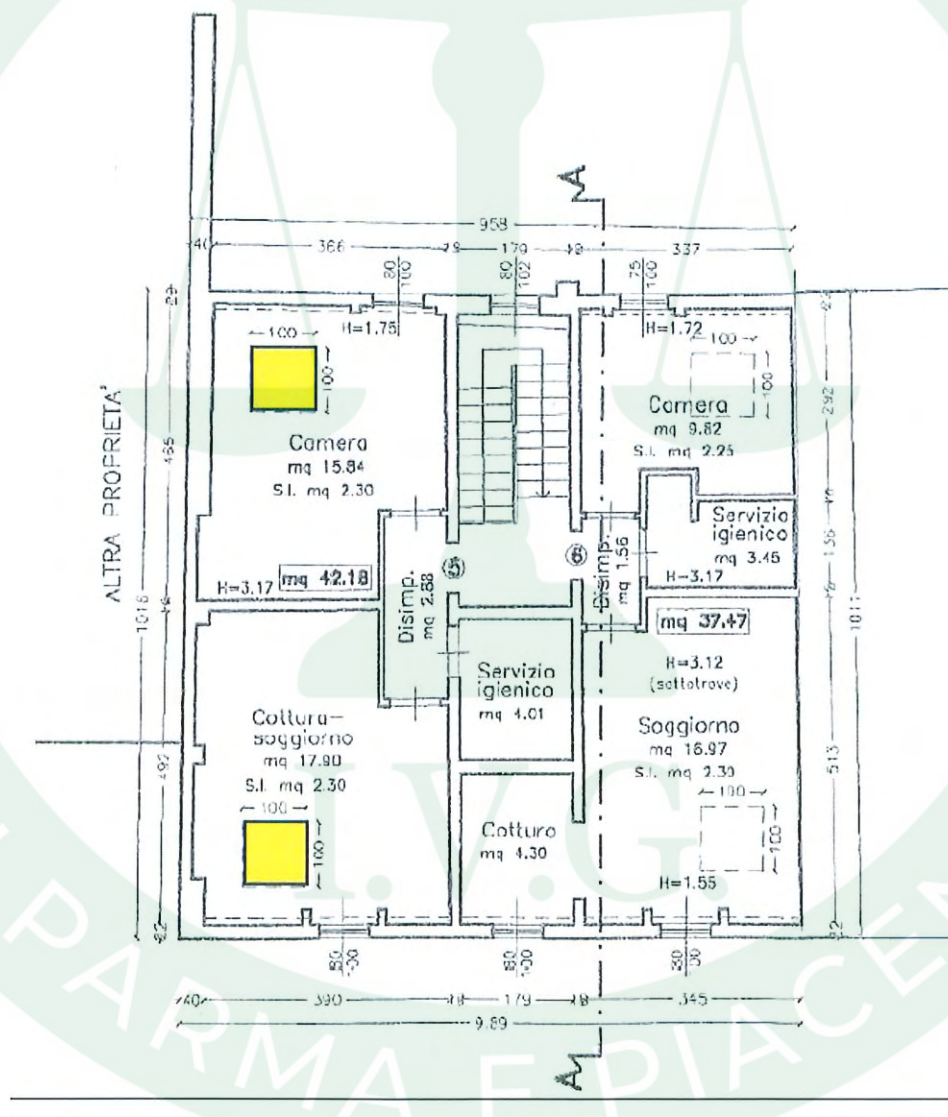
Oneri a carico del futuro acquirente stimati indicativamente in € 6.000,00 così individuati:

- 4.500,00 € per realizzare i due lucernari mancanti, comprensivi delle opere edili quali il puntellamento e il successivo taglio del tetto di coperture a cui seguirà l' inserimento dei due lucernari in cucina e in camera per terminare con il ripristino finale del manto di copertura.
- 1.500,00 € per le spese tecniche di presentazione della SCIA in sanatoria con opere.





- **Giallo**: opere di demolizione del tetto da effettuare per creare i due lucernari a tetto in cucina e in camera, lucernari che erano disegnati nel progetto della C.E. n.69/2001 ma che non sono stati realizzati



*Stralcio planimetria Concessione Edilizia n.69.2001, con evidenza delle difformità riscontrate*



Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio di Parma:

Di conseguenza a quanto detto sopra, si riscontrano differenze nella rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato rilevato dell'appartamento. Difformità che sono relative alla mancata realizzazione dei due lucernari a tetto in cucina e in camera, lucernari che sono disegnati sulla planimetria catastale ma che non sono stati realizzati

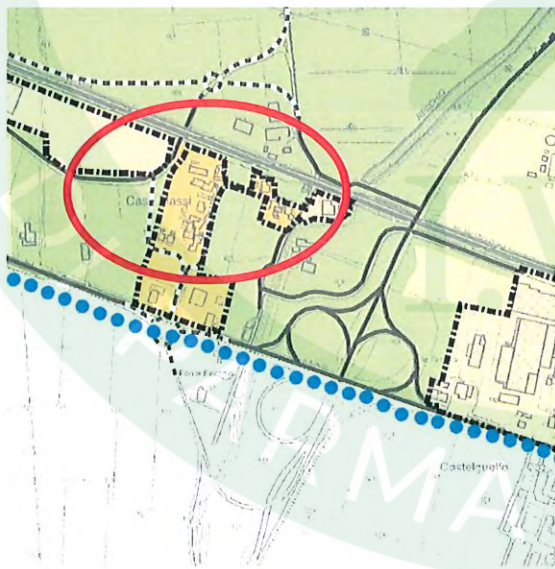
Allegata alla pratica edilizia in sanatoria sarà necessario predisporre l'aggiornamento catastale con pratica DOCFA.

Oneri tecnici stimati a carico del futuro acquirente € 500,00.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio è così individuato dagli strumenti della pianificazione urbanistica del Comune di Fontevivo:

PSC TAV PSC 1 - Art. 30 Ambiti da riqualificare NORME TAV. PSC.NTA - Art. 30 Ambiti da riqualificare





**Art. 30 Ambiti da riqualificare**

1. Il PSC individua gli ambiti da riqualificare in aree collocate nel Territorio urbanizzato ~~e non urbanizzato~~ e caratterizzate da aspetti di criticità riguardo alla propria organizzazione insediativa, alla dotazione infrastrutturale e di attrezzature e spazi di interesse collettivo, ovvero per parziale incompatibilità con l'uso residenziale.

2. Per questi ambiti gli obiettivi e le politiche urbanistiche perseguono:

- a) la creazione di occasioni di riqualificazione architettonica e ambientale che abbiano positivi riflessi sul contesto residenziale circostante;
- b) il miglioramento delle dotazioni territoriali dell'insediamento urbano, regolando i processi di trasformazione urbanistica anche mediante il reperimento delle dotazioni all'esterno dell'ambito di riqualificazione;
- c) l'incremento della permeabilità delle aree al fine di migliorare il sistema di scolo delle acque meteoriche;
- d) l'attivazione di processi edilizi che prevedono l'uso di materiali biocompatibili e di fonti energetiche passive o rinnovabili;

3. La realizzazione degli ambiti in oggetto potrà avvenire una volta risolti i problemi fognari e depurativi, in particolare per quello che concerne l'ampliamento del depuratore consortile di Case Massi e l'adeguamento del sistema fognario afferente a Fontanellato e al depuratore denominato "Il Rosso".

Si applica il RUE Norme tecniche di attuazione - RUE TAV RUE.13 CASTELGUELFO\_Var5-  
2018 NTA NORME – TAV RUE NTA ART 173







## AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

-  Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato (art. 170)
-  Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (art. 171)
-  Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (art. 172)
-  Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato a bassissima densità (art. 173)
-  Ambiti dei piani urbanistici attuativi vigenti con funzione prevalentemente residenziale (art. 175)
-  Sub ambiti a verde privato (art. 174)

Sub ambiti del tessuto urbano consolidato a bassissima densità (RES4)

1. I sub-ambiti del tessuto urbano consolidato a bassissima densità comprendono parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie di dimensioni contenute, generalmente uni o bifamiliari, aggregate prevalentemente lungo strade secondarie ai limiti del territorio urbanizzato, compresi i lotti interclusi nel territorio urbano consolidato.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Usi ammessi                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| senza limitazioni                  | UA1 Residenza<br>UA2 Residenza collettiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| regolati (max 40%)                 | UC3 Attività commerciali al dettaglio - Esercizi di vicinato<br>UC12 Pubblici esercizi<br>UC14 Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché a velocipedi e motocicli<br>UC17 Attività di servizio - Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico<br>UC23 Servizi sociali di base - Attività di interesse comune di tipo civile |
| 3. Parametri edilizi e urbanistici | UF = 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>Hm = 9,00 m<br>DC = 5 m<br>DE = 10 m<br>IvI = 0,50 m/m<br>SQ = 25%<br>IP = 35%<br>AC = 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4. Interventi edilizi ammessi      | Tutti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Il condominio è amministrato dalla Dott.Veronica Urso (Amministrazioni Condominiali Veronica Dott.ssa Urso) con studio in Via Ida Mari 6 Pontetaro - 43015 Noceto (PR), che ci ha comunicato questi dati:

- 49,16 millesimi di parti comuni (Il condominio si compone di 12 unità immobiliari dislocate in un unico fabbricato composto da due vani scala con rispettivi 6 appartamenti per scala e un unico tetto)
- Il condominio non ha il regolamento condominiale.
- l'ammontare medio delle spese ordinarie condominiali è di Euro 550,00 all'anno, l'importo comprende le spese di servizi della singola palazzina come la luce e dei servizi dell'intero condominio come lo spurgo, la manutenzione del cancello carraio e pedonale (calcolati su millesimi 49,16 su 1000,00 Totali) e le spese di proprietà quali l'assicurazione del fabbricato, le spese di amministratore, le spese di tenuta conto corrente bancario (calcolate su millesimi 49,16 del totale di 1000,00).

### Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Il condominio è amministrato dalla Dott.Veronica Urso (Amministrazioni Condominiali Veronica Dott.ssa Urso) che ci ha comunicato questi dati:

Non sono stati deliberati lavori straordinari ancora non eseguiti.

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

Il condominio è amministrato dalla Dott.Veronica Urso (Amministrazioni Condominiali Veronica Dott.ssa Urso) che ci ha comunicato questi dati:

- a carico di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ è maturato un insoluto per l'esercizio 2023/2024 di Euro 552,74 e un insoluto per l'anno in corso su base preventiva di Euro 550,00 per un totale di Euro **1.102,74**.





## 11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### A) Superficie commerciale

La stima dell'immobile sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

La superficie commerciale è stata desunta dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e catastali, oltre che da un rilievo in loco e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà; il criterio di valutazione in generale è il seguente:

| ELEMENTO                                               | COEFF.       | NOTE                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Muro esterno                                           | 100%         | Fino ad uno spessore max di 50 cm                                                      |
| Muri divisorii tra diverse proprietà                   | 50%          | Fino ad uno spessore max di 25 cm                                                      |
| Muri divisorii tra parti comuni                        | 50%          | Fino ad uno spessore max di 25 cm                                                      |
| Pareti interne                                         | 100%         | -                                                                                      |
| Superficie abitativa netta                             | 100%         | -                                                                                      |
| Scala interna di proprietà                             | 100%         | Conteggiata su un solo piano                                                           |
| Sottotetto non abitabile<br>Pertinenze/Cantina/Legnaia | 30% -<br>50% | In funzione della finitura                                                             |
| Balconi                                                | 30%          | -                                                                                      |
| Portici e logge                                        | 50%          | -                                                                                      |
| Area cortilizia / giardino                             | 1% - 10%     | In funzione dell'estensione, della zona e dell'andamento del terreno.                  |
| Autorimessa                                            | 100%         | Riferito al valore commerciale per la tipologia del locale, oppure determinato a corpo |

Nel caso specifico si calcola quanto segue:

| LOCALE              | SUPERF. LORDA<br>(mq) | COEFF. | SUPERF. COMMERC.<br>(mq) |
|---------------------|-----------------------|--------|--------------------------|
| <i>Appartamento</i> | 48,00                 | 1,00   | 48,00                    |
| <b>TOTALE</b>       |                       |        | <b>48,00</b>             |

- *Superficie commerciale dell'unità immobiliare: 48,00 mq*



**B) Criterio di Stima e segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore**

La stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti ed dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'alloggio e delle sue appendici, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

Il valore di stima, viene determinato comparando il bene con la media delle quotazioni immobiliari di analoghi immobili ubicati nella zona e a riguardo lo scrivente prende come riferimento due banche dati che rilevano i valori medi delle compravendite di immobili nella zona di riferimento.





La prima è Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI 1° sem 2024 per la stessa zona urbanistica degli immobili in oggetto, da cui si riporta l'ultimo dato disponibile:

- Valore di stima per l'unità immobiliare:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo.

Provincia: PARMA

Comune: FONTEVIVO

Fascia/zona: Suburbana/PONTETARO CASTELGUELFO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | M |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|---|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  |   |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 1000                  | 1300 | L                | 3 |
| Box               | NORMALE            | 475                   | 660  | L                |   |
| Ville e Villini   | NORMALE            | 1200                  | 1600 | L                |   |

Il dati (min. e max) riportati riguardano immobili usati e non nuovi, ma non tengono in considerazione il livello di piano e le caratteristiche intrinseche (posizione, distribuzione interna, luminosità e orientamento, salubrità, necessità di adeguamento impianti, classe energetica, stato di manutenzione, ecc.).



La seconda è “l'Osservatorio immobiliare Parma e Provincia” edizione 2023 a cura del F.I.A.I.P.  
da cui si riporta l'ultimo dato disponibile:

## Fontevivo

### VENDITE

| €/mq | ABITAZIONI            |             |                  | COMMERCIALE |        | POSTI AUTO/AUTORIMESSE |                  |                 |
|------|-----------------------|-------------|------------------|-------------|--------|------------------------|------------------|-----------------|
|      | Nuovo o ristrutturato | Buono stato | Da ristrutturare | UFFICI      | NEGOZI | Posti auto scoperti    | Autorim. singole | Autorim. doppie |
| MIN. | 1.200                 | 800         | 150              | 700         | 800    | 1.500                  | 6.000            | 12.000          |
| MAX  | 1.500                 | 1.000       | 250              | 1.100       | 1.400  | 2.000                  | 9.000            | 14.500          |

(autorimesse: valori espressi in Euro a corpo)

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI PER PARMA E PROVINCIA EDIZIONE 2023  
(valori riferiti all'anno 2022)

63

Viste le condizioni intrinseche degli immobili oggetto della presente perizia, l'impressione ricevuta durante il sopralluogo tecnico e le caratteristiche architettoniche progettuali e costruttive, lo scrivente ritiene che il valore di riferimento da prendere in considerazione per la stima sia il valore minimo indicato nel primo prospetto (**Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI 1° sem 2024**) pertanto definisce il seguente valore unitario:

- Valore unitario di riferimento dell'unità immobiliare : = 1.000,00 €/mq;





Questo valore viene moltiplicato per i coefficienti sulle caratteristiche intrinseche dell'immobile:

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1 | posizione (posizione ottima, condominio confinante con l'area artigianale/direzionale di Casteltuelfo Pontetaro, "a due passi" dalla Via Emilia e dalla tangenziale per Parma. I principali servizi (negozi, scuole, banche, ecc.) sono situati a Pontetaro a 5 minuti di strada. Un supermercato/grande magazzino è raggiungibile in 5 minuti nella zona urbanizzata artigianale/residenziale posta in Pontetaro.) | 1,0  |
| 2 | Distribuzione interna (distribuzione adeguata, abitazione senza ascensore)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,0  |
| 3 | Luminosità e orientamento (poco luminoso, affaccio su due lati)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,9  |
| 4 | Salubrità (sufficiente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,0  |
| 5 | Impianti (non esiste la dichiarazione di conformità)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,8  |
| 6 | Classe energetica (determinata con classe F ( APE allegato) edificio costruito con presentazione della Ex Legge 10/91 sul risparmio energetico) , impianto termoautonomo                                                                                                                                                                                                                                            | 1,0  |
| 7 | Stato di manutenzione (sufficiente stato di conservazione)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,0  |
|   | SOMMA COEFFICIENTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6,7  |
|   | MEDIA COEFFICIENTI = 6,7/7 => approssimato per eccesso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,96 |

Riassumendo:

\* Valore unitario di stima dell'unità immobiliare = €/mq 1.000,00 x 0,96 = €/mq 960,00

#### C) Valore Commerciale :

Il valore commerciale è calcolato moltiplicando il valore unitario commerciale unitario rilevato dalle quotazioni medie di mercato, alla superficie commerciale (calcolata nel paragrafo precedente):

- immobile abitativo: mq. 48,00 x €/mq. 960 = € 46.080,00

**VALORE TOTALE LOTTO UNICO: = € 46.080,00**

- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali: € 6.000,00+€ 500,00= € 6.500,00

- Detrazione eventuali costi spese condominiali insolute: € 1.102,74

- Pertanto: € 46.080,00 - € 6.500,00-1.102,74 = € 38.477,26

- A dedurre "Abbattimento Forfettario" (15%) dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e sull'assenza di garanzia per vizi occulti, pari a:

€ 38.477,26 x 0,15 = € 5.771,59



Valore finale intera proprietà = € 38.477,26 - € 5.771,59 = € 32.705,67

approssimato=> € 32.700,00

## 12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale della quota di 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto è pari a:

**€ 32.700,00 (diconsi euro trentaduemilasettecento/00)**

## 13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a:

☒ Imposta di registro

## 14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 09/12/2024, alla presenza dell'esecutato, degli attuali occupanti dell'immobile e dei \_\_\_\_\_ dell'IVG di Parma.

*Certo di aver ben adempiuto al gradito incarico conferitomi, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni che si ritenessero necessarie.*

Parma, li 14/02/2025

E. E. Ing. Giulio ROMANELLI





**ALLEGATI:**

- **Modello Riassuntivo**

**DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:**

- 01) Certificato residenza esecutato 1
- 02) Certificato residenza esecutato 2
- 03) Avviso inizio operazioni
- 04.1) Visura storica fg 25 mapp 89 sub 27
- 05.1) Planimetria catastale fg 25 mapp 89 sub 27
- 05.2) Estratto di mappa mappale 89
- 06) Planim stato reale luoghi E.I. 156-24
- 07) Docum Fotog E.I. 156-24
- 08.1) C.E. 69.2001
- 08.2) C.E. 83.2001
- 08.3) APE Certificato\_67872\_1092384
- 08.4) Contratto affitto REGISTRATO AGEDP-PR\_134583\_2024\_1871
- 09) Istanza di proroga concessa al CTU
- 10) Ispezione ipotecaria 14.02.2025
- 11) copia atto rogito Dott Genua rep. 2276
- 12) Allegato A E.I. 156.2024
- 13) Perizia E.I. 156-24 x privacy



Dati Procedura

Nr. 154  
Data e ora Udiienza 12/03/2025 16:00

Ufficio Giudiziario Tribunale di PARMA  
Codice Lotto 2

Custode

Cognome Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e Piacenza  
Codice Fiscale MNTIRT85L16G337K

Nome E-Mail immobiliare@ivgparma.it

Bene

Codice 2853384 Tipologia Immobile Residenziale  
Categoria Immobili Indirizzo Via Ferdinando Provesi, 10

Richiedenti

|       |          |                          |            |                     |           |                                                         |                |
|-------|----------|--------------------------|------------|---------------------|-----------|---------------------------------------------------------|----------------|
| Nome  | Cognome  | E-Mail                   | Telefono   | Citta'              | Provincia | Indirizzo                                               | Data Richiesta |
| SILVA | MARCOTTI | silvamarcootti@gmail.com | 3398401233 | San Pietro in Cerro | PC        | SAN PIETRO IN CERRO, VIA GUARINONA, 20/01/2025 13:14:29 |                |