



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

**redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione
dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008)**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 70 / 2024 R.G.Esec.

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

**CONSULENTE TECNICO: Geom. FABRIZIO MALANDRI, con studio in Parma, B.go A.
Mazza n° 1**

**nominato con provvedimento in data 06/09/2024 (pervenuto via PEC il 09/09/2024; accettazione
incarico in pari data).**

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina.

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Malandri, con studio in Parma, B.go A. Mazza n° 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al n° 1101 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n° 57, dopo avere effettuato:

- ricerche anagrafiche presso i Servizi Demografici del Comune di Parma;
- fissato con il Custode IVG Dott. _____ sopralluogo per il giorno 07/10/2024 ore 15,30, con gli attuali conduttori, trasmesso per PEC al legale del creditore precedente comunicazione di inizio operazioni, fatta firmare ai conduttori per “presa visione ed accettazione” il giorno del sopralluogo; in quella circostanza il sottoscritto ha effettuato rilievi planimetrici ed altimetrici del monocale, nonché riprese fotografiche (la cantina era chiusa e non si è potuta ispezionare); successivamente in data 30/10/2024 è stato possibile rilevare anche la cantina;
- ricerche catastali (Terreni e Fabbricati);
- ricerche di verifica della certificazione notarile agli atti, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma, nonché reperito titolo di provenienza;
- richiesta di accesso agli atti inviata all'Archivio Storico del Comune di Parma e successivo accesso per esaminare i titoli edilizi abilitativi estratti;
- richiesta all'Agenzia Entrate di Parma degli estremi di registrazione del contratto di locazione;
- ricerche presso amministratore pro-tempore del complesso “Villa Ennia”;
- ricerche cartografiche per inquadramento territoriale;
- ricerche e indagini di mercato, anche per contratto di locazione;

si è posto in grado di rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. G.E. e conseguentemente redigere il presente elaborato peritale.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale (**monocale**) inserita sul lato Nord ai piani secondo e terzo (soppalco), con cantina di pertinenza al piano primo sottostrada, del complesso condominiale di antico impianto, restaurato nei primi anni del 2000, denominato “Villa Ennia”, ubicato nell'estrema periferia di Parma, località Fraore, Via Emilia Ovest n° 224.

Si puntualizza che nel più oltre citato atto di provenienza quanto pignorato è inoltre asservito da una porzione di area in uso esclusivo (bene comune non censibile – partita speciale A), che non è citata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione in quanto uso esclusivo del bene comune non censibile.

Di seguito, per un migliore inquadramento territoriale, si riportano alcune immagini aeree tratte dalla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 2).

ubicazione di massima del complesso condominiale denominato "Villa Ennia"



RIPRESA AEREA GENERALE

1

complesso condominiale denominato "Villa Ennia"



RIPRESA AEREA RAVVICINATA

2



RIPRESA AEREA PARTICOLAREGGIATA DEL COMPLESSO CONDOMINIALE "VILLA ENNIA" VISTA DA OVEST

3



RIPRESA AEREA PARTICOLAREGGIATA DEL COMPLESSO CONDOMINIALE "VILLA ENNIA" VISTA DA EST

4

1.a) Esecutati e diritti reali pignorati

–
– , come si evince dal “certificato di residenza storico” rilasciato in data 09/09/2024 dai Servizi Demografici del Comune di Parma (cfr. doc. n° 3);

–
– , come si evince dal “certificato di residenza storico” rilasciato in data 09/09/2024 dai Servizi Demografici del Comune di Parma (cfr. doc. n° 4);

Nell’ “estratto per riassunto dell’atto di matrimonio” rilasciato in data 09/09/2024 dai Servizi Demografici del Comune di Parma (cfr. doc. n° 5), si evince tra l’altro che “*Con sentenza del Tribunale di PARMA N. 975/13 in data 03/07/2013, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto.*”

Il diritto reale pignorato è pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

1.b) Dati catastali

Catasto Terreni

Il complesso condominiale dove è inserita l’unità immobiliare oggetto di pignoramento, è individuato al Catasto Terreni del Comune di Parma/E (Sezione San Pancrazio Pamense) al **foglio 19**, come segue:

- **mapp. 21**, costituente l’edificio residenziale ove è inserito il monocale e la cantina di pertinenza, cat. “Ente Urbano”, superficie catastale m² 1.040 (sedime e cortile interno);
- **mapp. 131**, cat. “Ente Urbano”, superficie catastale m² 9.435 (destinato a parco comune e posti auto in uso esclusivo – beni comuni non censibili);
- **mapp. (136)**, cat. “Ente Urbano” (costituente le autorimesse interrate);
- **mapp. 129**, cat. “Ente Urbano”, superficie catastale m² 877 (sedime e area cortilizia comune).

Si allega:

- estratto di mappa dal foglio 19 del Catasto Terreni del Comune di Parma/E (cfr. doc. n° 6), in scala 1:2000, dove l’intero complesso condominiale è evidenziato con pallini di colore giallo;
- visura storica per immobile Catasto Terreni mapp. 21 (cfr. doc. n° 7);
- visura attuale per immobile Catasto Terreni mapp. 131 (cfr. doc. n° 8);
- visura attuale per immobile Catasto Terreni mapp. 136 (cfr. doc. n° 9);
- visura attuale per immobile Catasto Terreni mapp. 129 (cfr. doc. n° 10).

Di seguito si riporta l'estratto di mappa non in scala.



Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare (**monocale**) pignorata è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sez. Urb. 004, **foglio 19**, come segue:

- **mapp. 21 sub. 62**, Z.C. 4, cat. A/2, cl. 3, consistenza 2,5 vani (superficie catastale totale m² 36; totale escluse aree scoperte m² 36), R.C. € 245,32, Via Emilia Ovest n° 230, piano: S1-2-3;

intestati catastali:

- _____, diritto di proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni
con _____ ;
- _____, diritto di proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni
con _____ .

Si allega:

- visura attuale per immobile Catasto Fabbricati, mapp. 21 sub. 62, con relativo catastino (cfr. doc. n° 11);
- visura storica per immobile Catasto Fabbricati, mapp. 21 sub. 62 (cfr. doc. n° 12).

Si puntualizza che:

- nel catastino e nelle visure è indicato il civ. n° 230, anziché il civ. n° 224;
- nel più oltre citato atto di provenienza **il monolocale pignorato è asservito da una porzione di area in uso esclusivo**, che non è stata citata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **in quanto uso esclusivo di bene comune non censibile e quindi non intestata agli esecutati**.

Per quanto occorrer possa si allega la visura storica per immobile del Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sez. Urb. 004, foglio 19, mapp. 21 sub. 36, bene comune non censibile – partita speciale A (cfr. doc. n° 13).

Si allegano inoltre:

- elenco immobili fabbricati del Comune di Parma, Sez. Urb. 004, foglio 19, mapp. 21 (cfr. doc. n° 14), dove il bene pignorato è evidenziato con colore giallo, mentre il bene comune non censibile in uso esclusivo è evidenziato con colore arancio;
- elaborato planimetrico Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sez. Urb. 004, foglio 19, mapp. 21 (cfr. doc. n° 15), dove il bene pignorato e la relativa pertinenza sono evidenziati con colore giallo, mentre il bene comune non censibile in uso esclusivo è evidenziato con colore arancio.

1.c) Confini catastali

Monolocale mapp. 21 sub. 62

Piano secondo:

- a Nord a prospetto con Via Emilia Ovest;
- ad Est per un tratto a prospetto con copertura appartamento ragioni e/o aventi causa (sub. 64), per altro tratto sempre a prospetto con cortile comune (sub. 77);
- a Sud per un tratto con ragioni e/o aventi causa (sub. 61), a salto per breve tratto con corridoio comune (sub. 77);
- ad Ovest con ragioni e/o aventi causa (sub. 60).

Piano terzo (soppalco):

- a Nord a prospetto con Via Emilia Ovest;

- ad Est per un tratto a prospetto con copertura appartamento ragioni e/o aventi causa (sub. 64), per altro tratto sempre a prospetto con cortile comune (sub. 77);
- a Sud per due tratti a salto con ragioni e/o aventi causa (sub. 61);
- ad Ovest per breve tratto interno con ragioni e/o aventi causa (sub. 61), per tratto perimetrale con ragioni e/o aventi causa (sub. 60).

Cantina di pertinenza al piano primo sottostrada:

- a Nord con terrapieno ed a salto per breve tratto con ragioni e/o aventi causa (sub. 59);
- ad Est con ragioni e/o aventi causa (sub. 59);
- a Sud con corridoio comune (sub. 77);
- ad Ovest per un breve tratto con terrapieno ed a salto con ragioni e/o aventi causa (sub. 53).

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO E DEL COMPLESSO CONDOMINIALE OVE È INSERITO

2.a) Complesso condominiale

Il complesso condominiale ad uso residenziale, denominato “Villa Ennia”, è posto in Parma, località Fraore, Via Emilia Ovest n° 224; trattasi di edificio di antico impianto ristrutturato all’inizio del 2000, corredato di un ampio parco e di un recente edificio completamente interrato, ospitante autorimesse ed alcune cantine.

L’intero complesso, oltre alle parti condominiali, ospita:

- n° 20 abitazioni;
- n° 17 autorimesse;
- soprastante le autorimesse interrate vi sono posti auto in uso esclusivo (beni comuni non censibili).

Per una migliore descrizione del complesso condominiale “Villa Ennia”, con particolare riguardo al bene colpito dalla presente procedura, si riportano alcune foto facenti parte della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2).

ESTERNI



PARTICOLARE INGRESSO CV. N° 224

5



PARTICOLARE INGRESSO PEDONALE RIPRESO DALL'INTERNO DEL CORTILE

7



PARTICOLARE INGRESSO PEDONALE

8



INGRESSO PEDONALE RIPRESO DALL'INTERNO 9



CORTILE INTERNO 10



PARTICOLARE PARCO 12



PARTICOLARE PARCO 13



PARTICOLARE PARCO 15



RIPRESA DALLA VIA EMILIA OVEST

16



RIPRESA DALLA VIA EMILIA OVEST

17

INTERNI
parti comuni



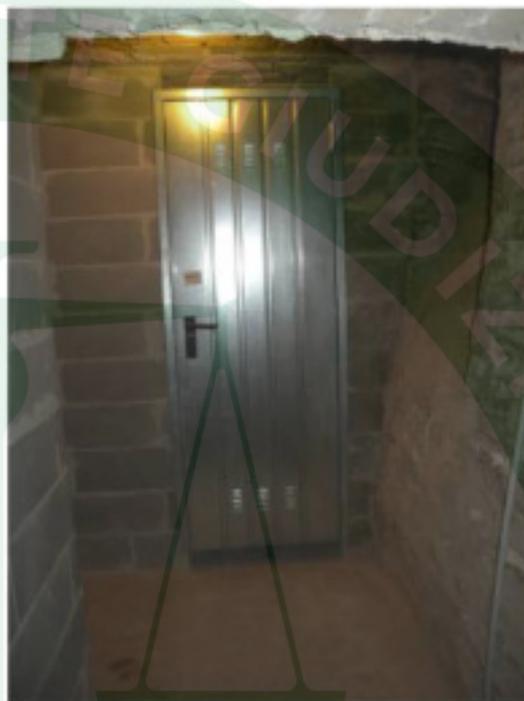
INGRESSO PIANO TERRA

18



SCALA DI ACCESSO ALLE CANTINE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

19



PARTI DEL CORRIDOIO CANTINE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

20



PARTICOLARE VANO SCALA AL PIANO SECONDO

21



PARTICOLARE VANO SCALA AL PIANO SECONDO

22

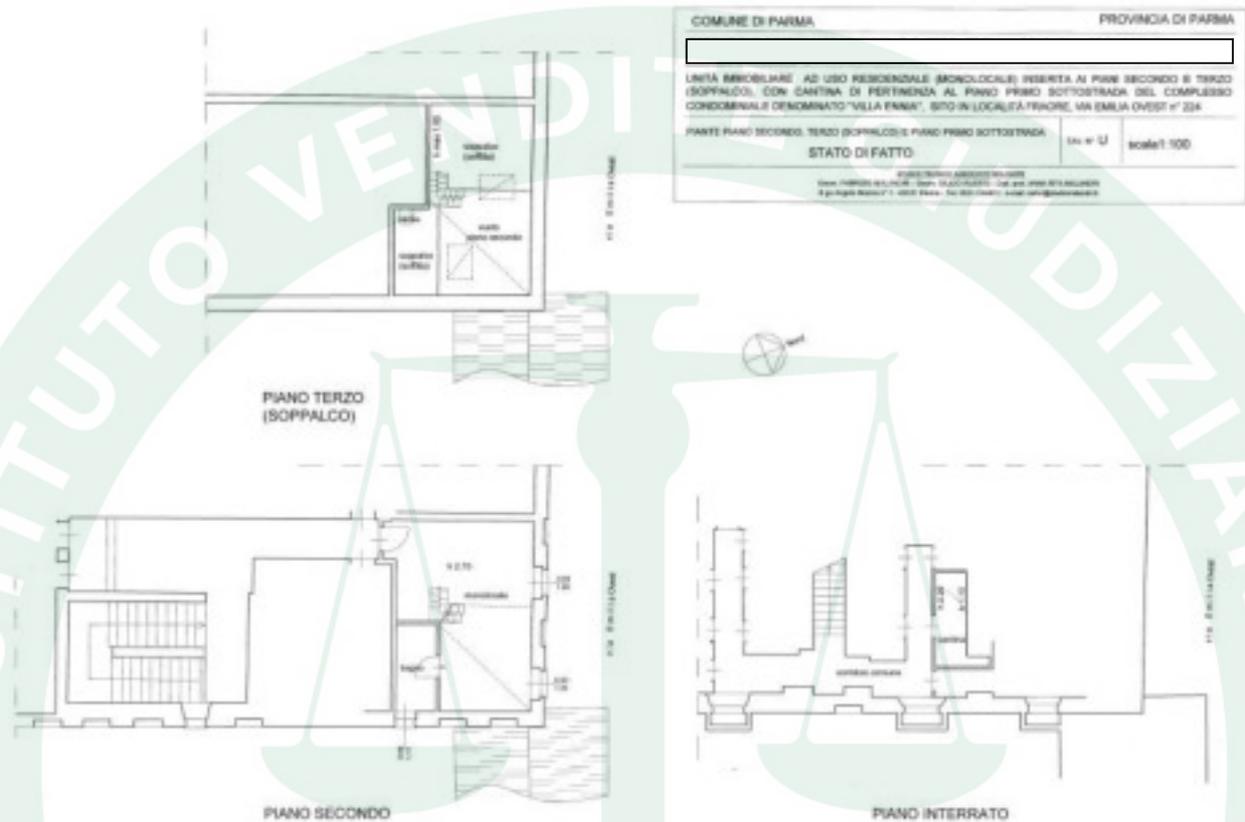


2.b) Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Trattasi di monocale inserito sul lato Nord (Catasto Fabbricati Parma, Sez. Urb. 004, foglio 19, mapp. 21 sub. 62), dove al piano secondo vi è il monocale con accesso dal fondo del corridoio comune, costituito da zona cottura, zona giorno/notte e bagno; al piano terzo vi sono due zone soppalco non utilizzabili se non come soffitta, stante le ridotte altezze, accessibili con una piccola scala componibile.

La cantina di pertinenza al piano primo sottostrada è la seconda a destra nel corridoio Nord.

Per una migliore descrizione si allega elaborato grafico redatto dallo scrivente, costituito dalla Tavola Unica "piante piano secondo, terzo (soppalco) e piano primo sottostrada – stato di fatto" in scala 1:100 (cfr. doc. n° 16), che di seguito si riporta non in scala.



Sostanzialmente le rifiniture del bene colpito si possono così riassumere:

Monolocale:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimento in cotto;
- intonaci civili tinteggiati;
- soffitto in legno a vista e pannelle in laterizio, in parte con assito in legno;
- pavimenti soppalco in legno;
- lucernari tipo "Velux";
- infissi esterni in ferro verniciato e vetrocamera;
- scaletta con elementi componibili;
- barriere in ferro e corrimano in legno;
- bagno con porta in legno tamburato;
- davanzali in legno;
- zona cottura attrezzata;

- bagno con: tazza con cassetta di cacciata esterna in plastica; bidet con gruppo miscelatore; piatto doccia con gruppo miscelatore; attacco e scarico lavatrice; pavimento e rivestimento in ceramica;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a tenuta stagna nel soppalco ed elementi radianti in ghisa tipo "Tema";
- impianto elettrico sottotraccia.

Cantina di pertinenza:

- porta in lamiera stampata zincata;
- pavimento in battuto di cemento;
- pareti e soffitto in laterizio a vista (a volta);
- altre pareti in blocchi di cemento a vista.

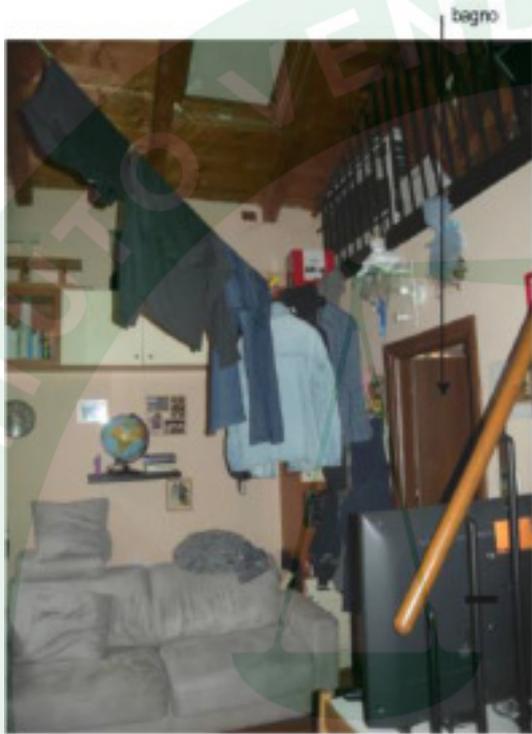
A parere del sottoscritto il monocale si presenta in normali, per non dire ottime, condizioni di manutenzione.

Per una migliore descrizione si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2) e di seguito si riportano alcune foto.

monocale al piano secondo e terzo (soppalco)

(Sez. Urb. 004, Foglio 19, Mapp. 21, Sub. 62)





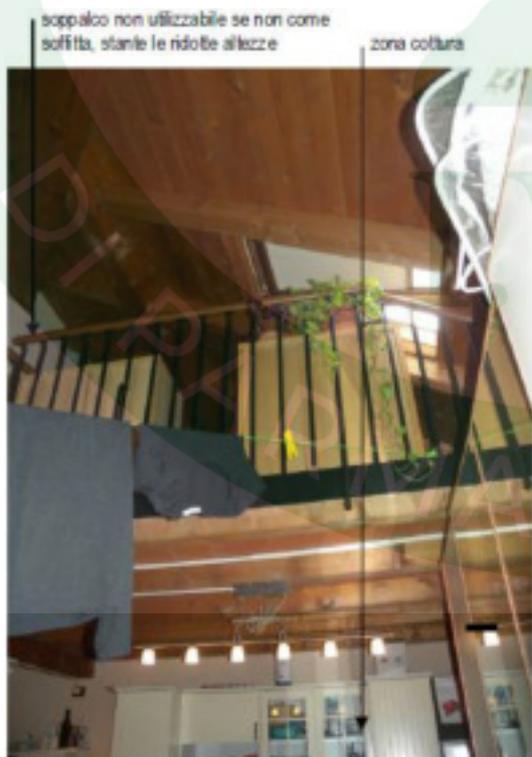
PARTICOLARE ZONA GIORNO-NOTTE

27



PARTICOLARE

28



PARTICOLARE

29



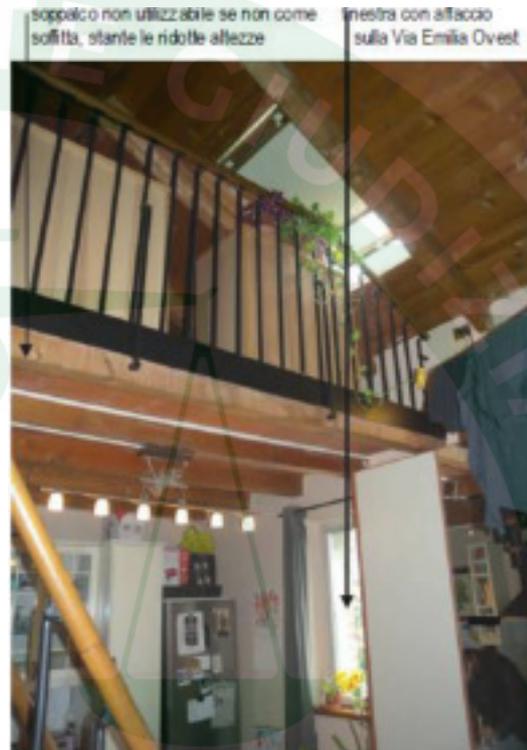
PARTICOLARE ZONA GIORNO-NOTTE

30



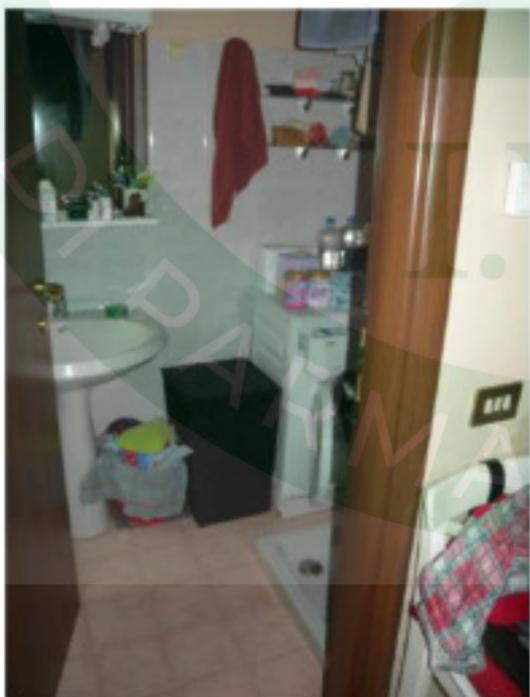
PARTICOLARE SCALA COMPONIBILE PER ACCESSO ALLA ZONA SOPPALCO, DA CONSIDERARE SOFFITTA

32



PARTICOLARE ZONA GIORNO

34



BAGNO

35



BAGNO

36

finestra con affaccio sul cortile interno



BAGNO

37



SOPPALCO NON UTILIZZABILE SE NON COME SOFFITTA, STANTE LE RIDOTTE ALTEZZE

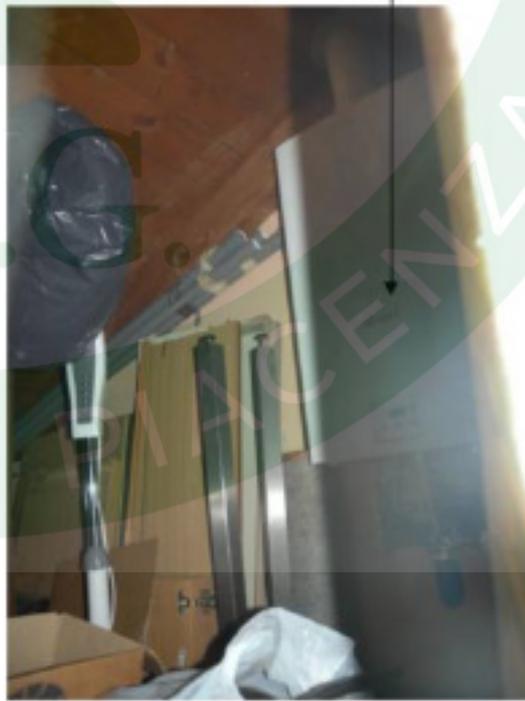
38

caldaia anche per la produzione di acqua calda



SOPPALCO NON UTILIZZABILE SE NON COME SOFFITTA, STANTE LE RIDOTTE ALTEZZE

39



SOPPALCO NON UTILIZZABILE SE NON COME SOFFITTA, STANTE LE RIDOTTE ALTEZZE

41

cantina di pertinenza al piano primo sottostrada

cantina di pertinenza



CORRIDOIO CANTINE

42



PARTICOLARE CANTINA

43



PARTICOLARE CANTINA

44



PARTICOLARE CANTINA

45

3) CONFORMITÀ EDILIZIA

3.a) Titoli edilizi abilitativi

L'edificio residenziale di antico impianto è stato costruito in epoca precedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica 17/08/1942 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n° 244 del 16/10/1942); **successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi abilitativi:**

- **Autorizzazione Edilizia n° 448/2001** (cfr. doc. n° 17) rilasciata in data 05/04/2001
per *“restauro e risanamento conservativo ai sensi art. 31 lett. c L. 457/78, di edificio residenziale in Via Emilia Ovest n° 230”*.
- **Comunicazione di inizio Lavori per opere interne** (Art. 26 legge 28 febbraio 1985 n° 47) n° **2621** (cfr. doc. n° 18) presentata in data 10/10/2002 dalla predetta società, per diversa distribuzione degli spazi interni.
- **DIA n° 1984** (cfr. doc. n° 19) presentata il 28/08/2003 dalla sopracitata società per *“frazionamento di edificio civile con recupero di superficie accessoria ai fini abitativi”*.
- **Certificato di Conformità Edilizia n° 2004/134** (cfr. doc. n° 20) rilasciato mediante convalida in data 08/06/2004.

Per la costruzione dell'autorimessa interrata e la sistemazione del parco, sono state presentate e/o rilasciate:

- **DIA n° 2733** (cfr. doc. n° 21) presentata il 23/10/2002 dalla predetta società per opere di arredo delle aree esterne e realizzazione di autorimessa interrata.
- **DIA n° 2628** (cfr. doc. n° 22) presentata il 04/12/2003 dalla sopracitata società quale variante alla DIA n° 2733.
- **Certificato di Conformità Edilizia n° 125/2005** (cfr. doc. n° 23) rilasciato mediante convalida in data 24/06/2005; si allega pure il decreto del Soprintendente Regionale corredato dalla *“Relazione storico-artistica”* e dalla *“Relazione tecnico-scientifica”* pervenuti al Comune in data 26/04/2005.

3.b) Verifica della conformità edilizia e catastale

Con quanto sopra, a parere del sottoscritto esiste **sostanziale regolarità edilizia**; nel merito puntualizza che la scaletta in elementi componibili debba ritenersi paragonabile ad un arredo e nel contempo ribadisce che il soppalco può essere utilizzato soltanto come soffitta, stante le ridotte altezze.

Esiste pure sostanziale regolarità catastale del bene pignorato, non avendo riscontrato elementi che possono incidere sulla consistenza e nemmeno sulla rendita catastale.

- In data 03/12/2009 al n° 4522 di R.P. viene annotato atto Dott. Alfredo D'Antonio del 20/11/2009 rep. 45362, di surroga del mutuo ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/93 a favore
- **Ipoteca legale** n° 4097, iscritta a Parma il 26/10/2022, a favore _____ contro _____
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 03/07/2024 al n° 10542 di R.P., a favore _____
contro _____

Si allegano ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 10/12/2024 (cfr. doc. n° 26).

7.c) Precisazioni

- Con la servitù di passaggio a carico della proprietà _____
sullo stradello di accesso dalla Via Emilia Ovest, secondo un percorso che non sarà più quello storicamente esistente, ma sarà quello riposizionato secondo accordi convenuti prima d'ora con _____ e che vedrà lo spostamento dei pilastri di ingresso in altro sito limitrofo più comodo e non pericoloso per la viabilità dalla Via Emilia Ovest stessa; la manutenzione di detto stradello, che insiste sulla proprietà _____ sarà a carico pro-quota degli utilizzatori con divieto assoluto di sosta e parcheggio; non vi è alcuna servitù di accesso invece dalla Strada Provinciale di Madregolo.
- **Con gli obblighi di cui al vincolo emanato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna, ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. n° 490 del 29/10/1999 (cfr. doc. n° 23), con provvedimento del 12/12/2002 rep. n° 142, trascritto a Parma il 22/10/2003 al n° 16442 di R.P., con la precisazione che gli immobili in oggetto sono considerati soggetti a detto vincolo e la loro compravendita è soggetta a prelazione "ex lege" a favore della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, a cui dovrà essere notificato l'atto nelle forme dovute.**

8) STATO DI POSSESSO DEL BENE E RICERCHE PRESSO AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE

8.a) Stato di possesso

Il bene pignorato è stato oggetto di contratto di locazione, stipulato il 12/07/2022 ed ancora in corso, tra

_____ ed _____ ; il contratto con decorrenza dal 21/07/2022 è stato

registrato a Parma il 12/07/2022 al n° TVG22T08065000UC (cfr. doc. n° 27); essendo anteriore al pignoramento immobiliare è opponibile alla presente procedura.

Dal contratto si evince che:

- durata di anni sei, quindi la prima scadenza sarà il 20/07/2028;
- l'appartamento è ammobiliato;
- canone mensile € 400,00.

Da ricerche eseguite il canone è da ritenersi congruo.

8.b) Ricerche presso Amministratore pro-tempore

A seguito di esplicita richiesta del sottoscritto all'amministratore pro-tempore Rag. Roberto Belicchi dello STUDIO GEST IMMOBILI (Via Gibertini n° 15, Parma – tel. 0521 463601, fax 0521 489612), il medesimo ha inviato allo scrivente la documentazione richiesta con e-mail del 28/11/2024 (cfr. doc. n° 27).

Dalla documentazione sostanzialmente si evince che:

- l'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie è di circa € 700,00 ÷ € 800,00;
- **le spese insolte sono pari a:**
 - 2022 € 995,57
 - 2023 € 703,06
 - 2024 € 764,54
- **Totale € 2.463,17**
- non sono stati deliberati lavori straordinari non eseguiti;
- non ci sono liti in essere;
- non risultano vincoli di natura condominiale sulla parte privata;
- la caratura dei millesimi di proprietà è di 16,20/1000;
- le spese del palazzo residenziale portano una caratura di 17,76/1000.

9) DIVISIBILITÀ

La ridotta superficie del monolocale annulla ogni ipotesi di divisibilità.

10) IL BENE PIGNORATO NON È OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

11) VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

11.a) Superficie commerciale ponderata (Linee Guida UNAFIAIP, per quanto possibile stante la particolarità del bene pignorato)

– Piano 2° (monolocale)	$m^2 34,90 \times 1,00 =$	$m^2 34,90$
– Piano 3° (soppalco)	$(m^2 9,00 + m^2 4,10) \times 0,05 =$	$m^2 0,66$
– Piano 1° sottostrada (cantina)	$m^2 4,00 \times 0,20 =$	$m^2 0,80$
	Sommano	<u>$m^2 36,36$</u>

che si arrotondano in $m^2 36,00$ circa.

11.b) Stima del più probabile valore di mercato

Nella stima più oltre esposta il sottoscritto, applicando per quanto possibile il “metodo di confronto di mercato”, in quanto è emerso che il mercato immobiliare è a tutt’oggi in uno stato di grande incertezza, nonostante la ripresa dopo il prolungato periodo di crisi economica iniziato nel 2008, proseguito poi:

- con la pandemia COVID-19;
- con la guerra tra Russia e Ucraina che ha, tra l’altro, portato a pesanti riflessi negativi economici derivanti in particolare dai costi energetici;
- con la disomogeneità del mercato immobiliare della località di Fraore;

ha effettuato le seguenti ricerche di mercato che di seguito si riportano:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Entrate, 1° semestre 2024, Comune di Parma, fascia/zona: Periferica / San Pancrazio, Vigheffio, Gaione, Eja, Roncopascolo, Alberi:
 - ◆ abitazioni civili (stato conservativo normale):
 - minimo € 1.250,00/m²;
 - massimo € 1.750,00/m²;
 - ◆ abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale):
 - minimo € 1.100,00/m²;
 - massimo € 1.400,00/m².

– Osservatorio Immobiliare Parma e provincia della FIAIP, edizione 2024, Comune di Parma, località San

Pancrazio:

- ◆ abitazioni (nuovo o ristrutturato):
 - minimo € 1.650,00/m²;
 - massimo € 2.250,00/m²;
- ◆ abitazioni (buono stato):
 - minimo € 900,00/m²;
 - massimo € 1.100,00/m².

– Borsino Immobiliare.it, Comune di Parma, fascia/zona: San Pancrazio, Vigheffio, Gaione, Eja, Roncopascolo,

Alberi:

- ◆ abitazioni in stabili di 1^a fascia (qualità superiore alla media della zona):
 - minimo € 1.713,00/m²;
 - medio € 1.881,00/m²;
 - massimo € 2.050,00/m²;
- ◆ abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media di zona):
 - minimo € 1.460,00/m²;
 - medio € 1.603,00/m²;
 - massimo € 1.745,00/m²;
- ◆ abitazioni in stabili di 2^a fascia (qualità inferiore alla media della zona):
 - minimo € 1.006,00/m²;
 - medio € 1.185,00/m²;
 - massimo € 1.365,00/m².

Partendo dagli elementi raccolti nelle ricerche, sentito anche il parere di agenti immobiliari operanti sul territorio, elaborando gli stessi in funzione dei fattori positivi e negativi incidenti sulla stima, legati alle caratteristiche del bene in oggetto, quali:

- l'ubicazione del complesso condominiale denominato "Villa Ennia", posto nell'estrema periferia della città di Parma, Via Emilia Ovest n° 224;

- l'edificio di antico impianto, completamente sottoposto ad intervento di restauro e risanamento conservativo nei primi anni 2000;
- l'edificio è vincolato dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n° 490 del 29/10/1999, con provvedimento del 12/12/2002 rep. n° 142;
- le ottime condizioni di manutenzione e delle rifiniture del monocale;
- il riscaldamento autonomo;
- la mancanza dell'ascensore;
- la presenza di una cantina di pertinenza al P. 1° sottostrada;
- la superficie commerciale ponderata dell'alloggio, pari a m² 36,00 circa;
- il bene pignorato è asservito da un posto auto scoperto sub. 36, non colpito dalla presente procedura in quanto uso esclusivo di bene comune non censibile;
- la presenza di un parco storico comune;
- le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nel suo complesso;

portano il sottoscritto ad indicare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, come segue:

- monocale al P.2°, con soppalco al P.3° e cantina di pertinenza al P.S1:

m² 36,00 circa x € 1.800,00/m² = € 64.800,00 (euro sessantaquattromilaottocento/00)

che si arrotondano in **€ 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00) Valore di mercato**

11.c) Valore finale al netto delle deduzioni:

Valore di mercato € 65.000,00

A dedurre:

11.c.1) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di

garanzia per vizi occulti:

€ 65.000,00 x 5% = € - 3.250,00

11.c.2) pagamenti insoluti degli eseguiti nei confronti del condominio

€ - 2.463,17

€ 59.286,83

che si arrotondano in **€ 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00) Valore finale del bene (prezzo base)**

Parma, 15/01/2025

L' Esperto Stimatore
(Geom. Fabrizio Malandri)



Il sottoscritto Geom. Fabrizio Malandri

assevera

che la presente relazione di stima è stata redatta in conformità al dettato dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. Att., così come modificati dalla Legge 132/2015 e s.m.i..

Parma, 15/01/2025

L' Esperto Stimatore
(Geom. Fabrizio Malandri)



Si allega:

- doc. n° 1) comunicazione di inizio operazioni peritali del 04/10/2024;
- doc. n° 2) documentazione fotografica (n° 46 foto);
- doc. n° 3) "certificato di residenza storico" esecutato;
- doc. n° 4) "certificato di residenza storico" esecutata;
- doc. n° 5) "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" esecutati;
- doc. n° 6) estratto di mappa dal foglio 19 C.T. del Comune di Parma/E, in scala 1:2000;
- doc. n° 7) visura storica per immobile C.T. Parma, Sez. San Pancrazio Pamense, mapp. 21;
- doc. n° 8) visura attuale per immobile C.T. Parma, Sez. San Pancrazio Pamense, mapp. 131;

- doc. n° 9) visura attuale per immobile C.T. Parma, Sez. San Pancrazio Pamense, mapp. (136);
- doc. n° 10) visura attuale per immobile C.T. Parma, Sez. San Pancrazio Pamense, mapp. 129;
- doc. n° 11) visura attuale per immobile C.F. Parma, Sez. Urb. 004, mapp. 21 sub. 62, con relativo catastino;
- doc. n° 12) visura storica per immobile C.F. Parma, Sez. Urb. 004, mapp. 21 sub. 62;
- doc. n° 13) visura storica per immobile C.F. Parma, Sez. Urb. 004, mapp. 21 sub. 36;
- doc. n° 14) elenco immobili fabbricati, Comune di Parma, Sez. Urb. 004, foglio 19, mapp. 21;
- doc. n° 15) elaborato planimetrico C.F. Comune di Parma, Sez. Urb. 004, foglio 19, mapp. 21;
- doc. n° 16) elaborato grafico Tavola Unica, in scala 1:100;
- doc. n° 17) Autorizzazione Edilizia n° 448/2001 del 05/04/2001;
- doc. n° 18) Comunicazione di inizio lavori per opere interne (art. 26 L. 47/1985) n° 2621 presentata il 10/10/2002;
- doc. n° 19) DIA n° 1984 presentata il 28/08/2003;
- doc. n° 20) Certificato di Conformità Edilizia n° 2004/134, rilasciato mediante convalida in data 08/06/2004;
- doc. n° 21) DIA n° 2733 presentata il 23/10/2002;
- doc. n° 22) DIA n° 2628 presentata il 04/12/2003;
- doc. n° 23) Certificato di Conformità Edilizia n° 125/2005, rilasciato mediante convalida in data 24/06/2005, nonché Decreto del Soprintendente Regionale portante il timbro del Comune del 26/04/2005;
- doc. n° 24) CDU del 20/12/2024 Prot. n° 341147;
- doc. n° 25) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alfredo D'Antonio del 13/11/2003 rep. n° 30971/6053;
- doc. n° 26) ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 10/12/2024;
- doc. n° 27) contratto di locazione;
- doc. n° 28) documentazione amministratore pro-tempore.