



**Tribunale Ordinario di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Espropriazione immobiliare R.G.E. n° 79/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Signora Dott. Filomena ERRICO**

**Creditore procedente:**

**Esecutati:**

*domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.*

## **RELAZIONE DI STIMA** privacy - **LOTTO UNICO**

Quota di 2/3 di appartamento con cantina in Via Brigata  
Garibaldi n. 5, Ponte Taro - 43010 FONTEVIVO (PR)



Parma, li 07.05.2023

Geom. Giovanni Malmusi



Il sottoscritto Geom. Giovanni Malmusi nato a Parma (PR) il 13/12/1966 con Studio Tecnico in Parma (PR), Via L. Sciascia n° 4/a, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n° 2338 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma con il n° 972, a seguito del cortese incarico ricevuto dalla Signora Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con disposizione in data 10.10.2022, al fine di espletare il mandato affidato, svolti i necessari rilievi ed accertamenti, espone quanto segue:

**Quesito**

Si rimanda al provvedimento di nomina.

**Operazioni peritali**

Successivamente alla nomina della Signora Giudice con decreto del 10.10.2022, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo telematico del P.C.T. (Processo Civile Telematico) l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

L'esperto stimatore, acquisiti tutti i documenti contenuti nel fascicolo dal portale del P.C.T, in accordo con IS.VE.GI. S.r.l. (nominata custode dell'immobile con medesimo decreto della Signora Giudice) fissava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di stima in Ponte Taro di Fontevivo (PR), per il giorno 02.11.2022 alle ore 18,00, mediante comunicazione consegnata a mani degli esecutati il giorno del sopralluogo.

La medesima comunicazione è stata inviata in pari data, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore procedente attraverso i suoi procuratori.

*(corrispondenza allegata con il n° 1).*

Alla data stabilita, unitamente al Custode Giudiziario, si è svolta l'ispezione dei luoghi senza nessun ostacolo.



**Generalità degli esecutati**

Esecutati sono:

Il Sig.

Vedasi certificati di residenza rilasciati dal Comune di Fontevivo (PR);  
*(allegati con il n° 2).*

**Regime patrimoniale degli esecutati**

Gli esecutati sono coniugi in regime di comunione dei beni.

Vedasi Estratto Riassunto Matrimonio *(allegati con il n° 3).*

**Recapiti degli esecutati**

Gli esecutati non hanno fornito recapiti telefonici.

**Individuazione dei beni e sommaria descrizione**

Trattasi della quota di 2/3 della piena proprietà di un appartamento al piano primo, con cantina nel seminterrato, compreso nel Condominio Denominato Lorenza in Via Brigata Garibaldi n. 5 nel Comune di Fontevivo (PR).



**Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento**

Esiste corrispondenza fra l'atto di pignoramento immobiliare e la descrizione del bene eseguita sopra.

**Stato di possesso del bene**

L'immobile, alla data del sopralluogo, era occupato dagli esecutati, quindi libero per il decreto di trasferimento.

**Proprietà ed eventuali comproprietari**

L'immobile pignorato è in piena proprietà per 1/3 cadauno gli esecutati come sopra generalizzati, mentre, l'altra quota di 1/3 è in piena proprietà al Signor

**Provenienza**

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto agli esecutati mediante atto di compravendita a ministero Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare ed al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale.

**Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è censita come segue nel Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo (PR):  
Foglio n. \_\_\_\_\_, particella n. 197 sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 85,00, rendita € 411,87;  
*(vedasi visura al Catasto Fabbricati e planimetria catastale - allegato n° 4).*  
Il sedime dell'edificio, che comprende altre unità immobiliari e l'area cortiliva



comune, sono censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune come segue:

Foglio n. , particella n. 197, superficie m<sup>2</sup> 1.590, “ente urbano”;

(vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa - allegato n° 5).



**Confini.**

L'appartamento confina: a nord, ad est e ad ovest, a prospetto, con area cortiliva comune; a sud, con vano scale comune ed, a prospetto, con area cortiliva comune.

La cantina confina: a nord, con ragioni e/o aventi causa;  
ad est, con corridoio comune; a sud, con ragioni e/o aventi  
causa; ad ovest, con area in uso esclusivo all'appartamento sub. 1.

**Formalità, oneri o vincoli giuridici**

1. Vincoli, formalità ed oneri che resteranno 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;

- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati.
- Tutte le servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

2. Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, mediante atto a ministero Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare ed al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale;

- Pignoramento Immobiliare mediante atto del Tribunale di Parma in data \_\_\_\_\_, Repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare ed al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale. Iscrizione in capo al Signor \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3;

- Pignoramento Immobiliare mediante atto del Tribunale di Parma in data \_\_\_\_\_, Repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del



Registro Particolare ed al n. del Registro Generale. Iscrizione in capo al Signor per la quota di 2/3 in regime di comunione legale dei beni;

Si allega ispezione ipotecaria telematica (*allegato n°6*).

### **Condominio**

Il condominio è denominato “Condominio Lorenza” ed è amministrato da “Amministrazioni Condominiali”, con studio in

l’Amministratore non ha fornito i bilanci condominiali con il debito maturato dall’esecutato.

- Millesimi di proprietà: 105,68/1000 (ricavati dall’atto di compravendita);
- Non si conosce se esistano delibere per spese straordinarie.
- Si dedurrà, prudenzialmente, dal valore di stima, una somma di forfettari Euro 1.000,00 quale quota presunta delle spese condominiali insolute dell’ultimo biennio.

### **Analitica descrizione del bene**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento al Primo Piano, con annessa cantina al Piano Seminterrato, compresi in un condominio a totale destinazione residenziale comprendente sette appartamenti, con relativi accessori, nella Località di Ponte Taro in Via Brigata Garibaldi n. 5 in Comune di Fontevivo (PR).

La Località di Ponte Taro è un centro fra i Comuni di Noceto e Fontevivo, attraversato nel senso est/ovest dalla Via Emilia, dove si possono trovare quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: banca, posta,



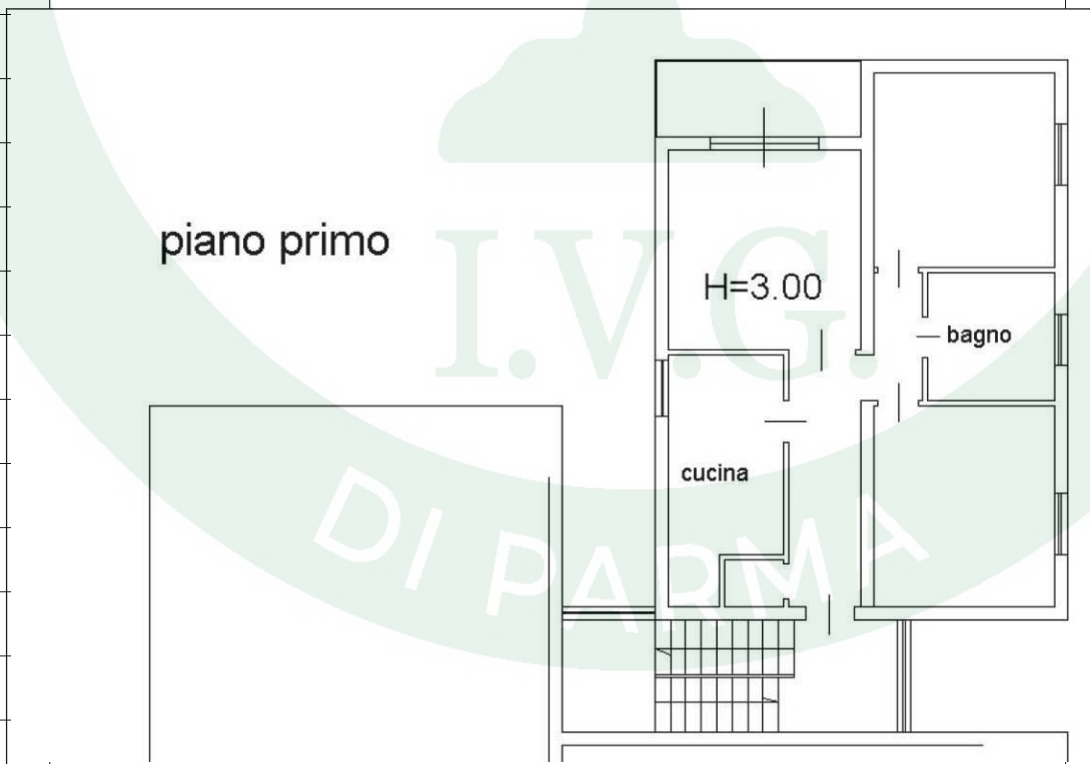
farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, ecc.

Altimetricamente è ubicato a circa 60 m.s.l.m. ed il capoluogo di Provincia dista circa 10 chilometri.



L'immobile è così composto:

al piano primo: un ingresso, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno, un bagno, un disimpegno, due camere ed un balcone;



L'appartamento ha mantenuto le principali caratteristiche costruttive dell'epoca della sua edificazione (circa 1975) ed, al momento del sopralluogo, si trovava in discreto stato di manutenzione e conservazione.





Il bagno è provvisto di servizi igienici sanitari (bidet, water, lavabo e doccia) di media fattura; il rivestimento è con mattonelle di ceramica.



Le strutture principali orizzontali e verticali sono miste in laterizio e cemento armato, come quella del tetto con sovrastante copertura piana. All'esterno le facciate sono intonacate e tinteggiate; le lattonerie, per quanto concerne le gronde e i pluviali, sono in acciaio; la porta d'ingresso è un portoncino in legno; le porte interne sono in legno impiallicciate, parte con specchiatura a

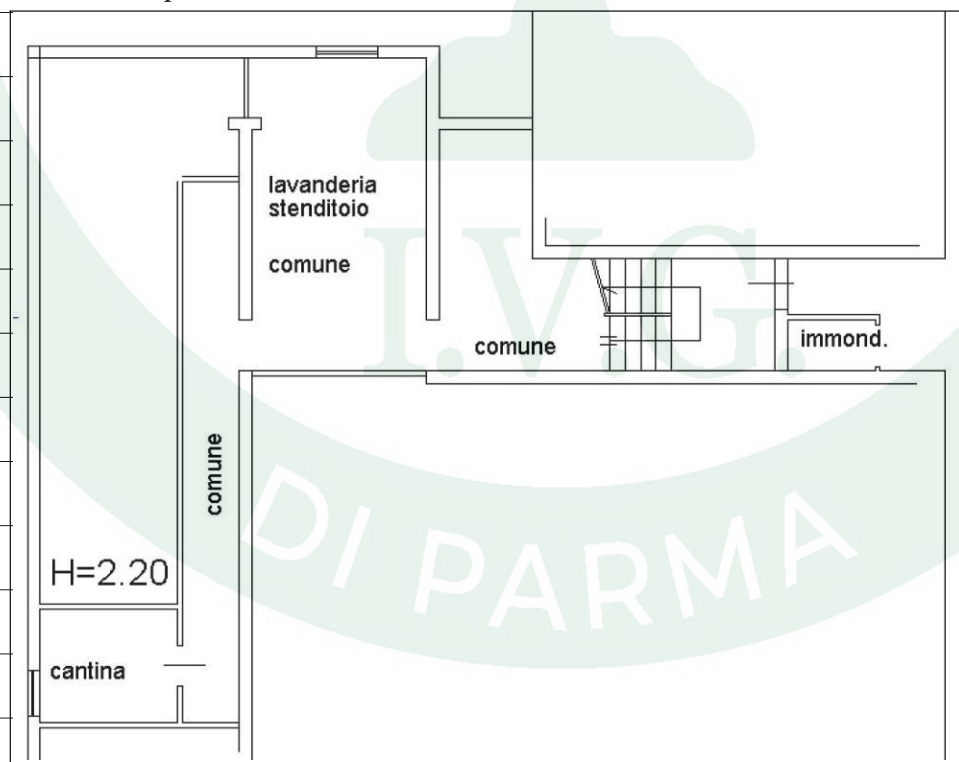


vetro e parte con specchiatura cieca; i telai esterni sono in legno tinto con vetro semplice e le chiusure esterne sono costituite da tapparelle in legno; i muri e le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera, in parte con colori chiari ed in parte con colori scuri; la pavimentazione interna di tutti i vani è in ceramica.

Il riscaldamento avviene mediante una caldaia ubicata nella cucina, alimentata a gas metano di rete con elementi radianti in ghisa.



La cantina al piano seminterrato è costituita da un unico vano.





**Divisibilità in lotti**

Stante la natura del bene si ritiene l'oggetto della presente perizia non divisibile in lotti.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

Per questo edificio sono stati reperiti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontevivo (PR), i seguenti provvedimenti edilizi:

Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ ;

Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ , in variante alla precedente, (manca il titolo);

Licenza di abitabilità n. \_\_\_\_\_ .

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. \_\_\_\_\_

Si allega frontespizio titoli edilizi (*allegato n° 7*).

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni delle citate C.E./D.I.A., si riscontra una sostanziale conformità.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.



Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare in esame, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data della presente, questa corrisponde. Modeste discrasie non incidono sulla rendita.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per l'alienazione di questo immobile non necessita il C.d.U.

#### **Certificazione degli impianti**

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

#### **Certificazione energetica**

Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Giudizio di stima**

Per calcolare il valore commerciale di mercato da attribuire al bene in argomento si procede mediante una stima comparativa sulla base di indagini condotte nella zona in cui è situato l'immobile che tiene conto altresì della destinazione e stato dell'immobile, della situazione economico-sociale, della tendenza del mercato, delle caratteristiche costruttive e funzionali e di tutto ciò che concorre a formare il "probabile prezzo di mercato" ed anche delle



quotazioni della banca dati dell’Agenzia del Territorio di Parma (OMI), di quelle rilevate al sito [ww.borsinoimmobiliare.it](http://ww.borsinoimmobiliare.it) e di quelle desunte dalla consultazione di altri accreditati indicatori di mercato della provincia ([www.trovacasa.it](http://www.trovacasa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), ecc.):

O.M.I.:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300
Box	NORMALE	470	650

Valore medio fra minimo e massimo per abitazioni civili: €/mq. 1.150,00;

Immobiliare.it:



**Bilocale via Brigate Garibaldi 6, Ponte Taro, Fonteviso**  
**€ 45.000** | 2 locali | 40 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 1 piano  
 Rif: N294 - La Tempocasa di Noceto propone in vendita a Pontetaro bilocale con cantina. INTERNO: Appartamento composto da ingresso nel soggiorno, cucina, disimpegno notte con una camera da letto matrimoniale e un bagno.

€/mq. 1.125,00, ridotto del 5% poiché trattasi di prezzo richiesto e non di transazione di compravendita: €/mq. 1.069,00;

Immobiliare.it:



**Bilocale via Raffaello Sanzio 2, Ponte Taro, Fonteviso**  
**€ 99.000** | 2 locali | 65 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | R piano  
 Rif: N293 - La Tempocasa di Noceto propone in vendita bilocale con terrazzo, cantina e posto auto privato. INTERNO: Appartamento composto da spazi composto da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte con una camera da letto matrimoniale e un bagno.

€/mq. 1.523,00, ridotto del 5% poiché trattasi di prezzo richiesto e non di transazione di compravendita: €/mq. 1.447,00;  
 media dei tre prezzi €/mq. 1.220,00, arrotondato ad €/mq. 1.100,00 (prezzo da applicare alla successiva superficie commerciale).



**Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:**Superfici nette (calpestabili):

descrizione	superficie calpestabile
-------------	-------------------------

Piano Seminterrato: Cantina:	m <sup>2</sup> 05,70
------------------------------	----------------------

Piano primo: Ingresso:	m <sup>2</sup> 07,10
------------------------	----------------------

Cucina:	m <sup>2</sup> 10,70
---------	----------------------

Soggiorno:	m <sup>2</sup> 15,00
------------	----------------------

Disimpegno:	m <sup>2</sup> 02,80
-------------	----------------------

Ripostiglio:	m <sup>2</sup> 00,80
--------------	----------------------

Camera:	m <sup>2</sup> 14,30
---------	----------------------

Camera:	m <sup>2</sup> 14,40
---------	----------------------

Bagno:	m <sup>2</sup> 06,00
--------	----------------------

Balcone:	m <sup>2</sup> 06,00
----------	----------------------

<u>Superfici commerciali:</u>	descrizione	superficie
-------------------------------	-------------	------------

Cantina:	m <sup>2</sup> 06,90
----------	----------------------

Appartamento:	m <sup>2</sup> 88,20
---------------	----------------------

Balcone:	m <sup>2</sup> 06,40
----------	----------------------

**Il probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:**

Alle superfici commerciali dell'immobile accessori sono state applicate i successivi rapporti mercantili:

descrizione	superficie	rapporto mercantile	euro/m <sup>2</sup>	prezzo (€)
Cantina:	m <sup>2</sup> 06,90	x 0,25	x 1.100,00=	1.870,00
Appartamento:	m <sup>2</sup> 88,20	x 1,00	x 1.100,00=	97.020,00
Balcone:	m <sup>2</sup> 06,40	x 0,25	x 1.100,00=	1.870,00

**probabile prezzo di mercato del bene per l'intero: euro 100.650,00**



prezzo di mercato del bene per la quota di 2/3 (pignoramento): euro 67.100,00

arrotondamento:..... -euro 100,00

**Resta il valore della quota pignorata (2/3): euro 67.000,00**

**Il valore finale dell'immobile stimato è così calcolato:**

probabile prezzo di mercato euro 67.000,00

Deduzioni:

Abbattimento forfettario del 20% dovuto alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui

valori catastali ed all'assenza di garanzia per vizi

occulti: -euro 13.400,00

Dedizione prudenziale spese condominiali insolute

ultimo biennio: -euro 1.000,00

**Valore di trasferimento del bene per la quota di 2/3: euro 52.600,00**

**Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima**

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato a tassa di registro nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione della Signora Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

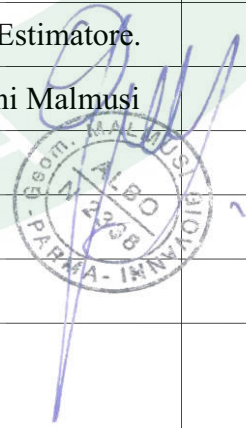
Parma, li 07.05.2023

In fede, ..... Il Tecnico Estimatore.

..... Geometra Giovanni Malmusi

**Allegati:**

1. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali;



2. Certificati di residenza;
3. Estratto Riassunto Atti di Matrimonio;
4. Visura al Catasto Fabbricati e planimetria;
5. Visura al catasto terreni ed estratto di mappa;
6. Ispezione ipotecaria;
7. Frontespizio Titoli Edilizi.

Copia della presente è inoltrata a mezzo p.e.c. a:

Creditore procedente, attraverso:

Copia cartacea è inoltrata a mezzo posta raccomandata agli esecutati:

