



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**BENI IN COMUNE DI FORNOVO TARO (PR)**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 11/2021 R.G. Es. Imm.***

***GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO***

***ESECUTATI:***



***CREDITORE PROCEDENTE: CREDITE AGRICOLE SPA***

***Nominato con provvedimento in data 15 APRILE 2022***

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

***INIZIO OPERAZIONI PERITALI: MAGGIO 2022***

## **Premessa**

Il sottoscritto ing. Iaculli Gianmaria, residente a Parma, Via Stalingrado 14/2, C.F. CLLGMR76D27F839C, con studio coincidente con la residenza, iscritto con il n° 2208 all'Albo degli Ingegneri di Parma e con il n° 244 All'Albo dei Consulenti del Tribunale di Parma, ha ricevuto via pec la comunicazione del conferimento di perito estimatore per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto il 15/04/2022 e il giorno 20/04/2022 ha inviato in via telematica l'accettazione dell'incarico.

Nei giorni seguenti ha comunicato via email al legale della banca precedente l'incarico ricevuto e spedito lettera raccomandata agli esecutati con l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali, con la richiesta di essere contattato per fissare una data al fine di svolgere il necessario sopralluogo dell'immobile pignorato.

Avuto riscontro del ricevimento della raccomandata, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con i controlli dei documenti in atti, con l'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Parma delle visure catastali attuali relative alla proprietà pignorata ed alla documentazione ipotecaria relativa agli esecutati. Infine ha svolto il sopralluogo tecnico in data 17/05/2022 congiuntamente alla presenza del Custode incaricato dell'IVG di Parma: nel corso del sopralluogo dell'appartamento posto al 3° piano di un fabbricato di civile abitazione sito in Fornovo, Via XX settembre n° 28, sono state scattate fotografie significative all'interno della unità immobiliare ed all'esterno della stessa.

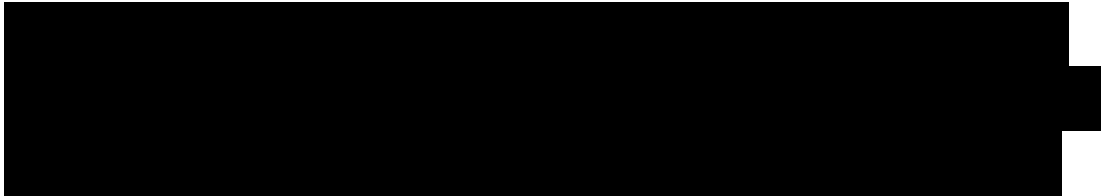
Successivamente si sono presi contatti con il Comune di Fornovo Taro al fine di poter accedere agli atti con particolare riferimento ai titoli abilitativi ovvero al tutta la documentazione tecnico-edilizia del fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in esame, al fine di verificarne la conformità .

Infine, dopo aver analizzato le caratteristiche dell'immobile, è stata effettuata un'ampia ricerca nell'ambito del mercato immobiliare comparando i dati raccolti anche con i listini dell'OMI

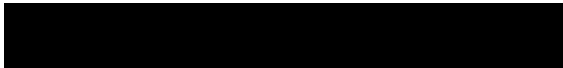
dell'Agenzia delle Entrate, al fine di individuare il valore di stima più corretto degli immobili pignorati.

## I

### 1. GENERALITA' DELL' ESECUTATO



### 2.RECAPITI:



## II

### 1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

#### LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con annesso locale cantina al piano interrato e locale sottotetto al piano quarto, sita in Fornovo Taro (Pr) Via XX Settembre n. 28, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Fornovo Taro al:

Sezione Urbana n.n., al foglio 11, particella 68, sub 6, categoria A/4, classe 4, vani 6, superficie catastale 116 mq, R.C. € 340,86, piano S1-3-4;

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

C'è corrispondenza.



### **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

*Motivazione e ragioni per cui si è ritenuto di suddividere in lotti.*

I beni pignorati consistono in un'unica unità abitativa, con pertinenze di cantina e sottotetto non abitabili, pertanto una divisione fisica in lotti non è possibile.

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

*In caso di pignoramento di quota indivisa, deve essere fornito parere sulla divisibilità del bene o sull'alienazione commerciale della quota.*

I beni risultano pignorati per la piena proprietà. Tutti gli esecutati risultano essere proprietari per 1/3. Hattab Ahmed e Hattab Mohamed in particolare in regime di separazione dei beni.

### **5. CREDITO FONDIARIO**

Sussiste l'applicabilità dell'art. 41 T.U.B.

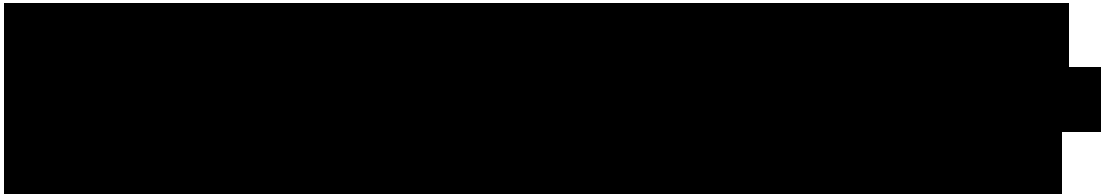


## **III**

### **LOTTO UNICO**

**BENE IN FORNOVO TARO- VIA XX SETTEMBRE N° 28.**

#### **1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**



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

N.N.



### **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

*Diritto reale Pignorato:*

Proprietà per 1000/1000.

*Località:*

Fornovo Taro (Pr), Via XX Settembre n° 28

*Tipologia (terreno agricolo o lotto edificabile, ecc.):*

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con annesso locale cantina al piano interrato e locale sottotetto al piano quarto;

*Estremi Catastali:*

Sezione Urbana n.n., al foglio 11, particella 68, sub 6, categoria A/4, classe 4, vani 6, superficie catastale 116 mq, R.C. € 340,86, piano S1-3-4;

Confini dell'appartamento: a est con via XX settembre a prospetto, a nord con vano scala, ad ovest con area cortilizia comune a prospetto, a sud con ragione di terzi;

La cantina confina: a est con vano scala, a nord e sud con ragione di terzi, ad ovest con area cortilizia comune.

Il sottotetto: a est con via XX settembre a prospetto, a nord con vano scala, ad ovest ed a sud con ragione di terzi;

### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

**a) Caratteristiche dell'immobile:**

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un stabile avente struttura in muratura, con tetto in legno a falde con tegole, solai misto legno e laterizio.



Superficie commerciale circa:

Appartamento: circa 116 mq (comprensiva di sottotetto e cantina)

Composizione interna:

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo composta da: soggiorno, cucina, bagno e antibagno, due camere, un corridoio ed un ripostiglio, un locale ad uso soffitta al quarto piano ed una cantina nel seminterrato, tutto collegato da una scala interna.

Accessi:

L'accesso all'appartamento avviene tramite scale interna al fabbricato con portone d'ingresso posto a Nord in Via XX Settembre civico n° 28.

Condizioni di Manutenzione:

L'appartamento si presenta in scarso/mediocre stato di conservazione. Sono presenti macchie di muffa dovute a probabili infiltrazioni meteoriche.

Caratteristiche (pavimenti, infissi ecc.):

L'appartamento presenta pavimenti con piastrelle in cotto/ceramica e gres porcellanato, porte interne in legno, infissi in legno con vetri in vetro-camera, elementi oscuranti in legno, porta d'ingresso blindata. Il bagno presenta rivestimenti in gres. L'intonaco interno è civile con tinteggi color pastello, diversi nelle varie stanze (vedi foto interne)

Impianti:

- termico: il riscaldamento avviene tramite una stufa presente nel soggiorno, si è riscontrata l'assenza di una caldaia e di parte dei termosifoni in ghisa mentre la cucina è alimentata da una bombola di gas, non è stata reperita certificazione;
- idrico-sanitario: produzione di acqua sanitaria indipendente con boiler posto nelle immediate vicinanze del bagno. Da informazioni assunte si rappresenta che il boiler ha sostituito nel tempo la vecchia caldaia, non è stata reperita certificazione;

- elettrico: non a norma, non sono è stata reperita certificazione;
- telefonico: non presente;
- citofonico: presente e non del tutto funzionante;

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

L'unità immobiliare si trova nel centro storico della città, caratterizzato da una bassa intensità di traffico.

#### **c) Dati dell'Amministratore**

Non è presente alcun amministratore. L'amministrazione del fabbricato con riferimento alla pulizia ed alle utenze elettriche vengono gestiti dai diversi proprietari a turno. Da informazioni assunte si specifica che l'importo annuale consta in circa Euro 100,00.

### **5. STATO DI POSSESSO**

Occupato dagli esecutati.

### **6. PROVENIENZA**

Alla parte debitrice il bene è pervenuto per atto eseguito dal Notaio Vincenzo Franco in data 05/05/2005, Repertorio n. 47674 e Raccolta n. 14115, trascritto a Parma il 6 maggio 2005 al nn. 12747/8329 (si allega l'atto di provenienza).

### **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Nessuno.

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

Si allegano le ispezioni ipotecarie degli esecutati e si rimanda agli atti di causa.

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

E' stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene attraverso l'esame delle pratiche edilizie presso l'archivio comunale di Fornovo Taro (Pr). Si è riscontrato in particolare che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata nel periodo antecedente il 1 Settembre 1967 (legge 765/1967), con presumibile inizio della costruzione negli anni 1900-1950.

Dal raffronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali si rilevano le seguenti difformità:

- con particolare riferimento all'appartamento il "soggiorno" presenta la realizzazione di una parete in cartongesso di separazione mentre la cucina (in particolare i piani di cottura) è posta nell'anti bagno;

## **9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Alla luce di quanto rappresentato nel precedente paragrafo l'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione tecnico-urbanistica della difformità presenti: demolizione della parete in cartongesso e spostamento dei piani cottura. Di tale situazione si tiene conto nel successivo paragrafo inerente la valutazione estimativa del bene oggetto dell'esecuzione.

## **10. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Il bene immobile, oggetto dell'esecuzione immobiliare, è stato stimato con riferimento alla consistenza catastale come indicata nel pertinente capitolo relativo alla identificazione catastale dei beni immobili eseguiti.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia di destinazione, l'andamento di mercato, l'appetibilità della zona ecc..

Si sono interpellati seri e disinteressati operatori del settore presso i quali si sono reperite informazioni in merito ai parametri valutativi da applicare ai beni immobili in stima, ed in particolare si è tenuto conto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativamente al comune di Fornovo Taro (Pr) alla fascia/zona di appartenenza ed al tipo di destinazione (residenziale) prendendo come parametro di riferimento i dati riferiti al secondo



semestre 2021 riferiti ad un “Normale” stato di conservazione dei beni ed ad un “minimo” valore di mercato (€/mq), oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

Si è poi tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci pertinenti ai beni immobili in esame che abbiano influenza nella formulazione del valore a corpo di stima.

I valori di stima tengono altresì conto di ogni onere di incumbente necessario per ogni regolarizzazione necessaria, nessuno escluso che necessitassero gli immobili in stima.

Nella stima a corpo del valore si è quindi ricercato il valore più congruo che tenesse conto di tutti questi fattori.

La stima viene fatto nello stato di fatto e diritto in cui i beni immobili si trovano.

La stima del valore di mercato degli immobili in parola viene eseguita con valori riferiti alla data odierna.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore: il sottotetto e la cantina di proprietà sono inglobate all'interno del valore di mercato (€/mq) desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Valore Commerciale e Criterio di Stima: il criterio usato ai fini della valutazione estimatoria è quello commerciale;

- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché messa in sicurezza dei fabbricati: nella valutazione di stima sarà effettuato un abbattimento per la regolarizzazione tecnico urbanistica del bene eseguito.

- Abbattimento Forfettario (20%): nella valutazione di stima sarà effettuato un abbattimento forfettario del 20% sul valore venale così come espressamente richiesto nel mandato del Giudice.



## 12. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

### ALLEGATI – “00- INDICE PRODUZIONE DOCUMENTALE”:

- A) VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI UNITA' IMMOBILIARE
- B) ISPEZIONE IPOTECARIA
- C) ATTO DÌ PROVENIENZA

Parma, lì 18/05/2022

Il Tecnico  
Ing. Gianmaria Iaculli

