

## 13 - PERIZIA MODALITA' PRIVACY



# Geom. Catia Bonati

Via G. Deledda 4 loc. Bogolese 43058 Sorbolo PR  
cell/wa 3395445536  
e-mail catiabon@tin.it – pec catia.bonati@geopec.it  
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349  
Albo Geometri di Parma n.1852

## TRIBUNALE DI PARMA

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 65/2020 R.G.E.

### RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

#### PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, è stata nominata in data 28/02/2022 esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe, come da verbale e cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati nell' "ALLEGATO A al conferimento dell'incarico".

#### ADEMPIMENTI INIZIALI

È stata inviata comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al creditore ed al debitore esecutato, comunicando la data e luogo dell'inizio delle operazioni peritali.

#### CONTROLLO PRELIMINARE

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

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

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

#### DEBITORE ESECUTATO - DITTA PROPRIETARIA – DIRITTI - QUOTE

#### SOPRALLUOGO

È stato effettuato sopralluogo, unitamente al Custode IVG, con accesso agli immobili pignorati, con piena collaborazione dell'esecutato.

È stata esaminata la consistenza e l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, per verificare la corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale;

è stato accertato lo stato di conservazione ed acquisiti gli elementi necessari per la descrizione e valutazione, verificato lo stato di occupazione, eseguiti rilievi metrici e scattata idonea documentazione fotografica.

## OGGETTO

Unità immobiliari ubicate in edificio condominiale denominato condominio perla, e precisamente: abitazione al piano quarto lato nord-est, con cantina al piano interrato ed autorimessa al piano seminterrato.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dall'atto di pignoramento risulta: "appartamento, con cantina e garage sito in comune di Salsomaggiore Terme (PR) via Marzabotto n.2, al Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Foglio 34, Mappale 61, sub 17, piano 4 S-2, cat. A/3, cl.3, consistenza vani n.7, rendita 723,04 euro; Foglio 34, Mappale 61, sub 25, piano S-1, cat. C/6, cl.2, mq.12, rendita 36,57 euro."

## CONFINI

Abitazione

- nord, in più tratti, con area cortilizia di terzi, ragioni di terzi, area cortilizia e vano scala condominiali;
- est, in più tratti, con area cortilizia condominiale e ragioni di terzi;
- a sud, in più tratti, con ragioni di terzi, vano scala condominiale di accesso, area condominiale;
- ad ovest, in più tratti, con area cortilizia di terzi, ragioni di terzi, vano scala e sala macchine condominiale.

Cantina

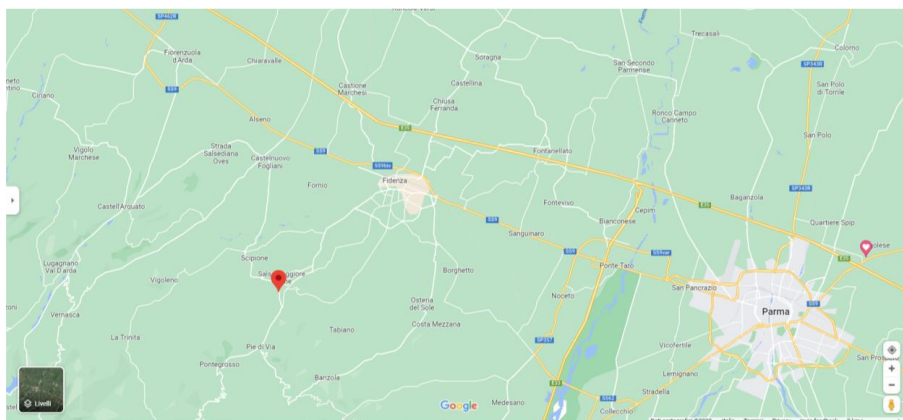
- a nord con vano ascensore e scala condominiali;
- ad est con corridoio condominiale di accesso;
- a sud con ragioni di terzi;
- ad ovest con ragioni di terzi e con vano ascensore condominiale.

Autorimessa

- a nord ed est con area condominiale;
- a sud con ragioni di terzi;
- a ovest con tunnel condominiale di manovra e accesso.

## LOCALIZZAZIONE

Provincia di Parma, Comune di Salsomaggiore Terme, via Marzabotto, 2.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Salsomaggiore Terme, posta sul preappennino parmense, dista circa 8 km dalla cittadina di Fidenza, sede di importanti outlet del nord Italia, centri commerciali, impresa vetraria, centri logistici del freddo, oltre al nuovo ospedale di Vaio, e dove si trovano la stazione ferroviaria sulla linea ferroviaria Milano–Bologna e l'uscita del casello di Fidenza dell'Autostrada A1, che permettono un rapido collegamento con la viabilità locale e nazionale.

Salsomaggiore Terme, fornita di servizi pubblici ed infrastrutture, con trascorsi turistici/termali di prestigio, risulta attualmente in declino e non particolarmente ambita sul mercato immobiliare: la zona potrebbe rispondere alle richieste di mercato di fascia bassa.

## DATI CATASTALI

### CATASTO FABBRICATI

#### ABITAZIONE CON CANTINA

Comune di Salsomaggiore Terme - foglio 34 – particella 61 - subalterno 17 - categoria A/3 - classe 3 – consistenza vani 7 – superficie catastale totale: 134 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 128 m<sup>2</sup> - rendita euro 723,04 – via Marzabotto n.2 - Piano S2–4.

#### AUTORIMESSA

Comune di Salsomaggiore Terme - foglio 34 – particella 61 - subalterno 25 - categoria C/6 - classe 2 – consistenza 12 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale: 14 m<sup>2</sup> - rendita euro 36,57 – via Marzabotto n.2 - Piano S1.

#### INTESTAZIONE CATASTALE

██  
██

#### CONFORMITÀ CATASTALE

La disposizione planimetrica catastale corrisponde allo stato di fatto, ad esclusione della finestra cucina, dell'apertura interna di collegamento tra soggiorno e cucina ed ampliamento apertura tra ingresso e soggiorno.

### CATASTO TERRENI

L'edificio condominiale con l'area di sedime e cortilizia annessa, corrisponde al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme - foglio 34 – particella 61 - qualità ENTE URBANO - superficie ha 00.07.10 (mq 710).

## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

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

Immobili ubicati in edificio condominiale: appartamento al piano quarto, oltre ad un vano cantina nel piano interrato, ed un vano autorimessa nel piano seminterrato.

## EDIFICIO CONDOMINIALE

Edificio condominiale ubicato in quartiere a prevalenza residenziale, di cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed interrato, è composto da appartamenti, cantine ed autorimesse;

edificato agli inizi degli anni '70, con struttura e tipologia tipiche dell'epoca di costruzione;

Facciate esterne in intonaco graffiato tinte, tetto a falde, e manto di copertura in tegole, lattoneria in metallo; cornicione copertura in c.a., avvolgibili alle finestre; aggetti balconi in c.a. a vista, parapetti balconi e recinzioni in metallo verniciato.

Portoncino d'ingresso e cantine in metallo e vetro, finestre del vano scala in pvc; vano scala con pavimentazione, scale e battiscopa in marmo; barriera scale in ferro sagomata, corrimano in legno; pareti e soffitti intonacati e tinte, con zoccolatura.

Corridoi cantine con pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinte in cattivo stato;

tunnel autorimesse con portone di accesso automatizzato in metallo, pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinte. Impianti sottotraccia.

Pavimentazione esterna di ingresso in gres, cortile in asfalto, rampe autorimesse in cemento; muretti in cemento. L'edificio si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.



## APPARTAMENTO

Ubicato al piano quarto (attico) lato nord-est della palazzina condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, due bagni e tre camere, balcone circostante ed un terrazzo; altezza interna m 2,80.

Porta di accesso blindata in legno, porte interne in legno cieche e con vetri, verniciate bianche; pavimentazione ingresso, soggiorno e disimpegno notte in mattonelle in scaglie di marmo; bagni e cucina con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinte; bagno principale, completo di water, bidet, vasca, lavabo; bagno di servizio con water, doccia, lavabo, presenta tracce di infiltrazioni dalla copertura.

Finestre e porte-finestre con serramenti in PVC, avvolgibili in plastica; soglie e davanzali interni in marmo, davanzali esterni in cemento.

Balcone con pavimentazione in piastrelle di gres, terrazzo rifatto di recente con pavimentazione in piastrelle di cemento, parapetti in metallo; vista panoramica.

Impianti esistenti, sottotraccia; da verificare funzionamento e conformità, impianto idraulico ed elettrico;

impianto di produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo a gas con termosifoni in ghisa.  
L'appartamento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, i balconi e parapetti in cattivo stato, da sistemare.

#### **CANTINA**

Ubicata al piano interrato, altezza interna m 3,05, con accesso dal corridoio condominiale; porta di accesso in legno, pavimento in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; impianto elettrico.

#### **AUTORIMESSA**

Ubicata al piano seminterrato, altezza interna m 3,05, con accesso da tunnel condominiale, priva di chiusura, pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, finestrini in metallo e vetro.

#### **APE**

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

#### **STATO DI POSSESSO**

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato.

#### **SERVITU' VINCOLI**

Servitù attive e passive da atti di provenienza, in particolare:

"con tutti i patti e le precisazioni contenuti nell'atto Notaio Pietro Sozzi in data 2 dicembre 1976 rep. n. 1196/470, trascritto a parma il 20 dicembre 1976 n. 10232, precisandosi che:

- determinate porzioni di area cortilizia sono concesse in uso esclusivo ad alcune unità immobiliari:

la pulizia e manutenzione di dette aree sono a carico dei concessionari;

dette aree non potranno essere adibite a deposito merci e dovranno essere tenute decorosamente.

I condomini sovrastanti le aree di cui sopra potranno accedere alle stesse per recuperare panni o altri oggetti che fossero casualmente caduti da balconi o finestre;

- sull'area cortilizia a nord-est del condominio esiste una servitù di esclusivo passaggio pedonale a favore della proprietà Melloni-Malanca e loro aventi causa, rappresentata al catasto fabbricati del comune di Salsomaggiore Terme al foglio 34 mappali 317/2, 398, 451, onde accedere da detta proprietà a via Marzabotto, tramite il cortile ed il passaggio carraio sottostante il fabbricato: tale diritto di passaggio non può essere esteso a proprietà di altri;

- nell'edificio in oggetto è ammesso l'uso di affittacamere o pensione, ambulatorio medico, uffici e magazzini;".

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

- i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico;

- vincoli da prescrizioni di strumenti urbanistici.

#### **PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

Non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

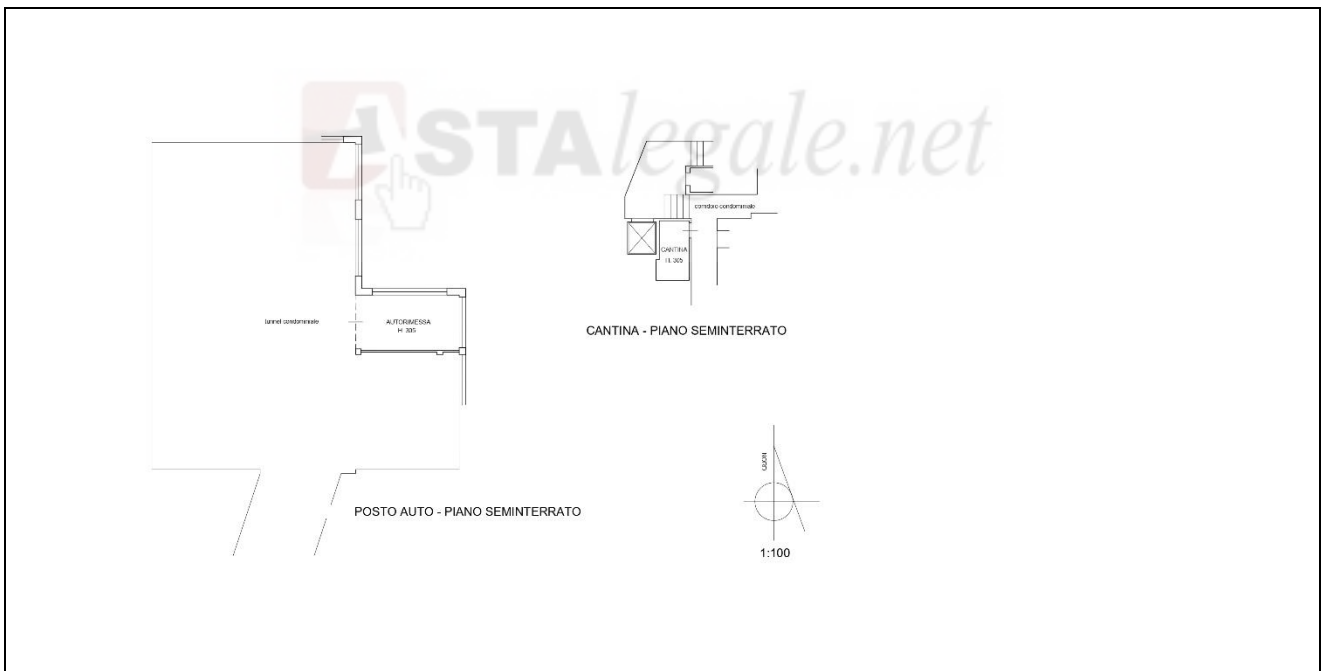
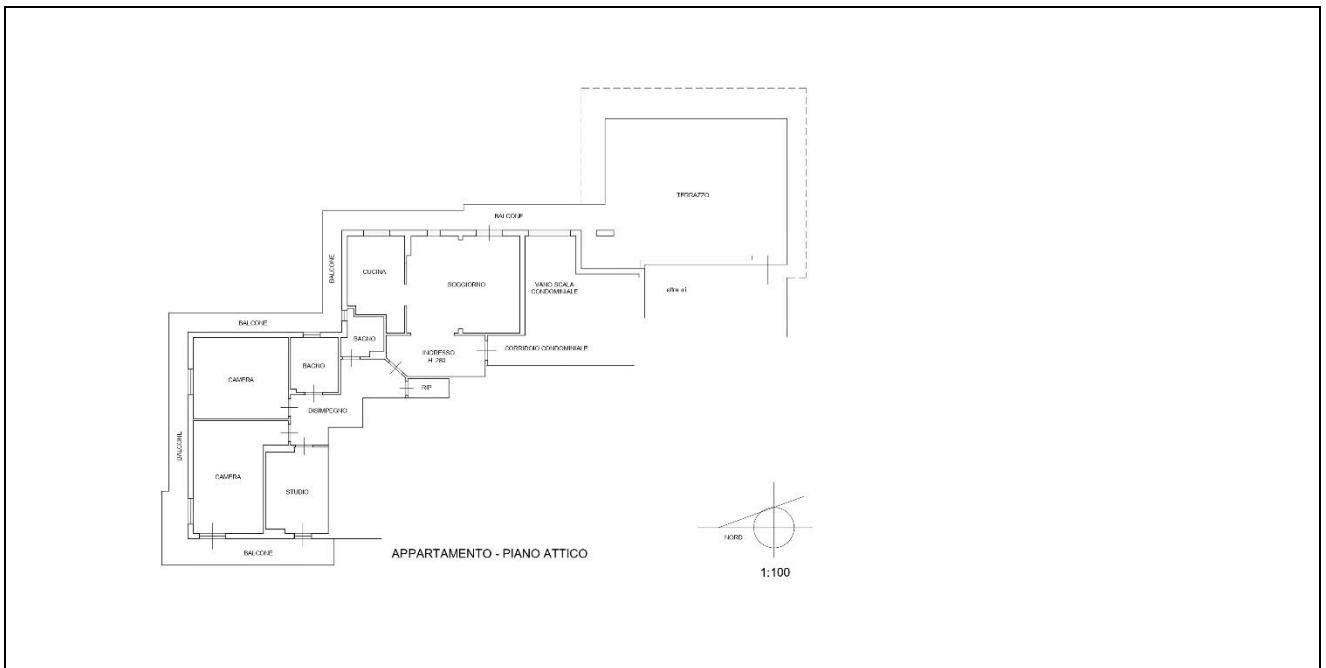


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI



## SCHEMA PLANIMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI

Da rilievo/ planimetria edilizia e catastale / non in scala



## PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono pervenute in piena proprietà al signor [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## CONDOMINIO

Con i diritti e gli obblighi del condominio, sotto l'osservanza delle norme di legge e degli atti di provenienza: "con la proporzionale comproprietà degli enti comuni dell'intero edificio, fra i quali si indicano: l'area scoperta e coperta del lotto; le strutture di fabbrica, i vani scala, i corridoi, il vano contatori, il vano ascensore e l'ascensore stesso, l'ingresso al fabbricato, impianti e servizi di interesse comune, sino alle singole derivazioni;"

## MILLESIMI

Dagli atti di provenienza si rileva che la proporzionale comproprietà degli enti comuni dell'intero edificio risulta in millesimi totali 112/1000 (di cui 104/1000 per l'abitazione, e 8/1000 per l'autorimessa).

## GESTIONE CONDOMINIALE

Condominio PERLA - c.f. 91010180346

VIA Marzabotto, 2 - 43039 Salsomaggiore Terme (PR)

Amministrazione condominiale: IARDOSI Rag. SABRINA

Via Pascoli, 16 – 43039 Salsomaggiore Terme – Tel: 0524-584038 / Fax: 0524-680242

e-mail: iardosi.sabrina@libero.it

## CONTABILITA' CONDOMINIALE

Dal riscontro dell'amministratore:

- le spese ordinarie annuali ammontano mediamente ad euro 1500,00/1700,00.

## DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Sono state effettuate ricerche su elenchi informatici dell'archivio urbanistico-edilizio del comune di Salsomaggiore Terme, richiesta la documentazione edilizia ed esaminati i fascicoli, onde procedere alla verifica della conformità urbanistica dei fabbricati e manufatti, mediante il raffronto con lo stato di fatto esistente.

Il fabbricato condominiale ove sono ubicate le unità immobiliari, è stato edificato a seguito di:

- licenza edilizia n. 1253 rilasciata in data 23/10/1973, per esecuzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione;
- è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 3227 del 07/02/1975.

Per l'appartamento, cantina e autorimessa è stata presentata domanda di sanatoria edilizia L.47/85 in data 26/09/1986 per difformità alla licenza edilizia di costruzione, a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 6879/86 del 16/06/1993.

Per le parti comuni è stata presentata domanda di sanatoria edilizia L.47/85 in data 28/06/1986 per difformità alla licenza edilizia di costruzione, a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 4416/86 del 02/01/1995.

Per le parti condominiali sono state inoltre presentate:

- DIA 198/2008 prot.35087 del 27/05/2008 per rifacimento area cortilizia;
- DIA 39/2011 prot.35087 del 18/11/2011 per riparazione di un pilastro.

## CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto della documentazione edilizia con lo stato di fatto, risulta difformità planimetriche per opere interne, per demolizione parziale della parete di collegamento tra la cucina ed il soggiorno ed ampliamento apertura tra ingresso e soggiorno, oltre a finestra cucina.

Non risultano realizzate altre opere per le quali si rendessero necessarie richieste di autorizzazioni, concessioni edilizie, o sanatorie.

## PRATICHE

Si rende opportuna pratica di comunicazione in sanatoria per opere interne ed aggiornamento del catasto fabbricati, onde allineare lo stato di fatto con la documentazione edilizia e catastale.

Si ritiene che i costi diretti ed indiretti possano essere quantificati presumibilmente come segue:

- spese tecniche per rilievo dettagliato degli immobili, riproduzione grafica in scala idonea	euro	700,00
- pratica di sanatoria edilizia, completa di allegati, asseverazioni, diritti e sanzioni	euro	1.400,00
- catasto fabbricati, predisposizione pratica DOCFA per aggiornamento planimetria, compreso diritti di presentazione	euro	300,00
		-----

Per un costo totale presunto di euro 2.400,00

=====

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente, risulta inserito negli strumenti urbanistici del comune di Salsomaggiore Terme, RUE TAV.2\_C – VARIANTE 2020 - in zona Territorio Urbano – Tessuti residenziali saturi (art.6.1.2).

### **REGIME FISCALE**

Immobile destinato ad abitazione di tipo economico, di categoria catastale A/3.

### **FORMALITA'**

Sulle unità immobiliari oggetto della presente, alla data del 18/04/2022, risultano gravanti le seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONE del 10/11/2006 - Registro Particolare 6888 Registro Generale 29346**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **TRASCRIZIONE del 10/06/2020 - Registro Particolare 6042 Registro Generale 8417**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO UNICO.

### **VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento NON ha per oggetto una quota indivisa.

## VALUTAZIONE DEI BENI

### SUPERFICIE LORDA

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

La determinazione della superficie commerciale è stata determinata, con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa che considerano la superficie effettiva lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari:

abitazione = 1,00, balconi e terrazzo 0,30, cantina = 0,30, autorimessa 1,00.

### VALORE

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

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, secondo le definizioni e procedimenti di stima e fonti di consultazione, utilizzando nel caso in esame il metodo di confronto del mercato (ricerca dei comparabili), apportando le opportune correzioni.

Dalle indagini di mercato svolte, tenute presenti le caratteristiche degli immobili, si determina il valore come segue:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie Virtuale	Superficie Totale	Valore al m <sup>2</sup>	VALORE
APPARTAMENTO	125,80	1,00	125,80			
balcone	41,00	0,30	12,30			
terrazzo	60,00	0,30	18,00			
cantina	4,80	0,30	1,44			
				157,54	800,00	126.032,00
AUTORIMESSA	14,80	1,00	14,80	14,80	450,00	6.660,00
<b>Totale</b>						<b>132.692,00</b>

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Valore	euro 132.692,00
a dedurre insoluto spese condominiali	euro - 14.491,24
a dedurre spese per pratiche edilizie/catastali	euro - 2.400,00
	-----
Restano	euro 115.800,76
	=====

## PREZZO BASE D'ASTA

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

euro 115.800,76 – 20% = euro 92.640,61

che si arrotonda ad **euro 92.000,00 (euro novantaduemila)**.

\*\* \*\*\* \*\*

Sorbolo 18 aprile 2022

L'esperto stimatore  
f.to Geom. Catia Bonati

**ALLEGATI**

