TRIBUNALE DI PARMA

RELAZIONE DI STIMA

REVISIONE DEL 30 OTTOBRE 2025

UNITA' IMMOBILIARI IN LOCALITA' PADERNA, NEVIANO DEGLI ARDUINI (PR)

Lotto n° 1 e 2

SEZIONE CIVILE: N° 4705/2021

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 375/2012+ 28/2024

GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIAN MARIO CORRADINI

Studio Tecnico Geom. Gian Mario Corradini Via Strobel n° 10 - 43122 Parma 348/2897040

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

STUDIO TECNICO gmc

CAPITOLO 1

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

2.RECAPITI:

CAPITOLO 2

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Complesso immobiliare sito in Comune di Neviano degli Arduini (PR) località Paderna
Sotto identificato come segue:

Catasto Urbano

Rimessa
Fg. 40 Mappale 159 Sub. 5 m² 31 Cat. C/6 Cl. 1 Rendita Catastale €uro 94,46

Abitazione 1
Fg. 40 Mappale 405 Vani 5,5 Cat. A/3 Cl. 3 Rendita Catastale €uro 278,37

Abitazione 2
Fg. 40 Mappale 406 Vani 6,5 Cat. A/3 Cl. 3 Rendita Catastale €uro 328,98

Catasto Terreni
Terreno/seminativo
Fg. 40 Mappale 409cons. 392 m² Cl. 3 Reddito Dom. €uro 1,21 Reddito Agr. €uro 1,82

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

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

C'è corrispondenza per la sola individuazione dei beni, ma risulta ancora la comunione dei beni tra gli intestatari
nonostante la separazione del 12 Luglio 2004, omologata dal Tribunale in data 10 Giugno 2006, c'è stata inoltre una variazione solo della toponomastica passando dal civico n° 399 al n°14 e n°16

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto n° 1 abitazione 1 mappale 405
Lotto n° 2 abitazione 2 mappale 406, con autorimessa e terreno

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

STUDIO TECNICO gmc

CAPITOLO 3

LOTTO N° 1
ABITAZIONE 1
FGL 40 MAP 405

Beni pignorati in Neviano Arduini (PR) in Via Paderna di Sotto al n° 16 ex n° 399

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Indirizzo: Neviano Arduini (PR) in Via Paderna di Sotto al n° 16 ex n° 399
Tipologia: Abitazione da terra a tetto con piccola area cortilizia

Superficie Commerciale: m² 151,00
Numero dei Vani: 5,5 catastali
Estremi Catastali: Catasto Fabbricato Comune di Neviano degli Arduini
Fg. 40 Mappale 405 sub. 6 Vani 5,5 Cat. A/3 Cl. 3 Rendita Catastale €uro 278,37

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

a) Caratteristiche dell'immobile:
Tipologia del Cespite e dello Stabile:
Abitazione da terra a tetto
Superficie commerciale: abitazione m² 151,00
Composizione interna:
Piano terra ingresso, cucina, bagno, cantina
Piano primo due camere
Piano secondo camera e sottotetto
Piano terzo soffitta
Accessi: pedonale e carrabile su Strada Paderna di Sotto
Area esterna: è presente una piccola area di proprietà, in comune e indivisa con l'abitazione adiacente sempre di proprietà

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

Manutenzione:
L'unità immobiliare è in discrete condizioni ed è stata completamente ristrutturata dopo l'acquisto tra il 1994 e il 2000
Caratteristiche strutturali:
L'edificio è stato costruito in muratura e sasso, con solai e copertura in legno e con manto di copertura in coppi, la finitura esterna è in parte intonacata e tinteggiata e in parte a facciavista in sasso, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con scuretti in legno, i serramenti interni sono in legno, le pavimentazioni sono tutte in ceramica e in sasso nella cantina al piano terra, il rivestimento del bagno è in ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate o a facciavista in sasso, i soffitti sono a vista con travetti di legno e pianelle in laterizio.

Impianti:
- termico: impianto autonomo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia al piano primo a norma al momento della realizzazione, **con alimentazione a GPL e serbatoio in comune con l'abitazione adiacente, sempre di proprietà di**

- elettrico: l'impianto è sottotraccia a norma al momento della realizzazione

A seguito del sopralluogo del 30 Ottobre si sono rilevate infiltrazioni provenienti dall'immobile adiacente (Lotto n° 2) sempre di proprietà che hanno peggiorato lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:
Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:
Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima è ubicato nella frazione di Paderna a circa cinque kilometri dal Comune di Neviano degli Arduini e a circa undici kilometri dal Comune di Traversetolo non servito dai mezzi pubblici i principali servizi sono presenti solo nei due comuni.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

- Accessi: il complesso ha l'accesso pedonale e carrabile direttamente su Strada Paderna di Sotto
- Piani: è costituito da quattro piani fuori terra

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

- Area esterna: è presente una piccola area esterna di proprietà, in comune e indivisa con l'abitazione adiacente sempre di proprietà dell'esecutata e dell'ex coniuge

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente risulta occupato da e pertanto giuridicamente libero

5. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

L'immobile è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967
In data 04/04/1978 con n° 286 è stata rilasciata concessione per opere di ampliamento
In data 01/12/1993 con n° 163 è stata rilasciata concessione in sanatoria per opere eseguite in difformità alla concessione n° 286 del 04/04/1978
L'edificio è stato dichiarato abitabile con autorizzazione n° 9/2001 in data 31/03/200
Successivamente in data 08/07/95 è stata rilasciata concessione edilizia n° 100/95 per lavori sistemazione del fabbricato
In data 14/08/1998 è stata rilasciata variante edilizia al n° 172/98
L'edificio è stato dichiarato abitabile in data 31/03/200 con certificato n° 10/2001

Conformità documentazione urbanistica

A seguito del sopralluogo non si sono rilevate differenze significative tra lo stato di fatto e quanto misurato, variazioni di quote che possono rientrare nella percentuale di tolleranza, però a seguito della segnalazione dell'IVG di Parma e al sopralluogo del 30 ottobre, al piano secondo all'interno della camera da letto è stato realizzato un piccolo bagno con doccia, senza nessuna richiesta di autorizzazione al Comune di Neviano degli Arduini, detta difformità, sentito l'Ufficio Tecnico, con la presentazione di una pratica edilizia, una pratica catastale e il pagamento di una sanzione, può essere sanata, l'importo della sanzione ammonta a €uro 1.032,00, per un totale comprensivo di spese tecniche comprensive di IVA e i diritti di segreteria a circa € 3.500,00

Conformità documentazione catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto non si rilevano le differenze, **ad eccezione del suindicato bagno al piano secondo**

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nella vendita a lotti l'area cortilizia sarà considerata come bene condominiale e in futuro potrebbe essere frazionata per una migliore suddivisione dei beni

7. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

- Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati;

Superficie commerciale:

Abitazione m^2 138,56 x 100 % = 138,56 m^2

Cantina + sottotetto m^2 33,73 x 30 % = 10,12 m^2

Soffitta m^2 29.14 x 10 % = 2,92 m^2

Totale superficie commerciale arrotondata m^2 151,00

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

Per la redazione della stima sono stati presi in considerazione parametri generali quali la zona, la vicinanza ai pubblici esercizi, i trasporti pubblici, l'ubicazione dell'immobile, l'area, la superficie utile, la volumetria, il passaggio, caratteristiche ambientali e parametri specifici quali, lo stato di manutenzione e la vetustà fisica e altresì la commerciabilità dell'immobile.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Abitazione

Superficie commerciale m^2 151,00

Valore unitario 450,00 €uro/ m^2

Totale valore m^2 151,00 x 450,00 €uro/ m^2 = €uro 75.500,00

Totale Valore dell'immobile €uro 75.000,00

- Abbattimento Forfettario: € 75.000,00 x 20% = €uro 15.00,00
- Sanatoria € 3.500,00

8. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

€uro 75.000,00 – 15.000,00 -3.500,00 = €uro 56.500,00

Valore finale del bene arrotondato €uro 56.500,00

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

STUDIO TECNICO gmc

CAPITOLO 4

LOTTO N° 2
ABITAZIONE 2 MAP. 406
AUTORIMESSA SUB. N° 5 E TERRENO MAP. N° 159

Beni pignorati in Neviano Arduini (PR) in Via Paderna di Sotto al n° 14 ex n° 399

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Indirizzo: Neviano Arduini (PR) in Via Paderna di Sotto al n° 14 ex n° 399
Tipologia: Abitazione da terra a tetto con area cortilizia, autorimessa e terreno

Abitazione
Superficie Commerciale: m² 157,00
Numero dei Vani: 6,5 catastali
Estremi Catastali: Catasto Fabbricato Comune di Neviano degli Arduini
Fg. 40 Mappale 406 Vani 6,5 Cat. A/3 Cl. 3 Rendita Catastale €uro 328,98

Autorimessa
Superficie: m² 31,00 catastali
Estremi Catastali: Catasto Fabbricato Comune di Neviano degli Arduini
Fg. 40 Mappale 159 Sub. 5 m² 31 Cat. C/6 Cl. 1 Rendita Catastale €uro 94,46

Terreno
Superficie: m² 392 catastali
Estremi Catastali: Catasto Terreni Comune di Neviano degli Arduini
Fg. 40 Mappale 409 m² 392 Cl. 3 Reddito Dom. €uro 1,21 Reddito Agr. €uro 1,82

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

a) Caratteristiche dell'immobile:
Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

Abitazione da terra a tetto con autorimessa
Superficie commerciale: abitazione m² 157,00
Composizione interna:
Piano seminterrato legnaia e deposito
Piano terra portico, ingresso, lavanderia, cantina
Piano primo cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio
Piano secondo camera, guardaroba, ripostiglio
Accessi: pedonale e carrabile su Strada Paderna di Sotto
Area esterna: è presente un' area esterna di proprietà, in comune e indivisa con l'abitazione adiacente sempre di proprietà
Manutenzione:
L'unità immobiliare è in discrete condizioni ed è stata completamente ristrutturata dopo l'acquisto tra il 1994 e il 2000, ma sono presenti alcune infiltrazioni dalla copertura e necessita alcuni lavori di manutenzione e ripristino all'interno

A seguito del sopralluogo, si è verificato che le infiltrazioni sono notevolmente peggiorate e l'immobile necessita urgentemente di opere di manutenzione, al fine di non peggiorare ulteriormente la situazione

Caratteristiche strutturali:
L'edificio è stato costruito con struttura il cemento armato e tamponamenti in muratura, i solai e la copertura sono in laterocemento, il manto di copertura è in coppi, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, con scuretti in legno le pavimentazioni sono tutte in ceramica, il rivestimento del bagno è in ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate

Impianti:
- termico: impianto autonomo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia al piano primo a norma al momento della realizzazione, **con alimentazione a GPL e serbatoio in comune con l'abitazione adiacente sempre di proprietà di**

- elettrico: l'impianto è sottotraccia a norma al momento della realizzazione

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

Terreno
L'area è sud ovest delle unità immobiliari, ha una forma regolare, vi si accede attraverso la strada comunale di Paderna di Sotto.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:
Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:
Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima è ubicato nella frazione di Paderna a circa cinque kilometri dal Comune di Neviano degli Arduini e a circa undici kilometri dal Comune di Traversetolo non servito dai mezzi pubblici i principali servizi sono presenti solo nei due comuni.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

- Accessi: il complesso ha l'accesso pedonale e carrabile su Strada Paderna
- Piani: è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato
- Area esterna: è presente un'area esterna di proprietà, in comune e indivisa con l'abitazione adiacente sempre di proprietà dell'esecutata e dell'ex coniuge

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente è libero;

5. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

L'immobile è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967
In data 04/04/1978 con n° 286 è stata rilasciata concessione per opere di ampliamento
In data 01/12/1993 con n° 163 è stata rilasciata concessione in sanatoria per opere eseguite in difformità alla concessione n° 286 del 04/04/1978

L'edificio è stato dichiarato abitabile con autorizzazione n° 9/2001 in data 31/03/200
Successivamente in data 08/07/95 è stata rilasciata concessione edilizia n° 100/95 per lavori sistemazione del fabbricato
In data 14/08/1998 è stata rilasciata variante edilizia al n° 172/98
L'edificio è stato dichiarato abitabile in data 31/03/200 con certificato n° 10/2001

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

Conformità documentazione urbanistica

A seguito del sopralluogo non si sono rilevate differenze significative tra lo stato di fatto e quanto misurato ad eccezione di qualche variazione di quote che possono rientrare nella percentuale di tolleranza.

Conformità documentazione catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto non si rilevano le differenze.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nella vendita a lotti l'area cortilizia sarà considerata come bene condominiale e in futuro potrebbe essere frazionata per una migliore suddivisione dei beni

7. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

- Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati;

Superficie commerciale:

- Abitazione m^2 113,20 x 100 % = 113,20 m^2
Piano interrato Legnaia + deposito m^2 33,20 x 10 % = 3,22 m^2
Piano terra Cantina + lavanderia + ingresso 42,90 x 30% = 12,87 m^2
Piano terra Portico ingresso m^2 8,00 x 30 % = 2,40 m^2
Balcone m^2 9,82 x 10 % = 0,99 m^2
Piano secondo Guardaroba + ripostiglio m^2 50,96 x 10 % = 24,48 m^2
Totale superficie commerciale arrotondata abitazione m^2 157,00
- Autorimessa 36,00 m^2
- Terreno 392,00 m^2

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

Per la redazione della stima sono stati presi in considerazione parametri generali quali la zona, la vicinanza ai pubblici esercizi, i trasporti pubblici, l'ubicazione dell'immobile, l'area, la superficie utile, la volumetria, il passaggio, caratteristiche ambientali e parametri specifici quali, lo stato di manutenzione e la vetustà fisica e altresì la commerciabilità dell'immobile.

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Abitazione
Superficie commerciale m² 157,00
Valore unitario 350,00 €uro/ m²
Totale valore m² 157,00 x 350,00 €uro/ m² = €uro 54.950,00

Autorimessa
Superficie m² 36
Totale valore a corpo €uro 6.000,00

Terreno
Superficie m² 392
Totale valore a corpo €uro 2.500,00

Totale Valore degli immobili €uro 63.450,00

- Abbattimento Forfettario: € 63.450,00 x 20% = €uro 12.690,00

8. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

€uro 63.450,00 – 12.690,00 = €uro 50.760,00

Valore finale del bene arrotondato €uro 50.000,00

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94

STUDIO TECNICO gmc

RIEPILOGO

LOTTO N° 1 VALORE €uro 56.500,00

LOTTO N° 2 VALORE €uro 50.000,00

Parma 03/11/2025

Il tecnico

Geom. CORRADINI GIAN MARIO ALBO N° 2175 - PARMA -

Firmato Da: CORRADINI GIAN MARIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 57d2085be39a7e94