



TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
VERSIONE PRIVACY



ESECUZIONE IMMOBILIARE: n.326/2017 R.G.E.

Unità immobiliare sita nel Comune di Zibello (PR),

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Salvatore Di Carluccio**

ESECUTATO: **sig.ra**

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO ESTIMATORE: arch. Giuseppe OCCHI (incaricato con provvedimento dell'Ill.mo G.E. in data 06 dicembre 2020), con studio in Parma, 43121, strada al Ponte Caprazucca, nr. 8

QUESITO: **si rinvia al provvedimento di incarico del 15.10.2020**



INDICE			
1.	Generalità degli esegutati	pag.	2
2.	Recapiti	pag.	2
3.	Premessa	pag.	4
4.	Controlli preliminari	pag.	5
5.	Risposta ai quesiti:	pag.	6
6.	Quesito n.1	pag.	6
6.1	descrizione immobile	pag.	
6.2	APE	pag.	18
7	Quesito n.2	pag.	18
8	Quesito n.3	pag.	18
8.1	Planimetrie di rilievo	pag.	
8.2	Valutazione abusi	pag.	
9	Quesito n.4	pag.	20
10	Quesito n.5	pag.	20
10.1	Dati catastali	pag.	
11	Quesito n.6	pag.	22
12	Quesito n.7	pag.	22
12.1	Dati trascrizioni e iscrizioni	pag.	
13	Quesito n.8	pag.	23
13.1	Conteggi superfici	pag.	
13.2	Criteri di stima	pag.	
14	Quesito n.9	pag.	29
15	Quesito n.10	pag.	26
16	Quesito n.11	pag.	29
17	Quesito n.12	pag.	29
18	Quesito n.13	pag.	29
19	Indicazione valore immobile	pag.	30
20	Conclusioni	pag.	30
21	Allegati	pag.	30



1. GENERALITÀ' DELL'ESECUTATO

codice fiscale.

residente in

2. RECAPITI

II PREMESSA

- gli immobili, oggetto di esecuzione, risultano di proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni della sig.ra , nata a , codice fiscale.

e per 1/4 del sig. nata a il codice fiscale. e per 2/4 eredi della sig.ra nata a

(provenienza

in forza della successione ex lege al sig. nato a .

apertasi il 3 aprile 1964, di cui alla denuncia registrata a Fidenza il 26 giugno 1964 al n. 26, vol. 287, trascritta a Parma il 07/08/64, al n. 5435 R.P. il mappale 195 passava a

nata a In forza della successione del sig.ra

apertasi il 02/07/81, di cui alla denuncia registrata a Fidenza il 02/02/82, al n. 31, vol. 352, trascritta in Parma il 11/12/82 ai nn.ri 14167/10793 devolutasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale di adesione ed acquiescenza in data 11/12/81, Rep. n. 34862, notaio Ferruccio Micheli, trascritto a Parma il 29/12/81 ai nn.ri 15343/11774, quota indivisa di 1/2 del mappale 105 che passava a nata a

e nata a in forza della successione ex lege alla sig.ra apertasi il 28/10/2005, di cui alla denuncia registrata a Fidenza il



20/10/2006 al n. 447, vol. 513, trascritta a Parma il 22/05/2007 ai nn.ri 13590/7514, la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dei mappali 105, sub 1 e 2 passava a _____, nato a _____,

precisando che i due figli sigg. _____, nato a _____,

nata a _____ hanno rinunciato all'eredità con

atto davanti al Tribunale di Parma, sezione staccata di Fidenza, Rep. n. 476/05, registrato a Fidenza il 17/11/2005 al n. 686. In forza della successione ex legge al sig.

_____ apertasi il 07/07/2007, di cui alla denuncia registrata a Fidenza il 18/02/2008 al n. 103, vol. 515, trascritta a Parma il 21/03/2008 ai nn.ri 6821/4713 la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dei mappali

105 sub 1 e sub 2 passavano a _____, nato a _____ e _____

nata a _____ ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$,

successivamente in forza della morte della sig.ra _____ nata a _____ il

_____ per atto di successione legittima ai figli _____, e _____

ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$.

- in data 9 novembre 2017 viene trascritto atto di pignoramento ai nn.ri 20518/14636 da

- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dr. Luigi Grasso Biondi, in Brescia in data 23 dicembre 2017, i dati catastali dell'immobile risultano corretti con la visura effettuata in data 26.10.2020 ed esattamente alla Sezione urbana 002, Foglio 8, Particella 105, Sub. 1/2 del Catasto Urbano del Comune di Zibello (PR);

- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva sulle unità immobiliari di cui all'Esecuzione 326/2017, risultano, nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli relative alla seguente iscrizione ipotecaria: Ipoteca giudiziale in data 20.01.2015 ai nn.ri 1339/122 a favore del

_____ Euro 155.000,00 gravante di tutti i beni;

- in data 22.01.2020 l'Esperto Stimatore, arch. Giuseppe Occhi presenta istanza di proroga di gg. 45 per la trasmissione della relazione definitiva presso la cancelleria del Tribunale di Parma;

- in data 10.03.2021 l'Esperto Stimatore, arch. Giuseppe Occhi presenta ulteriore istanza di proroga di gg. 45 per la trasmissione della relazione definitiva presso la cancelleria del Tribunale di Parma;



CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente, esperto stimatore, dopo aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnala quanto segue:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione sostitutiva, redatta dal Notaio, Dr. Luigi Grasso Biondi, in Brescia in data 23 dicembre 2017;
- Tale certificazione sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di vent'anni la data di trascrizione del pignoramento;
- In tale certificazione sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- È stato acquisito il, certificato storico di stato civile e di residenza della sig.ra [redacted] dal quale si evince che risulta coniugata con [redacted] nato a [redacted] atto di matrimonio in Salsomaggiore Terme in data 04.04.1988, in regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (vedi allegato n. 1)

Il sottoscritto perito stimatore arch. Giuseppe Occhi, dopo aver espletato le seguenti formalità:

- in data 27 ottobre 2020, alle ore 9:30. alla presenza del custode [redacted] viene effettuato un primo sopralluogo di accesso presso l'immobile in Salsomaggiore Terme, Piazzale della Stazione n.4, unità immobiliare posto al piano 3°, mentre non è stato possibile visionare la cantina posta al piano seminterrato per la mancanza delle chiavi, Il sottoscritto ha effettuato un primo controllo con le planimetrie catastali, reperite in data 26.10.2020, e lo stato di fatto dell'appartamento;(vedi allegato n. 3);
- in data 04.12.2021 sono state iniziate le operazioni peritali presso lo studio professionale in Parma, 43121, strada al ponte Caprazucca, 8, risultavano assenti le parti convocate, [redacted] mentre la sig.ra I [redacted] non ha potuto partecipare avendo la residenza fuori provincia a causa della situazione Covid.19. (richiesta via mail PEC agli avvocati di cui sopra e via mail oltre a lettera A,R, alla sig.ra [redacted]), dopo aver preso atto delle assenze delle singole parti, le operazioni peritali si sono di fatto esaurite; (vedi allegato n. 3);
- nel gennaio 2021 sono proseguite le operazioni peritali effettuando altre tre ricognizione dei luoghi, operando rilievi fotografici sia degli esterni che degli interni, sono stati effettuati i rilievi metrici, e la verifica della conformità delle opere edili realizzate e dello stato di fatto



- dell'immobile stesso, con la documentazione relativa agli elaborati grafici dei titoli abilitativi autorizzati comunali e relative planimetrie catastali. (vedi allegato n. 4-6-12);
- effettuato visure catastali per immobile e storica (terreni e fabbricati) con ritiro estratto di mappa e planimetrie dell'immobile oggetto della presente procedura; (Vedi allegato 4);
 - ricercato e reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Zibello (PR) i titoli edilizi abilitativi riguardanti l'immobile colpito dalla procedura esecutiva in oggetto; (Vedi allegato 6);
 - reperito certificato di stato civile e di residenza dell'esecutato presso gli uffici dei servizi demografici dei Comuni di Zibello (PR) e di Manerba del Garda (BS), richiesta via mail; (Vedi allegato 3-6);
 - reperito Ispezione Ipotecaria presso gli uffici del U.T.E. Di Parma, Conservatoria dei Registri Immobiliari; (Vedi allegato 5);
 - reperito presso gli studi notarili Dr. Laura Riboni l'atto di compravendita relativa agli immobili oggetto di esecuzione (Vedi allegato 9);
 - svolto ricerche presso i servizi di Pubblicità Immobiliare con indagini sul valore di mercato della zona di Zibello (PR) e zone limitrofe;

III

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente esperto stimatore, in ottemperanza alle disposizioni ricevute dall'III.mo Giudice dell'esecuzione, procede di seguito a fornire risposta separata a ciascun quesito formulato dal G.E. nel verbale di conferimento dell'incarico di che trattasi.

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Ubicazione: comune di Zibello (PR), via caduti per la Patria nr. 3,

Diritto reale pignorato: quota di 1/4 della piena proprietà come censito al catasto Fabbricati del Comune di Zibello (PR), Foglio 8, mappale 105, sub 1-2.

L'immobile è inserito in pieno centro del comune di Zibello, piccolo comune della bassa parmense a destra del fiume Po, con circa 3.000 abitanti, tangente al piccolo centro storico, per la sua posizione a nord della via Emilia dal punto di vista commerciale, in considerazione delle criticità

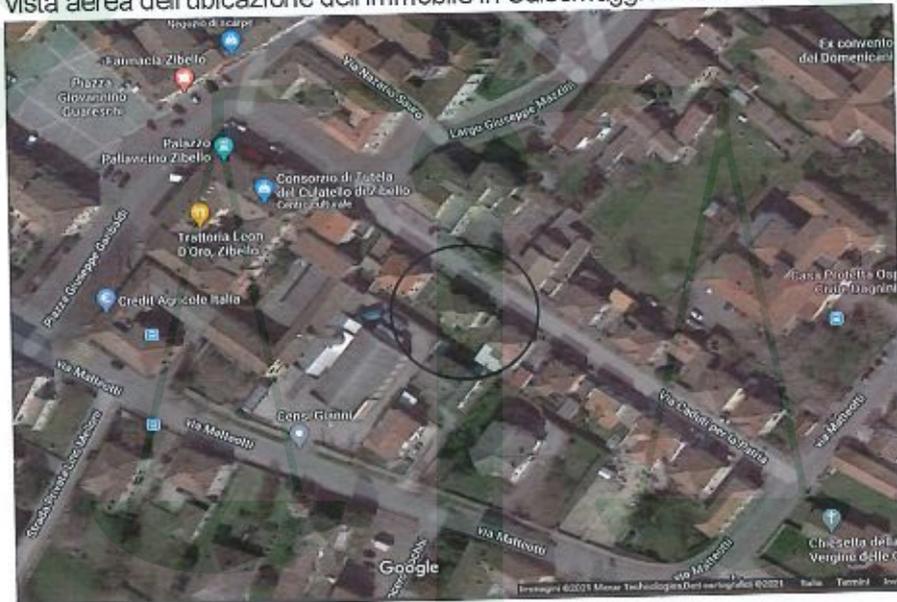


del mercato immobiliare attuale, risulta nella fascia medio-bassa dei valori immobiliari del Comune di Zibello.

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO:

Al fine di individuare con esattezza il fabbricato oggetto di perizia si riporta di seguito la vista aerea (parte sud est di via Caduti per la Patria) della zona con l'immobile evidenziato da cerchiatura di colore nero.

vista aerea dell'ubicazione dell'immobile in Salsomaggiore Terme



vista aerea particolareggiata dell'immobile



Tipologia: fabbricato unifamiliare di civile abitazione composto da n. 2 piani fuori terra e sottotetto, con annessa autorimessa.



Vista dei prospetti esterni nord e sud



Vista dei prospetti esterni est e ovest



Le facciate sono finite con intonaco al civile per esterni con relativa tinteggiatura rosso nella zoccolatura inferiore e chiaro nelle facciate ormai sbiadito, vani finestre con accento di decorazione in rilievo, scuri in legno e davanzali in cemento, lattoneria in acciaio e manto di



copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi tranne il piccolo volume adibito a autorimessa con manto di copertura in lastre tipo onduline.

(Vedi allegato 7)

Accessi: diretto da via Caduti Per La patria sia per l'ingresso carrabile che pedonale caratterizzati da recinzione in ferro verniciato bianco di disegno semplice con interposti due cancelli di accesso all'autorimessa e alla porta principale oltre che a due piccole aree laterali di verde.

Anche l'area esterna è costituita in parte da un marciapiede in cemento perimetrale al fabbricato mentre la parte restante rimane completamente a verde.



Caratteristiche generali della zona di ubicazione: Gli immobili sono posti centro di Zibello, a circa Km 25 di distanza dalla via Emilia e a circa 35 Km dal centro di Parma, è a prevalente destinazione residenziale e servita dai principali servizi di trasporto.

Composizione interna: l'Unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è da unico edificio da terra a tetto, confinante a nord con via Caduti per la Patria, a sud, est e ovest con altre proprietà ed è costituita da un pianoterra contenente ingresso disimpegno, cucina, sala, soggiorno, ripostiglio, bagno e vano scale (impianto di distribuzione interna tipica con corridoio centrale che disimpegna i locali laterali per piano), collegamento verticale, piano primo contenente il disimpegno centrale, n. 3 camere e vano scala di accesso al sottotetto che costituito da unico vano open space con un'altezza media di circa cm. 250.



Eventuali pertinenze e accessori: vano posto come appendice al fabbricato principale contenente catastalmente vano cantina ma utilizzato nel tempo come vano ristoro-sala, oltre al vano autorimessa.

Esposizione: nel complesso l'immobile essendo indipendente ha una esposizione diretta verso i punti cardinali nord e sud e ovest.

Superficie commerciale: le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali previo verifica diretta di rilievo metrico effettuato dal sottoscritto perito stimatore e relativa restituzione grafica.

Calcolo superficie commerciale: ai soli fini della stima, nel calcolo delle superfici si considerano pertinenziali dell'abitazione il sottotetto e l'area esterna

Si ottengono, pertanto, le seguenti superfici commerciali arrotondate, come di seguito definite:

- unità abitativa mq 146,50
- sottotetto mq 65,50
- autorimessa mq 12,00

	sup. lorda	coefficienti	sup. commerciale
Unità abitativa	146,50 mq	100 %	146,50 mq
sottotetto	65,50 mq	50,00%	32,75 mq
autorimessa	12,00 mq	50,00%	5,75 mq
Totale superficie commerciale unità abitativa e pertinenze			185,00 mq

Da visura catastale superficie di mq. 189/174

Condizioni di Manutenzione: l'edificio nel suo complesso risulta in cattive condizioni di manutenzione, con impianti che risultano datati e con la completa mancanza di impianto termico.

Caratteristiche Strutturali: struttura portante a tipologia tradizionale in laterizio come i tramezzi interni, solai intermedi e di copertura con finitura esterna a intonaco al civile completo di tinteggio.

Caratteristiche interne degli immobili (pavimenti, impianti, infissi ecc.):

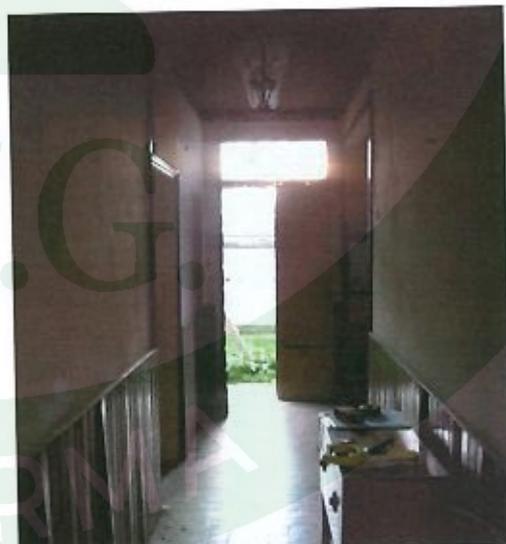
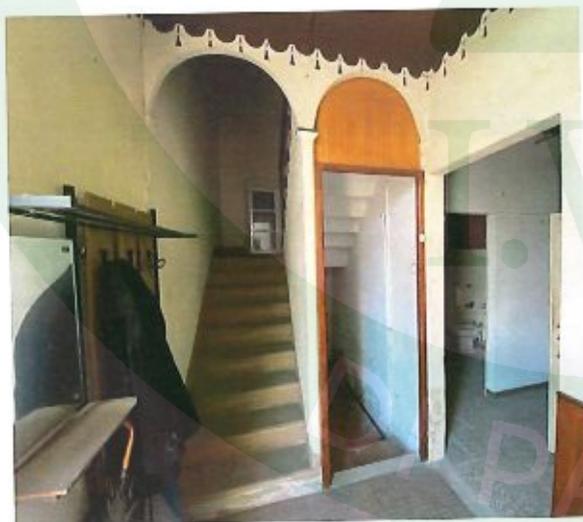
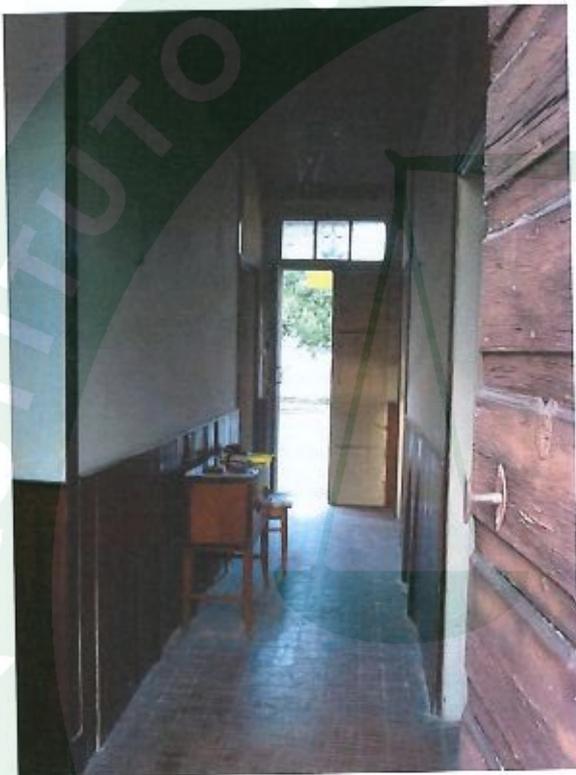
Unità abitativa:

Gli ambienti del piano terra: cucina, sala-soggiorno, sono pavimentati in piastrelle di quadrate in graniglia di marmo mentre l'ingresso e i vani del piano primo sono



pavimentati con piastrelle in cotto di formato quadrato.

L'ingresso è accessibile da due porte esterne in legno del tipo tradizionale non blindate, di colore tipo noce, con pareti finiti ad intonaco civile per interni e tinteggiatura chiara, soffitto in travi e travetti con controsoffitti in tessuto dal quale disimpegna direttamente il soggiorno, sala, la cucina, il bagno, vano scale e ripostiglio. (Vedi allegato 7)



La cucina presenta rivestimento perimetrale con piastrelle in ceramica di formato cm 20x20 fino all'altezza di cm. 160 c.a., con pareti e soffitto finiti ad intonaco civile per interni e



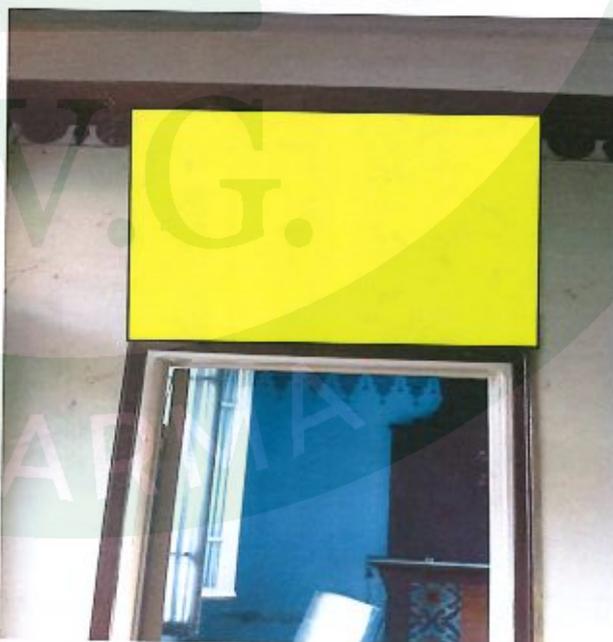
tinteggiatura di color bianco con accesso da porta in legno ad anta. (Vedi allegato 7)

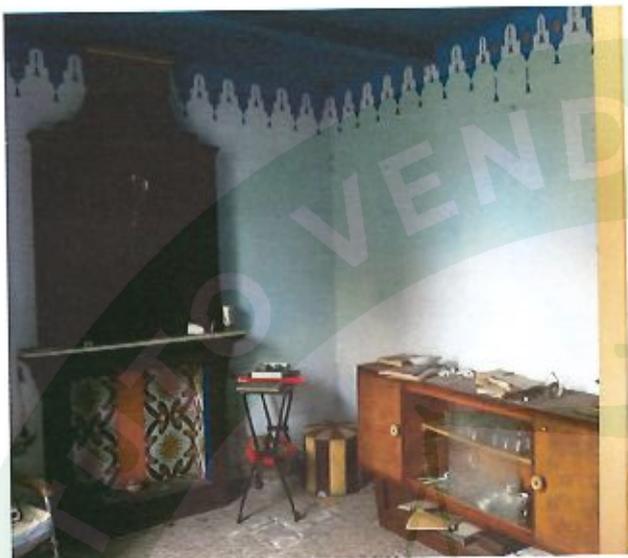
Viste della cucina



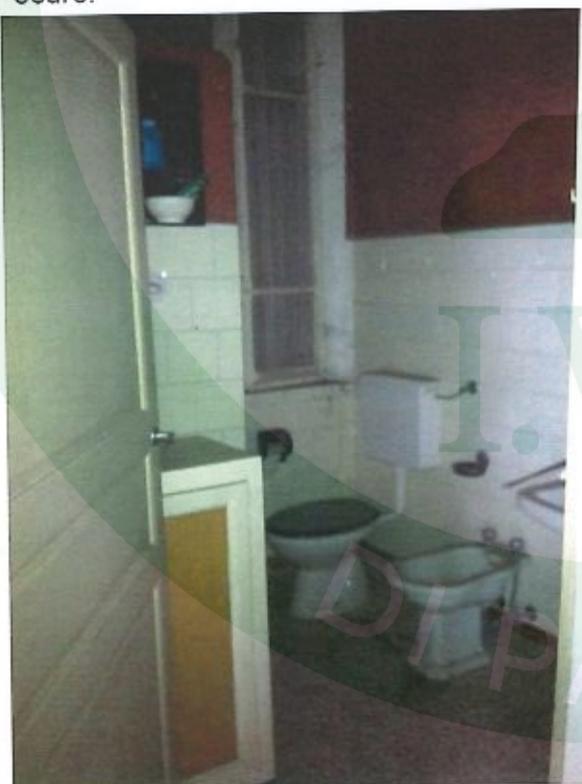
La sala e soggiorno sono finiti con tinteggiatura delle pareti con colori chiari, soffitto in tinta unita di color blu scuro e cornice perimetrale. (Vedi allegato 7)

Viste del soggiorno





Il bagno è realizzato con pavimento in cotto e rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni cm 20 x 20 fino all'altezza di cm 150 c.a., completo di idrosanitari di color bianco (water con vaschetta esterna, bidet e lavandino), doccia con box in muratura, con attacco per lavatrice, pareti e soffitto finiti ad intonaco civile per interni e tinteggiatura di color rosso scuro.



Le camere hanno la pavimentazione in cotto, pareti finite ad intonaco al civile per interni e tinteggiatura di varie tonalità con tinte più scure al soffitto.

Viste delle camere





Il ripostiglio, di minime dimensioni, consiste principalmente in un piccolo vano.

Gli impianti tecnologici, elettrico e termico risultano datati e non conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza. Completa mancanza di un impianto centrale termico, riscaldamento attuale con stufe a legna.

Il sottotetto si presenta in unico vano aperto senza nessun tramezzo, mentre il solaio di copertura in legno risulta fatiscente, che necessita di una completa ristrutturazione completa di cordolo antisismico di imposta della struttura primaria del tetto.

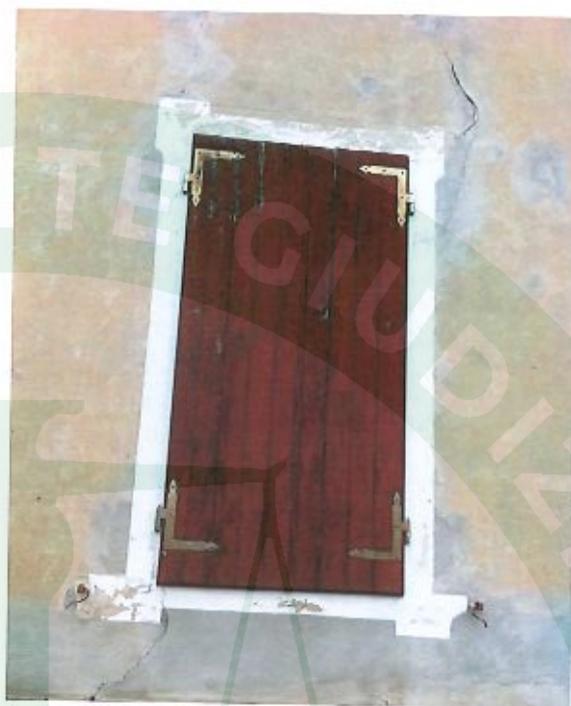






In tutti i locali i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno con ante battenti doppie, senza dotazione di guarnizioni e vetro singolo con ferramenta tradizionale. Tutti gli infissi sono dotati di oscuranti con in legno di color marrone. Inferriate in ferro ai serramenti del piano terra. Porta dell'autorimessa del tipo basculante in metallo verniciato di marrone e porta del retro ad anta sempre in metallo, porte interne in legno verniciato e in parte con inserimento di pannello di vetro.





Attestato di prestazione energetica: Si segnala che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

QUESITO n. 2: AD INDICARE LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985;

Dal titolo abilitativo, reperito presso l'archivio del comune di Zibello, relativo alla domanda di Permesso di Esecuzione di Lavori Edili, presentata in data 1 luglio 1961 (prot. 1820), dal proprietario Esecuzione Immobiliare n. 326/2017 R.G. Es. Imm

Relazione dell'Esperto Estimatore

Pagina 18 di 33



per la costruzione di autorimessa, con progetto a firma del tecnico geom. Alfredo Usberti, da realizzare nell'immobile oggetto di stima, di via Caduti per la Patria n.3 in Zibello, e relativo Nullaosta rilasciato in data 6 luglio 1961, si evince che la costruzione del fabbricato è iniziata molto tempo prima del 1 settembre 1967 in quanto esistente già dal 1960. (vedi allegato n. 6)

QUESITO n. 3: ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUATI IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, NR. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMPETENTI, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE E/O ANCORA DA CORRISPONDERE, IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 OVVERO DELL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Dal confronto dello stato di fatto e il progetto del 1961 relativo alla costruzione di autorimessa si riscontrano alcune lievi difformità, come da rilievo e restituzione grafica del sottoscritto perito stimatore, che comunque realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967, non necessita di condono (vedi allegato 6 -12);

L'appendice del corpo esterno realizzato al piano terra, alla sagoma del fabbricato principale potrebbe sembrare una superfetazione ma da un'analisi morfologica e tipologica risultano diverse compatibilità di materiali e tecniche costruttive come ad esempio l'intonaco esterno, il tinteggio di facciata e soprattutto il vano porta di accesso, inoltre si riporta la dichiarazione della proprietaria che in mail scrive: "...posso confermare di ricordarmi dell'esistenza del vano in questione fin dal lontano 1954. In origine era una lavanderia poi tramutata, negli anni 1990-91, in vano accessorio. Non ho però alcun materiale in merito..".





■ COSTRUZIONI
■ DEMOLIZIONI



Questa dichiarazione può essere confermata dalla richiesta della sig.ra in data 12/05/1990 (prot. 1990), di autorizzazione per l'esecuzione di intervento relativo al rifacimento tetto e rifacimento intonaco e pavimento nel fabbricato adiacente all'angolo sud-ovest:

"...l'intervento avverrà sul fabbricato basso adiacente all'angolo sud-ovest del fabbricato principale, adibito ad angolo cottura. I lavori consistono nel rifacimento del tetto in latero-cemento con recupero del manto di copertura esistente, nel rifacimento dell'intonaco e pavimento..."

Autorizzazione Edilizia rilasciata dal comune di Zibello, in data 12/05/1990 n. 410/90, con denuncia di inizio lavori in data 06/06/1990 (prot. 2324)

In riferimento alla certificazione, del 14/07/1990, del sindaco del Comune di Zibello, sig. Gaetano Mistura, che con l'autorizzazione edilizia n. 410/90 autorizzava l'esecuzione dei lavori nella porzione nel manufatto di cui sopra, di fatto è stata legittimata la regolarità urbanistica con il titolo abilitativo del piccolo fabbricato di appendice, che non necessita richiesta di condono.

QUESITO n. 4: ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 LEGGE 47/1985;

Non è necessario allegare un certificato urbanistico del terreno in quanto censito al Catasto Urbano e comunque inferiore ad una superficie minima pari a mq. 5.000,00, trattasi di area esterna completa di mq. 315 c.a. mentre senza area di sedime fabbricato mq. 220,00. [L'art. 30 Testo Unico Edilizia, nella sua formulazione attuale, oltre alla descrizione della fattispecie (a rilevanza penale e amministrativa) della lottizzazione abusiva (nel suo comma 1), prevede:
(2. l'esclusione dell'obbligo di allegazione nel caso di terreni pertinenziali a "edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore ai 5000 metri quadrati" (comma 2, secondo periodo)];

QUESITO n. 5: Ad IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, VI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI, LE RAGIONI OSTATIVE SOTTOPONENDO LA SITUAZIONE AL G.E. PER L'AUTORIZZAZIONE;

VISURA PER SOGGETTO AL 26.10.2020

N.1 Sezione Urbana 002, Foglio 8, Particella 105, sub 1, Zona CENS. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, superficie catastale Totale mq. 189 Totale escluse aree scoperte: mq 174, Rendita 627.50



N.2 Sezione Urbana 002, Foglio 8, Particella 105, sub 2, Zona CENS. 2, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza mq 10, Superficie Catastale mq 12, Rendita € 27.37

INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI INDICATI AL N.1

- nata a codice fiscale

(proprietà per 1/4)

- nato a codice fiscale

(proprietà per ¼)

- nata codice fiscale

(proprietà per 2/4)

Via CADUTI PER LA PATRIA n.3 piano: T-1-2; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01.01.2016 in atti dal 08.07.2016 Legge Regionale n.20 del 23.11.2015 proveniente dal Comune di Zibello M367 (n.10/2016)

VISURA STORICA PER IMMOBILE

Situazione degli intestati dal 08.07.2016:

- nata a codice fiscale

(proprietà per 1/4)

- nato a codice fiscale

(proprietà per ¼)

- nata codice fiscale

(proprietà per 2/4)

(variazione territoriale DEL 01.01.2016 in atti dal 08.07.2016 Registrazione: LEGGE REGIONALE N.20 del 23.11.205 proveniente dal Comune di Zibello M174; trasferito al Comune di Polesine Zibello M367 (n.10/2016)

Unità Immobiliare dal 08.07.2016

N.1 Sezione Urbana 002, Foglio 8, Particella 105, sub 1, Zona CENS. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, superficie catastale Totale mq. 189 Totale escluse aree scoperte: mq 174, Rendita 627.50

N.2 Sezione Urbana 002, Foglio 8, Particella 105, sub 2, Zona CENS. 2, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza mq 10, Superficie Catastale mq 12, Rendita € 27.37

Via CADUTI PER LA PATRIA n.3 piano: T-1-2; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01.01.2016 in atti dal 08.07.2016 Legge Regionale n.20 del 23.11.2015 proveniente dal Comune di Zibello M367 (n.10/2016)



Mappali Terreni Correlati

Codice Comune m367- sezione b – Foglio 8 – Particella 105

QUESITO n. 6: AD APPROVARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE NELL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCritto, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI, IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE.;

L'esecutato sig.ra _____ i risulta proprietaria per ¼ dell'immobile oggetto di esecuzione, ¼ del sig. _____ e 2/4 gli eredi della sig.ra _____, deceduta nel marzo 2020 (Cugini _____), come a da atti riportati nei punti precedenti. L'immobile risulta materialmente indivisibile per quote tranne il valore di ¼ della valutazione complessiva.

QUESITO n. 7: A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata in data 03.11.2020, risultano le seguenti trascrizioni:
(vedi allegato n. 5)

1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 21.03.2008. Registro Particolare 4713 Registro Generale 6821 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 103/515 del 18.02.2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SALSOMAGGIORE TERME (PR)

2 - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23.07.2008. Registro Particolare 12106 Registro Generale 17687 Pubblico ufficiale RIBONI LAURA Repertorio 26338/6710 del 16.07.2008

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

3 - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23.07.2008. Registro Particolare 12107 Registro Generale 17688 Pubblico ufficiale RIBONI LAURA Repertorio 26338/6710 del 16.07.2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SALSOMAGGIORE TERME (PR)



4 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 03.06.2010 Registro Particolare 7270 Registro Generale 11745 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 205/9990 del 01.04.2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SALSOMAGGIORE TERME (PR)

5 - ISCRIZIONE CONTRO del 20.01.2015 Registro Particolare 122 Registro Generale 1336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 20634/2014 del 16.12.2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALSOMAGGIORE TERME (PR)

6 - TRASCRIZIONE CONTRO del 09.11.207 Registro Particolare 14636 Registro Generale 20518 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5636/2017 del 12.10.2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in SALSOMAGGIORE TERME (PR), Piazzale della Stazione n.4 e in ZIBELLO via Caduti per la Patria n.3.

Con atto di fusione Notaio Giovanni Battista Calini del 02.02.2017 Rep. 103244/35835

a con

viene incorporato nella unione di

. Le unità in Comune di

Zibello identificate con il Fg. 8 mapp. 105/1 e 105/2, con variazione territoriale del 01.01.2016 sono state trasferite al Comune di Polesine Zibello alla sezione censuaria 002.

QUESITO n. 8: A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

AI SENSI DEL NOVELLATO ART. 568 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PRO-
CEDA AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE
PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE
CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'AS-
SENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DI-
STINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO
DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECU-
TIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

SUPERFICI COMPLESSIVE

Con una superficie lorda commerciale complessive pari a:

- | | |
|-------------------|-----------|
| - unità abitativa | mq 146,50 |
| - sottotetto | mq 65,50 |
| - autorimessa | mq 12,00 |



	sup. lorda	coefficienti	sup. commerciale
Unità abitativa	146,50 mq	100 %	146,50 mq
sottotetto	65,50 mq	50,00%	32,75 mq
autorimessa	12,00 mq	50,00%	5,75 mq
Totale superficie commerciale unità abitativa e pertinenze			185,00 mq

Da visura catastale superficie di mq. 189/174

CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto dei quali si è tenuto particolarmente conto nella formulazione delle valutazioni di cui oltre sono rappresentate da:

Ubicazione della zona a circa Km 25 di distanza dalla via Emilia e a circa 35 Km dal centro di Parma;

Lo stato d'uso e di manutenzione dell'unità immobiliare e dell'edificio;

Criteri di stima:

Considerata l'ubicazione degli immobili, la loro consistenza, la classificazione dell'area nello strumento urbanistico vigente, considerate le condizioni attuali di mercato degli immobili e tenuto conto di tutte le situazioni favorevoli e sfavorevoli capaci di influire sulla determinazione del valore, il sottoscritto tecnico determina la stima mediante il più probabile "Valore di Mercato", comparando gli immobili in oggetto con immobili di similari caratteristiche.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo comparativo tenendo conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali: le caratteristiche della zona (distanza dal centro di Parma e dai servizi del capoluogo, densità edilizia della zona, ecc.), le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti, viabilità, ecc.), lo stato di fatto dell'immobile in cui si trova. Si considera quindi che:

La valutazione è formulata secondo il più attendibile procedimento estimativo. La stima dovrà quindi essere formulata attribuendo il giusto peso a diversi fattori: alcuni di carattere particolare, in relazione alla peculiarità del bene ed alle circostanze di natura locale; altri di carattere più generale che possano influire sul giudizio e dipendenti soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare, la valutazione terrà perciò conto della fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

Attualmente la situazione congiunturale ed economica ha condizionato negativamente il mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta essere ancora critico.



A queste considerazioni generali, che naturalmente hanno la loro rilevanza, vanno comunque aggiunte quelle più mirate all'individuazione della reale consistenza del bene da stimare, con i suoi punti di forza e con i suoi eventuali difetti o caratteristiche che ne possano aumentare o diminuire il valore astrattamente ricavato.

Considerata la Superficie commerciale residenziale totale di di c.a. mq. 185,00, quella della zona e del proprio contesto si può prendere in esame il coefficiente del valore economico rispetto a quello minore corrente. (€/mq 450,00).

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie in atti previo verifica di rilievo metrico eseguito con relativa restituzione grafica (vedi allegato 12)

I coefficienti utilizzati sono:

100 % superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali;

50 % superficie muri di confine con altre unità immobiliare;

50 % sottotetto;

50 % autorimessa di pertinenza;

- Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione del bene;

Si rimanda ai precedenti al punto III del quesito 1.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

I fattori che incidono sul valore del bene in esame sono la localizzazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la categoria catastale di A/3 classe 2 pari (Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili allo stato attuale oltre alla presenza di autorimessa privata di limitate dimensioni.

$$- \quad \text{mq. } 185,00 \times \text{Euro } 450,00 \quad = \text{Euro } 83.250,00$$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%);

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene: € 83.250,00.- 20% = € 66.550,00

QUESITO n. 9: A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE,



INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE;

Lo scrivente ritiene necessario predisporre l'intera consistenza immobiliare pignorata in due lotti di vendita indipendenti per l'immobile sito in Zibello che quello sito in Salsomaggiore Terme, in quanto trattasi di due unità immobiliari autonome.

QUESITO n. 10: AD ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHIS SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELLA ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHIS IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLO. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Immobile risulta concretamente libero e non abitato senza alcun contratto di locazione.

QUESITO n. 11: AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

L'immobile in esame non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n. 12: AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI; (vedi allegati n. 4, 6 e 12).

QUESITO n. 13: A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL



PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale dei suddetti beni, al netto delle predette decurtazioni ed abbattimenti, è pari ad Euro 66.550,00 arrotondati a Euro 67.000,00 (Euro cinquantanovemila/00)

Valore finale per la quota di $\frac{1}{4}$ risulta pari a Euro 16.750,00

. CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver operato in onestà di intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegno la presente relazione di stima restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore occorrenza.

Parma, 15.04. 2021

Il Perito Estimatore
arch. Giuseppe Occhi

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Allegati n.1: documenti personali esegutati;

Allegati n.2: istanze di proroghe;

Allegati n.3: verbali e comunicazioni;

Allegati n.4: catasto: visure e planimetrie;

Allegato n.5: visure camerali;

Allegato n.6: titoli abilitativi e certificati di abitabilità;

Allegato n.7: fotografie;

Allegato n.8: amministratori condominiali spese e bilanci;



Allegato n.9: atti notarili, rogiti;

Allegato n.10: perizia in versione privacy;

Allegato n.11: documenti invio;

Allegato n.12: planimetria: rilievi e restituzione grafica;

Allegato n.13: mod. A scheda con descrizione sintetica del cespite;

Allegato n.14: attestazione invio Relazione alle parti;

Allegato n.15: parcella;

