

TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N°29/2022 R.G.E.

Procedura promossa da:

con **Avv.ti Federica Oronzo e Alberto Oronzo**

contro:

***** e *****

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA FILOMENA ERRICO****PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

Consulente: **DOTT. ING. FRANCO ZATTI** iscritto all'elenco dei Periti del Tribunale di Parma n°89 dal 24/11/1976 e all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Parma al n°688/A dal 1975.

Immobili: Appartamento rurale posto al piano terra-primo-secondo, con annesso rustichetto ed area cortilizia e ortiva, sito in str.llo Avalli Alti n°13 (su pignoramento e visura catastale civ. n°122) in loc. Polesine Parmense nel comune di Polesine Zibello (PR).

Inizio operazioni peritali: 30/01/2023

PERIZIA DI STIMA

“Beni Immobili” di proprietà 1/1 dei debitori eseguiti, così ripartita:

1/2 di ***** (C.F. *****)

1/2 di ***** (C.F. *****)

consistenti in un appartamento di tipo rurale posto al piano terra-primosecondo in fabbricato di civile abitazione, con annesso rustichetto per ricovero attrezzi ed area cortilizia ed ortiva, sito in stradello Avalli Alti n°13 (sul pignoramento e visura catastale civ. n°122) in loc. Polesine Parmense nel comune di Polesine Zibello (PR), censiti al Catasto Fabbricati comunale alla Sez. urb. 001 Foglio 8 part. 203 sub. 2, graffato part. 365-373-374.

Di seguito si riporta una vista esterna del fabbricato residenziale di cui alla presente perizia estimativa, con il rustichetto e l’area cortilizia.



INDICE

PREMESSA

CONTROLLO PRELIMINARE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

3) ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

4) CERTIFICATIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER I TERRENI

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

6) DISAMINA ATTO DI PIGNORAMENTO

7) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

8) STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

9) FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

10) STATO DI POSSESSO DEI BENI

11) ACCERTAMENTO ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

12) PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

13) SCHEMA RIASSUNTIVO

CONCLUSIONI

Allegati

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Franco Zatti, nato a Parma (PR) il 07/03/1949, libero professionista con studio a Parma in via Padre Lino Maupas n°2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n°688/A ed all'elenco Periti del Tribunale di Parma al n°89 dal 24/11/1976, veniva nominato in data 20/09/2022 dal G.E. Dott.ssa Filomena Errico quale Esperto Stimatore, con l'incarico di determinare, mediante perizia, il valore dell'appartamento con annesso rustichetto ed area cortilizia e ortiva, di proprietà dei debitori esegutati ***** (1/2) e ***** (1/2).

In seguito all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutte le ricognizioni ed accertamenti necessari al fine di poter procedere alla stima degli immobili che risultano censiti al Catasto del Comune di Polesine Zibello (PR).

Ha effettuato le visure catastali ed ipocatastali (ispezione ipotecaria e visura storica) aggiornate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Parma e successivamente si è recato per le necessarie verifiche all'Agenzia del Territorio della Provincia di Parma, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di compiere le verifiche utili alla redazione della stima, inoltre è stato effettuato un sopralluogo durante il quale è stato realizzato un rilievo fotografico, allegato alla perizia, costituendone parte integrante e sostanziale.

La stima di cui oltre non ha contemplato indagini di tipo geologico, chimico e/o idraulico, né inerenti la regolarità degli impianti tecnologici (che esulano dalle competenze del sottoscritto estimatore).

• Comunicazione inizio operazioni peritali e incarico ricevuto

È stata inviata comunicazione scritta contenente la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali al debitore esegutato *****, proprietario per la quota di



1/2, mediante PEC al suo al suo delegato legale rappresentante Avv. *****,

ed al debitore esecutato ***** , proprietario per la quota di 1/2, a mezzo

raccomandata A.R.

È stata inoltre inviata comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle

operazioni peritali al creditore precedente - a

c , mediante PEC ai suoi delegati legali

rappresentanti, Avv.ti Federica Oronzo e Alberto Oronzo.

• **Accesso agli immobili pignorati**

Il giorno 13/10/2022 è stata eseguita una prima ricognizione alla presenza del

nominato Custode per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Dott.

e del proprietario per 1/2 dell'immobile ***** , attualmente ivi

residente con il figlio minore.

Il giorno 30/01/2023 alle ore 09:30, in seguito alla comunicazione di inizio delle

operazioni peritali inviata alle parti, alla presenza della proprietà nella persona di

***** , si è proceduto all'accesso ai beni pignorati consistenti

nell'appartamento e relative pertinenze (rustichetto per ricovero attrezzi ed area

cortilizia ed ortiva).

Preso visione dello stato dei luoghi, non è emersa corrispondenza degli stessi con

l'unica planimetria reperita, datata 20/05/1940 e già allegata al rogito di

compravendita con la quale i debitori esecutati hanno acquistato l'immobile.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il Comune di Polesine Zibello

non è stata rinvenuta nessun titolo abilitativo relativo al fabbricato.

Si è quindi svolto un rilievo geometrico speditivo al fine di determinare le superfici

utili e commerciali dell'immobile oggetto della presente perizia. Inoltre, durante il

sopralluogo, si sono acquisite numerose immagini dei beni, sia esterne che interne,



per la documentazione fotografica allegata alla perizia.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura, si precisa che

optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, che risale sino ad un atto

di acquisto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare)

di Parma ai NN. 57/46 del 02/01/1990 e pertanto antecedente di almeno venti anni

la trascrizione del pignoramento (avvenuta nell'anno 2022).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella

certificazione notarile sostitutiva.

Dalla "Visura storica per immobile" estratta per l'unità immobiliare sita nel

comune di Polesine Zibello di cui alla presente perizia, emerge che l'immobile è

intestato ai debitori esecutati ***** e ***** aventi ciascuno "proprietà

per 1/2".

Relativamente allo stato civile degli esecutati, lo scrivente ha proceduto ad ottenere

in data 23/01/2023 dal competente Comune di Polesine Zibello i certificati di stato

civile (allegati alla presente) di ***** e di ***** , dai quali essi

risultano entrambi di "stato libero".

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento di tipo rurale posto al piano

terra-primo-secondo in fabbricato di civile abitazione, con annesso rustichetto per

ricovero attrezzi ed area cortilizia ed ortiva, sito in stradello Avalli Alti n°13 (sul

pignoramento e visura catastale civ. n°122) in loc. Polesine Parmense nel comune di

Polesine Zibello (PR), censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Polesine Zibello

come riportato di seguito.



• **Dati catastali**

Catasto dei Fabbricati del Comune di Polesine Zibello (Codice M367):

Sez. urb. 001 foglio 8 particella 203 sub. 2, graffato part. 365-373-374, categoria

A/6, classe 4, piano T-1-2, consistenza 4 vani, rendita € 142,54.

• **Confini**

Le porzioni immobiliari censite al foglio 8, particella 203, sub. 2, costituite da un fabbricato ad uso civile abitazione (appartamento al piano T-1-2) con annesso rustichetto per ricovero attrezzi ed area cortilizia, confinano nell'insieme: a Nord con altra proprietà, ad Est con stradello di accesso senza uscita, a Sud ed a Ovest con altra proprietà.

• **Diritto pignorato**

Piena proprietà 1/1 ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$).

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene immobile in oggetto è rappresentato da un'unità immobiliare abitativa, posta al piano terra-primo-secondo di un fabbricato di civile abitazione, con annesso rustichetto per ricovero attrezzi ed area cortilizia e ortiva.

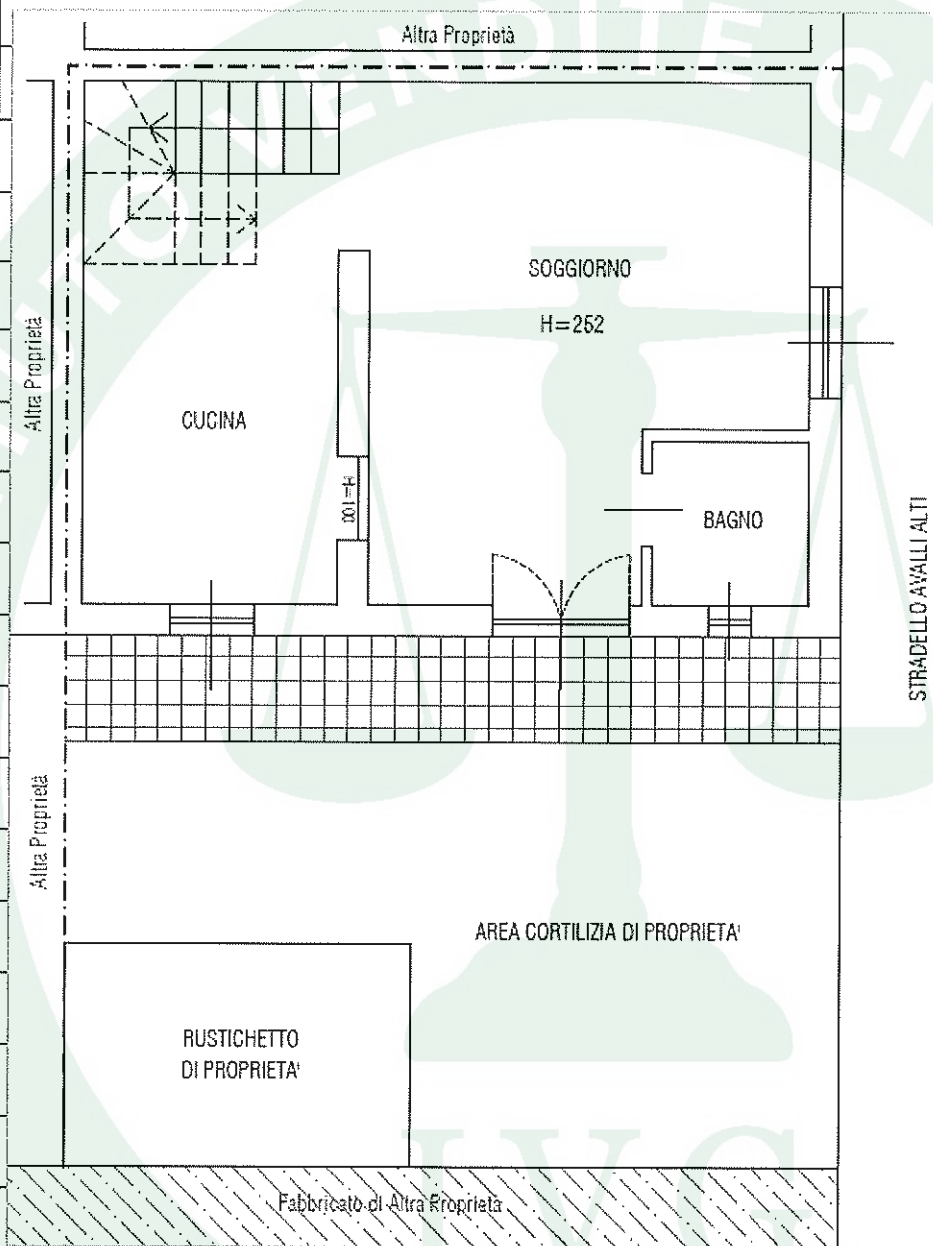
L'appartamento è costituito al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina e piccolo bagno, al piano primo due camere da letto ed al piano secondo locali sottotetto, con area cortilizia ed ortiva pertinenziale, per una superficie commerciale complessiva (di appartamento, sottotetto e area cortilizia ed ortiva) pari a 96,53 mq.

L'area cortilizia, di 29,90 mq, è in parte coperta da una tettoia ed in parte a cielo aperto, e vede la collocazione al suo interno del rustichetto pertinenziale.

L'area ortiva, ubicata a Nord del fabbricato abitativo, si estende per una superficie di circa 55 mq ed è attualmente lasciata completamente incolta.

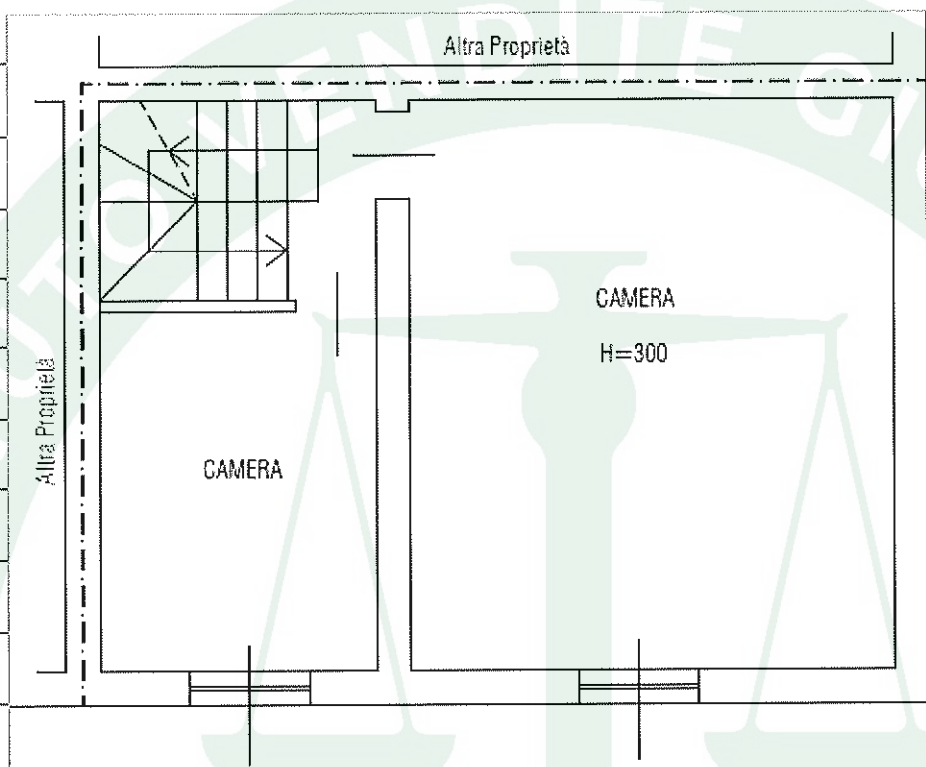
Di seguito si riportano le planimetrie dello stato dei luoghi con relative fotografie.



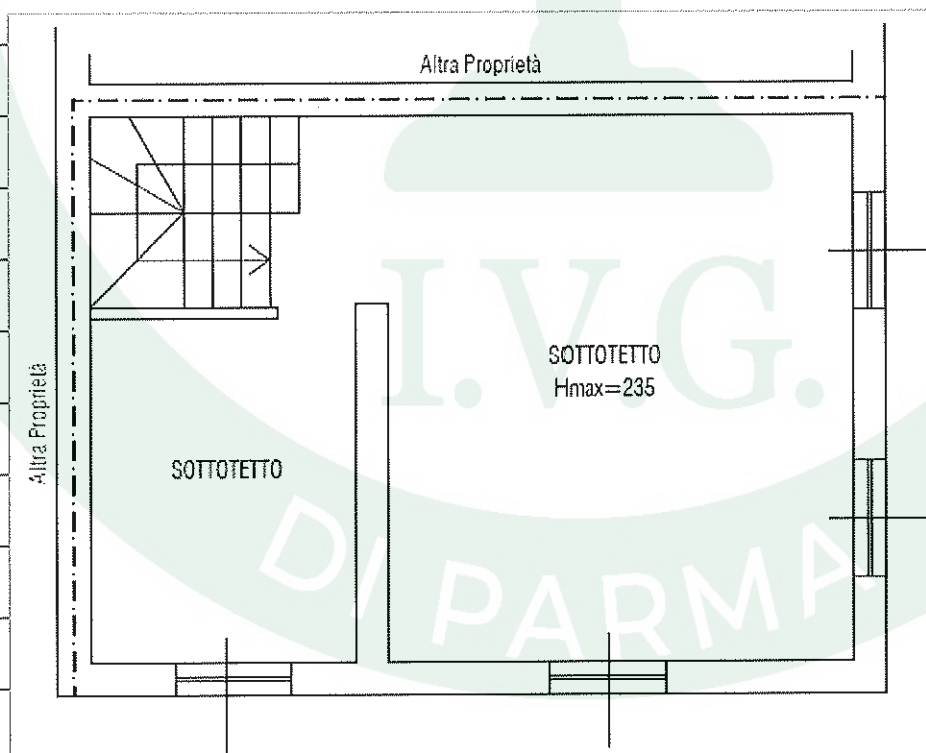


Estratto planimetria stato dei luoghi – Appartamento (PT) e area cortilizia





Estratto planimetria stato dei luoghi – Appartamento (P1)



Estratto planimetria stato dei luoghi – Appartamento (P2)





Foto – Ingresso/Soggiorno



Foto – Soggiorno



Foto – Cucina





Foto - Cucina



Foto - Bagno





Foto – Vano scala



Foto – Camera singola





Foto – Camera singola



Foto – Camera matrimoniale



Foto – Camera matrimoniale



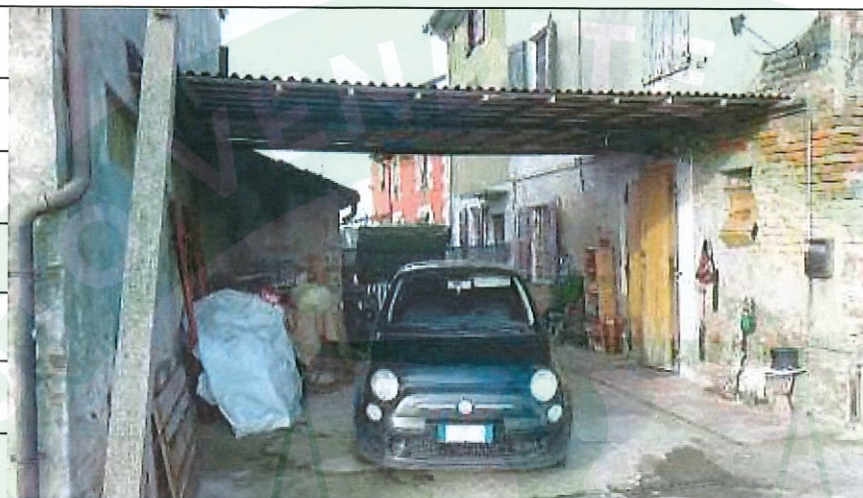


Foto – Area cortilizia

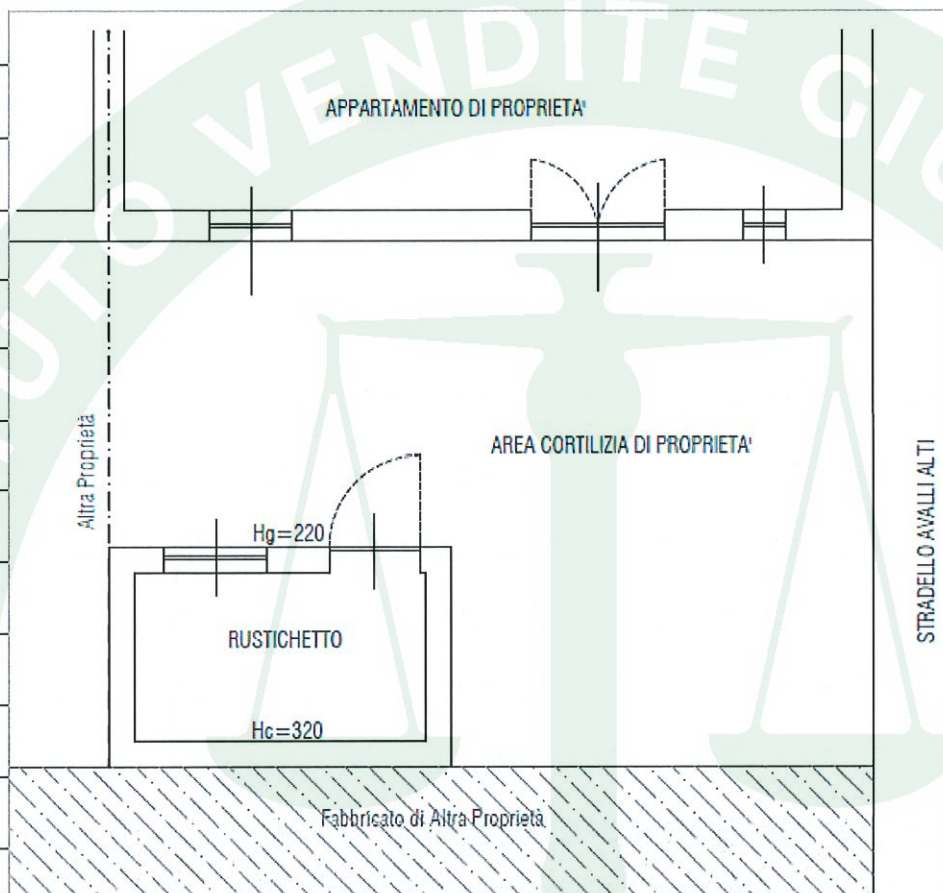


Foto – Area ortiva

Il rustichetto ad uso deposito attrezzi è un piccolo manufatto esterno, con struttura in muratura e copertura monofalda inclinata con altezza in gronda di circa 2,20 m.

La superficie commerciale del rustichetto è pari a 6,90 mq.





Estratto planimetria stato dei luoghi – Rustichetto (PT)



Foto – Rustichetto ad uso deposito attrezzi



• **Vendita immobiliare**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

3) ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Da una ricerca effettuata presso gli archivi comunali, con richiesta di accesso agli atti al Comune di Polesine Zibello presentata dallo scrivente in data 03/10/2022 ed evasa dal Comune in data 28/11/2022, non risulta presente nessun titolo edilizio relativo all'immobile essendo lo stesso stato costruito sicuramente in epoca antecedente al 1942. Si è quindi concordato con il Responsabile del Settore 5 - Urbanistica, SUAP, Edilizia Privata e Ambiente, Arch. Lorenzo Marini, che per la redazione della presente perizia estimativa si proceda al solo confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e l'unica planimetria catastale rinvenuta (del 1940).

Sarà poi a cura e spese dell'eventuale futuro acquirente provvedere a presentare idonea documentazione sia in Comune sia presso l'Ufficio catastale.

4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER I TERRENI

Trattandosi di area pertinenziale inferiore ai 5.000 mq, non è obbligatoria la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Catasto dei Fabbricati del Comune di Polesine Zibello (Codice M367):

Sez. urb. 001 foglio 8 particella 203 sub. 2, graffato part. 365-373-374, categoria A/6, classe 4, piano T-1-2, consistenza 4 vani, rendita € 142,54.

Vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

6) DISAMINA ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Parma in data 21/02/2022 e trascritto in data 21/03/2022, N.5881 Registro Generale



e N.4279 del Registro Particolare, a favore di -

sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Polesine

Zibello: "Abitazione di tipo rurale, Stradello Avalli Alti n.122, categoria A/6, vani 4, al Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 203, subalterno 2, graffate, particella 365, 373 e 374".

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita ***** e ***** erano intestatari dell'immobile stesso in forza ad un atto regolarmente trascritto.

• Quota in titolarità

La quota in titolarità degli eseguiti è di 1/2 per ***** e di 1/2 per *****. I beni non sono suscettibili di separazione in natura.

7) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

• Ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento

-Atto giudiziario del 21/02/2022: Nota di trascrizione Registro Generale N.5881, Registro Particolare N.4279, trascritto in data 21/03/2022, a favore di
 § , contro ***** e *****.

-Atto giudiziario del 04/09/2021: Nota di trascrizione Registro Generale N.21500, Registro Particolare N.16294, trascritto in data 01/10/2021, a favore di -
 .. contro ***** e *****.

-Atto giudiziario del 18/02/2019: Nota di trascrizione Registro Generale N.9528, Registro Particolare N.6646, trascritto in data 13/05/2019, a favore di *****
 contro *****.

-Atto giudiziario del 18/02/2019: Nota di iscrizione Registro Generale N.9527, Registro Particolare N.1599, trascritto in data 13/05/2019, a favore di *****



contro *****.

-Atto amministrativo del 08/10/2013: Nota di iscrizione Registro Generale

N.16908, Registro Particolare N.2344, trascritto in data 16/10/2013, a favore di

contro *****.

-Atto notarile pubblico del 25/11/2008: Nota di iscrizione Registro Generale

N.28369, Registro Particolare N.5232, trascritto in data 03/12/2008, a favore di

contro ***** e *****.

-Atto amministrativo del 27/08/2007: Nota di iscrizione Registro Generale

N.23340, Registro Particolare N.5858, trascritto in data 29/08/2007, a favore di

contro *****.

-Atto notarile pubblico del 30/07/2004: Nota di trascrizione Registro Generale

N.19760, Registro Particolare N.4257, trascritto in data 10/08/2004, a favore di

contro ***** e *****.

-Atto notarile pubblico del 30/07/2004: Nota di trascrizione Registro Generale

N.19720, Registro Particolare N.12791, trascritto in data 09/08/2004, a favore di

***** e ***** contro

-Atto amministrativo del 30/04/1990: Nota di trascrizione Registro Generale

N.6620, Registro Particolare N.4976, trascritto in data 19/05/1990, a favore di

-Atto notarile pubblico del 02/12/1989: Nota di trascrizione Registro Generale

N.57, Registro Particolare N.46, trascritto in data 02/01/1990, a favore di

• Vincoli, oneri e formalità cancellabili

Per la disamina di formalità, vincoli ed oneri, si rimanda al punto 10) della presente perizia.



8) STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**• Criteri di stima**

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale e, alla fine di questa indagine, è giunto alle conclusioni che seguono.

La valutazione degli immobili è stata determinata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

I prezzi medi di mercato sono stati reperiti mediante accertamenti svolti presso le principali Agenzie immobiliari locali, nonché dall'estrapolazione di dati rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Polesine Zibello e dalla rivista "Il Consulente Immobiliare" de "Il Sole 24 Ore".

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate, che sono le superfici adottate cui applicare il prezzo medio unitario, previa applicazione di un abbattimento forfettario per differenza di oneri tributari e assenza di garanzia sui vizi occulti del bene venduto.

• Stima dell'immobile pignorato***A) Stima APPARTAMENTO CON ACCESSORI (SOTTOTETTO) ED AREA******CORTILIZIA E ORTIVA***

Superficie netta piano terra e piano primo appartamento = $S_N=62,40$ mq

Superficie netta sottotetto non abitabile = $S_N=29,80$ mq

Superficie commerciale totale (app.+sottot.+cortile+orto) = $S=96,53$ mq

Valore per metro quadro (QF) = $300,00$ €/mq

Valore complessivo = $S \times QF = 28.959,00$ €

B) Stima RUSTICHETTO AD USO DEPOSITO ATTREZZI

Superficie netta rustichetto = $S_N=4,50$ mq

Superficie commerciale totale rustichetto = $S=6,90$ mq

Valore per metro quadro (QF) = 50,00 €/mq

Valore complessivo = $S \times QF = 345,00$ €

Somma A) + B) = 29.304,00 €

Oneri di regolarizzazione urbanistica / catastale = -1.500,00 €

Coff. di manutenzione/stato d'uso/stato di possesso = 0,7

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili = 0,00 €

Valore netto = 19.462,80 €

Abbattimento forfettario 20% = -3.892,56 €

Valore di stima = 15.570,24 €

QUOTA PIGNORABILE 1/1 = 15.570,24 €

PER ARROTONDAMENTO: € 15.500,00

• Valore finale dei beni

Il bene in oggetto, costituito da un'unità immobiliare composta da un appartamento al piano terra-primo-secondo, con annesso rustichetto per deposito attrezzi e con annessa area cortilizia ed ortiva, sita in stradello Avalli Alti n°13 (su pignoramento e visura catastale civ. n°122) in loc. Polesine Parmense nel comune di Polesine Zibello (PR), si presenta in condizioni di manutenzione al di sotto dell'ordinario.

Tutto ciò premesso, risulta il seguente valore finale di stima:

Appartamento (con rustichetto deposito attrezzi e con area cortilizia e ortiva):

€ 15.500,00 (diconsì euro quindicimilacinquecento/00).

9) FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Nella presente perizia estimativa si è considerato un unico gruppo omogeneo,



costituito da un appartamento con annesso rustichetto per deposito attrezzi e con annessa area cortilizia ed ortiva.

10) STATO DI POSSESSO DEI BENI

• Stato di occupazione dei beni

Gli immobili attualmente risultano abitati dal proprietario per 1/2 e debitore esecutato *****, che vi risiede insieme al figlio minorenni suo e dell'altro proprietario per 1/2 e debitore esecutato *****.

• Vincoli o oneri di natura condominiale

Non presenti, non trattandosi di condominio.

• Vincoli ambientali, paesistici, storico-artistici, di prelazione dello stato, ecc.

Dal regolamento urbanistico del Comune di Polesine Zibello, si evince che sull'immobile oggetto della perizia non sussistono vincoli ambientali particolari né vincoli storico-artistici (ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.).

• Vincoli di censo, livello o uso civico

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11) ACCERTAMENTO ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

12) PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In allegato alla presente è fornita l'unica planimetria catastale degli immobili reperita (risalente al 1940) e che era allegata al rogito di compravendita col quale i debitori esecutati hanno acquistato l'immobile, nonché le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dallo scrivente sulla base del rilievo geometrico speditivo effettuato durante il sopralluogo, ed ampia documentazione fotografica, sia esterna che interna, dei beni oggetto di stima.

13) SCHEMA RIASSUNTIVO



Contestualmente alla presente, si deposita una separata e succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima attribuito e del contesto in cui gli immobili sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto consegna la presente relazione e gli allegati, nonché la specifica relativa alle spese sostenute e gli onorari.

Parma, 13/02/2023

L'Esperto Stimatore:

Dott. Ing. Franco Zatti

