



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

**RELAZIONE DI STIMA
VERSIONE PRIVACY**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 136/2021

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

I.V.G.

DI PARMA

CONSULENTE TECNICO:

Ing. Domenico Celiberti

nominato in data 5 settembre 2022

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina

1. CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura l'esperto stimatore precisa che:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- a) La certificazione delle trascrizioni risale agli atti di acquisto trascritti in data antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28/10/2021 ed è relativa al soggetto proprietario.
- b) La certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali e storici degli immobili.

I

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

2. CORRISPONDENZA FRA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza.

Storia catastale dei beni

Catasto Fabbricati del comune di Collecchio, Fg 49, particella 17 sub. 14

L'immobile in oggetto è così identificato per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, del precedente così identificato per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, del precedente così identificato per Frz e Fus: soppresso S.13 E 7 Costituiti S.14,15 (n.7409/1985) del 16/12/1985 in atti dal 14/05/1991.

Catasto Fabbricati del comune di Collecchio, Fg 49, particella 17 sub. 13

L'immobile in oggetto era così identificato per Atto Pubblico del 31/05/1977 in atti dal 13/05/1991 CV. (n. 3853.1/1977), per variazione del precedente così distinto da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Catasto Fabbricati del comune di Collecchio, Fg 49, particella 17 sub. 7

L'immobile in oggetto era così identificato per Voltura del 31/05/1977 in atti dal 12/10/1987 (n. 3853/1977), del precedente così distinto da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Catasto Terreni del comune di Collecchio, Fg 49, particella 344

Il mappale 344 è così identificato giusto atto pubblico del 7 maggio 1997, in atti dal 9/11/1998 (n. 3281.1/1997), per variazione del precedente così identificato per Frazionamento in atti dal 27/07/1987 (n. 8685), del precedente così identificato per Frazionamento in atti dal 04/06/1986 (n. 1677), del precedente così identificato da impianto meccanografico del 02/01/1976.

3. CONFINI

L'appartamento confina a nord est con ragioni di terzi, a sud est a salto con mappale 259, a sud ovest con ragioni di terzi e a nord ovest con corridoio e vano scala comuni.

La soffitta confina a nord est con ragioni di terzi, a sud est a salto con mappale 259, a sud ovest con ragioni di terzi e a nord ovest con corridoio e vano scala comuni.

L'appezzamento di terreno confina: a nord est mappale 17, a sud est mappale 652, a sud ovest mappale 259 e a nord ovest mappale 354.

5. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Preso atto della posizione del bene e della sua conformazione, si ritiene che debba costituire un unico lotto.

6. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ

L'immobile è stato pignorato interamente.

7. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore precedente sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 136/2021

LOTTO 1

II DESCRIZIONE DEL BENE

BENE IN Ozzano Taro frazione di Collecchio (Pr), Via Nazionale, 56

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. DIRITTO REALE PIGNORATO

Piena proprietà

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo con soffitta al piano sottotetto e piccolo appezzamento di terreno

A1) Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo

Indirizzo: Via Nazionale, 56 Ozzano Taro frazione di Collecchio

Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Collecchio (doc 4)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>S.U.</i>	<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup</i>	<i>Rendita</i>
Abitazione		49	17	14	A3	2	3,5 vani	80 m ²	€ 325,37

Superficie commerciale: 80 mq circa

Confini appartamento: a nord est con ragioni di terzi, a sud est a salto con mappale 259, a sud ovest con ragioni di terzi e a nord ovest con corridoio e vano scala comuni.

Confini soffitta: a nord est con ragioni di terzi, a sud est a salto con mappale 259, a sud ovest con ragioni di terzi e a nord ovest con corridoio e vano scala comuni.

A2) Piccolo appezzamento di terreno

Estremi Catastali: Catasto Terreni del Comune di Collecchio (doc 4)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>S.U.</i>	<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup</i>
Terreno		49	344	Ente urbano			15 m ²

Confini: a nord est mappale 17, a sud est mappale 652, a sud ovest mappale 259 e a nord ovest mappale 354.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

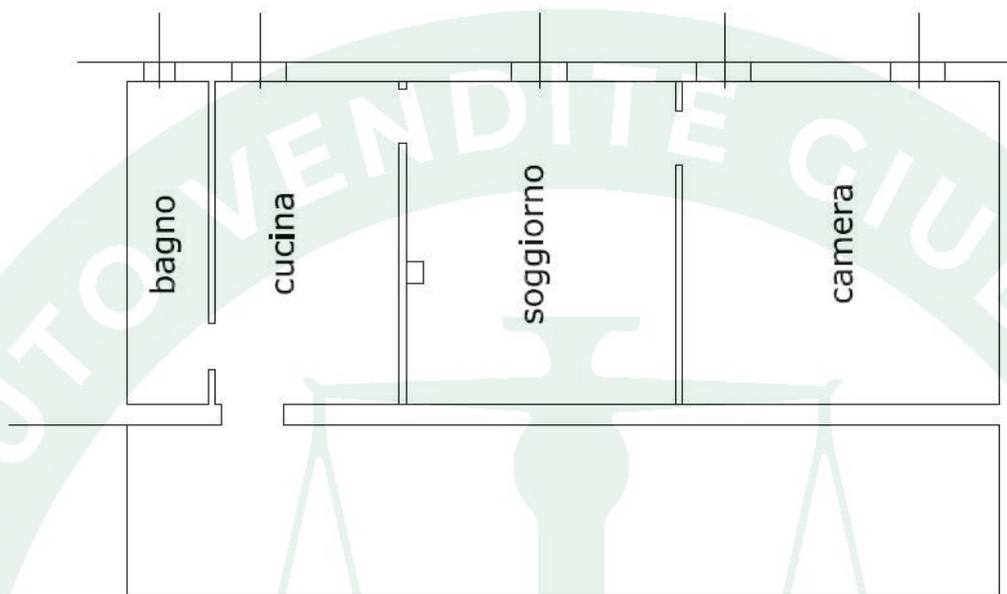
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo con soffitta al piano sottotetto e piccolo appezzamento di terreno

A1) Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo

Si tratta di un appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato il cui lato lungo si sviluppa parallelamente alla via Spezia, che attraversa Ozzano, frazione di Collecchio, da Nord a Sud. L'altro lato della palazzina si spinge verso est e verso la collina distanziandosi dalla viabilità principale. Uno stradello inghiaiato disimpegna alcuni ingressi diametralmente opposti a quello su via spezia e serve anche alcuni box in lamiera regolarmente accatastati, con funzione di autorimessa piuttosto che deposito.

Dalla via Spezia si accede direttamente al portoncino in vetro e metallo che immette nel vano scala condominiale: esso possiede dimensioni considerevoli e si può dire che sia "fuori scala" rispetto alle dimensioni delle unità immobiliari che compongono la palazzina.

Attraverso le scale, si raggiunge il secondo piano e il portoncino d'ingresso, con pannellatura in noce, che permette l'accesso all'appartamento che presenta schema planimetrico elementare:



PIANO SECONDO

L'ingresso è posto direttamente sul muro di confine fra il lato corto della cucina abitabile che divide l'appartamento dal vano scala; esso ha forma regolare, e le stanze "passanti" si infilano una dietro l'altra senza alcun disimpegno, secondo uno schema più che datato, impedendo la benché minima privacy. Nella cucina sul lato opposto alla porta d'ingresso, è posizionata la finestra, orientata a sud est, che conferisce luce e ricambio d'aria al locale. Dalla cucina si accede direttamente al bagno, privo di disimpegno, di discrete dimensioni dotato di finestra. Sul lato opposto al bagno è posizionata la porta d'ingresso al tinello/soggiorno anch'esso dotato di finestra e di buone dimensioni, così come la camera da letto con accesso diretto dal soggiorno e dotata di due finestre; tutte le finestre guardano a sud est.

All'interno dell'appartamento le finiture si diversificano: ogni locale possiede lo stesso pavimento in ceramica di forma quadrata 25 cm x 25 cm, di colore terracotta. L'angolo cottura è dotato di rivestimento composto da uno schienale in finto granito che accompagna il piano di lavoro; gli altri lati posseggono rivestimento in piastrelle con disegno che denuncia gli anni della ristrutturazione. Il bagno, probabilmente ristrutturato in epoca più recente, possiede pavimento in ceramica di colore blu con screziature ad imitazione di una pietra lavica che potrebbe essere marmo nero, utilizzato

anche come insolito zoccolino nella prima fila a contatto col pavimento. Il rivestimento delle pareti del bagno è composto da piastrelle formato 25 cm x 33 cm di colore chiaro, utilizzato con un'insolita posa in orizzontale. Le porte sono in legno tamburato. I soffitti di tutte le stanze sono rivestiti da perlinato in legno chiaro.

I serramenti esterni sono recenti e con doppia vetrocamera.

Impianti:

- termico: il riscaldamento è di tipo autonomo tradizionale con radiatori a colonna in ghisa ed il generatore è una caldaia Immergas modello "Eolo maior 24 kw".

- elettrico: l'impianto elettrico fu realizzato a norma della legge di riferimento dell'epoca di costruzione in materia di impianti ed alla vista non denuncia manomissioni. Non è stato esibito il certificato di conformità. Riguardo la rispondenza alle norme tecniche degli impianti essa potrà essere accertata solo tramite intervento di Tecnici qualificati e autorizzati.

Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

Sottotetto

Dal vano scala condominiale si raggiunge un ampio sottotetto che ricalca la pianta del piano sottostante: qui le altezze si differenziano e lo rendono utilizzabile per una buona parte, specialmente verso il muro di confine con la scala condominiale, mentre vanno verso lo zero in gronda. Qui il pavimento è costituito da battuto di cemento. La struttura del tetto è in legno a vista e sostiene le lastre sottocoppo che fungono da impermeabilizzazione e su cui appoggia il manto in coppi.

A2) Piccolo appezzamento di terreno

Sul piccolo appezzamento di terreno è realizzata una struttura in lamiera con le funzioni di deposito; l'accesso è permesso impegnando lo stradello in ghiaia retrostante il fabbricato.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'edificio è situato in località Ozzano Taro, in provincia di Parma, frazione del comune di Collecchio, da cui dista circa 7 km ed è "compresso" fra la collina a sud-est ed il fiume a carattere torrentizio Taro a nord-ovest. Il Comune di Collecchio dista, a sua volta, altri 10 km dal Capoluogo Parma, in posizione sud-ovest.

Ozzano, situato al limite della collina è un piccolo centro con vocazione agroalimentare: infatti in esso trovano sede industrie legate alla lavorazione del pomodoro, alla produzione di alimenti per l'infanzia e alla lavorazione vitivinicola.

La piccola frazione di Ozzano è dotata di scuola primaria e dell'infanzia, di farmacia e Ufficio Postale, così come di tabaccheria e di tutti le attività commerciali di prima necessità, mentre per strutture più importanti quali il servizio di pubblica assistenza, il più vicino centro di riferimento è Collecchio.

6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato condominiale in località Ozzano di Collecchio (Parma).

Il fabbricato è un edificio composito che possiede una parte "in linea", con vano scala centrale al servizio delle unità abitative distribuite su ogni piano, con ingresso attestato sul lato Ovest. Nello stesso edificio troviamo unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, affacciate sulla via Spezia.

L'edificio che su fronte stradale raggiunge un'altezza di circa 11 metri in gronda, rispetto alla quota stradale, è disposto nella porzione parallela a via spezia su tre livelli, di cui due abitabili.

Il condominio non è dotato di ascensore.

La struttura è a muri portanti.

Le finiture esterne sono composte da intonaco tinteggiato; il tetto è a falde con manto in coppi e i canali di gronda sono in lamiera zincata. Il sistema di oscuramento e di protezione dei serramenti esterni è composto da scuretti in legno.

Alla vista il fabbricato denuncia uno stato di manutenzione discreto.

Non è presente un amministratore.

III

REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

1. DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

L'edificio è stato edificato prima del 1 settembre 1967.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comune di Collecchio rappresenta attraverso la tavola 4 del P.S.C. (documento 10) la zona su cui insiste l'edificio destinandola ad "Sistema insediativo storico" normata dall'art. 25 delle N.t.A. assegnando all'edificio modalità di intervento A2.

3. TITOLI ABILITATIVI

L'ufficio tecnico del Comune di Collecchio non ha rintracciato pratiche relative all'edificio di cui il bene fa parte.

4. CONFORMITÀ

Il raffronto dello stato dei luoghi è stato effettuato confrontandolo con la planimetria catastale: si può affermare che il bene è sostanzialmente conforme.

IV

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA

Dalla visura catastale risulta esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento: specificatamente Unità immobiliare sita nel Comune di Collecchio e censita al foglio 49, mappale 17 subalterno 14, cat. A/2 ed Ente urbano sito nel Comune di Collecchio e censito al foglio 49, mappale 344; la scheda catastale dell'abitazione risulta aggiornata, mentre non risulta aggiornata quella dell'ente urbano.

2. CONFORMITÀ / EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI NECESSARIE

L'immobile è conforme.

Si segnala che l'identificazione catastale dell'appezzamento di terreno non risulta aggiornata.

VI

PROVENIENZA DEL BENE

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;

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

I seguenti:

- Ipoteca Volontaria
- Ipoteca Legale
- Ipoteca Giudiziale
- Verbale Di Pignoramento Immobiliare
- Verbale Di Pignoramento Immobiliare

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari del 4 dicembre 2022 (doc 8) non è emersa nessuna formalità successiva.

VII

STIMA

1. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO

I valori delle superfici sono stati desunti dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Le superfici commerciali lorde sono state calcolate considerando per l'edificio al 100% l'area di calpestio, tutte le murature perimetrali esterne e le pareti interne, al 50% i muri divisorii con altre unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

A1) Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo con soffitta al piano sottotetto

Piano secondo:

superficie utile $1,00 \times 68,20 \text{ m}^2 = 68,20 \text{ m}^2$

piano sottotetto:

soffitta $0,20 \times 50,90 \text{ m}^2 = 10,18 \text{ m}^2$

superficie commerciale totale $78,38 \text{ m}^2$

A2) Appezamento di terreno

superficie commerciale $0,25 \times 13,20 \text{ m}^2 = 3,30 \text{ m}^2$

superficie commerciale totale $81,68 \text{ m}^2$

2. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Al fine di calcolare il valore commerciale lo scrivente si baserà su un criterio di tipo comparativo che tiene prevalentemente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima, confrontandole con quelle di altri immobili presenti sul mercato, aventi caratteristiche analoghe. I fattori di cui si è tenuto conto sono la consistenza, lo stato d'uso, la vetustà, l'impiantistica, le pertinenze, il valore di zona. Infine, nell'effettuazione della stima si è tenuto conto della crisi che negli ultimi anni sta colpendo il mercato immobiliare.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima si sono utilizzati i "Valori medi di mercato" I semestre 2022 reperiti dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio di Parma, per il comune di Collecchio, i "Valori correnti di mercato" reperiti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Provincia di Parma, le quotazioni proposte da siti sul web.

3. VALORE DI STIMA

Lo scrivente ritiene congruo assegnare all'immobile sin qui descritto un valore di **1.000,00 €/m²**.

Il valore lordo complessivo del bene è stimato in € 81.680,00

- Abbattimento Forfettario (20%)	€ 81.680,00 x 0,2 =	€ 16.336,00
Valore risultante		€ 65.344,00

che si arrotondano a **€ 66.000,00 (sessantaseimila euro)**.

4. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene oggetto della presente relazione di stima è dunque pari a **€ 66.000,00 (diconsi euro sessantaseimila/00)**.

VIII

STATO DI POSSESSO

Occupato dalla esecutata.

IX

ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Si segnala ancora che l'identificazione catastale dell'appezzamento di terreno non risulta aggiornata.

Parma, 4 dicembre 2022

l'Esperto Stimatore
Ing. Domenico Celiberti