



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA  
VERSIONE PRIVACY**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 29/2023**

**GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATI:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**I.V.G.**

**CONSULENTE TECNICO:**

**Ing. Domenico Celiberti**

nominato con provvedimento in data 25 gennaio 2024

**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 01/3/2023 ed è relativa ai soggetti proprietari.
- 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**

Gli immobili qui di seguito descritti nell'atto di pignoramento della procedura R.G.E. 29/2023:

“di proprietà dei predetti per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, siti nel Comune di Sorbolo Mezzani (PR) – proveniente per variazione territoriale del 01/01/2019 dal Comune di Mezzani (PR) – in via Alfredo Zerbini n.1, e censiti al Catasto di predetto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- Sez. urbana 002, foglio 10, part. 988, sub 1, cat. A/4;
- Sez. urbana 002, foglio 10, part. 988, sub 2, cat. C/6;

derivanti da variazione degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mezzani (PR) al foglio 10, part.387, sub 12 graffato con la part. 390.

Catasto terreni:

- Sez. Mezzani, foglio 10, part. 988,

derivante da variazione dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Mezzani (PR) al foglio 10, part.155.”

## **2. CORRISPONDENZA FRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE 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 Sorbolo Mezzani, sez. 2, Fg 10, particella 988 sub. 1**

L'immobile in oggetto è così identificato per variazione territoriale del 01/01/2019 – in atti dal 16/05/2019 L.R. n.18 del 5/12/2018, del precedente così identificato per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, del precedente così identificato per variazione del 8/3/2012 pratica PR0045485 in atti dal 8/3/2012 variazione per modifica identificativo (n. 8420.1/2012).

#### **Catasto Fabbricati del comune di Mezzani, Fg 10, particella 390 graffata particella 387 sub. 12**

L'immobile in oggetto era così identificato per variazione del 21/11/1995 pratica 15683 in atti dal 25/01/2001 fusione – ampliamento -variazione di toponomastica – rimessa – ripostiglio – accertamento del 16/01/2001 (n. 4306.1/1995), del precedente identificati

#### **Catasto Fabbricati del comune di Sorbolo Mezzani, sez. 2, Fg 10, particella 988 sub. 2**

L'immobile in oggetto è così identificato per variazione territoriale del 01/01/2019 – in atti dal 16/05/2019 L.R. n.18 del 5/12/2018, del precedente così identificato per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, del precedente così identificato per variazione del 19/02/2013 pratica PR0024257 in atti dal 19/02/2013 variazione di classamento (n. 5190.1/2013), del precedente così identificato per costituzione del 13/3/2012 pratica PR0048419 in atti dal 13/3/2012 costituzione (n. 385.1/2012).

#### **Catasto Terreni del comune di Sorbolo Mezzani, sez. 2, Fg 10, particella 988 sub. 2**

L'immobile in oggetto è così identificato per variazione territoriale del 01/01/2019 – in atti dal 16/05/2019 L.R. n.18 del 5/12/2018, del precedente così identificato per

variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, del precedente così identificato per variazione d'ufficio del 17/02/2012 pratica PR0030148 in atti dal 17/02/2012 colleg cf (n. 572.1/2012), del precedente così identificato per tipo mappale del 13/10/1995 in atti dal 13/10/1995 (n. 3924.1/1995), del precedente così identificato da impianto meccanografico del 02/01/1976

### **3. CONFINI**

L'abitazione è inserita nel mappale 988 con il quale confina su tre lati, mentre ad ovest confina con ragioni di terzi. L'autorimessa è all'interno dello stesso mappale 988.

### **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. 29/2023

LOTTO 1

## II DESCRIZIONE DEL BENE

**BENE IN Casale** frazione di Mezzani (Pr), via Zerbini, 1

### 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

### 3. DIRITTO REALE PIGNORATO

Piena proprietà

### 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Indirizzo: via Zerbini, 1 - Casale, Frazione di Mezzani (Pr)

**Civile abitazione da terra a tetto, in aderenza ad altro fabbricato, elevata di due piani oltre il piano terra con circostante area cortilizia entro la quale esiste fabbricatello di servizio.**

**A1) Civile abitazione da terra a tetto, in aderenza ad altro fabbricato, elevata di due piani oltre il piano terra**

Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani (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	2	10	988	1	A/4	2	13 vani	308 m <sup>2</sup>	€ 530,40

Superficie commerciale: 285 mq circa

Confini: nord, est, sud con l'area cortilizia e ad ovest con ragione di terzi.

**A2) Fabbricatello di servizio**

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

<i>Tipologia del bene</i>	<i>S.U.</i>	<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup</i>	<i>Rendita</i>
Autorimessa	2	10	988	C/6	U	40 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	€ 111,55

Confini: a nord, est, sud ed ovest con l'area cortilizia.

### **A3) Circostante area cortilizia**

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

<i>Tipologia del bene</i>	<i>S. U.</i>	<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità Classe</i>	<i>Superficie</i>		
		10	988	Ente urbano	1480 m <sup>2</sup>		

Confini: a nord mappale 154, ad est strada comunale, sud mappale 995 ed ovest mappali 156, 543, 480.

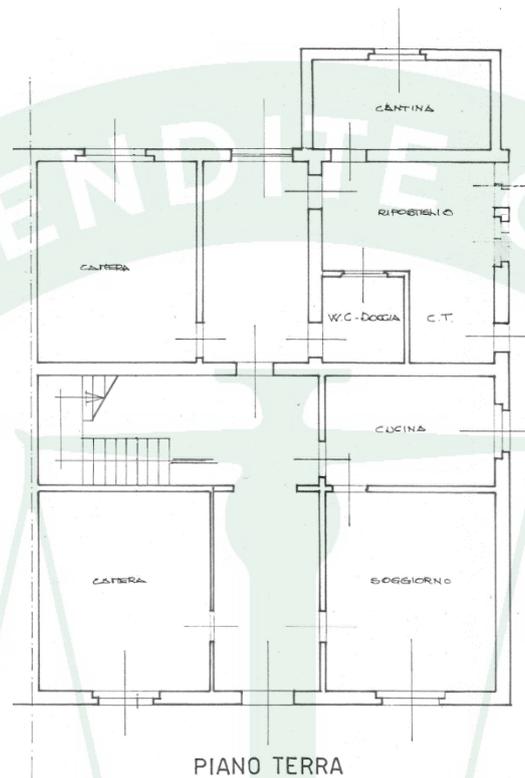
## **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

### **Caratteristiche dell'immobile:**

**Civile abitazione da terra a tetto, edificata in aderenza ad altro fabbricato, elevata di due piani oltre il piano terra con circostante area cortilizia entro la quale esiste fabbricatello di servizio**

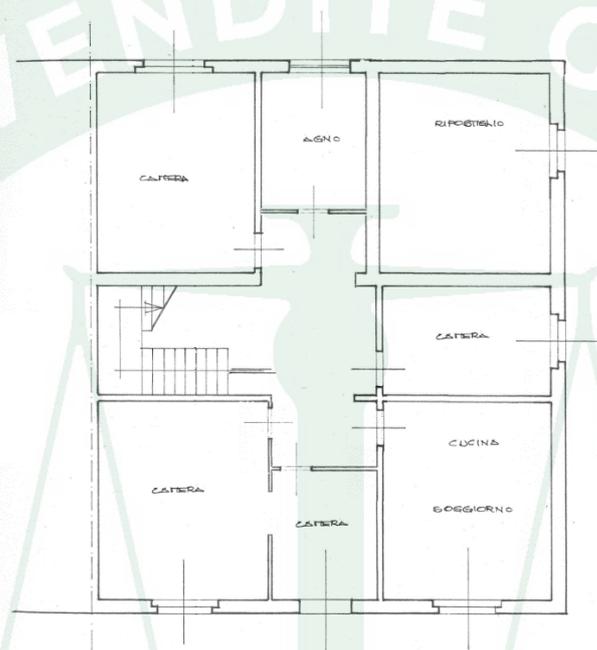
**A1) Civile abitazione da terra a tetto, edificata in aderenza ad altro fabbricato, elevata di due piani oltre il piano terra**

Il portone di ingresso situato nell'area cortilizia antistante il bene e protetto da una tettoia dà accesso diretto all'abitazione che al piano terreno presenta la seguente distribuzione:



entrando si trova un ampio disimpegno che permette di accedere ad una prima camera ad ovest dotata di finestra e ad una seconda camera ad est anch'essa dotata di finestra. Procedendo lungo il disimpegno si incontra la cucina con finestra, il vano scala di accesso al piano superiore, e la zona notte comprendente un'altra camera esposta a nord, una camera più piccola ancora esposta a nord, con annesso bagno, all'interno della quale una porta permette l'accesso nella zona di servizio dove si incontrano un locale lavanderia, che ospita anche la caldaia, e che dà accesso all'esterno, e una cantina, ricavata in epoca successiva con autorizzazione edilizia.

Impegnando la scala si raggiunge il piano superiore che ripropone lo stesso schema distributivo: difatti si incontra l'ampio disimpegno che permette di raggiungere le quattro camere tutte dotate di finestra, il bagno anch'esso finestrato e il soggiorno con angolo cottura. Al piano è presente anche un ripostiglio che si raggiunge solo dall'esterno.



PIANO PRIMO

Infine si raggiunge il secondo piano, dove si incontrano locali di sottotetto, in evidente stato di abbandono.

Al primo terreno i pavimenti presentano materiali e formati diversi: nella prima camera e nell'ingresso si trovano pavimenti in marmaglia, nelle altre camere fu posata ceramica, mentre nella lavanderia è presente cemento. Anche i colori delle mattonelle sono diversi; il bagno presenta rivestimenti in ceramica, così come la cucina.

Al primo piano si ripete la stessa situazione, con pavimenti differenti; il bagno presenta rivestimento in ceramica di colore chiaro con motivi floreali.

Le porte sono a vetri, in legno di colore chiaro così come i serramenti.

Si può comunque concludere che l'abitazione presenta condizioni di manutenzione appena sufficienti.

Impianti:

- termico: è presente una caldaia marca Immergas, modello Victrix Zeus superior per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti radiatori a colonna in ghisa. Non è stato fornito il libretto di impianto.

Al primo piano sono presenti due split per l'aria condizionata.

- elettrico: l'impianto elettrico è stato realizzato a norma della legge di riferimento dell'epoca di costruzione in materia di impianti ed alla vista non denuncia manomissioni.

Non è presente l'attestato di presentazione energetica.

Costituisce pertinenza dell'appartamento:

#### **A2) circostante area cortilizia entro la quale esiste fabbricatello di servizio**

Un fabbricatello di servizio con destinazione d'uso deposito e autorimessa venne costruito all'interno della area cortilizia che circonda il bene su tre lati.

Non è stato possibile entrare in questa area e tantomeno visitare l'edificio.

All'interno dell'area si segnala anche la presenza di un box metallico che non è stato possibile misurare e che probabilmente andrà rimosso.

#### **b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'immobile oggetto di esecuzione si trova nel comune di Sorbolo-Mezzani, di recente costituzione (anno 2019), loc. Parmetta, distante circa 10 km da Parma. Essa è un piccolo agglomerato urbano costituito principalmente da piccoli edifici destinati a civile abitazione e dotato di attività commerciali minime. Il più vicino centro abitato di riferimento è il comune di Sorbolo, posto a nord rispetto alla città capoluogo. Il comune di Sorbolo Mezzani fa parte di quella fascia di territorio costituito da piccoli comuni che da Mezzani a Polesine parmense passando attraverso Colorno, e minimi agglomerati urbani tipo Coltaro, Torricella, Gramignazzo fino a Roccabianca e Zibello trovandosi a ridosso del fiume Po compongono la "Bassa" parmense. Si tratta di un piccolo comune satellite del comune principale nella zona, in cui sono presenti infrastrutture di rilevanza, strutture commerciali di ogni genere. Mezzani, a sua volta composto da Mezzano Superiore e Mezzano Inferiore, è dotato di attività commerciali minime come

negozi di alimentari, bar/ristoranti, ma anche farmacia e ufficio postale ed è collegata con i centri più vicini e con Parma dal servizio pubblico di linee urbane ed extraurbane facenti capo a TEP s.p.a.

In passato il mercato immobiliare di questa zona era fortemente penalizzato dal clima umido e in certe stagioni difficilmente sopportabile, mentre ora i cambiamenti climatici degli ultimi anni hanno in qualche modo “omogeneizzato” il clima padano sia nella Bassa che nella zona precollinare.

## **6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

Il complesso è stato costruito prima degli anni '70.

L'u.i. oggetto di esecuzione si attesta su via Zerbini, che rappresenta una laterale diretta verso Nord dell'arteria che collega le due frazioni di Mezzano inferiore e superiore. Si tratta di una porzione di edificio risalente probabilmente ad inizio secolo scorso, formato da diverse unità abitative, concettualmente assimilabili alle più moderne “case a schiera”. La struttura è mista a muri portanti e alla vista denuncia uno stato di conservazione manutenzione appena sufficiente. Le finiture esterne sono composte da facciate intonacate. Il tetto, con struttura in legno presenta manto di copertura in coppi, i pluviali e i canali di gronda sono in rame. Il sistema di oscuramento e di protezione dei serramenti esterni, ove presente, è costituito da scuretti in legno e tapparelle.

L'ingresso alla porzione di fabbricato avviene attraverso una area cortilizia di proprietà, avente un'estensione maggiore di 1000 mq, sulla quale insiste un piccolo edificio accessorio avente destinazione ad autorimessa e ripostiglio.

Essi sono completamente indipendenti dalle proprietà confinanti con le quali non condividono accessi o servitù di sorta.

### **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 Mezzani qualifica con la tavola P6b1 del R.U.E. (documento 11) l'edificio che è incluso in zona classificata "residenziale di completamento di tipo 1" normata dall'Art.17 NTA.

Il PUG qualifica la zona dove insiste l'edificio come tessuto residenziale assoggetta all'intervento di qualificazione edilizia.

## **4. CONFORMITÀ**

La pratica edilizia presentata, riporta la planimetria del solo piano terreno: confrontandola con lo stato di fatto, il piano risulta conforme.

Per i restanti piani, lo scrivente non disponendo di alcuna planimetria depositata al comune, può effettuare un confronto solo con la planimetria catastale depositata nel 1995.

Da un confronto con questa, pur essendo lo stato attuale quasi conforme, si rileva qualche difformità al primo piano e al piano secondo, per sanare le quali occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria: si stima una spesa complessiva di € 4.000,00 compreso I.V.A. e compensi accessori.

Si rammenta che occorrerà anche rimuovere il box metallico dall'interno dell'area cortilizia.

## **IV**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **1. ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA**

Dalla visura catastale risulta esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento: specificatamente quanto all'abitazione unità immobiliare sita nel Comune di Sorbolo Mezzani e censita alla sezione 2 foglio 10, mappale 988, subalterno 1, cat. A/4 e quanto all'autorimessa unità immobiliare sita nel Comune di Sorbolo

Mezzani e censita alla sezione 2 foglio 10, mappale 988, subalterno 2, cat. C/6: le schede risultano aggiornate.

## **2. CONFORMITÀ / EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI NECESSARIE**

La planimetria è conforme, nonostante le lievi difformità.

### **VI**

#### **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;*

Nessuno.

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

I seguenti:

- Ipoteca Volontaria
- Ipoteca della riscossione
- Ipoteca della riscossione
- Pignoramento Immobiliare

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari del 01 maggio 2024 (doc 9) 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

**Civile abitazione da terra a tetto, in aderenza ad altro fabbricato, elevata di due piani oltre il piano terra con circostante area cortilizia entro la quale esiste fabbricatello di servizio**

**A1) Civile abitazione da terra a tetto, in aderenza ad altro fabbricato, elevata di due piani oltre il piano terra**

Piano terreno:

superficie utile  $1,00 \times 135,50 \text{ m}^2 = 135,50 \text{ m}^2$

cantina  $0,20 \times 9,22 \text{ m}^2 = 1,85 \text{ m}^2$

Piano Primo:

superficie utile  $1,00 \times 108,00 \text{ m}^2 = 108,00 \text{ m}^2$

superficie accessoria  $0,20 \times 18,00 \text{ m}^2 = 3,60 \text{ m}^2$

piano secondo:

superficie accessoria  $0,33 \times 108,00 \text{ m}^2 = 35,64 \text{ m}^2$

**A 2) fabbricatello accessorio**

superficie  $0,33 \times 62,00 \text{ m}^2 = 21,00 \text{ m}^2$

**A 3) circostante area cortilizia**

Superficie  $0,03 \times 1335,00 \text{ m}^2 = 40,05 \text{ m}^2$

Superficie commerciale totale  $345,65 \text{ m}^2$

## 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, la presenza di eternit. 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" II semestre 2023 reperiti dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio di Parma, per il comune di Sorbolo Mezzani, 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 **700,00 €/m<sup>2</sup>**.

**Il valore lordo complessivo del bene è stimato in € 241.955,00**

- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali:

complessivamente	€	4.000,00
restano	€	237.955,00
- Abbattimento Forfettario (20%)	€	237.955,00 x 0,2 = 47.591,00
Valore risultante	€	190.364,00

che si arrotondano a **€ 190.000,00 (diconsi euro centonovantamila/00)**.

### **4. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

Il valore finale del bene oggetto della presente relazione di stima è dunque pari a **€ 190.000,00 (diconsi euro centonovantamila/00)**.

**STATO DI POSSESSO**

**Occupato dall'esecutata.**

**IX**

**ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Nessuna

Parma, 01 maggio 2024

l'Esperto Stimatore

Ing. Domenico Celiberti

