



TRIBUNALE DI PARMA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA ALLA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1
DI APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON LOCALE AD USO AUTORIMESSA,
POSTO IN POLESINE ZIBELLO (PR), FRAZIONE VIDALENZO VIA MOGADISCIO N. 26

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 83/2024

GIUDICE: DOTT. DI CARLUCCIO SALVATORE

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: ING. GIULIO ROMANELLI

nominato con provvedimento in data 20/06/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 24/06/2024

ISTANZA DI PROROGA CONCESSA DAL GIUDICE: 17/09/2024

Parma, li 24/10/2024

E. E. Ing. Giulio ROMANELLI



RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

I

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

in qualità di proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Regime patrimoniale: stato libero

2. RECAPITI:

Utilizzati per la perizia :

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Quota di 1/1 di Proprietà dei seguenti immobili del Sig. _____ descritti al Catasto
fabbricati nel Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali:

Sez. Urb. 1, Foglio 12. p.lla 397 sub. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 3, R.C. Euro 178,18 (già Comune di Polesine Parmense Foglio 12, p.lla 51,sub. 1);

Sez. Urb. 1, Foglio 12. p.lla 397 sub. 6, cat. C/6, cl. U, mq.13, R.C. Euro 60,43 (già Comune di Polesine Parmense Foglio 12, p.lla 51,sub.6);

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

C'è sostanziale corrispondenza nella descrizione dei beni.

Si rimanda alla documentazione allegata agli atti per chiarimenti.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Nell'ambito generale dell'esecuzione immobiliare in oggetto, lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto del pignoramento costituisca **un unico lotto di vendita** e precisamente:

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, con annesso giardino pertinenziale e con locale ad uso autorimessa posto all'interno di un complesso immobiliare esistente nel Comune di Polesine Zibello, frazione Vidalanzo Via Mogadiscio 26

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I diritti reali relativi ai beni oggetto del pignoramento sono:

- Proprietà per la quota di 1/1 di **(ESECUTATO)**;

5. CREDITO FONDIARIO

In forza dell'atto Notaio ANNUNZIATA GRAZIA Repertorio 11897/3809 del 29/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** con Iscrizione a Ruolo nn. 14480/3661 del 31/05/2007, nei confronti del

sussistono i

presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

BENI IN POLESINE ZIBELLO, FRAZIONE VIDALENZO (PR),

Via Mogadiscio 26

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

in qualità di proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Quota di 1/1 della piena proprietà di _____ ;

Indirizzo:

Comune di Polesine Zibello, frazione Vidalenzo Via Mogadiscio 26

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.):

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra dello stabile denominato nel rogito come “corpo A”, con annesso giardino pertinenziale, composto da tre vani catastali quali ingresso con soggiorno dotato di angolo cottura , piccolo disimpegno, camera e bagno. Il corpo A comprende le porzioni immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i sub.1,2,3,4,12,13 e 14 . L'appartamento in oggetto è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 1**. L'appartamento ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale .

Vano ad uso autorimessa: Nel complesso residenziale è inoltre presente un “Corpo B Autorimesse”, comprendente le porzioni immobiliari ad uso autorimesse distinte con i sub.5,6,7,8,9,10 e 11. Il vano autorimessa in oggetto è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 6**.

Piano:

L'Appartamento è posto al piano terra del corpo A abitativo e il vano autorimessa è posto al piano terra del corpo B autorimesse

Superficie commerciale:

- superficie appartamento di civile abitazione: 45,00 mq ; superficie giardino pertinenziale = 174,00 mq; superficie commerciale appartamento e giardino pertinenziale = 53,70 mq
- superficie commerciale vano ad uso autorimessa: 15,00 mq

Estremi Catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, frazione Vidalenzo Via Mogadiscio 26 con i seguenti dati catastali

appartamento: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 Subalterno 1, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, Piano T superficie: Totale: 52 m2 -Totale escluse aree scoperte : 45 m2

Vano ad uso autorimessa: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 Subalterno 6, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m2 , Rendita: Euro 60,43, Piano T superficie: Totale: 15 m2

Confini: (tratti dagli atti e verificati in loco)

Il descritto appartamento identificato come sub.1 confina con gli appartamenti sub. 2 e 3 e via Mogadiscio

Il descritto locale autorimessa identificato come sub.6 confina con le autorimesse sub. 5 e 6 ed area comune

Eventuali Pertinenze e Accessori

Come da rogito si precisa che le aree scoperte e sottostanti gli impianti tecnologici a servizio di tutte le porzioni di immobili sono individuate come segue:

- l'accesso pedonale e carraio condominiale di cui al sub.15 risulta quale bene comune non censibile a servizio delle porzioni immobiliari di cui al subb. da 3 a 14;
- l'accesso pedonale condominiale e il vano scala di cui al sub 16 risulta quale bene comune non censibile a servizio delle porzioni immobiliari di cui al subb. 12,13 e 14.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

♦ *Stabile/Cespiti*: Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati “A” e “B”, con pertinenze scoperte ed impianti tecnologici di uso comune. Di questi, il complesso residenziale denominato “corpo A” comprende le porzioni immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i sub.1,2,3,4,12,13 e 14 . L’appartamento in oggetto è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 1**. L’appartamento ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale .

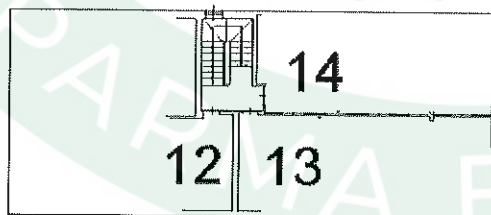
Il periodo di costruzione dell’area risale agli anni 2001/2003.

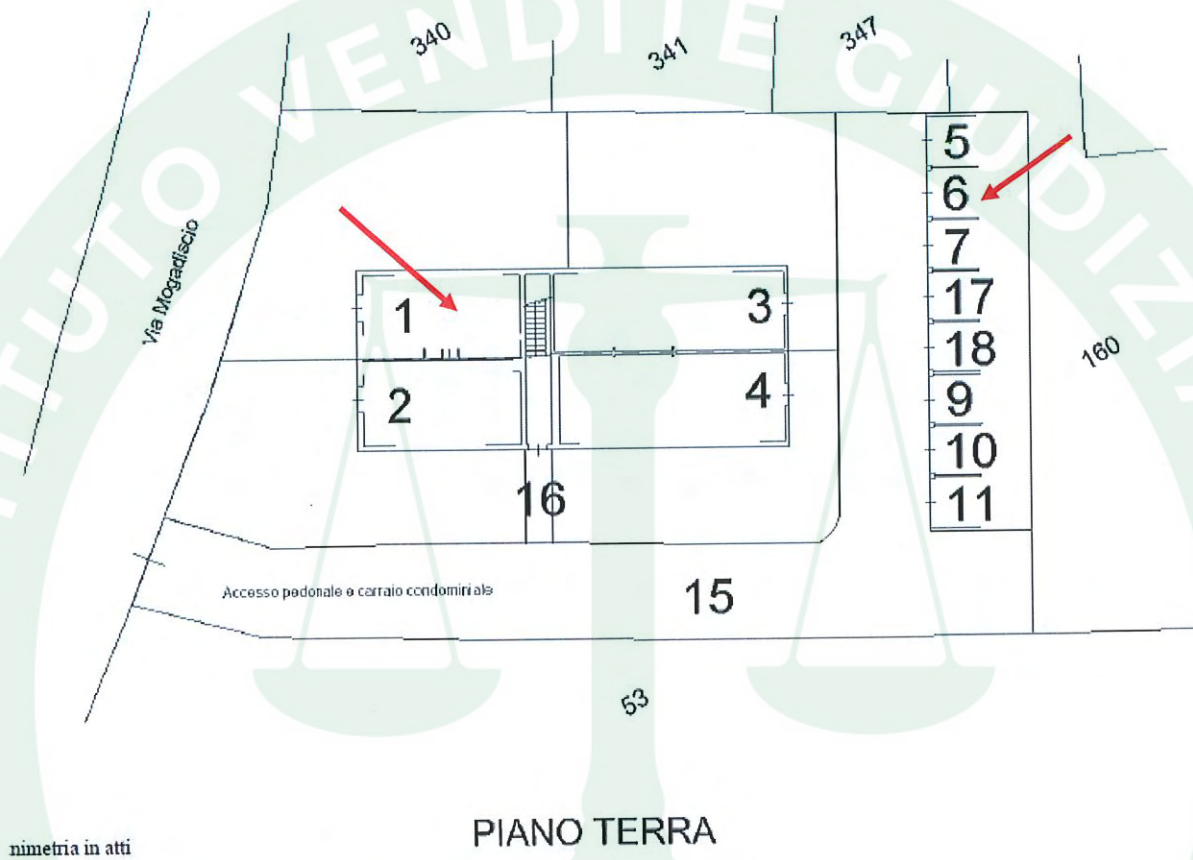
Nel complesso immobiliare è inoltre presente un “corpo B Autorimesse”, comprendente le porzioni immobiliari ad uso autorimesse distinte con i sub.5,6,7,8,9,10 e 11. Il vano autorimessa in oggetto è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 6**.

Come da rogito si precisa che le aree scoperte e sottostanti gli impianti tecnologici a servizio di tutte le porzioni di immobili sono individuate come segue:

- l’accesso pedonale e carraio condominiale di cui al sub.15 risulta quale bene comune non censibile a servizio delle porzioni immobiliari di cui al subb. da 3 a 14;
- l’accesso pedonale condominiale e il vano scala di cui al sub 16 risulta quale bene comune non censibile a servizio delle porzioni immobiliari di cui al subb. 12,13 e 14.

PRIMO PIANO







Vista esterna Corpo A residenziale da via Mogadiscio



Porta d'ingresso: realizzata con scuri in legno e serratura di sicurezza, che da accesso diretto all'appartamento dal giardino pertinenziale



Ingresso da via Mogadiscio privato sub.1



Vista da Google Maps da via Mogadiscio -stradello carrabile condominiale sub.15 di accesso
al Corpo B autorimesse



Vista esterna Corpo B autorimesse accessibile da stradello
carrabile condominiale sub.15



Locale ad uso autorimessa sub.6 inserito
nel Corpo B autorimesse

♦ *Cespiti:*

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra dello stabile denominato nel rogito come “corpo A”, con annesso giardino pertinenziale, composto da tre vani catastali quali ingresso con soggiorno dotato di angolo cottura , piccolo disimpegno, camera e bagno, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 1**. L’appartamento ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale .

Vano autorimessa posto al piano terra del “corpo B” con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 6**.

L’intero complesso è posto in Polesine Zibello, frazione Vidalenzo Via Mogadiscio 26

Superficie commerciale:

- superficie appartamento di civile abitazione: 45,00 mq ; superficie giardino pertinenziale = 174,00 mq; superficie commerciale appartamento e giardino pertinenziale = 53,70 mq
- superficie commerciale vano ad uso autorimessa: 15,00 mq

Composizione interna:

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra del corpo A residenziale, con annesso un bel giardino pertinenziale, che risulta composto da tre vani catastali quali ingresso con soggiorno dotato di angolo cottura , piccolo disimpegno, camera e bagno .

L'appartamento ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale .

Vano autorimessa posto al piano terra del “corpo B” , costituito da un unico vano accessibile dallo stradello carraio condominiale di cui al sub.15 che risulta quale bene comune non censibile a servizio anche delle autorimesse e in particolare dell'autorimessa in oggetto di cui al sub.6

Accessi:

L'appartamento ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale .

Il Vano autorimessa è accessibile dallo stradello carraio condominiale di cui al sub.15 che risulta quale bene comune non censibile a servizio anche delle autorimesse e in particolare dell'autorimessa in oggetto di cui al sub.6

Condizioni di Manutenzione:

Il comparto immobiliare è risalente come periodo di costruzione agli anni 2001/2003.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato condominiale e delle aree esterne risultano essere nel loro complesso buone.

L'abitazione e i locali accessori, così come il locale ad uso autorimessa, sono in un buono stato di conservazione. Necessita comunque di una buona pulizia straordinaria.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

APPARTAMENTO

- ♦ Porta d'ingresso: realizzata con scuri in legno e serratura di sicurezza, che da accesso diretto all'appartamento dall'area cortilizia pertinenziale privata. Si segnala che la tettoia in legno con sovrastante manto di copertura in coppi è in cattivo stato di manutenzione e sicurezza
- ♦ Porte interne: in legno tamburato.

- ◆ Infissi: le finestre e la portefinestre hanno telaio in legno verniciati color noce con vetro doppio. Sono inoltre dotate di zanzariere.
- ◆ Oscuranti: scuri in legno mordenzati color noce per finestre e portefinestre.
- ◆ Battiscopa: su tutto l'appartamento battiscopa in legno color noce ad eccezione del bagno che il rivestimento in ceramica
- ◆ Davanzali finestre e soglie portefinestre in piastelle di cotto.
- ◆ Pavimenti/rivestimenti: le stanze hanno i pavimenti in piastrelle di gres di dimensioni 35x35 cm con posa in diagonale.
- ◆ Per quanto riguarda le pareti sono intonacati e tinteggiati
- ◆ Il solaio strutturale di divisione tra piano terra e piano realizzato con travi e travetti con piastelle in cotto a vista sugli ambienti sottostanti
- ◆ La zona adibita a cucina/angolo cottura è collocata nella stanza soggiorno/pranzo posta all'ingresso dell'appartamento con affaccio diretto sull'area verde pertinenziale.
- ◆ Il marciapiede esterno è realizzato con autobloccanti color grigio



Porta d'ingresso: realizzata con scuri in legno e serratura di sicurezza, che da accesso diretto all'appartamento dall'area cortilizia pertinenziale privata



vista Soggiorno – sala da pranzo- angolo cottura



vista Soggiorno – sala da pranzo- angolo cottura



vista Soggiorno – sala da pranzo- angolo cottura



Disimpegno bagno-camera



camera

- ♦ Bagno: Come sanitari è presente il vaso a sedere di ceramica di color bianco con cassetta incassata, mancano al momento del sopralluogo il bidet e il lavabo, è invece presente la doccia con il box doccia. Il pavimento è in piastrelle di ceramica di dimensioni 35x35 cm con posa diagonale. Il rivestimento delle pareti è in piastrelle di ceramica di dimensioni 25x25 cm con mosaico intermedio e rivestimento fino ad un'altezza di 200 cm, mentre nella parte alta è intonacato e tinteggiato. Il soffitto è realizzato con travi e travetti con pianelle in cotto a vista sugli ambienti sottostanti. La finestra ha una singola anta con telaio in legno, vetro doppio.



Bagno



Bagno

- ◆ Locale ad uso autorimessa: il pavimento è in cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del muro posteriore realizzato in cemento armato faccia a vista. La copertura è in travetti e travetti di legno mordenzati coloro noce. Il portone è con bascula singola in lamiera.



Locale ad uso autorimessa



Locale ad uso autorimessa inserito nel Corpo B autorimesse

- Impianti:

L'impianto idraulico, elettrico, telefonico, citofonico e quello televisivo sono tutti eseguiti sottotraccia. L'impianto idro-termosanitario è di tipo termoautonomo ma alla data del sopralluogo non è più presente la caldaia a gas metano. E' invece presente il boiler ad accumulo per acqua calda sanitaria a gas metano marca Boschetti. L'impianto di distribuzione del riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio verniciati di bianco.

Nella richiesta del certificato di abitabilità presentato in data 14.05.2003 prot. 2795 con abitabilità rilasciata per decorsi i termini di legge e allegata poi alla presente perizia, è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 11/03/2003 dall'elettricista TRECANI Alfio e dichiarazione di conformità n.16/2003 dell'impianto termo-idro-sanitario e del gas metano rilasciata in data 10/03/2003 dall'idraulico BUIZZA Impianti.

Occorre comunque far verificare gli impianti da tecnici abilitati per attestarne la validità allo stato attuale.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il complesso residenziale nel quale è posizionato l'appartamento oggetto della presente perizia è posto nella frazione di Vidalenzo, nelle campagne intorno al paese principale di Polesine e di Zibello che è sede del Municipio. Il centro del paese di Zibello, fornito di tutti i principali servizi (negozi, scuole, banche, ecc.), dista poco più di 8 km. La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico locale che consente il collegamento con Polesine, con Zibello e con la città di Parma anche se la fermata non è nelle immediate vicinanze del complesso residenziale.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B", con pertinenze scoperte ed impianti tecnologici di uso comune. Di questi, il complesso residenziale denominato "corpo A" comprende le porzioni immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i sub.1,2,3,4,12,13 e 14. L'appartamento in oggetto è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 1**. L'appartamento ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale.

Il periodo di costruzione dell'area risale agli anni 2001/2003.

Nel complesso immobiliare è inoltre presente un "corpo B Autorimesse", comprendente le porzioni immobiliari ad uso autorimesse distinte con i sub.5,6,7,8,9,10 e 11. Il vano autorimessa in oggetto è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 6**.

- Accessi (pedonale e carrabile):

Come da rogito si precisa che le aree scoperte e sottostanti gli impianti tecnologici a servizio di tutte le porzioni di immobili sono individuate come segue:

-l'accesso pedonale e carraio condominiale di cui al sub.15 risulta quale bene comune non censibile a servizio delle porzioni immobiliari di cui al subb. da 3 a 14; L'appartamento sub.1 ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale .

- l'accesso pedonale condominiale e il vano scala di cui al sub 16 risulta quale bene comune non censibile a servizio delle porzioni immobiliari di cui al subb. 12,13 e 14.

- Piani:

Il fabbricato si sviluppa al piano terra e al piano primo . Il nostro appartamento si sviluppa al solo piano terra .

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

Come da rogito si precisa che le aree scoperte e sottostanti gli impianti tecnologici a servizio di tutte le porzioni di immobili sono individuate come segue:

-l'accesso pedonale e carraio condominiale di cui al sub.15 risulta quale bene comune non censibile a servizio delle porzioni immobiliari di cui al subb. da 3 a 14;

- l'accesso pedonale condominiale e il vano scala di cui al sub 16 risulta quale bene comune non censibile a servizio delle porzioni immobiliari di cui al subb. 12,13 e 14.

Non esiste l'Amministratore condominiale.

- Finiture condominio:

♦ *Facciate:* i prospetti di tutti i fabbricati che costituiscono il complesso residenziale sono intonacati e tinteggiati ; le finestre hanno gli scuri in legno mordenzati color noce . Non sono presenti balconi ma gli ingressi privati e condominiali sono coperti da tettoie in legno a vista con sovrastante manto di copertura in coppi che nel caso del sub.1 risulta essere in cattivo stato di manutenzione e sicurezza .

♦ *Lattoneria e pluviali:* lattoneria in lamiera preverniciata, con pluviali collocati all'esterno delle facciate dell'edificio.

♦ *Cornicioni:* E' presente un cornicione con mattone rustico faccia a vista su tutti i lati del fabbricato, gronde in lamiera e copertura con manto di coppi.

- ♦ *Recinzione esterna*: la recinzione lungo Via Mogadiscio e lungo lo stradello carrabile condominiale è realizzata con cordolo esterno in c.a a vista e recinzione sovrastante di tipo metallico. Le altre recinzioni di confine e di partizione interna sono realizzate in parte con cancellate metalliche ed in parte con rete metallica plastificata.
- ♦ *Pavimentazione area esterna condominiale*: L'appartamento ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale . Il marciapiede esterno privato è realizzato con autobloccanti color grigio. L'area pertinenziale è a giardino privato.
Il Vano autorimessa è accessibile dallo stradello carraio condominiale di cui al sub.15 che risulta quale bene comune non censibile a servizio anche delle autorimesse e in particolare dell'autorimessa in oggetto di cui al sub.6 e la pavimentazione esterna è inghiaiaata.
- ♦ *Copertura*: Il solaio strutturale del tetto a falde inclinate è realizzato con travi e travetti con pannelle in cotto a vista sugli ambienti sottostanti con sovrastante manto di copertura in tegole.

Dati dell'Amministratore

Non presente

6. STATO DI POSSESSO

Libero

Al momento del rilievo nell'immobile non risulta nessun residente.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle informazioni riportate nella documentazione allegata agli atti e da quanto reperito dal sottoscritto si evince che la provenienza ventennale degli immobili costituenti il lotto in oggetto è la seguente:

a (C.F.), la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Polesine Zibello Foglio 12. particella 397 sub. 1, particella 397 sub. 6 (già Comune di Polesine Parmense Foglio 12, particella 51 sub. 1, particella 51 sub. 6), è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2007 numero di repertorio 11896/3808 Notaio ANNUNZIATA Grazia sede Fiorenzuola d'Arda (PC) trascritto il 31/05/2007 n. 14479/8065 da potere di

la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Polesine Parmense Foglio 12 particella 51 sub.1 particella 51 sub.6 (già Comune di Polesine Parmense Foglio 12, particella 248 particella 51 è pervenuta par atto di compravendita del 05/04/2001 numero di repertorio

5395 Notaio RIBONI Laura sede di Busseto (PR) trascritto il 27/04/2001 nn. 7717/5262 da potere di

8. 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 legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;

Per i parametri urbanistici si rimanda al paragrafo 9.

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

ISCRIZIONE NN 14480/3661 del 31/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/05/2007, numero di repertorio 11897/3809 Notaio ANNUNZIATA Grazia sede Fiorenzuola d'Arda (PC)

A favore di

: la quota di 1/1, per diritto di proprietà

Contro

, capitale € 140.000,00 totale € 280.000,00 Durata 30 anni, grava su Polesine Parmense (PR) Via Mogadiscio n. 26 foglio 12, particella 51 subalterno 1 e particella 51subalterno 6 (oggi Polesine Zibello (PR) Via Mogadiscio n. 26, Sez Urbana 1, foglio 12, particella 397 subalterno 1 e particella 397 subalterno 6)

TRASCRIZIONE NN 22182/13994 del 27/10/2010 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 09/10/2010 numero di repertorio 5839 emesso dal Tribunale di Parma sede Parma

A favore di

(richiedente

Studio Legale De Angelis Scotti con studio in Parma, Via Farini 37

Contro

grava su Polesine Parmense (PR) Via Mogadiscio n. 26 foglio 12, particella 51 subalterno 1 e particella 51subalterno 6 (oggi Polesine Zibello (PR) Via Mogadiscio n. 26, Sez Urbana 1, foglio 12, particella 397 subalterno 1 e particella 397 subalterno 6)

TRASCRIZIONE NN 11761/8984 del 07/06/2024 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 21/05/2024 numero di repertorio 2455/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Parma sede Parma

A favore di (richiedente Avv. Alberto

SCOTTI cod. fisc. SCT LRT 45E22 G337Z con studio in Parma, Borgo Felino 29

Contro

grava su Polesine Zibello (PR) Via Mogadiscio n. 26 Sez Urbana 1, foglio 12, particella 397 subalterno 1 e particella 397 subalterno 6 .

Le informazioni sopra riportate sono tratte dalla documentazione prodotta in atti d'ufficio ai sensi dell'art. 567 c.p.c., oltre al controllo del sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, attraverso Ispezione Ipotecaria, allegata in calce alla presente.

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

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B", con pertinenze scoperte ed impianti tecnologici di uso comune. Di questi, il complesso residenziale denominato "corpo A" comprende le porzioni immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i sub.1,2,3,4,12,13 e 14 . L'appartamento in oggetto è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 1**. L'appartamento ha accesso diretto e privato su via Mogadiscio tramite il giardino pertinenziale .

Il periodo di costruzione dell'area risale agli anni 2001/2003.

Nel complesso immobiliare è inoltre presente un ""corpo B Autorimesse", comprendente le porzioni immobiliari ad uso autorimesse distinte con i sub.5,6,7,8,9,10 e 11. Il vano autorimessa in oggetto è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, con i seguenti dati catastali: Sez. Urb. 1 Foglio 12 Particella 397 **Subalterno 6**.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'archivio edilizio del Comune di Polesine-Zibello, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n.58/01 rilasciata dal Comune di Polesine Parmense in data 24.12.2001 con prot. n 5217 e intestata a
- Successiva variante alla Concessione Edilizia n.58/01 rilasciata in data 25.10.2002 con prot. n. 3892 e intestata a
- Concessione edilizia in sanatoria n.50/02 del 16.12.2002 prot 6031 e intestata a
- DIA N.07/2002 del 23.03.2002 per costruzione di recinzione perimetrale del lotto con creazione degli accessi privati e condominiali
- Certificato di agibilità e conformità presentato in data 14.05.2003 con prot. 2795 e abitabilità rilasciata essendo decorsi i termini di legge
- PDC Permesso di costruire in sanatoria n.005.2009 prot n.726 del 07.02.2009 relativo alla costruzione di n.2 autorimesse come integrazione alla pratica CE in sanatoria n.50/02 a completamento finale del corpo B autorimesse

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma:

Rispetto agli elaborati tecnici allegati alla variante alla Concessione Edilizia n.58/01 rilasciata in data 25.10.2002 con prot. n. 3892 e intestata a _____ validata dal Certificato di agibilità e conformità presentato in data 14.05.2003 con prot. 2795, sono state riscontrate difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento nello stato di fatto eseguito durante il sopralluogo, in particolare è stata demolita nella camera da letto, una porzione della parete del sottoscala, ricavando un ripostiglio sotto la rampa della scala e questa va ripristinata. Inoltre, è stato demolito un elemento architettonico quadrato nella zona centrale del bagno e anche questo va ripristinato.

Tale difformità, a parere delle scrivente, deve essere regolarizzata mediante un ripristino dello stato dei luoghi .

Oneri a carico del futuro acquirente stimati indicativamente in € 1.000,00

Per l'autorimessa presente nel "Corpo B autorimesse", rispetto agli elaborati tecnici allegati alla variante alla Concessione Edilizia n.58/01 rilasciata in data 25.10.2002 con prot. n. 3892 e intestata a _____

validata dal Certificato di agibilità e conformità presentato in data 14.05.2003 con prot. 2795, e al PDC Permesso di costruire in sanatoria n.005.2009 prot n.726 del 07.02.2009 relativo alla costruzione di n.2 autorimesse come integrazione alla pratica CE in sanatoria n.50/02 a completamento finale del corpo B autorimesse, non sono state riscontrate difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento nello stato di fatto eseguito durante il sopralluogo per cui, si può dare conformità urbanistico-edilizia, nelle ipotesi di tolleranze esecutive previste dall'art. 19 bis, commi 1 , 1 bis e 1 ter della L.R. n. 23/2004 e s.m.i. e delle ulteriori precisazioni indicate nella circolare Regione Emilia Romagna del 05/06/2018 P.G. 2018.0410371 ;

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio di Parma:

Rispetto all'elaborato grafico catastale depositato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, sono state riscontrate difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento nello stato di fatto eseguito durante il sopralluogo, in particolare è stata demolita nella camera da letto una porzione della parete del sottoscala , ricavando un ripostiglio sotto la rampa della scala e questa va ripristinata. Inoltre, è stato demolito un elemento architettonico quadrato nella zona centrale del bagno e anche questo va ripristinato.

Tale difformità, a parere delle scrivente, deve essere regolarizzata mediante un ripristino dello stato dei luoghi

Oneri tecnici stimati a carico del futuro acquirente € 0,00.

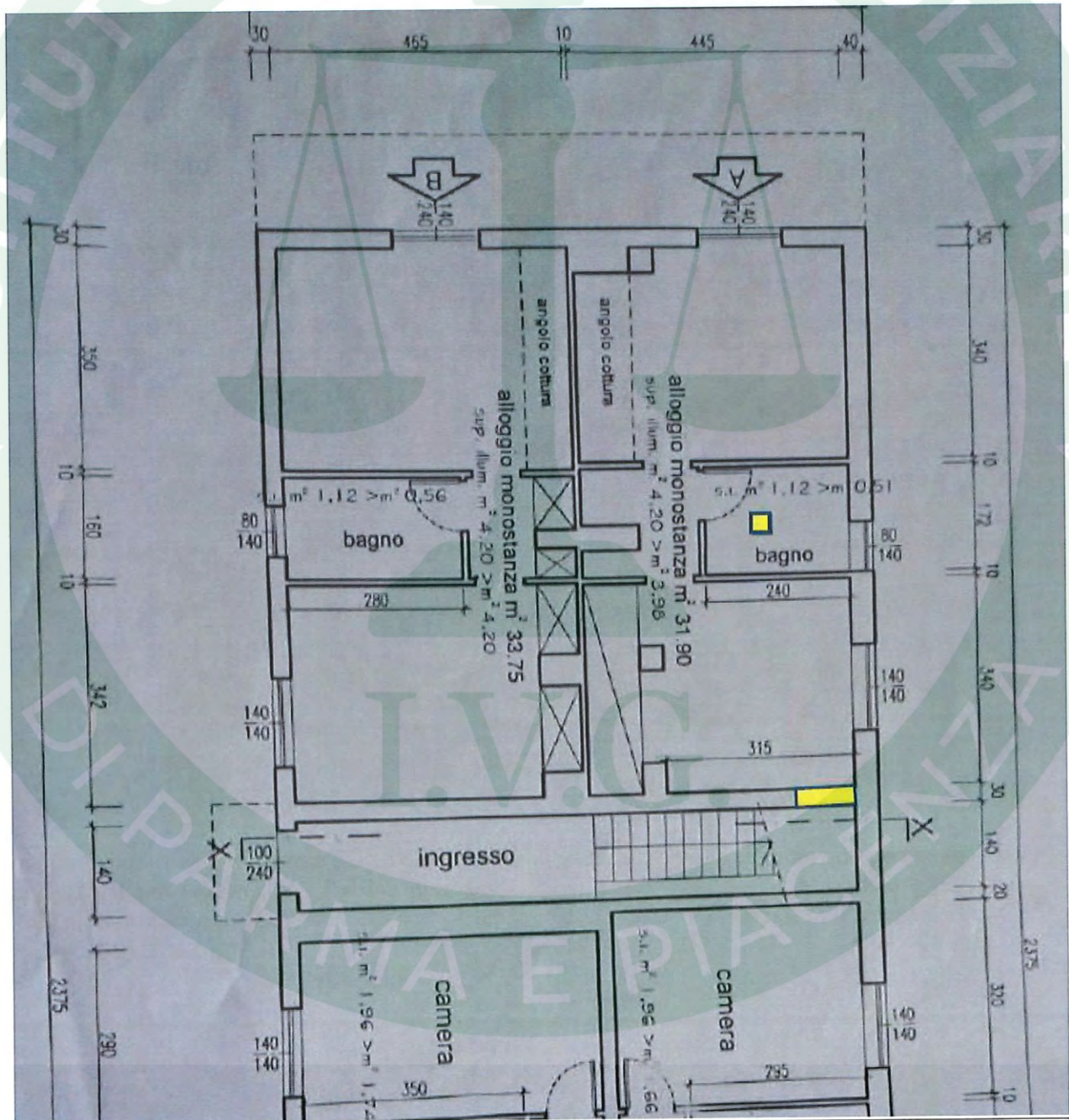
Per l'autorimessa presente nel "Corpo B autorimesse", rispetto all'elaborato grafico catastale depositato al Catasto fabbricati del Comune di Polesine Zibello, non sono state riscontrate difformità relativamente alla distribuzione interna.

PLANIMETRIE DI CONFRONTO – STATO REALE DEI LUOGHI

ABITAZIONE

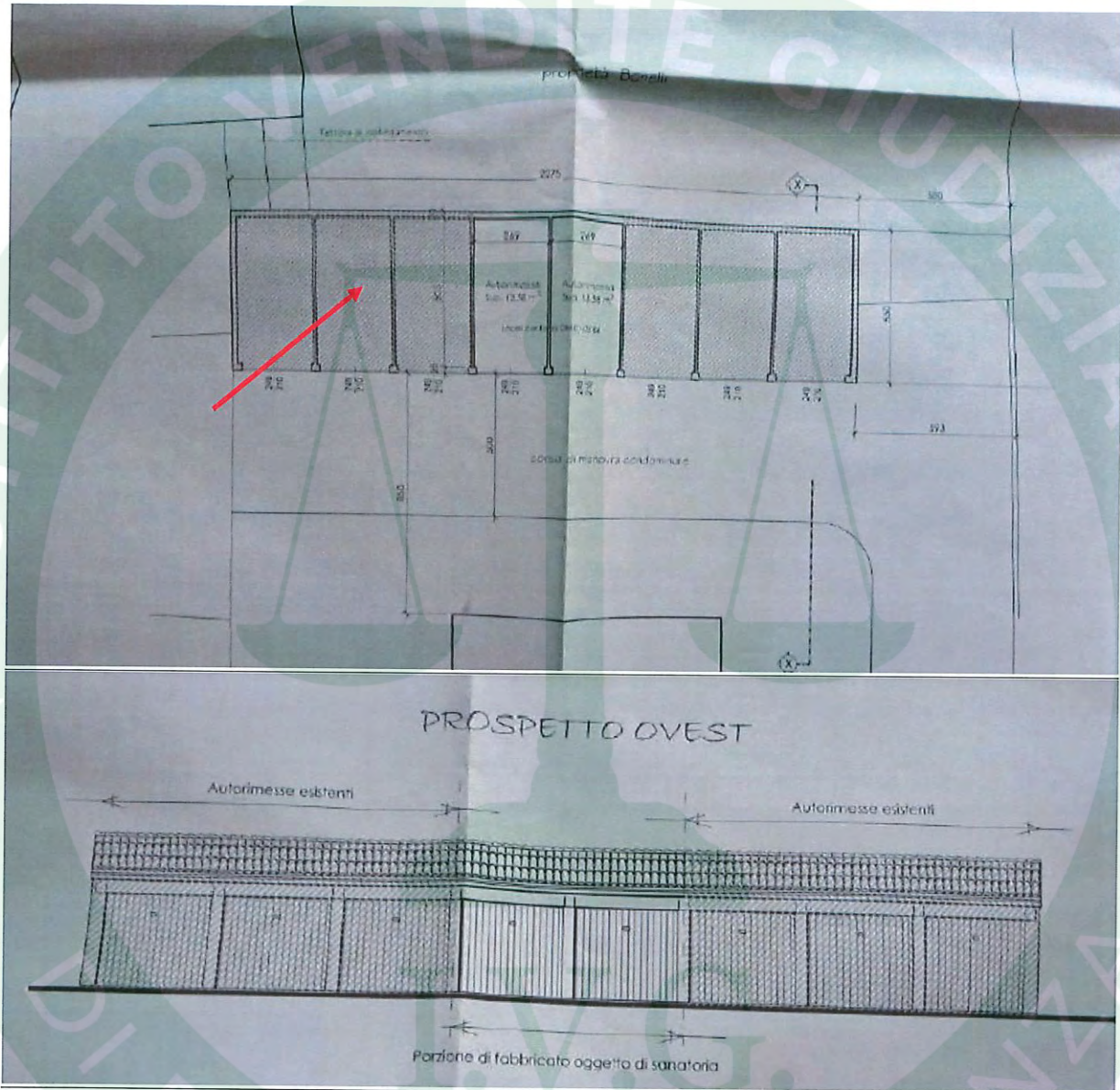
Legenda:

- **Giallo:** opere di ripristino da effettuare



Stralcio planimetria del piano terra ottenuta dallo stato finale di progetto della Variante alla C.E 58.2001 prot .3892.2002 con evidenza delle difformità riscontrate e i ripristini da effettuare

AUTORIMESSA – CORPO B AUTORIMESSE



Stralcio planimetria ottenuta dallo stato finale di progetto del PDC Permesso di costruire in sanatoria n.005.2009 prot n.726 del 07.02.2009 relativo alla costruzione di n.2 autorimesse come integrazione alla pratica CE in sanatoria n.50/02 a completamento finale del corpo B autorimesse . Non si evidenziano difformità

INQUADRAMENTO URBANISTICO

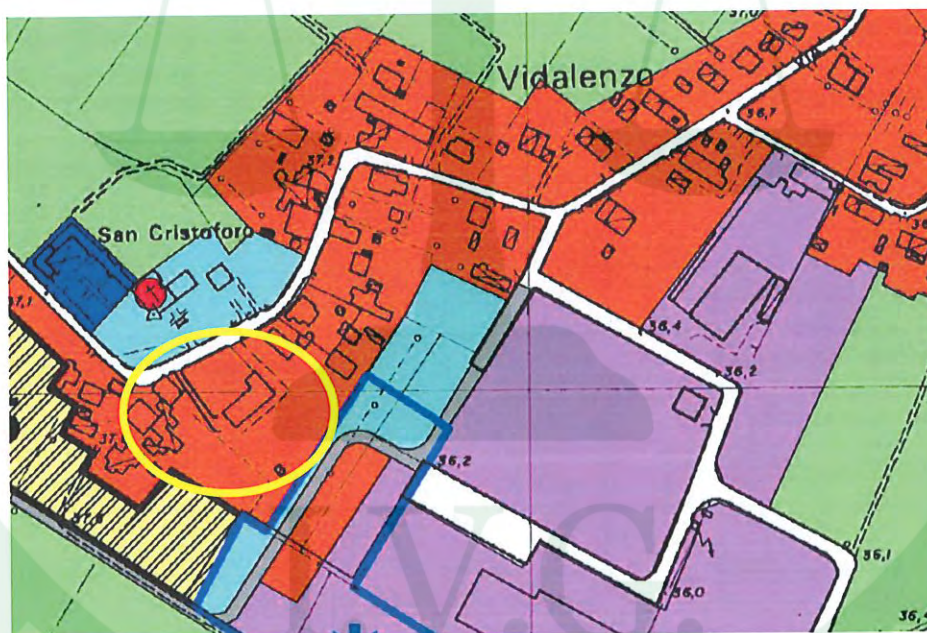
L'edificio è così individuato dagli strumenti della pianificazione urbanistica:

PSC VARIANTE 2017- LUGLIO 2018 - TITOLO III CAPO I AREE URBANIZZATE

Tav PSC 1.1

Articolo 27 - Ambiti residenziali misti ad altre funzioni

Sono aree diffusamente edificate, ad assetto urbanistico consolidato e che si caratterizzano per un tessuto edilizio residenziale misto con tipologie produttive per piccole attività industriali e artigianali e attività commerciali



10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Non esistono spese condominiali

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Non esistono spese condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Non esistono spese condominiali

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

La stima dell'immobile sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

La superficie commerciale è stata desunta dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali, oltre che da un rilievo in loco e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà; il criterio di valutazione in generale è il seguente:

ELEMENTO	COEFF.	NOTE
Muro esterno	100%	Fino ad uno spessore max di 50 cm
Muri divisorii tra diverse proprietà	50%	Fino ad uno spessore max di 25 cm
Muri divisorii tra parti comuni	50%	Fino ad uno spessore max di 25 cm
Pareti interne	100%	-
Superficie abitativa netta	100%	-
Scala interna di proprietà	100%	Conteggiata su un solo piano
Sottotetto non abitabile Pertinenze/Cantina/Legnaia	30%	-
Balconi	30%	
Portici e logge	50%-75%	-
Area cortilizia / giardino	5% - 10%	In funzione dell'estensione, della zona e dell'andamento del terreno.
Autorimessa	100%	Riferito al valore commerciale per la tipologia del locale.

Superfici commerciali:

LOCALE	SUPERF. LORDA (mq)	COEFF.	SUPERF. COMMERC. (mq)
<i>Abitazione</i>	45,00	1,00	45,00
<i>Area verde pertinenziale</i>	174,00	0,05	8,70
TOTALE			53,70

- *Superficie commerciale abitazione con area a verde: 53,70 mq*

LOCALE	SUPERF. LORDA (mq)	COEFF.	SUPERF. COMMERC. (mq)
<i>Autorimessa</i>	15,00	1,00	15,00
TOTALE			15,00

- *Superficie commerciale locale ad uso autorimessa: 15,00 mq*

- Caratteristiche interne ed esterne:

Vedi punti 4 e 5 della presente relazione.

- Stato di manutenzione:

Come detto ai punti 4 e 5 della presente relazione, il condominio è risalente come periodo di costruzione agli anni 2001/2003.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato condominiale e delle aree esterne risultano essere nel loro complesso buone.

L'abitazione e i locali accessori, così come il locale ad uso autorimessa, sono in un buono stato di conservazione. Necessita comunque di una buona pulizia straordinaria.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

La stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti ed dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera),

le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'alloggio e delle sue appendici, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Il valore di stima, viene determinato comparando il bene con la media delle quotazioni immobiliari di analoghi immobili ubicati nella zona e a riguardo lo scrivente prende come riferimento due banche dati che rilevano i valori medi delle compravendite di immobili nella zona di riferimento.

Per l'appartamento con verde pertinenziale la prima banca dati è la **Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio 1° sem 2024 presa per la fascia/zona Extraurbana /zona agricola del Comune di Polesine Zibello** come zona urbanistica degli immobili in oggetto, da cui si riporta l'ultimo dato disponibile:

Il dati (min e max) riportati riguardano immobili usati e non nuovi, ma non tengono in considerazione il livello di piano e le caratteristiche intrinseche (posizione, distribuzione interna, luminosità e orientamento, salubrità, necessità di adeguamento impianti, classe energetica, stato di manutenzione, ecc.).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: POLESINE ZIBELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valor
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	360	510	L	

La seconda è sempre la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio 1° sem 2024 “ presa in questo caso per la fascia/zona Centrale /Polesine Parmense (Viste le condizioni buone della casa nel suo contesto) da cui si riporta l'ultimo dato disponibile:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: POLESINE ZIBELLO

Fascia/zona: Centrale/POLESINE PARMENSE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	710	L
Box	NORMALE	210	305	L
Ville e Villini	NORMALE	710	940	L

Mentre per l'autorimessa la banca dati di riferimento è sempre la **Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio 1° sem 2024** “ presa in questo caso per la fascia/zona **Centrale /Polesine Parmense** (Viste le condizioni buone della casa nel suo contesto) da cui si riporta l'ultimo dato disponibile:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: POLESINE ZIBELLO

Fascia/zona: Centrale/POLESINE PARMENSE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	710	L
Box	NORMALE	210	305	L
Ville e Villini	NORMALE	710	940	L

Conclusioni:

A seguito anche di ricerche di mercato presso agenzie immobiliari per appartamenti analoghi di zona e Viste le condizioni intrinseche degli immobili oggetto della presente perizia, lo scrivente ritiene che il valore di riferimento da prendere in considerazione per la stima dell'appartamento sia il valore medio tra i due valori massimi delle due banche dati e pertanto definisce i seguenti valori unitari:

- Valore unitario di riferimento (abitazione con verde pertinenziale): = $(510,00+710,00) / 2 =$

610,00€/mq;

mentre per l'autorimessa è la media tra il valore massimo e minimo riportato dalla banca dati succitata:

- Valore unitario di riferimento (locale ad uso autorimessa): = $(210,00+305,00) = 257,50$ €/mq;

Questo valore viene moltiplicato per i coefficienti sulle caratteristiche intrinseche dell'immobile:

1	Posizione (posizione tranquilla in zona residenziale, in piccola frazione di paese ma non prossima ai servizi)	0,9
2	Distribuzione interna (ben distribuita internamente, piano terra)	1,0
3	Luminosità e orientamento (luminosità adeguata affaccio su due lati a piano terra,)	1,0
4	Salubrità (si evidenziano leggeri fenomeni di muffa sulle pareti)	1,0
5	Necessità di adeguamento impianti (esiste la dichiarazione di conformità degli impianti). Occorre fare una verifica tecnica allo stato attuale	1,0
6	Classe energetica (Non determinata ma indicativamente bassa)	0,9
7	Stato di manutenzione (buono) necessita assolutamente di una pulizia straordinaria	0,9
	SOMMA COEFFICIENTI	6,7
	MEDIA COEFFICIENTI = $6,7/7 \implies$ approssimato	0,96

Riassumendo:

* Valore unitario di stima dell'abitazione con area verde pertinenziale = €/mq $610,00 \times 0,96 =$
€/mq 585,60

* Valore unitario di stima del locale ad uso autorimessa = €/mq $257,50 \times 0,96 =$ €/mq 247,20

Il valore commerciale è calcolato moltiplicando il valore unitario commerciale unitario rilevato dalle quotazioni medie di mercato, alla superficie commerciale (calcolata nel paragrafo precedente):

- **Abitazione con area verde pertinenziale:** mq. 53,70 x €/mq 585,60 = € 31.446,72 in

arrotondamento => € 31.446,00

- **Locale ad uso autorimessa:** mq. 15,00 x €/mq. 247,20 = € 3.708,00

VALORE TOTALE LOTTO UNICO: abitazione con area verde pertinenziale + locale ad uso autorimessa = € 31.446,00 + € 3.708,00 = € 35.154,00

- *Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali:* € 1.000,00

- *A dedurre "Abbattimento Forfettario" (15%) dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e sull'assenza di garanzia per vizi occulti, pari a:*

$€ 35.154,00 \times 0,15 = € 5.273,10$

Valore finale intera proprietà = € 35.154,00 - € 1.000,00 - € 5.273,10 = € 28.880,90 in

arrotondamento => € 28.800,00

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale della quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto è pari a:

€ 28.800,00

(diconsi euro ventottomilaottocento/00)

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a:

Imposta di registro

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 29/08/2024, in assenza dell'esecutato con le chiavi fornite dal Custode Giudiziario IVG di Parma.

* * *

Certo di aver ben adempiuto al gradito incarico conferitomi, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni che si ritenessero necessarie.

Parma, li 24/10/2024

E. E. Ing. Giulio ROMANELLI



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giulio Romanelli", written over the professional seal.



ALLEGATI:

- **Modello Riassuntivo E.I. 83.2024**

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:

- 01) Certificato di residenza
- 02) Certificato di stato libero
- 03) Avviso inizio operazioni
- 04.1) visura storica fg12 mapp 397 sub.1
- 04.2) visura storica fg12 mapp 397 sub.6
- 05.1) Planimetria catastale mapp 397 sub1
- 05.2) Planimetria catastale mapp 397 sub16
- 05.3) Estratto di mappa fg 12 mapp 397
- 05.4) Elaborato planimetrico fg 12 mapp 397
- 06) Planim stato reale luoghi E.I. 83-24
- 07) Docum Fotog E.I. 83-24
- 08.1) CE 58.2001
- 08.2) VAR.ALLA C.E 58.2001 PROT 3892.2002
- 08.3) C.E IN SANATORIA 50.02 PROT 6031.2002
- 08.4) DIA 07.2002 RECINZIONE ESTERNA
- 08.5) ABITABILITA' PROT 2795 14.05.2003
- 08.6) PDC 05.2009 IN SANATORIA
- 09) Istanza di proroga concessa al CTU
- 10) Ispez Ipotecaria 23.10.24
- 11) copia atto rogito dott. Annunziata
- 12) Allegato A E.I. 83.2024
- 13) Perizia E.I. 83-24 x privacy