

## TRIBUNALE CIVILE DI PARMA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N.48/2022

### Relazione Peritale di Stima

Edificio monofamiliare composto da piano terra, piano primo e sottotetto non abitabile sito in Zibello (PR), via Giacomo Matteotti n.25.

#### PREMESSA E CONTROLLO PRELIMINARE

La sottoscritta ing. Susanna Dondì - Ingegnere libero professionista con studio in Parma borgo Collegio Maria Luigia n.17 (C.F.: iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n.1283\_A - iscritta nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n.217 dal 20 ottobre 1992

#### AVENDO RICEVUTO

in data 26/09/2022 nomina di **esperto estimatore** dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Parma dott.ssa Filomena Errico, relativamente all'istanza n.57/2022 RGE (ALLEGATO 1), ha prestato giuramento in forma telematica alla Cancelleria il giorno 28/09/2022.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine 90 giorni dall'accettazione dell'incarico per redigere la perizia di stima ed effettuare il deposito telematico in modalità pct, arrivando al termine del **27 dicembre 2022**. A seguito di richiesta della sottoscritta, il Giudice concede proroga di 30 giorni per il deposito della relazione peritale di stima prorogando l'iniziale scadenza del 27 dicembre 2022 al successivo **26 gennaio 2023**, nel rispetto dei termini procedurali dell'udienza fissata il giorno 01 giugno 2023.

Copia della perizia sarà inviata alle parti da parte del perito al momento del deposito, e comunque entro 30 giorni dalla **udienza fissata per il giorno 01/06/2023**.



Formula integrale del quesito è prodotta in ALLEGATO 1, e prevede il

### CONTROLLO PRELIMINARE

della documentazione di cui all'art.567, secondo comma del Codice Civile, riportato in ALLEGATO 2. Il CTU incaricato ha subito effettuato tutti i controlli rilevando il rispetto dell'art.567, e la continuità e consecutività degli atti che non ostano in alcun modo la vendita dell'immobile oggetto di perizia. Specifica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Sono riportati di seguito: ALLEGATO 3\_Certificati di matrimonio e residenza; ALLEGATO 4\_Avvio delle operazioni peritali.

### RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

**Quesito 1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti in vendita.**

Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Polesine Zibello (PR) e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Polesine Zibello. Nel complesso costituiscono edificio monofamiliare composto da piano terra, piano primo e sottotetto non abitabile, catastalmente descritti come di seguito:

- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), località zona artigianale, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.1** (già M 477/2 C/6 di 20 m<sup>2</sup>), Rendita € 39,25, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 m<sup>2</sup>;
- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.2** (già M 477/4 C/3 50 m<sup>2</sup>), Rendita € 126,53, Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 50 m<sup>2</sup>;
- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT-1 Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.3** (già M 477/5 A/3 di Vani 6,5), Rendita € 453,19, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;
- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.4** (già M 478 C/6 di 33 m<sup>2</sup>), Rendita € 64,76, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m<sup>2</sup>.

Gli immobili risultano Accatastati con Scheda di Nuova Costruzione Protocollo 530 del 1991(relativa al Comune di Zibello).

I Dati di cui sopra sono stati variati con Variazione Territoriale in data 1.1.16 LR 20 del 23.11.15 con trasferimento M174 Comune di Zibello a polesine Zibello Sez B del Comune di Zibello.

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità di cui sopra era originariamente indicato al CT Foglio 8 M 83/b da epoca anteriore al 1976; Il Mappale 397 compare già indicato come tale nella storica Catastale già nel Comune di Zibello e



successivamente nel Comune di Polesine Zibello (a seguito della Variazione Territoriale del 2016). Figura come Ente Urbano di 310 m<sup>2</sup>.

Vista la composizione e la consistenza dell'immobile pignorato, non si ritiene opportuno costituire più lotti di vendita.

Planimetrie e mappa catastale sono riportate in ALLEGATO 5.

**Quesito 2) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.**

Con Atto di Vendita di Lotti di terreno raccolto dal Segretario del Comune di Zibello in data 3.5.67 Rep.249 Trascritto a Parma in data 30.5.67 al N° 3589RP, il Comune di Zibello vendeva

il Terreno in Zibello di cui al CT Foglio 8 M 83/b di Mq 310 e Foglio 8 M 83/a di Mq 410.

Come risulta da autorizzazione di Abitabilità prot.1621 in data 28 marzo 1971, la costruzione del fabbricato è iniziata il 27 luglio 1967 e terminata il 10 marzo 1971.

Dall'esame della concessione edilizia n.03 del 29/05/98, si evince che gli elaborati cartografici a corredo sono rappresentativi della situazione attuale (v. ALLEGATO 8 TITOLI EDILIZI).

**Quesito 3) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.**

Come risulta da autorizzazione di Abitabilità prot.1621 in data 28 marzo 1971, la costruzione del fabbricato è iniziata il 27 luglio 1967 e terminata il 10 marzo 1971.

Dall'esame della concessione edilizia n.03 del 29/05/98, si evince che gli elaborati cartografici a corredo sono rappresentativi della situazione attuale (v. ALLEGATO 8 TITOLI EDILIZI).

**Quesito 4) NON PERTINENTE**

**Quesito 5) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto.**

Pag. 3 a 9



Nell'atto di pignoramento si dichiara di sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili siti nel Comune di Polesine Zibello (PR) censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Polesine Zibello, così distinti:

- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), località zona artigianale, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.1** (già M 477/2 C/6 di 20 m<sup>2</sup>), Rendita € 39,25, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 m<sup>2</sup>;
- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.2** (già M 477/4 C/3 50 m<sup>2</sup>), Rendita € 126,53, Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 50 m<sup>2</sup>;
- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT-1 Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.3** (già M 477/5 A/3 di Vani 6,5), Rendita € 453,19, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;
- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.4** (già M 478 C/6 di 33 m<sup>2</sup>), Rendita € 64,76, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m<sup>2</sup>.

Dalla verifica effettuata, vi è esatta rispondenza fra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastale di cui agli ALLEGATI 4 e 5.

NON RISULTA VOLTURATA L'INTESTAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.

**Quesito 6) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.**

La data di notifica del pignoramento è il 17/05/2022.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 26/05/2022 ai nn. 8648 R.P., 11787 R.G..

Catastralmente le Unità Oggetto della presente Visura risultano intestate per il Diritto di Intera Proprietà a persona deceduta come indicato oltre nella cronistoria degli Atti traslativi: **NON RISULTA VOLTURATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA a FAVORE DELL' ESECUTATA.**

**Quesito 7) Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento.**



DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: Gli immobili sono oggetto di **esecuzione Immobiliare a seguito di Pignoramento Immobiliare trascritto a Parma in data 26/05/2022 ai nn. 8648 R.P., 11787 R.G.**

Il ventennio antecedente al pignoramento inizia il 26/05/2002.

### **CRONISTORIA**

Con Atto di Vendita di Lotti di terreno raccolto dal Segretario del Comune di Zibello in data 3.5.67 Rep.249 Trascritto a Parma in data 30.5.67 al N° 3589RP, il Comune di Zibello vendeva il Terreno in Zibello di cui al CT Foglio 8 M 83/b di Mq 310 e al Foglio 8 M 83/a di Mq 410.

Nell'Atto si precisava che le due aree sono gravate di servitù di passaggio a favore restante proprietà comunale e di quanti ne abbiano diritto a pedoni o veicoli in genere per accedere alla strada provinciale per Cremona e a Vicolo Dognini e viceversa su striscia terreno larga M 4,00 dal muro di nord est del fabbricato di proprietà comunale contro cui termina il terreno venduto. A sua volta il terreno venduto avrà diritto di passaggio nel restante terreno di proprietà comunale onde accedere a pedoni o veicoli in genere alla Strada Provinciale di Cremona e viceversa a mezzo di passaggio della larghezza di m 6, misurati dall'angolo est del fabbricato di proprietà comunale. Tale servitù cesserà al momento della costruzione della nuova strada che congiunge la Strada Provinciale di Cremona con Via Romea attraverso Vicolo Dognini lungo il lato sud ovest in aderenza al confine con la proprietà mediante la demolizione per una larghezza di M 6 degli attuali fabbricati di Proprietà comunale. In Atto si garantiva libertà da ogni forma di gravame o prelazione.

In data 25.5.95 decedeva il sig. XX (Denuncia Successione registrata a Fidenza il 21.11.95 al N° 599 Vol.502 Trascritta a Parma in data 5.10.02 al N° 13361RP) e gli immobili di cui a Foglio 8 M 477/1 e 2 e Scheda Protocollo 530/91 passavano per Legge alla Moglie al Figlio in ragione di 1/6 ciascuno di Proprietà.

In data 20.3.97 decedeva la sig.ra XX (Denuncia di Successione registrata a Fidenza in data 16.10.97 Rep.480 Vol.504 Trascritta a Parma in data 3.11.03 al N° 16966RP. Cadeva in Successione la quota di ½ del fabbricato di cui a M 477/1 e 2 con Scheda Protocollo 530 del 1991 che passava per Legge al Figlio.

In data 19.4.2014 decedeva il sig. (Denuncia di Successione registrata a Fidenza in data 9.12.16 al N° 396 Vol.9990 Trascritta a Parma in data 13.11.17 al N° 14754R), disponendo delle sue sostanze con Testamento Olografo pubblicato dal Notaio Laura Riboni in data 27.8.14 Rep.33286, con cui nominava erede universale l'esecutata.

NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA come da Elenco ATTI aggiornato a tutto il 22.12.2022 in ALLEGATO 9.

Dall'apertura della Successione di cui sopra non risultano altri Atti traslativi Trascritti relativamente agli immobili oggetto di Visura.



## **GRAVAMI EMERSI NEL VENTENNIO E ANCORA IN ESSERE**

1. VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N° 8648RP in data 26.5.2022 che colpisce le unità di cui a Sez 2 Foglio 8 M 397 subalterni 1 2 3 4.

Altre formalità non relative agli immobili pignorati.

### **Quesito 8) determinare il valore degli immobili pignorati**

Superficie commerciale edificio = 250,51 mq

Superficie commerciale comprese le pertinenze esterne = 265,26 mq

L'immobile non costituisce condominio.

Per rispondere al quesito e conoscere i più attendibili valori di mercato della zona, la CTU si è rivolta ad agenzie immobiliari locali. Nel raggio di 1.000 metri dall'immobile in oggetto, i valori riscontrati per villa unifamiliare in buono stato/abitabili con area cortilizia di proprietà, sono compresi da un minimo di 350 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 710 €/m<sup>2</sup>.

Dalla lettura dei dati della banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Parma, il prezzo richiesto per un villino indipendente in vendita a Polesine Zibello in località Zibello, di fascia media per la zona è pari a 550 €/m<sup>2</sup>; valore assolutamente in linea con quanto rinvenuto per le compravendite a livello locale.

Ulteriore verifica comparativa è stata fatta con immobili simili per caratteristiche ed ubicazione descritti nel sito web IVG Parma.

Descrizione: casa unifamiliare occupata dall'esecutata, ubicata in via Giacomo Matteotti n.25 angolo stradello privato, a Zibello Comune di Polesine Zibello.

L'edificio unifamiliare con cortile di proprietà di m<sup>2</sup> 148, si articola su due livelli abitabili, PT e P1, oltre sottotetto non abitabile. Il PT è composto da n.2 garage, cantina, n.2 ampi vani/laboratorio, cantina, ufficio, 2 piccoli bagni, corridoio di ingresso.

Il P1 è composto da soggiorno con ampio terrazzo, n.2 camere da letto matrimoniali, bagno e cucina. Scala interna di collegamento ai piani; sottotetto non abitabile (v. ALLEGATO 7 - Rilievo fotografico).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi buono. I serramenti interni sono in legno di qualità economica, quelli esterni sono in alluminio. Le finestre e porte finestre sono dotate di zanzariere e chiuse da avvolgibili; le finestre del piano terra sono altresì dotate di inferriate di sicurezza. I portoni di ingresso dei due garages sono in legno basculanti di H 2,10 metri.

Il sottotetto è al grezzo, dotato di finestrelle con serramenti in legno e abbaini con serramenti in alluminio.

Il terrazzo è dotato di ringhiera, è parzialmente coperto da una struttura in legno amovibile, dotata di illuminazione.



Risultano degradati i serramenti interno ed esterni (ad esempio la finestra della cucina è mantenuta chiusa con nastro adesivo) e gli avvolgibili di alcune stanze non consentono l'apertura con illuminazione naturale e aerazione dei locali (dalla camera da letto sud non è accessibile il balcone). Le pareti di tutti i locali mostrano evidenti segni di umidità. I sanitari del bagno sono anch'essi deteriorati e malfunzionanti.

Il riscaldamento è a gas con radiatori in ciascuna stanza abitabile; i fancoil dell'aria condizionata sono posti al piano primo nel soggiorno e nel corridoio della zona notte, al piano terra nel locale nominato come laboratorio nella cartografia (utilizzato come camera). Gli impianti elettrico e idraulico sono funzionanti.

La pavimentazione dell'alloggio è in ceramica di diverse pezzature e disegni nelle diverse stanze, sia nella zona giorno che nelle camere; in marmaglia nella scala, nell'ingresso al piano terra e nel locale ad uso ufficio. La pavimentazione del garage ex laboratorio è in battuto di cemento.

L'immobile lambisce la zona del centro storico di Zibello, si inserisce in un contesto residenziale di case unifamiliari e bifamiliari con parcheggi e aree verdi.

#### Procedura di calcolo

*Definizione di valore di mercato: importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti.*

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione/mq x coefficienti di merito

Dai calcoli eseguiti il corff. Di merito risulta pari a -5%.

Utilizzando il metodo descritto si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita del bene così descritto: **casa unifamiliare ubicata in via Giacomo Matteotti n.25 angolo stradello privato, nel cento urbano di Zibello, in Comune di Polesine Zibello. L'edificio unifamiliare con cortile di proprietà di m<sup>2</sup> 148, si articola su due livelli abitabili, PT e P1, oltre sottotetto non abitabile. Il PT è composto da n.2 garage, cantina, n.2 ampi vani/laboratorio, cantina, ufficio, 2 piccoli bagni, corridoio di ingresso. Il P1 è composto da soggiorno con ampio terrazzo, n.2 camere da letto matrimoniali, bagno e cucina. Scala interna di collegamento ai piani.**

Il bene è censito al Catasto Fabbricati come di seguito specificato:

- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), località zona artigianale, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.1** (già M 477/2 C/6 di 20 m<sup>2</sup>), Rendita € 39,25, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 m<sup>2</sup>;
- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.2** (già M 477/4 C/3 50 m<sup>2</sup>), Rendita € 126,53, Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 50 m<sup>2</sup>;



- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT-1 Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.3** (già M 477/5 A/3 di Vani 6,5), Rendita € 453,19, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani;
- Comune di POLESINE ZIBELLO (M367) (PR), via Giacomo Matteotti n.25, PT Sez. Urb. 2, **Foglio 8, Part.397 sub.4** (già M 478 C/6 di 33 m<sup>2</sup>), Rendita € 64,76, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m<sup>2</sup>.

$(265,26 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq}) \times 95\% = 138.600,00 \text{ €}$  (centotrentottomilaseicento/00 euro)

**VALORE DEL BENE: 138.600,00 €** (centotrentottomilaseicento/00 euro)

**Quesito 9) Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al GE per l'autorizzazione.**

Per loro natura gli immobili formano un unico lotto.

**Quesito 10) Ad accertare lo stato di possesso del bene**

L'immobile pignorato composto come in precedenza descritto, è in uso all'esecutato.

**Quesito 11) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Non risulta.

**Quesito 12) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

La documentazione richiesta è riportata negli ALLEGATI 7 e 8.

Parma, li 25.01.2023

Ing. Susanna Dondi

ALLEGATI:

allegato 1: incarico dell'esperto stimatore

allegato 2: controllo preliminare

allegato 3: certificati di residenza e di matrimonio

allegato 4: comunicazione di inizio operazioni peritali e contestuale sopralluogo



allegato 5: Estratto di mappa e Planimetrie catastali  
allegato 6: visura attuale e visura storica  
allegato 7: documentazione fotografica  
allegato 8: titoli edilizi  
allegato 9: ispezione ipotecaria  
allegato 10: atto di provenienza del bene - testamento  
allegato 11: scheda riepilogativa per pubblicità commerciale

