



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 63/20**

**GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO:** [REDACTED]

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI**

nominato con provvedimento in data 28/02/2022

**QUESITO:** Si rinvia al provvedimento di nomina.

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 31 marzo 2022**

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)



## CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., rilevando che è stata depositata la documentazione di catasto e conservatoria.

Tale documentazione copre il ventennio anteriore alla data del pignoramento, risalendo fino ad un acquisto del 19.3.1966, permettendo di risalire agli atti di provenienza e alle modifiche dell'identificativo catastale.

### I

#### 1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

#### 2.RECAPITI:

Non Reperiti.

### II

#### 1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Tornolo:

NCEU Foglio 49, mappale 62 sub. 3, categoria A/4, vani 8,50, piano S1-T.1, R.C. € 241,44

NCT Foglio 49, mappale 62, mq. 152, Ente Urbano a Partita 1

NCT Foglio 49, mappale 56, mq. 110, R.D. € 0,28, R.A. € 0,48.

Immobili terreno con entrostante fabbricato urbano in loc. Tornolo intestati

per la quota di 1/1 di piena proprietà così censiti:

NCEU Foglio 49, mappale 68, categoria A/2, vani 15,50, R.C. € 1.080,69



NCT Foglio 49, mappale 68, mq. 950, Ente Urbano a Partita 1

Ai sensi della Sentenza della Corte di Cassazione, Sez. III civile, 14 marzo 2013 n. 6575, si precisa che il suindicato terreno con entrostante fabbricato urbano siti in Loc. Case di Tornolo sono stati acquistati

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

C'è corrispondenza quanto alla descrizione dei beni.

Eventuale Storia Catastale dei beni:

La casa censita al NCEU Fg. 49 mapp. 68, fu realizzata sul terreno, acquistato nel 1991, censito al CT al mapp. 68.

## **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Si propongono due lotti, essendo due case distinte.

## **4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'**

La proprietà pignorata per 1/1 (Fg. 49 mapp.68), ma in regime di comunione legale, non si presta a una divisione in natura.

## **5. CREDITO FONDIARIO**

Non sussiste l'applicabilità dell'art. 41 T.U.

**III**

## **LOTTO 2**

**BENI IN TORNOLO (Provincia di Parma)**

### **1.2 TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**

### **2.2 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI**



### 3.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Proprietà

Indirizzo:

TORNOLO (Provincia di Parma),

Tipologia:

Abitazione in villa e terreno staccato

Piano: T – 1 - 2

Superficie Commerciale: abitazione e accessori in S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) mq 395,00 mq oltre a mq 847 di area cortilizia (di cui mq 737 pertinenziali e mq 110 della part. 56)

Numero dei Vani: 15,5 catastali

Estremi Catastali:

NCEU Foglio 49, mappale 68, categoria A/2, vani 15,50, R.C. € 1.080,69

NCT Foglio 49, mappale 68, mq. 950, Ente Urbano a Partita 1

Terreno intestato al sig. Monteverdi Bruno per la quota di 1/1 di piena proprietà

NCT Foglio 49, mappale 56, mq. 110, R.D. € 0,28, R.A. € 0,48

Confini:

abitazione part. 68: mappali 58, mapp. 413, 74, 449 e 57.

Terreno part. 56 con i mappali 51,58,57,458, 50 e 53

### 4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

#### a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello stabile:



Fabbricato da terra a tetto, elevato due piani, oltre il terreno costituito da: al piano terreno: ingresso, cantina, soggiorno, atrio, cucina, tinello, lavanderia, disimpegno, bagno, taverna e portico; Al piano primo: quattro camere, due disimpegni, due bagni, due terrazzi; al piano secondo: camera, bagno, due disimpegni, soggiorno con angolo cottura, terrazzo; il tutto con circostante area cortilizia di pertinenza.

Superficie Commerciale: abitazione e accessori in S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) mq 395,00 mq oltre a mq 847 di area cortilizia (di cui mq 737 pertinenziali e mq 110 della part. 56)

Composizione interna:

La villa si sviluppa su tre livelli, collegati da scala interna, così composti: al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, tinello, bagno, lavanderia, disimpegno, taverna, cantina, centrale termica e ampio portico sui fronti N e E; al piano primo: atrio, 4 camere, 2 bagni, disimpegno, balcone e ampio terrazzo sui fronti W, N e E; al piano secondo: atrio, soggiorno, bagno, disimpegno, camera e terrazzo.

Accessi:

L'accesso all'abitazione, sia pedonale che carroia avviene da via Don Vico Bergamaschi, mentre l'accesso alla particella 56 avviene dalla particella 458 (vedi nota specifica).

Condizioni di Manutenzione:

L'immobile presenta condizioni manutentive buone, in funzione della vetusta della costruzione, tali da non richiedere interventi se non su singole parti, per lo più esterne (es. ripristino pavimentazione terrazzo)

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

L'edificio presenta struttura mista in c.a. e muratura, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto di tegole. Internamente le finiture sono accurate con pavimenti in gres al piano terra e in tutti i bagni, in tutte le camere invece è presente il parquet; i serramenti interni ed esterni sono in legno, le finestre sono dotate di vetrocamera e persiane in legno.

Impianti:

- termico: autonomo a metano con produzione separata riscaldamento/sanitaria, con elementi radianti in lega a parete.

Presumibilmente a norma (non reperito certificato di conformità);

- elettrico: sottotraccia con linee separate e dotato di differenziali



Presumibilmente a norma (non reperito certificato di conformità);

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

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'immobile è sito a margine del centro del capoluogo, in una zona residenziale consolidata di vecchio impianto.

Servito da mezzi Pubblici.

**5.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

Il fabbricato non fa parte di un condominio.

**6.2 STATO DI POSSESSO**

**Occupato**

Abitazione part. 68 dal debitore e suoi familiari (quindi libero al decreto di trasferimento);

Terreno part. 56: da altro soggetto;

**a) dati del detentore:**

[REDACTED]

**b) titolo in base al quale detiene il bene:**

non reperito in quanto non esistente

Per ulteriori informazioni si veda il successivo punto 10.2

**7.2 PROVENIENZA VENTENNALE**

La casa censita al NCEU Fg. 49, mapp. 68, fu costituita nel 1997; l'area CT. Fg. 49, mapp. 68, fu acquistata per atto notaio Dr. Vincenzo di Bedonia, rep. 20.268 del 7/12/1991, [REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno, censito al CT al Fg. 49, part. 56 è pervenuto al debitore per successione in morte della madre [REDACTED]

[REDACTED]



## 8.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Nessuno

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

- 1) Ipoteca iscritta il 1.02.2006 n. 867 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, per la quota di 1/1 sulla casa censita al NCEU Fg. 49, mapp. 68, e quindi anche sulla quota di ½ di spettanza di Mari Anna Giovanna;
- 2) Ipoteca iscritta il 23.08.2010 n. 3910 R.P., a favore del creditore procedente, sui beni oggetto dell'esecuzione, e su quote di altri beni;
- 3) Pignoramento trascritto il 11.06.2020 n. 6114 R.P., a favore del creditore procedente.

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

L'abitazione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, tutti rilasciati dal Sindaco del Comune di Tornolo:

- Concessione edilizia n. 14/91 del 30/11/1991;
- Concessione edilizia in variante n. 04/92 del 29/06/1992;
- Concessione edilizia in variante n. 11/96 del 25/07/1996

In data 19/03/1997 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 02/97 relativa all'immobile in oggetto (si rileva che sul certificato si cita che il fabbricato è composto da 2 abitazioni mentre tutti i titoli fanno riferimento ad un edificio "monofamiliare" inoltre è sbagliato il n. di protocollo e la data di uno dei titoli edilizi – la variante del 29/06/1992 n. 04/92 è riportata come del 16/04/92 n. 14/1992). L'edificio, nel suo complesso, nella suddivisione interna è corrispondente ai titoli menzionati, al netto di modesti scostamenti sulle misure interne rientranti nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004.

Si sono invece riscontrate le seguenti difformità:

1. Traslazione del fabbricato all'interno del lotto con spostamento dell'area di sedime in direzione S e E;
2. Mancata presenza apertura sul fronte O della centrale termica.



3. Mancata realizzazione pareti all'interno de locale taverna.
4. Realizzazione del muro di cinta sul confine O all'interno di proprietà di terzi.

Dal punto di vista catastale sono presenti modeste difformità (pareti fra atrio e soggiorno e fra atrio e tinello al piano terra e pare fra atrio e soggiorno al piano secondo) inoltre le' dificio pare esattamente posizionato nella mappa del C.T.

Sul lotto di proprietà è presente un' autorimessa in muratura della superficie di mq 63, parzialmente interrata, per la cui edificazione in data 09/06/1994 con prot. 2441 venne fatta richiesta di concessione edilizia, titolo non rilasciato in quanto in contrasto con le norme urbanistiche vigenti. L' autorimessa non è accatastata ne al C.T. e ne al C.F.

Per la regolarizzazione delle difformità e abusi riscontrati si dovrà procedere con il deposito di una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dei precedenti punti 1, 2, 3 e 4 con conseguente variazione catastale, mentre il garage, essendo costruito a distanza inferiore ai minimi di legge della pubblica via si dovrà procedere alla sua demolizione.

I costi prevedibili per la procedura di regolarizzazione possono essere così riassunti:

oblazione sanatoria/diritti/bolli	€ 2.200,00
spese tecniche/onorari	€ 3.000,00
spese spostamento recinzione	€ 5.000,00
spese di demolizione garage	<u>€ 10.000,00</u>

**SOMMANO € 20.200,00**

La particella 56 è individuata dal P.R.G. del Comune di Tornolo come "Zone agricole - Normali" di cui all'art. 21 delle N.T.A. ed è libera da fabbricati ed unicamente recintata in parte.

## **10.2 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

La particella 56, di proprietà dell'esecutato, venne permutata, in epoca sconosciuta, dal medesimo in maniera informale con parte della particella 57 in quanto così la controparte poteva adibirli ad area cortilizia della propria abitazione e l'esecutato poteva ampliare il proprio giardino (si veda l'apposita mappa tra gli allegati).

Al momento del sopralluogo la part. 56 risultava recintata (se tutta o in parte non è stato possibile rilevarlo) ed utilizzata in buona fede dai proprietari della part. 458, [REDACTED]



Si è inoltre riscontrato che la recinzione che dovrebbe essere posizionata sul confine fra la particella 68 (esecutata) e la part. 449 è traslata verso O di circa 7 ml.

## **11.2 ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Per la valutazione si rimanda all'apposito allegato.

Valore di stima del lotto: € 249.000,00

A dedurre spese di regolarizzazione edilizia e catastale: € 20.200,00

A dedurre sull'importo netto abbattimento forfetario del 20% pari ad € 45.760,00

## **12.2 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

**Valore dell'immobile al netto delle detrazioni € 183.040,00 (diconsi euro centoottantatremilaquaranta/00)**

## **13.2 VALORI FINALI DEI CESPITI SCORPORATI**

Abitazione in villa con giardino F. 49 part. 68 € 177.540,00

Terreno F. 49 part. 56 € 5.500,00

## **14.2 QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE**

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

## **15.2 ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Sull'edificio non sono state eseguite indagini strutturali e sui terreni indagini geologiche, fisiche, chimiche e geo-fisiche.

## **16.2 CONFORMITA' RELAZIONE**

Si attesta che la presente relazione, completa dei suoi allegati, è conforme alle disposizioni della L. 06 agosto 2015 n. 132.

### **ALLEGATI:**

A) SCHEDE RIEPILOGATIVE PER PUBBLICITA' COMMERCIALE

C) DICHIARAZIONE DEL TERZO OCCUPANTE

Montechiarugolo, 19 aprile 2022

L'Esperto Stimatore  
Geom. Giuseppe Casalini





[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

