



TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 92/2024 R.G. Es. Imm.

Appartamento di tipo economico con locali di deposito e terreni agricoli latitanti, siti in Comune di Terenzo (PR), Frazione Cassio, località Cavazzola, (SS 62 "della Cisa"), n.25.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa FILOMENA ERRICO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: Dott. Ing. Ugo Prost

- nomina con provvedimento in data 27 agosto 2024;
- inizio operazioni peritali: 3 settembre 2024;
- data consegna perizia: 4 gennaio 2025;
- udienza fissata per il giorno 20 febbraio 2025.



GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO

.....
Piena proprietà 1/1 dei cespiti pignorati in capo al debitore esecutato

CONTROLLO PRELIMINARE

Il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ex articolo 567 c.p.c.

Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

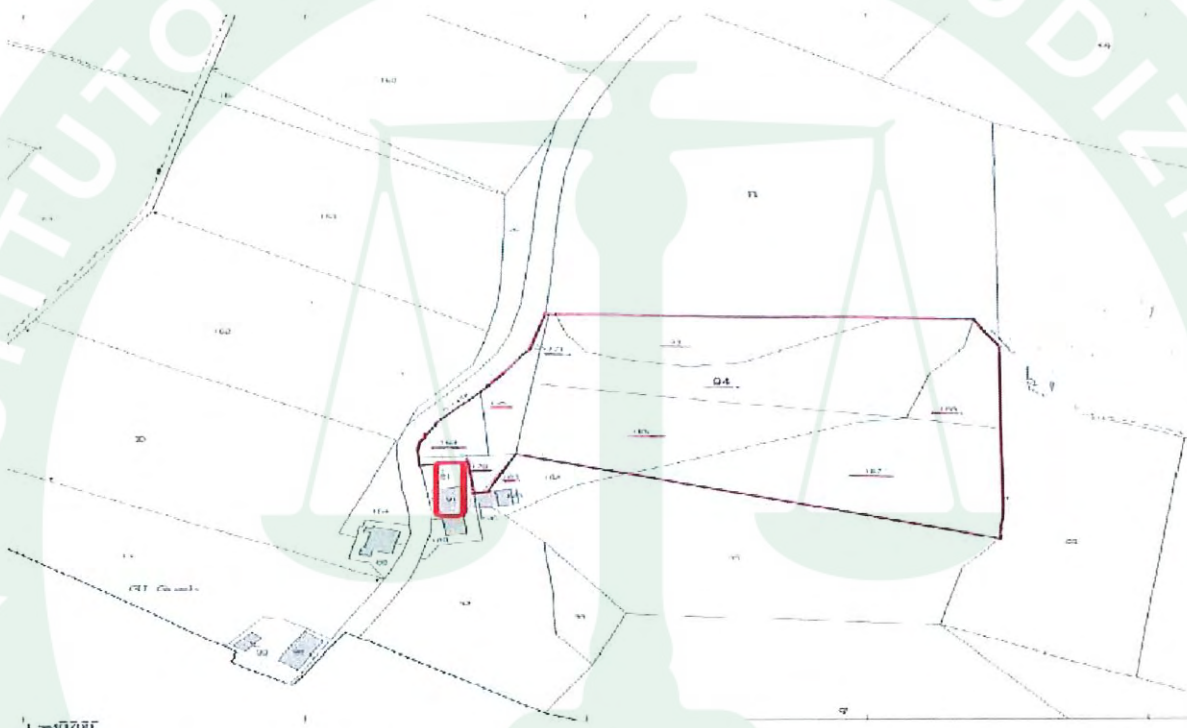
- 1) La certificazione notarile sostitutiva risale ad atto di acquisto derivativo trascritto in data anteriore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.
- 2) La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- 3) Alla data dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutato era coniugato, come dichiarato nell'atto di provenienza,.....
- 4) All'atto del pignoramento (notificato in data 17 maggio 2024), il debitore risultava coniugato, in regime di separazione dei beni,



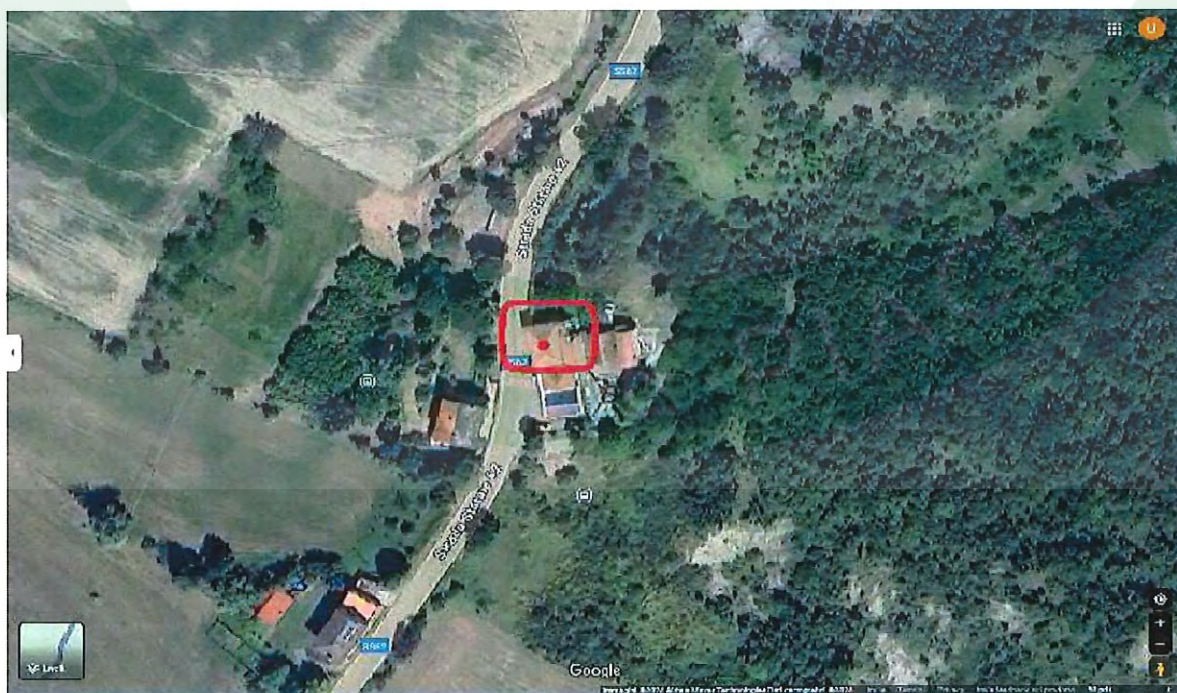
QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Identificazione dei beni pignorati



Stralcio dalla mappa catastale F69 Comune di Terenzo, con indicazione dei mappali oggetto di pignoramento



Ortofoto con localizzazione edificio oggetto di perizia



Diritto reale Pignorato: Piena proprietà in ragione di 1/1 in capo al debitore esecutato;

Indirizzo di residenza del debitore:

Ubicazione del bene pignorato: Comune di Terenzo (PR), Frazione Cassio, località Cavazzola, (SS 62 "della Cisa"), n.25.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in:

- unità immobiliare a destinazione abitativa (F69, M91, sub8), di tipo economico (cat.A/3, classe 3), disposta su unica elevazione, catastalmente S1, costituita da portico, soggiorno con zona cottura, bagno e locale catastalmente denominato cantina, oltre ad altre due vani indicati come cantina ed un ripostiglio;
- una unità immobiliare (F69, M91, sub7), composta da due locali di deposito (Cat. C/2, cl.1), in parte sovrastanti l'unità abitativa di cui al capoverso che precede, catastalmente indicati come ripostiglio;
- un'area cortilizia (cat. F/1) dell'estensione di 248 mq posta al piano terreno del medesimo fabbricato (F69, M181), con accesso dal lato posteriore (est) dell'unità abitativa.



Portico di ingresso dalla strada statale all'unità abitativa con accesso a ripostiglio e cantina lato nord





Vista del fabbricato dalla Strada Statale 62 lato nord



Locale di deposito sovrastante l'unità abitativa





Area cortilizia lato est adiacente l'unità abitativa



Terreni, parte a seminativo, e parte a bosco ceduo latistanti il fabbricato, verso sud-est



- Vari appezzamenti di terreno, catastalmente ricompresi tutti nel Foglio 69 del Catasto Terreni del Comune di Terenzo, per un'estensione complessiva di circa 18.000 mq [17.944 mq] classificati in parte come seminativo (mq 9754), in parte come bosco ceduo (8190 mq)

Confini

Il complesso, costituito dal fabbricato, in cui sono ricompresi: l'unità abitativa, i locali deposito e la pertinenza scoperta, confina (da nord, in senso orario):

- a nord, con la strada statale n.62 della Cisa; ad est, con terreni di proprietà del debitore esecutato (mappali 169 e 170, Foglio 69); a sud, con il terreno mappale 92, di terzi; con porzione di fabbricato, mappale 126, di terzi; con terreno, mappale 170, appartenente al debitore esecutato; ad ovest, con il mappale 180 r con altra porzione di fabbricato, mappale 91, altri subalterni di proprietà di terzi.

I terreni, adiacenti al complesso, che si sviluppano ad est e degradano in direzione sud, "nel complesso formanti un unico corpo", confinano: a nord, con la Strada Statale n.62 della Cisa; ad est con il mappale 103 dello stesso Foglio 69, di proprietà di terzi; a sud, con il mappale 105 dello stesso Foglio 69, di proprietà di terzi; ad ovest, con i terreni di cui ai mappali 95, 182, 129 e con porzione del fabbricato di cui al mappale 91 di proprietà di terzi.

Estremi catastali

Gli immobili pignorati sono così censiti: al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Terenzo (codice E548):

Catasto Fabbricati:

- = Foglio 69 particella 91 sub 7; p.T, cat.C/2, cl.1, mq.152 , rendita Euro 235,50;
- = Foglio 69 particella 91 sub 8; p.SI, cat.A/3, cl. 3, vani 5, rendita Euro 258,23
- = Foglio 69 particella 181; p.T, cat.F/1, mq.248 , senza rendita.

Catasto Terreni:

- = Foglio 69 particella 93; Bosco Ceduo ha.0.22.90, RD Euro 1 ,18 RA Euro 0.24
- = foglio 69 particella 94; Seminativo ha.0.46.50, RD Euro 12,01 RA Euro 22 ,81
- = Foglio 69 particella 125; Seminativo ha.0.06.70, RD Euro 1,73 RA Euro 3,29
- = Foglio 69 particella 165; Seminativo ha.0.35.00, RD Euro 9,04 RA Euro 17 ,17



- = Foglio 69 particella 167; Bosco Ceduo ha.0.47.30, RD Euro 3, 18 RA Euro 0,49
- = Foglio 6 9 particella 168; Bosco Ceduo ha.0 .11.70, RD Euro 0,79 RA Euro 0,12
- = Foglio 69 particella 169; Seminativo ha.0.05.30, RD Euro 1,37 RA Euro 2,60
- = foglio 69 particella 170; Seminativo ha.0 .03.50, RD Euro 0,90 RA Euro 1,72
- = Foglio 69 particella 171; Seminativo ha.0.00.37, RD Euro 0,10 RA Euro 0,18
- = foglio 69 particella 183; Seminativo ha.0.00.17, RD Euro 0,04 RA Euro 0,08.

Storia catastale dei beni

Sulla base delle visure catastali storiche analitiche e dalla certificazione notarile ex art.567 c.p.c., si può riferire che le unità immobiliari oggetto della presente perizia hanno subito le seguenti variazioni:

A) - Edificio e sue pertinenze:

A.1) Unità immobiliare a destinazione abitativa (F68 M91 sub 8)

- FUSIONE del 03/06/2009 Pratica n. PR0137687 in atti dal 03/06/2009 FUSIONE (n. 13182.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2011 Pratica n. PR0136611 in atti dal 14/04/2011, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55226.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2015 Pratica n. PR0146063 in atti dal 05/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 128206.1/2015)

A.2) Unità immobiliare locali di deposito (F68 M91 sub.7)

- COSTITUZIONE del 13/12/1999 Pratica n. 20628 in atti dal 13/12/1999 COSTITUZIONE (n. 1650.1/1999)
- VARIAZIONE del 08/11/2007 Pratica n. PR0278077 in atti dal 08/11/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 11257.1/2007)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2011 Pratica n. PR0136610 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55225.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2015 Pratica n. PR0146062 in atti dal 05/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 128205.1/2015)

A.3) Area scoperta di pertinenza (F68 M181)

- (ALTRE) del 02/11/2007 Pratica n. PR0273537 in atti dal 02/11/2007 AREE URBANE (n. 4148.1/2007)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2011 Pratica n. PR0136608 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55223.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2015 Pratica n. PR0146060 in atti dal 05/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 128203.1/2015)

B) - Terreni latitanti parte a seminativo e parte a bosco ceduo

Tutte le particelle oggetto di pignoramento sono identificate e classate in base all' impianto meccanografico del 02/01/1976.

Sono allegate alla perizia le visure attuali e storiche di tutte le particelle sia di fabbricati, sia di terreni, oggetto della presente perizia

Descrizione dei beni

I beni si trovano in Comune di Terenzo, nella Frazione di Cassio, in località Cavazzola, a circa 3 km dall'abitato di Cassio ed a circa 12 km dal centro abitato del Capoluogo Comunale, al quale si fa riferimento per i principali servizi pubblici.

Il capoluogo comunale di Berceto si trova più a monte, sulla stessa SS62, a circa 9 km verso



sud.

La fermata più vicina dei mezzi pubblici su gomma si trova sulla SS 62 (Strada Statale della Cisa), su cui prospetta l'edificio, appena a monte dello stesso (Fermata a richiesta "Cavazzola" della linea extraurbana TEP 2510 Fornovo-Berceto).

Accesso:

All'unità immobiliare con destinazione abitativa si accede dalla SS62 della Cisa dopo un breve spiazzo inghiaiato in corrispondenza del numero civico 175 (in atti n.c.25), attraversando un piccolo portico pavimentato in pietra serena: sul portico si aprono: a sinistra, l'ingresso all'appartamento; di fronte, un ripostiglio ed un vano cantina, attualmente occupato da attrezzi vari e da materiale di sgombero.

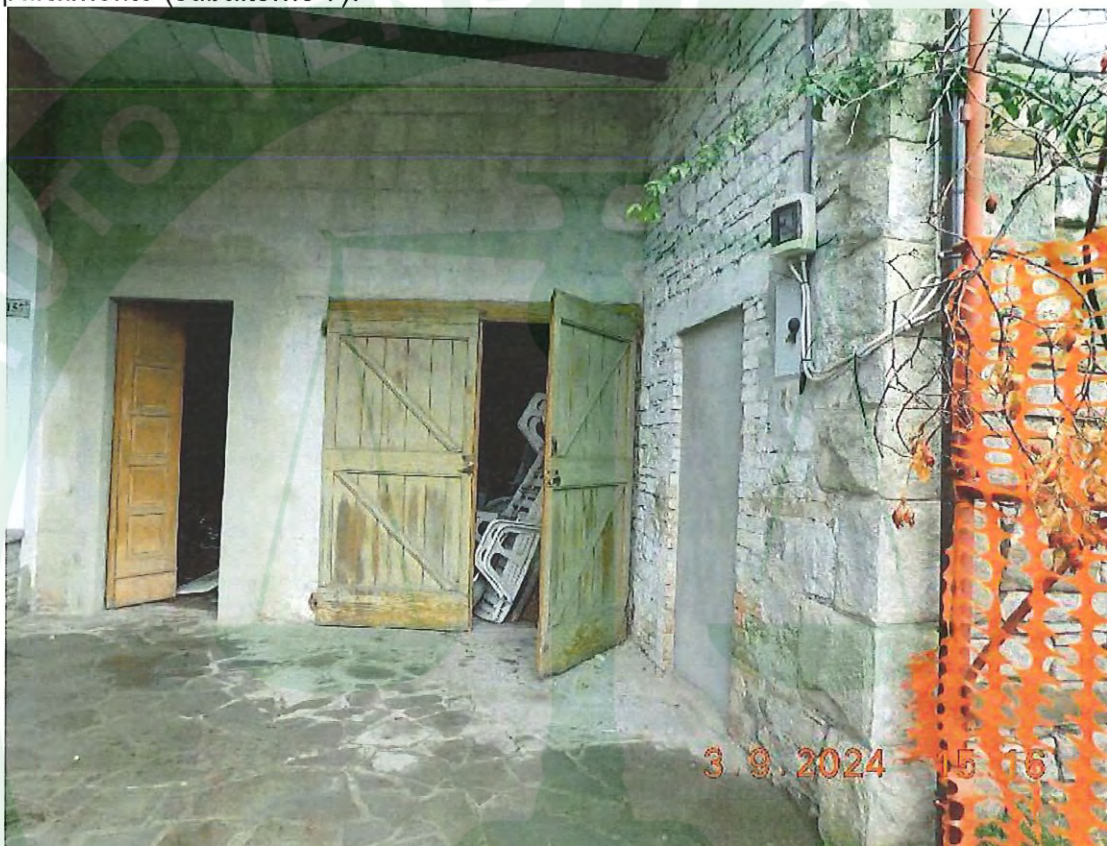


Ingresso dalla SS62 della Cisa e delimitazione della porzione di fabbricato oggetto di perizia

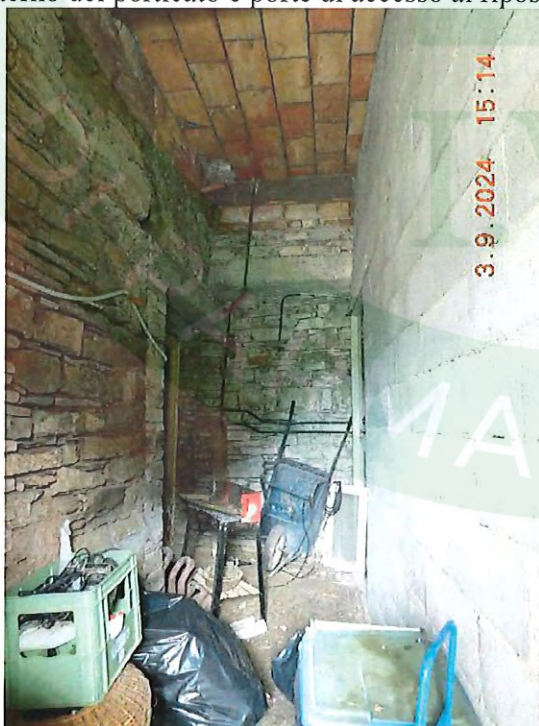
Altro accesso, anche carrabile, è praticabile dalla parte est del complesso, sempre con ingresso dalla SS62, attraverso un cancello in tubolare metallico e rete, dietro il quale si sviluppa una rampa in leggera pendenza, dello sviluppo di circa 50 metri, su terreno



battuto, che conduce (attraverso le particelle 169 e 170) sia alla piccola area scoperta (area urbana) adiacente all'appartamento, sia al piano dei locali ripostiglio/deposito sovrastanti l'appartamento (subalterno 7).



Interno del porticato e porte di accesso al ripostiglio (di fronte, a sin) ed alla cantina (di fronte, a dx)



Interno del ripostiglio, a sin.



Interno del vano cantina a dx





Cancello di ingresso alla rampa lato est, con accesso dalla SS62 della Cisa



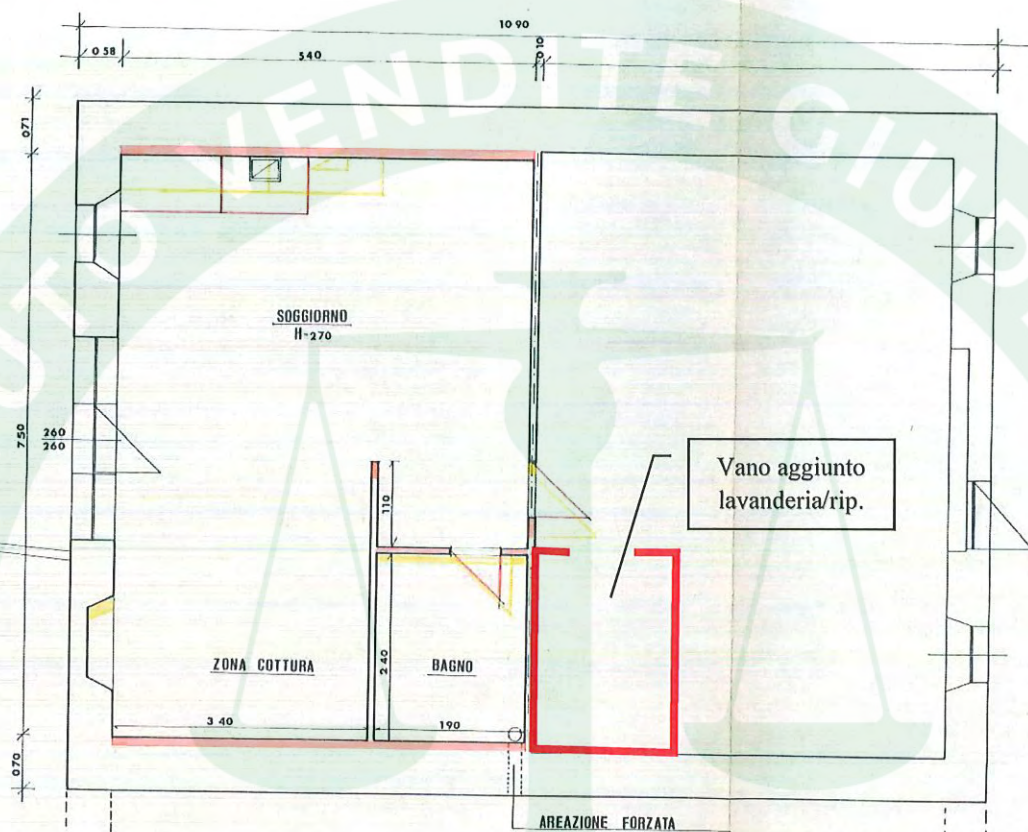
Sviluppo rampa verso l'edificio



Arrivo della rampa ai locali deposito sovrastanti l'u.i. abitativa



UNITA' ABITATIVA



Planimetria dell'appartamento, come da variante n.1469 alla conc.1426 dell'8_03_1990, con inserimento vano non autorizzato



Vano abusivo, adibito a ripostiglio-lavanderia, da regolarizzare mediante sanatoria

All'esito del sopralluogo, effettuato congiuntamente in data 3 settembre 2024 con il



Funzionario dell'IVG, è stato possibile verificare la conformità di quanto realizzato alla planimetria catastale ed allo stato autorizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio, salvo per quanto concerne la realizzazione di un vano interno al locale cantina ubicato nella parte est dell'edificio, predisposto per essere utilizzato come ripostiglio e lavanderia e salvo per quanto concerne la pavimentazione del predetto locale classificato come cantina, in parte rialzata rispetto alla quota unica originaria.

Locali ripostiglio sovrastanti l'unità abitativa

Trattasi di due ampi locali sottotetto lasciati al rustico ed in precarie condizioni statiche, soprattutto per quanto riguarda le coperture, in legno e coppi, che, in uno dei due locali sono parzialmente crollate. Anche i muri portanti in mattoni presentano ampie lesioni.



Ripostiglio sottotetto sovrastante l'unità abitativa



Vano ripostiglio sottotetto su sedime ad est dell'unità abitativa - collabente



Terreni latistanti l'edificio

Trattasi di n.10 mappali, tutti appartenenti al Foglio n.69 del Catasto Terreni del Comune di Terenzo, parte classificati come seminativo (circa 9800mq) e parte come bosco ceduo (circa 8200 mq) per un totale di quasi 18000 mq.



Particelle ad est del fabbricato – Vista verso est



Particelle ad est del fabbricato – Vista verso sud



Caratteristiche dell'appartamento

Dal portico antistante l'edificio, si accede all'unità con destinazione abitativa nel locale soggiorno mediante una porta finestra in alluminio anodizzato e doppi vetri, la cui serratura è stata sostituita a cura del Custode Giudiziario nel novembre del 2024 dopo aver constatato l'avvenuta introduzione di soggetti, che hanno approfittato dello stato di abbandono e di degrado dell'immobile.

Nel vano soggiorno é presente (entrando, a sinistra) un camino dotato di una canna fumaria ben visibile dall'esterno; sulla parete ovest si affaccia una finestra in alluminio anodizzato, mentre dal lato opposto (sulla destra, entrando) vi è la predisposizione di un angolo di cottura, di cui si vedono gli attacchi e le connessioni, tuttavia non completate.

Le pareti sono tinteggiate a colori decisi, tra loro contrastanti.

La sensazione che si ricava dalla visita all'appartamento è quella di un cantiere di ristrutturazione avviato ed abbandonato in corso d'opera, come si rileva dalla mancanza di rifiniture e dall'abbozzo di interventi in tutti gli ambienti.



Vista del vano soggiorno con il camino e l'angolo di cottura

Dal soggiorno, procedendo verso l'interno dell'appartamento, si accede al bagno (sulla destra) e ad un altro vano, catastalmente classificato come cantina, ma oggetto di lavori (interrotti), volti, con ogni probabilità, a mutarne la destinazione come camera; in adiacenza al bagno, verso la ex cantina, è stato ricavato un locale, non indicato sulla planimetria catastale, né sugli atti autorizzativi comunali, in corso di allestimento ad uso lavanderia e ripostiglio. Anche le pareti di detto locale sono tinteggiate a tinte forti, come il



soggiorno. Il pavimento è in pietra serena, in continuità con quello della ex cantina.



Vista del bagno: a destra, lavandino e box doccia; a sinistra, tazza e bidet

Il bagno, dotato di lavandino, box doccia, tazza e bidet, con miscelatori in acciaio, è interamente rivestito con piastrelle da cm20x20; il pavimento è rivestito con elementi in ceramica 30 x 30 cm. Detta pavimentazione è in continuità con quella del soggiorno.

Il vano è privo di aperture verso l'esterno, ma è prevista l'aerazione forzata, indicata sulle planimetrie acquisite in Comune e relative alla concessione originaria n.1426/1990 ed a quella in variante n.1469 (prot. n.2871 del 7 dicembre 1990), della quale però non risultano gli estremi di approvazione.

Sulla copertina del fascicolo della prima concessione, è tracciata a mano l'indicazione "Prescrivere l'antibagno"; detto vano non è però stato realizzato.



Vano catastalmente classificato come cantina (rialzo pavimento di cm7 e porta vs area scoperta)



Il vano classificato come cantina e comunicante con l'area scoperta di pertinenza (vecchia porta in ferro con vetri rotti) è stato pavimentato in pietra serena, realizzando un rialzo di circa 7cm della porzione verso nord, che ha comportato una riduzione dell'altezza netta utile da m 2,53 a m 2,48 (contro i m 2,70 indicati sulla planimetria catastale).

Oltre alla porta di uscita verso l'area scoperta (mappale 181), la stanza è dotata di due finestre in alluminio anodizzato con vetri doppi.

Gli altri locali classificati come cantine e ripostiglio, ubicati alla stessa quota dell'unità abitativa e con accesso diretto o indiretto attraverso il portico esterno, sono lasciati al rustico e presentano infiltrazioni d'acqua, come si è avuto modo di constatare nel corso del sopralluogo.

Impianti:

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento ed a tale scopo è presente unicamente il camino posto nell'ingresso-soggiorno.

Non risultano allacciamenti a reti esterne di distribuzione del gas e dell'acqua potabile.

L'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia, ma nulla risulta circa la conformità alle normative di legge, che potrà essere accertata solo tramite intervento ed esame di tecnico specializzato.

All'esterno, è comunque presente un contatore per l'elettricità con lettura da remoto.

Manutenzione

L'unità classificata con destinazione abitativa (mappale 91, sub 8), si presenta nelle condizioni di un cantiere di lavori di ristrutturazione, abbandonato in corso d'opera.

Non risultano presentate istanze presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terenzo concernenti detti lavori.

Il vano classificato come cantina, adiacente al soggiorno ed all'area scoperta è stato pavimentato nel corso dei lavori prima ricordati, ma gli altri due locali, anch'essi classificati come cantine e ripostiglio, posti sullo stesso piano, si presentano al rustico ed in condizioni statiche ed estetiche assai precarie.

I due locali, classificati come deposito, posti al livello superiore, in parte sovrastanti l'appartamento ed in parte aventi come sedime il terreno, (mappale 91, sub 7), versano anch'essi in pessime condizioni, al punto che quello avente sedime sul terreno è in gran



parte crollato e presenta profonde lesioni sulle murature residue (come da documentazione fotografica)

Individuazione lotti

Lotto unico.

Atteso che il cespite pignorato consiste in un unico complesso costituito da una unità a destinazione abitativa (sub 8), strettamente connessa a locali di deposito (sub 7), in parte adiacenti e sovrastanti, nonché in un unico appezzamento di terreno di circa 18000 mq adiacente al fabbricato e costituente un unico corpo, si ritiene che i beni in argomento debbano costituire un unico lotto.

I beni oggetto del pignoramento appartengono per il 100% al debitore esecutato, in piena proprietà.

QUESITO 2)

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 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.

La costruzione dell'edificio, originariamente di tipo rurale, risale a data anteriore all'1 settembre 1967, come dichiarato dal trasferente nell'atto di provenienza rep. n.25710 del 4 aprile 2016.

Sulla base del medesimo atto e dell'accesso effettuato in Comune il giorno 14 settembre 2024, è stato possibile accertare che l'edificio è stato ristrutturato per essere adibito ad abitazione tra il settembre 1990 ed il giugno 1991 (rilascio della concessione n.1426 dell'8 marzo 1990 ed istanza di abitabilità del 30 giugno 1991, assentita per decorrenza dei termini).

Nel corso dell'accesso agli atti amministrativi sono stati acquisiti i documenti sopra menzionati, che si allegano alla perizia.

Nell'atto di provenienza, il soggetto trasferente dichiara *"che in data 30 dicembre 1999 è stata presentata al detto Comune [quello di Terenzo – n.d.r.] comunicazione per cambio di destinazione, senza opere effettuata, acquisita al prot. n.4068"*.

QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di



opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il fabbricato ove sono poste le unità immobiliari oggetto di pignoramento, originariamente di tipo rurale, è stato ristrutturato, limitatamente al subalterno n.8 della particella 91, in forza della concessione n.1426 dell'8 marzo 1990 e della successiva variante n.1469, assunta al protocollo del Comune di Terenzo in data 7 dicembre 1990, al n.2871 di protocollo (di quest'ultima non sono stati reperiti gli estremi di approvazione).

Nel corso del sopralluogo, è emersa l'evidenza di ulteriori lavori, che sono stati intrapresi e poi interrotti, in epoca certamente assai più recente del 1990.

All'esito dell'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Terenzo, non risultano ulteriori titoli autorizzativi comunque denominati.

Verifica conformità urbanistico-edilizia

Sulla base del sopralluogo effettuato congiuntamente al funzionario dell'IVG (3 settembre 2024) e dal confronto di quanto realizzato con il citato titolo autorizzativo e con le planimetrie catastali, si può riferire che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un vano da adibire a lavanderia e ripostiglio, in adiacenza al bagno esistente, ricavato nello spazio del vano catastalmente classificato come cantina;
- Realizzazione di pavimentazione in pietra serena e di infissi in alluminio anodizzato in quest'ultimo ambiente, nonché creazione di un rialzo di parte del pavimento di circa 7 cm, con ogni probabilità nella prospettiva di adibire a stanza da letto il locale in questione.

Considerata la natura delle difformità sopra descritte, si è dell'avviso che esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e che pertanto possano essere regolarizzate mediante la presentazione di una istanza in sanatoria, che conferisca lo stato legittimo a quanto di fatto realizzato ed, in prospettiva, da completare per l'effettivo utilizzo dell'unità abitativa.

Sussistono pertanto, ad avviso dello scrivente, le condizioni di cui all'art.40, comma 6, della legge n.47/1985 ovvero di cui all'art.46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380, in quanto l'aggiudicatario potrà presentare istanza per ottenere il titolo in sanatoria, nel termine



di 120 giorni dall'aggiudicazione, indicato dalla normativa.

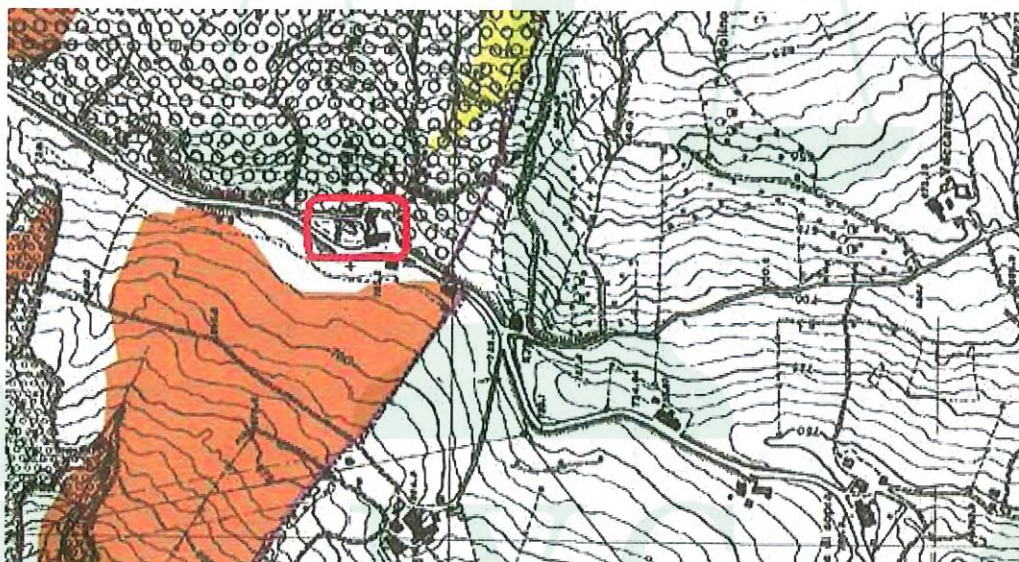
QUESITO 4)

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

A seguito di istanza dello scrivente CTU in data 3 settembre 2024, è stato rilasciato dal Comune di Terenzo il Certificato di Destinazione Urbanistica n.39/2024 in data 4 ottobre 2024, a corredo della presente perizia.

Nel predetto certificato, si attesta che i terreni oggetto della presente perizia sono ricompresi nell'ambito delle Zone omogenee "E" – Zone agricole di salvaguardia ecologica ambientale, di cui all'art.31 delle Norme tecniche di attuazione.

Si allega uno stralcio di queste ultime (artt. 1, 29 e 31) ed un estratto della Tav.2 del PRG del Comune di Terenzo, su cui sono localizzati gli immobili oggetto di perizia



Estratto dalla Tav.2 (1:5000) del PRG del Comune di Terenzo – loc.Cavazzola di Cassio

QUESITO 5)

Provveda l'esperto 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, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Dal confronto tra gli atti a corredo del fascicolo di causa e le visure effettuate, è stato verificato che i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Da queste ultime, gli immobili sono così censiti al Catasto del Comune di Terenzo (PR):



Catasto Fabbricati:

- = Foglio 69 particella 91 sub 7; p.T, cat.C/2, cl.1 , mq.152 , rendita Euro 235,50;
- = Foglio 69 particella 91 sub 8; p.SI, cat.A/3, cl. 3, vani 5, rendita Euro 258,23
- = Foglio 69 particella 181; p.T, cat.F/1, mq.248 , senza rendita.

Catasto Terreni:

- = Foglio 69 particella 93; Bosco Ceduo ha.0.22.90, RD Euro 1 ,18 RA Euro 0.24
- = foglio 69 particella 94; Seminativo ha.0.46.50, RD Euro 12,01 RA Euro 22 ,81
- = Foglio 69 particella 1 25; Seminativo ha.0.06.70, RD Euro 1,73 RA Euro 3,29
- = Foglio 69 particella 165; Seminativo ha.0.35.00, RD Euro 9,04 RA Euro 17 ,17
- = Foglio 69 particella 167; Bosco Ceduo ha.0.47.3 0, RD Euro 3, 18 RA Euro 0,49
- = Foglio 6 9 particella 168; Bosco Ceduo ha.0 .11.70, RD Euro 0,79 RA Euro 0,12
- = Foglio 69 particella 169; Seminativo ha.0.05.30, RD Euro 1,37 RA Euro 2,60
- = foglio 69 particella 170; Seminativo ha.0 .03.5 0, RD Euro 0,90 RA Euro 1,72
- = Foglio 69 particella 171; Seminativo ha.0.00.37, RD Euro 0,10 RA Euro 0,18
- = foglio 69 particella 183; Seminativo ha.0.00.17, RD Euro 0,04 RA Euro 0,08.

Verifica conformità catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato accertato che lo stato di fatto dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, salvo per quanto concerne il vano ripostiglio ed il vano cantina sopra menzionati.

QUESITO 6)

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento trascritto in data 26/06/2024 presso l'Agenzia del Territorio, Uff. di PARMA, R.G. 13198, R.P. 10060, riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari di che trattasi, appartenenti al debitore esecutato per la quota di 1/1.

Alla data di notifica del pignoramento (17 maggio 2024), il debitore esecutato era intestatario di tali immobili in forza dell'atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 4 aprile 2016, rep. n.25710/12672 (acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente perizia).



QUESITO 7)

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Provenienza ventennale dei beni

Le unità immobiliari in esame sono pervenute al debitore esecutato per l'atto di cessione di diritti reali appena sopra riportato, da

A, gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Micheli Marco del 29 giugno 2009 repertorio n. 55660/19192, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 16 luglio 2009 al numero di registro generale 15574 e numero di registro particolare 9877 da i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

I trasferimenti precedenti, fino all'anno 1962, suddivisi in n.5 riferimenti con particolare riferimento alle particelle relative ai terreni agricoli, sono analiticamente descritti nel certificato notarile sostitutivo in atti, redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 luglio 2024.

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

Nella predetta certificazione notarile sostitutiva, è attestato che *nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di ricerca sono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:* [segue quanto di seguito riportato, riscontrato dal sottoscritto sulla base delle Ispezioni ipotecarie effettuate. In base a quanto sopra, si può riferire che gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Parma il 16/07/2009 al n.19193 del Reg. Part., n.55661 del Reg. Generale, con atto del 29/06/2009 a ministero del notaio dott. Marco Micheli, Rep.n.15575, Somma iscritta €.150.000,00; Somma capitale €.78.000,00

- a favore di:



.....
- contro:
.....
.....

2) - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a Parma il 16/02/2018 al n.429 del Reg. Part., n.3078 del Reg. generale, derivante da derivante da Ruolo Avviso di Accertamento esecutivo e Avviso di addebito esecutivo, Rep.1237/7818 del 16/02/2018;

- a favore della

per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;

- contro - Somma iscritta €.284.678,98 – Somma capitale €.142.339,49 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

3) - Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 22 marzo 2024 repertorio n. 3995/9524 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 22 marzo 2024 al numero generale 6228 e al numero particolare 869;

- a favore della

- contro- Somma iscritta €.49.913,56 – Somma capitale €.24.956,78 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

4) Verbale di pignoramento immobili in forza di atto esecutivo del Tribunale di Parma rep. 2479/2024 del 21/05/2024, trascritto a Parma in data 26/06/2024 al n.13198 del Reg. Gen., n.10060 del Reg. Part.,

- a favore di

4b) contro per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

QUESITO 8)

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
--

A - Indicazione della superficie lorda e commerciale con esplicitazione dei coefficienti utilizzati

1) – Unità immobiliare con destinazione abitativa (subalterno 8)

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie catastali e da quelle acquisite presso il Comune di Terenzo all'esito dell'accesso agli atti amministrativi effettuato



dallo scrivente in data 29 ottobre 2024.

- Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
 - 100% superficie vani principali e accessori a servizio diretto, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali fino a 50 cm; lo spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari è considerato per metà.
 - 50% della superficie dei vani accessori comunicanti con i vani principali;
 - 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto NON comunicanti con i vani principali (cantine e ripostiglio);
 - 30% superficie balconi/porticati / terrazzi comunicanti con i vani principali, fino a mq 25 e 10% per la parte eccedente;
 - 10% della superficie esterna di pertinenza fino al valore del primo alinea e 2% per la parte eccedente. N.B.: per quanto riguarda l'area di pertinenza si assume la superficie nominale desumibile dalla consultazione catastale.

<i>LOCALE</i>	<i>SUPERF. LORDA</i> <i>(mq)</i>	<i>COEFF.</i>	<i>SUPERF. COMMERC.</i> <i>(mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	<i>51,00</i>	<i>1,00</i>	<i>51,00</i>
<i>Portico</i>	<i>9,00</i>	<i>0,30</i>	<i>2,70</i>
<i>Cantina al p. terra comunicante</i>	<i>50,15</i>	<i>0,50</i>	<i>25,08</i>
<i>Cantine e rip. non comunicanti</i>	<i>56,72</i>	<i>0,25</i>	<i>14,18</i>
<i>Area scoperta di pertinenza</i>	<i>248,00</i>	<i>0,1 + 0,02</i>	<i>19,04</i>
<i>Superfici lorda e commerciale</i>	<i>166,87 + 248</i>	<i>---</i>	<i>112,00</i>

Superfici lorde e commerciali:

Superfici lorde: appartamento e accessori: mq 166,87; pertinenza scoperta: mq 248,00;



Totale superficie commerciale: 112 mq, (ragguagliata).

2 – Fabbricati rurali (subalterno 7):

- Vano classificato come ripostiglio, sovrastante l'unità a destinazione abitativa: mq 98,60;
- Altro vano, classificato ripostiglio con sedime sul terreno – collabente.....mq 40,00.

3 – Terreni

- Seminativo di montagna (> 600m s.l.m.): mappali 94, 125, 165, 169, 170, 171 e 183, per complessivi mq 9.754; v.a.m. €.4.250,00 per ettaro;
- Bosco Ceduo non servito da accessibilità agevolata: mappali 93, 167 e 168 per complessivi 8.190 mq; v.a.m. €.1.900,00 per ettaro.

B – Determinazione del valore per metro quadrato

1) Porzione a destinazione abitativa (subalterno 8)

Segnalazione dei fattori incidenti sul valore, valore commerciale e criterio di stima:

La stima del cespite oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo sintetico comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato.

Si evidenziano, in particolare:

- aspetti e caratteristiche che influenzano positivamente il valore, quali:
 - la conformazione e la giacitura sia del sedime, su cui insistono i fabbricati, sia dei terreni circostanti,
 - le caratteristiche ambientali e la salubrità della zona nel suo complesso;
 - l'estensione dell'appartamento, intorno ai 110 mq, molto appetibile sul mercato;
 - la circostanza che gli immobili pignorati siano liberi da persone e cose, per cui possono essere considerati liberi al decreto di trasferimento.

Si segnalano, invece, tra gli elementi che influenzano negativamente il valore:

- le caratteristiche funzionali e distributive degli ambienti destinati ad abitazione;
- le assai precarie condizioni di conservazione e di manutenzione dell'edificio nel suo complesso;
- le difformità sotto il profilo catastale, edilizio ed urbanistico;
- la carenza nelle dotazioni impiantistiche e dei collegamenti con le reti dei servizi;



- la distanza dei servizi essenziali, quali municipio, scuole, farmacie, supermercati e negozi;
- la necessità di urgenti e consistenti interventi di consolidamento e di ristrutturazione.

Sono state prese in considerazione, nel loro complesso, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità e salubrità della zona, silenziosità, comodità di parcheggio, carenza 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 finitura, la vetustà, la necessità di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'appartamento, che è risultato, all'atto del sopralluogo, libero da persone e cose (salvo gli attrezzi ammassati nel ripostiglio esterno e nell'adiacente locale catastalmente classificato come cantina)

Il pregio ambientale della zona, in cui è ubicato l'edificio che ospita l'appartamento oggetto della presente procedura, rende comunque l'unità immobiliare appetibile ad una vasta gamma di possibili acquirenti per le ragioni sopra enumerate, non ultima la metratura dell'immobile-

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Terenzo, relative alla zona per la zona E2 Suburbana/CASSIO, nella quale rientrano gli immobili in oggetto, inserita nella microzona catastale 0, codice di zona E2.

Le schede di consultazione, riunite in unico allegato, sono riferite ad un arco temporale non limitato all'ultimo semestre disponibile (I/2024), ma estese ai due semestri del 2023 e del 2022 per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato, ormai da alcuni anni caratterizzato da una situazione di sostanziale stagnazione, con andamento altalenante e per lo più stazionario all'atto delle compravendite, da alcuni anni meno frequenti che in passato.

Nella scheda più recente è stato rilevato un valore variabile tra i 365 ed i 490 €/mq, ma per abitazioni civili in normale stato di manutenzione.

Dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma (edito dalla C.C.I.A.A. di Parma) 2° semestre 2023, per vendita di abitazioni di 2^a fascia (da ristrutturare), nel comune di Terenzo, si rilevano quotazioni comprese tra €/mq 290,00 ed €/mq 450,00.

In base alle quotazioni emerse, tenuto conto delle condizioni di sostanziale abbandono e degrado degli immobili, si ritiene di dovere assumere a riferimento un valore unitario medio non superiore a 270 €/mq



Accertato l'andamento, sostanzialmente statico, del mercato nell'ultimo triennio, si è ritenuto quindi di dover esaminare anche il complesso delle offerte di vendita di appartamenti assimilabili a quello in argomento nello stesso Comune di Terenzo, frazione di Cassio, riferendosi, in particolare, ai valori e all'andamento delle offerte pubblicate sul sito delle agenzie Immobiliare.it e Idealista.it.

Una volta accertato che questi ultimi, per gli edifici a destinazione abitativa risultavano congruenti con le risultanze delle visure effettuate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della consultazione del Listino Ufficiale della Camera di Commercio, si è passato a prendere in considerazione i fattori suscettibili di influire sulla quotazione effettiva del cespite.

Tenuto conto di quanto sopra e compensati i parametri afferenti, per un verso allo stato di possesso, al carattere unitario della proprietà, all'ubicazione, ed alla salubrità della zona (K1 complessivo = 1,00), nonché, per altro verso, (K2 = 0,75), alla carenza delle dotazioni tecnico-impiantistiche, alla distanza dei servizi essenziali e delle reti dei servizi pubblici, alle caratteristiche architettoniche ed alle difformità catastali ed edilizie, nonché alle condizioni generali del contesto abitativo, si ritiene di dovere considerare un valore immobiliare unitario nella misura di €/mq 360 da moltiplicare per K compl. = K1 x K2 = 1,00 x 0,75 = 0,75, e cioè €/mq 360,00 x 0,75 = **€.270/mq**

	mq	€/mq	VALORE COMMERCIALE
ABITAZIONE e accessori	112	€ 270	€ 30.240,00

2) Fabbricati rurali (subalterno 7)

E' stata condotta un'indagine di mercato nella zona e, attesa l'indisponibilità delle quotazioni della Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per i fabbricati rurali, ci si è riferiti alle valutazioni compiute da altri periti estimatori in casi analoghi (per tutte, la perizia n.129/2014 E.I. del dicembre 2014 e la perizia n.106/2023 E.I. del marzo 2024).

Dai raffronti ora detti e dalla constatazione della perdurante staticità del mercato immobiliare in quella zona, si è ritenuto di potere ipotizzare come segue i valori venali da attribuire alle parti in cui si articola il subalterno 7 in parola:

- Porzione sovrastante il subalterno 8, classificato come deposito, in condizioni precarie: € 140,00/mq (superficie mq 98,60).
- Fabbricato diruto, zona agricola (da assimilare alla categoria *incolto sterile*: parte del subalterno 7, mappale 91 di mq 40; v.a.m. € 950,00 per ettaro, corrispondenti a € 0,095/mq;

Porzione con sedime su terreno, collabente: mq 40

- Si ottiene pertanto, per il subalterno n.7:
 - **140,00 €/mq x 98,60 mq = € 13.804,00;**
 - **0,095 €/mq x 40,00 mq = € 3,80.**

3) Terreni



La stima dei terreni costituenti il lotto oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando come riferimento le quotazioni dei Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni Provinciali per l'anno 2024 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n.37, pubblicati sul Bollettino Ufficiale Telematico della regione Emilia Romagna (parte seconda) n.42 del 15 febbraio 2024 – Regione Agraria N.4 Medio Parma, in cui è ricompreso il Comune di Terenzo, come da estratto allegato alla presente perizia di stima:

- Seminativo di montagna (>600m s.l.m.): mappali 94, 125, 165, 169, 170, 171 e 183, per complessivi mq 9.754; v.a.m. €4.250,00 per ettaro;
- Bosco Ceduo non servito da accessibilità agevolata: mappali 93, 167 e 168 per complessivi 8.190 mq; v.a.m. €1.900,00 per ettaro.

Detti valori si ritiene possano essere assunti senza detrazioni né maggiorazioni in considerazione dei parametri relativi ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, comodità o assenza dei collegamenti, presenza o meno di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), nonché lo stato di occupazione delle particelle, che risultano libere e di piena proprietà in ragione di 1/1 in capo al debitore esecutato.

Si ottiene pertanto.

Seminativo di montagna: mq 9754 x 0,425 €/mq€4.145,45
Bosco ceduo senza accessibilità agevolata: mq 8190 x 0,19 €/mq " 1.556,10
.....Sommano per i terreni €5.701,55

Determinazione valore di mercato

Valore Commerciale (piena proprietà) dei cespiti pignorati

- Unità immobiliare con destinazione abitativa ed annessi ripostiglio e cantine (sub.8): mq 112 x €/mq 270,00.....€30.240,00
- Fabbricati rurali (subalterno 7): €. (13.804,00+3,80)..... " 13,807,80
- Terreni (seminatavo di montagna + bosco ceduo diff. access.) " 5.701,55

Valore commerciale piena proprietà dei cespiti pignorati: €49.749,35

- Detrazione per regolarizzazione e sanatoria delle modifiche interne riscontrate: " 4.700,00
- A dedurre "Abbattimento forfettario" (10%) pari a: €/mq 49.749,35 x 0,1 = " 4.974,93
- Valore finale dell'intera unità abitativa €. (49.749,35 – 4.700,00 – 4974,93 =**€40.074,42**

Il valore finale dei beni oggetto di pignoramento, come sopra calcolato in €. 40.074,42, può essere determinato, in c.t., in**€. 40.000,00**
diconsi euro quarantamila/)



QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 1), trattasi di lotto unico.

QUESITO 10)

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili sono liberi da persone e cose, per cui possono essere considerati liberi al decreto di trasferimento.

Vincoli e 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)

Sono quelli che risultano dal Certificato di destinazione urbanistica in data 4 ottobre 2024, allegato alla perizia, che richiama le norme tecniche di attuazione del PRG, con particolare riferimento all'art.31, che richiama l'art.29 (estratto delle NTA allegato alla presente perizia).

Verifica sull'esistenza di censo, livello o uso civico

Nel certificato notarile sostitutivo in atti, si attesta che "nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di ricerca sono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura"

Enti condominiali



I fabbricati ed i terreni oggetto della presente perizia appartengono ad unico proprietario.

Ammontare medio spese ordinarie di gestione dell'immobile

Considerate le condizioni statiche, funzionali ed estetiche in cui versano gli immobili, appartenenti ad unico proprietario, può affermarsi che l'entità delle spese da sostenere dipende dagli interventi e dall'uso che l'aggiudicatario riterrà confacenti.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente

Non esistono, per quanto sopra riferito.

QUESITO 11)

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 12)

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia ed in allegato sono riportate le planimetrie catastali, le tavole acquisite presso il Comune di Terenzo e la documentazione fotografica.

QUESITO 13)

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 4 gennaio 2025

L'esperto Estimatore
(Dott. Ing. Ugo Prost)



ALLEGATI:

- 1 - Certificati storici di residenza del debitore esecutato;
- 2 - Estratto atto di matrimonio;
- 3 - Avvisi di inizio delle operazioni peritali;
- 4 - Visure catastali attuali e storiche;
- 5 - Estratto di mappa - Planimetrie catastali;
- 6 - Planimetria stato reale dei luoghi;
- 7 - Foto 03_09_2024;
- 8 - Titoli edilizi e tavole acquisite presso il Comune;
- 9 - Certificato di destinazione urbanistica ed estratto dalle Norme di Attuazione del PRG
- 10 - Istanza di abitabilità;
- 11 - Ispezione ipotecaria;
- 12 - Atto di provenienza in data 4 aprile 2016, rep. n.25710;
- 13 - Visure OMI da 1_2024 a 1_2022 ed estratto da Listino Borsa Immobiliare n.2/2023;
- 14 - Schema di descrizione sintetica;
- 15 - Versione privacy della Perizia;
- 16 - Attestazione avvenuto inoltro Perizia

