

TRIBUNALE DI PARMA
PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 276/2015 + 172/2018
VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Esecuzione immobiliare n°: 276/2015

Giudice: Dott. S. Di Carluccio

Promossa da:

Contro:

Esecuzione immobiliare n°: 172/2018

Giudice: Dott. S. Di Carluccio

Promossa da:

Contro: Fallimento Maini Camillo

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Claudia Sartori

Nominato con provvedimento in data: 21 febbraio 2019

Incarico: Determinazione del valore degli immobili pignorati secondo le indicazioni contenute nell'allegato A

Data Udienza: 28 giugno 2019 ore 11:30

Data limite deposito perizia: (30 gg prima dell'udienza): 29 maggio 2019

Sommario

1.	<i>IDENTIFICAZIONE DEI BENI</i>	4
2.	<i>DESCRIZIONE DEI BENI</i>	8
3.	<i>RILIEVI URBANISTICI IMMOBILI COSTRUITI ANTERIORMENTE AL 2 SETTEMBRE 1967.</i>	33
4.	<i>RILIEVI URBANISTICI IMMOBILI COSTRUITI DOPO IL 2 SETTEMBRE 1967.</i>	34
5.	<i>CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	36
6.	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.</i>	37
7.	<i>INTESTAZIONE IMMOBILI ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO.</i>	37
8.	<i>FORMALITA'</i>	37
	<i>PROVENIENZA</i>	37
	<i>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	38
9.	<i>DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI.</i>	44
10.	<i>FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	46
11.	<i>STATO DI POSSESSO DEI BENI.</i>	47
12.	<i>ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ</i>	47
13.	<i>PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.</i>	48
14.	<i>SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI</i>	48
15.	<i>CONCLUSIONI</i>	48

PREMESSA

Il Giudice Dott. S. Di Carluccio in data 21/02/2019 affidava alla sottoscritta Dott. Arch. Claudia Sartori, con studio in Comune di Piacenza, Via Balsamo 15, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza, l'incarico di redigere la valutazione di stima dei beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare ed indicati nel pignoramento.

Più precisamente trattasi di un fabbricato abitativo composto da tre appartamenti e tre autorimesse, di cui una al piano seminterrato dell'edificio abitativo oltre ad un fabbricato ad uso opificio (immobile sede dell'attività di salumificio) siti in Comune di Fornovo di Taro (PR), Località Riccò.

CONTROLLO PRELIMINARE

A) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegati agli atti) nella quale sono indicati gli atti di acquisto derivativi od originali trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, fatta eccezione per l'opificio censito al Foglio 5 mappale 344. Per lo stesso si specifica che è pervenuto al sig. Maini Camillo con atto Dottor Rodolfo Cavandoli in data 26/10/1999, Repertorio n. 80772, Raccolta n. 14630, trascritto a Parma in data 15/11/1999, Reg. Part. n. 12283, Reg. Gen. N. 18879. Il venditore, risultava titolare della piena proprietà del bene dal 14/04/1979, data del decesso della madre usufruttuaria del terreno in oggetto.

B) Si precisa che i dati catastali riportati nella documentazione identificano esattamente gli immobili oggetto della presente perizia e si rileva che laddove è indicato, per le abitazioni, il numero di particella 105 lo stesso corrisponde esattamente all'attuale numero 457 in quanto lo stesso è stato modificato d'ufficio per allineamento mappe.

C) Per quanto concerne lo stato civile degli esecutati si precisa che il sig. Maini Camillo era coniugato come risulta dal certificato di matrimonio allegato sotto la lettera "A"; si precisa inoltre che il sig. Maini Camillo è deceduto in data 09/11/2013 senza prole. La moglie, _____ ha rinunciato all'eredità con atto Rep. N. 72.155, fascicolo 26.335 del 05 maggio 2014 registrato a Massa Carrara l'08 maggio 2014 n. 2087.

Il sig. _____ è coniugato come risulta dal certificato di matrimonio allegato sotto la lettera "A".

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione, come risulta dalle visure catastali allegare sotto la lettera "B", sono attualmente così censiti:

CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI FORNOVO DI TARO

FOGLIO 5 – MAPPALE 457 – SUB. 3 – Cat.: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 6,5
vani – Rendita: € 621,04.

Intestato a:

proprietà per 1/2 bene personale;

proprietà

per 1/2 bene personale;

FOGLIO 5 – MAPPALE 457 – SUB. 4 – Cat.: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 15 mq

– Rendita: € 40,28.

Intestato a:

proprietà

per 1/2 bene personale;

proprietà

per 1/2 bene personale;

FOGLIO 5 – MAPPALE 457 – SUB. 5 – Cat.: A/3 – Classe: 1 – Consistenza: 3,5

vani – Rendita: € 280,18.

Intestato a:

proprietà

per 1/2 bene personale;

proprietà

per 1/2 bene personale;

FOGLIO 5 – MAPPALE 457 – SUB. 6 – Cat.: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 6,5

vani – Rendita: € 621,04.

Intestato a:

per 1/2 bene personale; proprietà

per 1/2 bene personale; proprietà

FOGLIO 5 – MAPPALE 218 – SUB. 1 – Cat.: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 16 mq

– Rendita: € 42,97.

Intestato a:

per 1/2 bene personale; proprietà

per 1/2 bene personale; proprietà

FOGLIO 5 – MAPPALE 218 – SUB. 2 – Cat.: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 16 mq

– Rendita: € 42,97.

Intestato a:

per 1/2 bene personale; proprietà

per 1/2 bene personale; proprietà

FOGLIO 5 – MAPPALE 344 – Cat.: D/1 – Rendita: € 3.811,45.

Intestato a:

proprietà

Gli immobili indicati con numeri di mappa 457 e 218, in corpo unico, confinano in circondario con:

- Strada Cisa;
- Mappale 344 Cat. D/1 intestato a
- Mappale 120 – terreno intestato a
- Mappale 456 – immobile ad uso residenziale.

L'immobile indicato con numero di mappa 344, in corpo unico, confina in circondario con:

- Mappale 262 – terreno intestato a
- Mappale 343 – terreno intestato a
- Mappale 120 – terreno intestato a
- Mappale 457 – immobile ad uso residenziale intestato a

I confini delle singole proprietà così come suddivise nei sottostanti lotti sono di seguito riportati nella descrizione degli stessi.

In considerazione della natura dei beni oggetto di pignoramento si ritiene che i lotti corrispondano alle singole unità immobiliari:

- **LOTTO 1:** Foglio 5 – Mappale 457 – Sub. 3 – Cat. A/3;
- **LOTTO 2:** Foglio 5 – Mappale 457 – Sub. 4 – Cat. C/6;
- **LOTTO 3:** Foglio 5 – Mappale 457 – Sub. 5 – Cat. A/3;

- **LOTTO 4:** Foglio 5 – Mappale 457 – Sub. 6 – Cat. A/3;
- **LOTTO 5:** Foglio 5 – Mappale 218 – Sub. 1 – Cat. C/6;
- **LOTTO 6:** Foglio 5 – Mappale 218 – Sub. 2 – Cat. C/6;
- **LOTTO 7** Foglio 5 – Mappale 344 – Cat. D/1.

Si allegano sotto la lettera “C” le planimetrie catastali e sotto la lettera “D” gli estratti di mappa.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

A seguito di sopralluogo effettuato in data 27/03/2019, la scrivente è in grado di descrivere gli immobili in oggetto.

Più precisamente trattasi di un fabbricato abitativo composto da tre appartamenti e tre autorimesse oltre ad un fabbricato ad uso opificio (immobile sede dell'attività di salumificio) siti in Comune di Fornovo di Taro (PR), Località Riccò.

Si precisa che l'immobile ad uso abitativo censito al mapp. 457 ed il terreno retrostante lo stesso (mapp. 120, non oggetto del presente pignoramento) sono gravati da servitù di passaggio a favore dell'opificio (Foglio 5 mapp. 344), così come riportato nell'atto di compravendita del terreno su cui è stato realizzato l'opificio “Compravendita di terreno – Dottor. Rodolfo Cavandoli – Prot. N. 12739 del 19/11/1999 – Repertorio n. 80772 – Raccolta n. 14630”, allegato sotto la lettera “E”.

Il fabbricato residenziale è composto da tre appartamenti e tre garage, di cui uno al piano seminterrato del corpo principale e due adiacenti allo stesso.

Le facciate dell'immobile sono di semplice fattura, intonacate e tinteggiate di colore crema.

Il tetto ha manto di copertura in tegole marsigliesi.



LOTTO 1

APPARTAMENTO FG. 5 MAPP. 457 SUB. 3

L'appartamento al piano rialzato, censito al **Fg. 5 mapp. 457 sub. 3**, è composto da un ingresso, cucina abitabile, soggiorno, n.3 camere da letto, disimpegno e bagno.

I serramenti di finestre e portefinestre sono in legno con vetri doppio e sono corredati da tapparelle avvolgibili in PVC.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati al civile; cucina e bagno presentano rivestimento ceramico alle pareti.

Il riscaldamento dei locali è realizzato tramite caldaia a basamento posta nel locale caldaia al piano seminterrato marca Wunder gas a metano e termosifoni.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 122 circa.

Nel complesso l'abitazione si trova in buono stato d'uso e manutenzione.

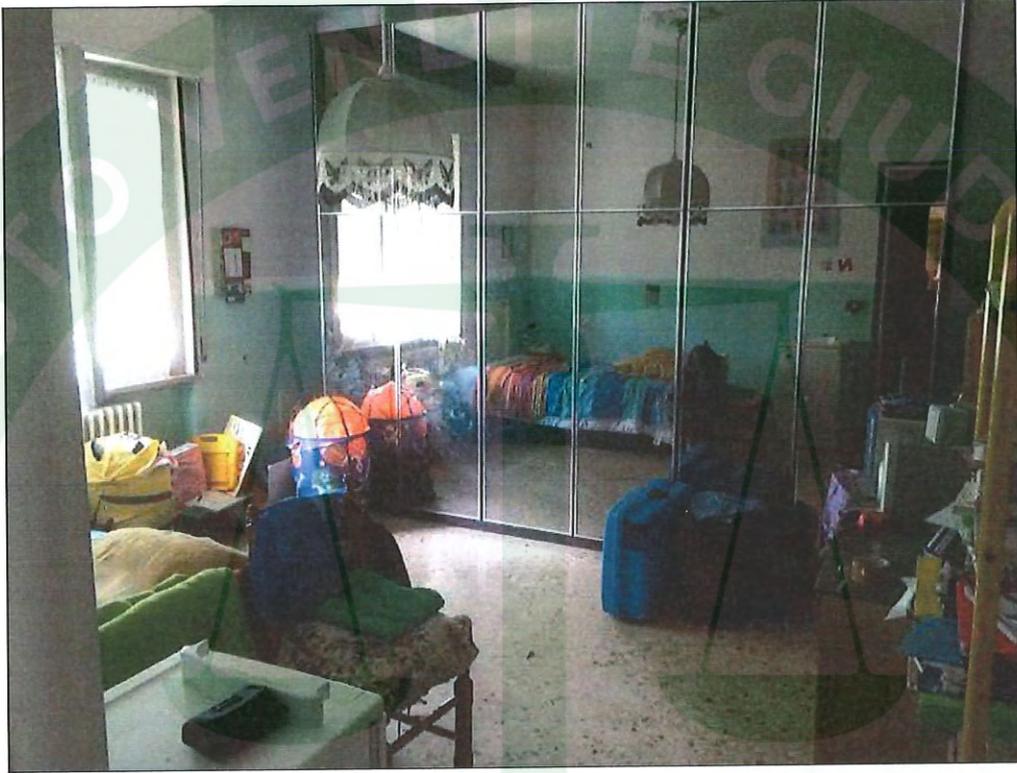
Si precisa che il piano secondo (sottotetto) del fabbricato individuato con mapp. 457, adibito a soffitta, risulta comune ai sub. 3 e 6, così come un locale al piano seminterrato adibito a cantina.

La centrale termica posta al piano seminterrato è comune per tutte e tre le unità immobiliari adibite ad abitazione.

L'unità immobiliare confina in circondario con vano scala comune ed area scoperta comune su più lati.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risulta attualmente occupato dal .

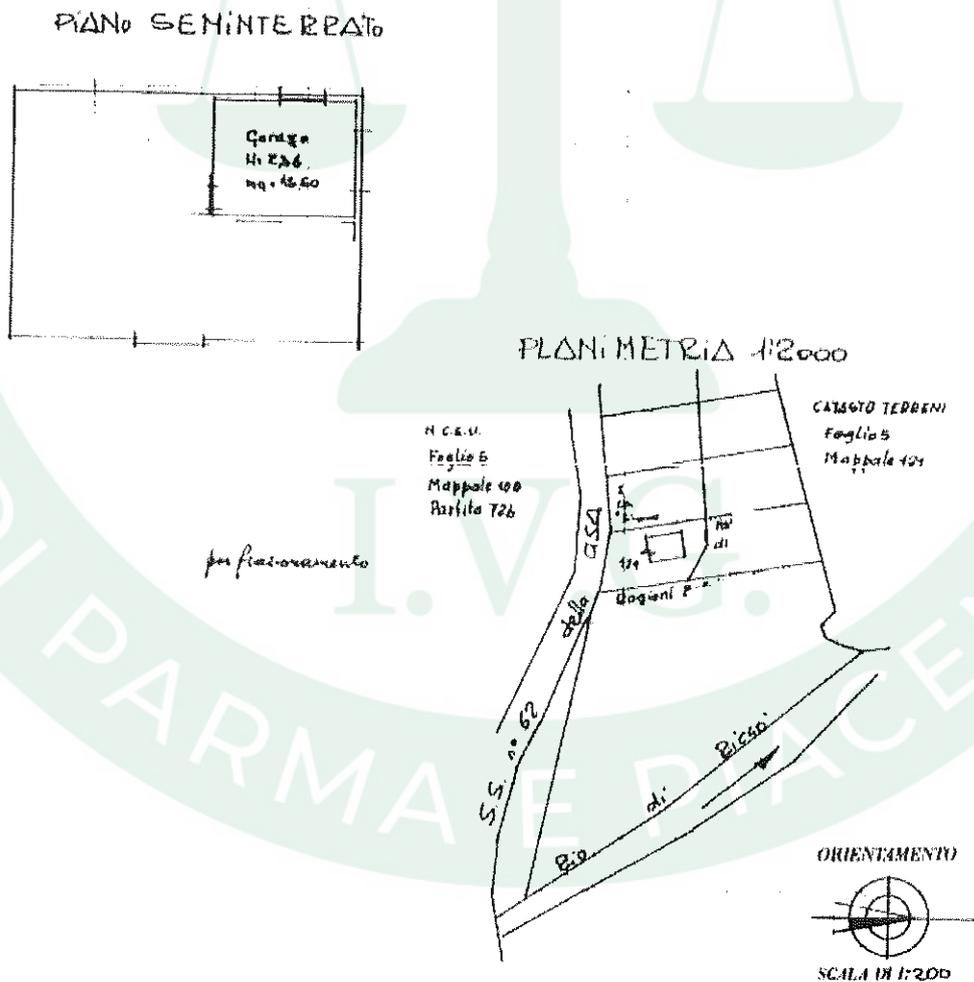




LOTTO 2

AUTORIMESSA FG. 5 MAPP. 457 SUB. 4

L'autorimessa al piano seminterrato censita al **Fg. 5 mapp. 457 sub. 4** ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e portone di accesso in metallo con doppia anta battente. Il locale è semplicemente intonacato e la sup. commerciale è pari a mq 25 circa. L'unità immobiliare confina in circondario con area scoperta comune su più lati, centrale termica comune e appartamento sub.5.



Estratto Planimetria catastale – Mappale 457 Sub. 4



LOTTO 3

APPARTAMENTO FG. 5 MAPP. 457 SUB. 5

L'appartamento al piano seminterrato censito al **Fg. 5 mapp. 457 sub. 5**, è composto da cucina abitabile con angolo cottura, soggiorno e bagno.

I serramenti di finestre sono in alluminio di colore bianco con doppi vetri e privi di elementi per l'oscuramento.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

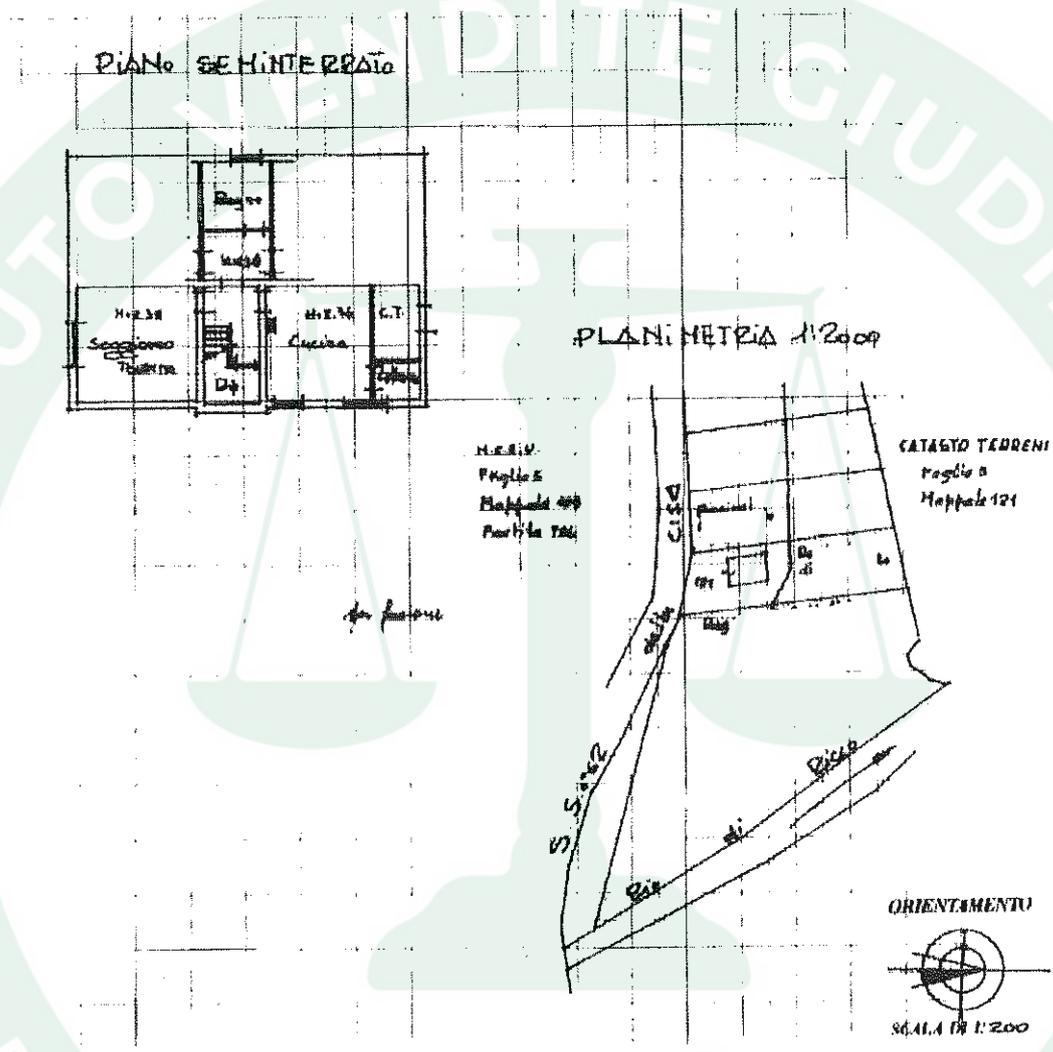
Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati al civile; cucina e bagno presentano rivestimento ceramico alle pareti.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 50 circa

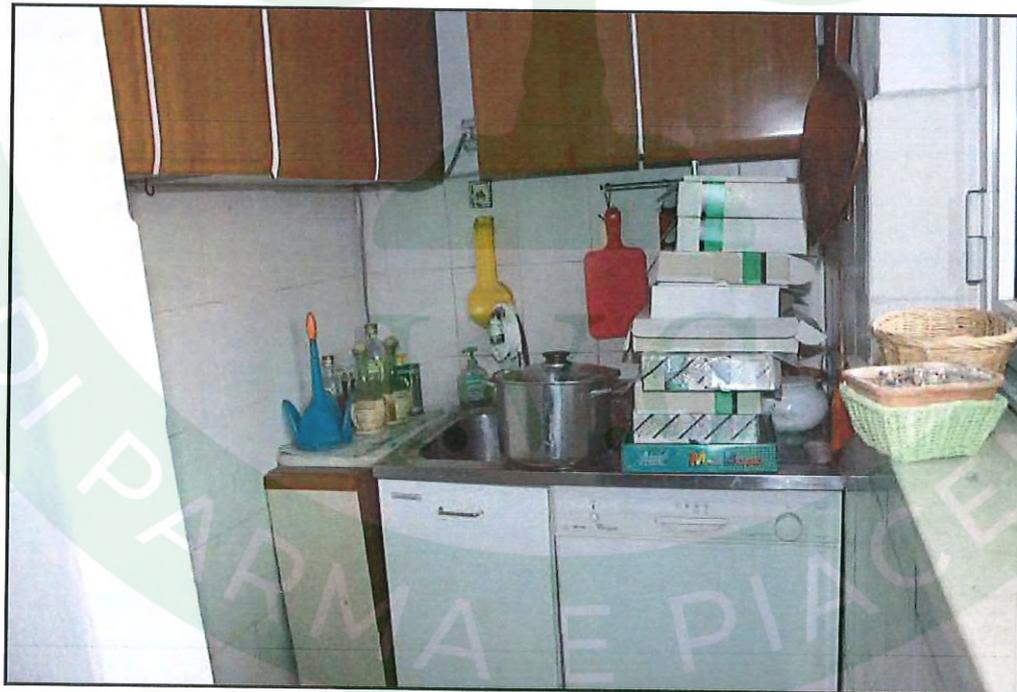
Nel complesso l'abitazione si trova in mediocre stato d'uso e manutenzione.

La centrale termica posta al piano seminterrato è comune per tutte e tre le unità immobiliari adibite ad abitazione.

L'unità immobiliare confina in circondario con vano scala comune, area scoperta comune, cantina comune, autorimessa sub. 4 e centrale termica comune.



Estratto Planimetria catastale – Mappale 457 Sub. 5





LOTTO 4

APPARTAMENTO FG. 5 MAPP. 457 SUB. 6

L'appartamento al piano primo, censito al **Fg. 5 mapp. 457 sub. 6**, è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, n.3 camere da letto, disimpegno e bagno.

I serramenti di finestre e portefinestre sono in legno con vetri doppi e sono corredati da tapparelle avvolgibili in PVC ad unica eccezione delle finestre del soggiorno che sono realizzate in alluminio anodizzato colore bronzo con doppio vetro.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati al civile; cucina e bagno presentano rivestimento ceramico alle pareti.

Il riscaldamento dei locali è realizzato tramite caldaia a basamento marca Unical a metano, posta in cucina e termosifoni in ghisa.

Nel soggiorno è installato un ventilconvettore.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 130 circa.

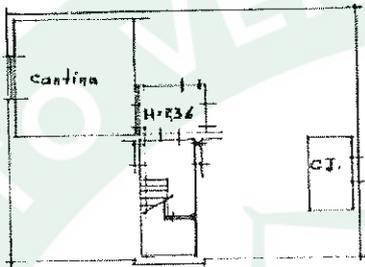
Nel complesso l'abitazione si trova in buono stato d'uso e manutenzione.

Si precisa che il piano secondo (sottotetto) del fabbricato individuato con mapp. 457, adibito a soffitta, risulta comune ai sub. 3 e 6, così come un locale al piano seminterrato adibito a cantina.

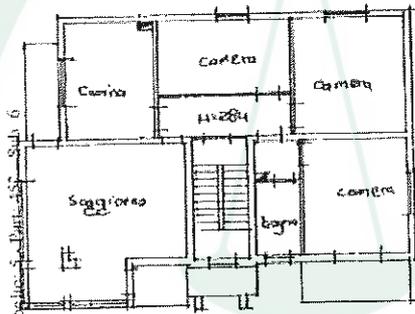
La centrale termica posta al piano seminterrato è comune per tutte e tre le unità immobiliari adibite ad abitazione.

L'unità immobiliare confina in circondario con vano scala comune ed area scoperta comune su più lati.

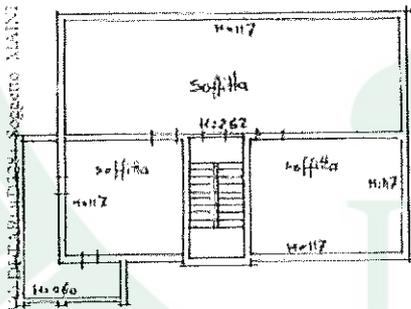
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



(SOTTOTETTO) PIANO SECONDO



PLANIMETRIA 1:2000

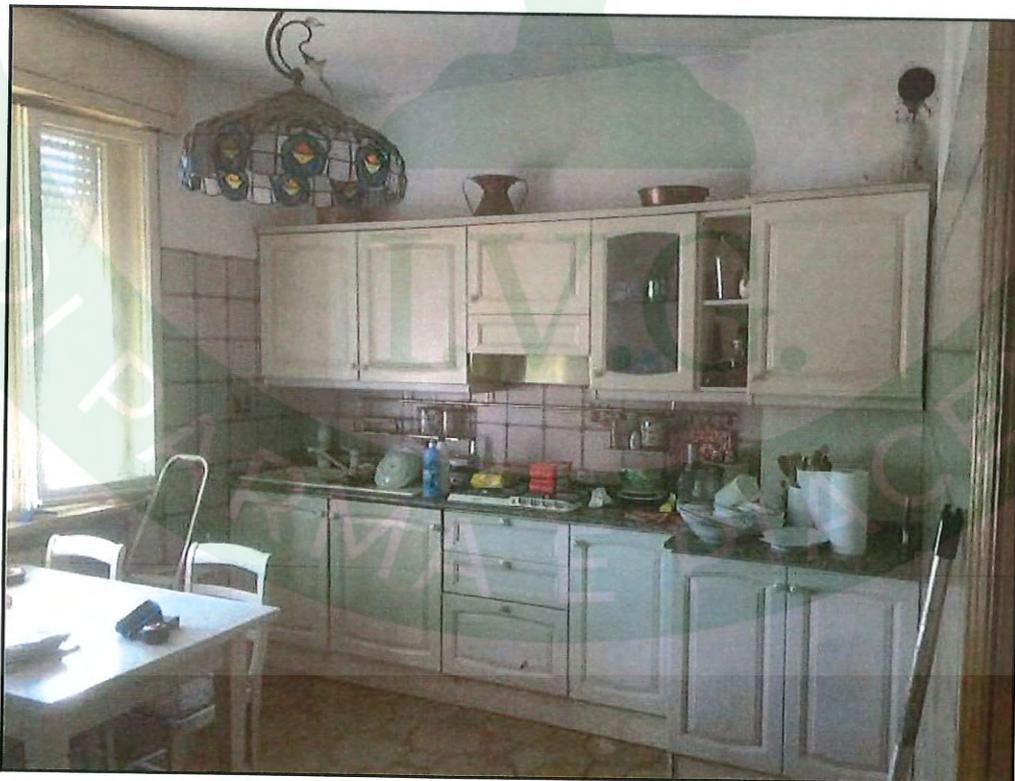
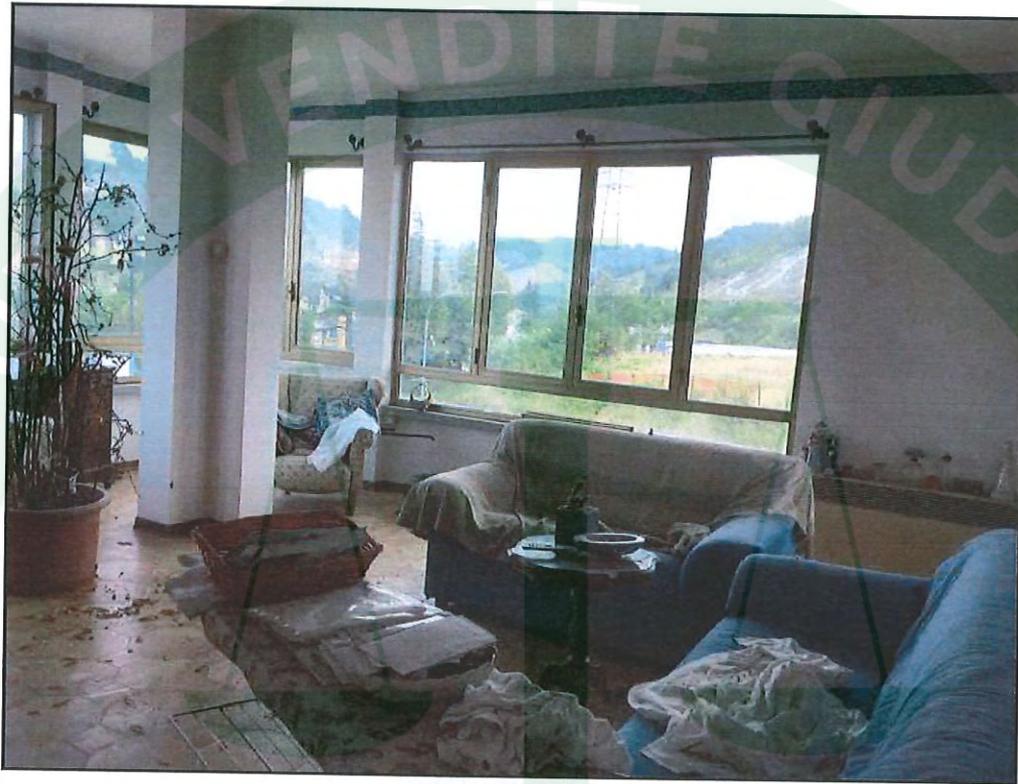
Foglio 5
Mappale 185
Partita 726 n.c.v.

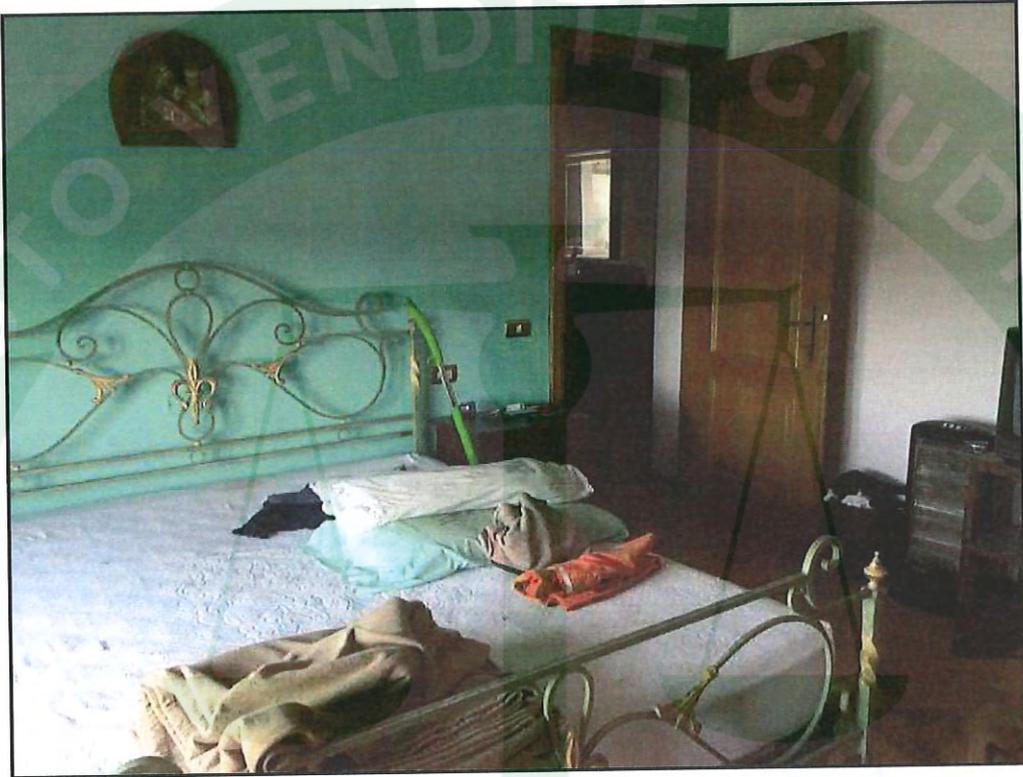
per sopravvisione

CATASTO TAVEN
Foglio 5
Mappale 124



Estratto Planimetria catastale - Mappale 457 Sub. 6





LOTTO 5

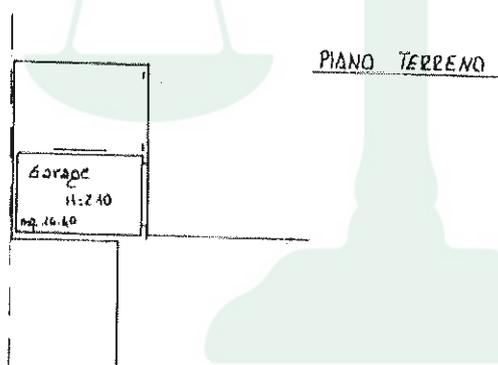
AUTORIMESSA FG. 5 MAPP. 218 SUB. 1

Posta in corpo di fabbricato adiacente alla palazzina censita al fogli 5 mappale 457.

Il corpo di fabbricato è realizzato in cemento armato con copertura ad una falda ed è dotata di portone metallico con doppia anta battente.

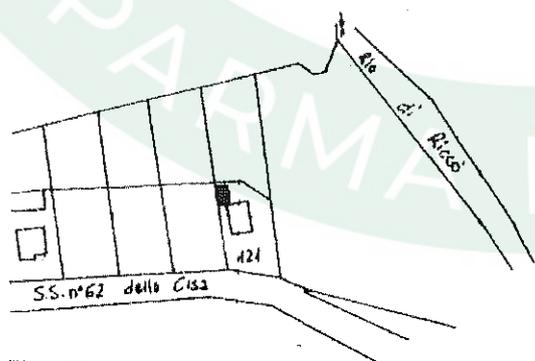
La superficie commerciale è pari a mq 20 circa.

Confina in circondario con autorimessa sub. 2, area scoperta comune su più lati ed autorimessa di cui al mapp. 457 sub. 4.



PLANIMETRIA 1:2000

FOLLIO 5
MAPPALE 124

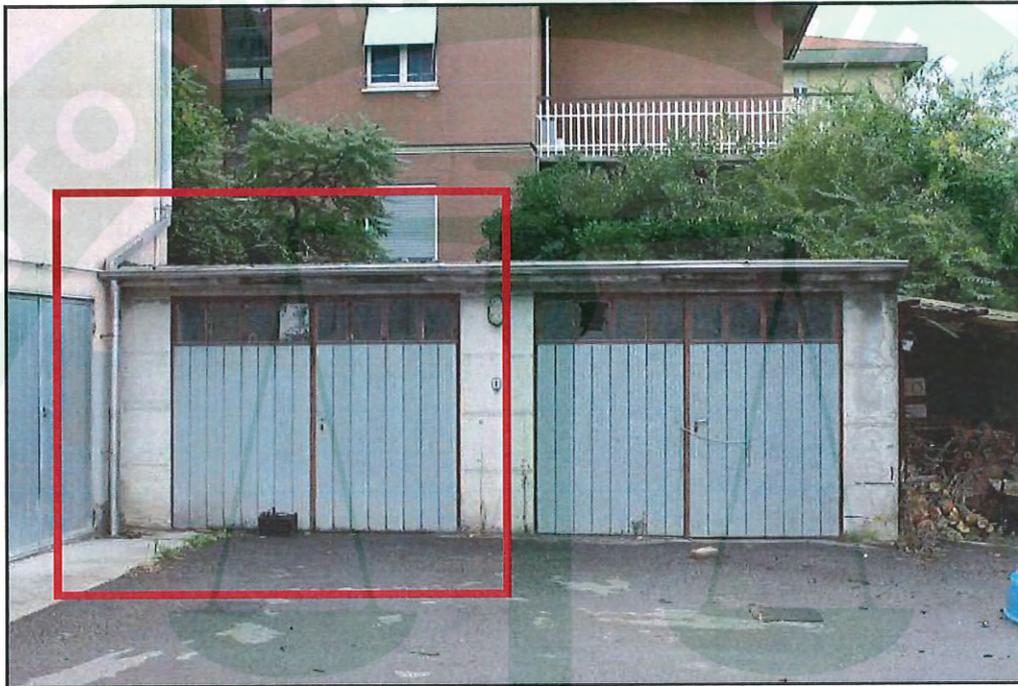


ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Estratto Planimetria catastale Mappale 218 Sub. 1



I.V.G.

LOTTO 6

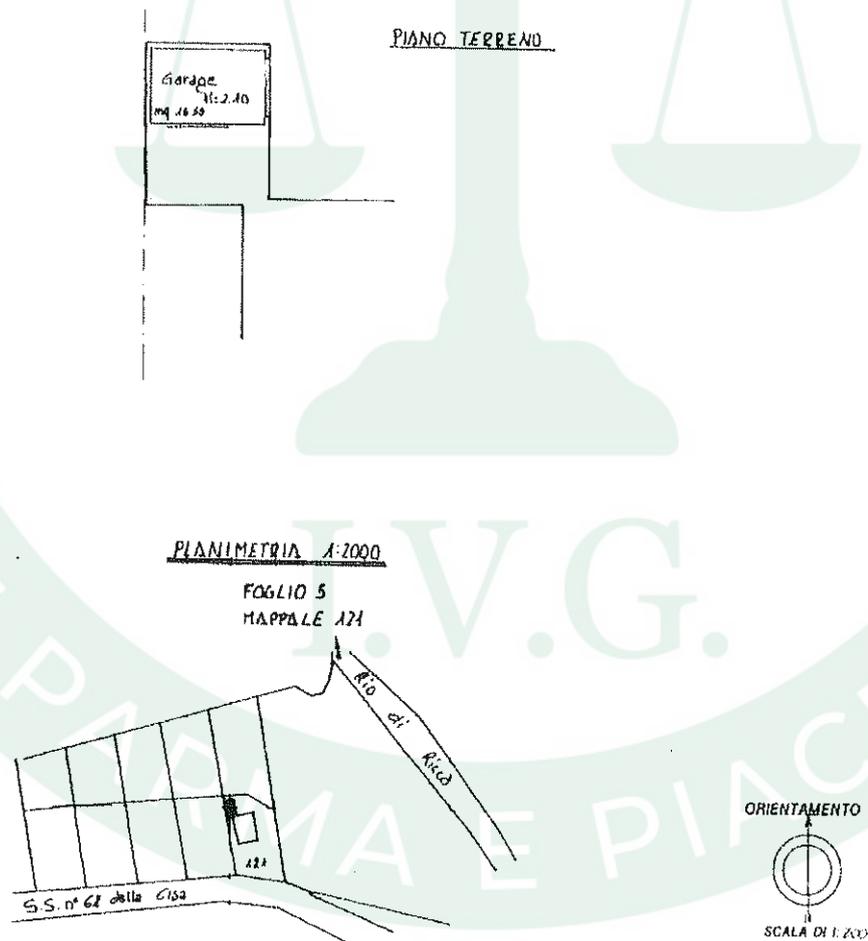
AUTORIMESSA FG. 5 MAPP. 218 SUB. 2

Posta in corpo di fabbricato adiacente alla palazzina censita al fogli 5 mappale 457.

Il corpo di fabbricato è realizzato in cemento armato con copertura ad una falda ed è dotata di portone metallico con doppia anta battente.

La superficie commerciale è pari a mq 20 circa.

Confina in circondario con autorimessa sub. 1, area scoperta comune su più lati.



Estratto Planimetria catastale Mappale 218 Sub. 2



I.V.G.

LOTTO 7

OPIFICIO FG. 5 MAPP. 344

L'opificio è composto da una zona dedicata all'attività commerciale posta al piano terra con rispettivo ufficio e servizio igienico, da celle frigorifere, uffici, servizi igienici e locali tecnici posti al piano seminterrato.

L'area esclusiva avente pavimentazione in asfalto e recinzione realizzata in muratura con soprastante ringhiera in ferro, ha accesso direttamente dalla strada pubblica usufruendo della servitù di passaggio gravante sul mappale 457, tramite cancello metallico a doppio battente.

Le facciate presentano un rivestimento costituito da blocchi con due diverse colorazioni: crema e rosa. I serramenti di finestre e portefinestre sono in alluminio con doppio vetro prive di elementi di oscuramento quali tapparelle o persiane. I pavimenti al piano terra sono realizzati in piastrelle.

Al piano seminterrato i pavimenti sono in piastrelle di ceramica ad eccezione dei locali tecnici che presentano pavimentazione in cemento. Nelle varie stanze e nel corridoio sono presenti griglie per lo scolo dell'acqua.

Al piano terra il locale dedicato alla vendita al pubblico presenta rivestimento ceramico delle pareti, così come i servizi igienici, mentre l'ufficio è semplicemente intonacato e tinteggiato al civile. Il retro del negozio presenta un rivestimento delle pareti a tutta altezza con pannelli di materiale lavabile. Il vano scala è semplicemente intonacato e tinteggiato al civile.

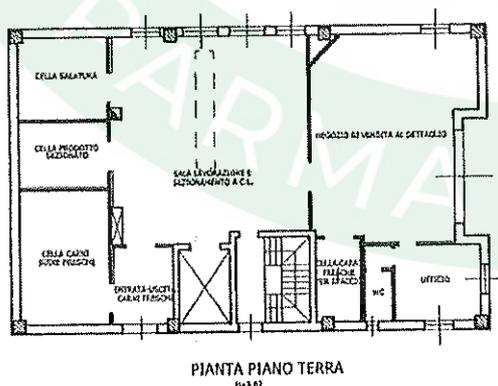
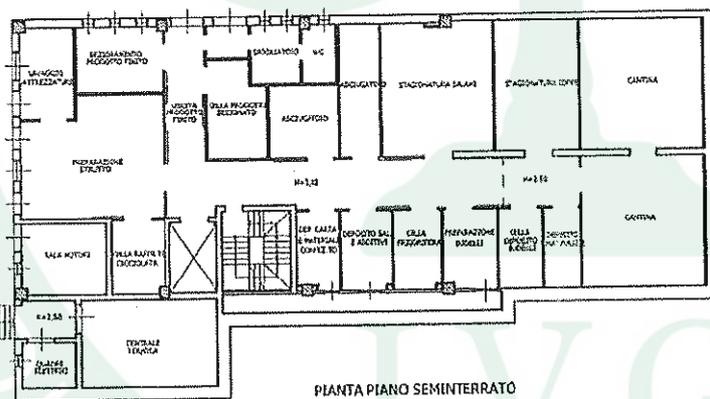
Al piano seminterrato le pareti presentano in tutti i locali un rivestimento a tutta altezza in pannelli di materiale lavabile ad unica eccezione dei servizi igienici che hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

I locali tecnici al piano seminterrato sono lasciati al rustico. Il tetto ha manto di copertura in lamiera grecata.

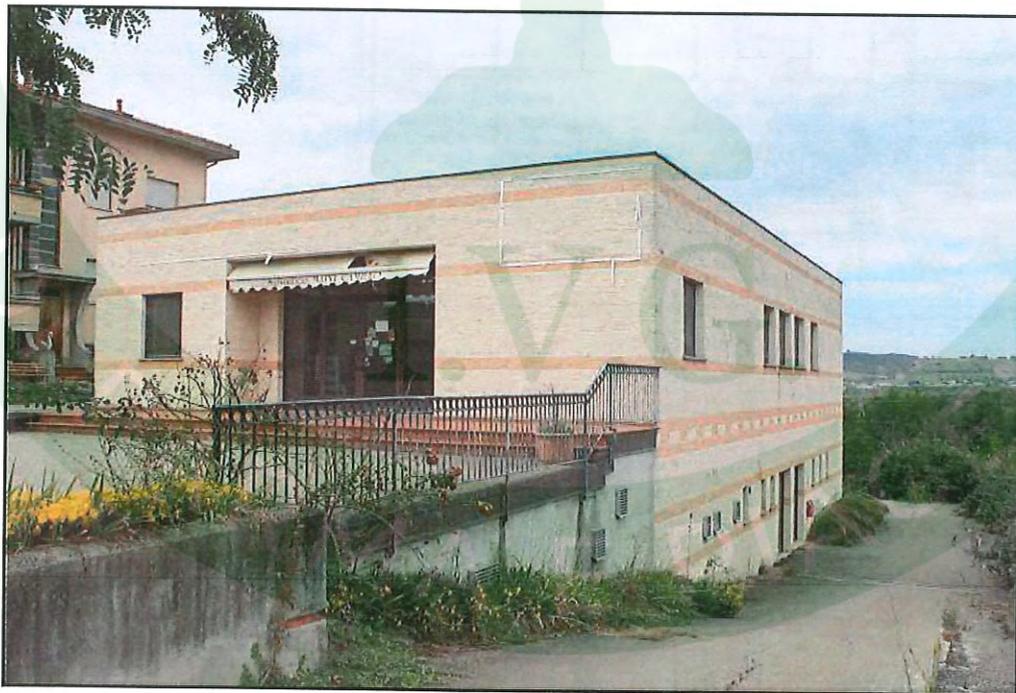
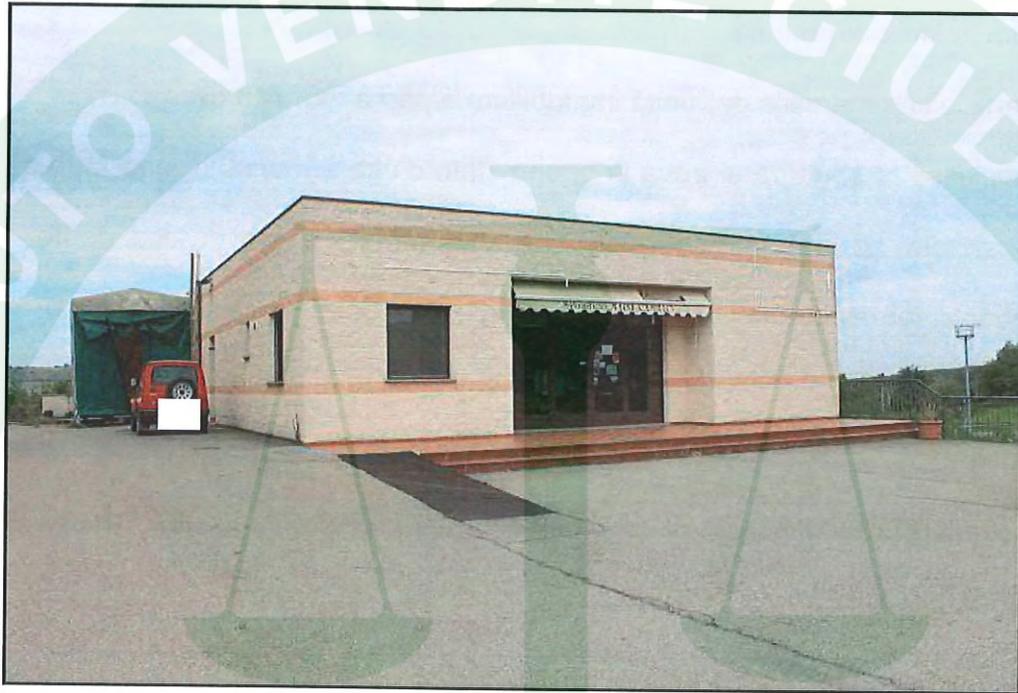
La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 748 circa.

Nel complesso la struttura si trova in buono stato d'uso e manutenzione fatto salvo per lo scivolo ed il cortile esterno che presentano segni di cedimento con conseguenti formazioni di crepe della pavimentazione in asfalto. Sono stati riscontrati inoltre danneggiamenti ad una porta d'accesso al piano seminterrato ed ad una soglia.

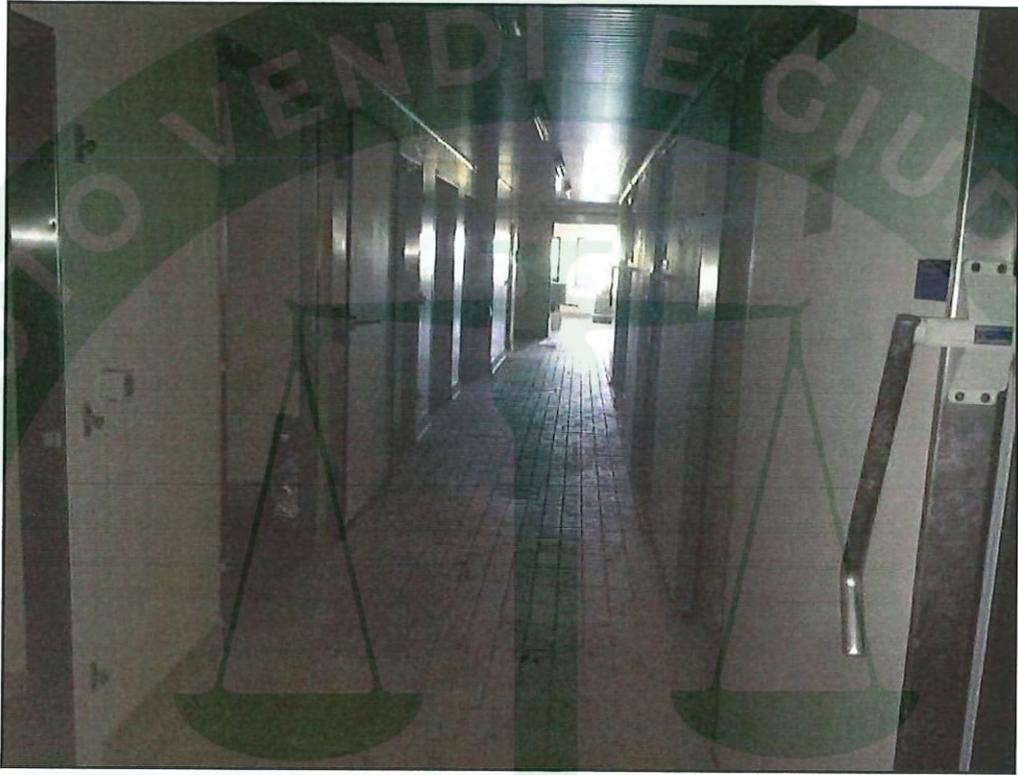
L'unità immobiliare confina in circondario con mapp. 343, mapp. 262, mapp. 457, mapp. 120 del foglio 5.



Estratto Planimetria catastale – Mappale 344







Si allega sotto la lettera "F" documentazione fotografica dei beni immobili oggetto dei pignoramenti.

3. RILIEVI URBANISTICI IMMOBILI COSTRUITI ANTERIORMENTE AL 2 SETTEMBRE 1967.

L'immobile censito catastalmente al Mappale 457 è stato realizzato anteriormente al 2 settembre 1967.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Fornovo di Taro (Pr), la scrivente ha potuto verificare che per gli immobili in oggetto risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie relativamente all'immobile adibito ad abitazione:

- Concessione Edilizia n. 28/1965 del 01/09/1965 per costruzione casa di civile abitazione;
- Abitabilità rilasciata in data 27/05/1966;
- Concessione Edilizia n. 58/1979 del 15/09/1979 per il sovrizzo di un fabbricato di civile abitazione;
- Abitabilità rilasciata in 11/10/1983;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69/1986 del 07/06/1988.

Si precisa che dall'analisi della documentazione catastale e comunale si sono riscontrate alcune difformità con lo stato dei luoghi.

Tali difformità consistono:

- Nell'appartamento censito al **Fg 5 mappa 457 sub.3** è stata riscontrata l'assenza di una finestra nel locale cucina che risulta invece indicata nella planimetria catastale e nella tavola grafica deposita in comune; è stata riscontrata la presenza di un arco di passaggio tra il locale cucina ed il soggiorno e la chiusura di un vano porta tra il soggiorno ed il disimpegno.
- Nell'appartamento censito al **Fg 5 mappa 457 sub.6** è stata riscontrata l'assenza di una finestra nel locale cucina che risulta invece indicata nella planimetria catastale e nella tavola grafica deposita in comune.

Si precisa che le difformità riscontrate risultano sanabili tramite la presentazione di apposita pratica comunale in sanatoria e tramite il rifacimento delle planimetrie catastali interessate.

Tali pratiche comporteranno un onere che la sottoscritta ha valutato come segue:

- Per unità censita al **Fg. 5 mapp. 457 sub.3** Euro 2.700;
- Per unità censita al **Fg. 5 mapp. 457 sub.6** Euro 2.700.

4. RILIEVI URBANISTICI IMMOBILI COSTRUITI DOPO IL 2 SETTEMBRE 1967.

Gli immobili censiti catastalmente ai mappali 218 e 344 sono stati realizzati successivamente al 2 settembre 1967.

Relativamente alle autorimesse esterne (mapp. 218) è stata reperita la seguente concessione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 30/1985 del 20/10/1986 per costruzione di n. due autorimesse.

Si precisa la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale e comunale relativamente alle autorimesse.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di una tettoia lateralmente al corpo di fabbricato adibito ad autorimesse.

Tale tettoia, che presenta pilastri di sostegno in tubi metallici e copertura in legno con soprastante lastra in vetroresina, non risulta nelle planimetrie catastali e comunali; la stessa non è sanabile.

Relativamente all'opificio (mapp. 344) sono stati presentati le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 95/1999 del 27/04/2000 per la realizzazione di fabbricato artigianale per la lavorazione di carni suine;
- Concessione Edilizia n. 23/2001 del 06/09/2001 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 95/1999;
- Richiesta di abitabilità Prot. N. 11638 del 11/09/2001 (per il rilascio del certificato di agibilità è stata richiesta integrazione in data 26/09/2001 Prot. N. 12254. Risulta che i documenti richiesti sono stati tutti forniti, non risulta però rilasciato alcun certificato);
- D.I.A. n. 452/2001 del 03/07/2001 per realizzazione recinzione.

Si precisa che dall'analisi della documentazione catastale e comunale si sono riscontrate alcune difformità con lo stato dei luoghi.

Tali difformità consistono:

- al piano terra la presenza di una porzione di parete che non risulta riportata nella planimetria catastale e nella tavola grafica depositata in comune;
- all'esterno la recinzione non corrisponde a quanto depositato in comune.
- all'esterno del piano seminterrato non risulta la realizzazione di una tettoia che è invece riportata nelle planimetrie comunali.

Si precisa che le difformità riscontrate risultano sanabili tramite la presentazione di apposita pratica comunale in sanatoria e tramite il rifacimento delle planimetrie catastali interessate.

Tali pratiche comporteranno un onere che la sottoscritta ha valutato come segue:

- Per unità censita al **Fg. 5 mapp. 344** euro 3.200.

Si allegano sotto la lettera "G" gli estratti delle Concessioni Edilizie dei beni immobili oggetto del pignoramento

5. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Tra i beni pignorati non sono presenti terreni, non è stato per tanto reperito nessun Certificato di Destinazione Urbanistica.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili sono correttamente identificati catastalmente con alcune difformità sopra elencate, per tanto la scrivente ribadisce la necessità del rifacimento delle planimetrie catastali previa pratica di sanatoria comunale.

7. INTESTAZIONE IMMOBILI ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO.

All'atto della notifica del pignoramento gli esecutati risultavano proprietari degli immobili in forza degli atti di cui al successivo punto 8.

Risulta pignorata l'intera proprietà dei beni.

8. FORMALITA' PROVENIENZA

I beni immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti:

- La quota di 1/2 di piena proprietà in capo a _____ e la quota di 1/2 di piena proprietà a _____ dell'edificio ad uso abitativo censito al Fg. 5 Mapp. 457, dell'edificio ad uso autorimesse censito al Fg 5 mapp. 218:
 - per denuncia di successione in morte di _____ deceduta in data 12/08/2005 registrata a Parma Vol. 1451 n. 1800 del 28/07/2006.

- La piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato l'opificio censito al Fg. 5 Mapp. 344 in capo a
 - per atto di Compravendita Notaio Cavandoli Rodolfo in data 26/10/1999 rep. 80772/14630 trascritto a Parma il 15/11/1999, Reg. Gen. 18879 Reg. Part. 12283; il venditore, sig. _____ risultava titolare della piena proprietà del bene dal 14/04/1979, data del decesso della madre _____ usufruttuaria del terreno in oggetto.

Si precisa che l'immobile ad uso abitativo censito al mapp. 457 ed il terreno retrostante lo stesso (mapp. 120, non oggetto del presente pignoramento) sono gravati da servitù di passaggio a favore dell'opificio (Foglio 5 mapp. 344).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Sui beni in oggetto gravano le seguenti iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo in data 29/12/2000, Reg. Part. 4430 Reg. Gen. 21565 a favore di _____
- Annotazione per erogazione parziale in data 21/03/2001 Reg. Part. 835 Reg. Gen. 4979;
- Annotazione per erogazione parziale in data 05/07/2001 Reg. Part. 2078 Reg. Gen. 13461;

- Annotazione per erogazione a saldo in data 10/01/2002 Reg. Part. 50 Reg. Gen. 536;

Si riscontra che nella suddetta ipoteca volontaria sono riportati i numeri catastali relativamente alle particelle attualmente soppresse in data 24/02/2015 per allineamento mappe; di fatto si precisa che:

- Particella 105 Subalterno 3 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 3;
 - Particella 105 Subalterno 4 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 4;
 - Particella 105 Subalterno 5 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 5;
 - Particella 105 Subalterno 6 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 6.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo in data 20/07/2005, Reg. Part. 4337 Reg. Gen. 20211 a favore di

Si riscontra che nella suddetta ipoteca volontaria sono riportati i numeri catastali relativamente alle particelle attualmente soppresse in data 24/02/2015 per allineamento mappe; di fatto si precisa che:

- Particella 105 Subalterno 3 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 3;
 - Particella 105 Subalterno 4 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 4;
 - Particella 105 Subalterno 5 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 5;
 - Particella 105 Subalterno 6 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 6.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo in data 12/07/2013, Reg. Part. 1583 Reg. Gen. 11944 a favore di

Si riscontra che nella suddetta ipoteca giudiziale sono riportati i numeri catastali relativamente alle particelle attualmente soppresse in data 24/02/2015 per allineamento mappe; di fatto si precisa che:

- Particella 105 Subalterno 3 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 3;
- Particella 105 Subalterno 4 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 4;
- Particella 105 Subalterno 5 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 5;
- Particella 105 Subalterno 6 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 6.

- o **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo in data 30/07/2014, Reg. Part. 1572 Reg. Gen. 12343 a favore di

Si riscontra che nella suddetta ipoteca giudiziale sono riportati i numeri catastali relativamente alle particelle attualmente soppresse in data 24/02/2015 per allineamento mappe; di fatto si precisa che:

- Particella 105 Subalterno 3 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 3;
- Particella 105 Subalterno 4 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 4;
- Particella 105 Subalterno 5 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 5;
- Particella 105 Subalterno 6 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 6.

- o **VERBALE DI PIGNORAMENTO**, nota di trascrizione Reg. Gen. n. 19674, Reg. Part. n. 15102 del 16/10/2015 a favore di

Si riscontra che nel suddetto verbale di pignoramento sono riportati i numeri catastali relativamente alle particelle attualmente soppressi in data 24/02/2015 per allineamento mappe; di fatto si precisa che:

- Particella 105 Subalterno 3 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 3;

- Particella 105 Subalterno 4 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 4;
- Particella 105 Subalterno 5 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 5;
- Particella 105 Subalterno 6 corrisponde all'attuale Particella 457 Subalterno 6.
- o **ORDINANZA** derivante da atto giudiziario, nota di trascrizione Reg. Gen. n. 23578, Reg. Part. n. 16773 del 21/12/2017 a favore di
nel quale si riporta "si fa presente che la presente trascrizione viene effettuata in conformità al provvedimento del 9/6/2017, con il quale il tribunale di Parma ha dichiarato l'accettazione tacita dell'eredità della defunta da parte di sui beni della trascrizione stessa".
- o **VERBALE DI PIGNORAMENTO**, nota di trascrizione Reg. Gen. n. 14451, Reg. Part. n. 10258 del 24/07/2018 a favore di

Per chiarezza si indicano di seguito per ciascun immobile le varie iscrizioni e trascrizioni gravanti.

- LOTTO 1 Immobile censito catastalmente al Foglio 5 Mappale 457 Subalterno 3
- LOTTO 2 Immobile censito catastalmente al Foglio 5 Mappale 457 Subalterno 4
- LOTTO 3 Immobile censito catastalmente al Foglio 5 Mappale 457 Subalterno 5
- LOTTO 4 Immobile censito catastalmente al Foglio 5 Mappale 457 Subalterno 6

- LOTTO 5 Immobile censito catastalmente al Foglio 5 Mappale 218
Subalterno 1
- LOTTO 6 Immobile censito catastalmente al Foglio 5 Mappale 218
Subalterno 2

sono gravati da:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 29/12/2000 Reg. Part. n. 4430, Reg. Gen. n. 21565 a favore di
- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 20/07/2005 Reg. Part. n. 4337, Reg. Gen. n. 20211 a favore di
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 12/07/2013 Reg. Part. n. 1583, Reg. Gen. n. 11944 a favore di
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 30/07/2014 Reg. Part. n. 1572, Reg. Gen. n. 12343 a favore di

o Verbale di pignoramento del 16/10/2015 Reg. Gen. n. 19674, Reg. Part. n. 15102 a favore di

o Ordinanza derivante da decreto ingiuntivo del 21/12/2017 Reg. Gen. n. 23578, Reg. Part. n. 16773 a favore di

- LOTTO 7 Immobile censito catastalmente al Foglio 5 Mappale 344

è gravato da:

o Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 29/12/2000 Reg. Part. n. 4430, Reg. Gen. n. 21565 a favore di

o Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 20/07/2005 Reg. Part. n. 4337, Reg. Gen. n. 20211 a favore di

o Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 12/07/2013 Reg. Part. n. 1583, Reg. Gen. n. 11944 a favore di

o Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 30/07/2014 Reg. Part. n. 1572, Reg. Gen. n. 12343 a favore di

Si allega sotto la lettera “H” l’ispezione ipotecaria.

9. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI.

Per quanto concerne la valutazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, la scrivente, nell’esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato ha tenuto conto:

- che di tutti gli immobili in oggetto trattasi della piena proprietà;
- che trattasi di tre corpi di fabbricato siti nel Comune di Fornovo di Taro, di cui uno ad uso residenziale, uno ad autorimesse ed uno ad uso opificio nel Comune di Fornovo di Taro, adiacente ai fabbricati;
- che gli immobili non corrispondono esattamente a quelli rappresentati sulle planimetrie catastali e alla situazione riportata nelle tavole grafiche allegate ai permessi rilasciati dal Comune di Fornovo di Taro (Pr);
- che per la sistemazione sarà necessario presentare le relative pratiche comunali in Sanatoria e successivamente le nuove planimetrie catastali;
- che per la realizzazione delle pratiche di cui sopra è prevista una spesa pari rispettivamente a:
 - Per unità censita al **Fg. 5 mapp. 457 sub.3** Euro 2.700;
 - Per unità censita al **Fg. 5 mapp. 457 sub.6** Euro 2.700;
 - Per unità censita al **Fg. 5 mapp. 344** Euro 3.200.

- che lo stato d'uso e manutenzione degli immobili è il seguente:
 - buono/mediocre per le abitazioni site in località Riccò, censite al **Fg. 5 mapp. 457 sub 3-4-5-6;**
 - mediocre per i garages siti in località Riccò, censiti al **Fg. 5 mapp. 218 sub 1-2.**
 - buono per l'opificio sito in località Riccò, censito al **Fg. 5 mapp. 344;**
- che l'immobile ad uso abitativo censito al mapp. 457 ed il terreno retrostante lo stesso (mapp. 120, non oggetto del presente pignoramento) sono gravati da servitù di passaggio a favore dell'opificio (Foglio 5 mapp. 344).
- del pessimo andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni.

Nella valutazione dei beni immobili la sottoscritta ha seguito oltre che il criterio di raffronto tra i "valori tipici" di immobili consimili in comune commercio, venduti e commerciati in questo periodo di tempo, anche determinando il valore in base al costo di "ricostruzione a nuovo" dedotto il degrado di vetustà, mediandone i risultati.

Per le aree di sedime, al servizio del fabbricato, e per le parti comuni, la scrivente ha ritenuto opportuno comprendere il loro valore nella valutazione delle singole unità immobiliari.

In base a quanto sopra esposto, seguendo lo stesso ordine cronologico della parte descrittiva, la scrivente ha valutato gli immobili in oggetto come segue:

ABITAZIONE mapp. 457 sub. 3 (piano rialzato)

mq. 122 x € 750,00/mq.

€ 91.500,00

AUTORIMESSA mapp. 457 sub. 4

mq. 25 x € 480,00/mq. € 12.000,00

ABITAZIONE mapp. 457 sub. 5 (piano seminterrato)

mq. 50 x € 500,00/mq. € 25.000,00

ABITAZIONE mapp. 457 sub. 6 (piano primo)

mq. 130 x € 700,00/mq. € 91.000,00

AUTORIMESSA mapp. 218 sub. 1

mq. 20 x € 500,00/mq. € 10.000,00

AUTORIMESSA mapp. 218 sub. 2

mq. 20 x € 500,00/mq. € 10.000,00

OPIFICIO mapp. 344

mq. 748 x € 650,00/mq. € 486.200,00=

Totale valore immobili € 725.700,00

(Euro settecentoventicinquemilasettecento/00)

10. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione della natura dei beni oggetto di pignoramento si ritiene che i lotti corrispondano alle singole unità immobiliari:

- **LOTTO 1:** Foglio 5 – Mappale 457 – Sub. 3 – Cat. A/3;
- **LOTTO 2:** Foglio 5 – Mappale 457 – Sub. 4 – Cat. C/6;
- **LOTTO 3:** Foglio 5 – Mappale 457 – Sub. 5 – Cat. A/3;
- **LOTTO 4:** Foglio 5 – Mappale 457 – Sub. 6 – Cat. A/3;

- **LOTTO 5:** Foglio 5 – Mappale 218 – Sub. 1 – Cat. C/6;
- **LOTTO 6:** Foglio 5 – Mappale 218 – Sub. 2 – Cat. C/6;
- **LOTTO 7** Foglio 5 – Mappale 344 – Cat. D/1.

11. STATO DI POSSESSO DEI BENI.

- Immobile mappale 457 sub. 3 (piano rialzato) risulta occupato dal *_____* e dal suo nucleo familiare;
- Immobile mappale 457 sub. 4 (garage piano interrato) risulta occupato dal *_____* e dal suo nucleo familiare;
- Immobile mappale 457 sub. 5 (piano seminterrato) risulta libero;
- Immobile mappale 457 sub. 6 (piano primo) al momento è occupato solo dagli effetti personali della *_____*;
- Immobili mappale 218 sub. 1 e 2 (autorimesse) risultano liberi;
- Immobile mappale 344 (opificio) risulta libero.

12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Fornovo di Taro non risultano presenti procedure di esproprio per pubblica utilità sui beni pignorati.

13. PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Si allega sotto la lettera "F" documentazione fotografica dei beni immobili.

La scrivente ha effettuato il rilievo completo degli immobili al fine di allegare sotto la lettera "I" una tavola grafica riportante la situazione effettiva degli stessi.

14. SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

Si rimanda all'allegato sotto la lettera "L"

15. CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico avuto la scrivente fa presente che la stima dei beni rinvenuti nel fallimento è riferita alla data del 27 marzo 2019.

Quale parte integrante della presente relazione si allegano sotto le lettere:

"A" – Certificato di matrimonio;

"B" – Visure catastali;

 "B.1" – Visure catastali attuali;

 "B.2" – Visure catastali storiche;

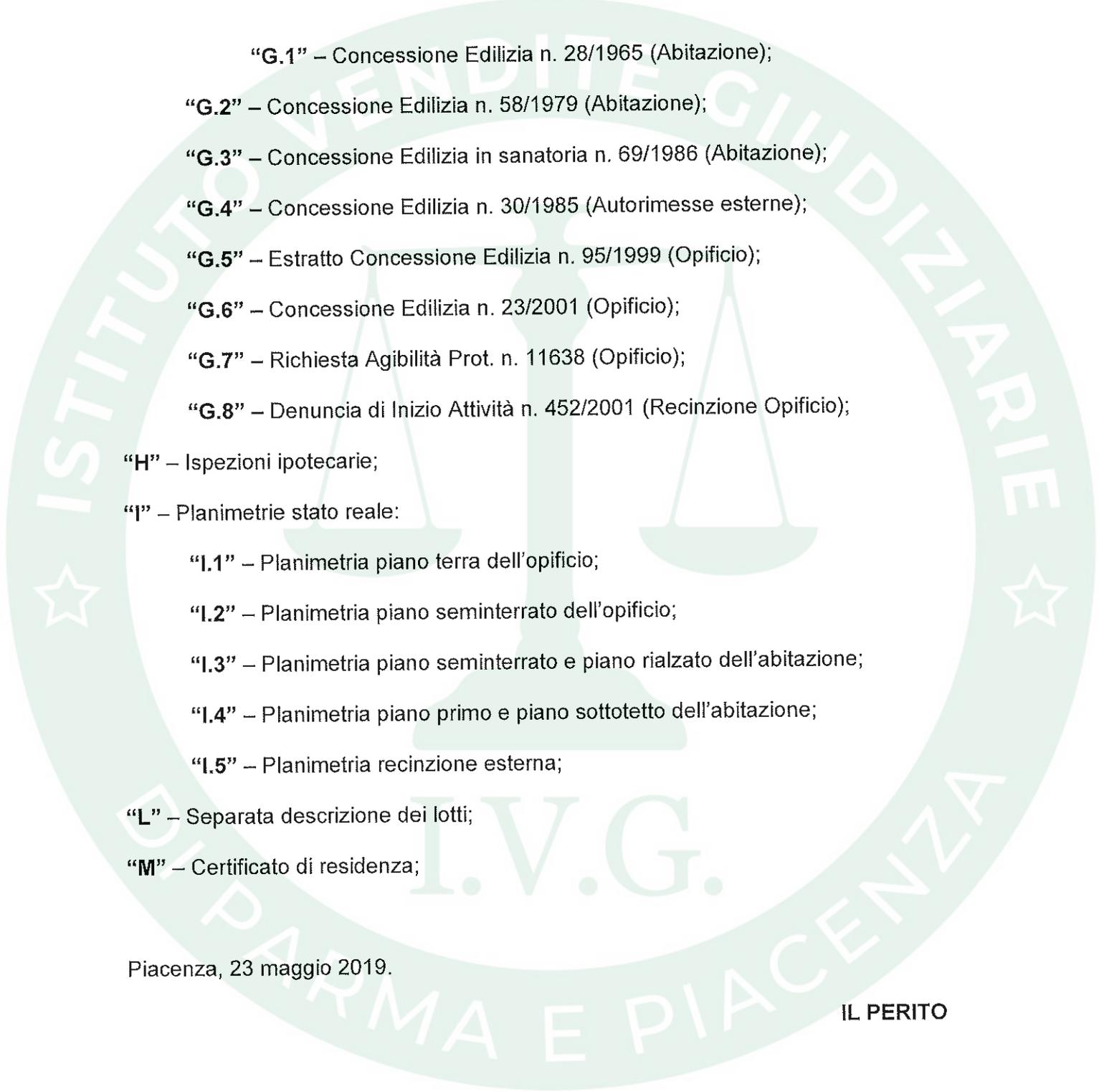
"C" – Planimetrie Catastali;

"D" – Estratti di mappa;

"E" – Atto di compravendita Mappale 344;

"F" – Documentazione fotografica;

"G" – Estratti Concessioni Edilizie;

- 
- “G.1” – Concessione Edilizia n. 28/1965 (Abitazione);
- “G.2” – Concessione Edilizia n. 58/1979 (Abitazione);
- “G.3” – Concessione Edilizia in sanatoria n. 69/1986 (Abitazione);
- “G.4” – Concessione Edilizia n. 30/1985 (Autorimesse esterne);
- “G.5” – Estratto Concessione Edilizia n. 95/1999 (Opificio);
- “G.6” – Concessione Edilizia n. 23/2001 (Opificio);
- “G.7” – Richiesta Agibilità Prot. n. 11638 (Opificio);
- “G.8” – Denuncia di Inizio Attività n. 452/2001 (Recinzione Opificio);
- “H” – Ispezioni ipotecarie;
- “I” – Planimetrie stato reale:
- “I.1” – Planimetria piano terra dell’opificio;
- “I.2” – Planimetria piano seminterrato dell’opificio;
- “I.3” – Planimetria piano seminterrato e piano rialzato dell’abitazione;
- “I.4” – Planimetria piano primo e piano sottotetto dell’abitazione;
- “I.5” – Planimetria recinzione esterna;
- “L” – Separata descrizione dei lotti;
- “M” – Certificato di residenza;

Piacenza, 23 maggio 2019.

IL PERITO