

**StudioTecnicoAssociatoMalandri**  
 B.go A. Mazza, 1 – 43121 Parma  
 Tel. 0521 234601 – P.I.: 01815410343  
 malandri@studiomalandri.it – rustici@studiomalandri.it

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

del TRIBUNALE DI PARMA

Dott.ssa Filomena Errico

OGGETTO: **Integrazione LOTTO 1 della perizia di stima, trasmessa in data**

**13/07/2022, su richiesta dell'Avv. Elena Piazza.**

**Esec. Imm. N° 86/2020 R.G.Es. – TRIBUNALE DI PARMA – promossa**

**da**

Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici, con studio in Parma, B.go A. Mazza n° 1, nella propria qualità di Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, con la presente provvede ad integrare la perizia del LOTTO 1 per quanto riguarda gli accessi ai terreni colpiti.

Premesso che nel titolo di provenienza, costituente il doc. n° 32.1 della predetta perizia, a pagina 7 sinteticamente si dice che i terreni vengono compravenduti "... - **con le servitù**

**attive e passive inerenti, ..."**, di seguito passo all'indicazione degli accessi dei terreni:

– **Foglio 48:**

- mappali 1270 e 599, dalla Via Lusardi, già Strada Comunale della Barca;
- mappali 638, 579 e 691, dalla Strada Comunale Pastano Lucchi.

– **Foglio 50:**

- mappale 89, dalla Strada Avenue Mone. Nestori;
- mappale 118, dalla Strada Avenue Mone. Nestori e successivamente su terreno di altra proprietà (servitù attiva perché intercluso, come detto in generale nel titolo di provenienza).

– **Foglio 51:**

- mappali 67 e 83, dalla Strada Comunale della Rovezza e successivamente attraverso una carraia che serve anche altre proprietà;



**StudioTecnicoAssociatoMalandri**  
B.go A. Mazza, 1 – 43121 Parma  
Tel. 0521 234601 – P.I.: 01815410343  
malandri@studiomalandri.it – rustici@studiomalandri.it

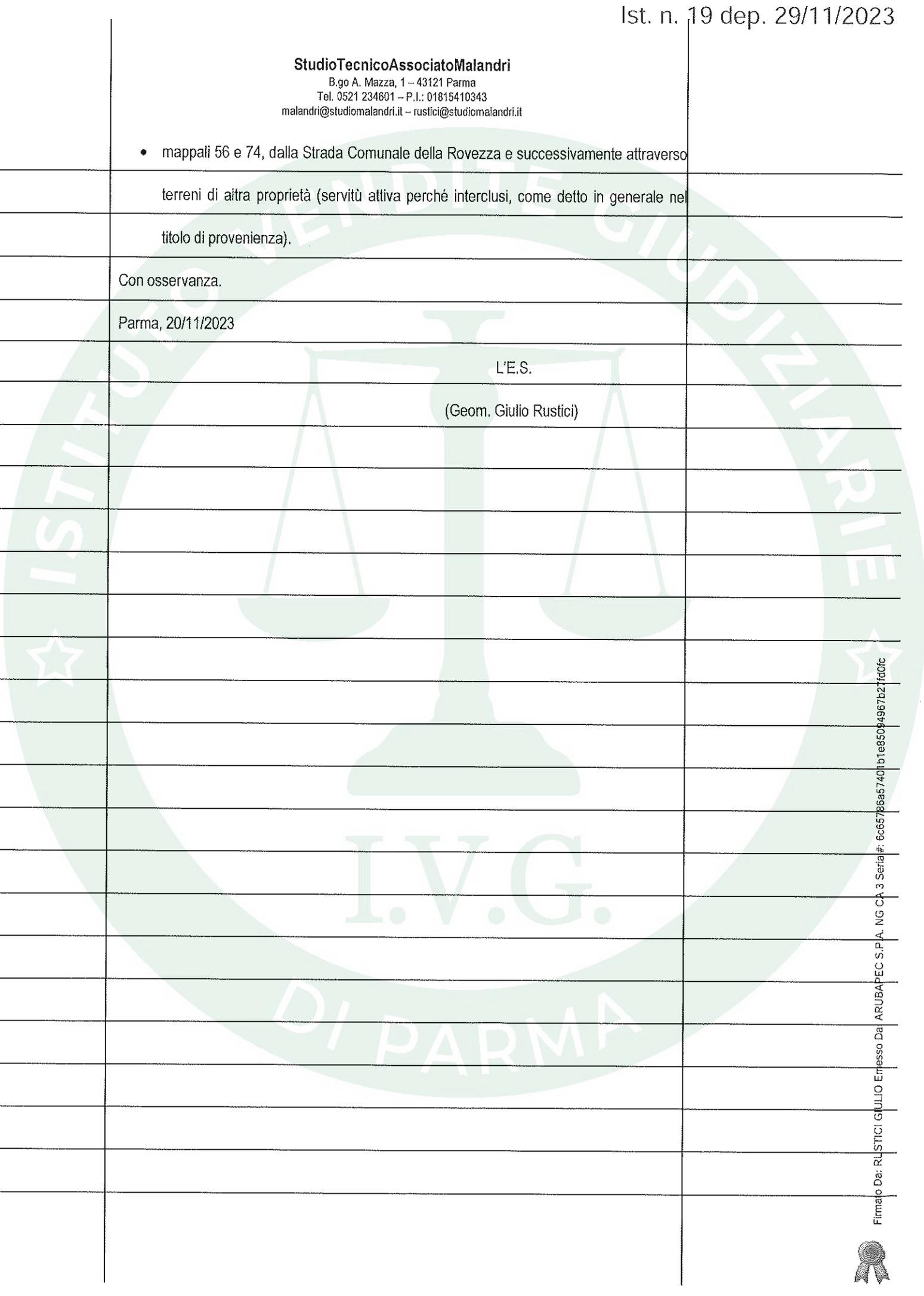
- mappali 56 e 74, dalla Strada Comunale della Rovezza e successivamente attraverso terreni di altra proprietà (servitù attiva perché interclusi, come detto in generale nel titolo di provenienza).

Con osservanza.

Parma, 20/11/2023

L'E.S.

(Geom. Giulio Rustici)



Firmato Da: RUSTICI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial #: 6c65786a57401b1e85094967b27fd0c





**StudioTecnicoAssociatoMalandri**  
 B.go A. Mazza, 1 – 43121 Parma  
 Tel. 0521 234601 – P.t.: 01815410343  
 malandri@studiomalandri.it – rustici@studiomalandri.it

### Revisione del valore di stima del LOTTO 1

La revisione del valore di stima del LOTTO 1 consiste nello scorporare il valore attribuibile al terreno (mapp. 118 del foglio 50 del Comune di Tornolo, superficie catastale m<sup>2</sup> 1.580) rivendicato da

#### **Il sottoscritto nella valutazione ha tenuto conto:**

- della stima del singolo appezzamento di terreno;
- della sua ubicazione nelle vicinanze del paese di Tornolo;
- che i terreni limitrofi ed adiacenti sono di proprietà del

Con quanto sopra esposto, a parere del sottoscritto si **ritiene equo valutare il solo terreno**  
**in € 1.000,00 (euro mille/00).**

Pertanto:

- valore finale complessivo (prezzo base) LOTTO 1,  
 come da perizia del 13/07/2022 € 41.000,00
- a dedurre valore di stima mapp. 118 del foglio 50 € - 1.000,00

**Valore revisionato LOTTO 1 € 40.000,00**

(euro quarantamila/00)

Con osservanza.

Parma, 20/11/2023

L'E.S.

(Geom. Giulio Rustici)





**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO N° 1**

**redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione  
dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008)**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 86 / 2020 R.G.Esec.**

**GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: Geom. GIULIO RUSTICI, con studio in Parma, B.go A. Mazza  
n° 1**

**nominato con provvedimento in data 15/03/2022 (pervenuto via PEC il 16/03/2022; accettazione  
incarico 16/03/2022); concessa proroga al 23/07/2022.**

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

Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici, con studio in Parma, B.go A. Mazza n° 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al n° 1666 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n° 178, dopo avere effettuato:

- ricerche anagrafiche dell'esecutato presso i Servizi Demografici del Comune di Tomolo (PR);
- invio di raccomandata AR in data 07/04/2022 all'esecutato e, tramite PEC, al legale del creditore procedente, per comunicazione di inizio operazioni peritali (cfr. doc. n° 1);
- ricerche di controllo e verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma della certificazione notarile agli atti;
- reperimento atto di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Parma;
- ricerche catastali (Terreni e Fabbricati); predisposto istanza all'Agenzia Entrate per avere copia della pratica DOCFA riguardante l'edificio classificato come "unità collabente";
- ricerche catastali per individuare le ragioni confinanti dei vari beni pignorati;
- richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC al Comune di Tomolo (PR); ricevuto titoli edilizi abilitativi ed esaminato gli stessi; vari colloqui telefonici con il Geom. Alessandro Lusardi del Comune di Tomolo (PR);
- richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, tramite PEC, al Comune di Tomolo (PR);
- trasmesso richiesta di "SCIA per inizio attività di \_\_\_\_\_" allo Sportello Unico Attività Produttive Alta Valle del Taro; ricevuto tramite PEC copia della stessa;
- sopralluogo in data 27/04/2022, unitamente al Custode IVG \_\_\_\_\_ per rilievi planimetrici, altimetrici, fotografici e ricognizione dei luoghi;
- ricerche e indagini di mercato;

si è posto in grado di rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. G.E. e conseguentemente redigere il presente elaborato peritale.

## **1) LOTTI**

**Il sottoscritto ritiene di suddividere i beni colpiti dalla procedura in 2 (due) lotti**, in quanto trattasi di immobili con diversa ubicazione nel territorio comunale e di natura altrettanto diversa.

**Di seguito si riporta una breve descrizione dei due lotti:**

### **LOTTO N° 1:**

**Immobili in Comune di Tornolo (PR), nel circondario del capoluogo comunale, in particolare lungo Via Lusardi e nelle vicinanze della località denominata "Ronchetto", costituiti da:**

- A) Edificio ex rurale censito al Catasto Fabbricati, foglio 48, mapp. 1269, cat. F/2 (unità collabente), inserito nel nucleo abitato di “Case Lusardi”.
- B) Terreni inseriti nel foglio 48 e posti lungo la Via Lusardi o nelle vicinanze:
- mapp. 1270, seminativo;
  - mapp. 599, bosco ceduo;
  - mapp. 638, seminativo;
  - mapp. 579, castagneto frutto;
  - mapp. 691, seminativo.
- C) Terreni inseriti nel foglio 50 e posti ad Est di “Case Lusardi”:
- mapp. 89, bosco ceduo;
  - mapp. 118, seminativo.
- D) Terreni inseriti nel foglio 51 e posti nelle vicinanze della località denominata “Ronchetto”:
- mapp. 67, bosco ceduo;
  - mapp. 83, castagneto frutto;
  - mapp. 56, bosco ceduo;
  - mapp. 74, bosco ceduo.

#### LOTTO N° 2:

Immobile in Comune di Tornolo (PR), Via Lusardi n° 13 del capoluogo comunale, costituito da:

- Edificio di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati, foglio 48, mapp. 1257, sub. 1 (cat. A/7) con circostante area di pertinenza e sub. 2 (cat. C/6).
- Antistanti terreni di pertinenza mapp. 1289 e mapp. 1290, sui quali insiste in parte lo stradello di accesso al predetto edificio.

#### 2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (LOTTO N° 1)

Facendo riferimento ai beni costituenti il LOTTO 1 sopra riportati, di seguito per un migliore inquadramento territoriale si riportano alcune immagini facenti parte della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2).

– Per i beni contraddistinti dalle lettere A) – B):



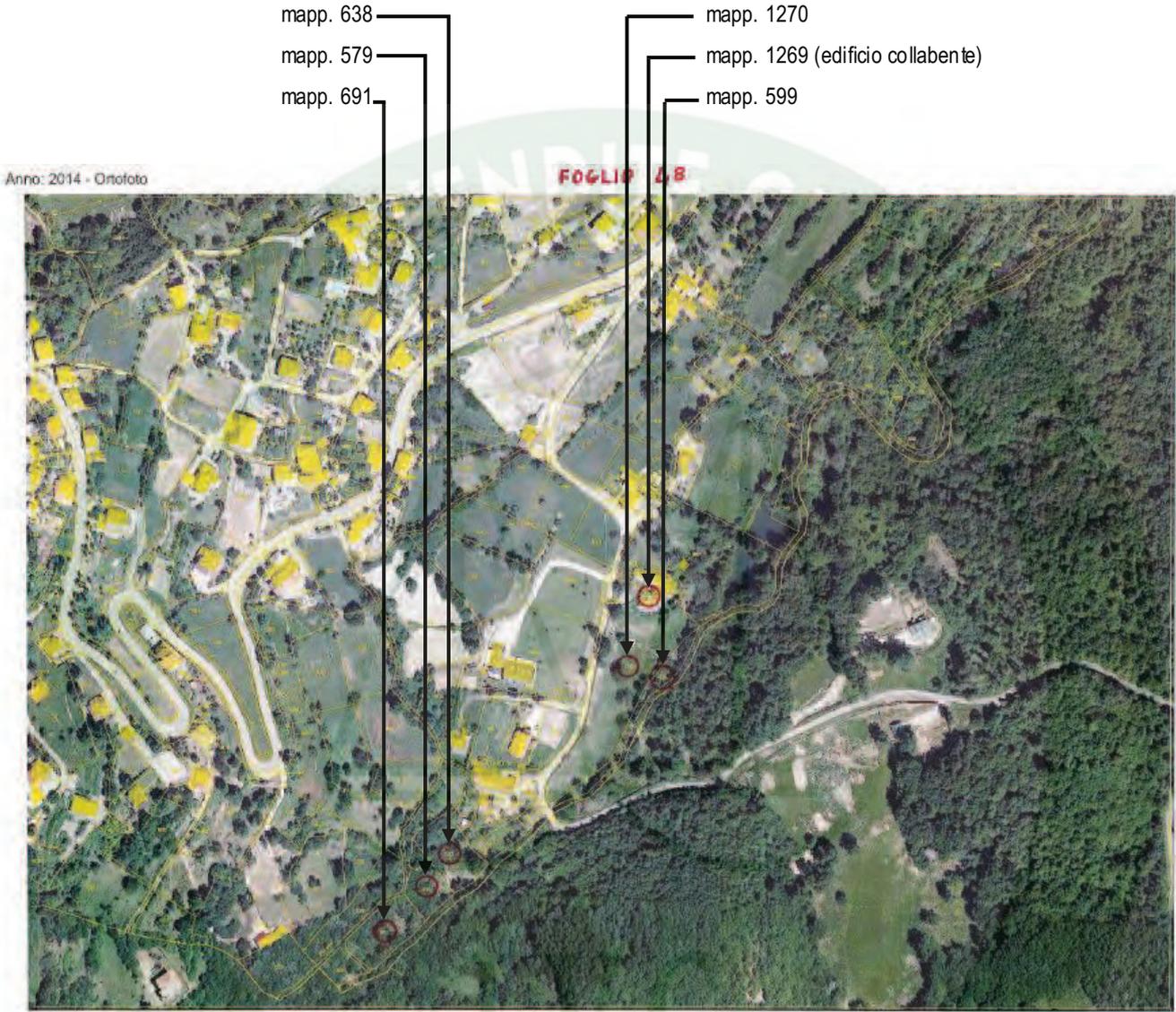
VISTA AEREA RIPRESA DA SUD

2



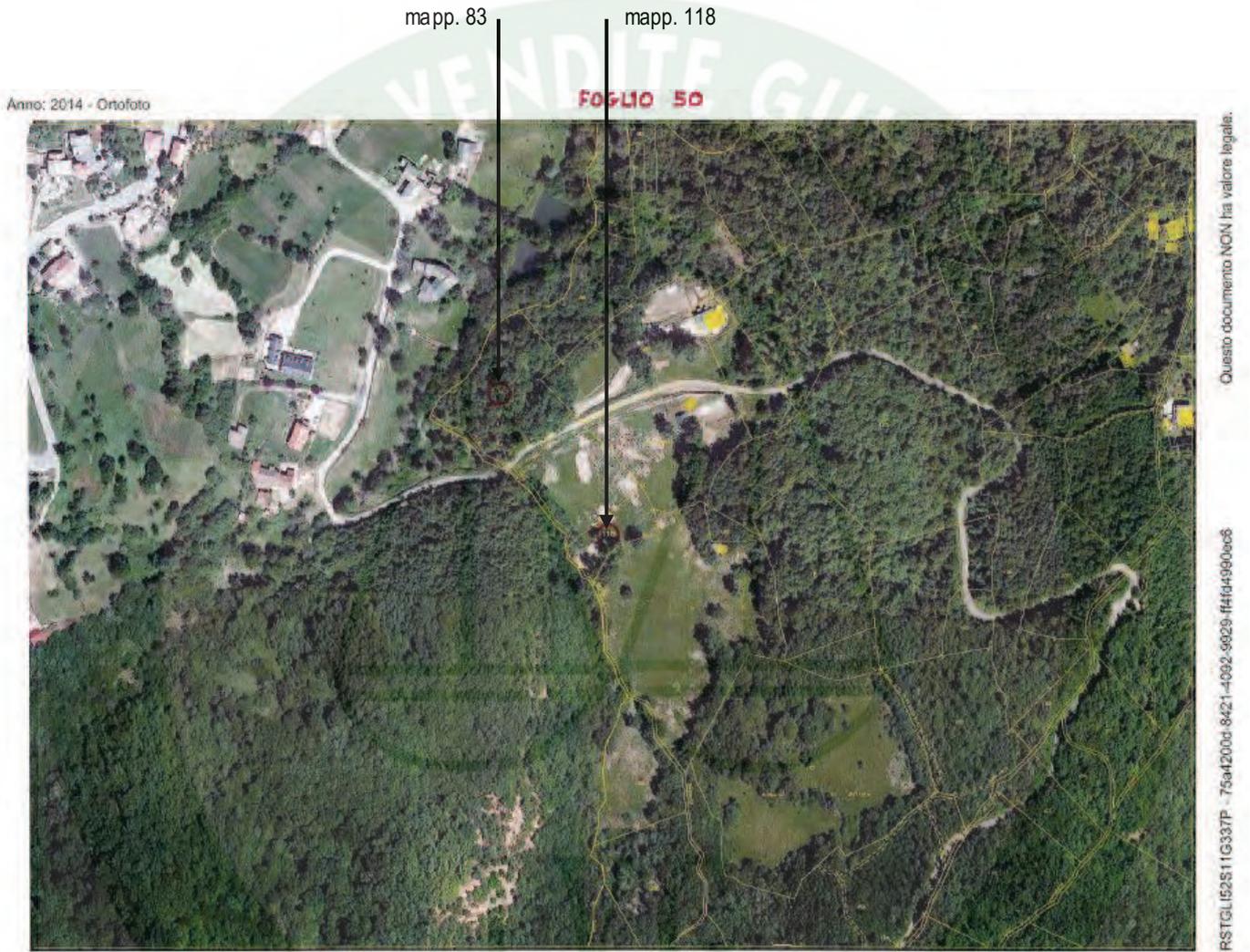
VISTA AEREA RIPRESA DA EST

3



ORTOFOTO (ANNO 2014), NON IN SCALA

– Per i beni contraddistinti dalla lettera C):



ORTOFOTO (ANNO 2014), NON IN SCALA

– Per i beni contraddistinti dalla lettera D):



ORTOFOTO (ANNO 2014), NON IN SCALA

30

## 2.a) Esecutato, nonchè diritto reale pignorato degli immobili costituenti il LOTTO 1

, così come si evince dal “certificato anagrafico di stato civile” (cfr. doc. n° 3) e da “comunicazione di residenza storico” (cfr. doc. n° 4), rilasciati dai Servizi Demografici del Comune di Tornolo (PR).

Nell’ “estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio”, rilasciato dall’Ufficio di Stato Civile del Comune di Tornolo (cfr. doc. n° 5), si evince la seguente annotazione:

- Con atto in data 09-11-1996 a rogito del notaio Franco Vincenzo del distretto notarile di Parma gli sposi   
 hanno scelto il regime della separazione dei beni. Addì 16-12-1996

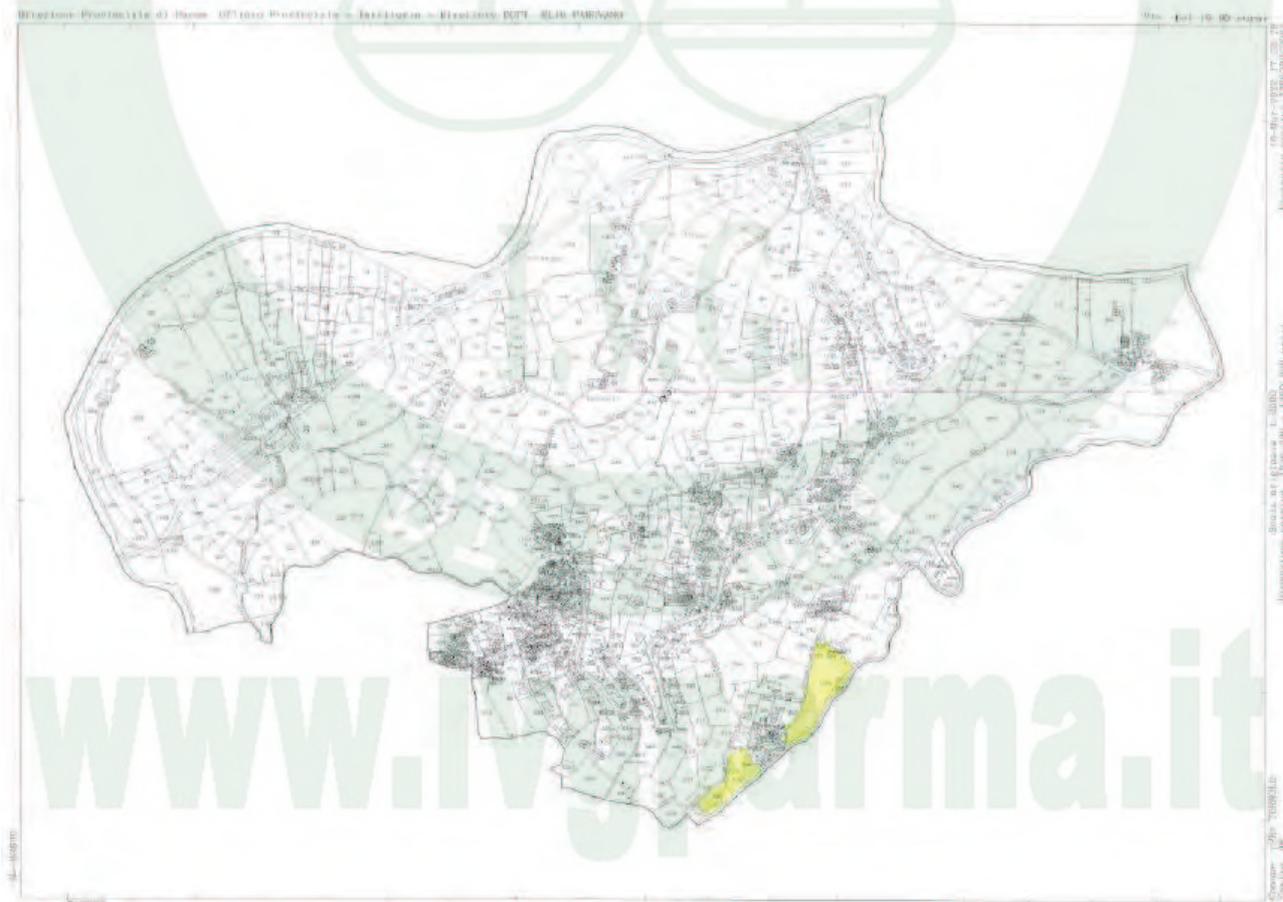
Per i beni costituenti il LOTTO 1 il diritto reale pignorato è pari a 1/1 della piena proprietà.

## 2.b) Dati catastali

### Catasto Terreni

I beni costituenti il LOTTO 1 sono individuati e/o censiti al Catasto Terreni del Comune di Tornolo in tre distinti fogli tra di loro confinanti.

- I beni inseriti nel foglio 48, di cui si riporta una riduzione del foglio intero non in scala, presa dalla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2),



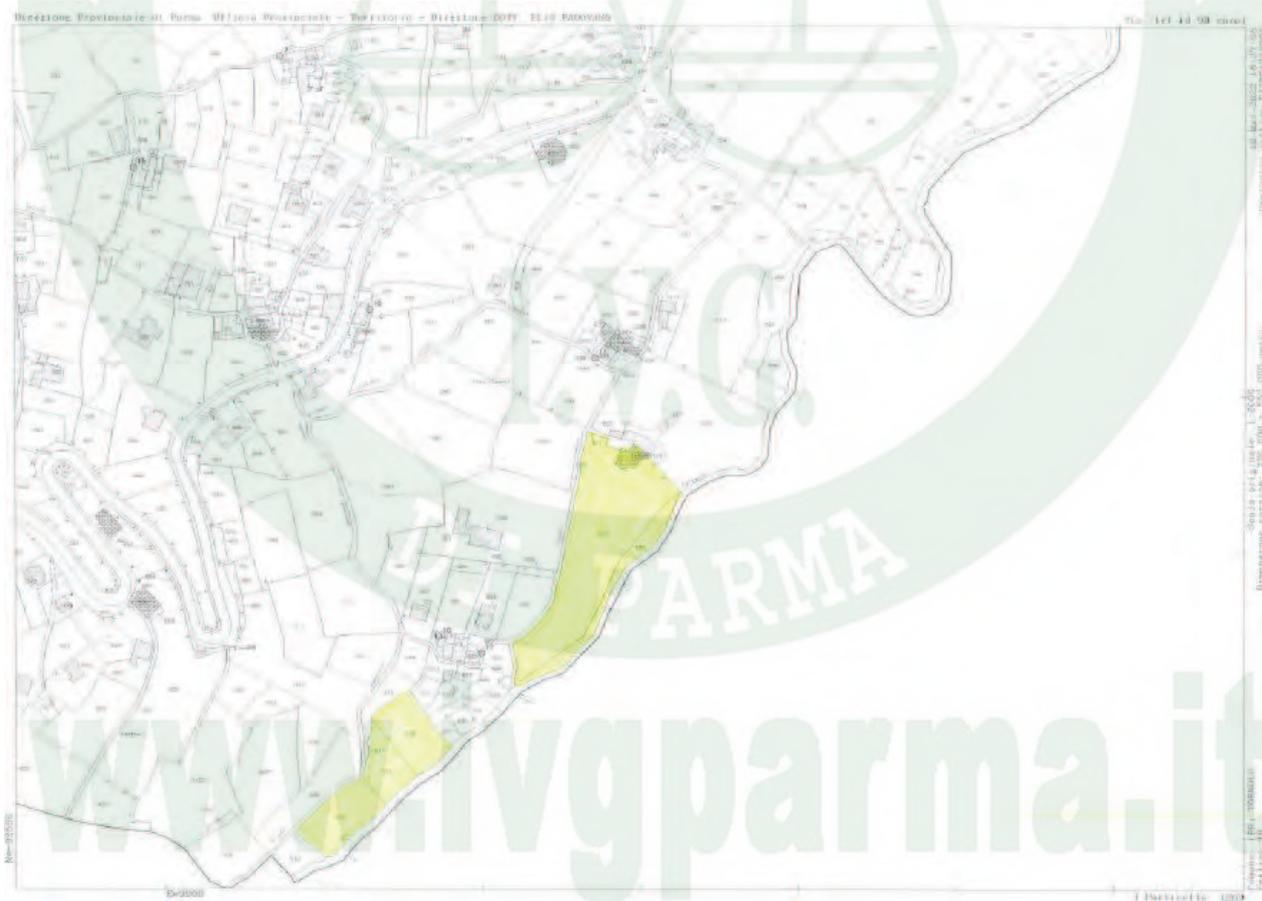
RIDUZIONE NON IN SCALA DEL FOGLIO 48 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI TORNOLO

sono i seguenti:

- **mapp. 1269**, “ente urbano”, superficie m<sup>2</sup> 182 (sedime edificio collabente);
- **mapp. 1270**, qualità seminativo, cl. 2, superficie m<sup>2</sup> 5.738, R.D. € 10,37, R.A. € 19,26;
- **mapp. 599**, qualità bosco ceduo, cl. 2, superficie m<sup>2</sup> 940, R.D. € 0,87, R.A. € 0,15;
- **mapp. 638**, qualità seminativo, cl. 2, superficie m<sup>2</sup> 1.390, R.D. € 2,51, R.A. € 4,67;
- **mapp. 579**, qualità castagneto frutto, cl. 2, superficie m<sup>2</sup> 900, R.D. € 0,70, R.A. € 0,19;
- **mapp. 691**, qualità seminativo, cl. 3, superficie m<sup>2</sup> 1.450, R.D. € 1,87, R.A. € 4,12.

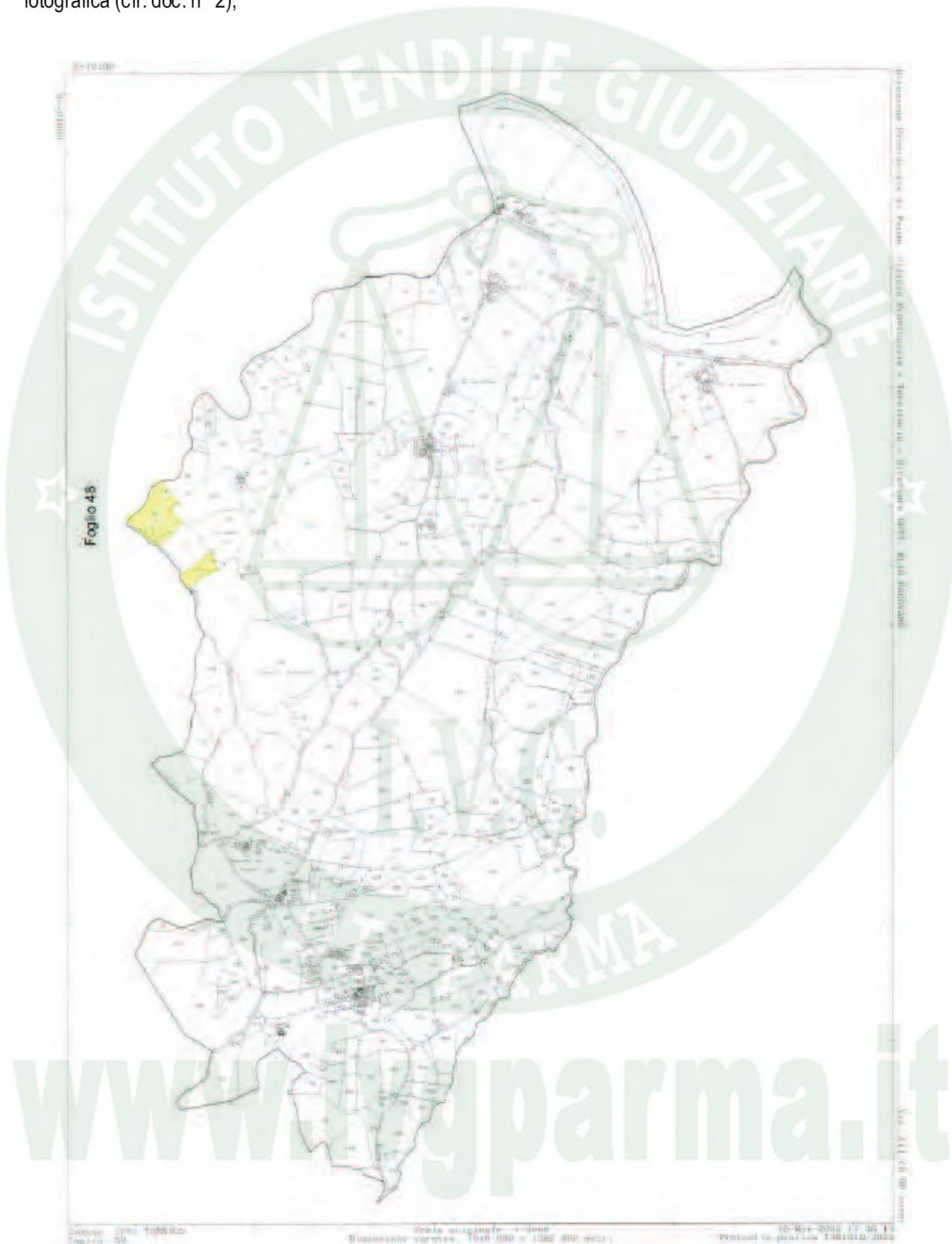
Si allegano alla presente:

- foglio 48 del Catasto Terreni del Comune di Tornolo, non in scala (cfr. doc. n° 6), dove i beni sono evidenziati con colore giallo;
- estratto di mappa dal foglio 48, in scala 1:2000 (cfr. doc. n° 7), che di seguito si riporta non in scala, dove i beni sono evidenziati con colore giallo;



- visure storiche per immobile mapp. 1269 (cfr. doc. n° 8), mapp. 1270 (cfr. doc. n° 9), mapp. 599 (cfr. doc. n° 10), mapp. 638 (cfr. doc. n° 11), mapp. 579 (cfr. doc. n° 12), mapp. 691 (cfr. doc. n° 13).

- I beni inseriti nel foglio 50, di cui si riporta una riduzione del foglio intero non in scala, presa dalla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2),



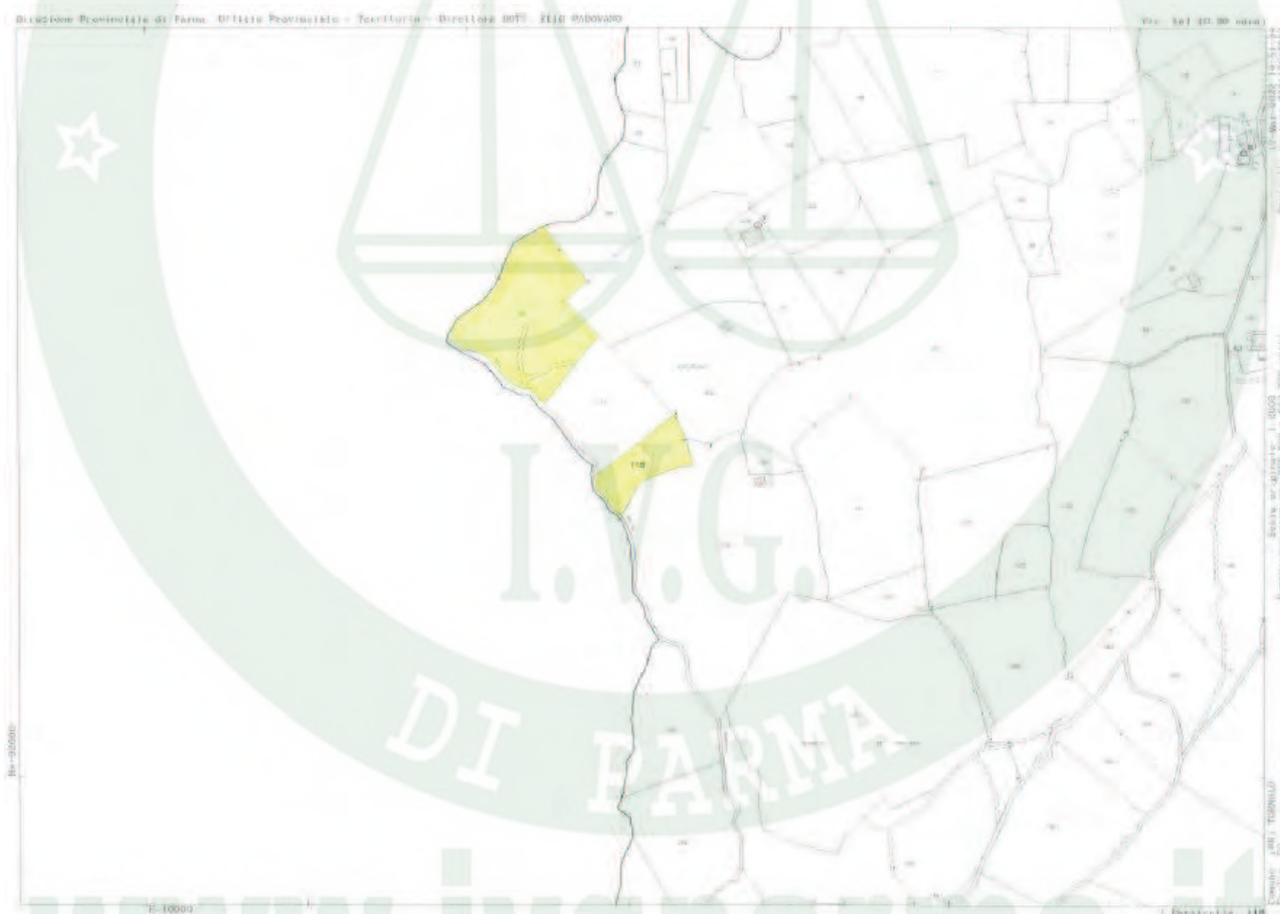
RIDUZIONE NON IN SCALA DEL FOGLIO 50 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI TORNOLO

**sono i seguenti:**

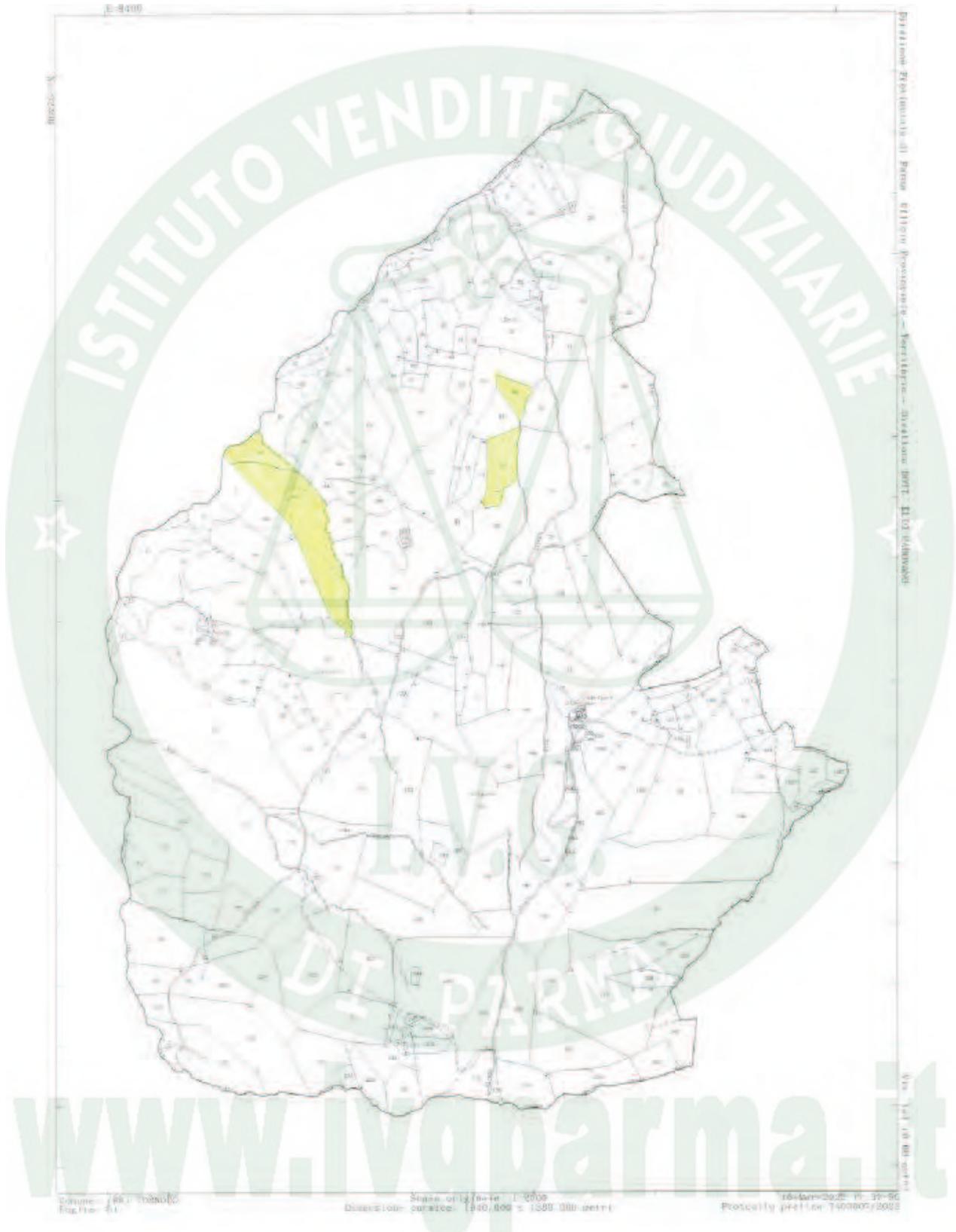
- **mapp. 89**, qualità bosco ceduo, cl. 1, superficie m<sup>2</sup> 5.420, R.D. € 5,60, R.A. € 1,12;
- **mapp. 118**, qualità seminativo, cl. 3, superficie m<sup>2</sup> 1.580, R.D. € 2,04, R.A. € 4,49.

Si allegano alla presente:

- foglio 50 del Catasto Terreni del Comune di Tornolo, non in scala (cfr. doc. n° 14), dove i beni sono evidenziati con colore giallo;
- estratto di mappa dal foglio 50, in scala 1:2000 (cfr. doc. n° 15), che di seguito si riporta non in scala, dove i beni sono evidenziati con colore giallo;



- visure storiche per immobile mapp. 89 (cfr. doc. n° 16), mapp. 118 (cfr. doc. n° 17).
- **I beni inseriti nel foglio 51**, di cui si riporta una riduzione del foglio intero non in scala, presa dalla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2),



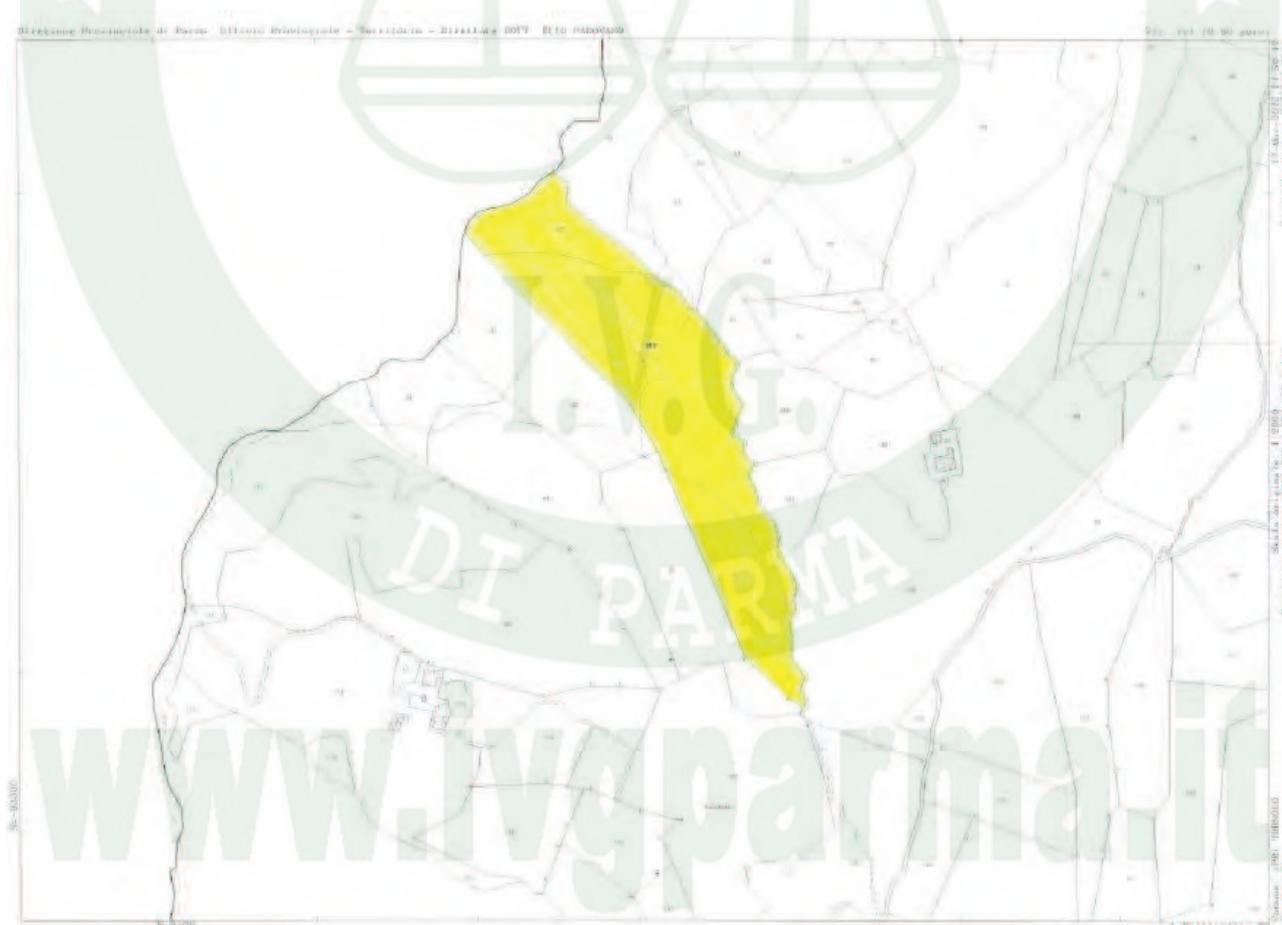
RIDUZIONE NON IN SCALA DEL FOGLIO 51 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORNOLES 29

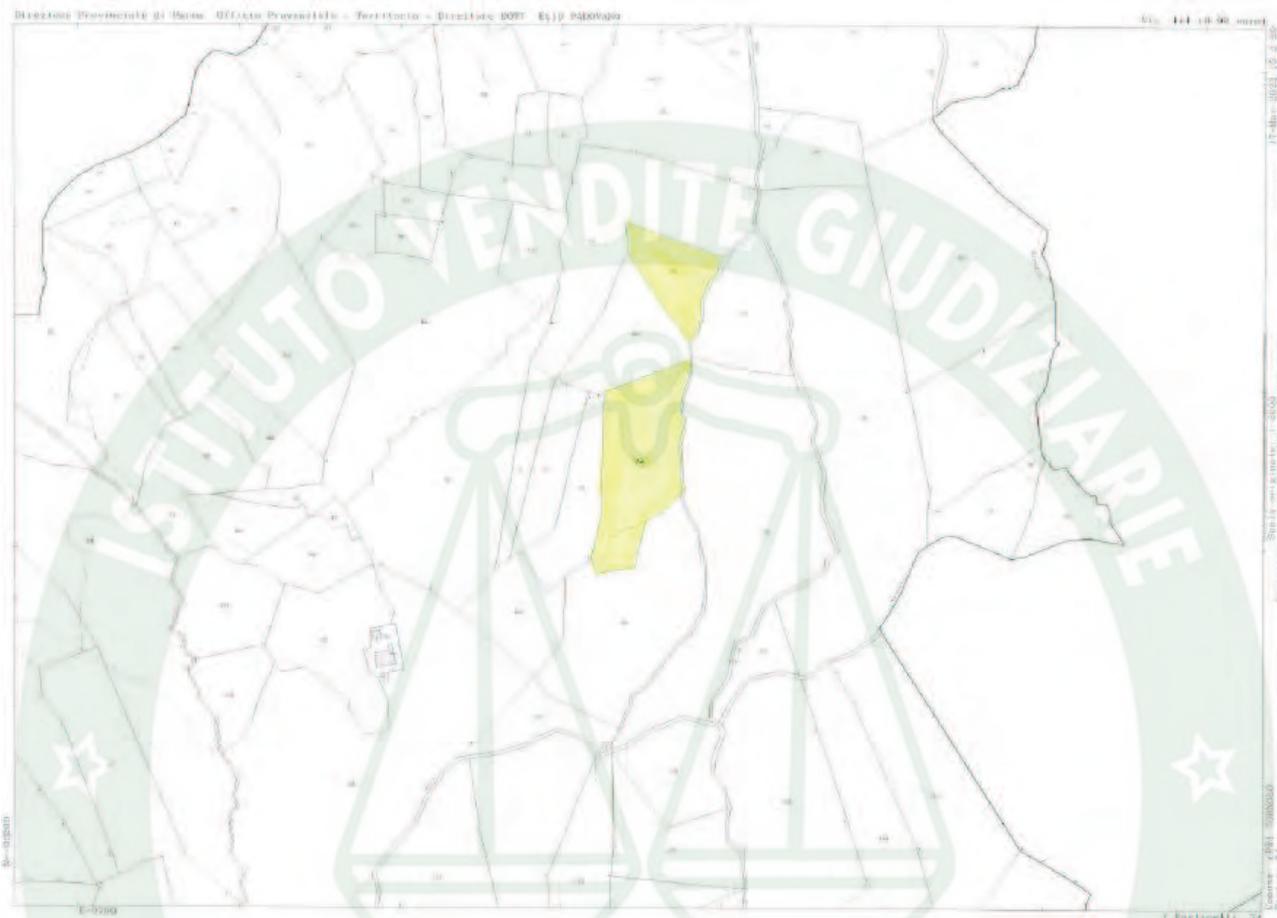
**sono i seguenti:**

- **mapp. 67**, qualità bosco ceduo, cl. 2, superficie m<sup>2</sup> 3.200, R.D. € 2,97, R.A. € 0,50;
- **mapp. 83**, qualità castagneto frutto, cl. 3, superficie m<sup>2</sup> 16.630, R.D. € 8,59, R.A. € 2,58;
- **mapp. 56**, qualità bosco ceduo, cl. 4, superficie m<sup>2</sup> 2.180, R.D. € 0,45, R.A. € 0,11;
- **mapp. 74**, qualità bosco ceduo, cl. 3, superficie m<sup>2</sup> 5.120, R.D. € 3,44, R.A. € 0,53.

Si allegano alla presente:

- foglio 51 del Catasto Terreni del Comune di Tornolo, non in scala (cfr. doc. n° 18), dove i beni sono evidenziati con colore giallo;
- estratti di mappa dal foglio 51, in scala 1:2000 (cfr. doc. n° 19), che di seguito si riportano non in scala, dove i beni sono evidenziati con colore giallo;





- visure storiche per immobile mapp. 67 (cfr. doc. n° 20), mapp. 83 (cfr. doc. n° 21), mapp. 56 (cfr. doc. n° 22), mapp. 74 (cfr. doc. n° 23).

### **Catasto Fabbricati**

L'edificio classificato come "unità collabente" è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tornolo, come segue:

- **foglio 48, mapp. 1269**, cat. F/2, Via Lusardi n° SN, piano: S1-T-1; si allega la visura storica per immobile (cfr. doc. n° 24).

Essendo gli immobili classificati con la categoria F/2, privi di planimetria, lo scrivente in data 02/05/2022 ha inviato istanza all'Agenda Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Parma (cfr. doc. n° 25), per ricevere copia semplice della *"pratica DOCFA del fabbricato ex rurale "costituzione del 21/11/2012 pratica n° PR0257737 in atti dal 21/11/2012 costituzione (n° 6234.1/2012)" in Comune di Tornolo. Pratica completa di tutta la documentazione a suo tempo presentata."*

In data 10/05/2022 ho ricevuto, tramite PEC, il predetto DOCFA composto dal "Mod. D1" ed elaborato planimetrico del mapp. 1269 del foglio 48 (cfr. doc. n° 25).

Nel modello, tra l'altro, si evince:

**"accatastamento di fabbricato ex rurale comma 36.l' immobile ha perso i requisiti di ruralita' in data 01/01/1999. a seguito del sopralluogo e' stato riscontrato il parziale crollo dei solai e della copertura inoltre sono presenti diverse fessurazioni di grandi dimensioni lungo la muratura perimetrale per queste motivazioni l' immobile viene classificato come unita' collabente."**

Lo scrivente ha inoltre integrato detta documentazione con una copia completa dell'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni assegnati (cfr. doc. n° 25).

## **2.c) Confini catastali**

**I mappali 1270, 1269 (unità collabente), 599 del foglio 48, costituenti un unico corpo, partendo da Nord in senso orario confinano:**

- passaggio comune a più edifici (mapp. 571);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 573 e mapp. 574);
- Rio Ferrario;
- Via Lusardi.

**I mappali 638, 579, 691 del foglio 48, costituenti un unico corpo, partendo da Nord in senso orario confinano:**

- ragioni e/o aventi causa (mapp. 1019 e mapp. 617);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 627);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 629);
- Rio Ferrario;
- Strada Comunale Pantano Lucchi;
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 637);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 615).

**Il mappale 89 del foglio 50, partendo da Nord in senso orario confina:**

- Rio Ferrario;
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 88);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 407);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 117);

- Rio della Madonna del Faggio.

**Il mappale 118 del foglio 50, partendo da Nord in senso orario confina:**

- ragioni e/o aventi causa (mapp. 117 e mapp. 412);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 119);
- Rio della Madonna del Faggio.

**I mappali 67 e 83 foglio 51, costituenti un unico corpo, partendo da Nord in senso orario confinano:**

- ragioni e/o aventi causa (mapp. 60 e mapp. 61);
- ragioni (mapp. 84); e/o aventi causa
- ragioni (mapp. 239 – mapp. 240 – mapp. 98); e/o aventi causa
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 95);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 82);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 31);
- Rio Ferrario.

**Il mappale 56 del foglio 51, partendo da Nord in senso orario confina:**

- ragioni e/o aventi causa (mapp. 54);
- piccolo rio e più oltre ragioni e/o aventi causa (mapp. 57);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 66).

**Il mappale 74 del foglio 51, partendo da Nord in senso orario confina:**

- ragioni e/o aventi causa (mapp. 66);
- piccolo rio e più oltre ragioni e/o aventi causa (mapp. 75);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 90);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 73).

### **3) DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N° 1**

I beni costituenti il LOTTO N° 1 sono:

**A) Edificio ex rurale (foglio 48, mapp. 1269 classificato come “unità collabente”) in condizioni fatiscenti e quindi in pessimo stato di conservazione, anche strutturale.**

È posto nell'antico nucleo abitato di “Case Lusardi”, a valle del paese di Tornolo; vi si accede attraverso il mapp. 571 figurante al Catasto Terreni come “passaggio” comune ai mappali 1269 (già mapp. 572) e 573 di altra ditta, non colpito dalla presente procedura.

L'unico intervento di manutenzione straordinaria è stato l'intervento su minima parte della copertura eseguito nell'anno 2000.

Detto fabbricato si compone di:

- un locale cantina al piano primo sottostrada;
- un piano terreno;
- un piano primo.

Di seguito si riportano alcune foto (cfr. doc. n° 2) in quanto, **per evidenti motivi di sicurezza, non è stato possibile eseguire un rilievo plano-altimetrico dell'edificio, a causa di alcuni solai crollati e per le gravi lesioni alle murature ed alle scale.**

#### **Esterni**



RIPRESA DA OVEST

4

portico abusivo da rimuovere e da togliere nella  
mappa del Catasto Terreni e nell' elaborato  
planimetrico del Catasto Fabbricati



RIPRESA DA SUD-OVEST

8

portico abusivo da rimuovere e da togliere nella  
mappa del Catasto Terreni e nell' elaborato  
planimetrico del Catasto Fabbricati

mapp. 1269

corpo abusivo in legno da rimuovere e da togliere  
nella mappa del Catasto Terreni e nell' elaborato  
planimetrico del Catasto Fabbricati

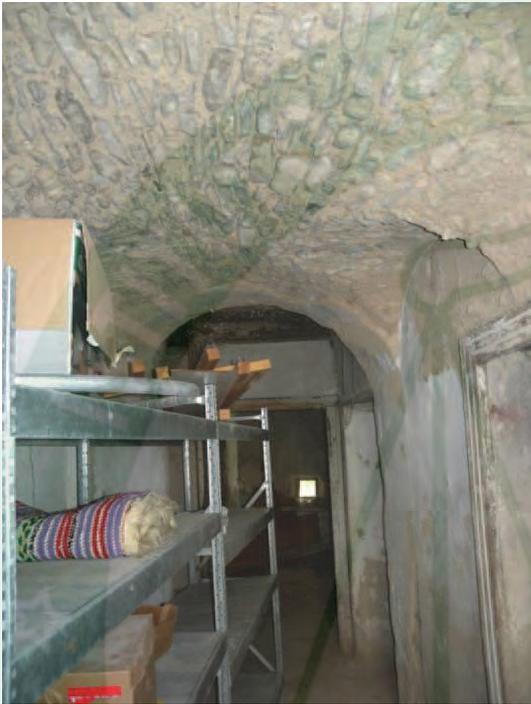


RIPRESA DA SUD

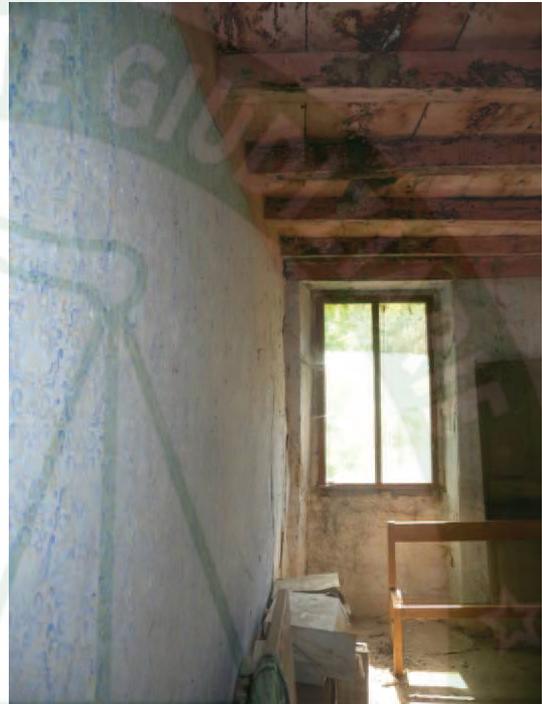
10

Interni

Locali al Piano Terra



13



14



15



16



QUEL CHE RIMANE DELLA SCALA DAL P.T. AL P.S1 17

**Locali al Piano Primo**



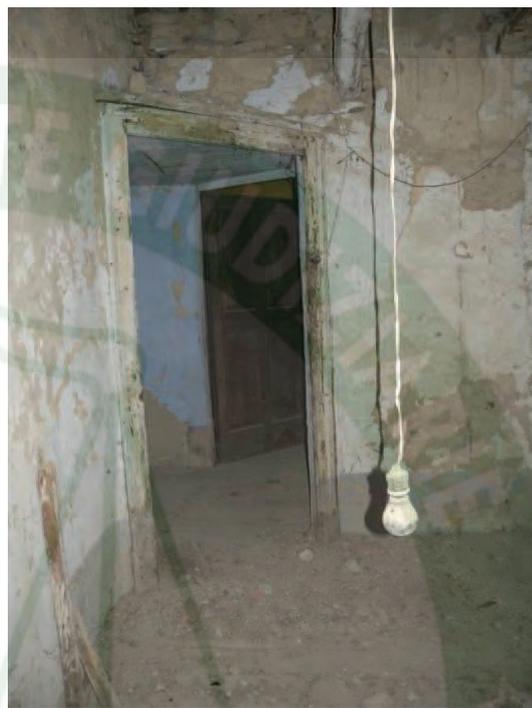
21



22



23



24

Si puntualizza inoltre che la baracca in legno (cfr. foto n° 10) dovrà essere rimossa perché abusiva, come il portichetto sul lato Sud (cfr. foto nn° 8 e 10).

#### B) Terreni inseriti nel foglio 48.

- **Mappali 1270 e 599:** appezzamenti di terreno di diversa natura, formanti un unico corpo di forma irregolare, posti a Sud del predetto edificio e ricompresi tra la Via Lusardi ed il Rio Ferrario; attraversati da una canadella in c.a. che confluisce le acque anche di fognatura nel rio stesso.
- **Mappali 638, 579, 691:** appezzamenti di terreno di diversa natura, formanti un unico corpo di forma irregolare, ricompresi tra il Rio Ferrario e la Strada Comunale Pantano Lucchi.

Per un migliore inquadramento territoriale si fa riferimento all'immagine n° 26 della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2), nonché all'ortofoto ingrandita (non in scala), che si allega alla presente (cfr. doc. n° 26).

#### C) Terreni inseriti nel foglio 50.

- **Mappale 89:** appezzamento di terreno di forma irregolare, di natura bosco ceduo, ad Est di "Case Lusardi", vicino alla località "Cà Dubè".

- **Mappale 118:** appezzamento di terreno di forma irregolare, di natura seminativo (catastalmente), anch'esso ad Est di "Case Lusardi", vicino alla località "Cà Dubè".

Per un migliore inquadramento territoriale si fa riferimento all'immagine n° 28 della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2), nonché all'ortofoto ingrandita (non in scala), che si allega alla presente (cfr. doc. n° 27).

#### **D) Terreni inseriti nel foglio 51.**

- **Mappali 67 e 83:** appezzamenti di terreno di differente natura (bosco ceduo e castagneto frutto), formanti un unico corpo di forma irregolare, posti nelle vicinanze della località denominata "Ronchetto".
- **Mappale 56:** appezzamento di terreno di forma irregolare, di natura bosco ceduo, posto tra le località "Bora" e "Ronchetto".
- **Mappale 74:** appezzamento di terreno anch'esso di forma irregolare, di natura bosco ceduo, posto tra le località "Bora" e "Ronchetto".

Per un migliore inquadramento territoriale si fa riferimento all'immagine n° 30 della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2), nonché all'ortofoto ingrandita (non in scala), che si allega alla presente (cfr. doc. n° 28).

#### **4) CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il vecchio edificio "ex rurale" mapp. 1269 è **stato certamente costruito in data anteriore al 1° settembre 1967**; vedi documentazione fotografica degli interni (cfr. doc. n° 2); nelle foto e nella descrizione del DOCFA (cfr. doc. n° 25) si vedono solo in parte le pessime condizioni, anche strutturali, in cui versa l'immobile.

Al fine di limitare, per quanto possibile, i danni provocati dall'età e dall'abbandono, in data 02/03/2000 il Comune di Tornolo ha rilasciato "*Autorizzazione per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o modesta incidenza urbanistica*" n° 02/2000 (cfr. doc. n° 29), con la quale autorizza il Sig. \_\_\_\_\_ ad eseguire detti lavori.

**Non essendo in possesso di planimetrie depositate in Comune, o catastali, essendo l'edificio classificato come "unità collabente", il sottoscritto non è materialmente in grado di esprimersi sulla conformità edilizia.**

**Le uniche porzioni esterne certamente abusive**, come dichiarato verbalmente anche dall'esecutato al sopralluogo, presenti nella mappa del Catasto Terreni, **sono da rimuovere perché:**

- nella mappa d'impianto del foglio 48 del Catasto Terreni, il portichetto sul lato Sud ed il corpo in legno sul lato Est non sono presenti nell'allora mapp. 572 (attualmente mapp. 1269);
- nelle ricerche presso il Comune di Tornolo non sono emersi titoli edilizi che ne giustificano la loro presenza.

Per una migliore comprensione, di seguito si riporta una riduzione (non in scala) del foglio d'impianto, che viene comunque allegata in scala maggiore, sempre non in scala (cfr. doc. n° 30).



Si fa inoltre riferimento alla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 2) e precisamente alle foto nn° 8, 9, 10, 11.

Pertanto, oltre a rimuovere i predetti manufatti, si dovrà procedere al rifacimento del Tipo Mappale e dell'elaborato planimetrico.

**4.a) Spese tecniche per l'aggiornamento catastale dell'edificio collabente (mapp. 1269), a seguito della rimozione dei due corpi abusivi sopra descritti.**

– predisposizione di Tipo Mappale per togliere dalla mappa del

Catasto Terreni le porzioni abusive

€ 500,00

- predisposizione di nuovo DOCFA per correggere la situazione dei luoghi e riportarla allo stato planimetrico della mappa d'impianto € 500,00

**Sommano € 1.000,00**

**oltre Contributo integrativo CIPAG ed IVA di legge**

- diritti di segreteria (non soggetti ad IVA):
  - Catasto Terreni € 113,00
  - Catasto Fabbricati € 100,00

**Sommano € 213,00**

## 5) CDU

A seguito di richiesta inviata tramite PEC al Comune di Tornolo in data 25/03/2022, Prot. n° 1246, lo stesso in data 01/04/2022 mi ha inviato il "Certificato di Destinazione Urbanistica" (cfr. doc. n° 31).

**I beni costituenti il LOTTO N° 1 sono così classificati:**

- **Foglio 48:**
  - **Mapp. 1269** (già 572): Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RB);
  - **Mapp. 1270 (parte):** Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - **Mapp. 1270 (parte):** Zone agricole – Predisposte al dissesto;
  - **Mapp. 599 (intero):** Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - **Mapp. 579 (intero):** Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - **Mapp. 638 (intero):** Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - **Mapp. 691 (intero):** Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua.
- **Foglio 50:**
  - **Mapp. 118 (parte):** Aree interessate da rischi naturali – 2 Zone a rischio di dissesto;
  - **Mapp. 118 (parte):** Zone agricole – Destinate a pascolo;
  - **Mapp. 89 (parte):** Aree interessate da rischi naturali – 2 Zone a rischio di dissesto;
  - **Mapp. 89 (parte):** Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua.

– **Foglio 51:**

- **Mapp. 56 (intero):** Sistema ambientale – Sottosistema forestale boschivo;
- **Mapp. 67 (intero):** Sistema ambientale – Sottosistema forestale boschivo;
- **Mapp. 74 (intero):** Sistema ambientale – Sottosistema forestale boschivo;
- **Mapp. 83 (intero):** Sistema ambientale – Sottosistema forestale boschivo.

**6) CORRISPONDENZA CATASTALE CON ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 14/07/2020, a firma Prof. Avv. Guido Uberto Tedeschi (del foro di Parma) e nella relativa nota di trascrizione (trascritta a Parma il 12/08/2020), che, tra l'altro, colpisce i beni costituenti il LOTTO N° 1 a favore di \_\_\_\_\_, **gli estremi o identificativi catastali sono coincidenti con quelli attualmente in visura.**

**7) ROGITO DI PROVENIENZA E DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Il sopracitato atto di pignoramento è stato notificato all'esecutato in data 21/07/2020.

I beni pignorati costituenti il LOTTO N° 1 a quella data erano di proprietà dell'esecutato, in quanto a suo tempo li aveva acquistati con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giovanni Bergonzi del 10/06/1999 rep. n° 528747/24817.

**8) PROVENIENZA NEL VENTENNIO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**8.a) Provenienza**

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (LOTTO N° 1 e N° 2) sono pervenuti al Sig.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giovanni Bergonzi del 10/06/1999 rep. n° 528747/24817 (cfr. doc. n° 32), registrato a Parma il 29/06/1999 al n° 3731 ed ivi trascritto il 06/07/1999 al n° 7473 di R.P., per acquisto dai Sigg.ri \_\_\_\_\_.

**8.b) Pregiudizievoli**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 04/09/2009 al n° 3881 di R.P., di € 117.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di € 65.000,00, concesso con atto a rogito Notaio Dott. Michele Micheli del 07/08/2009 rep. n° 42757/11885, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 19/11/2010 al n° 4960 di R.P., di € 300.000,00, a garanzia di mutuo di € 150.000,00, concesso con atto a rogito Notaio Dott. Carlo Maria Canali del 18/11/2010 rep. n° 32767/15301, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_; debitore non datore \_\_\_\_\_.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il 22/11/2010 al n° 4982 di R.P., di € 500.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del 22/11/2010 del Tribunale di Parma rep. n° 2866/2010, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il 14/01/2011 al n° 119 di R.P., di € 685.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del 05/01/2011 del Tribunale di Parma rep. n° 21, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il 30/03/2011 al n° 1212 di R.P., di € 550.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del 14/03/2011 del Tribunale di Parma rep. n° 717/2011, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 12/08/2020 al n° 10311 di R.P., a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata al 27/06/2022 (cfr. doc. n° 33).

## **9) STATO DI POSSESSO**

Per l'edificio collabente F. 48, mapp. 1259, e per i terreni sparsi dei fogli 48, 50, 51, come verbalizzato anche dal Custode IVG non esistono contratti di locazione; **pertanto i beni costituenti il LOTTO N° 1 sono da considerare liberi per decreto di trasferimento.**

## **10) I BENI PIGNORATI COSTITUENTI IL LOTTO N° 1 NON SONO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ**

## **11) VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (LOTTO N° 1)**

### **11.a) Superfici catastali**

**11.a.1) Edificio ex rurale (foglio 48, mapp. 1269) classificato come “unità collabente”**

Come già detto al paragrafo 3), lett. A) “...per evidenti motivi di sicurezza, non è stato possibile eseguire un rilievo plano-altimetrico dell’edificio, a causa di alcuni solai crollati e per le gravi lesioni alle murature ed alle scale.”.

E’ stato possibile effettuare solamente alcune misure per calcolare di massima la superficie lorda del fabbricato, che risulta pari a m<sup>2</sup> 198,00 circa.

**11.a.2) Superfici catastali dei terreni sparsi nelle vicinanze ed insistenti nei fogli 48, 50, 51, che vengono divisi per qualità catastale**

**Foglio 48:**

– mapp. 1270	seminativo	m <sup>2</sup> 5.738
– mapp. 638	seminativo	m <sup>2</sup> 1.390
– mapp. 691	seminativo	m <sup>2</sup> 1.450

**Foglio 50:**

– mapp. 118	seminativo	<u>m<sup>2</sup> 1.580</u>
	Sommano	<u>m<sup>2</sup> 10.158</u>

**Foglio 48:**

– mapp. 599	bosco ceduo	m <sup>2</sup> 940
-------------	-------------	--------------------

**Foglio 50:**

– mapp. 89	bosco ceduo	m <sup>2</sup> 5.420
------------	-------------	----------------------

**Foglio 51:**

– mapp. 67	bosco ceduo	m <sup>2</sup> 3.200
– mapp. 56	bosco ceduo	m <sup>2</sup> 2.180
– mapp. 74	bosco ceduo	<u>m<sup>2</sup> 5.120</u>

Sommano m<sup>2</sup> 16.860

**Foglio 48:**

– mapp. 579	castagneto frutto	m <sup>2</sup> 900
-------------	-------------------	--------------------

**Foglio 51:**

– mapp. 83	castagneto frutto	<u>m<sup>2</sup> 16.630</u>
------------	-------------------	-----------------------------

Sommano m<sup>2</sup> 17.530

**11.b) Stima del più probabile valore di mercato del LOTTO N° 1**

Nella stima più oltre esposta il sottoscritto, viste le condizioni dell'edificio "unità collabente" ed il povero mercato nel territorio di Tomolo, relativamente ai terreni, oltretutto sparsi (con quotazioni al di sotto dei valori agricoli medi), non è stato assolutamente possibile effettuare "stime comparative".

Pertanto il sottoscritto, dopo avere sentito il parere di tecnici operanti sul territorio, si è posto in grado di indicare il più probabile valore di mercato complessivo dei beni pignorati costituenti il LOTTO N° 1, come segue:

– edificio ex rurale (foglio 48, mapp. 1269) classificato come "unità collabente" di m <sup>2</sup> 198,00 circa a corpo	€ 30.000,00
– terreni sparsi insistenti nei fogli 48, 50, 51:	
• qualità seminativo m <sup>2</sup> 10.158 x € 0,30/m <sup>2</sup> =	€ 3.047,40
• qualità bosco ceduo m <sup>2</sup> 16.860 x € 0,30/m <sup>2</sup> =	€ 5.058,00
• qualità castagneto frutto m <sup>2</sup> 17.530 x € 0,50/m <sup>2</sup> =	€ 8.765,00
	<b><u>Totale valore di mercato € 46.870,40</u></b>

che si arrotonda in **€ 47.000,00 (euro quarantasettemila/00)**.

**11.c) Valore finale al netto delle deduzioni:**

Valore di mercato	€ 47.000,00
A dedurre:	
11.c.1) riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per la rimozione del portichetto e del corpo in legno (abusivi): € 47.000,00 x 10% =	€ - 4.700,00
11.c.2) spese tecniche per l'aggiornamento catastale edificio collabente (mapp. 1269)	€ - 1.213,00
	<b><u>Valore finale complessivo(prezzo base) € 41.087,00</u></b>

che si arrotonda in **€ 41.000,00 (euro quarantunomila/00)**.

Parma, 13/07/2022

L' Esperto Stimatore  
(Geom. Giulio Rustici)



Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici

**assevera**

che la presente relazione di stima è stata redatta in conformità al dettato dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. Att., così come modificati dalla Legge 132/2015 e s.m.i..

Parma, 13/07/2022

L' Esperto Stimatore  
(Geom. Giulio Rustici)



Si allega:

- doc. n° 1) raccomandata AR del 07/04/2022 inviata all'esecutato e tramite PEC al legale del creditore procedente per comunicazione di inizio operazioni peritali;
- doc. n° 2) documentazione fotografica (n° 30 tra immagini e foto);
- doc. n° 3) "certificato anagrafico di stato civile";
- doc. n° 4) "comunicazione di residenza storico";
- doc. n° 5) "estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio";
- doc. n° 6) foglio 48 del C.T., non in scala;
- doc. n° 7) estratto di mappa dal foglio 48 del C.T., in scala 1:2000;
- doc. n° 8) visura storica per immobile C.T. foglio 48, mapp. 1269;

- doc. n° 9) visura storica per immobile C.T. foglio 48, mapp. 1270;
- doc. n° 10) visura storica per immobile C.T. foglio 48, mapp. 599;
- doc. n° 11) visura storica per immobile C.T. foglio 48, mapp. 638;
- doc. n° 12) visura storica per immobile C.T. foglio 48, mapp. 579;
- doc. n° 13) visura storica per immobile C.T. foglio 48, mapp. 691;
- doc. n° 14) foglio 50 del C.T., non in scala;
- doc. n° 15) estratto di mappa dal foglio 50 del C.T., in scala 1:2000;
- doc. n° 16) visura storica per immobile C.T. foglio 50, mapp. 89;
- doc. n° 17) visura storica per immobile C.T. foglio 50, mapp. 118;
- doc. n° 18) foglio 51 del C.T., non in scala;
- doc. n° 19) due estratti di mappa dal foglio 51 del C.T., in scala 1:2000;
- doc. n° 20) visura storica per immobile C.T. foglio 51, mapp. 67;
- doc. n° 21) visura storica per immobile C.T. foglio 51, mapp. 83;
- doc. n° 22) visura storica per immobile C.T. foglio 51, mapp. 56;
- doc. n° 23) visura storica per immobile C.T. foglio 51, mapp. 74;
- doc. n° 24) visura storica per immobile C.F. foglio 48, mapp. 1269;
- doc. n° 25) istanza all’Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Parma, relativamente all’edificio mapp. 1269 del foglio 48; DOCFA ricevuto a seguito dell’istanza, integrato successivamente dallo scrivente;
- doc. n° 26) ortofoto ingrandita (non in scala) dei terreni colpiti insistenti sul foglio 48;
- doc. n° 27) ortofoto ingrandita (non in scala) dei terreni colpiti insistenti sul foglio 50;
- doc. n° 28) ortofoto ingrandita (non in scala) dei terreni colpiti insistenti sul foglio 51;
- doc. n° 29) Autorizzazione Edilizia n° 02/2000 del 02/03/2000;
- doc. n° 30) estratto dal foglio 48 d’impianto dell’allora NCT, non in scala;
- doc. n° 31) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- doc. n° 32) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giovanni Bergonzi del 10/06/1999 rep. n° 528747/24817;
- doc. n° 33) ispezione ipotecaria aggiornata al 27/06/2022.

Ulteriori allegati:

- Schema con descrizione sintetica del cespite;
- Perizia di stima in versione Privacy.