



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N° 2

**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 Bed & Breakfast" 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 Dott. Giovanni Bastoni, 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 Tomolo (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:

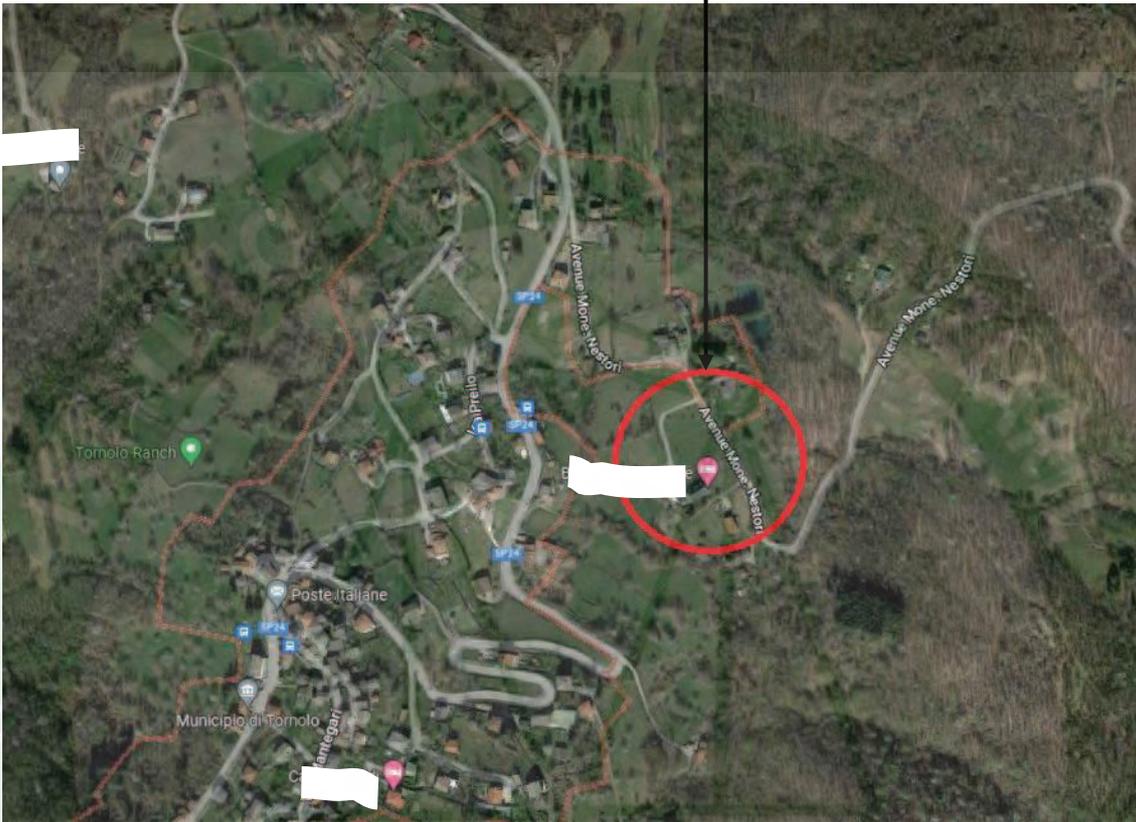
Immobile in Comune di Tornolo (PR), Via Lusardi n° 13 del capoluogo comunale, costituito da:

- **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° 2)

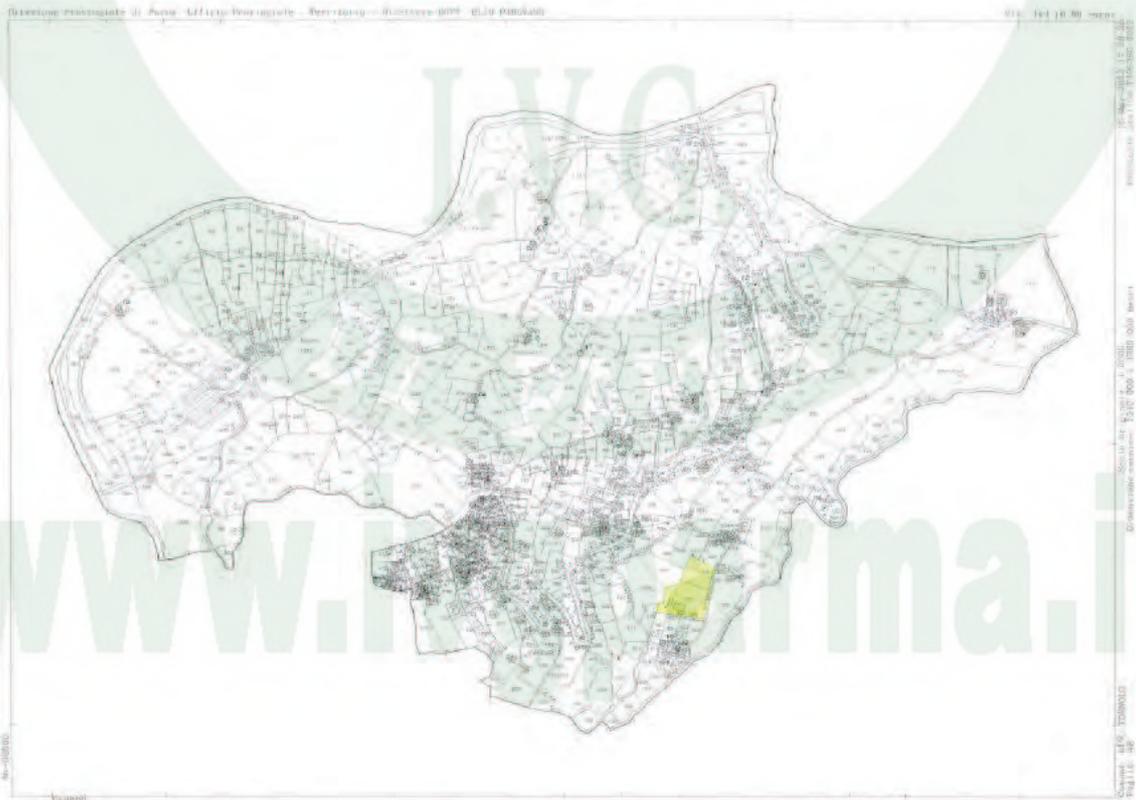
Facendo riferimento ai beni costituenti il LOTTO 2 sopra riportati, di seguito per un migliore inquadramento territoriale si riportano alcune immagini facenti parte della documentazione fotografica (cfr. doc. n° 2).

LOTTO N° 2



VISTA AEREA GENERALE

1



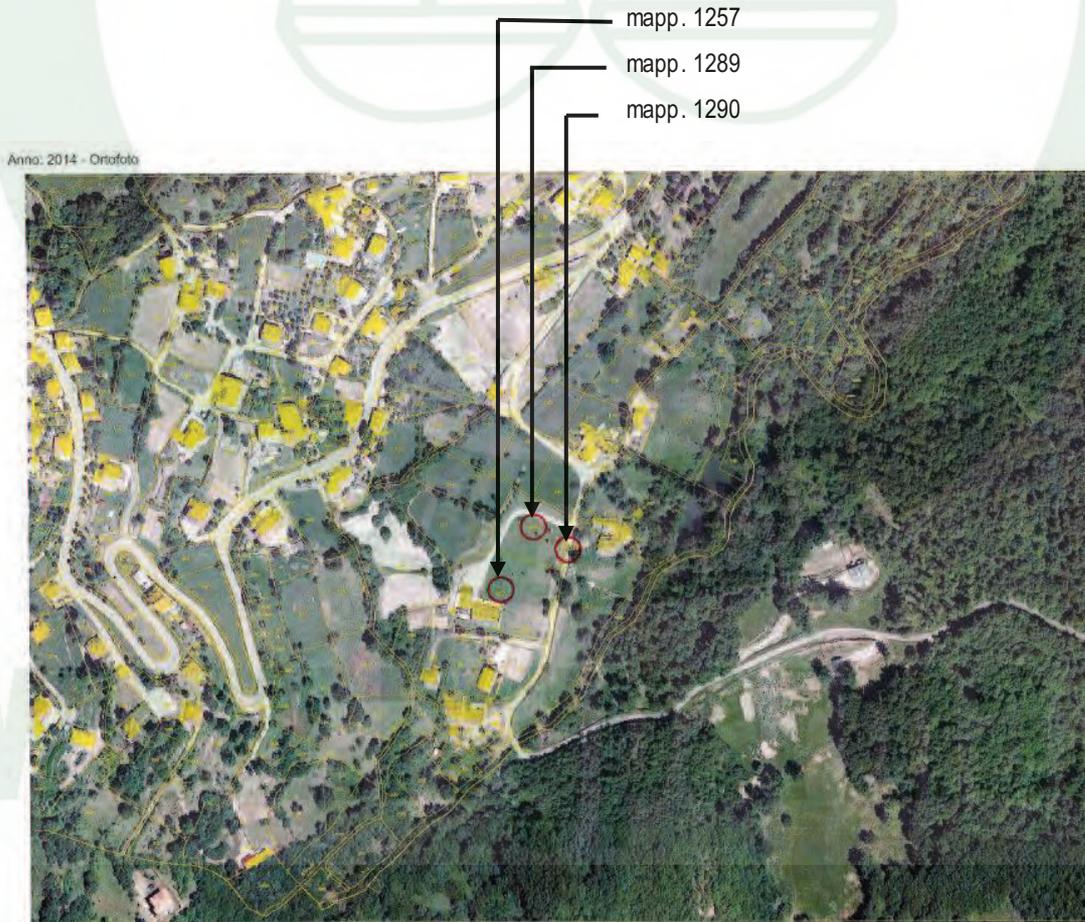
UBICAZIONE DEL LOTTO 2 ALL'INTERNO DEL FG. 48 DEL C.T. DEL COMUNE DI TORNOLO

2



VISTA AEREA RIPRESA DA SUD

3



ORTOFOTO (ANNO 2014), NON IN SCALA

5

2.a) Esecutato, nonché diritto reale pignorato degli immobili costituenti il LOTTO 2

– , 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 Tomolo (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 2 il diritto reale pignorato è pari a 1/1 della piena proprietà.

2.b) Dati catastali

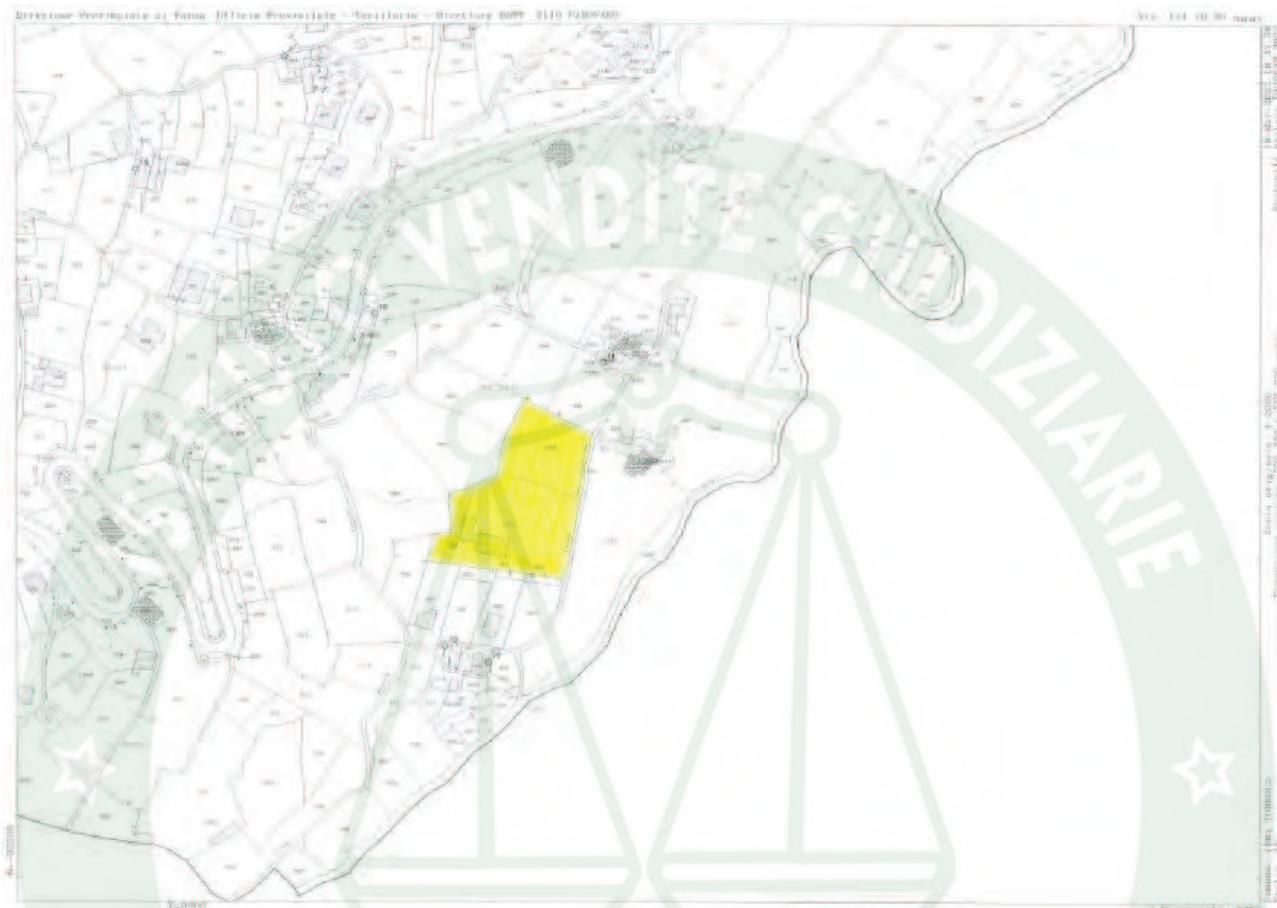
Catasto Terreni

I beni costituenti il LOTTO 2 sono individuati e/o censiti al Catasto Terreni del Comune di Tornolo al foglio 48, come segue:

- **mapp. 1257**, “ente urbano”, superficie m² 4.430;
- **mapp. 1289**, qualità seminativo, cl. 1, superficie m² 2.252, R.D. € 5,82, R.A. € 9,89;
- **mapp. 1290**, qualità seminativo, cl. 1, superficie m² 88, R.D. € 0,23, R.A. € 0,39.

Si allega:

- foglio 48 del Catasto Terreni del Comune di Tornolo, non in scala (cfr. doc. n° 6), con evidenziate in giallo le particelle colpite;
- 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. 1257 (cfr. doc. n° 8), mapp. 1289 (cfr. doc. n° 9), mapp. 1290 (cfr. doc. n° 10).

Catasto Fabbricati

L'edificio costituente parte del LOTTO N° 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tornolo al foglio 48, mapp. 1257, come segue:

- **sub. 1**, cat. A/7, cl. 2, consistenza 17,5 vani (superficie catastale totale m² 453 – totale escluse aree scoperte m² 443), R.C. € 1.355,70, Via Lusardi, piano: T-1;
- **sub. 2**, cat. C/6, cl. 2, consistenza m² 65 (superficie catastale totale m² 78), R.C. € 120,85, Via Lusardi, piano: T.

Si allega:

- visura attuale per immobile mapp. 1257 sub. 1, con relativo catastino (cfr. doc. n° 11);
- visura storica per immobile mapp. 1257 sub. 1 (cfr. doc. n° 12);
- visura attuale per immobile mapp. 1257 sub. 2, con relativo catastino (cfr. doc. n° 13);
- visura storica per immobile mapp. 1257 sub. 2 (cfr. doc. n° 14);
- elaborato planimetrico Catasto Fabbricati ed elenco dei subalterni assegnati (cfr. doc. n° 15).

2.c) Confini catastali

I beni costituenti il LOTTO N° 2 formano un unico corpo di forma irregolare, che partendo da Nord in senso orario confinano:

- ragioni e/o aventi causa (mapp. 944);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 943);
- Via Lusardi;
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 826, 825, 824 che corrispondono ad uno stradello che però nella mappa non compare);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 597);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 595);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 594);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 567);
- ragioni e/o aventi causa (mapp. 940).

3) DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N° 2

3.a) Descrizione dell'edificio e dell'area di pertinenza

Trattasi di edificio di civile abitazione posto in Tomolo (PR), Via Lusardi n° 13, a valle del paese o meglio sottostante come quota altimetrica allo stesso; il fabbricato è costituito da due corpi tra di loro collegati tramite un piccolo corpo che li unisce ed il tutto è così composto:

- **piano terra (porzione principale):** portichetto d'ingresso, ingresso e vano scala, ampio soggiorno, camera, disimpegno, studio, lavanderia, bagno, cucina, disimpegno (piccolo corpo di collegamento);
- **piano terra (porzione secondaria o di servizio):** centrale termica con piccolo ripostiglio e scala di servizio, ampia autorimessa; a Sud-Ovest dell'edificio, ma da questo staccato, ricovero attrezzi;
- **piano primo-sottotetto (porzione principale):** vano scala e corridoio, soggiorno con accesso al terrazzo coperto ed al bagno, bagno antistante al ballatoio scala, quattro camere, terrazzo scoperto (a copertura del piccolo corpo di collegamento);
- **piano primo-sottotetto (porzione secondaria o di servizio):** ampio locale soffitta, con accesso dalla scala di servizio e dal predetto terrazzo scoperto.

Via Lusardi



RIPRESA DA NORD-EST

6

edificio in oggetto



RIPRESA DA NORD

9



RIPRESA DA EST

10

ingresso porzione abitativa



RIPRESA DA NORD

11

autorimessa



RIPRESA DA NORD

12

disimpegno

accesso pedonale
all'autorimessa



PARTICOLARE COLLEGAMENTO TRA I DUE CORPI

13



RIPRESA DA NORD

14



RIPRESA DA SUD-OVEST

16

terrazzo tra i due corpi e sottostante disimpegno



RIPRESA DA SUD

19



RIPRESA DA SUD

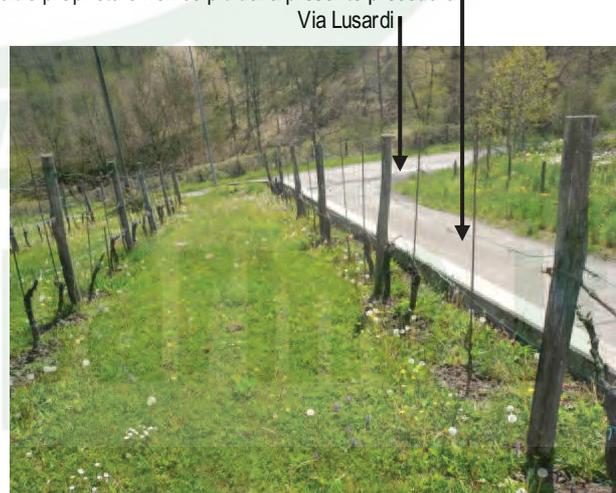
20

stradello retrostante che nella mappa del Catasto Terreni fg. 48 non compare, in quanto sono ancora presenti i mappali 824, 825 e 826 di altre proprietà e non colpiti dalla presente procedura.



RIPRESA DA OVEST

21



RIPRESA DA SUD-OVEST

22



RIPRESA DA EST

25



RIPRESA DA SUD

26

3.b) Descrizione delle unità immobiliari che compongono l'edificio di civile abitazione e rifiniture delle stesse

3.b.1) Porzione principale e porzione di servizio (sub. 1)

Porzione abitativa:

Sostanzialmente le rifiniture si possono così riassumere:

Piano terra:

- porta d'ingresso in legno con pannelli sui due lati in vetro decorato;
- porte interne in legno e vetro decorato ed elementi orizzontali in metallo;
- intonaci civili e tinteggi;
- pavimenti in grès porcellanato e battiscopa;
- serramenti in legno con vetrocamera;
- bagno con: pavimenti e rivestimenti in grès ceramicato; vasca idromassaggio; due lavabi; tazza; bidet; gruppi miscelatori;
- disimpegno con ampie porte-finestre in legno e vetro, con movimento a scorrere.

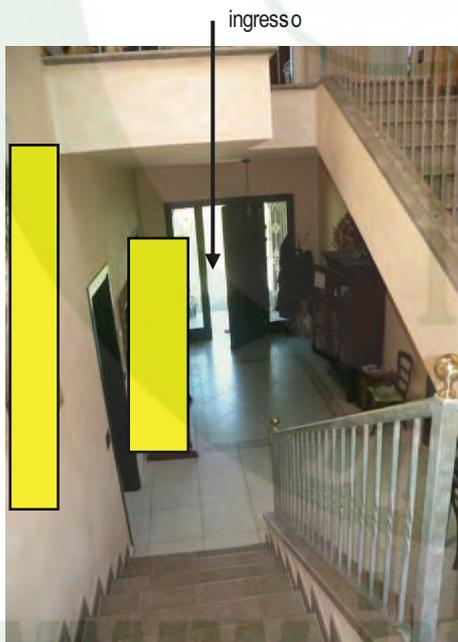
Piano primo (sottotetto):

- scala principale con pedate ed alzate in grès porcellanato e barriere in ferro;
- pavimenti in listoni di legno;

- finestre in legno con vetrocamera;
- porte interne in legno;
- soffitti ed abbaini con travi e assito in legno;
- intonaci civili tinteggiati, anche porzioni nelle camere;
- bagno antistante la scala con: pavimento in grès porcellanato; pareti con porzioni di boiserie in legno, di tessere rettangolari in ceramica, intonaco civile tinteggiato; box doccia; vasca; tazza; bidet; lavandino ad incasso; gruppi miscelatori;
- bagno con accesso dal soggiorno con: pavimento in grès porcellanato; pareti con porzioni di boiserie in legno, di tessere quadrate in ceramica, intonaco civile tinteggiato; box doccia; bidet; tazza; gruppi miscelatori.

Per una migliore descrizione della porzione abitativa si riportano alcune foto, tratte dalla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 2).

piano terra



INGRESSO RIPRESO DALLA SCALA PRINCIPALE

27



INGRESSO

28



SOGGIORNO

30



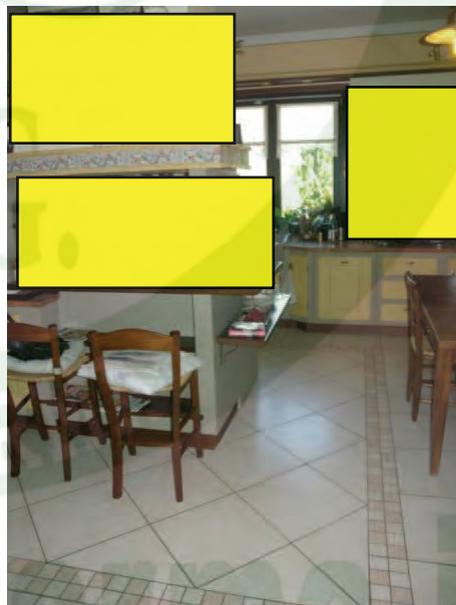
CORRIDOIO

31



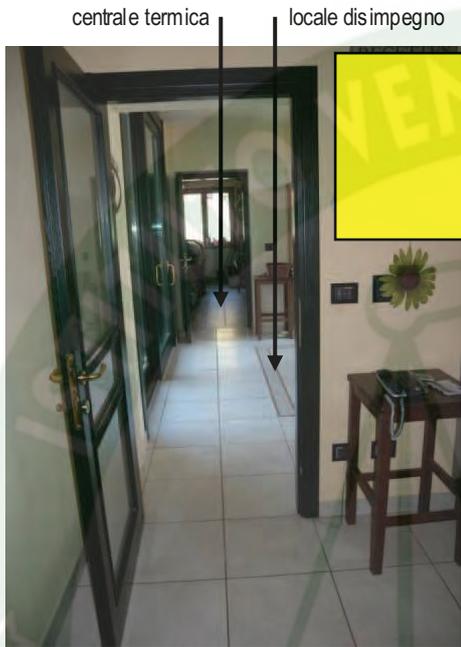
BAGNO ADIACENTE ALLA CUCINA

33



CUCINA

35



CUCINA

36



LOCALE DISIMPEGNO

37

piano primo



VANO SCALA PRINCIPALE RIPRESO DALLO ARRIVO AL PIANO PRIMO 47



PARTICOLARE COPERTURA IN CORRISPONDENZA DEL VANO SCALA PRINCIPALE 48



BAGNO IN CORRISPONDENZA DELLA ZONA VANO SCALA PRINCIPALE – CORRIDOIO 49



BAGNO IN CORRISPONDENZA DELLA ZONA VANO SCALA PRINCIPALE – CORRIDOIO 50



SOGGIORNO

53



TERRAZZO CON ACCESSO DAL SOGGIORNO 54



BAGNO CON ACCESSO DAL SOGGIORNO 56



BAGNO CON ACCESSO DAL SOGGIORNO

57



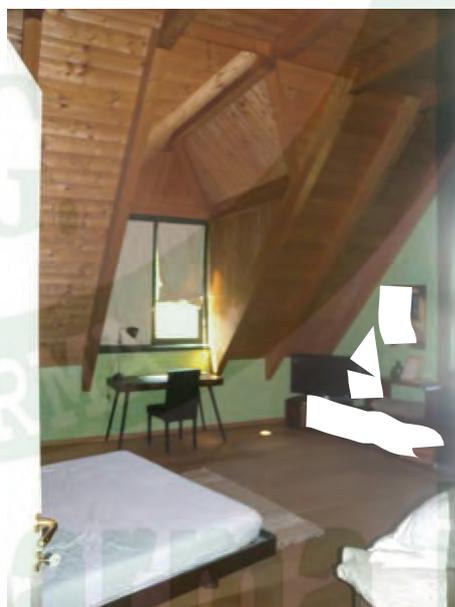
CORRIDOIO

58



CAMERA

59



CAMERA

60



CAMERA

61



TERRAZZO SOPRANTE IL DISIMPEGNO AL PIANO TERRA 62

Porzione di servizio:

Sostanzialmente le rifiniture si possono così riassumere:

Piano terra:

- centrale termica con: pavimento e porzioni di rivestimento in grès porcellanato; intonaci civili tinteggiati; scala di servizio al grezzo, che collega la soprastante soffitta.

Piano primo:

- struttura di copertura in legno a vista ed abbaini;
- intonaci civili tinteggiati;
- finestre in legno con vetrocamera;
- pavimenti in legno;
- scala di servizio al grezzo dalla centrale termica.

Per una migliore descrizione della porzione di servizio si riportano alcune foto, tratte dalla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 2).

piano terra



CENTRALE TERMICA

38



CALDAIA A GASOLIO IN DOTAZIONE ALL'EDIFICIO 40

serbatoio per stoccaggio di
acqua a pressione atmosferica

termos tasto accensione caldaia a gasolio



CENTRALE TERMICA

41



SCALA DI SERVIZIO CHE DALLA CENTRALE 42
TERMICA PORTA AL LOCALE SOFFITTA

porta di accesso
all'autorimessa

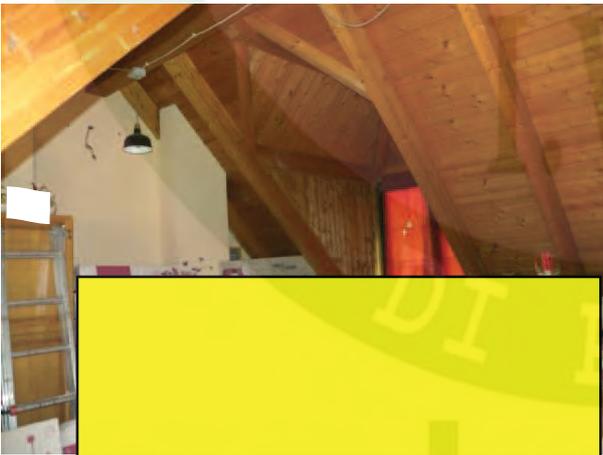
quadro elettrico



CENTRALE TERMICA

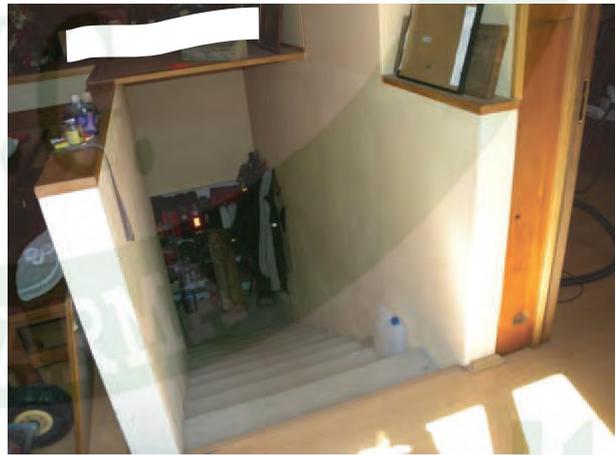
43

piano primo



SOFFITTA

63



VANO SCALA DI SERVIZIO CHE DALLA CENTRALE TERMICA 64
PORTA ALLA SOFFITTA



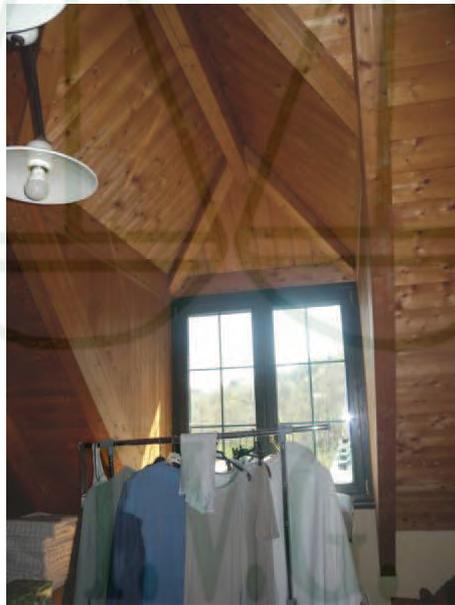
SOFFITTA RIPRESA DA NORD

65



SOFFITTA RIPRESA DA SUD

66



PARTICOLARE SOFFITTA

68

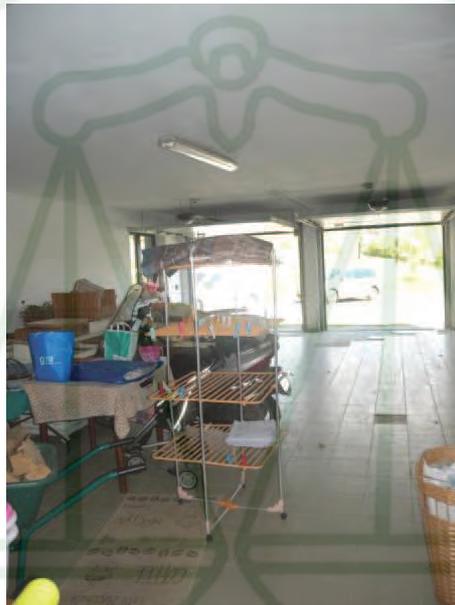
3.b.2) Autorimessa al piano terra (sub. 2)

Sostanzialmente le rifiniture si possono così riassumere:

- pavimento in monocottura;
- intonaci civili tinteggiati;
- porta in legno per accesso pedonale dall'area esterna;
- porta tagliafuoco per accedere alla centrale termica;
- finestre in legno e vetrocamera;

- due portoni a nastro con movimento su binari a soffitto;
- attacco e scarico lavatrice.

Per una migliore comprensione dell'autorimessa si riportano alcune foto, tratte dalla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 2).



AUTORIMESSA RIPRESA DA SUD 44



AUTORIMESSA RIPRESA DA NORD

45



AUTORIMESSA RIPRESA DA NORD

46

3.c) Impianti presenti nell'edificio

- **Impianto di riscaldamento** a gasolio con caldaia RIELLO modello "Gulliver", posta nella centrale termica; a lato è presente un serbatoio per lo stoccaggio dell'acqua calda a pressione atmosferica marca "CORDIVARI", dotato di

termostato per accensione caldaia a gasolio; il riscaldamento della porzione abitativa avviene a pavimento, nei bagni e nel disimpegno al piano terra sono presenti elementi radianti tipo termoarredo; la soffitta e la sottostante autorimessa non sono riscaldate.

Nella centrale termica è presente pure una stufa a legna, che a parere del sottoscritto non deve essere considerata come dotazione dell'edificio pignorato, in quanto il riscaldamento sin dall'origine è a gasolio.



caldaia a gasolio in dotazione all'edificio

stufa a legna che a parere del sottoscritto non deve essere considerata in dotazione all'edificio pignorato, in quanto il riscaldamento è a gasolio

CENTRALE TERMICA

39

- **Impianto elettrico** sottotraccia, con quadro generale posto nella centrale termica (foto n° 43 – cfr. doc. n° 2); contatore energia elettrica posto nella muretta dello stradello retrostante.
- **Allaccio all'acquedotto comunale**, con contatore posto in un pozzetto interrato a Sud dell'edificio.
- **Pozzo non per uso domestico** posto ad Ovest dell'autorimessa.
- Il gas per la preparazione dei cibi avviene tramite bombole.
- Presenza di pannelli solari per acqua calda posti nel terreno a monte dell'edificio; **al momento non sono funzionanti perché a causa del gelo dell'inverno '20 – '21 i collettori si sono rotti.**
- Allaccio alla pubblica fognatura; l'edificio è dotato di una rete per le acque bianche ed un'altra per quelle nere; queste ultime confluiscono in una fossa IMHOFF per immettersi poi in un unico tubo con le bianche per andare alla fognatura pubblica.

4) CONFORMITÀ EDILIZIA

4.a) Titoli edilizi abilitativi

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC al Comune di Tomolo, relativamente al fabbricato di civile abitazione facente parte del LOTTO N° 2 della presente procedura, è emerso che lo stesso è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **DIA n° 43/2005** presentata in data 21/10/2005 (cfr. doc. n° 17), Prot. n° 3436, dal Sig. _____ per realizzazione di strada di accesso al lotto;
- **Permesso di Costruire n° 04/2006** (cfr. doc. n° 18), rilasciato in data 28/07/2006 al Sig. _____ per la costruzione di fabbricato unifamiliare di civile abitazione;
- **Autorizzazione allo scarico di reflui n° 04/2006** (cfr. doc. n° 19), rilasciata in data 15/11/2008 al Sig. _____ ;
- **DIA n° 50/2010** presentata in data 29/10/2010 (cfr. doc. n° 20), Prot. n° 2856, dal Sig. _____ per accertamento di conformità (per variazioni minori e opere pertinenziali);
- **Certificato di Conformità e Agibilità** presentato in data 16/09/2011 (cfr. doc. n° 21), Prot. n° 2097, dal Sig. _____ , corredato di scheda tecnica descrittiva e Certificato di Conformità Edilizia (cfr. doc. n° 21) a firma del Geom. Giorgio Keber;
- **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 05/2011**, rilasciato dal Comune di Tomolo in data 20/02/2018 (cfr., doc. n° 22).

4.b) Verifica della regolarità edilizia

Da un raffronto tra lo stato di fatto e quanto a suo tempo autorizzato, **fatte salve alcune differenze nelle altezze al piano primo, dovute solamente ad una imperfetta rappresentazione grafica degli elaborati della DIA n° 43/2005, è possibile affermare che esiste una sostanziale regolarità edilizia.**

Si fa comunque presente che la tettoia posta sul lato Ovest del corpo secondario o di servizio dovrà essere rimossa in quanto abusiva.

Di seguito per una migliore comprensione dell'ubicazione della tettoia abusiva, si riporta la foto n° 15 (cfr. doc. n° 2).



5) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE

Esiste pure sostanziale conformità catastale, in quanto le differenze nelle altezze al piano primo derivano da una imperfetta rappresentazione grafica, che comunque, oltre ad essere ininfluenti sulla regolarità catastale, non incidono sulla consistenza del fabbricato e conseguentemente sulla rendita catastale.

6) 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° 23).

I beni costituenti il LOTTO N° 2 sono così classificati:

– Foglio 48:

- Mapp. 1257 (intero): Aree interessate da rischi naturali – 2. Zone a rischio di dissesto;
- Mapp. 1257 (parte): Zone esistenti e di completamento – Residenziali ordinarie;
- Mapp. 1289 (intero): Zone agricole – Predisposte al dissesto;
- Mapp. 1290 (intero): Zone agricole – Predisposte al dissesto.

7) 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° 2 a favore di _____, **gli estremi o identificativi catastali sono coincidenti con quelli attualmente in visura.**

8) 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° 2 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.

9) PROVENIENZA NEL VENTENNIO, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.a) Provenienza

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (LOTTI 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° 24), 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 _____.

9.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° 25).

10) PRECISAZIONI

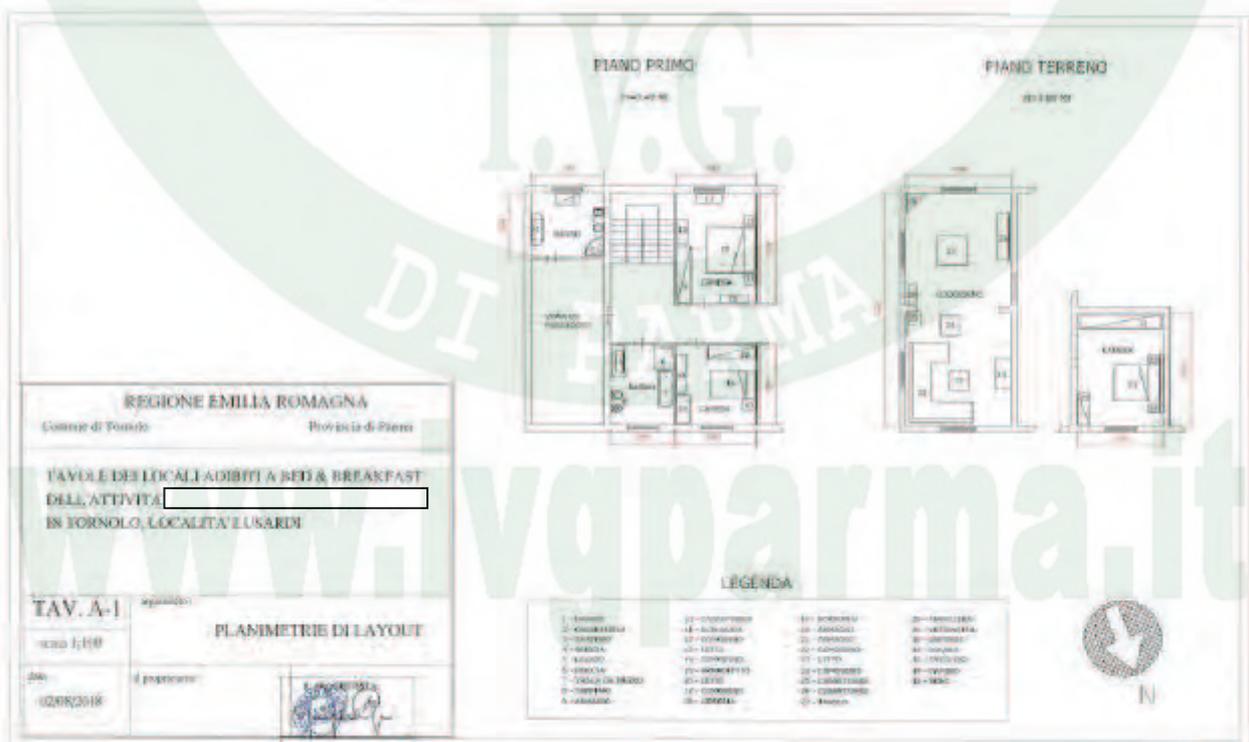
10.a) Attività di Bed & Breakfast

A seguito di richiesta inviata al SUAP in data 27/04/2018 per inizio attività di Bed & Breakfast a nome del Sig.

_____, da esercitare nell'edificio in oggetto, la Comunicazione Avvio Procedimento e nomina del RUP è stata inviata dall'Unione dei Comuni Valli Taro e Ceno in data 07/05/2018, Prot. n° 2848, "Pratica SUAP n° 2687/2018 –

”

Si allega uno stralcio della documentazione della pratica (cfr. doc. n° 26) e qui di seguito si riporta in forma ridotta un elaborato grafico indicante i locali interessati dalla predetta attività.



10.b) Dissesto

L'intero mapp. 1257, ove insiste l'edificio in oggetto, nella sua totalità nel predetto CDU (cfr. doc. n° 23) è anche classificato "Zone a rischio dissesto", così come si evince anche nella Tav. 2.1 del PRG del Comune di Tornolo; al riguardo si allega uno stralcio dal vigente PRG (cfr. doc. n° 27) e di seguito si riportano in forma molto ridotta stralci della Tav. 2.1 (dove la zona è evidenziata con cerchio di colore rosso) e della Tavola Sinottica.



ARTICOLO NORME	DESTINAZIONE D'USO	SIMBOLOGIE	INDICI E PARAMETRI							
			1:1.000 1:2.000	II mc/mq	UI mq/mq	II mc/ha	UI mq/ha	H m	Q %	VI
6a	AREE INTERESSATE DA RISCHI NATURALI	ZONE DISSESTATE	[Red hatched pattern]							
		ZONE A RISCHIO DI DISSESTO	[Green hatched pattern]							
		FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA (FASCIA B)	[Blue wavy pattern]							
		FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA A)	[Blue cross-hatched pattern]							
9	ZONE DI VALORE STORICO	RESTAURO SCIENTIFICO	[Star symbol]							
		RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVAT. tipo A	[C symbol]							
		RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVAT. tipo B	[Square symbol]							
		RIPRISTINO TIPOLOGICO	[Triangle symbol]							
		DEMOLIZIONE	[Delta symbol]							
		RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE	[Square symbol]							
		RISTRUTTURAZIONE	[Square symbol]							
8 10	ZONE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	A RESIDENZIALI ORDINARIE	[Diagonal hatched pattern]	1,5			9,5	40	0,5	
		B RESIDENZIALI-TURISTICHE A LIMITATA POSSIBILITA' EDIFICATORIA	[Diagonal hatched pattern]	1,2			7,5	35	0,5	

Si puntualizza che i segni di dissesto, dovuti all'abbondante presenza di acqua nel sottosuolo, sono da tempo presenti nell'edificio in oggetto ed hanno, tra l'altro, comportato sollevamenti parziali delle pavimentazioni al piano terra ed in altri punti fessurazioni degli stessi; sono anche presenti fessurazioni orizzontali nelle murature perimetrali del corpo di servizio.

11) STATO DI POSSESSO

I beni costituenti il LOTTO N° 2 non sono vincolati a contratti di locazione, ma sono usati dall'esecutato e dalla sua famiglia. Pertanto il tutto è da considerare libero per decreto di trasferimento.

12) I BENI PIGNORATI COSTITUENTI IL LOTTO N° 2 NON SONO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

13) VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (LOTTO N° 2)

13.a) Calcolo della superficie interna netta (SIN – Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Intero edificio (sub. 1 – sub. 2):

P.T.:

– porticato	m ² 4,20	
– ingresso (compreso scala)	m ² 27,65	m ² 27,65
– soggiorno	m ² 52,20	m ² 52,20
– camera	m ² 22,05	m ² 22,05
– disimpegno	m ² 10,30	m ² 10,30
– studio	m ² 13,60	m ² 13,60
– lavanderia	m ² 13,80	m ² 13,80
– bagno	m ² 9,25	m ² 9,25
– cucina	m ² 26,75	m ² 26,75
– disimpegno (corpo di collegamento)	m ² 14,10	m ² 14,10
– centrale termica	m ² 29,10	
– autorimessa	m ² 64,85	

P.1°:

– soggiorno	m ² 26,95	m ² 26,95
– terrazzo coperto	m ² 21,60	
– bagno	m ² 10,67	m ² 10,67
– corridoio	m ² 22,00	m ² 22,00
– bagno	m ² 11,25	m ² 11,25
– camera	m ² 22,20	m ² 22,20
– camera	m ² 15,80	m ² 15,80
– camera	m ² 26,90	m ² 26,90
– camera	m ² 19,15	m ² 19,15
– terrazzo centrale	m ² 20,10	
– soffitta	m ² 85,90	_____
Totale complessivo		
	<u>m² 570,37</u> circa	Totale abitazione <u>m² 344,62</u> circa

13.b) Calcolo della superficie commerciale ponderata complessiva (UNAFIAIP e SIM – Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Piano terra:

– porzione abitativa	m ² 246,50 x 1,00 =	m ² 246,50
– centrale tecnica	m ² 38,00 x 0,25 =	m ² 9,50
– ricovero attrezzi	m ² 13,50 x 0,15 =	m ² 2,03
– autorimessa	m ² 78,50 x 0,50 =	m ² 39,25

Piano primo:

– porzione abitativa	m ² 197,00 x 0,90 =	m ² 177,30
– terrazzo Est (coperto)	m ² 21,60 x 0,35 =	m ² 7,56
– terrazzo centrale	m ² 20,10 x 0,20 =	m ² 4,02
– soffitta	m ² 107,40 x 0,55 =	m ² 59,07

Totale m² 545,23

che si arrotondano in **m² 545,00 circa.**

13.c) Superfici catastali terreni

- mapp. 1257 m² 4.430 (compreso il sedime)
- mapp. 1289 m² 2.252 (sul quale in parte insiste lo stradello di accesso)
- mapp. 1290 m² 88
- Sommano m² 2.340

13.d) Stima del più probabile valore di mercato del LOTTO N° 2

Nella stima più oltre esposta il sottoscritto, applicando il “metodo di confronto di mercato”, nel limite del possibile, in considerazione anche:

- del prolungato periodo di crisi economica iniziato nel 2008, della successiva ripresa dopo numerosi anni ma con valori di mercato certamente inferiori al 2008, in particolare nell’intera provincia;
- della ripresa che nei piccoli comuni di media montagna tipo Tornolo non c’è stata; si osserva il calo più consistente delle quotazioni medie nella “macro area Val Taro” (- 4,7%) – fonti Agenzia Entrate;
- del lungo periodo di pandemia COVID-19 che dal 2020 praticamente non è ancora terminato, al quale si è aggiunta anche la guerra tra Russia e Ucraina **che ha portato non poche incertezze;**

ha effettuato le seguenti ricerche di mercato che di seguito si riassumono:

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Entrate, 2° semestre 2021, Comune di Tornolo, fascia / zona: Centrale / Capoluogo, destinazione residenziale:**
 - ◆ abitazioni civili (stato conservativo normale):
 - minimo € 380,00/m²;
 - massimo € 500,00/m²;
 - ◆ ville e villini (stato conservativo normale):
 - minimo € 400,00/m²;
 - massimo € 570,00/m².

Si puntualizza che le predette quotazioni, a parere del sottoscritto, non sono applicabili all’edificio in oggetto in quanto troppo basse.

- **Osservatorio Immobiliare Parma e provincia della FIAIP, edizione 2022, Tomolo:**
 - ◆ abitazioni (nuovo o ristrutturato):

- minimo -----;
- massimo -----;
- ◆ abitazioni (buono stato):
 - minimo € 450,00/m²;
 - massimo € 550,00/m²;
- ◆ abitazioni (da ristrutturare):
 - minimo € 50,00/m²;
 - massimo € 100,00/m².

Si puntualizza che le predette quotazioni, a parere del sottoscritto, non sono applicabili all'edificio in oggetto in quanto troppo lontane dal valore reale dello stesso.

– **Listino Ufficiale Informativo della Borsa Immobiliare di Parma (CCIAA) – 2° semestre 2021, zona C42 –**

Tornolo:

- ◆ abitazioni 1^a fascia (nuovo o ristrutturato):
 - minimo € 1.300,00/m²;
 - massimo € 1.500,00/m²;
- ◆ abitazioni 2^a fascia (da ristrutturare):
 - minimo € 290,00/m²;
 - massimo € 450,00/m².

Le abitazioni di prima fascia non sono proporzionate alle quotazioni di mercato di Tornolo, oltretutto nell'Osservatorio della FIAIP non vengono prese in considerazione.

– **Borsino Immobiliare, Comune di Tornolo, zona capoluogo:**

- ◆ abitazioni in stabili di 1^a fascia (qualità superiore alla media della zona):
 - minimo € 440,00/m² arrotondati;
 - medio € 525,00/m² arrotondati;
 - massimo € 610,00/m² arrotondati;
- ◆ ville e villini:
 - minimo € 350,00/m² arrotondati;

- medio € 435,00/m² arrotondati;
- massimo € 520,00/m² arrotondati.

Si puntualizza che anche queste quotazioni, vista la tipologia e la qualità dell'edificio pignorato, non sono applicabili.

Con quanto sopra esposto, dopo aver sentito anche il parere di tecnici di fiducia operanti sul territorio, partendo dagli elementi raccolti nelle ricerche ed elaborando gli stessi in funzione dei fattori positivi e negativi incidenti sulla stima, legati alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, quali:

- l'ubicazione nel paese di Tornolo (capoluogo comunale), altitudine m 620 s.l.m.; è il Comune della provincia di Parma più vicino al Mar Ligure; dista km 85 da Parma e km 49 da Chiavari (GE);
- il fabbricato in oggetto è posto immediatamente a valle del paese **in una zona molto tranquilla**;
- il fabbricato in stile "francese" è stato costruito nel primo decennio degli anni 2000; i suoi interni si possono ricondurre allo stile "provenzale", **con rifiniture di pregio ed ottime condizioni di manutenzione**;
- l'importanza dell'area di pertinenza e dei terreni antistanti, dove in parte insiste lo stradello di accesso;
- **i già descritti fenomeni di dissesto**, per i quali se ne terrà conto nel successivo paragrafo "valore finale al netto delle deduzioni";
- la rimozione della tettoia abusiva;
- la superficie commerciale ponderata pari a m² 545,00 circa;
- la superficie catastale del terreno di pertinenza pari a m² 4.430,00 (sedime compreso) e quella dei terreni antistanti pari a m² 2.340,00; **detti terreni risultano di vitale importanza per l'edificio pignorato e pertanto rientrano nel valore unitario dello stesso**;

portano il sottoscritto ad indicare il più probabile valore di mercato complessivo dei beni pignorati costituenti il LOTTO N° 2, come segue:

- edificio di abitazione costituito da due corpi tra di loro collegati (piani terra e primo), comprensivo di autorimessa e terreno circostante; superficie commerciale ponderata complessiva m² 545,00 circa:

m² 545,00 circa x € 1.000,00/m² = **€ 545.000,00 Valore di mercato** (euro cinquecentoquarantacinquemila/00)

13.e) Valore finale al netto delle deduzioni:

Valore di mercato € 545.000,00

A dedurre:

13.e.1) riduzione del valore di mercato praticata per la rimozione della tettoia abusiva, per le spese di consolidamento e per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto:

€ 545.000,00 x 20% = € -109.000,00

Valore finale complessivo (prezzo base) € 436.000,00

(euro quattrocentotrentaseimila/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° 68 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. 1257;
- doc. n° 9) visura storica per immobile C.T. foglio 48, mapp. 1289;
- doc. n° 10) visura storica per immobile C.T. foglio 48, mapp. 1290;
- doc. n° 11) visura attuale per immobile mapp. 1257 sub. 1, con relativo catastino;
- doc. n° 12) visura storica per immobile mapp. 1257 sub. 1;
- doc. n° 13) visura attuale per immobile mapp. 1257 sub. 2, con relativo catastino;
- doc. n° 14) visura storica per immobile mapp. 1257 sub. 2;
- doc. n° 15) elaborato planimetrico Catasto Fabbricati ed elenco dei subalterni assegnati;
- doc. n° 16) Tav. n° 1 "stato di fatto", in scala 1:200;
- doc. n° 17) DIA n° 43/2005 presentata in data 21/10/2005 Prot. n° 3436;
- doc. n° 18) Permesso di Costruire n° 04/2006 del 28/07/2006;
- doc. n° 19) Autorizzazione allo scarico di reflui n° 04/2006 del 15/11/2008;
- doc. n° 20) DIA n° 50/2010 presentata in data 29/10/2010 Prot. n° 2856;
- doc. n° 21) Certificato di Conformità e Agibilità presentato in data 16/09/2011, Prot. n° 2097, corredato da scheda tecnica descrittiva e Certificato di Conformità Edilizia a firma del Geom. Giorgio Keber;
- doc. n° 22) Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 05/2011, rilasciato dal Comune di Tornolo in data 20/02/2018;
- doc. n° 23) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- doc. n° 24) atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giovanni Bergonzi del 10/06/1999 rep. n° 528747/24817;
- doc. n° 25) ispezione ipotecaria aggiornata al 27/06/2022;

- doc. n° 26) stralcio dalla documentazione pratica SUAP n° 2687/2018 (Bed & Breakfast);
- doc. n° 27) stralcio dal vigente PRG del Comune di Tornolo.

Ulteriori allegati:

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

