



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 21/2024**

**GIUDICE DOTT. DI CARLUCCIO SALVATORE**

**ESECUTATO:** [REDACTED]

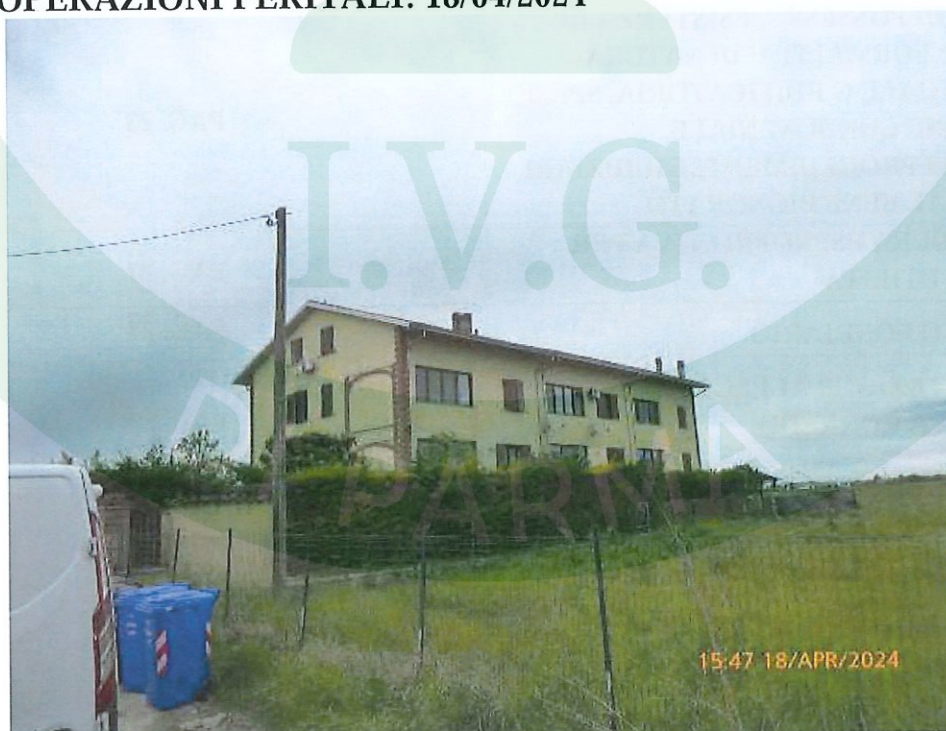
**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: MUSSI GEOMETRA DAVIDE**

nominato con provvedimento in data 27/03/2024

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

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 18/04/2024**



<b>INDICE</b>	
<b>CONTROLLI PRELIMINARI</b>	<b>PAG. 3</b>
<b>1 - GENERALITA DELL'ESECUTATO</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>2 - RECAPITI</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>LOTTO 1</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>2 - SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>PAG. 5</b>
<b>3 - COSTRUZIONI INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 02 SETTEMBRE 1967</b>	<b>PAG. 5</b>
<b>4 - NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001</b>	<b>PAG. 6</b>
<b>5 - TERRENI</b>	<b>PAG. 11</b>
<b>6 - CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO</b>	<b>PAG. 11</b>
<b>7 - PROPRIETA' DEL BENE E MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'</b>	<b>PAG. 12</b>
<b>8. PROVENIENZA VENTENNALE</b> a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)	<b>PAG. 13</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b>	<b>PAG. 16</b>
<b>10. FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>PAG. 22</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO, ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' DI NATURA CONDOMINIALE O EDIFICATORIA, SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO</b>	<b>PAG. 23</b>
<b>12. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'</b>	<b>PAG. 27</b>
<b>13. CREDITO FONDIARIO</b>	<b>PAG. 27</b>
<b>DOCUMENTAZIONE ALLEGATA PRODOTTA A CORREDO</b>	<b>PAG. 28</b>



### CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c..

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni):

- La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso del trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato;

Si;

No;

- La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Si;

No;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva):

- La certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento;

Si;

No;

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale.

Si;

No;

Si provvede con il deposito della presente Relazione

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico (fino al periodo relativo alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento).

Si;

No;

Si provvede con il deposito della presente Relazione

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Si;

No;



## 1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Regime patrimoniale: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Regime patrimoniale: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

## 2.RECAPITI:

Tel. Fisso.....Cell.....Fax.....E-mail.....

Non Reperiti.

### LOTTO 1

**BENI IN COMUNE DI TORRILE (Provincia di Parma), STRADA PALMIRO  
TOGLIATTI n.c. 4**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Porzione di Abitazione Civile, facente parte di più ampio complesso edilizio, elevata di n. 2 piani fuori terra, oltre Accessori al piano seminterrato e al piano sottotetto con Porzione di Area Cortilizia in Uso Esclusivo e n. 2 appezzamenti di terreno agricolo, antistanti la porzione a Nord dell'Area in Uso Esclusivo.

Estremi Catastali:

Consistenza Catastale Porzione Abitativa al Piano Terra (Rialzato), Primo, Sottotetto e Seminterrato: Foglio 28 Mappale 200 Sub. 9: n. 9,50 Vani

Consistenza Catastale Autorimessa: Foglio 28 Mappale 200 Sub. 13: 23,00 Mq.

Consistenza Catastale Terreno Agricolo di natura Seminativo Arboreo: Foglio 28 Mappale 221: 69,00 Mq. (ha 00 are 00 ca 69)



Consistenza Catastale Terreno Agricolo di natura Seminativo Arboreo: Foglio 28 Mappale 248: 32,00 Mq. (ha 00 are 00 ca 32)

Confini del bene in oggetto nel complesso: a nord con Appezzamenti di Terreno di altra ditta (Mappale 220 e 224 del Foglio 28) e con passaggio carraio comune; a est con Porzioni Abitative di altre ditte, Porzioni di Aree in Uso Esclusivo ad altre ditte e Appezzamento di Terreno Agricolo di altra ditta (Mappale 225 del Foglio 28); a sud con passaggio pedonale comune; a ovest Porzioni Abitative di altre ditte, Porzioni di Aree in Uso Esclusivo ad altre ditte e Appezzamento di Terreno Agricolo di altra ditta (Mappale 247 del Foglio 28)

Motivazioni e ragioni per cui si è ritenuto di suddividere in lotti.

Nonostante il bene oggetto di valutazione sia composto da n. 4 unità immobiliari distinte (Abitazione Civile, Autorimessa e n. 2 Appezzamenti di Terreno Agricolo) si è ritenuto di non suddividere in lotti la stima in quanto la separazione causerebbe pregiudizio al valore dell'intera abitazione poiché la possibilità di posteggio auto e le Aree a giardino sono una caratteristica apprezzata per il mercato di questo tipo di beni. Disporre in Vendita singola dei Terreni agricoli di tale entità di superficie, con una recinzione che li delimita non sarebbe apprezzabile e utile ai fini di vendita.

## 2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

Porzione di Abitazione Civile, facente parte di più ampio complesso edilizio, elevata di n. 2 piani fuori terra, oltre Accessori al piano seminterrato e al piano sottotetto con Porzione di Area Cortilizia in Uso Esclusivo e n. 2 appezzamenti di terreno agricolo, antistanti la porzione a Nord dell'Area in Uso Esclusivo.

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

Imposta sul valore aggiunto (P.IVA:.....);

Si tratta di Immobile Abitativo per il quale sono trascorsi 5 anni dalla sua ultimazione

Sì;

No;

## 3. COSTRUZIONI INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 2 SETTEMBRE 1967

Immobile realizzato in data antecedente al 02/09/1967

Sì;



No;

Il complesso edilizio, cui è parte il bene oggetto di stima, è stato costruito non solo in data antecedente al 01 settembre 1967. Tale data di costruzione è desumibile dalla presenza dell'edificio sulle mappe catastali d'impianto datate circa al 1950, identificabile con il Mappale 36, si tratta di ex edificio colonico.

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

Il complesso edilizio, cui è parte il bene oggetto di stima, è stato costruito in data antecedente al 01 settembre 1967. Tale data di costruzione è desumibile dalla presenza dell'edificio sulle mappe catastali d'impianto datate circa al 1950. Lo si è identificato al Mappale 36 del Foglio 28.

L'intero complesso edilizio, cui è parte il compendio pignorato in oggetto, è di tipologia colonica ed ex rurale è stato realizzato presumibilmente in data antecedente al 1942, deducibile, come anzi detto, dalla sua presenza riscontrata sulla Mappa Catastale di Impianto, pertanto, antecedentemente alla Legge Fondamentale dell'urbanistica n. 1.150/1942. Successivamente ha subito una serie di interventi edilizi che lo hanno mutato, da edificio associato ad uno sfruttamento agricolo, ad uno più legato all'insediamento residenziale.

In fase di controllo di eventuali titoli edilizi depositati presso gli archivi urbanistici del comune di Torrile sono stati riscontrati i seguenti Titoli Edilizi.

Concessione Edilizia n. 15/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torrile in data 24/08/1982 per Demolizione e Ricostruzione di Fabbricato Civile. Con Tale Titolo Edilizio si è eseguita una completa trasformazione del complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima, pur mantenendone la Sagoma originale. L'iter dei lavori, dall'esame della documentazione depositata, ha subito notevoli rallentamenti con successive proroghe per ultimarne la realizzazione, fino ai successivi Titoli Abilitativi poi citati. All'interno del progetto è stata stipulata convenzione con il comune di Torrile n. di rep. 344, trascritta a Parma il 22/07/1982 al n. 6.929 del reg. part., che prevedeva la vendita a prezzi convenzionati, relativi all'art. 7 della Legge 10/1977, la durata era stipulata in venti anni e pertanto ormai decaduta.

Successivamente è stata rilasciata in data 25/06/1999 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/95 (Prot. n. 1460/95 presentata in data 24/02/1995) per la regolarizzazione di opere senza preventiva Autorizzazione relative a Realizzazione di Cantina e Lavanderia a Piano Seminterrato, riguardante Unità Immobiliare diversa da quella in esame ma inerente l'Intero Complesso Edilizio ai fini della



sua Legittimità. Nella stessa data, 25/06/1999, sono state rilasciate Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5/95 e 7/95 (Prot. n. 1457/95 e n. 1458/95 presentate in data 24/02/1995) per regolarizzare opere eseguite senza preventiva Autorizzazione relative a Realizzazione Autorimessa e Modifiche Appartamento per Creazione Cantina, relative in questo caso al bene oggetto di stima. Poi sono state rilasciate le Concessioni Edilizie n. 30/96 in data 08/10/1996 e n. 96/97 in data 04/03/1998, in Variante alla Concessione Edilizia n. 15/81, relativa ad una porzione immobiliare diversa da quella in esame ma inerente l'intera Legittimità del complesso edilizio in quanto sussiste innalzamento dell'edificio e conseguente aumento del Volume pur mantenendo inalterata la Sagoma.

Poi sono state rilasciate le Concessioni Edilizie n. 49/99 in data 10/07/1999 e n. 169/2000 in data 15/11/2000, in Variante alle Concessioni Edilizie n. 15/81, n. 30/96 e n. 96/97, mediante le quali si è ultimato il bene oggetto di stima.

E' stata anche rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 42/99 in data 25/05/1999 per la Realizzazione di intubazione fosso e recinzione al complesso edilizio cui sussiste il bene oggetto di stima.

Si specifica, inoltre, che è stata presentata domanda per ottenere il Certificato di Abitabilità n. di prot. 11.450 in data 21/11/2000, tuttavia l'esame della documentazione rivela l'assenza di allegati obbligatori, se non i certificati di conformità dell'impianto termo sanitario ed elettrico ma manca un collaudo statico ed energetico. La procedura di domanda di Abitabilità è priva, inoltre, di comunicazioni e l'apertura di un iter di procedimento da parte dell'amministrazione comunale, pertanto si ritiene che il bene oggetto di stima sia mancante di un rilascio di Abitabilità.

Il confronto dello Stato dei Luoghi con le Planimetrie Autorizzative dei Titoli Edilizi sopra menzionati, ha evidenziato alcune imperfezioni, rientranti tuttavia nelle Tolleranze Edilizie di cui all'art. 19bis comma 1 della L.R. 23/2004, nei limiti del 2% della misura prevista, di seguito riportate:

- La misura totale in senso longitudinale del bene oggetto di stima, corrispondente al lato corto del complesso edilizio in cui sussiste, è stata rilevata in Ml. 11,75, anche se negli elaborati di progetto è stata denunciata in Ml. 11,80;



- Le altezze interne del Piano Sottotetto sono state misurate rispettivamente in Ml. 0,95 (di gronda) e Ml. 2,95 (di colmo), anche se negli elaborati di progetto sono state denunciate in Ml. 1,00 (di gronda) e Ml. 3,00 (di colmo);

Come già accennato le differenze sopra riscontrate, tra i progetti depositati al comune di Torrile e Stato dei Luoghi, possono rientrare nelle Tolleranze di cui all'art. 19bis comma 1 della L.R. 23/2004, poiché nei limiti del 2% della misura dichiarata.

Vi sono alcune difformità che non sono rimediabili con la presentazione di un Titolo Edilizio, poiché ledono la legittimità dell'immobile per diverse motivazioni e che necessitano di un ripristino dello Stato Legittimo, di seguito elencate:

- Realizzazione di Cucina nel locale ad Uso Autorimessa, tale locale per sua natura non possiede i requisiti igienico sanitari, pertanto occorre l'asportazione degli arredi a Cucina, delle predisposizioni acqua e gas e ripristino del portone d'accesso, attualmente modificato con l'inserimento di una porta blindata;
- Tutti i Loggiati di Piano Terra e Piano Primo sono stati tamponati con degli infissi ricavando al suo interno dei locali utili come Camera, Ripostiglio e Soggiorno, la chiusura dei Loggiati impedisce l'aerazione e illuminazione dei locali già abitativi, inoltre dall'esame della documentazione progettuale del complesso edilizio già autorizzata e di quanto menzionato all'art. 22 del R.U.E. del comune di Torrile non è più possibile un recupero di Superficie Utile, di conseguenza occorre un ripristino dello Stato Legittimo, non solo con l'asportazione degli infissi ma anche dell'impiantistica rilevata a livello Termico (Radiatori, Condizionatori ecc ...);
- L'Abitazione, progettata come Villino a Schiera, è stata divisa in due, ottenendo di fatto un'unità immobiliare a Piano Seminterrato e Piano Terra e un'altra a Piano Primo e Sottotetto, mediante modifica della porta d'Ingresso nel Soggiorno e realizzazione di divisori su Scala di Collegamento. Tale divisione, esaminando l'art. 22 del R.U.E. del comune di Torrile (in particolare As=Abitazione Suburbana) non è possibile in quanto deve essere garantita una Superficie Utile maggiore di 80,00 Mq. per ogni U.I.U., non possibile, nel caso specifico, anche per quanto precisato al paragrafo precedente. Anche in questo caso occorre il Ripristino dello Stato Legittimo riportando allo stato originale la porta d'Ingresso





e rimuovendo l'allaccio ai contatori in più e la Caldaia al Piano Terra, non prevista dall'esame dei Certificati di Conformità Termo Idraulica;

- Sono stati realizzati dei divisori a Piano Sottotetto con modifica della Distribuzione Interna e la creazione di un Servizio Igienico, tuttavia in territorio rurale non è possibile sfruttare la L.R. 11/1998 e la L.R. 5/2014 ai fini del recupero abitativo dei Sottotetti in quanto al di fuori del perimetro urbanizzato, inoltre, secondo il R.U.E. del comune di Torrile non è possibile effettuare partizioni dei Sottotetti a meno che non siano recuperabili ai fini abitativi. Di conseguenza, anche in questo caso, occorre un ripristino dello Stato Legittimo con eliminazione del Bagno e ripristino delle distribuzioni interne secondo elaborati progettuali autorizzati e Planimetria Catastale;

Vi sono altre difformità che possono essere autorizzate con deposito di Comunicazione di Inizio Attività in Sanatoria, relative alla creazione di divisori di delimitazione del Vano Scale di Collegamento da Piano Seminterrato a Piano Sottotetto e la creazione di Cucina al Piano Primo in sostituzione di Camera, tuttavia visto quanto sopra menzionato relativamente al ripristino dello stato dei luoghi quest'ultima potrebbe non essere utile dato che una Cucina sussiste già al Piano Terra. Ad ogni modo tali opere per un procedimento di regolarizzazione del bene oggetto di stima necessitano di presentazione C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 16bis della L.R. n. 23/2004, considerando che le difformità riscontrate non riguardano parti strutturali dell'edificio, con pagamento di oblazione, dovuta al comune di Torrile, pari a 1.000,00 Euro, ai sensi dell'art. 16bis comma 1 della L.R. n. 23/2004.

Si ritiene, poi, che l'Immobile necessiti di Abitabilità dato che tutti i Titoli Abilitativi che lo hanno coinvolto dal 1981 al 2000 hanno modificato in modo sostanziale il Fabbricato Originale e che la presentazione della domanda effettuata il 21/11/2000 con n. di prot. 11.450 al comune di Torrile non sia sufficiente alla definizione dei requisiti di igiene, salubrità, l'attestazione di prestazione energetica, il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, la sicurezza strutturale e tutto quanto riguarda la disciplina dell'attività edilizia di cui agli artt. 11 e 23 della L.R. 15/2013. Pertanto si tenga in considerazione la presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità con allegati un Certificato di Idoneità Statica dell'edificio, considerando che di fatto è stato concluso nel 2000, i Certificati di Conformità o di Rispondenza degli Impianti,



Attestato di Qualificazione Energetica, esaminato che era stata presentata Relazione sul Contenimento dei Consumi Energetici con C.E. n. 49/99 e/o Attestato di Prestazione Energetica.

Inoltre, sarebbe opportuno identificare in modo più preciso la porzione di area cortilizia in uso esclusivo alla porzione abitativa in oggetto. L'identificazione catastale di tale porzione non è chiara.

Effettuando una ricerca storica catastale era stata identificata una porzione comune in data 03/05/1994 (Subalterno 7 - B.C.N.C.), tuttavia NON verificata in fase di ricerca storica degli immobili appartenenti al complesso edilizio. Si ritiene che tale porzione di area, anche se in Uso Esclusivo, andrebbe delineata in modo da essere accertata anche in successivi atti di provenienza, così come le porzioni comuni del complesso.

Valutato quanto sopra per la regolarizzazione dell'Immobile in oggetto, visto che per le difformità NON autorizzabili con Titolo Edilizio occorre eseguire opere di ripristino dello Stato Legittimo, che per altre regolarizzabili è possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 16bis della L.R. n. 23/2004, con pagamento di oblazione, dovuta al comune di Torrile, pari a 1.000,00 Euro, ai sensi dell'art. 16bis comma 1 della L.R. n. 23/2004, che poi si ritiene opportuno presentare S.C.C.E.A. con certificato di idoneità statica, certificati di conformità e/o rispondenza degli impianti tecnici, AQE, APE ed effettuare una miglior rappresentazione catastale del bene oggetto di stima.

Considerato quanto sopra, si ritiene che i costi approssimativi per la legittimazione a livello urbanistico e catastale del bene oggetto di stima siano i seguenti:

- Opere di Ripristino dello Stato dei Luoghi con ripristino Autorimessa, Loggiati (asportazione non solo degli infissi di tamponamento ma anche di impianto termico e di condizionamento) e Locali Sottotetto;  
Euro 15.000,00
  - Redazione e presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, compreso competenze tecniche, diritti di segreteria e sanzione comunale.;  
Euro 4.500,00
  - Redazione e presentazione di S.C.C.E.A. con certificato di idoneità statica, certificati di conformità e/o rispondenza degli impianti, AQE ed APE;  
Euro 5.000,00
  - Variazione Catastale necessaria, compreso competenze tecniche e diritti di segreteria;  
Euro 500,00
- Totale costi di regolarizzazione      Euro 25.000,00



## 5. TERRENI

I beni pignorati riguardano Terreni

Sì; (si allega il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica)

No;

Si specifica che gli appezzamenti di Terreno di natura agricola sottoposti a procedura e trattati nella presente Relazione vengono sfruttati attualmente come Area a Giardino di pertinenza dell'Abitazione.

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

C'è corrispondenza

Non c'è corrispondenza.

Eventuale Storia Catastale dei beni censiti al C.F. del comune di Torrile al Foglio 28 Mappale 200

Sub. 9 e 13:

Entrambi le Unità Immobiliari censite al Catasto Fabbricati del comune di Torrile al Foglio 28 Mappale 200 Subalterni 9 e 13 derivano da Variazione Catastale per RISTRUTTURAZIONE, FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 4020.1/1999 eseguita il 30/10/1999, con la quale sono state soppresse le precedenti unità immobiliari censite ai Subalterni 2 e 5.

Variazioni Catastali effettuate dei beni censiti al C.F. del comune di Torrile al Foglio 28 Mappale 200 Sub. 9 e 13:

Relativamente all'Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Torrile al Foglio 28 Mappale 200 Subalterno 13 non si rilevano altre Variazioni Catastali menzionabili ai fini della presente stima.

Relativamente all'Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Torrile al Foglio 28 Mappale 200 Subalterno 9 è stata eseguita Variazione Catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI n. 16224.1/2003 in data 10/03/2003, poi non vi sono altre operazioni menzionabili ai fini della presente stima.

Eventuale Storia Catastale dei beni censiti al C.T. del comune di Torrile al Foglio 28 Mappale 221 e 248:



Entrambi gli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del comune di Torrile al Foglio 28 Mappale 221 e 248 derivano da Tipo di Frazionamento n. 4127.1/2000 eseguito il 07/12/2000.

Variazioni Catastali effettuate dei beni censiti al C.T. del comune di Torrile al Foglio 28 Mappale 221 e 248:

Non si rilevano altre Variazioni Catastali menzionabili ai fini della presente stima.

Corrispondenza Scheda Catastale:

C'è corrispondenza

Non c'è corrispondenza.

Le mancate corrispondenze rilevate sono le stesse riportate al punto 4 relativo alle difformità sui Titoli Edilizi reperiti. Risulta, inoltre opportuno, rappresentare in modo più esaustivo la Porzione di Area Cortilizia in Uso Esclusivo all'Unità abitativa in oggetto, i costi ai fini di una corretta definizione catastale sono già stati considerati al sopra menzionato punto 4

#### **7. PROPRIETA' DEL BENE E MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'**

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto

Si;

No;

Eventuali comproprietari non eseguiti

Si;

No;

Cognome Nome, nato a..... il....., residente a..... Via

Codice Fiscale.....

Regime patrimoniale:.....

In caso di pignoramento di quota indivisa, deve essere fornito parere sulla divisibilità del bene o sull'alienazione commerciale della quota.

Il bene è stato pignorato nella sua interezza ed è in proprietà unica dei [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno.



## 8. PROVENIENZA VENTENNALE

Il bene oggetto di stima apparteneva in data anteriore al ventennio alla

per averlo acquistato dalla

in

mediante atto di compravendita redatto dal notaio dott. Giorgio Chiari in data 01/07/1998 n. di rep. 43.770, trascritto a Parma il 02/07/1998 al n. 6.323 di reg. part.

Poi, la predetta

alienava il

compendio immobiliare in esame, alla

[REDACTED]

[REDACTED], che acquistavano la proprietà, pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, del bene oggetto di stima mediante atto di compravendita redatto dal notaio dott. Giorgio Chiari in data 29/05/2003 n. di rep. 52.958, trascritto a Parma il 11/06/2003 al n. 9.673 di reg. part.

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

Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Nessuno

I seguenti:

Il complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima era soggetto a convenzione stipulata con atto del segretario comunale Simeone Antonio del 08/06/1982, repertorio n. 344, trascritto a Parma il 22/07/1982 al n. 6.929 del reg. part., la quale tuttavia, come anche specificato nell'atto di compravendita n. di rep. 43.770, redatto dal notaio dott. Giorgio Chiari, riguardava adempimenti relativi alla Legge 10/1977 ed era associata alla vendita degli immobili a prezzi convenzionati, la durata era stipulata in venti anni e pertanto decaduta.

Il complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima è parte del patrimonio rurale del comune di Torrile. Di seguito la disciplina urbanistica reperita che lo contraddistingue.



Il R.U.E. del comune di Torrile identifica l'edificio in cui inserito il bene oggetto di stima come "Costruzioni esistenti non connesse o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola - H) As=Abitazione Suburbana " (Art. 22 paragrafo H) comma 2 delle N.T.A. del R.U.E.).

Gli elaborati del piano individuano gli edifici esistenti nel territorio extraurbano, identificando:

I - il patrimonio edilizio di valore storico-ambientale (vedi tavole del RUE) per il quale sono prescritti i tipi di intervento di cui all'art. 9 e le destinazioni d'uso precisate all'art. 8;

II - il restante patrimonio edilizio esistente per il quale valgono le norme e prescrizioni del presente e del precedente articolo per le attività ammesse nel territorio rurale e, in caso di edifici non connessi o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, quelle di cui ai successivi commi.

Il patrimonio edilizio di cui al precedente punto II è classificato (vedi tavole del RUE) secondo le seguenti tipologie:

Ar - Abitazione tradizionale rurale

As - Abitazione suburbana

Stf - Stalla tradizionale con fienile sovrastante

St - Stalletta tradizionale a un piano

Ft - Fienile tradizionale

Rt - Rustico tradizionale

Rs - Rustico o accessorio suburbano

Rn - Stalle, fienili e rustici agricoli recenti

P - Accessori superfetativi

N - Edifici recenti non agricoli

M - Allevamenti suinicoli

S - Serre

Silo- Silos

As = Abitazione suburbana

412.1. - Tipo di intervento. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le seguenti prescrizioni:

a) In caso di ricostruzione: - la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici di tipo Ar preesistenti; - l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso



preesistente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

b) sia la ricostruzione che l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo punto 2.3, sono consentiti nel rispetto di una altezza non superiore a ml 9.50 e con un massimo di due piani abitabili.

2.2. - Destinazioni d'uso. Sono consentite le destinazioni abitative, nonché quelle direzionali limitatamente a studi professionali e attività culturali, ricreative e sanitarie.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio o di un alloggio e una attività di cui al precedente capoverso per ogni tipo Ar. La realizzazione di un numero superiore di alloggi è ammessa ove sia garantita una dimensione media degli stessi non inferiore a mq 80 di Su.

2.3. - Superfici utili. Gli interventi, anche in caso di ricostruzione, saranno consentiti nei limiti delle Superfici utili esistenti, applicando, per il dimensionamento delle superfici accessorie, il rapporto di un mezzo, come per i fabbricati AR. Esclusivamente per gli edifici non connessi all'esercizio dell'attività agricola, di cui al terzo comma della presente lettera H, sono consentiti:

a) l'ampliamento della SU esistente qualora, per l'intero edificio, essa non raggiunga i mq 120, e soltanto fino a raggiungere tale valore;

b) l'ampliamento della S.acc. esistente qualora il rapporto S.acc/Su sia inferiore al 60%, e soltanto fino a raggiungere tale valore.

Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente procedura sono identificati nel R.U.E. del comune di Torrile come "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinati dall'art. 26 delle N.T.A. del R.U.E.

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

1. Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a favore di .

con atto del Notaio Dott.

Giorgio Chiari n. di repertorio 64.240 del 08/03/2011, trascritta a Parma il 21/03/2011 al n. 1.037 r.p.;

2. Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione a favore di .

mediante avviso di addebito esecutivo emesso da

di repertorio 1.250 del 30/03/2018

trascritta a Parma il 03/04/2018 al n. 865 r.p.;

- relativamente alla quota di 1/2 di Proprietà in regime di separazione dei beni dell'esecutata [REDACTED], sulle U.I.U. censita al Catasto Fabbricati del comune



di Torrile al Foglio 28 Mappale 200 Sub. 9 e 13 e agli appezzamenti di Terreno censiti al Catasto Terreni al Foglio 28 Mappale 221 e 248;

3. Pignoramento Immobili del Tribunale di Parma n. di repertorio 544 del 10/02/2024 trascritta a Parma il 11/03/2024 al n. 3.942 r.p.;

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il complesso edilizio cui è parte la porzione abitativa in esame si trova in una zona periferica, posta tra le località urbane di San Siro e Sant'Andrea, distanti circa 2,00/3,00 km. da San Polo di Torrile.

L'area è particolarmente tranquilla, assente di particolari servizi riscontrabili nel vicino centro urbano di San Polo di Torrile, quest'ultimo distante circa 7/8 km. da Parma.

Servito da mezzi Pubblici.

Non servito da mezzi Pubblici.

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Porzione di Abitazione Civile, facente parte di più ampio complesso edilizio, elevata di n. 2 piani fuori terra, oltre Accessori al piano seminterrato e al piano sottotetto con Porzione di Area Cortilizia in Uso Esclusivo e n. 2 appezzamenti di terreno agricolo, antistanti la porzione a Nord dell'Area in Uso Esclusivo.

Superficie commerciale:

Mq. 251,00

Composizione interna:

Porzione di Abitazione Civile composta al Piano Terra (Rialzato) da Ingresso con Soggiorno, Disimpegno, Cucina, Bagno, n. 2 Logge e n. 2 Balconi, al Piano Primo da n. 3 Camere, Bagno, Disimpegno e n. 2 Logge. Completa la proprietà n. 4 locali ad uso Sottotetto al Piano Secondo e al Piano Seminterrato Cantina, Ripostiglio, Lavanderia e Autorimessa, Porzione di Area in Uso Esclusivo e n. 2 Appezzamenti di terreno agricolo di natura seminativo arboreo (utilizzati come Area Giardino della porzione abitativa).

Accessi:

L'accesso Pedonale e Carrabile sono garantiti da Cancelli Pedonale e Carrabile Comuni, che danno ingresso ad aree condominiali, posti entrambi su Strada Pubblica (Strada Palmiro Togliatti).

Condizioni di Manutenzione:

Discrete





Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.) con rappresentazione fotografica:

1. Struttura portante del complesso edilizio, cui è parte il bene oggetto di stima, in muratura tradizionale di laterizio con solai in latero cemento e copertura a n. 2 falde inclinate con struttura in latero cemento e manto in coppi;

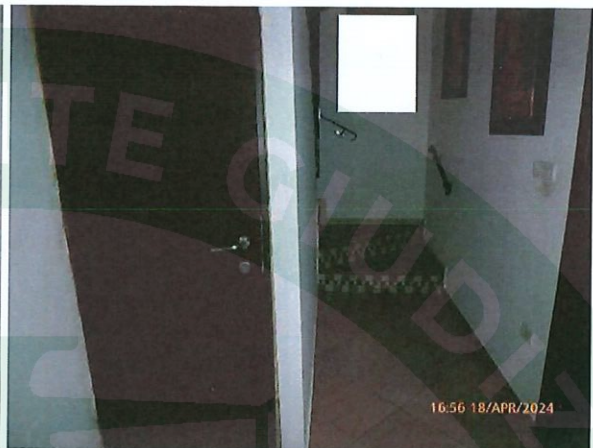


2. Facciate esterne intonacate e tinteggiate, con alcune rifiniture in mattoni faccia vista;

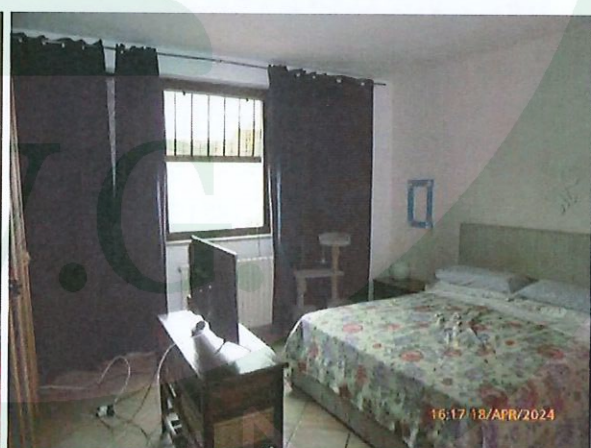


3. Pavimenti interni in grès porcellanato;

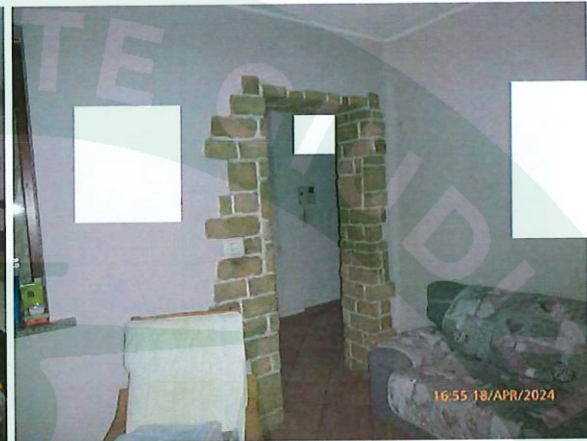




4. Infissi in legno con doppio vetro e persiane in legno, Logge tamponate con infissi in metallo, porte interne in legno;



5. Pareti interne intonacate e tinteggiate;



6. Rivestimenti Bagni, Lavanderia e Cucine in ceramica;



7. Autorimessa (modificata in Cucina) e Accessori al Piano Seminterrato (Cantina, Ripostiglio) con pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;



8. Terreni di natura agricola (Mappali 221 e 248) utilizzati come Area Cortilizia a giardino;



Impianti:

- termico: Autonomo con Caldaie a Gas Metano e Radiatori in ghisa (breve descrizione);

X Evidentemente non a norma;



Nonostante sia stato riscontrato un certificato di conformità impiantistico è evidente che sono state apportate delle modifiche all'impianto che necessitano di una verifica, ai sensi del Decreto Legge 37/2008

- elettrico: sottotraccia (breve descrizione);

**X** Evidentemente non a norma;

Nonostante sia stato riscontrato un certificato di conformità impiantistico è evidente che sono state apportate delle modifiche all'impianto che necessitano di una verifica, ai sensi del Decreto Legge 37/2008

Si è reperita, con l'apporto di misurazioni ottenute direttamente sul posto integrate dal supporto della planimetria di progetto, la superficie commerciale dell'unità oggetto di valutazione comprensiva di muri in mq. 251,00 così ottenuta:

1. Mq. Lordi dei vani abitativi a Piano Terra e Primo Piano –	148,00 x 100% = 148,00
2. Mq. Lordi dei vani accessori a Piano Seminterrato e Piano Secondo (Sottotetto) con accesso diretto dai Vani Abitativi (Lavanderia, Ripostiglio, Cantina e Sottotetti, deducendo le porzioni inferiori ad H < 1,50 Mt. –	122,00 x 50% = 61,00
3. Mq. Lordi Balconi e Logge con accesso diretto da vani abitativi, al raggiungimento dell'entità di Superficie = 25,00 Mq.	25,00 x 30% = 7,50
4. Mq. Lordi Balconi e Logge con accesso diretto da vani abitativi, oltre l'entità di Superficie = 25,00 Mq.	56,00 x 10% = 5,60
5. Area Cortilizia in Uso Esclusivo all'Abitazione –	71,00 x 10% = 7,10
6. Mq. Lordi Autorimessa –	27,00 x 50% = 13,50
7. Mq. Lordi Terreni Agricoli – Mappali 221 e 248, in totale Mq. 101,00, visto l'utilizzo valutati come Area Cortilizia di pertinenza a giardino, fino al raggiungimento dell'entità di Superficie dei vani abitativi considerando quanto già contabilizzato di Area in Uso Esclusivo (148,00 – 71,00 = 77,00 Mq.) –	77,00 x 10 % = 7,70
8. Mq. Lordi Terreni Agricoli – Mappali 221 e 248, in totale Mq. 101,00, visto l'utilizzo valutati come Area Cortilizia di pertinenza a giardino, oltre l'entità di Superficie dei vani abitativi considerando quanto già contabilizzato di Area in Uso Esclusivo (101,00 – 77,00 = 24,00 Mq.) –	24,00 x 2 % = 0,48
9. Mq. Commerciali Totali -	250,88 –
	<b>arrotondati 251,00 Mq.</b>



I coefficienti di rettifica sopra utilizzati sono stati reperiti dal D.P.R. 138/98 (Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96) del 23/03/1998.

Considerate le caratteristiche del complesso edilizio, di natura colonica e che il completamento del suo recupero in Abitativo si è concluso circa nel 2000, esaminato che il bene in oggetto è stato trovato in discrete condizioni e che le finiture sono di buona fattura e senza particolari difetti anche se si denota l'usura del tempo, valutata la zona di appartenenza ed edifici delle stesse caratteristiche compravenduti in un raggio di circa 1,00 km, si è eseguita una stima sintetico/comparativa assegnando all'unità oggetto di valutazione un parametro di 800,00 Euro/mq.

Valore Commerciale = 251,00 Mq. x 800,00 Euro/mq. = 200.800,00 Euro

Il valore commerciale così ottenuto è di 200.800,00 Euro a cui si ritiene di applicare un abbattimento forfettario dovuto a vincoli e oneri giuridici non eliminabili del 20%.

Valore Venale ottenuto:	<b>200.800,00 Euro</b>
A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:	<b>25.000,00 Euro</b>
A dedurre spese condominiali scadute ed insolute:	<b>2.795,46 Euro</b>
Abbattimento forfettario: 200.800,00 x 20%	<b>40.160,00 Euro</b>
Totale:	<b>132.844,54 Euro</b>

#### **Indicazione del Valore Finale del Bene**

**Si propone prezzo base d'asta arrotondato al primo migliaio di Euro 133.000,00 Euro**

#### **10. FORMAZIONE LOTTI**

Formazione Lotti

Si;

No;

Nonostante il bene oggetto di valutazione sia composto da n. 4 unità immobiliari distinte (Abitazione Civile, Autorimessa e n. 2 appezzamenti di Terreno Agricolo) si è ritenuto di non suddividere in lotti la stima in quanto la separazione causerebbe pregiudizio al valore dell'intera abitazione poiché la possibilità di posteggio auto e le Aree a giardino sono una caratteristica apprezzata per il mercato di questo tipo di beni. Disporre in Vendita singola dei Terreni agricoli di tale entità di superficie, con una recinzione che li delimita non sarebbe apprezzabile e utile ai fini di vendita.



**11. STATO DI POSSESSO, ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' DI NATURA CONDOMINIALE O EDIFICATORIA, SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

**Stato di Possesso**

**Libero**

**Occupato**

dal debitore e suoi familiari (quindi libero al decreto di trasferimento);

da altro soggetto;

**a) dati del detentore:**

Cognome Nome, nato a..... il....., residente a..... Via

Codice Fiscale.....

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

non reperito in quanto.....

reperito

Titolo:.....

data di registrazione:.....

corrispettivo di locazione: ...Euro.....

congruo

non congruo;

data di scadenza del contratto:.....

data di rilascio fissata o stato della causa in corso per il rilascio:.....

**Esistenza di Formalità che resteranno a carico dell'acquirente**

Sussistenza di Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Nessuno

I seguenti:



Il complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima era soggetto a convenzione stipulata con atto del segretario comunale Simeone Antonio del 08/06/1982, repertorio n. 344, trascritto a Parma il 22/07/1982 al n. 6.929 del reg. part., la quale tuttavia, come anche specificato nell'atto di compravendita n. di rep. 43.770, redatto dal notaio dott. Giorgio Chiari, riguardava adempimenti relativi alla Legge 10/1977 ed era associata alla vendita degli immobili a prezzi convenzionati, la durata era stipulata in venti anni e pertanto decaduta.

Il complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima è parte del patrimonio rurale del comune di Torrile. Di seguito la disciplina urbanistica reperita che lo contraddistingue.

Il R.U.E. del comune di Torrile identifica l'edificio in cui inserito il bene oggetto di stima come "Costruzioni esistenti non connesse o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola - H) As=Abitazione Suburbana" (Art. 22 paragrafo H) comma 2 delle N.T.A. del R.U.E.).

Gli elaborati del piano individuano gli edifici esistenti nel territorio extraurbano, identificando:

I - il patrimonio edilizio di valore storico-ambientale (vedi tavole del RUE) per il quale sono prescritti i tipi di intervento di cui all'art. 9 e le destinazioni d'uso precisate all'art. 8;

II - il restante patrimonio edilizio esistente per il quale valgono le norme e prescrizioni del presente e del precedente articolo per le attività ammesse nel territorio rurale e, in caso di edifici non connessi o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, quelle di cui ai successivi commi.

Il patrimonio edilizio di cui al precedente punto II è classificato (vedi tavole del RUE) secondo le seguenti tipologie:

Ar - Abitazione tradizionale rurale

As - Abitazione suburbana

Stf - Stalla tradizionale con fienile sovrastante

St - Stalletta tradizionale a un piano

Ft - Fienile tradizionale

Rt - Rustico tradizionale

Rs - Rustico o accessorio suburbano

Rn - Stalle, fienili e rustici agricoli recenti

P - Accessori superfetativi

N - Edifici recenti non agricoli





M - Allevamenti suinicoli

S - Serre

Silo- Silos

As = Abitazione suburbana

412.1. - Tipo di intervento. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le seguenti prescrizioni:

a) In caso di ricostruzione: - la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici di tipo Ar preesistenti; - l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

b) sia la ricostruzione che l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo punto 2.3, sono consentiti nel rispetto di una altezza non superiore a ml 9.50 e con un massimo di due piani abitabili.

2.2. - Destinazioni d'uso. Sono consentite le destinazioni abitative, nonché quelle direzionali limitatamente a studi professionali e attività culturali, ricreative e sanitarie.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio o di un alloggio e una attività di cui al precedente capoverso per ogni tipo Ar. La realizzazione di un numero superiore di alloggi è ammessa ove sia garantita una dimensione media degli stessi non inferiore a mq 80 di Su.

2.3. - Superfici utili. Gli interventi, anche in caso di ricostruzione, saranno consentiti nei limiti delle Superfici utili esistenti, applicando, per il dimensionamento delle superfici accessorie, il rapporto di un mezzo, come per i fabbricati AR. Esclusivamente per gli edifici non connessi all'esercizio dell'attività agricola, di cui al terzo comma della presente lettera H, sono consentiti:

a) l'ampliamento della SU esistente qualora, per l'intero edificio, essa non raggiunga i mq 120, e soltanto fino a raggiungere tale valore;

b) l'ampliamento della S.acc. esistente qualora il rapporto S.acc/Su sia inferiore al 60%, e soltanto fino a raggiungere tale valore.

Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente procedura sono identificati nel R.U.E. del comune di Torrile come "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinati dall'art. 26 delle N.T.A. del R.U.E.



**Spese di Gestione Condominiale**

Nessuno

**X** I seguenti:

**Millesimi Condomiali**

308,50/1000

**Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:**

Euro 500,00

**Esistenza spese straordinarie per opere deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:**

**X** Nessuna;

Come da delibera in data

.....

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

(elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Nessuna;

**X** Euro 2.795,46

Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

Non sussiste regolamento condominiale come specificato nelle comunicazioni con l'Amministratore di condominio Dott.ssa Zappavigna, tuttavia come specificato nell'atto di provenienza n. di rep. 52.958 redatto dal notaio Giorgio Chiari gli enti comuni del complesso edilizio in cui sussiste il bene oggetto di stima sono l'area scoperta comune (ad eccezione di quelle concesse in uso esclusivo), la recinzione e le varie condutture fognarie fino alla diramazione nelle singole unità che compongono il complesso.

Dati dell'Amministratore

**X** Nome dell'Amministratore di Condominio: Dott. Gian Carla Zappavigna

Indirizzo Via Bibiena, 24 – 43052 Colorno

Numero di telefono: 0521/313123

E-mail zappav01@giancarlazappavigna.191.it

Non reperiti.



**Eventuali Procedimenti Giudiziari relativi al bene pignorato**

Nessuno

I seguenti:

.....

**12. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

I beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Si;

No;

.....

**13. CREDITO FONDIARIO**

Nei confronti del creditore rispetto al mutuo

redatto dal Notaio Dott. Giorgio Chiari redatto in data 08/03/2011 n. di rep. 64.240 sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

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



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA PRODOTTA A CORREDO:

- 1) certificato di residenza e stato civile degli esecutati;
- 2) avviso di inizio operazioni peritali;
- 3) visura catastale attuale e storica (formato compressed);
- 4) estratto di mappa/planimetria catastale (formato compressed);
  - Visura per Soggetto Esecutato
  - Visura Storica per Immobile Foglio 28 Mappale 200 Sub. 9 (Abitazione)
  - Visura Storica per Immobile Foglio 28 Mappale 200 Sub. 13 (Autorimessa);
  - Visura Storica per Immobile Terreni Foglio 28 Mappale 221;
- 5) estratto di mappa/planimetria catastale (formato compressed);
  - Estratto di Mappa digitale scaricato dal sito dell' Agenzia delle Entrate;
  - Estratto di Mappa Catastale d' Impianto – Foglio 28 Mappale 36;
  - Elaborato Planimetrico/dimostrazione grafica Subalterni dell' Intero Edificio-Attuale;
  - Elaborato Planimetrico/dimostrazione grafica Subalterni dell' Intero Edificio-Storica;
  - Planimetria F.28 M. 200 Subalterno 9 (Abitazione con Accessori);
  - Planimetria F.28 M. 200 Subalterno 13 (Autorimessa);
  - Planimetria F.28 M. 200 Subalterno 9 (di riferimento per lo Stato Legittimo)
- 6) planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 7) documentazione fotografica esterna ed interna (formato compressed);
- 8) copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (formato compressed);
  - Concessione Edilizia n. 15.81;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/95;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5/95;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7/95;
  - Concessione Edilizia n. 30/96;
  - Concessione Edilizia n. 96/97;
  - Concessione Edilizia n. 49/99;
  - Concessione Edilizia n. 169/00;
  - Autorizzazione Edilizia n. 42/99;
  - Richiesta Abitabilità n. di prot. 11.450 NON definita;
  - Convenzione Edilizia n. 21.511;
  - Comunicazione Comune di Torrile che NON sussistono Titoli Edilizi a nome Esecutate;
- 9) certificato destinazione urbanistica (da allegare per i terreni);
- 10) ispezioni ipotecarie;
- 11) copia atto di provenienza n. di rep. 52.958;
- 12) copia atto di provenienza n. di rep. 43.770;
- 13) Ricerca presso Agenzia Entrate copia eventuale contratto di locazione;
- 14) documentazione relativa alla gestione condominiale in cui sussiste il bene pignorato;
- 15) Schema Sintetico Descrittivo del Cespite (modulo A);
- 16) Stralcio R.U.E.
- 17) R.U.E. – Norme Tecniche d' Attuazione – Artt. 22 e 26
- 18) Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 19) Attestazione Invio Copia Perizia Debitore (allegata all' originale della perizia);
- 20) Attestazione Invio Copia Perizia Creditore (allegata all' originale della perizia);

