



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 93/2023

GIUDICE DOTT. DI CARLUCCIO SALVATORE

ESECUTATO: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: .

CONSULENTE TECNICO: MUSSI GEOMETRA DAVIDE

nominato con provvedimento in data 15/03/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 02/05/2024



INDICE	
CONTROLLI PRELIMINARI	PAG. 3
1 - GENERALITA DELL'ESECUTATO	PAG. 4
2 - RECAPITI	PAG. 4
LOTTO 1	PAG. 4
2 - SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE	PAG. 4
3 - COSTRUZIONI INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 02 SETTEMBRE 1967	PAG. 5
4 - NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001	PAG. 5
5 - TERRENI	PAG. 9
6 - CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO	PAG. 9
7 - PROPRIETA' DEL BENE E MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'	PAG. 10
8. PROVENIENZA VENTENNALE	
a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	PAG. 10
b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)	
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	PAG. 12
10. FORMAZIONE LOTTI	PAG. 19
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	PAG. 19
12. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	PAG. 22
13. CREDITO FONDIARIO	PAG. 22
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA PRODOTTA A CORREDO	PAG. 23



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 500/1000 in regime di separazione dei beni

Regime patrimoniale: Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni

2.RECAPITI:

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

Non Reperiti.

LOTTO 1

BENI IN COMUNE DI TRAVERSETOLO (Provincia di Parma), LOCALITA' CASTIONE DE' BARATTI STRADA DEI BARATTI n.c. 8

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Abitazione Civile, elevata di n. 2 piani fuori terra, con annessi locali accessori, fabbricato accessorio indipendente elevato di n. 2 piani fuori terra ed area cortilizia di pertinenza.

Estremi Catastali:

Consistenza Catastale Abitazione Civile: Foglio 54 Mappale 131: n. 8,00 Vani

Consistenza Catastale Deposito (Ex Fienile): Foglio 54 Mappale 434: 55,00 Mq.

I Fabbricati e l'annessa area nel complesso confinano: a nord con altra ditta; a est con altra ditta; a sud con altra ditta e con strada comunale (Strada dei Baratti); a ovest con altra ditta

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

Il bene è stato pignorato nella sua interezza ed è in proprietà unica del Signor

per le rispettive quote di proprietà pari a 500/1000 ciascuno.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

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



Abitazione Civile, elevata di n. 2 piani fuori terra, con annessi locali accessori, fabbricato accessorio indipendente elevato di n. 2 piani fuori terra ed area cortilizia di pertinenza.

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;

L'edificio oggetto della presente 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.

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

L'edificio oggetto della presente 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.

Si è constatato che il bene oggetto di stima ha avuto un processo di trasformazione catastale da Rurale a Civile, mediante Tipo Mappale n. 239001 del 09/01/2001. Pertanto si desume che l'edificio è un fabbricato colonico, realizzato molto probabilmente prima della Legge Fondamentale dell'urbanistica n. 1.150/1942.

Da una ricerca presso gli archivi urbanistici del comune di Traversetolo sono state eseguite opere edilizie successivamente alla data di costruzione originale.

Con Nulla Osta n. 38/1968 rilasciato dal comune di Traversetolo in data 18/07/1968 si autorizzava la Sistemazione e Sopraelevazione dell'Edificio Colonico Residenziale con rifacimento dei solai interni, della copertura in legno, della scala di collegamento interna, redistribuzione interna con rifacimento di pavimenti, rivestimenti e intonaci.



Successivamente si avallavano Opere di Manutenzione Straordinaria al Fabbricato Accessorio ad Uso Deposito (Ex Fienile) con Autorizzazione Edilizia n. 1.776/89 rilasciata in data 24/02/1989 con rifacimento del Manto di Copertura e opere di riparazione ad alcune travature lignee e di parte delle murature in elevazione.

Poi, si consentivano opere Manutenzione Straordinaria al Fabbricato Principale ad Uso Residenziale con Autorizzazione Edilizia n. 2.275/90 rilasciata in data 20/03/1990 con l'Esecuzione di Impianto Termico interno ed installazione di caldaia e relativi radiatori, di cui non è stato trovato il certificato di conformità dell'impianto presso gli archivi urbanistici del comune di Traversetolo.

Successivamente si dava la facoltà di ulteriori opere di Manutenzione Straordinaria al Fabbricato Principale ad Uso Residenziale con Autorizzazione Edilizia n. 220/2002 rilasciata in data 10/12/2002 con rifacimento del manto di copertura, rifacimento dei pavimenti e rivestimenti, degli impianti tecnici, dei serramenti interni ed esterni, rimozione dell'intonaco esterno e stuccatura a faccia vista dei muri in sassi e tinteggio delle rimanenti pareti, rifacimento degli intonaci interni con stuccatura di alcune porzioni in mattoni faccia vista e rifacimento delle rete degli scarichi.

Non sono state riscontrate Abitabilità rilasciate dal comune di Traversetolo né depositi dei certificati di conformità degli impianti (ad eccezione di quello elettrico effettuato per l'Autorizzazione Edilizia n. 220/2002). Il rilascio di Abitabilità sarebbe stato necessario, vista l'entità delle opere realizzate, per il Nulla Osta n. 38/1968, mentre i depositi delle certificazioni degli impianti sarebbero previsti per le Autorizzazioni Edilizie n. 2.275/90 e n. 220/2002.

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 1bis della L.R. 23/2004, ritenute Tolleranze Costruttive, di seguito riportate:

- Mancata Realizzazione di Balcone al Primo Piano e delle relative porte finestre sul Lato Sud, previsto dal Nulla Osta n. 38/1968 ma NON eseguito come dimostra lo Stato Precedente (Stato Attuale) evidenziato nel Titolo Edilizio;
- Mancato Spostamento dell'apertura finestrata a servizio della Cucina (di fatto Tinello) sul lato Sud dell'edificio, previsto dal Nulla Osta n. 38/1968 ma NON eseguito come dimostra lo Stato Precedente (Stato Attuale) evidenziato nel Titolo Edilizio;
- Mancata Realizzazione di Finestra a servizio del Vano Scale, previsto dal Nulla Osta n. 38/1968 ma NON eseguito come dimostra lo Stato Precedente (Stato Attuale) evidenziato nel Titolo Edilizio;



- Si ritiene, inoltre, che il rifacimento della Copertura NON è stato eseguito o effettuato solo in parte, si evidenzia, infatti, che il tetto attualmente è costituito da un salto di quota mentre nel Titolo Edilizio è lineare. Le altezze interne nette interpiano erano state dichiarate in Ml. 2,50, mentre le misure rilevate in fase di sopralluogo evidenziano al Piano Terra Ml. circa 2,20 e al Piano Primo, una zona con Ml. 2,25 circa ed una zona mansardata con altezza al colmo circa 3,00 Ml. e in gronda circa 1,70 Ml. Pertanto si ritiene che in fase di esecuzione dei lavori del Titolo Edilizio (Nulla Osta n. 38/1968) siano stati rifatti i solai a quote diverse da quelle dichiarate ma che il Tetto, almeno nella parte mansardata, NON sia stato realizzato.
- Mancata Realizzazione di apertura finestrata prevista al Piano Primo a servizio della Camera sul lato Est, prevista dal Nulla Osta n. 38/1968 ma NON eseguita come dimostra lo Stato Precedente (Stato Attuale) evidenziato nel Titolo Edilizio;
- Mancata Realizzazione di alcuni muri perimetrali sul Lato Est, a Piano Primo sul Lato Sud e nella zona del vano scale sul Lato Ovest di spessore circa 25,00 cm., si denota che in alcuni casi sono stati rappresentati di tale spessore anche allo Stato Precedente (Stato Attuale) i Lavori. Tuttavia si ritiene un errore progettuale in quanto viene specificatamente menzionato in relazione tecnica che i lavori comprenderanno il rifacimento di tali muri con mattoni doppio UNI spessore due teste (appunto 25,00 cm.), quindi lo Stato Precedente i Lavori, vista anche la tipologia dell'Edificio in esame, è opinione che avesse della muratura mista pietra laterizio con spessori da 50/60 cm. e che tale intervento NON sia stato eseguito. La Planimetria di progetto, inoltre, evidenzia un errore evidente di misura tra il muro di spina centrale e quello perimetrale sul lato Sud tra Piano Terra e Primo Piano dichiarato in Ml. 4,00 anche se gli spessori dei muri sono differenti;

Tali opere, previste dal Nulla Osta n. 38/1968, si ritengono NON realizzate nel corso dei lavori o considerati errori progettuali, come si evince dallo Stato Attuale dello stesso Titolo Edilizio, pertanto si ritiene possano rientrare nelle Tolleranze Costruttive di cui all'art. 19bis comma 1-bis della L.R. 23/2004, in quanto non pregiudicano l'agibilità dell'immobile, non comportano violazione della disciplina dell'attività edilizia in quanto mai realizzate.

Vi sono altre difformità che possono essere autorizzate con deposito di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004, relative alla dissimile altezza interpiano dei solai intermedi (si ricorda in questo caso che il Decreto Ministeriale sui requisiti igienico sanitari che prevedono



altezze dei locali di Ml. 2,70 è andato in vigore il 05/07/1975 e l'esecuzione delle citate opere si è realizzato intorno al 1968), con conseguente diverso dimensionamento del Servizio Igienico (più ampio rispetto a quanto progettato per la creazione di un pezzo di solaio intermedio aggiuntivo), una differente esecuzione della scala di collegamento interna e del muro centrale che la sostiene in separazione con Cucina e Camera a Piano Primo (eseguito di spessore circa 20,00 cm. anziché, come da Progetto Autorizzato circa 35,00 cm.), creazione di Cucina in sostituzione del locale denominato "Stanza" generica e di Tinello in sostituzione della dichiarata Cucina, realizzazione di muratura di spina centrale tra l'Ingresso e il Disimpegno del Vano Scale di spessore circa 60,00 cm., spostamento dell'apertura d'accesso tra Tinello e Cucina.

Di conseguenza si ritiene congruo, per la regolarizzazione delle sopra menzionate opere difformi presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004, considerando che le difformità riscontrate sono state eseguite, in parte, su parti strutturali dell'edificio, con pagamento di oblazione, dovuta al comune di Traversetolo, pari a 2.000,00 Euro, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera a) della L.R. n. 23/2004, tenendo in considerazione che tali opere non hanno provocato né un variazione delle superfici utili esistenti né un incremento di valore dell'unità immobiliare in oggetto. Considerato che le opere in difformità sono state ultimate, si stima intorno alla fine degli anni '60, poiché sembra evidente che sono state apportate modifiche al progetto di cui al Nulla Osta n. 38/1968 e che la documentazione fotografica all'interno dell'Autorizzazione Edilizia n. 2.275/90 rivela che l'edificio si trova alle condizioni odierne, quindi, prima dell'entrata in Vigore delle Norme Tecniche delle Costruzioni del 2005 e del 2008 e delle Classificazioni Sismiche del 23/10/2005, occorrerà, quindi, una relazione che asseveri il rispetto delle Norme Tecniche delle Costruzioni vigenti al momento della realizzazione delle difformità riscontrate.

Si ritiene, poi, che l'Immobile necessiti di Abitabilità dato che il Nulla Osta n. 38/1968 ha modificato in modo sostanziale il Fabbricato Originale. Pertanto si tenga in considerazione la presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità con allegati un Certificato di Idoneità Statica dell'edificio (come anzi detto), considerando che di fatto è stato concluso alla fine degli '60, i Certificati di Conformità o di Rispondenza degli Impianti e Attestato di Prestazione Energetica.

Considerato che occorrerà effettuare la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, ai sensi dell'art. 17 comma 3 della L.R. 23/2004, asseverando la conformità delle opere eseguite con le normative tecniche delle costruzioni vigenti al momento della realizzazione



delle stesse, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 19/2008, versando la Sanzione Pecuniaria dovuta al comune di Traversetolo, successivamente depositare Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, reperendo le certificazioni di conformità degli impianti tecnici da Installatori Abilitati, si ritiene che i costi approssimativi per la regolarizzazione degli edifici siano i seguenti:

- Redazione e presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, compreso competenze tecniche, diritti di segreteria e sanzione comunale.
Euro 5.000,00
 - Redazione e presentazione di S.C.C.E.A., compreso competenze tecniche, Certificato di Idoneità Statica, diritti di segreteria e il reperimento dei certificati di conformità degli impianti da installatori abilitati
Euro 4.000,00
 - Variazione Catastale necessaria, compreso competenze tecniche e diritti di segreteria;
Euro 500,00
- Totale costi di regolarizzazione Euro 9.500,00

5. TERRENI

I beni pignorati riguardano Terreni

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

No;

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:

Come anzidetto il compendio immobiliare ha subito un processo di trasformazione da Rurale a Civile mediante, prima Tipo Mappale n. 239001 del 09/01/2001, successivo Accatastamento n. 77961 del 19/04/2002.

Variazioni Catastali effettuate:

Non si evidenziano 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, 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 eseguita 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 del Signor [REDACTED]

[REDACTED] per le rispettive quote di proprietà pari a 500/1000 ciascuno.

8. PROVENIENZA VENTENNALE

In data antecedente al ventennio quanto in oggetto apparteneva al [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per il titolo di proprietà pari 1/2 ciascuno in forza di successione per la morte del



Denuncia n. 19 del 15/01/1985, Volume 1.208, registrata in data 08/07/1985).

Successivamente i predetti

[REDACTED], che acquistava per il titolo di intera Proprietà mediante atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Giovanni Bergonzi in data 15/05/2002 n. di rep. 538.779, trascritto a Parma il 07/06/2002 al n. 7.720 del reg. part.

Poi, il predetto

[REDACTED], che acquistavano per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, mediante atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Alfredo D'Antonio in data 24/02/2003 n. di rep. 28.945, trascritto a Parma il 26/02/2003 al n. 3.520 del 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:

L'edificio oggetto di stima è parte del patrimonio rurale del comune di Traversetolo, anche se non è considerato un edificio di particolare rilevanza da un punto di vista architettonico-storico e testimoniale. Di seguito la disciplina urbanistica reperita che lo contraddistingue tuttavia tenendo in considerazione che il comune di Traversetolo ha in corso di approvazione il nuovo PUG, anche se ciò che riguarda il bene oggetto di stima non subirà considerevoli variazioni.

Il P.S.C. del comune di Traversetolo identifica il bene oggetto di stima e il lotto nel quale inserito come "centro storico e i nuclei rurali di antico insediamento" (Art. 4.2 del P.S.C.). Nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento, ai sensi della L.R.20/2000: è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto saranno regolamentate dal RUE in modo da non alterare in misura rilevante i caratteri che conformano l'insediamento storico, non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non



possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi poichè destinati ad usi urbani o collettivi nonche quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. Il R.U.E. del comune di Traversetolo identifica il bene oggetto di stima e il lotto nel quale inserito come "Nuclei rurali di antico insediamento" (Art. 7.8 del R.U.E.). Costituiscono i nuclei rurali di antico insediamento i tessuti di antica formazione di matrice rurale che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. I progetti di intervento devono concorrere al recupero ambientale e funzionale dei siti e devono rappresentare gli interventi più opportuni alla risoluzione delle problematiche dell'intera unità edilizia con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla soluzione di eventuali deficit di dotazione di servizi accessori o autorimesse, di organizzazione razionale di spazi aperti comuni. Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui agli artt.7.9 e 7.10 del R.U.E., nel rispetto degli usi ammessi di cui all'art.7.8.2 del R.U.E., sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE), nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 6 art. 7.8.1 del R.U.E.; ampliamento (AM) al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti, o per la realizzazione delle autorimesse nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi comma 2, 3, 4, e 5 art. 7.8.1 del R.U.E.; nuova costruzione (NC) al solo fine di dotare le unità abitative esistenti di autorimesse, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 4 e 5 art. 7.8.1 del R.U.E.; demolizione (D) e ricostruzione (RI), nel solo caso di edifici fatiscenti e non recuperabili attraverso interventi manutentivi e conservativi, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 3, 4 e 7 art. 7.8.1. del R.U.E.; cambio d'uso (CD) sempre ammesso nel rispetto di quanto previsto all'art. 7.8.2. del R.U.E.

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

1. Ipoteca Volontaria derivante da mutuo fondiario a favore di _____, concesso con Atto di Mutuo n. di repertorio 28.946 del 24/02/2003 trascritta a Parma il 26/02/2003 al n. 816 r.p.;
 - Ipoteca Rinnovata in data 07/11/2022 al n. 4.235 r.p.;
2. Pignoramento Immobili del Tribunale di Parma n. di repertorio 2.839 del 05/07/2023 trascritta a Parma il 19/07/2023 al n. 11.503 r.p.;

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il bene oggetto di stima si trova in un piccolo nucleo abitativo della località di Castione de' Baratti, distante circa 5,00 km. dal centro urbano di Traversetolo e circa 6,00 km. dal centro urbano di Neviano degli Arduini. In zona non sono stati riscontrati particolari servizi.



Servito da mezzi Pubblici.

Non servito da mezzi Pubblici.

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Abitazione Civile, elevata di n. 2 piani fuori terra, con annessi locali accessori, fabbricato accessorio indipendente elevato di n. 2 piani fuori terra ed area cortilizia di pertinenza.

Superficie commerciale:

Mq. 174,00

Composizione interna:

Abitazione Civile composta al Piano Terra (Rialzato) da Ingresso, Tinello, Cucina, Disimpegno, Cucina, Ripostiglio e al Piano Primo da n. 3 Camere, Bagno e Disimpegno. Completa la proprietà n. 3 locali ad uso Cantina al Piano Seminterrato, Fabbricato accessorio indipendente elevato di n. 2 piani fuori terra, composto da locali ad Uso Deposito (Ex Fienile) ed area cortilizia di pertinenza.

Accessi:

L'accesso Pedonale e Carrabile sono garantiti da Cancelli d'Ingresso Carrabile e Pedonale posti entrambi su Strada Comunale (Strada dei Baratti).

Condizioni di Manutenzione:

Mediocre

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

1. Murature perimetrali in elevazione del corpo principale (Abitazione Civile) in muratura tradizionale di laterizio, solai in latero cemento e Copertura in legno a due falde inclinate e manto di copertura in coppi. Si evincono infiltrazioni d'acqua dalla canna fumaria;





2. Murature perimetrali in elevazione del corpo secondario accessorio (Deposito – Ex Fienile) in muratura tradizionale mista di pietra e laterizio, solai in legno e Copertura in legno a due falde inclinate e manto di copertura in coppi;



3. Facciate esterne corpo principale solo intonacate;



4. Facciate esterne corpo secondario accessorio in parte solo intonacate e in parte al grezzo;



5. Pavimenti interni corpo principale in marmette, Bagno in ceramica;



6. Pavimenti interni corpo secondario al grezzo;



7. Infissi corpo principale in legno con vetro singolo e persiane in legno, porte interne in legno;



8. Pareti interne corpo principale intonacate e tinteggiate, si evincono macchie di umidità su alcune finiture, causate probabilmente da infiltrazioni da canna fumaria; al Piano Seminterrato pareti al grezzo;





9. Pareti interne corpo secondario al grezzo;



10. Rivestimenti Bagno e Cucina, nel corpo principale, in ceramica;



Impianti:

- termico: Autonomo con Caldaia a Gas Metano e Radiatori in ghisa (breve descrizione);
- X** Evidentemente non a norma;
- elettrico: sottotraccia (breve descrizione);



□ Evidentemente non a norma, Si specifica che è stato reperito certificato di conformità impianto elettrico secondo la Legge 46/90, tuttavia si ritiene occorra una verifica attuale della conformità e sicurezza degli impianti, anche ai sensi del D.M. 37/2008;

Si è reperita, con l'apporto di misurazioni ottenute direttamente sul posto integrate dal supporto della planimetria catastale, la superficie commerciale dell'unità oggetto di valutazione comprensiva di muri in mq. 174,00 così ottenuta:

1. Mq. Lordi dei vani abitativi a Piano Terra e Piano Primo, -	127,00 x 100% =	127,00
2. Mq. Lordi Accessori al Piano Seminterrato con accesso indiretto da Area Cortilizia di Pertinenza	64,00 x 25% =	16,00
3. Mq. Lordi del corpo secondario accessorio (Deposito - Ex Fienile), sviluppato a Piano Terra e Primo con accesso indiretto da Area Cortilizia di Pertinenza -	64,00 x 25% =	16,00
4. Mq. Lordi Area Cortilizia di Pertinenza (Mappale 131 di Mq. 295,00 a cui dedurre l'area di sedime dell'edificio), fino a concorrere l'entità dei vani abitativi -	127,00 x 10% =	12,70
5. Mq. Lordi Area Cortilizia di Pertinenza (Mappale 131 di Mq. 295,00 a cui dedurre l'area di sedime dell'edificio), oltre l'entità dei vani abitativi -	104,00 x 2% =	2,08
7. Mq. Commerciali Totali -	173,78 -	
	arrotondati 174,00 Mq.	

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, ex fabbricato colonico realizzato antecedentemente al 1942 poi ristrutturato parzialmente nelle parti strutturali nel 1958 e successivamente, con ulteriori interventi edilizi interni, fino al 2002 anche se si riscontra che alcuni interventi dichiarati non sono stati realizzati, esaminato che il bene in oggetto è stato trovato in mediocri condizioni riscontrando anche infiltrazioni d'acqua dal manto di copertura e in particolare dalla canna fumaria, 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 550,00 Euro/mq.



Valore Commerciale = 174,00 Mq. x 550,00 Euro/mq. = 95.700,00 Euro

Il valore commerciale così ottenuto è di 95.700,00 Euro a cui si ritiene di applicare un abbattimento forfettario dovuto a vincoli e oneri giuridici non eliminabili del 20%.

Valore Venale ottenuto:	95.700,00 Euro
A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:	9.500,00 Euro
Abbattimento forfettario: 95.700,00 x 20%	19.140,00 Euro
Totale:	67.060,00 Euro

Indicazione del Valore Finale del Bene

Si propone prezzo base d'asta arrotondato al primo migliaio di Euro **67.000,00 Euro**

10. FORMAZIONE LOTTI

Formazione Lotti

Si;

No;

Il bene è stato pignorato nella sua interezza ed è in proprietà unica del Signor [REDACTED]
[REDACTED] per le rispettive quote di proprietà pari a 500/1000 ciascuno.

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

X I seguenti:

L'edificio oggetto di stima è parte del patrimonio rurale del comune di Traversetolo, anche se non è considerato un edificio di particolare rilevanza da un punto di vista architettonico-storico e testimoniale. Di seguito la disciplina urbanistica reperita che lo contraddistingue tuttavia tenendo in considerazione che il comune di Traversetolo ha in corso di approvazione il nuovo PUG, anche se ciò che riguarda il bene oggetto di stima non subirà considerevoli variazioni.

Il P.S.C. del comune di Traversetolo identifica il bene oggetto di stima e il lotto nel quale inserito come "centro storico e i nuclei rurali di antico insediamento" (Art. 4.2 del P.S.C.). Nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento, ai sensi della L.R.20/2000: è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto saranno regolamentate dal RUE in modo da non alterare in misura rilevante i caratteri che conformano l'insediamento storico, non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi poichè destinati ad usi urbani o collettivi nonche quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. Il R.U.E. del comune di Traversetolo identifica il bene oggetto di stima e il lotto nel quale inserito come "Nuclei rurali di antico insediamento" (Art. 7.8 del R.U.E.). Costituiscono i nuclei rurali di antico insediamento i tessuti di antica formazione di matrice rurale che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. I progetti di intervento devono



concorrere al recupero ambientale e funzionale dei siti e devono rappresentare gli interventi più opportuni alla risoluzione delle problematiche dell'intera unità edilizia con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla soluzione di eventuali deficit di dotazione di servizi accessori o autorimesse, di organizzazione razionale di spazi aperti comuni. Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui agli artt.7.9 e 7.10 del R.U.E., nel rispetto degli usi ammessi di cui all'art.7.8.2 del R.U.E., sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE), nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 6 art. 7.8.1 del R.U.E.; ampliamento (AM) al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti, o per la realizzazione delle autorimesse nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi comma 2, 3, 4, e 5 art. 7.8.1 del R.U.E.; nuova costruzione (NC) al solo fine di dotare le unità abitative esistenti di autorimesse, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 4 e 5 art. 7.8.1 del R.U.E.; demolizione (D) e ricostruzione (RI), nel solo caso di edifici fatiscenti e non recuperabili attraverso interventi manutentivi e conservativi, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 3, 4 e 7 art. 7.8.1. del R.U.E.; cambio d'uso (CD) sempre ammesso nel rispetto di quanto previsto all'art. 7.8.2. del R.U.E.

Spese di Gestione Condominiale

Nessuno in quanto si tratta di abitazione civile indipendente

I seguenti:

Millesimi Condominiali

.....

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Euro.....

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

Nessuna;

Come da delibera in data

.....

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

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

Nessuna;

Euro.....



Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

.....

Dati dell'Amministratore

Nome dell'Amministratore di Condominio:.....

Indirizzo.....Numero di telefono.....

E-mail.....

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 Alfredo d'Antonio redatto in data 24/02/2003 n. di rep. 28.946 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);
 - Visura per Soggetto Esecutati;
 - Visura Storica per Immobile Foglio 54 Mappale 131 (Abitazione)
 - Visura Storica per Immobile Foglio 54 Mappale 434 (Deposito – Ex Fienile);
 - Visura Storica per Immobile Terreni Foglio 54 Mappale 131;
- 4) 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 5 Mappale 131;
 - Planimetria F.54 M. 131 (Abitazione con Accessori);
 - Planimetria F.54 M. 434 (Deposito – Ex Fienile);
- 5) planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 6) documentazione fotografica esterna ed interna (formato compressed);
- 7) copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (formato compressed);
 - Nulla Osta n. 38/1968
 - Autorizzazione Edilizia n. 1.776/89
 - Autorizzazione Edilizia n. 2.275/90
 - Autorizzazione Edilizia n. 220/2002
- 8) ispezioni ipotecarie;
- 9) copia atto di provenienza n. di rep. 28.945;
- 10) Schema Sintetico Descrittivo del Cespite (modulo A);
- 11) Stralcio R.U.E. – Nuclei Rurali comune di Traversetolo
- 12) R.U.E. – Norme Tecniche d’Attuazione Art. 7.8
- 13) Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 14) Attestazione Invio Copia Perizia Debitore (allegata all’originale della perizia);
- 15) Attestazione Invio Copia Perizia Creditore (allegata all’originale della perizia);

