

# Geom. Catia Bonati

Via G. Deledda 4 loc. Bogolese 43058 Sorbolo Mezzani PR  
cell/sms/wa 3395445536  
e-mail studio@catiabonati.it – pec catia.bonati@geopec.it  
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.I VA 02663870349  
Albo Geometri di Parma n.1852  
Albo C.T.U. Tribunale di Parma n.300

Tribunale Ordinario di Parma.

Rito: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: 97/2024

Giudice: Di Carluccio Salvatore

Parti:

Debitore:

## RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

### PREMESSA

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, è stata nominata in data 10/10/2024 esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe, come da verbale e cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati nell' "ALLEGATO A al conferimento dell'incarico".

### ADEMPIMENTI INIZIALI

È stato comunicato l'incarico ricevuto al creditore ed al debitore esecutato, con data e luogo dell'inizio delle operazioni peritali concordata dal custode IVG.

### CONTROLLO PRELIMINARE

Si è provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento, la certificazione notarile sostitutiva e la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., verificando a seguito di visure presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria RR.II per verificarne la completezza e idoneità dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento.

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- la certificazione ipocatastale risale sino ad un atto di acquisto od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, oltre che "*per giusti e legittimi titoli e per possesso continuato per periodo comunque utile al verificarsi dell'usucapione*".
- i dati catastali attuali degli immobili pignorati risultano indicati nella suddetta certificazione.

### DEBITORE ESECUTATO - DITTA PROPRIETARIA – DIRITTI – QUOTE

## **SOPRALLUOGO**

È stato effettuato il sopralluogo in data 20/10/2024, con piena collaborazione dell'esecutato.

È stata esaminata la consistenza e l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, per verificare la corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale; è stato accertato lo stato di conservazione ed acquisiti gli elementi necessari per la descrizione e valutazione, verificato lo stato di occupazione, eseguiti rilievi metrici e scattata idonea documentazione fotografica.

## **OGGETTO**

Complesso immobiliare costituito da edificio con abitazione, costituita dalla fusione di 5 abitazioni con accessori ed area esterna a prato, oltre ad appezzamenti di terreno.

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Dall'atto di pignoramento risulta:

*"A) Immobili siti in Comune di Tornolo, località Pontestrambo, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tornolo, come segue:*

- foglio 65, mappale 461 sub 1 graffato al mappale 460 sub 1, categoria C/2, classe 1, mq. 18;
- foglio 65, mappale 420 sub 5 graffato ai mappali 422 sub 10, 421 sub 2, 60 sub 1, 462 sub 3, 7 sub 18 e 423 sub 10, categoria A/3, classe 3, vani 20;

*B) Appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Tornolo come segue:*

- foglio 65 mappale 4, seminativo, classe 2, di ha. 0.12.50;
- foglio 65 mappale 5, seminativo, classe 2, di ha. 0.04.60;
- foglio 65 mappale 377, seminativo, classe 2, di ha. 0.05.10..."

## **COERENZE**

Il complesso immobiliare, costituito da abitazione, deposito e terreni, confina nell'insieme:

a nord con fiume Taro, ad est con mappale 6 di terzi, a sud con mappale 46 di terzi, ad ovest con mappale 3 di terzi.

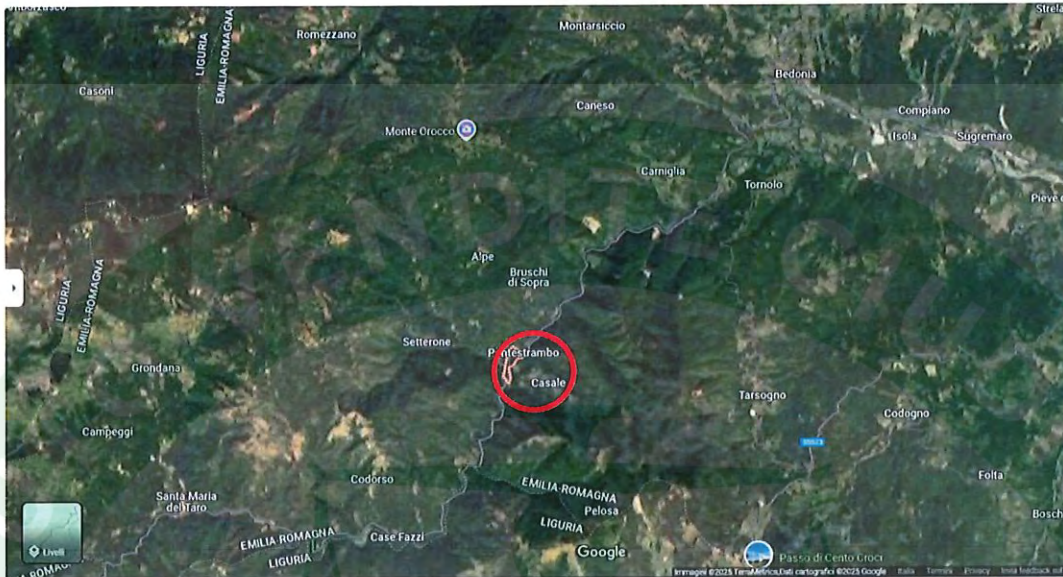
## **LOCALIZZAZIONE**

Provincia di Parma, Comune di Tornolo, località Pontestrambo n.19.

## **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La frazione Pontestrambo, consiste in un piccolo agglomerato di fabbricati, con alcune case per vacanze estive, altre fatiscenti e abbandonate ed attività chiuse (ex osteria); è priva di servizi, se non una linea pubblica giornaliera di bus extraurbano. Dista circa 6 km dal paese di Tornolo, sede municipale di cui fa parte, fornito di servizi pubblici ed infrastrutture. Sorge a circa 590 metri sul livello del mare, in alta val Taro, nota per percorsi di escursionismo e mountain bike, e fiume con i punti di interesse canoistico. Il complesso immobiliare in oggetto è posto in prossimità della strada provinciale 359R (Salsomaggiore-Bardi) che lo collega, da una parte a 10 km con il paese di Santa Maria del Taro quindi con il confine ligure, mentre dall'altra ad 11 km con il paese di Bedonia ove sono ubicati servizi ed attività commerciali. Si trova ad un'ora sia da Parma, che dal mar ligure Chiavari e Lavagna.

La zona non risulta particolarmente ambita sul mercato immobiliare, ma potrebbe rispondere alle richieste del mercato immobiliare di fascia molto bassa o per case vacanze.



## AGENZIA DEL TERRITORIO

### CATASTO FABBRICATI

Attualmente gli edifici risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Parma, Comune di Tornolo, al foglio 65:

**A – ABITAZIONE** – mappale 420 sub.5 graffato ai mappali 422 sub.10, mappale 421 sub.2, mappale 60 sub.1, mappale 462 sub.3, mappale 7 sub.18, mappale 423 sub.10

Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 20,0 vani – Superficie Catastale Totale: 506 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 485 m<sup>2</sup> - Rendita euro 867,65 – Località Pontestrambo n. sn – Piano T. *Deriva da:*

- *variazione nel classamento del 01/03/2018 pratica n.pr0027403 in atti dal 01/03/2018 variazione di classamento (n. 10387.1/2018)*

- *fusione del 12/04/2017 pratica n. pr0048926 in atti dal 13/04/2017 fusione (n. 16214.1/2017)*

*(immobili soppressi, originari dei precedenti: foglio 65, particella 7 subalterno 7; particella 7 subalterno 11; particella 7 subalterno 12; particella 7 subalterno 13; particella 7 subalterno 16; particella 7 subalterno 17; particella 60; particella 420 subalterno 3; particella 420 subalterno 4; particella 421 subalterno 1; particella 422 subalterno 8; particella 422 subalterno 9; particella 423 subalterno 8; particella 423 subalterno 9; particella 460; particella 461; particella 462 subalterno 1; particella 462 subalterno 2).*

**B) – DEPOSITO** – mappale 461 sub.1 graffato al mappale 460 sub.1

Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 18 m<sup>2</sup> - Superficie Catastale Totale: 37 m<sup>2</sup> - Rendita euro 37,18 – Località Pontestrambo n. sn – Piano T. *Deriva da:*

- *variazione nel classamento del 01/03/2018 pratica n. pr0027402 in atti dal 01/03/2018 variazione di classamento (n. 10386.1/2018)*

- *fusione del 12/04/2017 pratica n. pr0048926 in atti dal 13/04/2017 fusione (n. 16214.1/2017)*

*(immobili soppressi, originari dei precedenti: foglio 65, particella 7 subalterno 7; particella 7 subalterno 11; particella 7 subalterno 12; particella 7 subalterno 13; particella 7 subalterno 16; particella 7 subalterno 17; particella 60; particella 420 subalterno 3; particella 420 subalterno 4; particella 421 subalterno 1; particella 422 subalterno 8; particella 422 subalterno 9; particella 423 subalterno 8; particella 423 subalterno 9; particella 460; particella 461; particella 462 subalterno 1; particella 462 subalterno 2).*

## INTESTAZIONE CATASTO FABBRICATI

### CONFORMITÀ CATASTALE

Esistono alcune difformità fra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali, inerente variazioni interne di porte e pareti, disposizione scala e destinazioni d'uso dei locali, e probabili errori grafici.

Non risulta accatastato il fabbricatello per forno.

### CATASTO TERRENI

I fabbricati corrispondono al Catasto Terreni della Provincia di Parma, Comune di Tornolo, foglio 65:

#### A - ABITAZIONE

**mappale 7** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.03.00 = mq 300,00

*Deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 11/06/1986 (n. 882).*

**mappale 60** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.00.37 = mq 37,00

*Deriva da Tipo Mappale del 11/11/2010 Pratica n. PR0262319 in atti dal 11/11/2010*

*presentato il 10/11/2010 (n. 262319.1/2010).*

**mappale 420** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.00.10 = mq 10,00

*Deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/07/1982 in atti dal 19/06/1995 TM 513/82 (n. 513.1/1982).*

**mappale 421** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.00.10 = mq 10,00

*Deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 11/06/1986 (n. 882).*

**mappale 422** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.00.15 = mq 15,00

*Deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/07/1982 in atti dal 19/06/1995 TM 513/82 (n. 513.1/1982).*

**mappale 423** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.00.16 = mq 16,00

*Deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/07/1982 in atti dal 19/06/1995 TM 513/82 (n. 513.1/1982).*

**mappale 462** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.00.05 = mq 5,00

*Deriva da Tipo Mappale del 11/11/2010 Pratica n. PR0262319 in atti dal 11/11/2010*

*presentato il 10/11/2010 (n. 262319.1/2010)*

#### B - DEPOSITO

**mappale 460** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.01.35 = mq 135,00

*Deriva da Tipo Mappale del 11/11/2010 Pratica n. PR0262320 in atti dal*

*11/11/2010 presentato il 10/11/2010 (n. 262320.1/2010).*

**mappale 461** – Qualità ENTE URBANO - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.00.08 = mq 8,00

*Deriva da Tipo Mappale del 11/11/2010 Pratica n. PR0262319 in atti dal*

*11/11/2010 presentato il 10/11/2010 (n. 262319.1/2010.)*

#### C – TERRENI

**mappale 4** - Qualità Seminativo - Classe 02 – Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.12.50 = mq 1.250,00

Reddito Dominicale euro 2,26, lire 4.375 - Reddito Agrario euro 4,20, lire 8.125.

*Deriva da Impianto meccanografico del 02/01/1976.*

**mappale 5** - Qualità Seminativo - Classe 02 - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.04.60 = mq 460,00

Reddito Dominicale euro 0,83, lire 1.610 - Reddito Agrario euro 1,54, lire 2.990.

*Deriva da Impianto meccanografico del 02/01/1976.*

**mappale 377** - Qualità Seminativo - Classe 02 - Superficie (m<sup>2</sup>) ha are ca 00.05.10 = mq 510,00

Reddito Dominicale euro 0,92, lire 1.785 - Reddito Agrario euro 1,71, lire 3.315.

*Impianto meccanografico del 02/01/1976.*

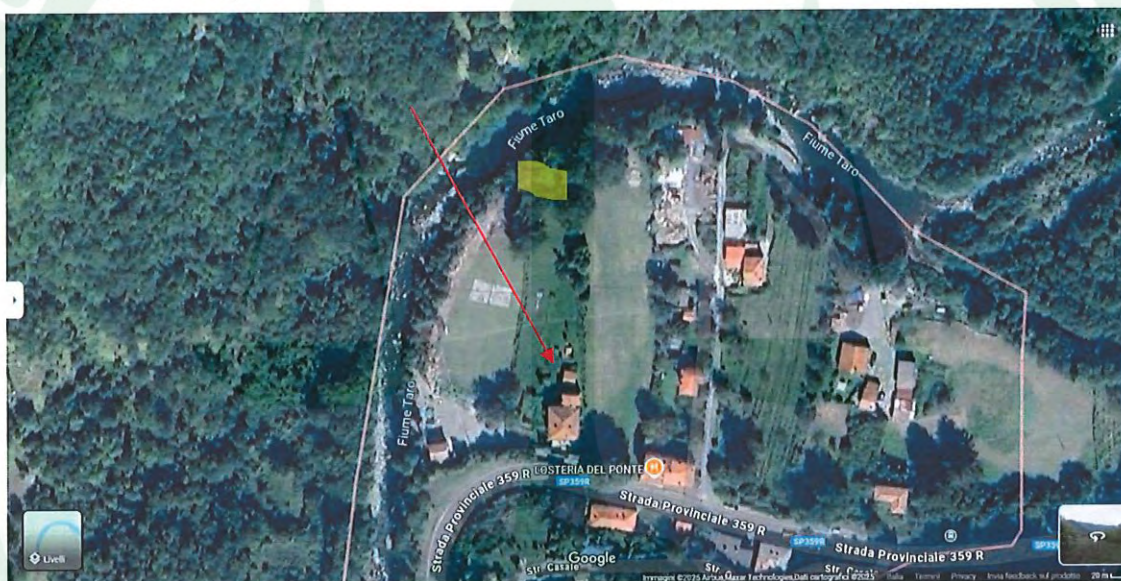
## INTESTAZIONE TERRENI

### CONFORMITÀ CATASTO TERRENI

Il fabbricatello per forno non risulta inserito in mappa.

### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

*Si precisa che la presente relazione non contempla indagini di tipo geologico, chimico e/o idraulico, né inerenti la regolarità degli impianti tecnologici e delle strutture portanti (che esulano dalle competenze della sottoscritta) ed esclude tutti i macchinari e gli impianti autonomi rispetto all'immobile. Per una più completa descrizione e dettaglio sullo stato degli immobili si rinvia alla documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo ed altra documentazione allegata.*



### EDIFICIO PRINCIPALE

Casa di abitazione costituita da due corpi di fabbricato e superfetazione;

elevata di tre piani, di cui uno ubicato sotto strada, con accesso principale dal piano terra sud tramite terrazzo. Al piano terra e primo locali di abitazione, al piano secondo (sottotetto) soffitte, ed la piano sottostrada cantine. Risulta edificata in data anteriore al 01/09/1967 (e al 02/01/1976 ), esistente all'impianto del catasto terreni. Deriva dalla fusione di 5 unità immobiliari di abitazione, cantine e soffitte. Strutture principali in elevazione miste in pietra e laterizio, solai tipo SAP, costituiti da travetti in laterizio armati in calcestruzzo; tetto a falde con orditura in legno e tavelloni in laterizio; copertura con tegole piane in laterizio, cornicione piano con tavelle verniciate, e parte in legno; lattoneria in rame.

Scala interna di collegamento dei piani in muratura con rivestimento in pietra, ultima rampa sottotetto in legno. Facciate con intonaco bugnato, esclusa facciata stradale sud, in parte a vista ed in parte tinteggiato. Aggetto balcone in c.a., parapetto in metallo, pavimento in gres. Cornici finestre tinteggiate bianche. Finestre con persiane in pvc , serramenti in pvc o legno, e vetro semplice; davanzali esterni e soglie in marmo. Porte esterne in metallo o legno. Terrazzo pt con pavimentazione in cotto. Recinzioni in rete metallica su fittoni.

### ABITAZIONE

Unità immobiliare di civile abitazione comprendente tutto l'edificio:

Piano terra, altezza interna m 2,70: ingresso e vano scala; taverna con lavanderia; soggiorno con wc; disimpegno con camera, cucina e wc; oltre a terrazzo ed area di pertinenza.

Piano primo, altezza interna m 2,80: vano scala; corridoio con balcone, due camere e wc; corridoio, due camere e wc; corridoio, due camere, ripostiglio (ex cucina) e wc.

Piano secondo sottotetto, altezza interna m 2,70: vano scala e tre locali soffitte.

Piano sottostrada, altezza interna m 2,30: vano scala e corridoi, n.5 cantine, legnaia, oltre a ripostiglio ed aree di pertinenza a prato.

L'unità immobiliare risulta di fatto invariata rispetto alle unità immobiliari che la costituivano, con destinazioni dei locali solo formalmente variate (locali cucina); elementi misti e finiture disomogenee, di varie epoche e stili. Pavimenti in ceramica di vari colori, dimensioni e posa, in scaglie di marmo di varie tipologie, e in gres; battiscopa il legno o assenti; scala interna in muratura, con pedate in pietra, corrimano e barriera metallica; rivestimenti in ceramica di varie tipologie nei bagni, angolo cottura ed ex cucine; bagni con water, alcuni bidet, lavandini/lavabo, vasca o doccia; tinteggio alle pareti e soffitti (alcuni con perlinato), con presenza di infiltrazioni e muffa; porte interne in legno e legno e vetro.

Impianti (da verificare funzionamento e conformità): elettrico, gas, idro-sanitario, tv; acqua da pozzo; edificio privo di riscaldamento che avviene con stufe.

Tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

#### **DEPOSITO**

Locale di deposito, h 3.00 in pessimo stato, con struttura mista, solaio in sap; tetto in legno e manto in tegole; pavimentazione in pietra e cemento, porta e finestre in legno, intonaco e tinteggio.

#### **FORNO**

Fabbricattello rustico destinato a forno, in pessimo stato, con struttura mista, tetto in legno e manto in tegole; pavimentazione in piastrelle, intonaco a vista.

#### **TERRENI**

Posti in quota sottostrada con accesso dal cancello carraio sud, delimitati da recinzione con rete su fittoni in ferro, destinati a prato ed orto, confinano a nord con il fiume Taro.



#### **APE**

L'attuale abitazione, derivata dalla fusione di unità immobiliari, NON risulta dotata di attestato di prestazione energetica.

*Le abitazioni originarie erano dotate di attestati di certificazione energetica rilasciati in data 23 dicembre 2016:*

*n. 07144-107697-2016 per il sub. 17; n. 07144-107702-2016 per il sub. 16; n. 07144-107705-2016 per il sub. 13; n. 07144-107688-2016 per il sub. 11; n. 07144-107710-2016 per i sub.ni 12 e 7.*

## STATO DI POSSESSO

Il complesso immobiliare risulta occupato dal debitore, considerato libera da persone e cose.

## SERVITU' VINCOLI

Servitù attive e passive da atti di provenienza.

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale;

- i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico;

- vincoli da prescrizioni di strumenti urbanistici.

## PROCEDURA ESPROPRIATIVA

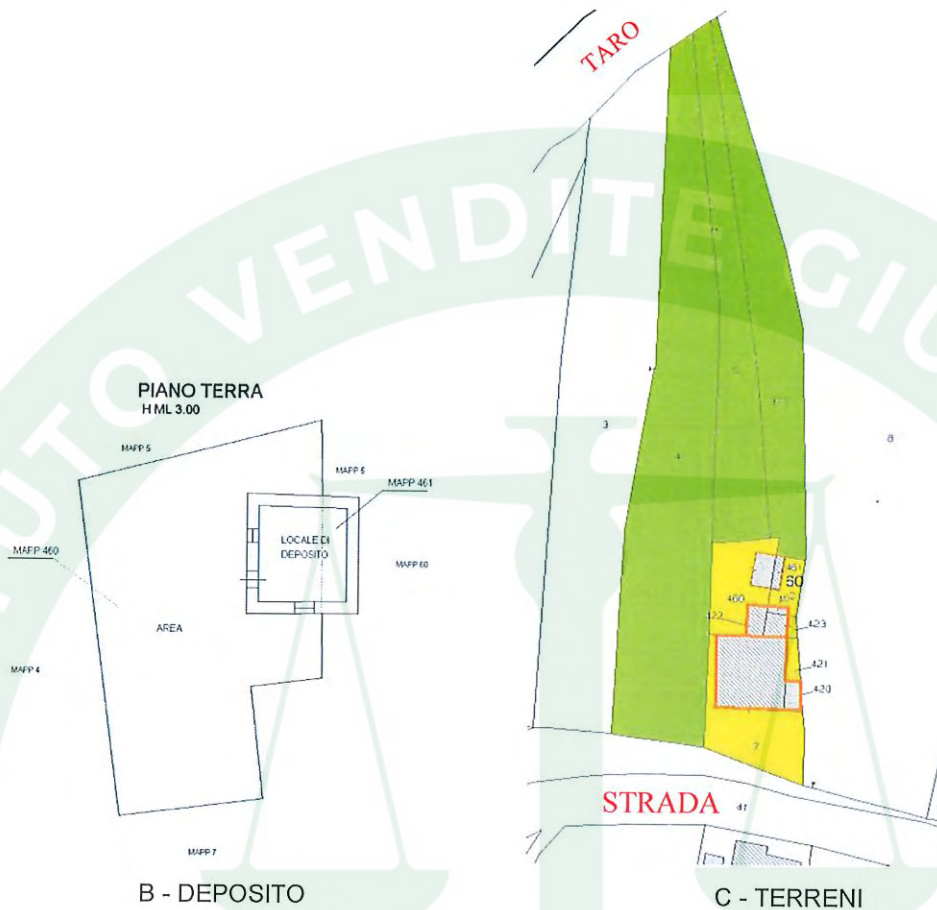
Non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI









### PROVENIENZA

Gli immobili originari che hanno costituito per fusione i beni oggetto del presente pignoramento, sono pervenuti all'attuale proprietario \_\_\_\_\_, in piena proprietà, per acquisto con atto Notaio Dottor MATTIA CONDEMI, in Borgo Val di Taro, repertorio n.23.554 raccolta n.10.571 del 1901/2017; registrato a Parma il 15/02/2017 n.2364; trascritto a Parma 15/02/2017 - registro generale 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062 - registro particolare 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, da:

- unità abitativa composta al piano primo sottostrada da corridoio, due locali di cantina, ripostiglio e aree mappali 60, 423 e 421, al piano primo, da corridoio, servizio igienico, cucina e due camere e da piano secondo composto da soffitta;

Catasto Fabbricati di Tornolo al foglio 65, mappale 7 subalterno 16 graffato ai mappali 60, 420 sub. 3, 421 sub. 1, 422 sub. 8, 423 sub. 8 e 462 sub. 1.

- locale di deposito al piano terreno;

Catasto Fabbricati di Tornolo al foglio 65, mappale 461.

- appezzamento di terreno;

Catasto Terreni di Tornolo al foglio 65, mappale 5.

*PROVENIENZA* Atto a rogito notaio Aminta Rota in data 24 febbraio 1994, repertorio n. 66.048, trascritto a Parma in data 15 marzo 1994 ai n.ri 2576-2577 Reg.Part.

quindi solidalmente per l'intero

- unità abitativa composta al piano primo sottostrada da corridoio, cantina e legnaia, al piano terreno, da camera, bagno, cucina e lavanderia e da piano secondo composto da soffitta;

Catasto Fabbricati di Tornolo al foglio 65, mappale 7 subalterno 17 graffato ai mappali 420 sub. 4,

422 sub. 9, 423 sub. 9 e 462 sub. 2.

*PROVENIENZA* Dichiarazione di successione in morte del . . . . . io deceduto a Tornolo in data 20 novembre 1981, la cui eredità si è devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato dal notaio Michele Micheli con verbale in data 15 maggio 1982, repertorio n. 1194, registrato a Parma in data 2 giugno 1982 al n. 3617 (dichiarazione di successione n. 33 vol. 371 registrata a Borgo Val di Taro in data 30 luglio 1982, trascritta a Parma in data 11 agosto 1982 al n. 7549, con successiva dichiarazione di successione modificativa n. 75 vol. 372 registrata a Borgo Val di Taro in data 1° dicembre 1982, trascritta a Parma in data 15 dicembre 1982 al n. 10.954 Reg.Part.

-accettazione di eredità a rogito notaio Michele Micheli in data 11 settembre 1982, repertorio n. 1441, trascritto a Parma in data 21 settembre 1982 al n. 8192 Reg.Part.).

- atto a rogito notaio Aminta Rota in data 24 febbraio 1994, repertorio n. 66.048, trascritto a Parma in data 15 marzo 1994 ai n.ri 2576-2577 Reg.Part..

. . . . . ciascuno quota di 1/2, quindi solidalmente per l'intero,

- unità abitativa composta al piano primo sottostrada da cantina, al piano terreno da cucina, bagno e due camere e al piano secondo da due soffitte;

Catasto Fabbricati di Tornolo al foglio 65, mappale 7 subalterno 11.

- unità abitativa composta al piano primo sottostrada da cantina e al piano primo da cucina con balcone e camera;

Catasto Fabbricati di Tornolo al foglio 65, mappale 7 subalterno 12.

- unità abitativa composta al piano primo da cucina, bagno e camera;

Catasto Fabbricati di Tornolo al foglio 65, mappale 7 subalterno 13.

- locale di deposito al piano terreno con area annessa,

Catasto Fabbricati di Tornolo al foglio 65, mappale 460.

*PROVENIENZA* - a Brigati Luigi, da oltre il ventennio (ante 01/01/1954) per giusti e legittimi titoli e per possesso continuato per periodo comunque utile al verificarsi dell'usucapione;

giusta successione al signor . . . . . deceduto in data 14 marzo 1997,

la cui eredità si è devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato dal notaio Lombardo Savino di Chiavari con verbale in data 14 aprile 1997, repertorio n. 19.739, registrato a Chiavari in data 16 aprile 1997 al n. 608, trascritto a Parma in data 5 maggio 1997 al n. 4486 Reg.Part. (dichiarazione di successione n. 7 vol. 912 registrata a Chiavari in data 12 aprile 2002, trascritta a Parma in data 18 maggio 2002 al n. 6681 Reg.Part.).

- unità abitativa composta al piano primo da cucina con terrazzo;

Catasto Fabbricati di Tornolo al foglio 65, mappale 7 subalterno 7.

- appezzamento di terreno

Catasto Terreni di Tornolo, foglio 65, mappale 377.

*PROVENIENZA* Dichiara la parte venditrice che quanto compravenduto è di sua piena proprietà giusta successione in morte del signor T . . . . . deceduto in data 14 marzo 1997, di cui sopra.

- appezzamento di terreno

Catasto Terreni di Tornolo, foglio 65, mappale 4.

*PROVENIENZA* da oltre il ventennio (ante 01/01/1954) per giusti e legittimi titoli e per possesso continuato per periodo comunque utile al verificarsi dell'usucapione.

## REGIME FISCALE

Immobile destinato ad Abitazione di tipo economico, di categoria catastale A/3.

## FORMALITA'

Sulle unità immobiliari in oggetto, alla data del 25/11/2024, gravano le seguenti formalità:

### **ISCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 497 Registro Generale 3154**

Pubblico ufficiale CONDEMI MATTIA Repertorio 23555/10572 del 19/01/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 80.000,00 Tasso interesse annuo 3,05% - Spese € 40.000,00 Totale € 120.000,00 –

Durata 20 anni - Grava su Immobili in Comune TORNOLO (PR):

#### *Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 7 Subalterno 16
- Foglio 65 Particella 60 Subalterno -
- Foglio 65 Particella 420 Subalterno 3
- Foglio 65 Particella 421 Subalterno 1
- Foglio 65 Particella 422 Subalterno 8
- Foglio 65 Particella 423 Subalterno 8
- Foglio 65 Particella 462 Subalterno 1

#### *Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 461 Subalterno -

#### *Immobile n. 3 - Catasto Terreni*

- Foglio 65 Particella 5 Subalterno -

#### *Immobile n. 4 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 7 Subalterno 17
- Foglio 65 Particella 420 Subalterno 4
- Foglio 65 Particella 422 Subalterno 9
- Foglio 65 Particella 423 Subalterno 9
- Foglio 65 Particella 462 Subalterno 2

#### *Immobile n. 5 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 7 Subalterno 11

#### *Immobile n. 6 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 7 Subalterno 12

#### *Immobile n. 7 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 7 Subalterno 13

#### *Immobile n. 8 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 7 Subalterno 7

#### *Immobile n. 9 - Catasto Terreni*

- Foglio 65 Particella 377 Subalterno -

#### *Immobile n. 10 - Catasto Terreni*

- Foglio 65 Particella 4 Subalterno -

#### *Immobile n. 11 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 460 Subalterno -

A favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 Contro DEBITORE IPOTECARIO -

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**-TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2024 - Registro Particolare 10058 Registro Generale 13194**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2191/2024 del 20/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Grava su Immobili in Comune TORNOLO (PR)

*Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 461 Subalterno 1

- Foglio 65 Particella 460 Subalterno 1

*Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati*

- Foglio 65 Particella 420 Subalterno 5

- Foglio 65 Particella 422 Subalterno 10

- Foglio 65 Particella 421 Subalterno 2

- Foglio 65 Particella 60 Subalterno 1

- Foglio 65 Particella 462 Subalterno 3

- Foglio 65 Particella 7 Subalterno 18

- Foglio 65 Particella 423 Subalterno 10

*Immobile n. 3 - Catasto Terreni*

- Foglio 65 Particella 5 Subalterno -

*Immobile n. 4 - Catasto Terreni*

- Foglio 65 Particella 4 Subalterno -

*Immobile n. 5 - Catasto Terreni*

- Foglio 65 Particella 377 Subalterno -

A favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**

Dall'esame della documentazione e dalle ricerche presso l'archivio urbanistico del Comune di Tornolo, risulta che per l'immobile in oggetto, esistente in data anteriore al 01/09/1967 (e 1954), è stata presentata al Comune di Tornolo in data 3 gennaio 2017 CIL a sanatoria numero 1 prot. n. 4, per lavori interni eseguiti in assenza di titolo edilizio.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto della documentazione edilizia con lo stato di fatto, si rilevano alcune difformità inerenti variazioni interne di porte e pareti, disposizione scala e destinazioni d'uso dei locali, oltre probabili meri errori grafici.

**PRATICHE E SANATORIA**

Si rende opportuno effettuare l'aggiornamento planimetrico al catasto fabbricati e la regolarizzazione edilizia onde allineare lo stato di fatto con la documentazione urbanistica e catastale; si ritiene che i costi diretti ed indiretti possano essere quantificati presumibilmente come segue:

- spese tecniche per verifica/rilievo completo delle unità immobiliari ed accessori euro 600,00
- aggiornamento catasto fabbricati e diritti presentazione DOCFA euro 550,00

- spese tecniche per CILA in sanatoria, completa di allegati studio e predisposizione della pratica, presentazione	euro	600,00
- spese per eventuali sanzioni, diritti ed oneri	euro	550,00

Per un costo totale presunto di euro 2.300,00

### DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali oggetto della presente, risultano negli strumenti urbanistici del comune di Tornolo, nelle categorie di intervento seguenti:

Foglio	Mappale	Ricompreso nel Capo II PRG: Sistema ambientale-PTPR	Destinazione	
65	377	No	Intero	Aree di tutela-Fasce di rispetto delle linee elettriche
65	377	No	Intero	Aree interessate da rischi naturali - 3.Zone a rischio idraulico 3b-(fascia
65	377	No	Intero	Sistema ambientale-Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua
65	377	No	Intero	Zone agricole-Normali
65	4	No	Intero	Aree di tutela-Fasce di rispetto delle linee elettriche
65	4	No	Intero	Aree interessate da rischi naturali - 3 Zone a rischio idraulico 3°-(fascia
65	4	No	Intero	Sistema ambientale-Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua
65	4	No	Intero	Zone agricole-Normali
65	420	No		Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie
65	421	No	Intero	Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie
65	422	No	Intero	Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie
65	423	No		Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie
65	460	No	Intero	Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie
65	461	No	Intero	Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie
65	462	No	Intero	Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie
65	5	No	Intero	Aree di tutela-Fasce di rispetto delle linee elettriche
65	5	No	Intero	Aree interessate da rischi naturali - 3.Zone a rischio idraulico 3b-(fascia
65	5	No	Intero	Sistema ambientale-Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua
65	5	No	Intero	Zone agricole-Normali
65	60	No		Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie
65	7	No		Zone esist. e di compl.-Residenziali ordinarie

### FORMAZIONE LOTTI

Il complesso immobiliare costituisce un LOTTO UNICO.

### VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento NON ha per oggetto una quota indivisa.

### VALUTAZIONE DEI BENI

#### SUPERFICI

La superficie lorda è stata determinata con l'ausilio di planimetrie allegate alla documentazione edilizia e/o catastale, e rilievo diretto, comprendendo al 100% lo spessore delle murature esterne ed al 50% quelle verso altre unità immobiliari o proprietà.

La determinazione della superficie commerciale è stata determinata, con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa che considerano la superficie effettiva lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari: abitazioni = 1,00 - terrazzo 0,30 – balcone = 0,50 - sottotetto = 0,30 - cantine e accessori P.Sem. = 0,30 - deposito PT = 0,50.

destinazione	piano	superficie lorda mq	coeff.	superficie virtuale mq
<b>A - CASA</b>				
cantine e depositi	p.sem	225,00	0,30	67,50
abitazione	p.t.	168,50	1,00	168,50
terrazzo	p.t.	48,00	0,30	14,40
abitazione	p.1	158,50	1,00	158,50
balcone	p.1	9,00	0,50	4,50
sottotetto	p.2	134,50	0,30	40,35
<b>B - DEPOSITO</b>				
deposito	p.t.	25,00	0,30	7,50
<b>Totale fabbricati mq</b>				<b>461,25</b>
<b>C - TERRENI</b>				
seminativo	mappale 4	1.250,00		
seminativo	mappale 5	460,00		
seminativo	mappale 377	510,00		
<b>Totale terreni mq/ha</b>		<b>2.220,00</b>		<b>00.22.20</b>

#### VALUTAZIONE

La valutazione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, nullo escluso o eccettuato, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, anche in riferimento alla regolarità urbanistica e lo stato di occupazione; la stima è eseguita tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, ubicazione, stato di manutenzione, destinazione, piano, superficie, orientamento, andamento del mercato immobiliare.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, secondo le definizioni e procedimenti di stima e fonti di consultazione, utilizzando per i terreni il valore VAM 2024, e per i fabbricati necessariamente il valore minimo OMI 2 sem 2024 (valore in ribasso di circa il 20% dal 2017 al 2024) poiché non reperibili recenti compravendite in zona, apportando le opportune correzioni.

Tenute presenti le caratteristiche del complesso immobiliare, si determina il valore come segue:

FABBRICATI = mq 461,25 x euro 225,00/mq =	euro 103.781,25
Riduzione del 10% per situazione al di sotto della norma =	euro -10.378,13
A dedurre costo pratiche aggiornamento edilizio/catastale =	euro -2.300,00
	-----
	restano euro 90.903,13
TERRENI = ha 00.22.20 x euro 4.275,00/ha =	euro 949,05
	-----
<b>Totale Valore</b>	<b>euro 91.852,18</b>

## **PREZZO BASE D'ASTA**

*Si determina il prezzo base d'asta mediante la riduzione del valore di mercato, nella misura che si ritiene idonea pari 20%, per maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita:*

euro 91.852,18 – 20% = euro 73.481,74

che si arrotonda ad **euro 73.000,00 (euro settantatremila/00)**.

**\*\* \*\* \*\* \***

Sorbolo, 18 marzo 2025

L'esperto estimatore  
Geom. Catia Bonati

### **ALLEGATI**

- 1 – 2 CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 3 – AVVISO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- 4 – VISURA CATASTO FABBRICATI
- 4A - VISURA CATASTO TERRENI
- 5 – ESTRATTO DI MAPPA TERRENI
- 5A - PLANIMETRIE CATASTALI
- 6 – SCHEMA PLANIMETRICO DEI LUOGHI
- 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI
- 8 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- 9 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 10 – ISPEZIONI IPOTECARIE
- 11 – ATTO DI PROVENIENZA
- 12 - SCHEMA DESCRIZIONE SINTENTICA DEL CESPITE
- 13 - PERIZIA MODALITA' PRIVACY