



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** N. 86/2024 R.G. Es. Imm.

Unità immobiliari abitative e rurali site in Comune di Roccabianca (PR), frazione Ragazzola,  
Strada Argine Rigosa Vecchia, n.1.

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa FILOMENA ERRICO

**ESECUTATO:** .....

**CREDITORE PROCEDENTE:** .....

**ESPERTO STIMATORE:** Ing. Ugo Prost

- nomina con provvedimento in data 3 luglio 2024;
- inizio operazioni peritali: 24 luglio 2024;
- data consegna perizia: 31 dicembre 2024.



**GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO:**

.....

**RECAPITI:**

.....

**CONTROLLO PRELIMINARE:**

Il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ex articolo 567 c.p.c.

*Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione 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; 2) se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

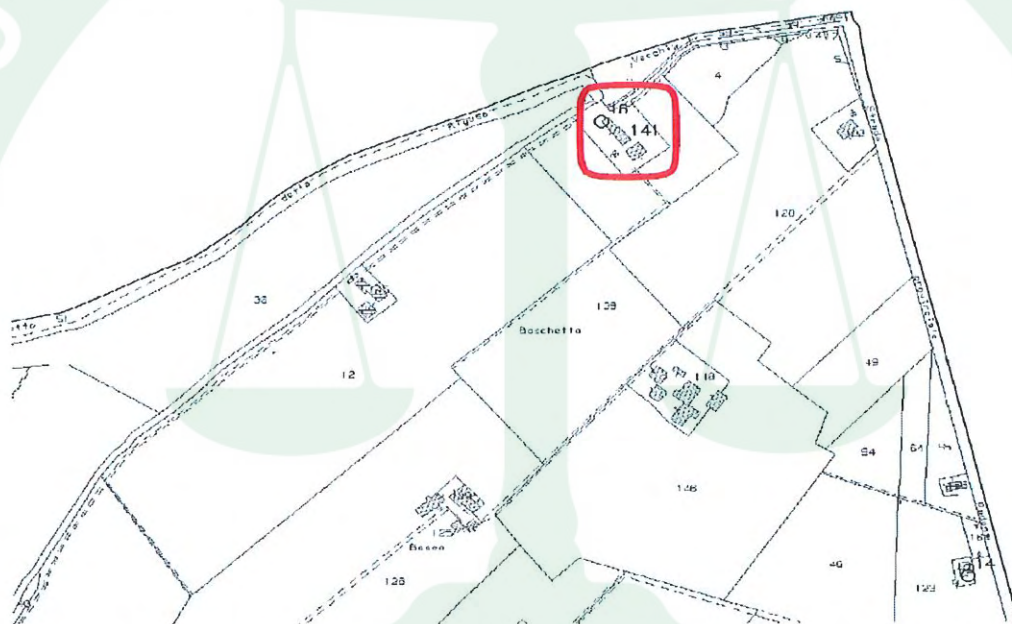
- 1) - La certificazione notarile sostitutiva risale ad atto di acquisto derivativo trascritto in data anteriore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.
- 2) - La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- 3) - Alla data dell'acquisto dei beni pignorati .....
- 4) - All'atto del pignoramento (6 maggio 2024, notificato in data 23 maggio 2024) .....
- 6) - Allo stato attuale, .....



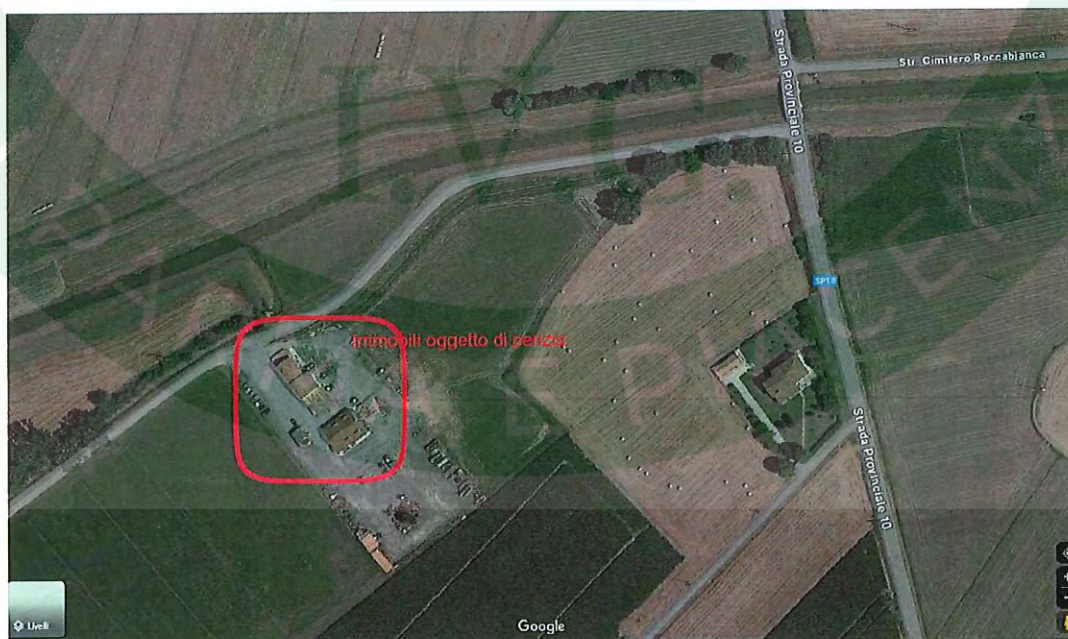
## QUESITO 1)

*Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

### Identificazione dei beni pignorati



Stralcio dalla mappa catastale F17, con indicazione del mappale su cui insistono le unità immobiliari pignorate



Vista dall'alto degli immobili oggetto di perizia

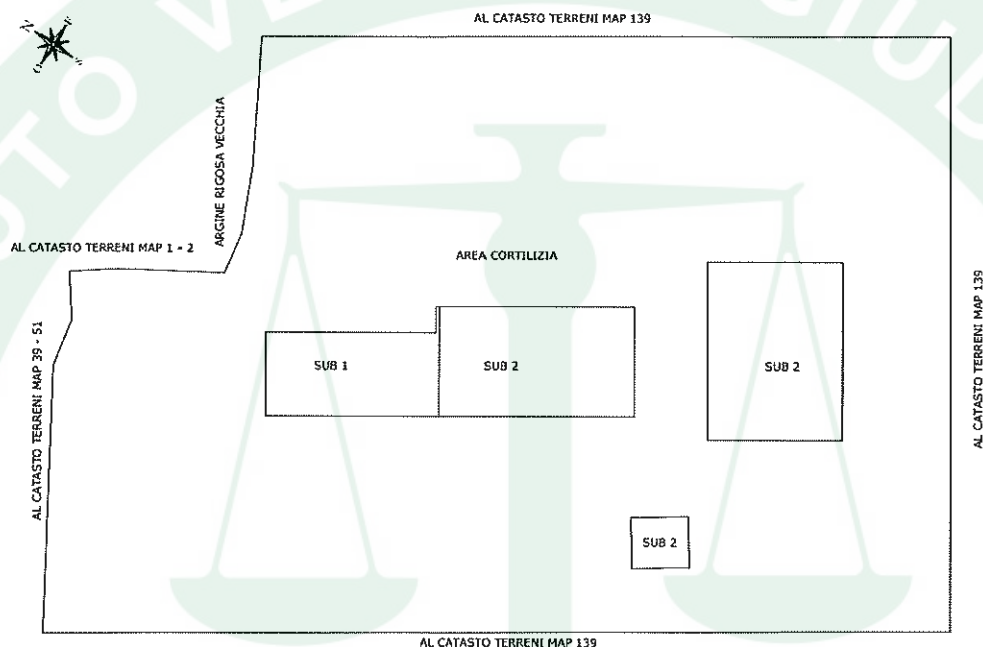


Diritto reale Pignorato: Piena proprietà in ragione di 1/1 in capo al debitore esecutato;

Indirizzo di residenza del debitore: .....

Ubicazione del bene pignorato: Strada Argine Rigosa Vecchia, n.1 – 43010 Roccabianca (PR);

Identificativi catastali del bene pignorato: Foglio 17 mappale 141 subalterni 1 e 2.



Elaborato planimetrico catastale

I cespiti oggetto di pignoramento costituiscono un complesso immobiliare ubicato in Comune di Roccabianca (PR), frazione Ragazzola, Strada Argine Rigosa Vecchia, n.1.

Il complesso è costituito da un fabbricato ad uso abitativo con annessi, in aderenza, sul lato sud-est, locali di deposito, nonché da due corpi di fabbrica minori, quali accessori adibiti a deposito, l'uno a sud-est e l'altro a sud-ovest del fabbricato principale e da area cortilizia annessa

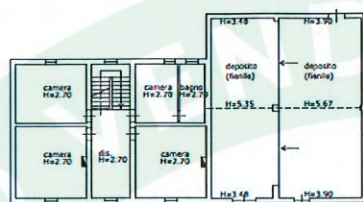
Quanto sopra insiste su un lotto di terreno stralciato dal potere denominato

Gli immobili pignorati comprendono:

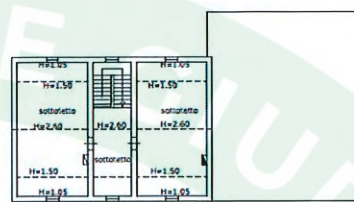
- una unità abitativa posta sul lato nord-ovest del mappale 141 in prossimità della Strada Argine Rigosa Vecchia con circostante area di pertinenza e porticato, che ingloba ora l'originaria, batteria di piccoli locali catastalmente destinati a pollaio e legnaia. Detta unità immobiliare ad uso abitativo, che costituisce il subalterno 1 della particella 141, si eleva per tre piani fuori terra, di cui il piano terreno ed il primo piano abitabili, ed il secondo piano costituito da sottotetti non abitabili, collegati da una scala interna. Al piano terra sono ubicati ingresso, cucina e soggiorno, oltre a due locali catastalmente identificati quali cantine; al primo piano sono presenti un ampio disimpegno, con ingresso dalla scala interna, dal quale si accede a quattro camere, in adiacenza ad una delle quali è posto un servizio igienico. Sempre dalla scala interna si raggiunge il piano sottotetto, costituito da tre ampi locali non abitabili.
- Il subalterno 2 della particella 141, è costituito da un piano terreno e da un primo piano posti in adiacenza (lato sud-est) all'unità abitativa sub 1. Oltre ad un androne, con accesso ubicato sul lato nord-ovest del piano terra, sono presenti un locale originariamente adibito a stalla, e da due locali deposito al piano terra, nonché da altri due locali deposito posti al primo piano, originariamente adibiti a fienile. Il sub 2 comprende anche un ampio fabbricato deposito posto a sud-est del corpo principale, con annesso, piccolo ripostiglio nell'angolo nord, e con antistante portico ed altro locale deposito minore, posto in adiacenza, a sud-ovest. Il medesimo



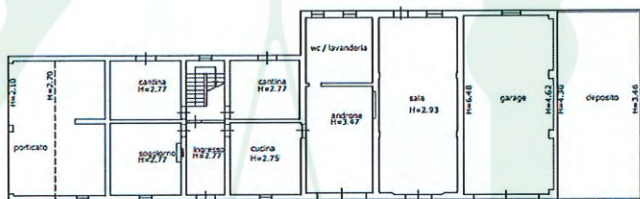
- subalterno comprende anche un altro fabbricatto adibito a deposito, staccato dai due corpi sopra descritti e posto a sud-ovest degli stessi sul confine della pertinenza esterna.



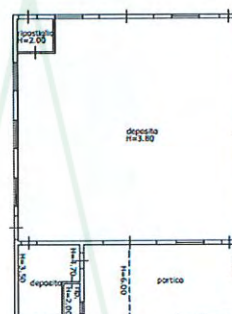
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



PIANO TERRA



Planimetrie dello stato di fatto

Sulla proprietà insistono una serie di prefabbricati accessori, realizzati in lamiera e destinati prevalentemente ad uso deposito; uno di essi, collocato in prossimità del lato nord est della unità immobiliare abitativa, è adibito ad ufficio. Questi accessori non sono rappresentati nelle planimetrie catastali.

E' annessa al complesso anche un'area cortilizia di 5970 mq (area lotto inclusi fabbricati), come indicato nell'atto di provenienza, pag.2, paragrafo denominato *catasto*.

L'area scoperta di pertinenza al netto della superficie occupata dai fabbricati è risultata pari a 5204,72 mq.



Veduta di insieme del complesso immobiliare da nord ovest (strada Argine Rigosa Vecchia)





Vista subalterno 2 –porzione sud-ovest del complesso

#### Confini

Il complesso, con l'area cortilizia annessa, confina:

- a nord, con il Cavo Rigosa Vecchia, con la Strada Argine Rigosa Vecchia, mappali 1,2, 39 e 51 dello stesso F.17 del catasto Terreni del Comune di Roccabianca;
- ad est, con il mappale 139 dello stesso F.17 del Catasto Terreni di Roccabianca e con la Strada Argine Rigosa Vecchia;
- a sud e ad ovest, con il mappale 139 del predetto F.17 del C.T. di Roccabianca.

#### Estremi catastali

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccabianca (codice H384):

- foglio 17, particella 141, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 263 mq, totale escluse aree scoperte 246 mq, rendita € 485,47, Strada Argine Rigosa Vecchia, piano T-1-2;
- foglio 17, particella 141, sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 520 mq, superficie catastale 576 mq, rendita € 644,54, Strada Argine Rigosa Vecchia, piano T-1.

#### Storia catastale dei beni

Sulla base delle visure catastali storiche analitiche e dalla certificazione notarile ex art.567 c.p.c., si può riferire che le unità immobiliari oggetto della presente perizia hanno subito le seguenti variazioni:

- denuncia di accatastamento del 28.02.2013, n.842/1/2013 (costituzione pratica n. PR0029527) insistenti sul mappale 141 – ente urbano di ha 0.59.70 – del Foglio 17 del Catasto Terreni, ente urbano derivato dalla fusione (tipo mappale del 04.08.2011, n.PR219120) delle seguenti particelle del Foglio 17: 141 di ha 0.36.00 (ex mappale 7 Fabbr. rurale di pari superficie); 103 di ha 0.02.90 (fabbr. rurale); 140 di ha. 0.20.80 (derivante dal mappale 6 di Ha 6.17.60.
- i mappali 7, 8 e 103 a loro volta erano stati originati dalla variazione n.901005 del 1985, con la quale furono variati, tra l'altro, gli originali mappali 7, 8, 11 e 12 del Foglio 17 del Catasto Terreni.



### Descrizione dei beni

I beni si trovano nel comune di Roccabianca, frazione di Ragazzola, ad una distanza di circa 4 km dal centro abitato del Capoluogo Comunale: al quale si fa riferimento per i principali servizi. La fermata più vicina dei mezzi pubblici si trova sulla Strada Provinciale n.10, ad una distanza di circa 600 metri.



Vista della porzione sub 1 da Strada Argine Rigosa Vecchia

Dallo stradello inghiaiato che si dirama dalla Strada Argine Rigosa Vecchia, superata una sbarra di accesso manuale che funge da accesso pedonale e carrabile alla proprietà, attraverso un breve percorso in terra battuta e ghiaia, si accede alla porzione dell'area di pertinenza del complesso, antistante i fabbricati oggetto della presente perizia.



Vista dell'accesso da Strada Argine Rigosa Vecchia

Le aree esterne sono inghiaiate, nelle parti in cui è previsto il transito degli automezzi e delle



macchine agricole; la parte antistante l'abitazione è recintata con pali di ferro e rete metallica.

Gli ingressi a entrambi i subalterni di cui si compone il complesso sono tutti posti sulla facciata nord ovest, in corrispondenza del vano ingresso per quanto riguarda il sub 1 ed in corrispondenza del locale catastalmente denominato androne; del locale deposito ex stalla (ora trasformato in salone attrezzato per ricevimento); e del locale deposito (ora adibito a rimessa) per quanto concerne il sub 2.



Vista accessi sub 2

Le uscite posteriori sulla porzione nord-est dell'area di pertinenza sono ubicate in corrispondenza dei locali catastalmente classificati come cantine per quanto riguarda il subalterno n.1 ed in corrispondenza del locale ex stalla (ora, di fatto, salone abitabile) mediante un'apertura (porta-finestra) non presente sulla planimetria catastale, per quanto concerne il subalterno 2.

Ai fabbricati separati, facenti parte del subalterno 2, classificati catastalmente come deposito, ma di fatto adibiti a ricovero mezzi e ad officina, si accede sempre dall'area cortilizia di pertinenza del complesso.

I due locali catastalmente identificati come fienili, posti al piano primo del subalterno 2 sono accessibili solo dall'area cortilizia esterna, attraverso aperture sulla facciata sud-ovest, mediante scala da appoggiare di volta in volta al prospetto esterno.

Sia sulla zona sud-ovest, sia sulla zona nord-est dell'area esterna insistono diversi containers prefabbricati.....

La presenza di tali manufatti è priva di qualsiasi titolo autorizzativo comunque denominato.





Containers e manufatti accessori

Il fabbricato principale, di cui al sub 1 e annessa porzione del sub 2, presenta facciate parzialmente ricoperte da un intonaco fatiscente ed in parte in mattoni pieni faccia a vista; la copertura è a due falde con struttura in legno e manto in coppi. Le lattonerie sono in ferro e lamiera.

Gli infissi del corpo di fabbrica più antico sono principalmente in legno, originari dell'epoca costruttiva ad eccezione di alcuni (cucina e sala al piano terra) che sono stati sostituiti con infissi in pvc. Sono presenti zanzariere in alluminio anodizzato e scuri in legno in pessimo stato manutentivo. Alcune finestre presentano inferriate in ferro.

Le unità immobiliari non sono allacciate alle reti pubbliche: in particolare, per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, le stesse sono collegate ad un pozzo; è presente impianto elettrico a vista; non è presente impianto a gas ed il fabbisogno delle unità è soddisfatto mediante bombole di gas liquido; la produzione di acqua calda sanitaria è effettuata per mezzo di boiler elettrici.

Come impianto di riscaldamento, il sub 1 è dotato di un camino nel locale adibito a soggiorno a piano terra dove è presente anche una stufa a pellet; altra stufa a pellet è collocata anche nel disimpegno del primo piano.

Non sono presenti impianti citofonici, aprì porta o telefonici; è invece presente impianto tv e antenna.

Gli impianti appaiono molto datati ed in mediocre stato di manutenzione, ad eccezione del vano wc e lavanderia sito al piano terra lato nord ovest del sub 2, che è di evidente, recente realizzazione.

Le unità sono dotate di fossa settica sita nell'area cortilizia esterna.

Per quanto riguarda gli interni, il sub 1 presenta generalmente pareti intonacate e tinteggiate con motivo "spugnato" e pavimenti in quadrotti in ceramica al piano terra, mentre al piano primo i pavimenti sono al grezzo, in battuto di cemento con sovrastante rivestimento in linoleum pellicolato ad effetto simil legno, che presenta alcuni evidenti segni d'usura; in una delle camere da letto, il pavimento è stato rifatto in listelli ad effetto legno; il piano sottotetto presenta finiture al grezzo. I solai mostrano tracce di recente manutenzione, alcuni elementi appaiono sostituiti, e si presentano in buono stato conservativo. Il bagno al primo piano, dove è presente un lavandino, un wc ed una vasca, nascosta sotto ad alcuni ingombri ed un boiler scalda acqua elettrico, presenta pareti intonacate e pavimento in ceramica. Le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

Anche all'interno l'impianto di illuminazione è di tipo a vista con punti luce a soffitto e a parete.



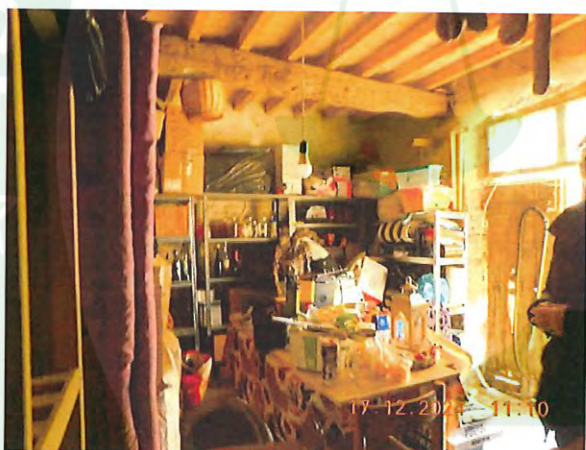
A corredo del sub 1 è presente un portico sito sul fronte nord risalente all'epoca della realizzazione del complesso originario, con accesso esterno, realizzato in muratura faccia a vista e copertura con struttura in legno e lamiera ondulata.



Sub 1 – piano terra – soggiorno



Sub 1 – piano terra - cucina



Sub 1 – piano terra – cantina



Sub 1 – piano primo - camera

Il sub 2, a destinazione rustica, presenta finiture spesso al grezzo, non intonacate e con pavimenti in battuto di cemento, ad eccezione di alcuni locali adiacenti al sub 1 che sono stati riconvertiti nel tempo e modernizzati nelle dotazioni, come ad esempio l'androne, che presenta pavimento in battuto con rivestimento in foglio di linoleum e murature intonacate e non tinteggiate con voltini in travetti e tavelle. In tale ambiente è stato realizzato un bagno con lavanderia verso il lato nord est, accessoriato con lavandino, doccia, wc e lavatoio, le cui finiture risultano in buono stato di conservazione, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato e i rivestimenti in ceramica, le porzioni intonacate non sono tinteggiate.

La sala al piano terra è dotata di pavimento in cotto e murature intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei soffitti che si presentano con volte in mattoni faccia a vista.

I restanti locali (garage e depositi) presentano finiture al grezzo con il solo impianto elettrico per la illuminazione. E' presente un piccolo deposito esterno, aperto su due fronti, realizzato in lamiera prefabbricata con copertura in lamiera ondulata.





Sub 2 – piano terra – androne



Sub 2 – piano terra – sala



Sub 2 – piano terra - garage



Sub 2 – piano terra – deposito



Sub 2 – piano terra – deposito / officina



### Condizioni di manutenzione

Gli immobili, soprattutto per quanto riguarda gli esterni, versano in condizioni di notevole degrado, probabilmente aggravato rispetto al cattivo stato di manutenzione, di cui è riferito nell'atto di provenienza n.66479 di Rep. in data 28 marzo 2013 (allegato alla presente perizia).

Già nella scheda n.081 del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Roccabianca, datato dicembre 2011 (allegata), le condizioni dell'edificio principale (sub1) sono qualificate in condizioni di degrado per quanto riguarda le facciate, mentre lo stato degli edifici rurali è classificato come "scadente",



#### Superficie scoperta di pertinenza

Il sedime degli edifici sopra descritti insiste su un'area di circa 5.200 mq che costituisce la particella n.141 del Foglio 17 e che, attesa la stretta connessione fisica e funzionale degli immobili sopra descritti, può essere considerata una pertinenza degli stessi: essa costituisce la corte di accesso all'edificio principale ed agli annessi locali e fabbricati funzionali all'attività agricola.

#### Individuazione lotti

##### Lotto unico.

Vista la compenetrazione dei locali facenti parte dei subalterni 1 e 2 sia tra di loro, sia con la pertinenza esterna; le caratteristiche delle pertinenze (superfici esterne, cantine, depositi, pollai, stalla, androne e sottotetto) e considerata la destinazione strumentale dei corpi di fabbrica, si ritiene che i beni in argomento debbano costituire un unico lotto.

I beni oggetto del pignoramento appartengono per il 100% al debitore esecutato, in piena proprietà.

#### QUESITO 2)

*Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

La costruzione del complesso ove sono ubicate le unità abitative e quelle rurali è anteriore al 2 settembre 1967; l'occupante riferisce la presenza di una iscrizione che reca l'anno 1927.

Con riferimento all'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, è stato accertato che nel rogito /atto di compravendita n.66479 del 18 marzo 2013, che costituisce l'atto di provenienza degli immobili oggetto di perizia, è inserita la dichiarazione dell'alienante circa il fatto che i fabbricati in oggetto sono stati realizzati anteriormente all'1 settembre 1967.

In esito all'istanza di accesso inoltrata dallo scrivente in data 12 luglio 2024, il Comune di Roccabianca ha risposto in data 1 agosto 2024 che *"non ci sono pratiche relative al complesso immobiliare sito in frazione di Ragazzola di Roccabianca (PR), strada Argine Rigosa vecchia"*.

Non è stato pertanto possibile acquisire il certificato di abitabilità, in quanto mai rilasciato.

Dall'esame visivo dei fabbricati, si può effettivamente ritenere che il complesso immobiliare sia stato edificato nei primi anni del '900, mentre i due fabbricati staccati dal corpo principale, con destinazione catastale di deposito sono stati presumibilmente realizzati intorno al 1950.



### QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come riferito al paragrafo che precede, non esistono atti autorizzativi relativi all'edificazione del complesso in argomento.

Si riproducono le planimetrie catastali, rappresentanti l'unico titolo a legittimare lo stato dei luoghi, con l'indicazione delle difformità riscontrate nel corso dei sopralluoghi in data 10 settembre e 17 dicembre 2024.



Foglio 17 mappale 141



Le difformità riscontrate nel corso delle visite sopralluogo, necessariamente riferite alle sole planimetrie catastali, consistono essenzialmente in quanto segue:

Per quanto riguarda il sub 1:

- Demolizione delle partizioni interne, ad eccezione del setto centrale, del portico sito sul lato nord e realizzazione di setto a chiusura del fronte ovest



Sub 1 - Vista portico lato nord

- Realizzazione di parete in prossimità dell'ingresso al piano terra della unità abitativa, a separazione dello stesso dalla scala



Sub 1 – Piano terra – Setto tra ingresso e scala



- Realizzazione di collegamento tra cucina sub 1 e androne sub 2



Sub 1 – Piano terra – Collegamento tra cucina e androne

- E' stata inoltre invertita la destinazione tra soggiorno e cucina

Per quanto riguarda il sub 2:

- Realizzazione di parete divisoria con creazione di un servizio igienico nel predetto locale stalla-lavanderia (catastalmente androne);



Sub 2 – Piano terra – Wc con lavanderia



- chiusura del passaggio dalla stalla all'adiacente locale classificato come androne



Sub 2 – Piano terra - chiusura del passaggio tra stalla/salone e androne/lavanderia

- Sull'area esterna di pertinenza insistono diversi prefabbricati adibiti a destinazioni varie e ad ufficio, .....



Alcuni dei prefabbricati collocati sull'area di pertinenza esterna del complesso immobiliare e prefabbricato adibito ad ufficio sito in prossimità del fronte nord est del sub 1

### Verifica conformità edilizia urbanistica

Come già accennato, non si può instaurare un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimato sulla base di atti autorizzativi, in quanto questi ultimi mancano totalmente.

E' stato possibile constatare invece che lo stato di fatto dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali per le variazioni non autorizzate sopra descritte

Considerata la natura delle difformità sopra descritte, si è dell'avviso che esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e che pertanto possano essere sanate mediante la presentazione di una istanza in sanatoria, che istituisca uno stato legittimo, prima inesistente, se non con riferimento alle planimetrie catastali.

Sussistono pertanto, ad avviso dello scrivente, le condizioni di cui all'art.40, comma 6, della legge n.47/1985 ovvero di cui all'art.46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380, in quanto l'aggiudicatario potrà presentare istanza per ottenere il titolo in sanatoria, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, indicato dalla normativa.



Tenuto conto della normativa introdotta dal D.L. 69/2024 e dalla legge di conversione n. 105/2024, il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprensivo oblazioni e delle spese tecniche di progettazione e presentazione della pratica può essere stimato in circa €.10.000,00.

#### **QUESITO 4)**

*Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

A seguito di istanza dello scrivente CTU in data 8 luglio 2024, è stato rilasciato dal Comune di Roccabianca il Certificato di Destinazione Urbanistica n.16 in data 17 luglio 2024, a corredo della presente perizia.

Si uniscono altresì alla presente perizia le Tavole del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente n.06 (Ambiti territoriali) e n.07 (Carta dei Vincoli), la Scheda Fabbricato n.081, concernente il complesso edilizio in argomento, tratta dall'Allegato F del RUE -Scheda per la Disciplina degli Insediamenti in ambito Rurale, nonché un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in cui sono riportati gli articoli citati nel C.D.U. (Artt. 36, 41, 65 e 67).

#### **QUESITO 5)**

*Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.*

Dalle risultanze catastali gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccabianca (PR):

- foglio 17, particella 141, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 263 mq, totale escluse aree scoperte 246 mq, rendita € 485,47, Strada Argine Rigosa Vecchia, piano T-1-2;
- foglio 17, particella 141, sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 520 mq, superficie catastale 576 mq, rendita € 644,54, Strada Argine Rigosa Vecchia, piano T-1.

Dalla verifica effettuata risulta che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali.

#### **Verifica conformità catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, per quanto è stato possibile visionare, è emerso che lo stato di fatto dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali, salvo gli utilizzi non conformi e le difformità sopra riferite.



## QUESITO 6)

*Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il pignoramento trascritto in data 06/06/2024 presso l'Agenzia del Territorio, Uff. di PARMA, R.G. 11616, R.P. 8870, riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari di che trattasi, appartenenti al debitore esecutato per la quota di 1/1.

## QUESITO 7)

*Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

### **Provenienza ventennale dei beni**

Le unità immobiliari in esame sono pervenute .....

**Si segnala che a pagina 4 dell'atto di compravendita è precisato quanto segue:**

"in particolare si da' atto che esiste sulla porzione di area cortilizia qui compravenduta nella zona nord-ovest, servitù di passaggio nel modo più ampio e quindi anche con autoveicoli, autocarri, trattori, mietitrebbie, e quant'altro necessario per la coltivazione dei campi e non a favore dei poteri com ben noto alle parti; tale ampia servitù di passaggio rimarrà a favore di tutti i lotti o porzioni in cui i poteri "1 dovessero essere frazionati indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli stessi; la parte acquirente si obbliga ad erigere sul proprio terreno a confine una recinzione in modo da evitare invasione di mezzi sulle proprietà confinanti" ..... [seguono altre notazioni non attinenti alla presente perizia – n.d.r.]

Anteriormente al ventennio, gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti ..... in forza dei seguenti titoli:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

### **Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)**

Sulla base delle Ispezioni ipotecarie effettuate, si può riferire che gli immobili in esame



risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Parma il 12/03/2019 al n.853 del Reg. Part., n.4951 del Reg. generale, derivante da derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo, Rep.1659/7819 del 12/03/2019;

1a) a favore della

....., per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, **gravante il solo sub 1 del mappale 141, foglio 17 del Catasto Fabbricati del Comune di Roccabianca.**

1b) contro ....., Somma iscritta €51.553,96 – Somma capitale €25.776,98 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

2) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il 18/12/2023 al n. 26004 Reg. Gen e al n.3791 del Reg. Part., derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia 11/05/2023, Rep. 1907/2023, gravante i mappali 141/1 e 141/2 del F.17.

2a) a favore ....., per la somma iscritta di .150.000,00, somma capitale .83.331,72 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà,

2b) contro ....., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3) **Verbale di pignoramento immobili** in forza di atto esecutivo del Tribunale di Parma rep. 2561/2024 del 23/05/2024, trascritto a Parma in data 06/06/2024 al n.11616 del Reg. Gen., n.8870 del Reg. Part.,

3a) a favore .....

3b) contro .....per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

#### **QUESITO 8)**

*Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**Indicazione della superficie lorda e commerciale con esplicitazione dei coefficienti utilizzati**

#### **A) Computo delle superfici**

##### **1) – Unità immobiliare con destinazione abitativa ed accessori (subalterno 1)**

Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti.

Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono:

- 100% superficie vani principali e accessori a servizio diretto, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali,



- 50% superficie muri di confine con altre unità immobiliari,
- 50% superficie vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali;
- 25% su superficie vani accessori a servizio indiretto NON comunicanti con i vani principali;
- 30% superficie balconi/porticati / terrazzi comunicanti con i vani principali, fino a mq 25 e 10% per la parte eccedente;
- 15% superficie balconi/porticati / terrazzi NON comunicanti con i vani principali, fino a mq 25 e 5% per la parte eccedente;
- 10% della superficie esterna di pertinenza fino al valore del primo alinea e 2% per la parte eccedente. N.B.: per quanto riguarda l'area di pertinenza si assume la superficie nominale desumibile dalla consultazione catastale.

Il vano scala è conteggiato per la sola proiezione orizzontale, una sola volta.

<i>LOCALE</i>	<i>SUPERF. LORDA</i> <i>(mq)</i>	<i>COEFF.</i>	<i>SUPERF. COMMERC.</i> <i>(mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	<i>184,34</i>	<i>1,00</i>	<i>184,34</i>
<i>Portico</i>	<i>59,33</i>	<i>0,30</i>	<i>17,80</i>
<i>Cantine al p. terra comunicanti</i>	<i>41,05</i>	<i>0,50</i>	<i>20,52</i>
<i>Sottotetti comunicanti</i>	<i>54,22</i>	<i>0,50</i>	<i>27,11</i>
<i>Area scoperta di pertinenza</i>	<i>5204,72</i>	<i>0,1 + 0,02</i>	<i>18,43+100,41 = 118,84</i>
<i>Superfici lorda e commerciale</i>	<i>338,94 +5204,72</i>	<i>---</i>	<i>368,61</i>

**Superfici lorde e commerciali:**

*Superfici lorde: appartamento e accessori: mq 338,94; pertinenza scoperta: mq 5.204,72;*

*Totale superficie commerciale: 369,00 mq, (arrotondata all'unità superiore).*

**2 – Fabbricati rurali (subalterno 2)**

Locali deposito al piano terra, ex fienili al primo piano e corpi di fabbrica: mq 715,67;

**B – Determinazione del valore per metro quadrato**

**1) Porzione a destinazione abitativa ed accessori (subalterno 1)**

**Segnalazione dei fattori incidenti sul valore, valore commerciale e criterio di stima:**

La stima del cespite oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo sintetico comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato.

Si evidenziano, in particolare:

aspetti e caratteristiche che influenzano positivamente il valore, quali:

- l'ubicazione in zona prossima all'abitato della frazione di Ragazzola;
- la comodità dei collegamenti viari e la prossimità di tutte le reti dei servizi essenziali;
- la conformazione e la giacitura pianeggiante sia del terreno su cui insistono i fabbricati, sia dei terreni circostanti,
- le caratteristiche ambientali e la salubrità della zona nel suo complesso;
- la consistente volumetria di quanto realizzato e la conseguente disponibilità ai fini di un intervento di riqualificazione.



- la circostanza che l'attuale occupante degli immobili non è titolare di contratto d'affitto, né di comodato scritto e/o registrato, per cui gli immobili pignorati possono essere considerati liberi al decreto di trasferimento.

Si segnalano, invece, tra gli elementi che influenzano negativamente il valore:

- le precarie condizioni di conservazione e di manutenzione dei fabbricati;
- la necessità e l'urgenza di interventi di ristrutturazione, di adeguamento e di risanamento;
- i vincoli di carattere ambientale e idraulico, nonché la servitù di passaggio a favore dei terreni circostanti, evidenziata nell'atto di provenienza;
- le caratteristiche funzionali e distributive degli ambienti destinati ad abitazione;
- la carenza degli impianti;
- la presenza, in più punti dell'area di pertinenza, di strutture prefabbricate abusive, attualmente utilizzate dall'occupante senza titolo per .....

Sono state prese in considerazione, nel loro complesso, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità e salubrità della zona, silenziosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, carenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'alloggio e delle sue appendici, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finitura, la vetustà, la necessità di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'appartamento, che è risultato, all'atto del sopralluogo, occupato da soggetto privo di titolo scritto e/o registrato.

Si è anche dovuto tenere conto della necessità di provvedere alla rimozione dei moduli prefabbricati privi di autorizzazione, per i quali si è stimata una spesa non inferiore ai 2.500 euro. Per l'eventuale sanatoria od eliminazione delle modifiche interne di cui si è detto sopra (servizio igienico al primo piano ed apertura di due arcate in parete interna) si è valutata invece una spesa di circa 10.000,00 euro, comprensiva della perizia da presentare e del costo della sanatoria.

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Roccabianca, per la zona R1 Extraurbana/ZONA AGRICOLA, nella quale rientrano gli immobili in oggetto.

Le schede di consultazione, riunite in unico allegato, sono riferite ad un arco temporale non limitato all'ultimo semestre disponibile (I/2024), ma estese ai due semestri del 2023, del 2022 e del 2021 per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato, ormai da alcuni anni caratterizzato da una situazione di sostanziale stagnazione, con andamento altalenante e per lo più stazionario all'atto delle compravendite, da alcuni anni meno frequenti che in passato.

Nella scheda più recente è stato rilevato un valore variabile tra i 375 ed i 480 €/mq, ma per abitazioni civili in normale stato di manutenzione.

Dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma (edito dalla C.C.I.A.A. di Parma) 2° semestre 2023, per vendita di abitazioni di 2^ fascia (da ristrutturare), nel comune di Roccabianca, si rilevano quotazioni comprese tra €/mq 300,00 ed €/mq 500,00.

In base alle quotazioni emerse, tenuto conto delle attuali condizioni di sostanziale degli immobili, si ritiene di dovere assumere a riferimento un valore unitario medio non superiore a 280 €/mq

Accertato l'andamento, sostanzialmente statico, del mercato nell'ultimo triennio, si è ritenuto quindi di dover esaminare anche il complesso delle offerte di vendita di appartamenti assimilabili a quello in argomento nello stesso Comune di Roccabianca.

Una volta constatato che questi ultimi, per gli edifici a destinazione abitativa risultavano congruenti con le risultanze delle visure effettuate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della consultazione del Listino Ufficiale della Camera di Commercio, si è passato a prendere in considerazione i fattori suscettibili di influire sulla quotazione effettiva del cespite.

Tenuto conto di quanto sopra e compensati i parametri afferenti, per un verso allo stato di possesso, al carattere unitario della proprietà, all'ubicazione, ed alla salubrità della zona (K1



complessivo = 1,00), nonché, per altro verso, ( $K_2 = 0,75$ ), alla carenza delle dotazioni tecnico-impiantistiche, alla distanza dei servizi essenziali e delle reti dei servizi pubblici, alle caratteristiche architettoniche ed alle difformità catastali ed edilizie, nonché alle condizioni generali del contesto abitativo, si ritiene di dovere considerare un valore immobiliare unitario nella misura di €/mq 375 da moltiplicare per  $K_{\text{compl.}} = K_1 \times K_2 = 1,00 \times 0,75 = 0,75$ , e cioè €/mq  $375,00 \times 0,75 =$  **€.280/mq**

Si avrà pertanto: mq 369 x €/mq 280,00 = **€.103.320,00**

## 2) Fabbricati rurali (subalterno 2)

E' stata condotta un'indagine di mercato nella zona e, attesa l'indisponibilità delle quotazioni della Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per i fabbricati rurali, ci si è riferiti alle valutazioni compiute da altri periti estimatori in casi analoghi (per tutte, la perizia n.129/2014 E.I. del dicembre 2014 e la perizia n.106/2023 E.I. del marzo 2024).

Dai raffronti ora detti e dalla constatazione della perdurante staticità del mercato immobiliare, si è ritenuto di potere ipotizzare come segue i valori venali da attribuire alle parti in cui si articola il complesso immobiliare oggetto della presente perizia:

- Fabbricati subalterno 2 a destinazione rurale (locali deposito, androne, fienili e tettoia): **€.220,00/mq.**

Si avrà pertanto: mq 715,67 x €/mq 220,00 = **€.157.447,40**

### Valore Commerciale (piena proprietà) dei cespiti pignorati

Fabbricato con destinazione abitativa (sub.1)

con pertinenze ed accessori: mq 369 x €/mq 280,00 = **€.103.320,00**

Porzioni rurali subalterno 2: mq (715,67) x €/mq 220,00 = **” 157.447,40**

**Valore commerciale piena proprietà dei cespiti pignorati: €.260.767,40**

- Detrazione costi relativi all'allontanamento dei manufatti abusivi: €. 2.500,00

- Detrazione per regolarizzazione e sanatoria: ” 10.000,00

- A dedurre “Abbattimento Forfettario” nella misura del 10%

pari a: €.260.767,40 x 0,1 = **” 26.076,74**

Sommano le detrazioni **€.38.576,74**

**Valore finale = €.260.767,40- €.38.576,74= €.222.190,66**

### INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

**Il valore finale dei beni oggetto di pignoramento, come sopra calcolato in €.222.190,66,**

**può essere determinato, in c.t., in €.222.200,00.**

**(dicansi euro duecentoventiduemiladuecento/00)**

### QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a Imposta di Registro.



## QUESITO 9)

*Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.*

Come precisato nel quesito 1), trattasi di lotto unico.

## QUESITO 10)

*Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Gli immobili a destinazione agricola sono utilizzati .....

L'occupante non ha contratto di locazione, né contratto di comodato scritto e registrato; non ha dichiarato o esibito alcun altro titolo, né a nome proprio, né in capo alla Ditta, per cui gli immobili sono da considerare liberi al decreto di trasferimento.

### **Vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

*(vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni)*

1) - Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.16 in data 17 luglio 2024, il terreno distinto al catasto di questo Comune al **Foglio 17 mappale 141** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Foglio 17 mappale 141 (parte):**

A) Strumento urbanistico in vigore:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)



B) Destinazione urbanistica:

(PSC) Aree di valore naturale ed ambientale di tipo A2

Zone delle bonifiche storiche di pianura

Tutela corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/2004)

C) Prescrizioni:

(PSC) Vedasi Norme Tecniche di Attuazione di cui agli artt. 36, 65 e 67.

**- Foglio 17 mappale 141 (parte):**

A) Strumento urbanistico in vigore:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

B) Destinazione urbanistica:

(PSC) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

Zone delle bonifiche storiche di pianura (parte)

Tutela corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/2004)

C) Prescrizioni:

(PSC) Vedasi Norme Tecniche di Attuazione di cui agli artt. 41, 65 e 67.

**Si attesta, inoltre, che il suddetto terreno non è stato percorso dal fuoco.**

2) – nella Scheda del RUE di Roccabianca n.081 – Intervento in ambito rurale, datata dicembre 2011, relativa proprio al complesso immobiliare oggetto di perizia, è precisato che

**“E’ necessario rispettare l’inedificabilità dai 30 metri dal piede dell’argine”.**

3) - Come specificato nell’atto di provenienza, “esiste sulla porzione di area cortilizia qui compravenduta nella zona nord-ovest, servitù di passaggio nel modo più ampio e quindi anche con autoveicoli, autocarri, trattori, mietitrebbie, e quant’altro necessario per la coltivazione dei campi e non a favore dei poderi “i ..... ’ come ben noto alle parti; tale ampia servitù di passaggio rimarrà a favore di tutti i lotti o porzioni in cui i poderi “ ..... dovessero essere frazionati indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli stessi; la parte acquirente si obbliga ad erigere sul proprio terreno a confine una recinzione in modo da evitare invasione di mezzi sulle proprietà confinanti”...[seguono altre notazioni non attinenti alla presente perizia – n.d.r.]

Nel medesimo atto si dichiara che *“quanto in oggetto viene compravenduto come in fatto e diritto, a corpo, con ogni suo diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva, ed in particolare sotto tutti gli altri patti, oneri e servitù portati o richiamati dall’atto di provenienza di cui sopra che si hanno come per qui integralmente riportati e trascritti”.*

Verifica sull’esistenza di censo, livello o uso civico

Il pignoramento di che trattasi riguarda solo fabbricati e l’area esterna di pertinenza degli stessi.

Enti condominiali

Trattasi di complesso immobiliare appartenente ad unico proprietario

Ammontare medio spese ordinarie di gestione dell’immobile

Considerata l’appartenenza ad un unico proprietario, le spese ordinarie di gestione dipendono integralmente dall’uso e dall’iniziativa di quest’ultimo.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Non risultano.



Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente  
Non esistono, per quanto sopra riferito.

**QUESITO 11)**

*Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO 12)**

*Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Nella presente perizia ed in allegato sono riportate le planimetrie catastali e la documentazione fotografica.

**QUESITO 13)**

*Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 31 dicembre 2024

L'esperto Estimatore  
(Dott. Ing. Ugo Prost)

**ALLEGATI:**

- 1 - Certificati storici di residenza;
- 2 - Estratto atto di matrimonio del debitore esecutato;
- 3 - Avvisi di inizio delle operazioni peritali;



- 4 - Visure catastali attuali e storiche;
- 5 - Estratto di mappa - Planimetrie catastali;
- 6 - Planimetria stato reale dei luoghi;
- 7 - Foto sopralluoghi 10 settembre 2024 e 17 dicembre 2024;
- 8 - Risposta 01\_08\_2024 a richiesta di accesso 17\_07\_2024;
- 9 - CDU n\_16 del 17 luglio 2024;
- 10 - Ispezioni ipotecarie;
- 11 - Atto di provenienza 28\_03\_2013;
- 12 - Dichiarazione terzo occupante su Mod\_C ed allegato;
- 13 - Visure OMI da 1\_2024 a 1\_2021 ed estratto dal Listino Borsa Immobiliare\_2\_2023;
- 14 - Documentazione Urbanistica;
- 15 - Versione privacy della Perizia;
- 16 - Schema di descrizione sintetica;
- 17 - Attestazione avvenuto inoltro Perizia.

