



**TRIBUNALE DI PARMA  
SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 1**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 63/20**

**GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO:** [REDACTED]

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI**

**nominato con provvedimento in data 28/02/2022**

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

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 31 marzo 2022**

**www.ivgparma.it**



## CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., rilevando che è stata depositata la documentazione di catasto e conservatoria.

Tale documentazione copre il ventennio anteriore alla data del pignoramento, risalendo fino ad un acquisto del 19.3.1966, permettendo di risalire agli atti di provenienza e alle modifiche dell'identificativo catastale.

### I

#### 1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

#### 2. RECAPITI:

Non Reperiti.

### II

#### 1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Tornolo:

Immobili in via [REDACTED]

proprietà così censiti:

NCEU Foglio 49, mappale 62 sub. 3, categoria A/4, vani 8,50, piano S1-T.1, R.C. € 241,44

NCT Foglio 49, mappale 62, mq. 152, Ente Urbano a Partita 1

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà

NCT Foglio 49, mappale 56, mq. 110, R.D. € 0,28, R.A. € 0,48.

Immobili terreno con entrostante fabbricato urbano in [REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà così censiti:

NCEU Foglio 49, mappale 68, categoria A/2, vani 15,50, R.C. € 1.080,69



NCT Foglio 49, mappale 68, mq. 950, Ente Urbano a Partita 1

Ai sensi della Sentenza della Corte di Cassazione, Sez. III civile, 14 marzo 2013 n. 6575, si precisa che il suindicato terreno con entrostante fabbricato urbano siti in Loc. Case di Tornolo sono stati

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

C'è corrispondenza quanto alla descrizione dei beni.

Eventuale Storia Catastale dei beni:

La casa censita al NCEU Fg. 49 mapp. 68, fu realizzata sul terreno, acquistato nel 1991, censito al CT al mapp. 68.

## **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Si propongono due lotti, essendo due case distinte.

## **4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'**

La proprietà pignorata per 1/1 (Fg. 49 mapp.68), ma in regime di comunione legale, non si presta a una divisione in natura.

## **5. CREDITO FONDIARIO**

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

### **III**

#### **LOTTO 1**

**BENI IN TORNOLO (Provincia di Parma), Via del Casale n.c. 20**

#### **1.1 TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**

Regime patrimoniale: coniugato in regime di comunione legale dei beni.

#### **2.1 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI**

Nessuno.



### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Proprietà

Indirizzo:

Tipologia:

Abitazione con terreno di pertinenza

Piano: S1 – T - 1

Superficie Commerciale: abitazione e accessori in S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) mq 141,06 oltre a mq 70 di area cortilizia (divisa in due porzioni, una sul fronte e una sul retro dell'abitazione)

Numero dei Vani:8,5 catastali

Estremi Catastali:

NCEU Foglio 49, mappale 62 sub. 3, categoria A/4, vani 8,50, piano S1-T.1, R.C. € 241,44

NCT Foglio 49, mappale 62, mq. 152, Ente Urbano a Partita 1

Confini: con mappali 60, 424, 61, 449, 495 e 65;

### 4.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

#### a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Fabbricato di abitazione con area esterna

Superficie Commerciale: abitazione e accessori in S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) mq 141,06

Composizione interna:

Abitazione di tipo popolare con area cortilizia pertinenziale, composta al piano terra da 1 vano, cucina, bagno ripostiglio e corridoio, al piano primo da 3 vani e un disimpegno, al piano primo sottostrada da 3 vani accessori(cantine). Piano terra e primo sono collegati da scala interna, mentre l'accesso alle cantine avviene dall'esterno.

Accessi:

L'accesso avviene in piccola parte dalla pubblica via e per il restante dalla particella 60 con destinazione a "passaggio"



Condizioni di Manutenzione:

Presenta situazioni di degrado, dovute all'uso e alla vetustà, che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale. I vani cantina sono privi di finiture (pavimenti, rivestimenti e impianti).

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

Pavimenti in tutti i locali in piastrelle di marmiglia, pareti tinteggiate, ad esclusioni del bagno e della cucina che sono rivestiti, in parte, in ceramica. Le finestre sono dotate di telai in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC, il portoncino di accesso è in legno e vetri. I muri sono misti laterizio pietra ed i solai sono in tavelloni e travetti in acciaio.

Impianti:

- termico: assente

- elettrico: sottotraccia con linee separate e dotato di differenziali

Presumibilmente a norma (non reperito certificato di conformità);

**b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'immobile è sito a margine del centro del capoluogo, in una zona residenziale consolidata di vecchio impianto.

Servito da mezzi Pubblici.

**5.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

Non fa parte di un condominio.

**6.1 STATO DI POSSESSO**

**Occupato**

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

L'immobile è occupato saltuariamente dal figlio del debitore

**7.1 PROVENIENZA VENTENNALE**

Il bene censito al NCEU Fg. 49, mapp. 62 sub. 3, è pervenuto al debitore per successione in morte



Manca l'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato, ma sono decorsi più di 20 anni.



## **8.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Nessuno

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

- 1) Ipoteca iscritta il 23.08.2010 n. 3910 R.P., a favore del creditore procedente, sui beni oggetto dell'esecuzione, e su quote di altri beni;
- 2) Pignoramento trascritto il 11.06.2020 n. 6114 R.P., a favore del creditore procedente.

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

Agli atti del Comune di Tornolo non risultano pratiche relative all'edificazione dell'immobile e/o a successivi interventi; non risultano nemmeno certificati di abitabilità/agibilità.

Planimetricamente l'immobile risulta già presente nelle mappe catastali di impianto realizzate antecedentemente al 01/09/1967, risulta accatastato in data 30/12/1939 con pratica n. 1939/439, ma la relativa planimetria non è disponibile, inoltre alla proprietà precedente all'attuale il bene pervenne per acquisto in data 19/03/1966, rilevata altresì la tipologia costruttiva ed il contesto in cui è inserito si può asserire che, sensi del c. 4 art. 10 bis L.R. 15/2013, che l'edificio in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e l'U.I. oggetto della presente relazione è conforme alla planimetria catastali di primo impianto allegata alla presente.

## **10.1 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Sull'area esterna antistante il fabbricato è presente una servitù apparente di passaggio a favore della confinante particella 424.

## **11.1 ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Per la valutazione si rimanda all'apposito allegato.

Valore di stima del lotto: € 35.000,00

A dedurre sull'importo netto abbattimento forfetario del 20% pari ad € 7.000,00



## **12.1 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

**Valore dell'immobile al netto delle detrazioni € 28.000,00 (diconsi € 28.000,00)**

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

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a:

Imposta di Registro

## **14.1 ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Sull'edificio non sono state eseguite indagini strutturali e sui terreni indagini geologiche, fisiche, chimiche e geo-fisiche.

## **15.1 CONFORMITA' RELAZIONE**

Si attesta che la presente relazione, completa dei suoi allegati, è conforme alle disposizioni della L. 06 agosto 2015 n. 132.

### **ALLEGATI:**

**A) SCHEDA RIEPILOGATIVA PER PUBBLICITA' COMMERCIALE**

Montechiarugolo, 19 aprile 2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Giuseppe Casalini

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

