

SCHEMA

PER LA DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE DA ALLEGARE ALLA ORDINANZA DI VENDITA ED ALLA PERIZIA

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzione Immobiliare N° 86/2020 R.G. Es.

LOTTO N° 2

- 1)** I beni costituenti il LOTTO N° 2 sono posti in Comune di Tornolo (PR), Via Lusardi n° 13 del capoluogo comunale, costituiti da:
- Edificio di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati, foglio 48, mapp. 1257, sub. 1 (cat. A/7) con circostante area di pertinenza e sub. 2 (cat. C/6).
 - Antistanti terreni di pertinenza mapp. 1289 e mapp. 1290, sui quali insiste in parte lo stradello di accesso al predetto edificio.
- 2)** I beni costituenti il LOTTO 2 sono individuati e/o censiti al Catasto Terreni del Comune di Tornolo al foglio 48, come segue:
- mapp. 1257, "ente urbano", superficie m² 4.430;
 - mapp. 1289, qualità seminativo, cl. 1, superficie m² 2.252, R.D. € 5,82, R.A. € 9,89;
 - mapp. 1290, qualità seminativo, cl. 1, superficie m² 88, R.D. € 0,23, R.A. € 0,39.
- 3)** L'edificio costituente parte del LOTTO N° 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tornolo al foglio 48, mapp. 1257, come segue:
- sub. 1, cat. A/7, cl. 2, consistenza 17,5 vani (superficie catastale totale m² 453 – totale escluse aree scoperte m² 443), R.C. € 1.355,70, Via Lusardi, piano: T-1;
 - sub. 2, cat. C/6, cl. 2, consistenza m² 65 (superficie catastale totale m² 78), R.C. € 120,85, Via Lusardi, piano: T.
- 4)** Trattasi di edificio di civile abitazione posto in Tornolo (PR), Via Lusardi n° 13, a valle del paese o meglio sottostante come quota altimetrica allo stesso; il fabbricato è costituito da due corpi tra di loro collegati tramite un piccolo corpo che li unisce ed il tutto è così composto:

- piano terra (porzione principale): portichetto d'ingresso, ingresso e vano scala, ampio soggiorno, camera, disimpegno, studio, lavanderia, bagno, cucina, disimpegno (piccolo corpo di collegamento);
- piano terra (porzione secondaria o di servizio): centrale termica con piccolo ripostiglio e scala di servizio, ampia autorimessa; a Sud-Ovest dell'edificio, ma da questo staccato, ricovero attrezzi;
- piano primo-sottotetto (porzione principale): vano scala e corridoio, soggiorno con accesso al terrazzo coperto ed al bagno, bagno antistante al ballatoio scala, quattro camere, terrazzo scoperto (a copertura del piccolo corpo di collegamento);
- piano primo-sottotetto (porzione secondaria o di servizio): ampio locale soffitta, con accesso dalla scala di servizio e dal predetto terrazzo scoperto.

5) Impianto di riscaldamento a gasolio con caldaia RIELLO modello "Gulliver", posta nella centrale termica; a lato è presente un serbatoio per lo stoccaggio dell'acqua calda a pressione atmosferica marca "CORDIVARI", dotato di termostato per accensione caldaia a gasolio; il riscaldamento della porzione abitativa avviene a pavimento, nei bagni e nel disimpegno al piano terra sono presenti elementi radianti tipo termoarredo; la soffitta e la sottostante autorimessa non sono riscaldate.

Impianto elettrico sottotraccia, con quadro generale posto nella centrale termica; contatore energia elettrica posto nella muretta dello stradello retrostante.

Allaccio all'acquedotto comunale, con contatore posto in un pozzetto interrato a Sud dell'edificio.

Pozzo non per uso domestico posto ad Ovest dell'autorimessa.

Il gas per la preparazione dei cibi avviene tramite bombole.

Presenza di pannelli solari per acqua calda posti nel terreno a monte dell'edificio; al momento non sono funzionanti perché a causa del gelo dell'inverno '20 - '21 i collettori si sono rotti.

Allaccio alla pubblica fognatura; l'edificio è dotato di una rete per le acque bianche ed un'altra per quelle nere; queste ultime confluiscono in una fossa IMHOFF per immettersi poi in un unico tubo con le bianche per andare alla fognatura pubblica.

6) Da un raffronto tra lo stato di fatto e quanto a suo tempo autorizzato, fatte salve alcune differenze nelle altezze al piano primo, dovute solamente ad una imperfetta rappresentazione grafica degli elaborati della DIA n° 43/2005, è possibile affermare che esiste una sostanziale regolarità edilizia.

Si fa comunque presente che la tettoia posta sul lato Ovest del corpo secondario o di servizio dovrà essere rimossa in quanto abusiva.

7) I beni costituenti il LOTTO N° 2 non sono vincolati a contratti di locazione, ma sono usati dall'esecutato e dalla sua famiglia. Pertanto il tutto è da considerare libero per decreto di trasferimento.

8) La superficie commerciale ponderata complessiva è pari a m² 545,00 circa.

La superficie catastale dei terreni è la seguente:

- mapp. 1257 m² 4.430 (compreso il sedime)
 - mapp. 1289 m² 2.252 (sul quale in parte insiste lo stradello di accesso)
 - mapp. 1290 m² 88
- Sommano m² 2.340

9) Valore totale di mercato: € 545.000,00.

Valore finale complessivo (prezzo base): € 436.000,00.

Parma, 13/07/2022



L' Esperto Stimatore
(Geom. Giulio Rustici)

