



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 103/23

GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI

nominato con provvedimento in data 17 Ottobre 2023

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 27 novembre 2023



Firmato Da: CASALINI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ed26883df8fc99fee1da35e579db2b

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 relazione notarile.

Tale documentazione copre il ventennio anteriore alla data del pignoramento, 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

Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]; negozi e botteghe in Comune di Borgo Val di Taro (PR), via Prospero Valeriano Manara n. 7, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 99, part. 808, sub. 2, categoria C/1, mq. 145, piano T, R.C. € 906,12.

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto unico.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

E' stato pignorato l'intero.

5. CREDITO FONDIARIO

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

III

LOTTO 1

BENI IN BORGO VAL DI TARO (Provincia di Parma), Via Prospero Valeriano Manara n.c.

7

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO



2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Proprietà

Indirizzo: BORGO VAL DI TARO (Provincia di Parma), Via Prospero Valeriano Manara n.c. 7

Tipologia:

Negoziò

Piano: P.T.

Superficie Commerciale: SCV mq 156,00 misurata in S.I.L.

Numero dei Vani: unico vano con bagno e antibagno

Estremi Catastali:

NCEU Comune di Borgo Val di Taro, al foglio 99, part. 808, sub. 2, categoria C/1, mq. 145, piano T,

Firmato Da: CASALINI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ed26883df8fc99fee1da35e579db2b

R.C. € 906,12.

Confini (come da atto di acquisto): a nord/ovest: marciapiede condominiale, a nord/est: negozio n. 1 (di proprietà di terzi) e, a salto, con ingresso e scala A condominiale; a sud/est: marciapiede condominiale; a sud/ovest: passaggio coperto condominiale.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Negoziò

Superficie commerciale:

SCV mq 156,00 misurata in S.I.L.

Composizione interna:

Locale commerciale/negozio composto da unico ampio vano, con vetrine su tre lati, con bagno e antibagno il tutto situato al piano terreno rialzato

Accessi:

Via Prospero Valeriano Manara n.c. 7

Condizioni di Manutenzione:

L'edificio e l'U.I. in oggetto presentano condizioni di manutenzione compatibili con la vetustà costruttiva e non sono state rilevate particolari criticità e pertanto risultano necessari solo interventi ordinari sulle finiture e impianti (si segnala mancanza serramento nel servizio igienico)

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

L'edificio presenta struttura con telaio in c.a. e tamponature in laterizio, copertura a falde, prospetti tinteggiati. Il negozio presenta originali pavimenti in ceramica in tutti i locali, pareti tinteggiate, vetrine e serramenti in alluminio con vetrocamera ordinario, nel complesso le finiture sono di tipo economico

Impianti:

- termico: climatizzazione invernale con n. due aerotermini mod. Aermax

Presumibilmente a norma – non reperito certificato di conformità

- elettrico: ordinario di tipo industriale

Evidentemente non a norma in quanto il quadro elettrico è danneggiato.

Firmato Da: CASALINI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ed26883df8fc99fee1da35e579db2b

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'edificio di cui è parte l'U.I. pignorata è situata a margine del centro del capoluogo, sulla sponda destra del fiume Taro, in zona mista residenziale/servizi (nella medesima via è presente la Caserma dei Carabinieri e l'Istituto Scolastico Comprensivo) oltre a varie attività commerciali e di servizio.

Servito da mezzi Pubblici.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi:

Pedonale da via P.V. Manara

- Piani: n. 5, di cui uno seminterrato e quattro in elevazione

- Enti condominiali:

Il condominio, denominato "Lucia", è dotato di regolamento assembleare, approvato nell'assemblea ordinaria del 01/10/1992. Il regolamento deriva le proprie norme dagli art. 1117 e seguenti del C.C.

Dati dell'Amministratore

Nome dell'Amministratore di Condominio: Monica Tamburini

Indirizzo via Lungo Taro Imbriani, 4 -43043 Borgo Val di Taro –

6. STATO DI POSSESSO

Occupato

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

7. PROVENIENZA VENTENNALE

[REDACTED], divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 06/11/1989 ricevuto dal notaio Dr. Rota Aminta di Borgo Val di Taro (PR) n. 48713 di repertorio, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Parma in data 29/11/1989 ai nn.ri 16136/11641 da'

8. 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)

Firmato Da: CASALINI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ed26883d18fc99fee1da35e579db2b

1) Ipoteca iscritta il 9.9.2022 n. 3477 R.P. a favore del creditore procedente;

2) Pignoramento trascritto il 12.1.2023 al n. 576 R.P. a favore del creditore procedente;

3) Pignoramento trascritto il 6.10.2023 al n. 15.282 R.P.- a favore del creditore procedente.

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

L'edificio condominiale di cui è parte l'U.I. oggetto della presente è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 26 rilasciata dal Sindaco del Comune di Borgo Val di Taro il 14/06/1986.

Successivamente a tale data, sull'U.I., non sono stati eseguiti interventi necessitanti di titoli abilitativi,

ad eccezione di interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (rifacimento parapetti camminamenti e terrazzi) autorizzati con DIA n. 370 del 09/10/2009 e CIL n. 190 del 14/10/2019.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Il fascicolo della concessione edilizia n. 26 del 14/06/1986 risulta fuori dalla collocazione ordinaria, per cui non è stato possibile la sua consultazione ed estrazione copia (v. lettera Resp. Settore Tecnico in data 27/11/2023).

Si attesta pertanto lo stato legittimo dell'immobile in base alla planimetria catastale ai sensi del c. 4 art. 10bis L.R. 15/2013.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata all' A.d.T.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Euro 450,00

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Nessuna;

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Euro 1.011,52

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione si rimanda all'apposito allegato.

 Firmato Da: CASALINI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ed26883df8fc99fee1da35e579db2b

Valore di stima del lotto: € 169.000,00

A dedurre spese condominiali scadute: € 1.011,52

A dedurre sull'importo netto abbattimento forfetario del 20% pari ad € 33.579,70

12 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore dell'immobile al netto delle detrazioni € 134.408,78

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna

15. CONFORMITA' RELAZIONE

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

Montechiarugolo, 11 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Casalini



Firmato Da: CASALINI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37ed26883df8fc99fee1da35e579db2b