



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 109/2022

GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO: [REDACTED]

CREDITORE [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 14 novembre 2022



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

Firmato Da: CASALINI GIUSEPPE Emesso Da: APRILIAPEC S.P.A. n. C.A. 3 Serial#: 37ed25883d81c99fee1da35e579db2b

“Fondo rustico denominato [REDAZIONE]” in un solo corpo di terreno di forma irregolare su cui insiste un piccolo complesso di fabbricati colonico rustici, il tutto censito al:

NCEU del Comune di Soragna Frazione Carzeto (PR) al foglio 18 con il mappale 351, cat. D/10 Piano T-1-2 (derivante dall'accatastamento del mappale 351, già censito al NCT al foglio 18 con il mappale 13) e

NCT del Comune di Soragna (PR) al foglio 18 con il mappale 370, ha. 1.52.21 (già mappale 365 per frazionamento e prima mappale 281 per frazionamento)”;

**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'

Pignorato l'intero

5. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore precedente rispetto al mutuo Notaio Laura Riboni del 29/01/2008 rep. 6237 sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO 1

BENI IN SORAGNA, FRAZIONE CARZETO (Provincia di Parma), n.c. 154/A

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO



2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

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

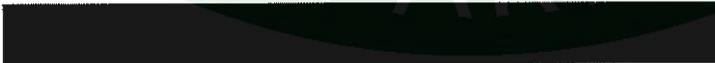
Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Proprietà

Indirizzo:

SORAGNA, 

Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

Fabbricato per attività agricole e terreno

Piano: T-1-2

Superficie Commerciale: fabbricati totale mq 832 suddivisi come da seguente tabella:

	mq
stalla	100,00
barchessa	265,00
tettoia	33,00
p. terra	95,00
p. primo	72,00
p. secondo	72,00
fienile	100,00
barchessa staccata	96,00
TOT.	832,00

Terreni: mapp. 370 mq 15.221,00 + mapp 351 mq 2.500,00

Estremi Catastali:

NCEU del Comune di Soragna Frazione Carzeto (PR) al foglio 18 con il mappale 351, cat. D/10

Piano T-1-2 (derivante dall'accatastamento del mappale 351, già censito al NCT al foglio 18 con il mappale 13) e

NCT del Comune di Soragna (PR) al foglio 18 con il mappale 370, ha. 1.52.21 (già mappale 365 per frazionamento e prima mappale 281 per frazionamento).

Confini: su due lati strada, poi mapp. 308,309,383,384,371

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Fondo rustico con fabbricati

Superficie commerciale del fabbricato:

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

mq 832,00

Composizione interna:

Il fabbricato si compone al piano terra di: 4 vani cantina/ripostiglio, un ricovero attrezzi (ex portamorta), stalla, tettoia e fienile; al piano primo di 3 vani deposito e un fienile; al piano secondo da 3 vani soffitta. Il fabbricato accessorio posto ad Est del principale si compone di 3 vani rimessa.

Accessi: direttamente dalla pubblica via [REDACTED] (sull'edificio è presente la numerazione civica [REDACTED])

Condizioni di Manutenzione:

Gli edifici si presentano in precarie condizioni manutentive, in stato di semiabbandono (ex abitazione), la stalla è utilizzata per il ricovero di bestiame ma anch'essa ha necessità di interventi di recupero. Solo il fienile posto a nord e realizzato in epoca successiva all'originario fabbricato presenta condizioni manutentive accettabili.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

La parte originaria (casa colonica e barchessa) è realizzata in muratura di laterizio, con solai con travetti in legno e pianelle in cotto, copertura sempre con travi e travetti in legno con pianelle e coppi.

Pareti tinteggiate, pavimenti in cotto, serramenti in legno con vetri semplici.

Il fienile, realizzato nel 1982, presenta struttura in c. a. prefabbricato con copertura in tavelle e sovrastante manto di Eternit, il pavimento è in cemento. Non sono presenti impianti.

Impianti:

- termico: non presente;
- elettrico: presente solo per i servizi della stalla;

Presumibilmente non a norma;

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

I beni sono situati a Nord della frazione di Carzeto in territorio agricolo.

Non servito da mezzi Pubblici.

Tipologia :

Terreno agricolo

Estensione: Ha 1.52.21 + 25.00

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

Destinazione Urbanistica: Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Sub-Ambito Aa 4a.2 –

P.S.C art. 16.2

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

Il fabbricato non fa parte di un condominio

6. STATO DI POSSESSO

Occupato

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

7. PROVENIENZA VENTENNALE

I beni pervennero all'esecutato

per

quota 1/1 Usufrutto Bene Personale (nella loro precedente identificazione al Catasto Terreni Foglio 18 Particella 13 e 105) in virtù di atti tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Dr. Sbordone Pietro da Soragna (PR), in data 28/11/1996 rep. N. 9881 e trascritto il 02/12/1996 ai n.ri 17248/12502 da potere di

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)

- 1) Ipoteca iscritta il 8.02.2008 R.P. n. 648 a favore di
- 2) Pignoramento trascritto il 1.9.2022 R.P. n. 14.692 a favore di _____ procedente.

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

Il nucleo originario dei fabbricati (casa colonica e barchessa) sono stati edificati in data antecedente il 01/09/1967, così come risulta dall'atto di compravendita rep. 9811/1091 del 28/11/1996 e, rilevata la tipologia ed il contesto, si conferma quanto riportato.

Per la realizzazione del fienile/rimessa in data 16/12/1982 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 61/82. In data 22/06/1987 con prot. 3347 è stata depositata domanda di autorizzazione di agibilità a cui però non è seguito nessun riscontro.

Per opere abusive realizzate nella stalle (ampliamento porta esterna) in data 30/10/1986 (prat. 166 prot. 5474) è stata depositata l'istanza prevista dalla L. 47/85 e corrisposta l'oblazione dovuta; domanda accolta per silenzio assenso con comunicazione del Comune in data 18/11/1996.

Non risultano certificati di abitabilità e/o agibilità.

Si attesta lo stato legittimo degli immobili ai sensi del c. 4 art. 10 bis L.R. 15/2013 in quanto gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali di primo impianto.

Gli immobili sono, di conseguenza, conformi alla planimetria catastale depositata all'A.d.T.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La copertura del fienile è in lastre di Eternit per una superficie di ca. 225 mq

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione si rimanda all'apposito allegato.

Valore di stima del lotto: € 149.882,28

A dedurre sull'importo netto abbattimento forfetario (v. quesito) del 20% pari ad € 29.976,46

12 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore degli immobili al netto delle detrazioni € 119.905,82 che si arrotonda ad € 120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00).

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a:

Imposta di Registro

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Sui terreni e sugli edifici non sono state eseguite indagini strutturali, fisiche, chimiche, geologiche e geofisiche e nemmeno sondaggi, ma solo rilievo a vista.

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, 20 febbraio 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Casalini



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