



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 157/2022

GIUDICE DOTT. DI CARLUCCIO SALVATORE

ESECUTATO: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO: GEOM. MUSSI DAVIDE

nominato con provvedimento in data 24/01/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 04/03/2023



INDICE	
CONTROLLI PRELIMINARI	PAG. 3
1 - GENERALITA DELL'ESECUTATO	PAG. 4
2 - RECAPITI	PAG. 4
LOTTO 1	PAG. 4
2 - SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE	PAG. 5
3 - COSTRUZIONI INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 02 SETTEMBRE 1967	PAG. 5
4 - NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001	PAG. 5
5 - TERRENI	PAG. 7
6 - CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO	PAG. 7
7 - PROPRIETA' DEL BENE E MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'	PAG. 8
8. PROVENIENZA VENTENNALE a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)	PAG. 8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	PAG. 10
10. FORMAZIONE LOTTI	PAG. 14
11. STATO DI POSSESSO, ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' DI NATURA CONDOMINIALE O EDIFICATORIA, SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO	PAG. 14
12. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	PAG. 17
13. CREDITO FONDIARIO	PAG. 17
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA PRODOTTA A CORREDO	PAG. 18



CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c..

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni):

- La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso del trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato;

Si;

No;

- La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Si;

No;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva):

- La certificazione risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento;

Si;

No;

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale.

Si;

No;

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico (fino al periodo relativo alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento).

Si;

No;

Si provvede con il deposito della presente relazione

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Si;

No;

Solo quelli attuali per quelli storici si provvede con il deposito della presente relazione



1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.RECAPITI:

Tel. Fisso..... [REDACTED]

Fax.....

E-mail [REDACTED]

Non Reperiti.

LOTTO 1

BENI IN COMUNE DI NOCETO (Provincia di Parma), LOCALITA' SANGUINARO Via Rivo Sanguinaro n.c. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento Residenziale al Piano Primo di edificio condominiale comprensivo di accessori al Piano Terra, costituiti da Autorimessa e Cantina.

Estremi Catastali:

Consistenza Catastale Appartamento: Foglio 3 Mappale 145 Sub. 2: n. 4,50 Vani

Consistenza Catastale Autorimessa: Foglio 3 Mappale 145 Sub. 11: 18,00 Mq.

Confini Appartamento (Sub. 2): a nord in parte con vano scale comune e in parte con altre n. 2 ditte di altre U.I.U.; a est a salto con area cortilizia comune; a sud a salto con area cortilizia comune; a ovest a salto con area cortilizia comune;



Confini Cantina (Sub. 2): a nord con altra ditta; a est con corridoio comunale; a sud con corridoio comune; a ovest con vano scale comune;

Confini Autorimessa (Sub. 11): a nord con corridoio comune; a est in parte con area cortilizia comune e in parte con altra ditta di altra U.I.U.; a sud con area cortilizia comune; a ovest con corridoio comune;

Motivazioni e ragioni per cui si è ritenuto di suddividere in lotti.

Nonostante il bene oggetto di valutazione sia composto da n. 2 unità immobiliari distinte (Abitazione Civile e Autorimessa) si è ritenuto di non suddividere in lotti la stima in quanto si ritiene che la separazione dei beni causerebbe pregiudizio al valore dell'unità ad uso residenziale poiché la possibilità di posteggio auto è una caratteristica apprezzata per il mercato di questo tipo di beni.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento Residenziale al Piano Primo di edificio condominiale comprensivo di accessori al Piano Terra, costituiti da Autorimessa e Cantina.

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

Imposta sul valore aggiunto (P.IVA:.....);

Si tratta di Immobile Abitativo per il quale sono trascorsi 5 anni dalla sua ultimazione

Sì;

No;

3. COSTRUZIONI INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 2 SETTEMBRE 1967

Immobile realizzato in data antecedente al 02/09/1967

Sì;

No;

Edificio Realizzato con Concessione Edilizia n. 43/92 del 18/11/1992 e successiva Variante con Concessione Edilizia n. 25/94 del 15/03/1994, con rilascio d'abitabilità n. 43/92 in data 08/02/1995.

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

L'edificio facente parte del complesso edilizio a destinazione residenziale, cui è parte il bene oggetto di valutazione, è stato costruito con Concessione Edilizia n. 43/92 rilasciata dal comune di



Noceto in data 18/11/1992 e successiva Variante con Concessione Edilizia n. 25/94 rilasciata in data 15/03/1994.

E' stata poi rilasciata in data 08/02/1995 dal comune di Noceto l'abitabilità dell'intero edificio n. 43/1992.

Il confronto dello Stato dei Luoghi con le Planimetrie Autorizzative dei Titoli Edilizi sopra menzionati, ha evidenziato alcune imperfezioni, rientranti tuttavia nelle Tolleranze Edilizie di cui all'art. 19bis comma 1-ter della L.R. 23/2004, di seguito riportate:

- I divisori di separazione dell'Ingresso dell'appartamento con il Disimpegno e con il Bagno risultano spostati di circa 10 cm. Le misure effettive riportano 2,10 MI. circa e 1,50 MI. circa, anziché i dichiarati MI. 1,90 e 1,60.
- L'Ingresso di cui al punto precedente, inoltre, è stato misurato in Larghezza circa 1,65 MI. anziché i dichiarati 1,70 MI.
- La larghezza del Bagno risulta MI. 1,60 circa, anziché i dichiarati MI. 1,55;
- Sussistono, poi, delle incongruenze delle aperture finestrate rispettivamente nel Servizio Igienico (misurato in circa MI. 1,05 x 1,40, anziché i dichiarati MI. 1,40 x 1,40), Camera (misurato in circa MI. 1,00 x 1,40, anziché i dichiarati MI. 1,40 x 1,40 e la portafinestra misurata in circa MI. 1,40 x 2,80, anziché i dichiarati MI. 2,30 x 1,76) e l'altra Camera (portafinestra misurata in circa MI. 0,60 x 2,80, anziché i dichiarati MI. 2,30 x 1,00 e la finestra misurata in circa MI. 1,10 x 1,40, anziché i dichiarati MI. 1,40 x 1,54);
- A Piano Terra la larghezza dell'Autorimessa è stata misurata in circa MI. 3,15, anziché i dichiarati MI. 3,00;

Come già accennato le differenze sopra riscontrate, tra il progetto depositato al comune di Noceto e Stato dei Luoghi, possono rientrare nelle Tolleranze di cui all'art. 19bis comma 1-ter della L.R. 23/2004, poiché il complesso edilizio, cui è parte il bene oggetto di stima, ha subito un processo di abitabilità con conseguente controllo dell'amministrazione pubblica, l'esame del documento rilasciato, n. 25/94, riporta l'ispezione dell'ufficiale sanitario in data 15/07/1994 e riporta la conformità al progetto approvato. Pertanto, tali differenze, sono state Tollerate nel corso dell'iter di approvazione di abitabilità e l'amministrazione comunale ha ritenuto tali difformità non rilevanti. Si tratta, poi, di discrepanze che non influiscono sui paramenti edilizio/urbanistici e igienico sanitari in



quanto risultano verificati i rapporti aeroilluminanti e le dimensioni totali dell'edificio, con irrisorie differenze (Il lato Sud del Fabbricato, ove collocati Autorimessa e i sovrastanti Soggiorno, Bagno e Camera, misura circa Ml. 9,35, anziché i dichiarati Ml. 9,40).

Tuttavia, visto quanto sopra, occorrerà depositare una Variazione Catastale per l'Autorimessa, considerato che la relativa Superficie risulta leggermente aumentata, e di conseguenza la consistenza catastale. Pertanto i costi approssimativi per la regolarizzazione del bene oggetto di stima possono identificarsi nella sola presentazione di Variazione Catastale, compreso diritti di segreteria in circa 1.000,00 Euro.

5. TERRENI

I beni pignorati riguardano Terreni

Sì; (si allega il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica)

No;

6. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza

Non c'è corrispondenza.

Tuttavia si precisa che l'indirizzo corretto in cui ubicato il bene oggetto di stima è Via Rivo Sanguinaro n. 7, così come evinto anche dagli atti di provenienza e Contratto di Locazione anziché il generico Via Igino Gatti risultante dagli atti catastali e di conseguenza nell'atto di pignoramento.

Eventuale Storia Catastale dei beni:

Il bene oggetto di stima deriva dalla sua Costituzione avvenuta in data 24/04/1994 mediante Denuncia di Accatastamento n. 1.027/1994, per Nuova Costruzione.

Variazioni Catastali effettuate:

Non si evidenziano altre Variazioni Catastali menzionabili ai fini della presente stima.

Corrispondenza Scheda Catastale:

C'è corrispondenza

Non c'è corrispondenza.



Le mancate corrispondenze rilevate sono le stesse riportate al punto 4 relativo alle difformità sui Titoli Edilizi reperiti. Essenzialmente la mancata corrispondenza catastale è da considerarsi per la sola Autorimessa (Sub. 11) con presentazione di Variazione per "corretta rappresentazione grafica" i cui costi per la regolarizzazione, sono già stati considerati al sopra menzionato punto 4

7. PROPRIETA' DEL BENE E MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROMIETA'

All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto

Si;

No;

.....
Eventuali comproprietari non eseguiti

Si;

No;

Cognome Nome, nato a..... il....., residente a..... Via

Codice Fiscale.....

Regime patrimoniale:.....

In caso di pignoramento di quota indivisa, deve essere fornito parere sulla divisibilità del bene o sull'alienazione commerciale della quota.

Il bene è stato pignorato nella sua interezza ed è in proprietà unica dei [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno.

8. PROVENIENZA VENTENNALE

Il bene oggetto di stima apparteneva in data anteriore al ventennio al [redacted], [redacted] per averlo acquistato dalla [redacted] mediante atto di compravendita redatto dal notaio dott. Arturo Dalla Tana in data 26/10/1994 n. di rep. 57.644, trascritto a Parma il 02/11/1994 al n. 9.655 di reg. part.

Poi, il predetto [redacted]
[redacted]



_____ , l'intera proprietà, pari a 1/2 ciascuno, del bene oggetto di stima mediante atto di donazione redatto dal notaio dott Giulio Almansi in data 23/12/2017 n. di rep. 97.859, trascritto a Parma il 11/01/2018 al n. 429 di reg. part.

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

Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Nessuno

X I seguenti:

L'edificio cui è parte il bene oggetto di stima è all'interno di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata nascente da convenzione stipulata con atto del notaio G. Melegari del 09/10/1991, repertorio n. 9.639, la quale tuttavia, come anche specificato nell'atto di donazione n. di rep. 97.859, redatto dal notaio dott. Giulio Almansi, non operava restrizioni sulla vendita in libero mercato delle Unità Immobiliari in oggetto, in quanto l'atto di convenzione regolava essenzialmente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, completate dall'allora proprietaria

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

1. Frazionamento in quota a favore di _____

con atto di mutuo n. di repertorio 48.007 del 01/03/1993 trascritta a Parma il 03/03/1993 al n. 452 r.p.;

- Si specifica che l'atto sopra specificato è stato rinnovato in data 13/02/2013 al n. 305 r.p. a _____, debito, a lettura dell'atto di donazione n. di rep. 97.859, già interamente estinto, tuttavia NON cancellato dall'esame delle ispezioni ipotecarie eseguite;

2. Domanda Giudiziale a favore di _____ con domicilio ipotecario eletto in _____ in ordine ad Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Modena n. di repertorio 4.100 del 06/11/2019 trascritta a Parma il 26/02/2020 al n. 2.613 r.p.;

3. Ipoteca Giudiziale a favore _____ con domicilio ipotecario eletto in _____ in ordine a Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Modena n. di repertorio 3.387/2021 del 05/10/2021 trascritta a Parma il 26/05/2022 al n. 1.943 r.p.;

4. Pignoramento Immobili del Tribunale di Parma n. di repertorio 4.847/2022 del 03/12/2022 trascritta a Parma il 25/01/2023 al n. 1.343 r.p.;



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'immobile si trova in Frazione Sanguinaro nel comune di Noceto (PR), lungo la Via Emilia ed equidistante dai centri di Noceto, Fontanellato e Fidenza (circa 5/6 km.) e a circa 15 km. dal capoluogo di Provincia Parma; la zona circostante è tranquilla, con la presenza di altre abitazioni a destinazione residenziale, i più comuni servizi sono raggiungibili nei vicini centri di Noceto, Fontanellato, Fidenza e Ponte Taro.

Servito da mezzi Pubblici.

Non servito da mezzi Pubblici.

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Appartamento Residenziale al Piano Primo di edificio condominiale comprensivo di accessori al Piano Terra, costituiti da Autorimessa e Cantina.

Superficie commerciale:

Mq. 83,00

Composizione interna:

Appartamento al Piano Rialzato/Piano Primo composto da Ingresso con Soggiorno e Cucina, Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e n. 2 Balconi. Completa la proprietà Cantina e Autorimessa al Piano al Piano Terra

Accessi:

L'accesso Pedonale e Carrabile sono garantiti da Portone d'Ingresso Condominiale e Cancellone d'Ingresso Carrabile posti entrambi su Strada Comunale (Via Rivo Sanguinaro).

Condizioni di Manutenzione:

Discrete

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.) con rappresentazione fotografica:

1. Facciate esterne intonacate e tinteggiate;





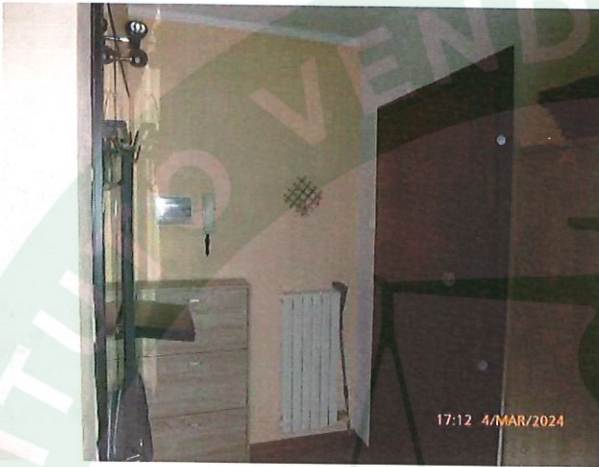
2. Pavimenti interni in ceramica;



3. Infissi in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC, porte interne in legno;



4. Pareti interne intonacate e tinteggiate;



5. Rivestimenti Bagno e Angolo Cottura in ceramica;



6. Autorimessa e Cantina con pavimenti grezzi e pareti intonacate e tinteggiate;



Impianti:

- termico: Autonomo con Caldaia a Gas Metano e Radiatori in ghisa (breve descrizione); (breve descrizione);

Evidentemente non a norma;



- elettrico: sottotraccia (breve descrizione);

Evidentemente non a norma;

Si è reperita, con l'apporto di misurazioni ottenute direttamente sul posto integrate dal supporto della planimetria di progetto, la superficie commerciale dell'unità oggetto di valutazione comprensiva di muri in mq. 83,00 così ottenuta:

1. Mq. Lordi dei vani abitativi a Piano Primo, -	67,00 x 100% =	67,00
2. Mq. Lordi Balconi con accesso diretto da vani abitativi	12,00 x 30% =	3,60
3. Mq. Lordi dei vani accessori a Piano Terra con accesso indiretto dai Vani Abitativi (Cantina) -	4,00 x 25% =	1,00
4. Mq. Lordi Autorimessa -	23,00 x 50% =	11,50
7. Mq. Commerciali Totali -	83,10 -	
	arrotondati 83,00 Mq.	

I coefficienti di rettifica sopra utilizzati sono stati reperiti dal D.P.R. 138/98 (Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96) del 23/03/1998.

Considerate le caratteristiche del complesso edilizio, realizzato nel 1995, esaminato che il bene in oggetto è stato trovato in discrete condizioni e che le finiture sono di buona fattura e senza particolari difetti anche se si denota l'usura del tempo, valutata la zona di appartenenza ed edifici delle stesse caratteristiche compravenduti in un raggio di circa 1,00 km, si è eseguita una stima sintetico/comparativa assegnando all'unità oggetto di valutazione un parametro di 1.150,00 Euro/mq.

Valore Commerciale = 83,00 Mq. x 1.150,00 Euro/mq. = 95.450,00 Euro

Il valore commerciale così ottenuto è di 94.450,00 Euro a cui si ritiene di applicare un abbattimento forfettario dovuto a vincoli e oneri giuridici non eliminabili del 20%.

Valore Venale ottenuto:	94.450,00 Euro
A dedurre oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:	1.000,00 Euro
Abbattimento forfettario: 94.450,00 x 20%	19.090,00 Euro
Totale:	74.360,00 Euro

Indicazione del Valore Finale del Bene

Si propone prezzo base d'asta arrotondato al primo migliaio di Euro 74.000,00 Euro



10. FORMAZIONE LOTTI

Formazione Lotti

Si;

No;

Nonostante il bene oggetto di valutazione sia composto da n. 2 unità immobiliari distinte (Abitazione Civile e Autorimessa) si è ritenuto di non suddividere in lotti la stima in quanto si ritiene che la separazione dei due beni causerebbe pregiudizio al valore dell'unità ad uso residenziale poiché la possibilità di posteggio auto è una caratteristica apprezzata per il mercato di questo tipo di beni.

11. STATO DI POSSESSO, ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' DI NATURA CONDOMINIALE O EDIFICATORIA, SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Stato di Possesso

Libero

Occupato

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

da altro soggetto;

a) dati del detentore:

[REDACTED]

b) titolo in base al quale detiene il bene:

non reperito in quanto.....

reperito

Titolo: Contratto di Locazione ad Uso Abitativo



data di registrazione: 14/11/2018 n. 2381 serie 3T

corrispettivo di locazione: Euro 5.160,00 annui

congruo (l'importo da contratto rientra nella fascia di mercato dei Valori OMI reperibili presso l'agenzia delle entrate. Inoltre il calcolo del Reddito annuo riferito al Valore di Mercato sopra indicato per un saggio di capitalizzazione medio risulta pressappoco verificato. Canone Mensile = Valore di stima x saggio di capitalizzazione medio = Canone mensile = $94.450 \times 0,055 = 5.194,75$ Euro circa uguale a 5.160,00 da contratto)

non congruo;

data di scadenza del contratto: 31/12/2022. L'agenzia delle entrate informa che il contratto non è stato prorogato, quindi fermo al 31/12/2022 anche se di fatto l'immobile è occupato dai soggetti sopra indicati.

data di rilascio fissata o stato della causa in corso per il rilascio:.....

Esistenza di Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Sussistenza 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. Esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Nessuno

I seguenti:

Si specifica che, come sopra già menzionato, l'edificio cui è parte il bene oggetto di stima è all'interno di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata nascente da convenzione stipulata con atto del notaio G. Melegari del 09/10/1991, repertorio n. 9.639, la quale tuttavia, come anche specificato nell'atto di donazione n. di rep. 97.859, redatto dal notaio dott. Giulio Almansi, non operava restrizioni sulla vendita in libero mercato delle Unità Immobiliari in oggetto, in quanto l'atto di convenzione regolava essenzialmente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, completate dall'allora proprietari

Spese di Gestione Condominiale

Nessuno

I seguenti:



Millesimi Condomiali

L'unità partecipa alle spese condominiali della singola palazzina con millesimi 185.96/1000,00 e partecipa alle spese condominiali dell'intero complesso con 62.50/1000

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

Euro 420,00

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:

Nessuna;

Come da delibera in data

.....
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

(elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

Nessuna;

Euro.....

Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

L'edificio comprende gli enti comuni di cui agli artt. 1.117 e seguenti del codice civile e fra essi in particolare si indicano: il terreno su cui è costruito il fabbricato cui è parte il bene oggetto di stima (mappale 145), l'atrio, il vano scale da terra a tetto, la copertura, i corridoi al piano seminterrato, lattoneria e scoli delle acque bianche e nere di pertinenza, lo stradello di accesso, giardini e recinzione circostante.

Sono aree comuni a tutto il complesso edilizio cui è parte il condominio in cui inserito il bene oggetto di stima: l'area cortilizia condominiale, la rete fognaria, la fossa imhoff, l'impianto elettrico delle aree esterne, i cancelli carrai, marciapiedi e aree accessorie.

Sono aree di proprietà della sola palazzina in cui inserito il bene oggetto di stima, quelle riferite al vano scala, il tetto, il cancelletto di ingresso, corridoi cantine, porte di accesso al vano scala e tutto ciò che è di riferimento della palazzina di Via Rivo 7;

E' di proprietà comune ai Fabbricati (compreso quello in cui inserito il bene oggetto di stima) costituenti il complesso edilizio, l'area cortilizia identificata con al Catasto Terreni al Mappale 134 del Foglio 3 del comune di Noceto.



Rimangono esclusi dalla proprietà comune l'area cortilizia di pertinenza degli alloggi a schiera facenti parte del complesso edilizio in cui inserito il bene oggetto di stima.

Non è stato possibile reperire il regolamento condominiale

Dati dell'Amministratore

Nome dell'Amministratore di Condominio: Amministrazioni Condominiali Urso Veronica

Indirizzo Via Ida Mari, 6 – 43015 Località Pontetaro, Noceto Numero di telefono 0521/1514852

E-mail veronica.urso@tiscali.it

Non reperito (anche se sussistente).

Eventuali Procedimenti Giudiziari relativi al bene pignorato

Nessuno

I seguenti:

Il bene oggetto di stima è stato sottoposto a pignoramento, dovuto a Sentenza emessa dal Tribunale di Modena in data 05/10/2021 n. di rep. 3.387/2021.

12. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

I beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Si;

No;

13. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore rispetto al mutuo
redatto dal Notaio Dalla Tana Arturo redatto in data 01/03/1993 n. di rep. 48.007 sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

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



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA PRODOTTA A CORREDO:

- 1) certificato di residenza e stato civile degli esecutati;
- 2) certificato di residenza dell'occupante con contratto di locazione;
- 3) avviso di inizio operazioni peritali;
- 4) visura catastale attuale e storica (formato compressed);
 - Visura per Soggetto Debitore;
 - Visura Storica Immobile F. 3 M. 145 Sub. 2;
 - Visura Storica Immobile F. 3 M. 145 Sub. 11;
- 5) estratto di mappa/planimetria catastale (formato compressed);
 - Estratto di Mappa F. 3 M. 145 (digitale scaricato dal sito Agenzia Entrate);
 - Planimetria F. 3 M. 145 Sub. 2 (Abitazione);
 - Planimetria F. 3 M. 145 Sub. 11 (Autorimessa);
- 6) planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 7) documentazione fotografica esterna ed interna (formato compressed);
- 8) copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (formato compressed);
 - Concessione n. 43/92 I parte;
 - Concessione n. 43/92 II parte;
 - Concessione n. 43/92 III parte;
 - Concessione n. 43/92 IV parte;
 - Concessione n. 43/92 V parte;
 - Concessione Variante n. 25//94 I parte;
 - Concessione Variante n. 25//94 II parte;
 - Concessione Variante n. 25//94 III parte;
 - Concessione Variante n. 25//94 IV parte;
 - Abitabilità n. 42/92;
 - Dichiarazione Comune Noceto assenza di altri Titoli Edilizi;
- 9) ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
- 10) copia atto di donazione n. di rep. 97.859;
- 11) copia atto di compravendita n. di rep. 57.644;
- 12) copia contratto di locazione n. 2381 serie 3T;
- 13) Relazione Amministratore Condominiale su gestione condominiale del bene pignorato;
- 14) Schema Sintetico Descrittivo del Cespite (modulo A);
- 15) Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 16) Attestazione Invio Copia Perizia Debitore (allegata all'originale della perizia);
- 17) Attestazione Invio Copia Perizia Creditore (allegata all'originale della perizia);

