



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Errico

CUSTODE:

I.V.G. Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Domenico Celiberti

CF:CLBDNC59D09I480N

con studio in PARMA (PR) via Euclide7,

telefono: 0521987209

email: domalberti@alice.it

PEC: domenico.celiberti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGO VAL DI TARO Via Prospero Valeriano Manara 11, della superficie commerciale di **95,01** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica speculari, separati da un lastrico solare di circa 400 mq che coprendo il seminterrato comune funge da terrazza per gli appartamenti del piano terreno. Costruito nei primi anni '80, era il lotto 2 della lottizzazione "Orsi", nel quartiere oltre Taro che al tempo si stava formando.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, un sottotetto e il piano seminterrato dove sono presenti garages e garages-deposito.

La struttura è a muri portanti in laterizio tipo poroton. Le finiture esterne sono composte da facciate intonacate; il tetto presenta manto di copertura in tegole di cemento, gli infissi sono in legno marrone e il sistema di oscuramento e di protezione dei serramenti esterni è costituito da tapparelle in plastica.

Per accedere al civico 11 occorre imboccare e percorrere tutto il corsello di manovra dei garages. Il portone d'ingresso è a doppio battente, caratterizzato da una struttura in legno con ampie sezioni vetrate. Non è presente l'ascensore.

L'edificio alla vista denuncia uno stato di conservazione sufficiente.

Dati dell'Amministratore

Tamburini S.n.c. Amministrazione Condomini di Tamburini Monica e C.

Via Lungotaro Imbriani, 4 - Borgotaro

Tel. 0525 96786

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 754 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Prospero Valeriano Manara, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'abitazione confina: nord terrazza ragioni di terzi, ad est terrazza e appartamento ragione di terzi e vano scala condominiale, sud vano scala condominiale e ragioni di terzi e ad ovest a salto con area cortilizia condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,01 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.758,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari del 12 gennaio 2026 (doc 9) non è emersa nessuna formalità successiva.

Si segnala che l'atto di compravendita del 3.07.1989 rep. 47886 del Notaio Aminta Rota fa riferimento agli oneri e gli obblighi del piano di lottizzazione (piano approvato con delibera 75 del consiglio comunale di Borgotaro) riportati nell'atto del 28.04.1980 rep 28507 sempre del Notaio Aminta Rota.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Condemi Mattia ai nn. 14113/3670 di repertorio, iscritta il 15/06/2007 a Parma ai nn. 15871/3955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 07/11/2025 a Parma ai nn. 23729/17779, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Unep

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.600,00
Millesimi condominiali:	33,10

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2007), con atto stipulato il 24/05/2007 a firma di Condemi Mattia ai nn. rep. 14112/3669 di repertorio, trascritto il 15/06/2007 a Parma ai nn. 15870/8953

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2007), con atto stipulato il 24/05/2007 a firma di Condemi Mattia ai nn. Rep. 14112/3669 di repertorio, trascritto il 15/06/2007 a Parma ai nn. 15870/8953

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1989 a firma di Rota Aminta ai nn. rep. 47886 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1989 a firma di Aminta Rota ai nn. rep. 47886 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessione ad edificare n. 166 rilasciata dal Comune di Borgo Val di Taro in data 15 settembre 1982, con inizio lavori in data 18 ottobre 1982 terminati in data 16 agosto 1984, con abitabilità rilasciata in data 15 ottobre 1984 per una parte e in data 29 agosto 1985 per la restante parte.

I frontespizi degli atti abilitativi sono allegati come doc 8.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 166, rilasciata il 15/09/1982, agibilità del 15/10/1984

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il comune di Borgo Val di Taro qualifica con la tavola 4.1a del P.R.G. (documento 11) l'edificio che è incluso in zona classificata "zone direzionali commerciali" normata dagli Art.24 e 29 NTA, come da CDU allegato (doc 13)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le pratiche edilizie relative alla costruzione sono state presentate negli anni 80, quando ancora i disegni si facevano a mano e la loro esecuzione era laboriosa. Ragion per cui è presente solo la

planimetria del "piano tipo" sulla quale non è raffigurato il terrazzo posto sul lastrico dell'intero seminterrato. Ci sono lievi spostamenti nella posizione della porta della cucina; inoltre non è stato realizzato il piccolo ripostiglio proprio davanti alla porta d'ingresso, e di questa variazione c'è traccia (segno di matita) sulla planimetria da me consultata.

Per quanto riguarda la cantina, è stata realizzata diversamente dal progetto approvato, ma tale difformità era segnalata nel sopralluogo effettuato al tempo dal funzionario incaricato e pertanto non è considerata abuso edilizio, come da art. 19-bis l.r. 23/2004 comma 1 ter.

Per sanare la costruzione del tramezzo alto 80 che compartimenta diversamente il soggiorno, sarà necessario meglio presentare una cila in sanatoria, attraverso la quale si potrebbe poi rappresentare la situazione odierna.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cila in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00
- onorario del tecnico: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BORGO VAL DI TARO VIA PROSPERO VALERIANO MANARA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGO VAL DI TARO Via Prospero Valeriano Manara 11, della superficie commerciale di **95,01** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica speculari, separati da un lastrico solare di circa 400 mq che coprendo il seminterrato comune funge da terrazza per gli appartamenti del piano terreno. Costruito nei primi anni '80, era il lotto 2 della lottizzazione "Orsi", nel quartiere oltre Taro che al tempo si stava formando.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, un sottotetto e il piano seminterrato dove sono presenti garages e garages-deposito.

La struttura è a muri portanti in laterizio tipo poroton. Le finiture esterne sono composte da facciate intonacate; il tetto presenta manto di copertura in tegole di cemento, gli infissi sono in legno marrone

e il sistema di oscuramento e di protezione dei serramenti esterni è costituito da tapparelle in plastica. Per accedere al civico 11 occorre imboccare e percorrere tutto il corsello di manovra dei garages. Il portone d'ingresso è a doppio battente, caratterizzato da una struttura in legno con ampie sezioni vetrate. Non è presente l'ascensore.

L'edificio alla vista denuncia uno stato di conservazione sufficiente.

Dati dell'Amministratore

Tamburini S.n.c. Amministrazione Condomini di Tamburini Monica e C.

Via Lungotaro Imbriani, 4 - Borgotaro

Tel. 0525 96786

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 754 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Prospero Valeriano Manara, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'abitazione confina: nord terrazza ragioni di terzi, ad est terrazza e appartamento ragione di terzi e vano scala condominiale, sud vano scala condominiale e ragioni di terzi e ad ovest a salto con area cortilizia condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal portone di ingresso, tipo "all'inglese", in legno con una serie di riquadri in vetro, si accede al vano scala, impegnando il quale si giunge all'abitazione che presenta la seguente distribuzione:

entrando si trova un corridoio realizzato costruendo un muretto basso in cartongesso, che immette nell'ampio soggiorno illuminato dalla portafinestra che dà accesso al grande lastrico solare dalla

superficie di circa 100 mq che caratterizza l'appartamento; allo stesso lastrico si può accedere anche dalla cucina, che si trova alla destra della sala.

A sinistra del soggiorno è disposta la zona notte, con la camera da letto matrimoniale che si affaccia sul terrazzo, il bagno ed una seconda camera da letto, tutte dotate di finestre, quella della camera matrimoniale esposta a nord e le altre due ad ovest.

I pavimenti presentano materiali e formati diversi: nelle camere fu posato parquet a quadrotti di 12 cm, nel bagno è presente un pavimento chiaro formato 20 cm x 20 cm, e nel resto della casa pavimento in ceramica, di colore beige tortora chiaro formato 40 cm x 40 cm; si segnala che il pavimento nella sala è stato parzialmente rappezzato, con mattonelle di colore simile ma di dimensioni diverse. In cucina il rivestimento è con mattonelle bianche di dimensioni 20 cm x 25 cm, nel bagno il colore è lo stesso ma il formato è quadrato di lato 20 cm.

Le porte sono tamburate, in legno naturale, così come i serramenti dotati di doppi vetri.

L'abitazione presenta condizioni di manutenzione appena sufficienti.

Impianti:

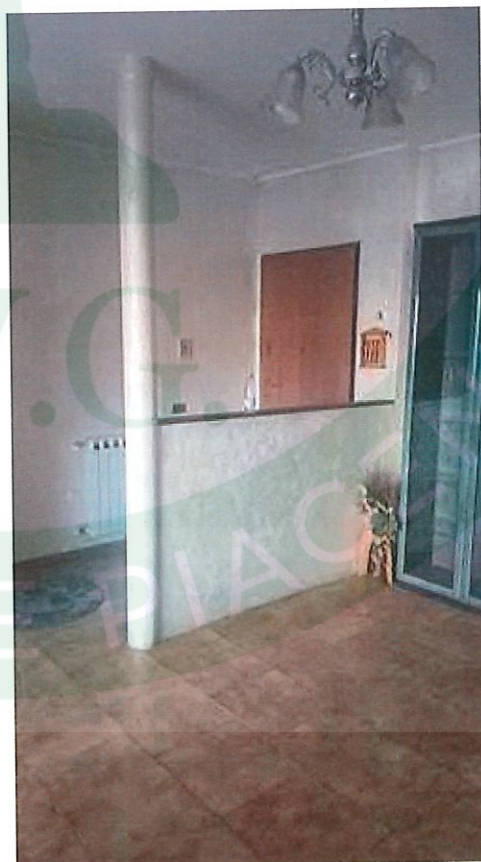
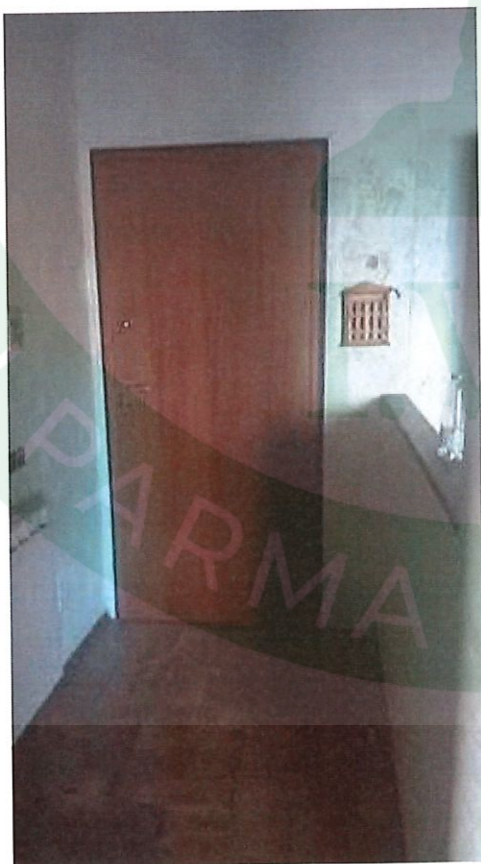
- termico: è presente una caldaia marca Immergas, modello Eolo Iono per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti radiatori a colonna in ghisa. Non è stato fornito il libretto di impianto.

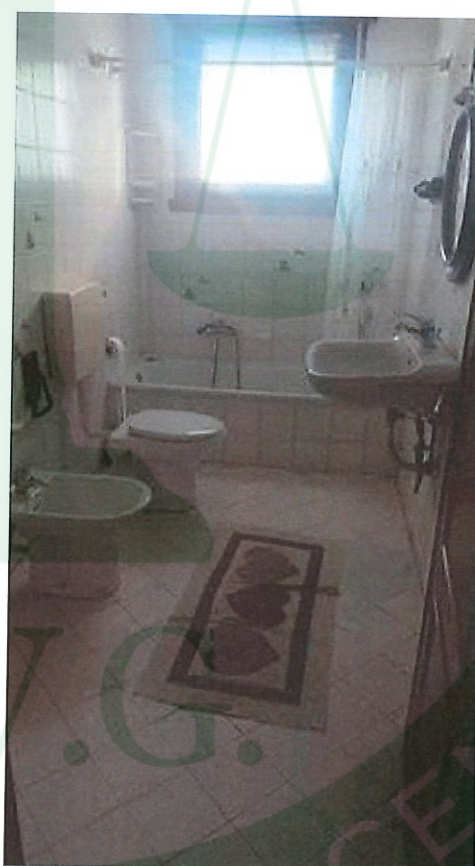
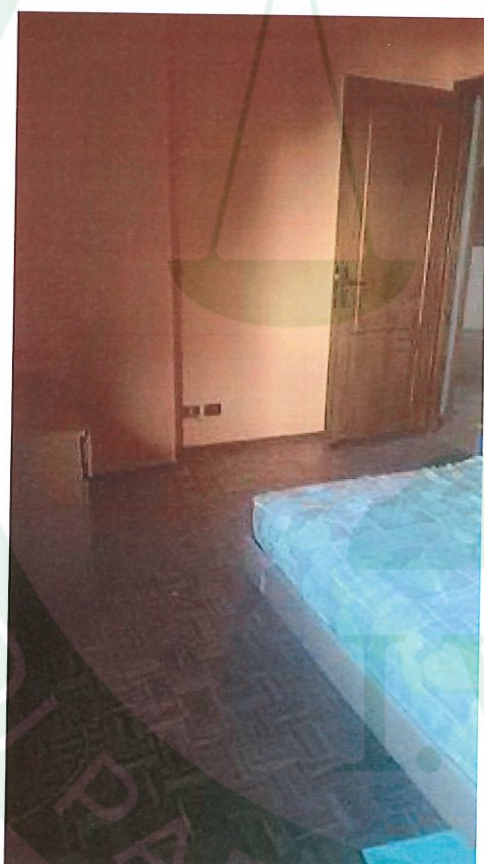
- elettrico: l'impianto elettrico è stato realizzato a norma della legge di riferimento dell'epoca di costruzione in materia di impianti ed alla vista non denuncia manomissioni.

Non è presente l'attestato di presentazione energetica.

Costituisce pertinenza dell'appartamento:

Una cantina al piano seminterrato che non è stato possibile visitare.





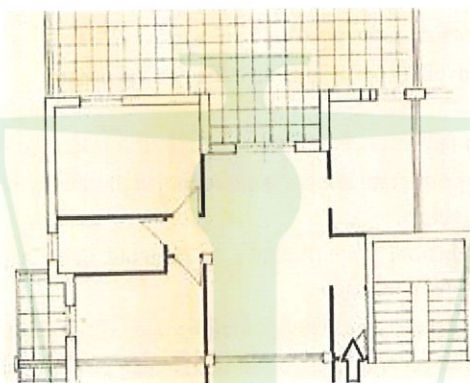
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie utile	80,00	x	100 %	=	80,00
balconi	12,14	x	33 %	=	4,01

terrazzo	100,00	x	10 %	=	10,00
cantina	5,00	x	20 %	=	1,00
Totale:	197,14				95,01



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di calcolare il valore commerciale lo scrivente si baserà su un criterio di tipo comparativo che tiene prevalentemente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima, confrontandole con quelle di altri immobili presenti sul mercato, aventi caratteristiche analoghe. I fattori di cui si è tenuto conto sono la consistenza, lo stato d'uso, la vetustà, l'impiantistica, le pertinenze, il valore di zona. Infine, nell'effettuazione della stima si è tenuto conto della crisi che negli ultimi anni sta colpendo il mercato immobiliare.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima si sono utilizzati i "Valori medi di mercato" I semestre 2025 reperiti dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio di Parma, per il comune di Borgotaro, i "Valori correnti di mercato" reperiti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Provincia di Parma, le quotazioni proposte da siti sul web.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,01 x 850,00 = **80.758,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.758,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.758,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di calcolare il valore commerciale lo scrivente si baserà su un criterio di tipo comparativo che tiene prevalentemente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima, confrontandole con quelle di altri immobili presenti sul mercato, aventi caratteristiche

analoghe. I fattori di cui si è tenuto conto sono la consistenza, lo stato d'uso, la vetustà, l'impiantistica, le pertinenze, il valore di zona. Infine, nell'effettuazione della stima si è tenuto conto della crisi che negli ultimi anni sta colpendo il mercato immobiliare.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima si sono utilizzati i "Valori medi di mercato" I semestre 2025 reperiti dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio di Parma, per il comune di Borgotaro, i "Valori correnti di mercato" reperiti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Provincia di Parma, le quotazioni proposte da siti sul web.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Borgo Val di taro

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,01	0,00	80.758,50	80.758,50
				80.758,50 €	80.758,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.758,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.551,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.600,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 606,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

data 23/01/2026

il tecnico incaricato
Domenico Celiberti





TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

**NUOVA INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE DI STIMA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 147/2025

GIUDICE DOTT.ssa FILOMENA ERRICO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO:

Ing. Domenico Celiberti



SOPRALLUOGO DELLA CANTINA

Il sottoscritto Ing. Domenico Celiberti, con studio in Parma Via Euclide n. 7, incaricato in data 2/12/25 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Filomena Errico di valutare i beni pignorati in via Prospero Manara, 11 in Borgotaro, in data 23 gennaio 2026 aveva depositato la relazione di stima senza aver potuto visionare la cantina dell'abitazione e successivamente aveva depositato un'integrazione esprimendo un parere positivo di conformità sulla cantina dell'appartamento, sulla base di foto che ben la identificavano.

In ogni caso, in data 6 maggio 2026, l'esperto stimatore, ottenute dal delegato dell'I.V.G. dott. [redacted] le chiavi della abitazione, si recava presso la stessa in Borgotaro e svolgeva il sopralluogo nella suddetta cantina, scattando a sua volta alcune fotografie.

La cantina risulta lunga 2,50 m, larga 1,50 m e alta 2,39 m, e vi fu posato pavimento in ceramica di vario colore.

L'esperto stimatore conferma la conformità della cantina con la planimetria depositata al catasto.

Per quanto riguarda la conformità edilizia si ribadisce quanto già scritto in perizia, e cioè che è stata realizzata diversamente dal progetto approvato, ma tale difformità era segnalata nel sopralluogo effettuato al tempo dal funzionario incaricato e pertanto non è considerata abuso edilizio, come da art. 19-bis l.r. 23/2004 comma 1 ter.

In definitiva, la cantina risulta conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico.

Con osservanza

Parma, 06 maggio 2026

L'Esperto Stimatore

Ing. Domenico Celiberti



ALLEGATI:

3 foto rappresentanti la cantina.

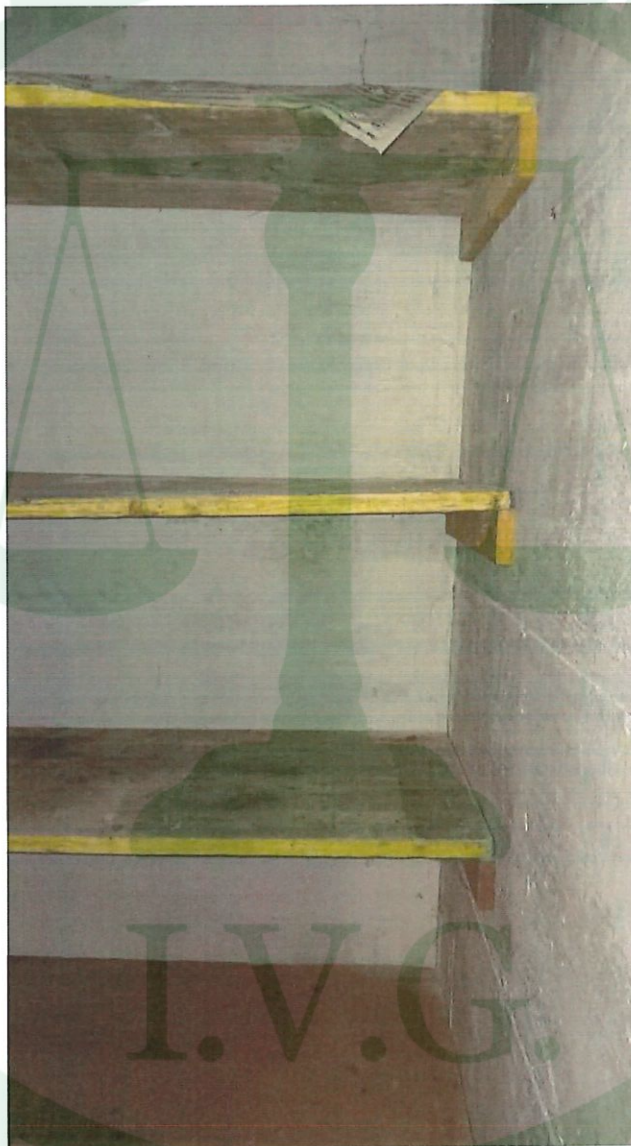


Foto 1



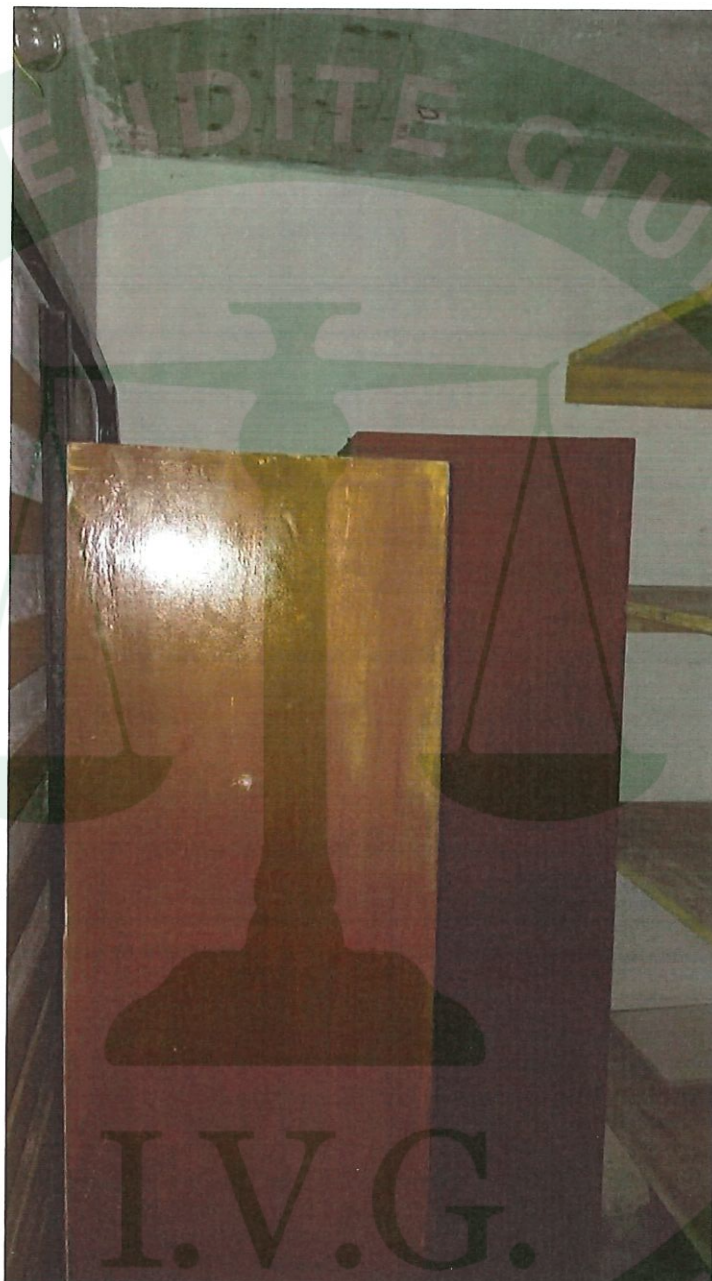


Foto 2





Foto 3

