

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 98/2022

LOTTO 2 VERSIONE PRIVACY

II DESCRIZIONE DEL BENE

BENE IN Traversetolo (Pr), Via IV Novembre, 11

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. DIRITTO REALE PIGNORATO

Piena proprietà

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Autorimessa al piano seminterrato

Indirizzo: Via IV Novembre, 11 Traversetolo

Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Traversetolo (doc 3)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>S.U.</i>	<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup</i>	<i>Rendita</i>
Autorimessa		30	261	16	C/6	5	15 m ²		€ 57,33

Superficie commerciale: 15 mq circa

Confini: a nord e ad est area cortilizia, a sud con ragioni di terzi e ad ovest ragioni stessa proprietà

Millesimi condominiali:

Non è stata ricevuta la documentazione dall'amministratore di condominio.

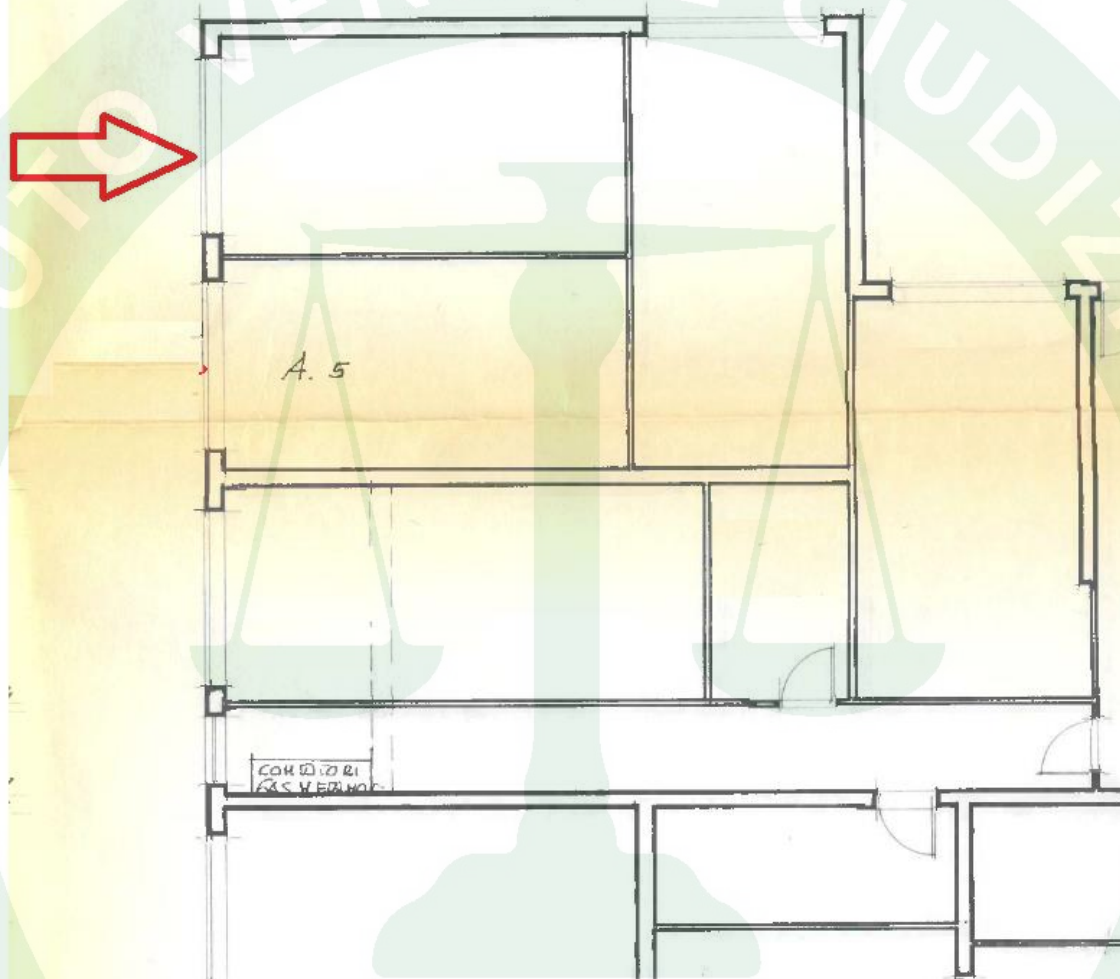
5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina in discreto stato di conservazione di cui occupa parte del piano seminterrato, con accesso indipendente

attraverso uno stradello condominiale, chiuso da un cancello automatico in metallo, che affaccia sulla strada provinciale.



Non è stato possibile visitare l'autorimessa collocata al piano seminterrato, e questa planimetria la rappresenta.

È stata visitata dal delegato dell'I.V.G.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Traversetolo è un paese situato nella zona sud della provincia di Parma, nella fascia precollinare, composto da un nucleo storico consolidato che costituisce la parte antica del paese. Negli ultimi anni ha subito una forte espansione sia nella parte bassa, verso il capoluogo di provincia Parma sia nella zona più propriamente collinare. Il comune è dotato dei principali servizi pubblici (scuole primarie, ufficio tecnico, anagrafe, palestre ecc.) e dei servizi commerciali primari (supermercati, negozi di alimentari, farmacia, bar ecc.). Per tutti gli altri servizi si può considerare un satellite del capoluogo di provincia,

Parma. È servito da mezzi pubblici che ne permettono il collegamento diretto, con cadenza oraria.

III

REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

1. DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

L'edificio è stato edificato successivamente al 1 settembre 1967.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comune di Traversetolo qualifica attraverso la tavola 1.4 del R.U.E. (documento 11) l'edificio incluso in Ambiti Urbani saturi normati dall'art. 8.2 delle N.t.A. Il PSC include la zona in ambiti urbani consolidati (art. 6.1).

3. TITOLI ABILITATIVI

Il bene è stato edificato con concessione edilizia rilasciata dal comune di Traversetolo. In data è stato rilasciato certificato di agibilità, e successivamente il certificato di abitabilità con protocollo.

Tutti i frontespizi dei suddetti titoli abilitativi sono allegati come doc 8.

4. CONFORMITÀ

L'autorimessa è conforme.

IV

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA

Dalla visura catastale risulta esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento e risultano aggiornate le relative schede catastali; specificatamente quanto all'autorimessa unità immobiliare sita nel Comune di Traversetolo e censita al foglio 30, mappale 261 subalterno 16, cat. C/6.

2. CONFORMITÀ / EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI NECESSARIE

Sussiste corrispondenza.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;

Il vincolo non aedificandi, come da pagina 7 del rogito del 7 febbraio 1980.

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

I seguenti:

- Pignoramento Immobiliare
- Pignoramento Immobiliare

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari del 14 febbraio 2023 (doc 9) non è emersa nessuna formalità successiva.

VII STIMA

1. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO

I valori delle superfici sono stati desunti dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Le superfici commerciali lorde sono state calcolate considerando per l'edificio al 100% l'area di calpestio, tutte le murature perimetrali esterne e le pareti interne, al 50% i muri divisorii con altre unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale

Autorimessa al piano seminterrato

superficie commerciale $0,60 \times 16,65 \text{ m}^2 = 10,00 \text{ m}^2$

2. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

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 2022 reperiti dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio di Parma, per il comune di Traversetolo, i "Valori correnti di mercato" I semestre 2022 reperiti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Provincia di Parma e le quotazioni proposte da siti sul web.

3. VALORE DI STIMA

Lo scrivente ritiene congruo assegnare al bene un valore di 1.050,00 €/mq

Il valore lordo del bene è stimato in € **10.500,00**

- Abbattimento Forfettario (20%) € 10.500,00x 0,2 = € 2.100,00

Valore risultante € 8.400,00

Che si arrotondano a € **9.000,00 (novemila euro)**

4. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene oggetto della presente relazione di stima è dunque pari a € **9.000,00 (diconsi euro novemila/00)**.

STATO DI POSSESSO

Occupata dal proprietario.

IX

ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna

Parma, 14 febbraio 2023

l'Esperto Stimatore
Ing. Domenico Celiberti



I.V.G.

DI PARMA