

**TRIBUNALE DI PARMA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE PERITALE****LOTTO 3/3** (aggiornata al 21.04.2023)

GIUDICE DELL'ESECUZIONI:

Dott. Salvatore Di Carluccio

RUOLO GENERALE ESECUZIONI:

N° 127/2021 R.G.Es.Imm.

UDIENZA:

14.12.2022 (posticipata in virtù di n. 2 richieste del CTU)

ESPERTO:

Arch. Giuseppe Zappia

**CREDITORE PROCEDENTE:**

in persona dell'Avv. Amorella Maria Lugli, rappresentata e difesa dall'Avv. Arturo Artusi (C.F. RTS RTR 63°22 G337Q) con studio in Parma, strada Farini n. 47, Fax n. 0521385614, pec: [arthurlaw@pecstudio.it](mailto:arthurlaw@pecstudio.it)

**CREDITORE INTERVENUTO:**

1)

**CREDITORE NON INTERVENUTO:**

1)

**DEBITORI:****PIGNORAMENTO:**

, in persona dell'Avv. Amorella Maria Lugli, rappresentata e difesa dall'Avv. Arturo Artusi (C.F. RTS RTR 63°22 G337Q) con studio in Parma, strada Farini n. 47, Fax n. 0521385614, pec: [arthurlaw@pecstudio.it](mailto:arthurlaw@pecstudio.it)



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: (R.G.ES.IMM. N. 127/2021) procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX + XXXXXXXX XXXXXXXX + XXXXXXXX XXXXXXXX ,  
XXXXXXXX XXXXXXXX I

XXXXXXXX XXXXXXXX E

### SCHEDA DI VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

A	IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IN PROPRIETA' AI DEBITORI, COMPRESI I RELATIVI FRUTTI, DEI BENI DI SEGUITO DESCRITTI QUANTO A:									
1)	<p><b>PIENA PROPRIETA'</b> – Fabbricato/villino (n. 3 piani) di civile abitazione (costituito da n. 1 particella catastale) con annessa area cortilizia in proprietà individuato alla viale Romagnosi n.c. 30 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), oltre terreno costituente ulteriore area cortilizia annessa al fabbricato.</p> <p>Consistenza immobiliare costituita dalla seguente unità negoziale:</p> <p><b>Unità negoziale 1</b></p> <p>- Villino individuata al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al <u>fg. 34, part. 237</u>, cat. A/7, classe 4, consistenza 17 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 437, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 421, rendita € 3.424,11 piano PT-1;</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">In proprietà:</td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>XXXXXXXX XXXXXXXX</td> <td>C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX</td> <td>Proprietà per 1/2</td> </tr> <tr> <td>XXXXXXXX XXXXXXXX</td> <td>C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX</td> <td>Proprietà per 1/2</td> </tr> </table>	In proprietà:			XXXXXXXX XXXXXXXX	C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/2	XXXXXXXX XXXXXXXX	C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/2
In proprietà:										
XXXXXXXX XXXXXXXX	C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/2								
XXXXXXXX XXXXXXXX	C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/2								
2)	<p><b>PIENA PROPRIETA'</b> – <u>locale commerciale (costituito da n. 2 particelle catastali) individuato su vari piani, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).</u></p> <p><b>Unità negoziale 2</b></p> <p>- Locale commerciale – unità immobiliare negozio individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al <u>fg. 34, part. 84, sub 40</u>, cat. C/1, classe 13, consistenza m<sup>2</sup> 548, superficie catastale m<sup>2</sup> 639, rendita € 14.320,73 piano S1-T-1;</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">In proprietà:</td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>XXXXXXXX XXXXXXXX ; DI XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX)</td> <td>C.F. / P.IVXXXXXXXX XXXXXXXX</td> <td>Proprietà per 1/1</td> </tr> </table>	In proprietà:			XXXXXXXX XXXXXXXX ; DI XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX)	C.F. / P.IVXXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/1			
In proprietà:										
XXXXXXXX XXXXXXXX ; DI XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX)	C.F. / P.IVXXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/1								
3)	<p><b>PIENA PROPRIETA'</b> – <u>locale deposito annesso a locale commerciale (vedi particella sub 40) individuato al piano 1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).</u></p> <p><b>Unità negoziale 3</b></p> <p>- Locale magazzino deposito – unità immobiliare deposito individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al <u>fg. 34, part. 84, sub 44</u>, cat. C/2, classe 1, consistenza m<sup>2</sup> 15, superficie catastale m<sup>2</sup> 17, rendita € 42,61 piano 1;</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">In proprietà:</td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>XXXXXXXX XXXXXXXX r XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX)</td> <td>C.F. / P.IVXXXXXXXX XXXXXXXX</td> <td>Proprietà per 1/1</td> </tr> </table>	In proprietà:			XXXXXXXX XXXXXXXX r XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX)	C.F. / P.IVXXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/1			
In proprietà:										
XXXXXXXX XXXXXXXX r XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX)	C.F. / P.IVXXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/1								





- 4) **PIENA PROPRIETA' – Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).**

**Unità negoziale 4**

- Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili – individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al **fg. 34, part. 84, sub 45**, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;

In proprietà:	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX E	C.F. / P.IVXXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/1
	XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F.XXXXXXX XXXXXXXX)		

<b>B</b>	<b>PIGNORAMENTI O IPOTECHE ISCRITTE O TRASCRITTE IN DATA SUCCESSIVA ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</b>
	<p>dell'Avv. Amorella Maria Lugli, rappresentata e difesa dall'Avv. Arturo Artusi (C.F. RTS RTR 63°22 G337Q) con studio in Parma, strada Farini n. 47, Fax n. 0521385614, pec: <a href="mailto:arthurlaw@pecstudio.it">arthurlaw@pecstudio.it</a></p>

<b>C</b>	<b>PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO DEL BENE PIGNORATO ED ESTREMI DEL TITOLO DI PROVENIENZA AL VENTENNIO</b>
	<p><b><u>IN RIFERIMENTO ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DELLA DOTT.SSA GIULIA MESSINA VITRANO – ISCRITTA AL COLLEGGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI PALERMO E TERMINI IMERESE - SI RIPORTANO I DATI ESPOSTI:</u></b></p> <p>*Agli esecutati, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, la quota pari ad ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile di cui alla unità negoziale 1 individuato alla via Vittoria n. 3 in Salsomaggiore Terme (PR) (censito con il foglio 34 particella 389, ed infine con il foglio 34 particella 237) è pervenuta per atto di compravendita del 01.12.1990, numero di repertorio 20545, notaio Sozzi Fernando di Salsomaggiore Terme, trascritto il 18.12.1990 nn. 16200/11813 da potere di</p> <p>* Alla società esecutata, XXXXXXXX XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili di cui alla unità negoziale 2 – 3 – 4, individuati al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), foglio 34, particella 84, sub 44, sub 45, sub 40, è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 26.11.2008, numero di repertorio 51495/18919, Notaio Sozzi Fernando con sede in Salsomaggiore Terme (PR), trascritto il 15.12.2008 nn. 29259/19652 da potere di</p> <p>* Alla _____, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili di cui alla unità negoziale 3, individuati al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), foglio 34, particella 84, sub 44, è pervenuta per atto di compravendita del 14.04.1999, numero di repertorio 37301 Notaio</p>



Sozzi Fernando, con sede in Salsomaggiore Terme (PR), trascritto il 30.04.1999 nn. 6875/4684 da potere di Di Bartolo Paola,

\* Alla ..... la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile di cui all'unità negoziale n. 2-4 di XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, individuati al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), foglio 34, particella 84, sub 40, sub 45 (quest'ultimo ex particella 84, sub 39 e 41), è pervenuta per atto di compravendita del 17.10.1997, numero di repertorio 34675, Notaio Sozzi Fernando con sede in Salsomaggiore Terme (PR), trascritto il 27.10.1997, nn. 14239/10350 da potere

Notaio Sozzi Fernando, trascritto nn. 17261/12631 del 09.12.1997 (per errata indicazione della società).

D ESTREMI CATASTALI BENE OGGETTO DI IPOTECA	
INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE	<p><b>PIENA PROPRIETA' 1/1</b></p> <p><u>Unità negoziale 1</u></p> <p>- Fabbricato/villino (n. 3 piani) di civile abitazione (costituito da n. 1 particella catastale) con annessa area cortilizia in proprietà individuato alla viale Romagnosi n.c. 30 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), oltre terreno costituente ulteriore area cortilizia annessa al fabbricato.</p> <p>Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al <u>fg. 34, part. 237, cat. A/7, classe 4, consistenza 17 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 437, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 421, rendita € 3.424,11 piano PT-1;</u></p> <p><u>Unità negoziale 2</u></p> <p>- Locale commerciale (costituito da n. 2 particelle catastali) individuato su vari piani, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).</p> <p>Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al <u>fg. 34, part. 84, sub 40, cat. C/1, classe 13, consistenza m<sup>2</sup> 548, superficie catastale m<sup>2</sup> 639, rendita € 14.320,73 piano S1-T-1;</u></p> <p><u>Unità negoziale 3</u></p> <p>- PIENA PROPRIETA' - locale deposito annesso a locale commerciale (vedi particella sub 40) individuato al piano 1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).</p> <p>Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al <u>fg. 34, part. 84, sub 44, cat. C/2, classe 1, consistenza m<sup>2</sup> 15, superficie catastale m<sup>2</sup> 17, rendita € 42,61 piano 1;</u></p> <p><u>Unità negoziale 4</u></p> <p>- Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).</p> <p>Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al <u>fg. 34, part. 84, sub 45, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;</u></p>



<p><b>TITOLO/ IN BASE AL QUALE E' STATA EFFETTUATA L'IPOTECA</b></p>	<p>- <b>ISCRIZIONE NN. 32007/7644 del 06.12.2007 IPOTECA VOLONTARIA</b> nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05.12.2007 numero di repertorio 50540/18369 Notaio Sozzi Fernando sede di Salsomaggiore Terme (PR). a favore</p> <p>contro</p> <p>quale debitore no datore di ipoteca capitale € 700.000,00, Totale € 1.050.000,00, durata 20 anni. Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.</p> <p>- <b>ISCRIZIONE NN. 20800/4114 del 28.09.2009 IPOTECA VOLONTARIA</b> nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 24.09.2009 numero di repertorio 52159/19349 Notaio Sozzi Fernando sede di Salsomaggiore Terme (PR). a favore</p> <p>contro</p> <p>capitale € 300.000,00, Totale 450.000,00, durata 10 anni. Grava su Salsomaggiore Terme, foglio 34, particella 84, sub 44 – particella 84, sub 44 – Particella 84, sub 45, unitamente ad altro immobile.</p> <p>- <b>ISCRIZIONE NN. 9611/1886 del 11.05.2011 IPOTECA VOLONTARIA</b> nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06.05.2011 numero di repertorio 53531/20206 Notaio Sozzi Fernando sede di Salsomaggiore Terme (PR). a favore</p> <p>contro</p> <p>capitale € 200.000,00, Totale 300.000,00, durata 15 anni. Grava su Salsomaggiore Terme, foglio 34, particella 84, sub 40 – particella 84, sub 44 – Particella 84, sub 45.</p> <p>- <b>ISCRIZIONE NN. 18123/2938 del 25.09.2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE</b> nascente da RUOLO del 25.09.2018 numero di repertorio 1424/7818 emesso da</p> <p>a favore</p> <p>contro</p> <p>capitale € 103.076,49, Totale 206.152,98. Grava su Salsomaggiore Terme, foglio 34, particella 84, sub 45.</p> <p>- <b>ISCRIZIONE NN. 3503/546 del 22.02.2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE</b> nascente da RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 21.02.2019 numero di repertorio 1568/7819 emesso</p> <p>contro</p> <p>capitale € 28.442,76, Totale 56.885,52 Grava su Salsomaggiore Terme, foglio 34, particella 237.</p> <p>- <b>ISCRIZIONE NN. 17856 del 02.08.2021 NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 15.07.2021 numero di repertorio 2610 emesso da TRIBUNALE DI PARMA sede di PARMA. a favore</p> <p>(Richiedente AVV. ARTURO ARTUSI C.F. RTSRTR63A22G337Q STRADA FARINI N. 47 - PARMA), contro</p> <p>Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.</p>
--	---





EVENTUALI VICENDE MODIFICATIVE DELL'IPOTECA	NESSUNA
--	---------

**E REGIME PATRIMONIALE DEI BENI**
**Unità negoziale 1**

- **Fabbricato/villino (n. 3 piani) di civile abitazione (costituito da n. 1 particella catastale) con annessa area cortilizia in proprietà individuato alla via Romagnosi n.c. 30 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), oltre terreno costituente ulteriore area cortilizia annessa al fabbricato.**

- **Individuata al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 237, cat. A/7, classe 4, consistenza 17 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 437, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 421, rendita € 3.424,11 piano PT-1;**

In proprietà:	C.F. _____	Proprietà per 1/2
	C.F. XXXXXXX XXXXXXX	Proprietà per 1/2

**Unità negoziale 2**

- **Locale commerciale (costituito da n. 2 particelle catastali) individuato su vari piani, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).**

- **Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 40, cat. C/1, classe 13, consistenza m<sup>2</sup> 548, superficie catastale m<sup>2</sup> 639, rendita € 14.320,73 piano S1-T-1;**

In proprietà:	XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX	C.F. / P.IVAXXXXXX XXXXXXX	Proprietà per 1/1
	XXXXXXXX E XXXXXXX XXXXXXX (C.F.XXXXXX XXXXXXX)		

**Unità negoziale 3**

- **PIENA PROPRIETA' – locale deposito annesso a locale commerciale (vedi particella sub 40) individuato al piano 1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).**

- **Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 44, cat. C/2, classe 1, consistenza m<sup>2</sup> 15, superficie catastale m<sup>2</sup> 17, rendita € 42,61 piano 1;**

In proprietà:	XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX	C.F. / P.IVAXXXXXX XXXXXXX	Proprietà per 1/1
	XXXXXXXX E XXXXXXX XXXXXXX (C.F.XXXXXX XXXXXXX)		

**Unità negoziale 4**

- **PIENA PROPRIETA' – Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).**

- **Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 45, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;**

In proprietà:	XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX	C.F. / P.IVAXXXXXX XXXXXXX	Proprietà per 1/1
	XXXXXXXX E XXXXXXX XXXXXXX (C.F.XXXXXX XXXXXXX)		

**NOTE:**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Zappia, incaricato dal G.E. per la procedura esecutiva, dichiara di aver controllato la documentazione ipo-catastale presentata per l'esecuzione immobiliare **R.G.ES.Imm. N. 127/2021** promossa





- **PIENA PROPRIETA' – Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).**
- Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 45, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;

In proprietà:	-	-
XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F.XXXXXXX XXXXXXXX)	XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX	C.F. / P.IVAXXXXXXX XXXXXXXX
		Proprietà per 1/1

## DOCUMENTAZIONE

- 1) La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in riferimento alla continuità delle trascrizioni relative al ventennio, risulta completa.

## IPOTECHE

I beni non risultano gravati da altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre quella da cui è derivato il presente pignoramento immobiliare:

), in persona dell'Avv. Amorella Maria Lugli, rappresentata e difesa dall'Avv. Arturo Artusi (C.F. RTS RTR 63°22 G337Q) con studio in Parma, strada Farini n. 47, Fax n. 0521385614, pec: [arthurlaw@pecstudio.it](mailto:arthurlaw@pecstudio.it)

## TRASCRIZIONI

Non esistono altri diritti reali sui beni oggetto di pignoramento.

## SERVITU'

Non esistono servitù attive e passive sui beni oggetto di pignoramento

## AVVISI

Sono stati inviati gli avvisi di intrapresa esecuzione ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c.





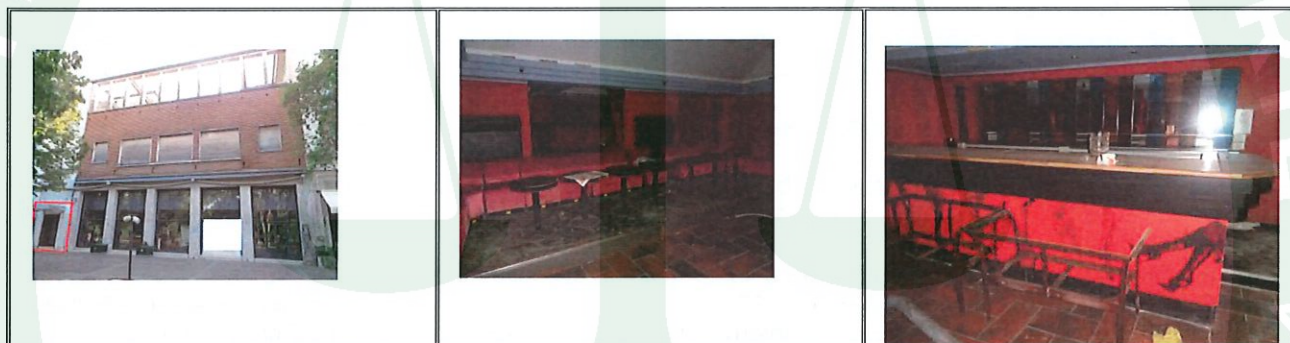
## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### LOTTO N. 3/3

#### UNITA' NEGOZIALE 4

**4/4 - PIENA PROPRIETA'** – Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).

NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 45, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;



### Certificazione ipocatastale in atti

Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).

NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 45, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;

#### Intestazione dell'immobile:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXX XXXXXXXX ; I XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F.XXXXXXX XXXXXXXX)	C.F. / P.IVAXXXXXXXXX XXXXXXXX	Proprietà per 1/1

### Natura e descrizione del bene

L'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare, individuato al viale Romagnosi n.c. 24 in Salsomaggiore Terme (PR), consiste in porzione di fabbricato al piano interrato.

Delle ricerche effettuate presso gli uffici pratiche edilizie del Comune di Salsomaggiore Terme non si è avuto riscontro alcuno. L'edificazione dell'immobile anti anno 1967, è stato oggetto di ulteriori modifiche autorizzate con le pratiche edilizie elencate di seguito:

- Autorizzazione n. 2748 del 03.08.1982, per lavori di ristrutturazione interni alla taverna

- Variante n. 2062 del del 08.08.1983 alla autorizzazione edilizia n. 2748 a modifica del progetto di cui alla concessione edilizia per la realizzazione di nuova scala di sicurezza e variante interna, a nome della S



- Comunicazione di inizio lavori per opere interne n. 4415 dell'11.10.1991 per la realizzazione di un servizio WC, doccia, spogliatoio per il personale interno.

- Autorizzazione di abitabilità n. 2532 con decorrenza dal 20.08.1983.

Il compendio immobiliare su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso immobiliare sviluppato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, quest'ultimo oggetto dello specifico oggetto di valutazione, insieme ad altre n. 2 unità immobiliari costituenti l'immobile, ad esclusione della sola unità immobiliare individuata al piano primo.

L'unità immobiliare in oggetto consta fondamentalmente del piano interrato sede di locale ex locale "Sala da ballo" oltre locali con servizi accessori annessi e connessi all'attività sviluppati sul medesimo piano interrato dell'edificio.

L'immobile in oggetto è costruito con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e/o con superfici voltate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico verosimilmente a norma che ad oggi in considerazione dello stato di abbandono dei locali, potrebbero essere stati compromessi dalle considerevoli perdite di acqua proveniente da infiltrazioni meteoriche dalle terrazze oltreché dalle perdite degli impianti termoidraulici.

Attualmente in quanto facente parte di un complesso immobiliare della medesima proprietà risulta essere collegato tramite porta al piano terra con altra unità immobiliare denominata

L'accesso al locale avviene direttamente da Viale Romagnosi n.c. 24, con porta d'ingresso al piano terra, con scala di accesso che porta al piano seminterrato, ed eventuale uscita di sicurezza contrapposta posizionata su retro dell'edificio.

Le finiture del locale risultano essere verosimilmente quelle che di consuetudine si utilizzano per locali simili, con pavimentazione in gres porcellanato, in parte in legno, ma anche in bitto di cemento nelle parti quali depositi cantine.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere riportata di seguito:

**PIANO INTERRATO:**

Locale sala da ballo, locali annessi alla sala da ballo (privè), locali comuni di servizio, locali di servizio WC, locali tecnici CT e varie, locali cantine / deposito.

Con riferimento alle specifiche riportate nell'atto di compravendita in atti del 17.10.1997 (rep. N. 34675, raccolta n. 10847), detto fabbricato, facente parte del " " in fregio a Piazzale Giustizia e Viale Romagnosi, costituito da vano scala interna di accesso alla discoteca posta all'interno del piano primo sotto strada, verso Viale Romagnosi, vano completamente interrato di forma pressoché esagonale e confinante con:  
a SUD-EST con ragioni -

a SUD-OVEST, NORD-OVEST, NORD e NORD EST con stesse ragioni.

Lo stato di consistenza dimensionale – rilevato dell'immobile viene di seguito riportato:

#### Superficie netta

##### Piano interrato

- Sala da ballo oltre retro e privè  $m^2 341,09 + 70,70 + 71,03 = m^2 482,82$
- Locali comuni accessori alla sala  $m^2 105,74 = m^2 105,74$
- Servizi WC  $m^2 26,04 = m^2 26,04$
- Locali di servizio CT e varie  $m^2 81,06 = m^2 81,06$
- Locali di servizio cantine  $m^2 71,60 = m^2 71,60$
- Scala retro  $m^2 19,19 = m^2 19,19$

**Per complessiva superficie netta  $m^2 786,45$**

#### Superficie commerciale

##### Piano interrato

- Sala da ballo oltre retro e privè  $m^2 547,16 = m^2 547,16$
- Locali comuni accessori alla sala  $m^2 143,09 * 0.30 = m^2 42,93$
- Servizi WC  $m^2 31,84 * 0.30 = m^2 9,55$
- Locali di servizio CT e varie  $m^2 110,69 * 0.10 = m^2 11,07$
- Locali di servizio cantine  $m^2 96,49 * 0.10 = m^2 9,65$
- Scala retro  $m^2 26,89 * 0,30 = m^2 8,07$

**Per complessiva superficie commerciale  $m^2 628,43$**





### **Stato occupativo del bene**

L'immobile oggetto di valutazione è attualmente inutilizzato, l'attività risulta essere chiusa già da qualche anno.

### **Identificazione delle proprietà soggette a valutazione**

(QUOTA 1/1) - Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR).

NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 45, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;

Con riferimento alle specifiche riportate nell'atto di compravendita in atti del 17.10.1997 (rep. N. 34675, raccolta n. 10847), detto fabbricato, facente parte del " " in fregio a Piazzale Giustizia e Viale Romagnosi, costituito da vano scala interna di accesso alla discoteca posta all'interno del piano primo sotto strada, verso Viale Romagnosi, vano completamente interrato di forma pressoché esagonale e confinante con:

a SUD-EST con ragioni

a SUD-OVEST, NORD-OVEST, NORD e NORD EST con stesse ragioni.

### **Conformità e regolarità amministrative-urbanistiche del bene**

Della ricerche effettuate presso gli uffici pratiche edilizie del Comune di Salsomaggiore Terme non si è avuto riscontro alcuno. L'edificazione dell'immobile anti anno 1967, è stato oggetto di ulteriori modifiche autorizzate con le pratiche edilizie elencate di seguito:

- Autorizzazione n. 2748 del 03.08.1982. per lavori di ristrutturazione interni alla taverna del
- Variante n. 2062 del del 08.08.1983 alla autorizzazione edilizia n. 2748 a modifica del progetto di cui alla concessione edilizia per la realizzazione di nuova scala di sicurezza e variante interna, a nome della
- Autorizzazione di abitabilità n. 2532 con decorrenza dal 20.08.1983.
- Comunicazione di inizio lavori per opere interne n. 4415 dell'11.10.1991 per la realizzazione di un servizio WC, doccia, spogliatoio per il personale interno.
- Autorizzazione di abitabilità n. 2532 con decorrenza dal 20.08.1983.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta verosimilmente conforma alla documentazione concessionata e grafica catastale in atti.

### **Criteri di stima**

Per la valutazione analitica del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno il compendio soggetto ad esecuzione immobiliare in n. 3 lotti, di cui il presente risulta essere il "Lotto 3".

### **Valore del bene stimato per la vendita**

A tal proposito si precisa che il valore qui sotto riportato per l'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare è il risultato dello sviluppo analitico e dettagliato dei vari criteri di stima prodotti nell'allegato "Analisi valore immobiliare".

Gli stessi, contengono una serie di annotazioni scritte che concorrono a definire la conoscenza del bene con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.





Il sottoscritto, pertanto, dichiara che dopo aver svolto le più approfondite indagini di mercato in zona; considerata l'ubicazione, le caratteristiche, assegna allo stesso il più probabile valore, quale valore simbolico.

**Valore di mercato € 257.524,99**



<b>ANALISI VALORE IMMOBILIARE LOTTE DI VENDITA 3/3 (R.G.ES. 127/2021)</b>	
<b>IMMOBILI PIENA PROPRIETA'</b> XXXXXXXX XXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXi	
<b>CONSISTENZA IMMOBILIARE</b>	
<u>Unità negoziale 4</u> - Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR). Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 45, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;	
<b>LOTTO 3/3</b>	
<u>Unità negoziale 4</u> - Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR). Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al fg. 34, part. 84, sub 45, cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;	
Piano interrato	
- Sala da ballo oltre retro e privè m <sup>2</sup> 446,12 = m <sup>2</sup> 446,12 * € 618,75 = € 276.036,75	€ 276.036,75
- Locali comuni accessori alla sala m <sup>2</sup> 71,04 * 0,50 = m <sup>2</sup> 35,52 * € 618,75 = € 21.978,00	€ 21.978,00
- Servizi WC m <sup>2</sup> 37,66 * 0,50 = m <sup>2</sup> 18,83 * € 618,75 = € 11.651,06	€ 11.651,06
- Locali di servizio CT e varie m <sup>2</sup> 4,27 * 0,25 = m <sup>2</sup> 1,07 * € 618,75 = € 660,52	€ 660,52
- Locali di servizio cantine m <sup>2</sup> 51,08 * 0,25 = m <sup>2</sup> 12,77 * € 618,75 = € 7.901,44	€ 7.901,44
- Scala retro m <sup>2</sup> 23,78 * 0,25 = m <sup>2</sup> 5,95 * € 618,75 = € 3.678,47	€ 3.678,47
	<b>€ 321.906,23</b>
<b>Comlessivo valore immobiliare Lotto 3/3</b>	
	<b>€ 321.906,23</b>
A detrarre	
Abbattimento forfetario sul valore immobiliare complessivo – 20% sul valore di € 321.906,23	– € 64.381,25
<b>Comlessivo valore immobiliare Lotto 3/3 (depurato dell'abbattimento forfetario)</b>	
	<b>€ 257.524,99</b>



## CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

Il patrimonio immobiliare analizzato viene suddiviso **in unico lotto di vendita**, calcolando il valore totale del patrimonio immobiliare oggetto di esecuzione come somma dei valori di mercato dei singoli immobili:

Lotti di vendita	Dati identificativi	Diritti ed oneri reali	Valore con abbattimento forfettario – 20%
L O T T O  3/3	Unità negoziale 4 - Unità immobiliare sala da ballo, teatro, cinematografo, sala concerti e spettacoli e simili individuato al piano S1, alla via Viale Romagnosi n.c. 24 del Comune di Salsomaggiore Terme (PR). Individuato al NCEU del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), al <u>fg. 34, part. 84, sub 45</u> , cat. D/3, rendita € 8.056,73 piano S1;	1/1	<u>€ 257.524,99</u>
VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO 3/3			€ 257.524,99

Il valore di mercato degli immobili di proprietà degli esecutati nella loro completa consistenza, con valuta d'attualità, è di € 321.906,23 il valore è stato ottenuto con metodo di ricerca di mercato e comparativo, a mezzo di confronto con beni analoghi, assumendo quale parametro di riferimento la superficie, depurato dell'abbattimento forfettario (-20% = € 64.381,25) dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti; per cui si addivene al prezzo finale di vendita dei beni oggetto di esecuzione immobiliari che ammonta rispettivamente:

**LOTTO 3/3 - Valore immobiliare complessivo pari ad € 257.524,99.**







Corrispondenza con il pignoramento		<b>SI</b>	<b>NO</b>
Credito Fondiario art. 41 D.L. 385/1993 (T.U.B.)		<b>SI</b>	<b>NO</b>
Suddivisione in Lotti		<b>SI</b>	<b>NO</b>
		<b>LOTTO 3/3</b>	
Stato di possesso		<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Titolo in base al quale è occupato	Abitazione attuale famigliari esegutati		
Valore Finale dell'immobile €			
<b>LOTTO 3/3</b>			<b>€ 257.524,99</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO VALORE IMMOBILIARE LOTTO 3/3 = € 257.524,99</b>			



## INDICE DELLA RELAZIONE PERITALE

ARGOMENTO	Pag.
VERIFICA DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II.	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	7
DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	9
ANALISI VALORE IMMOBILIARE	12
CONCLUSIONI	13
SCHEDA RIASSUNTIVA	14
INDICE	16

Data: 21.04.2023

(IL CTU)

Arch. Giuseppe Zappia



I.V.G.

DI PARMA

