



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 208/2018

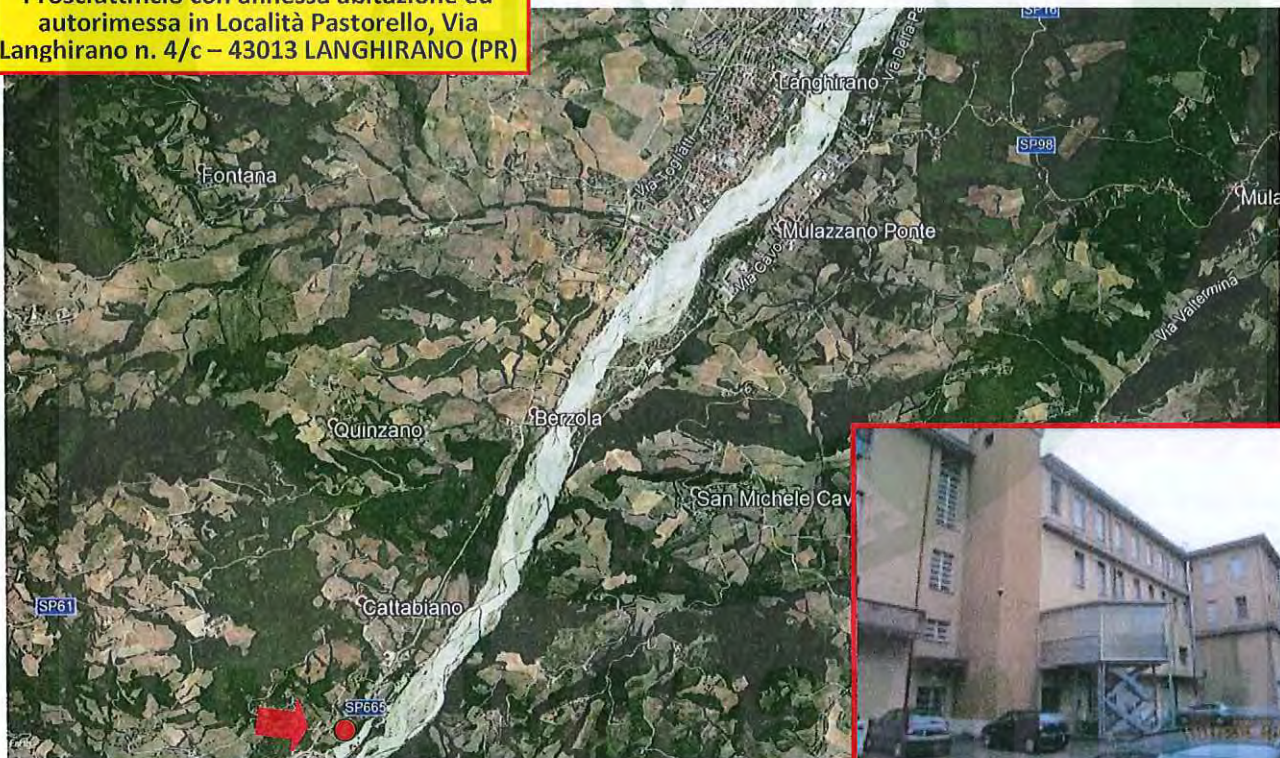
Giudice: Signor Dott. Salvatore DI CARLUCCIO

Creditore procedente:

Esecutata:

RELAZIONE DI STIMA privacy

Prosciuttificio con annessa abitazione ed
autorimessa in Località Pastorello, Via
Langhirano n. 4/c - 43013 LANGHIRANO (PR)



San Secondo Parmense, Dicembre 2019

(Geom. Valerio Caraffini)



Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 22 ottobre 2019, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

Premessa

L'originario creditore procedente, _____ con sede in _____ nel _____, in data 19.11.2019 ha rinunciato alla presente procedura espropriativa con istanza di estromissione dal giudizio (*documento allegato con il n. 1 fascicolato*).

Successivamente, in data 21.11.2019, l'intervenuta, _____, ha dato comunicazione allo scrivente di voler proseguire la procedura quale "nuovo creditore procedente" (*documento allegato con il n. 2 fascicolato*).

Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 24 ottobre 2019, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 22.10.2019, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo del Processo Civile Telematico (P.C.T.) l'accettazione dell'incarico ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti.

Comunicazione di "avvio delle operazioni peritali" è stata inoltrata in data 04.11.2019, a mezzo posta elettronica certificata, al procedente, all'intervenuta, al custode giudiziario ed all'esecutata, fissando la data del sopralluogo per l'11.11.2019. All'esecutata è stata inoltrata la medesima comunicazione anche a mezzo Raccomandata R.R..

(*corrispondenza allegata con il n. 3 fascicolato*).

Alla data stabilita si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione insieme all'incaricato di IS.VE.GI. S.r.l. (Custode Giudiziario).

In base al primo punto dell'Allego A (contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore) al decreto del Signor Giudice, in data 29.11.2019, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo telematico il "controllo documentale preliminare".

Generalità dell'esecutata

Esecutata è: _____ con sede in _____, _____ (PR); c.f., p.i. e n. iscrizione Registro Imprese _____
Vedasi "certificato C.C.I.A.A. (*certificato allegato con il n. 4 fascicolato*)".

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è persona giuridica.

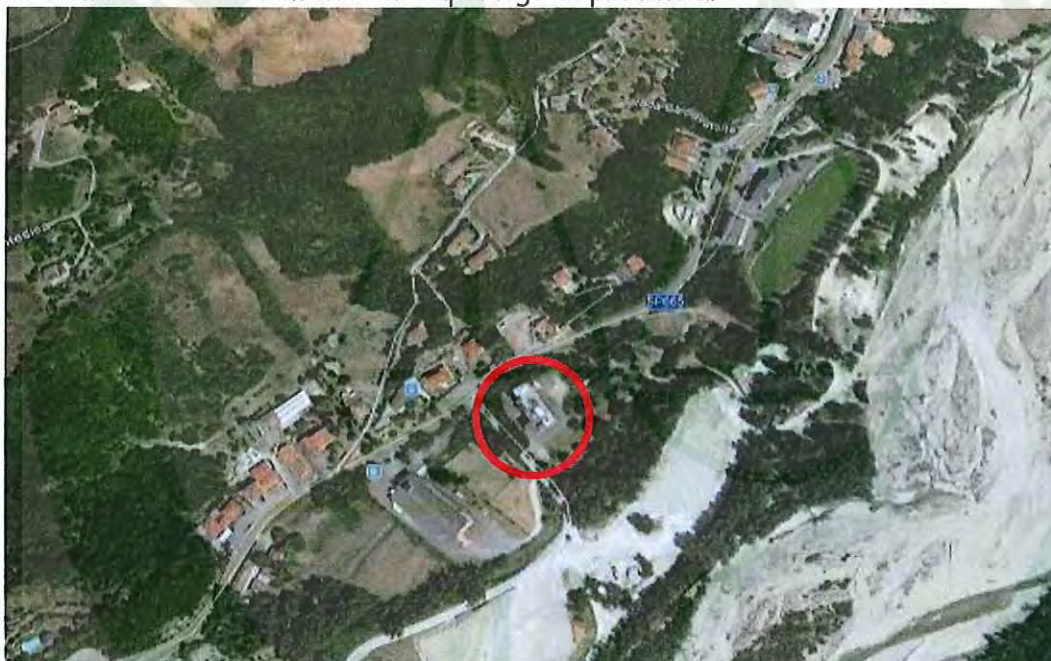
Recapiti dell'esecutata

Telefono: _____ . Indirizzo pec _____ .

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un salumificio per la lavorazione e la stagionatura di prosciutti con annessi e compresi nel medesimo corpo, a forma pressochè regolare, appartamento ed autorimessa, oltre ad ampia area cortiliva pertinenziale nella Frazione di Pastorello in Comune di Langhirano (PR).

L'immobile è elevato di quattro piani fuori terra destinati alla lavorazione ed alla stagionatura dei prosciutti, con una zona per uffici e spogliatoi, oltre ad un ammezzato (compreso nel volume) comprendente un'abitazione. Altimetricamente è posto a circa 333 m.s.l.m., è ubicato ad un centinaio di metri dalla Strada Provinciale n. 665 (importante arteria di collegamento fra la collina e la pianura), dista circa sei chilometri dal Capoluogo di Comune e 32 chilometri dal Capoluogo di provincia.



Stato di possesso del bene

L'oggetto di stima, al momento del sopralluogo, era occupato e condotto in uso dall'esecutata. Si può dunque affermare che il bene di che trattasi è da considerarsi libero per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà alla _____, così come sopra generalizzata.

Provenienza

Le unità immobiliari contraddistinte dalle originarie particelle del Catasto Fabbricati nn. 101 sub. 1 e 101 sub. 2 (ora 101 sub. 3, 101 sub. 4 e 101 sub. 5), con le originarie particelle del Catasto Terreni nn. 101, 102, 160, 178, 200, 287 e 291 e le attuali nn. 309 e 310 sono pervenute all'esecutata mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Parma, in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale.

Le unità immobiliari contraddistinte dalle originarie particelle del Catasto Terreni nn. 293, 308 e 311, con le attuali nn. 274 e 307 sono pervenute all'esecutata mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Parma, in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale.

Nel fascicolo è contenuta la "Certificazione Notarile" redatta dal Notaio in Parma (PR) Signor Dott. _____.

Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate sono così censite nel Catasto del Comune di Langhirano:

Al Catasto Fabbricati:

- Foglio n. _____, particella n. 101 sub. 3, categoria D/7, rendita € 21.248,10;
- Foglio n. _____, particella n. 101 sub. 4, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale m² 113,00, rendita € 402,84;
- Foglio n. _____, particella n. 101 sub. 5, categoria C/6, classe 4, m² 68,00, superficie catastale totale m² 75,00, rendita € 129,94.

Vedasi visura al Catasto Fabbricati e planimetrie catastali (allegato n. 5 fascicolato).

Al Catasto Terreni al Foglio n. _____:

- Particella n. 101, ente urbano, ha 00.46.60 (sedime ed area pertinenziale dell'edificio);
- Part. n. 274, incolto produttivo, classe 2, ha. 00.17.30, Redd. Dom. € 2,23, Redd. Agr. € 0,09;
- Part. n. 307, seminativo, classe 4, ha. 00.03.30, Redd. Dom. € 0,85, Redd. Agr. € 1,96;
- Part. n. 543, incolto produttivo, classe 1, ha. 00.93.05, Redd. Dom. € 26,43, Redd. Agr. € 0,96;
- Part. n. 545, seminativo, classe 4, ha. 00.01.90, Redd. Dom. € 0,49, Redd. Agr. € 1,13;
- Part. n. 561, incolto produttivo, classe 1, ha. 00.07.56, Redd. Dom. € 2,15, Redd. Agr. € 0,08;
- Part. n. 309, incolto produttivo, classe 2, ha. 00.04.70, Redd. Dom. € 0,61, Redd. Agr. € 0,02;
- Part. n. 310, incolto produttivo, classe 1, ha. 00.08.80, Redd. Dom. € 2,50, Redd. Agr. € 0,09;
- Part. n. 551, seminativo, classe 2, ha. 00.00.05, Redd. Dom. € 0,03, Redd. Agr. € 0,04;
- Part. n. 558, bosco ceduo, classe 3, ha. 00.00.30, Redd. Dom. € 0,03, Redd. Agr. € 0,01;
- Part. n. 547, seminativo, classe 4, ha. 00.25.00, Redd. Dom. € 6,46, Redd. Agr. € 14,85;
- Part. n. 549, incolto produttivo, classe 2, ha. 00.02.10, Redd. Dom. € 0,27, Redd. Agr. € 0,01;
- Part. n. 567, seminativo, classe 2, ha. 00.00.37, Redd. Dom. € 0,23, Redd. Agr. € 0,30;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 6 fascicolato).

Confini

Le particelle nn. 101 e 567, nel loro insieme, confinano: a nord/est con le particelle nn. 100 e 99; a sud/est con canale demaniale non identificato; a sud/ovest con la particella n. 560 ed altro canale demaniale non identificato; a nord/ovest con la particella n. 566.

Le particelle nn. 551 e 558, nel loro insieme, confinano; a nord/est con canale demaniale non identificato, a sud/ovest con le particelle nn. 552 e 559; a nord/ovest con le particelle nn. 361 e 553.

La particella n. 549 confina: a nord/est ed a nord/ovest con canale demaniale non identificato; a sud/ovest con la particella n. 550.

Le particelle nn. 309, 310, 547, 545, 307, 274, 543 e 561, nel loro insieme, confinano: a nord/est con le particelle nn. 201 e 275, a sud/est con il Torrente Parma, a sud/ovest con le particelle nn. 529, 562, 544 e 546; a nord/ovest con canale demaniale non identificato.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Tutte le servitù, attive e passive, di cui ai rispettivi atti di provenienza;
- Servitù di elettrodotto a carico delle particelle nn. 274, 307, 309 e 545, costituita con atto del Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Agenzia delle Entrate di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Agenzia delle Entrate di Parma, in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Agenzia delle Entrate di Parma, in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare, con atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma (PR) in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Agenzia delle Entrate di Parma, in data _____ al n. _____

del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale;
Si allega ispezione ipotecaria telematica (allegato n. 7 fascicolato).

Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito da un salumificio per la lavorazione e stagionatura dei prosciutti con ampia area cortiliva pertinenziale, ubicato nella Frazione di Pastorello in Comune di Langhirano, in margine alla Strada Provinciale n. 665 che collega la Città di Parma con le Vallate del Torrente Parma e del Torrente Enza.



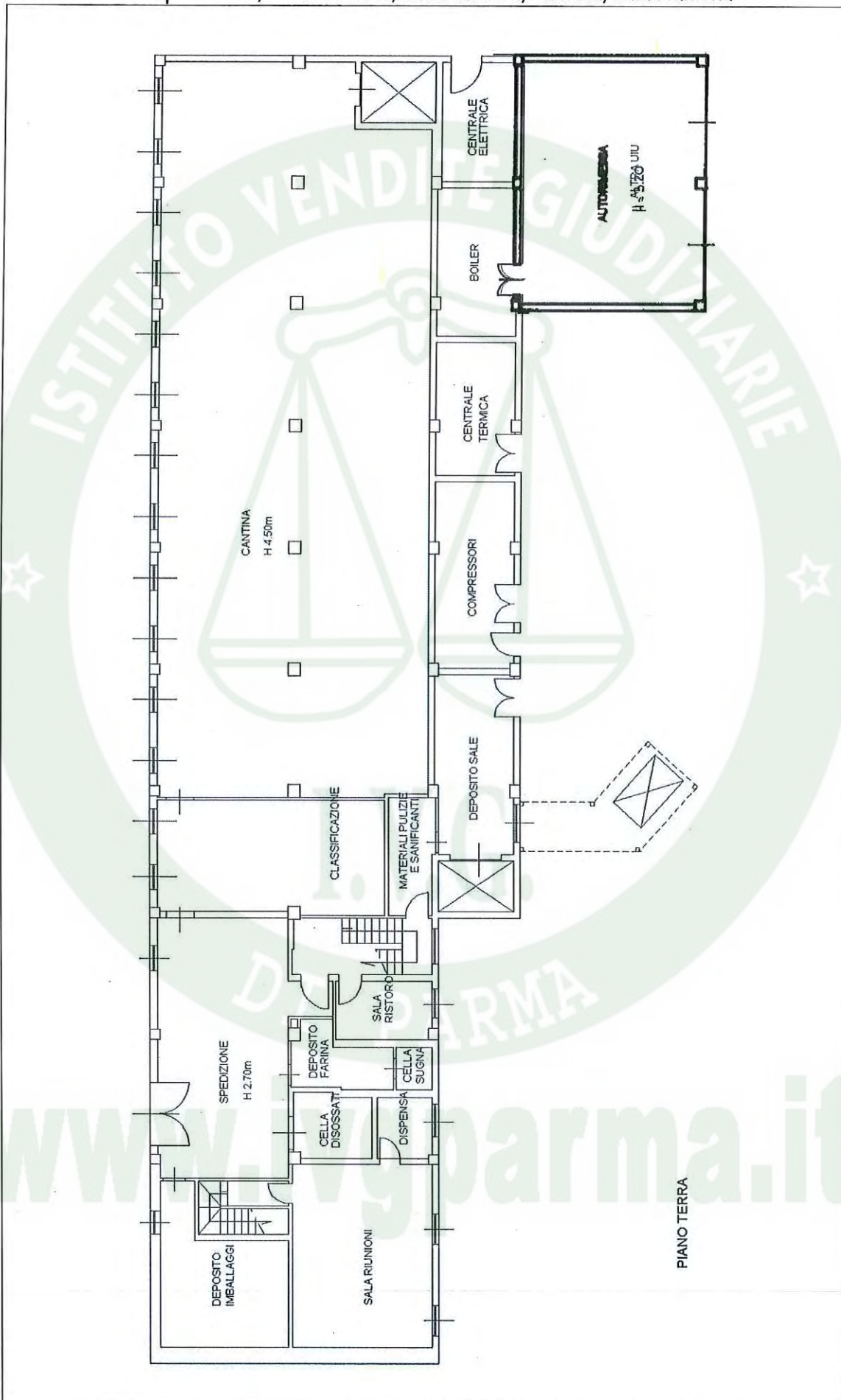
L'immobile ha mantenuto le principali caratteristiche costruttive e di finitura interna (pavimenti, rivestimenti, impianti, ecc.) dell'epoca della sua edificazione (1975/80), tranne che per la zona uffici, recentemente ristrutturata, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è attualmente in piena produzione. Durante l'ispezione il titolare ha riferito che il salumificio riesce a lavorare circa 65/70.000 prosciutti l'anno dei quali 20.000 circa con "sigillo di produzione di Prosciutto di Parma Dop".



Le strutture principali verticali, orizzontali e del tetto sono miste in cemento armato e laterizio; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; le canale di gronda ed i tubi pluviali sono in lamiera zincata. L'opificio è dotato di impianti per la climatizzazione delle celle di lavorazione e stagionatura e di impianti per la produzione di aria compressa.

Per una migliore descrizione dell'immobile si riporterà di seguito una rappresentazione planimetrica ed una fotografica dei luoghi.

Piano Terreno: spedizione, locali tecnici, autorimessa, cantina, sala riunioni.

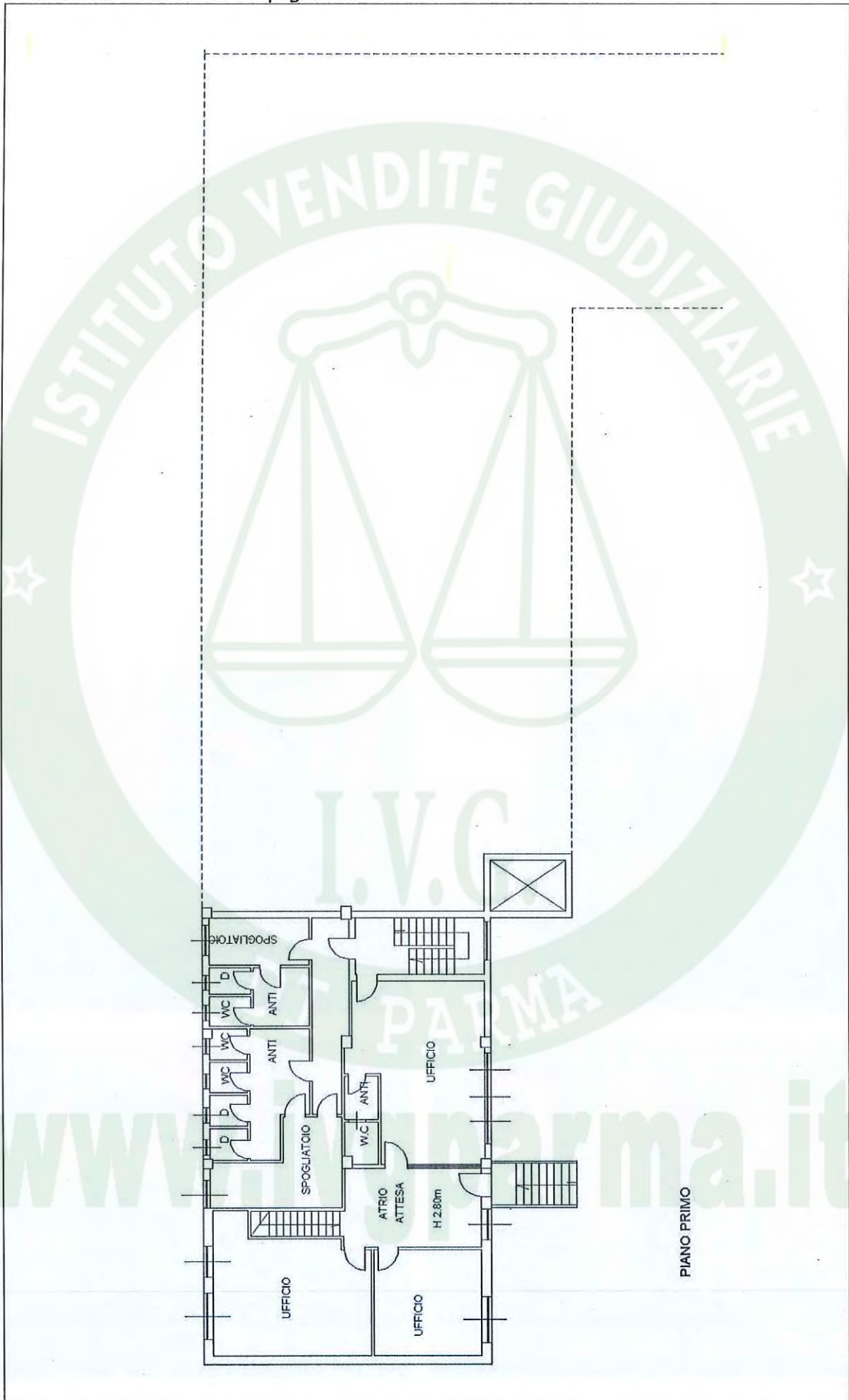


PIANO TERRA



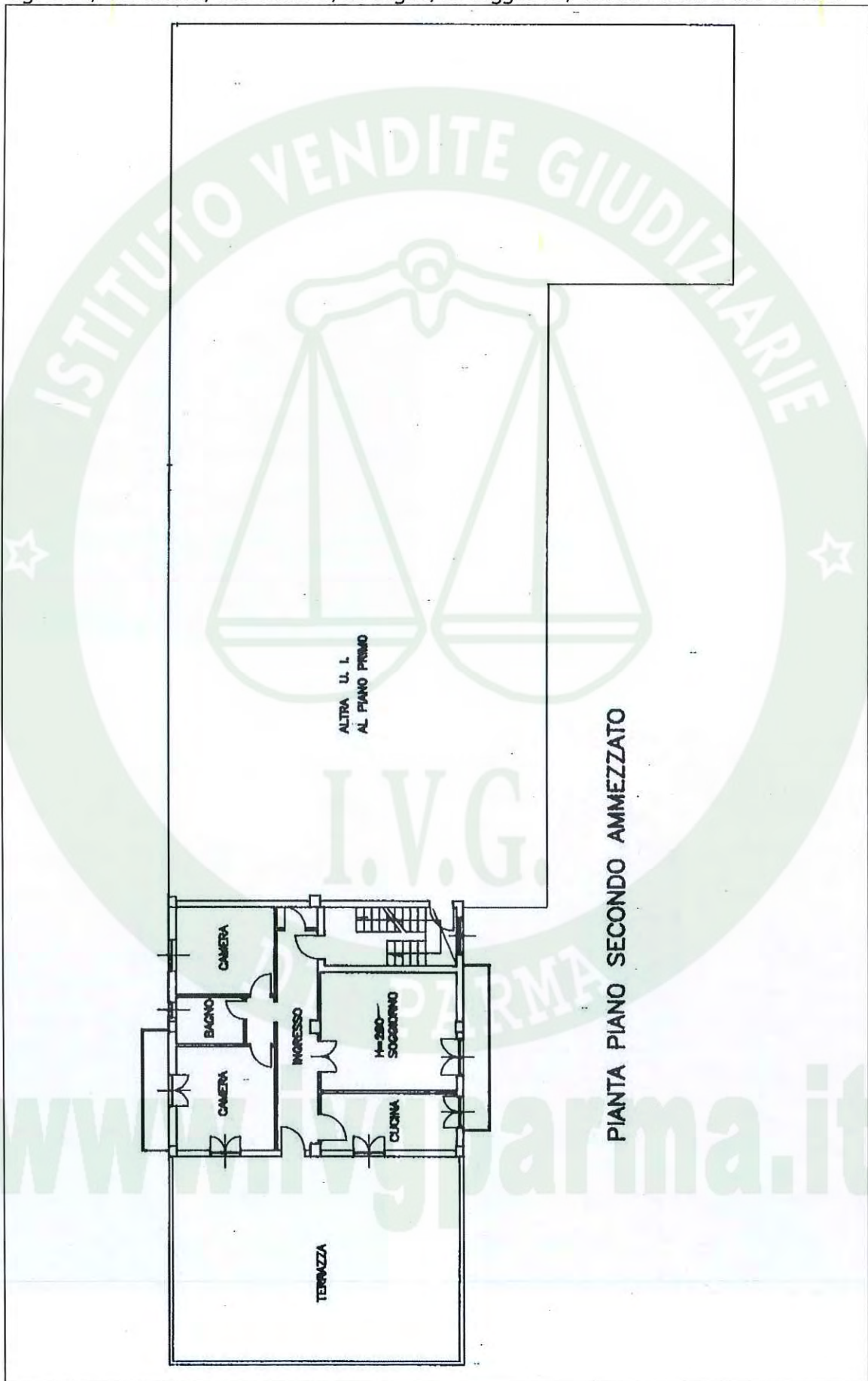
www.ivgparma.it

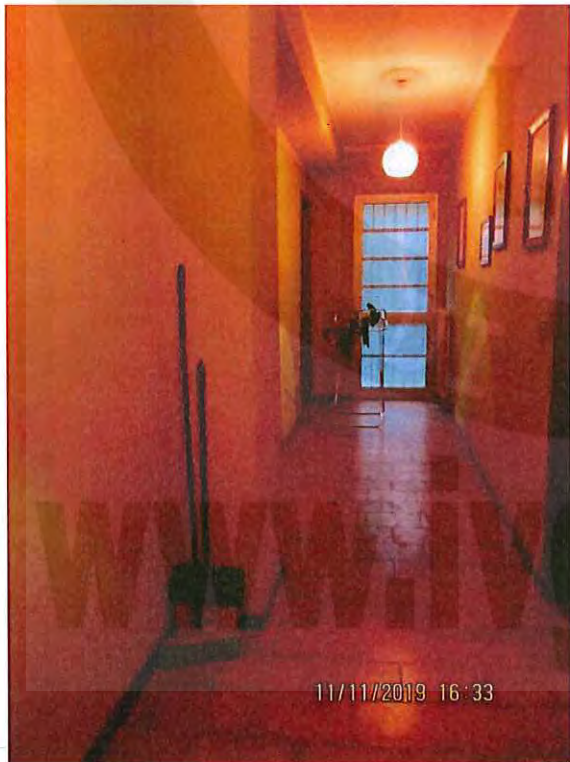
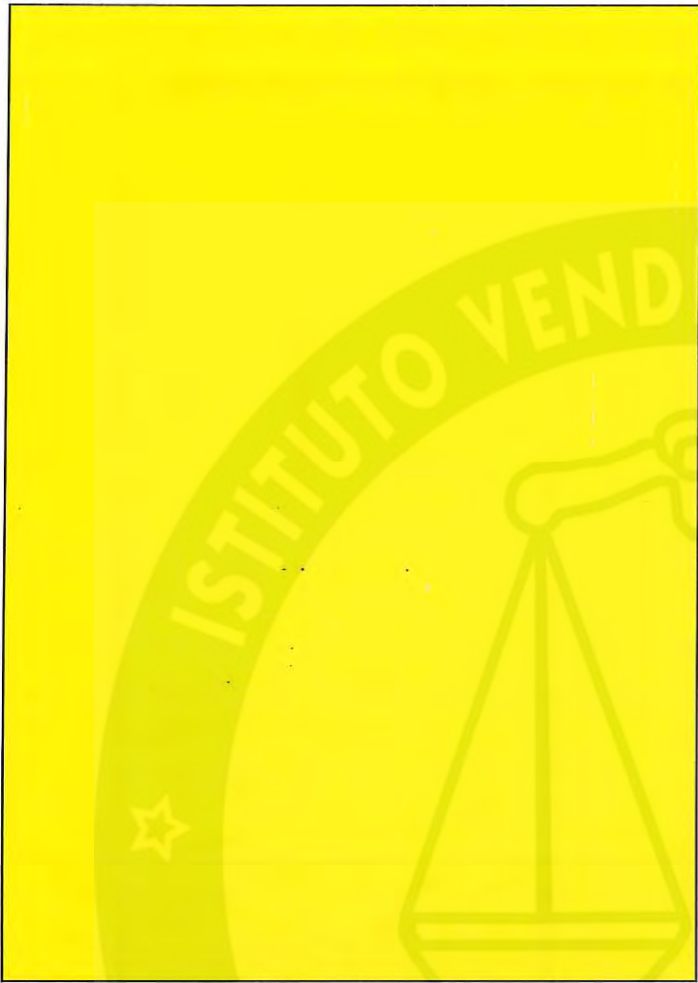
Piano Primo: zona uffici e spogliatoi.



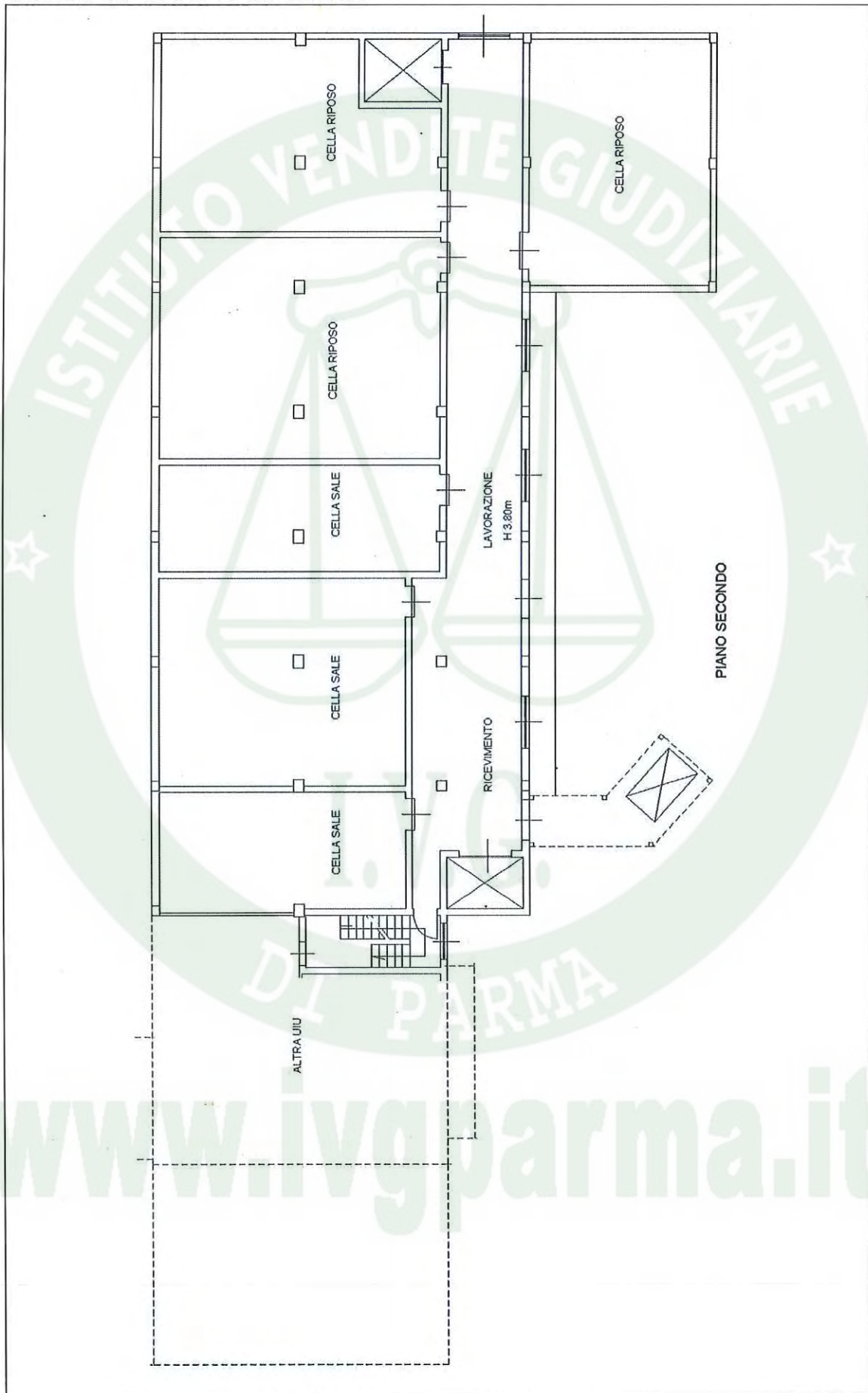


Piano Secondo ammezzato: abitazione del titolare e/o del custode, comprendente un ingresso, una cucina, due camere, un bagno, un soggiorno, una terrazza e due balconi.





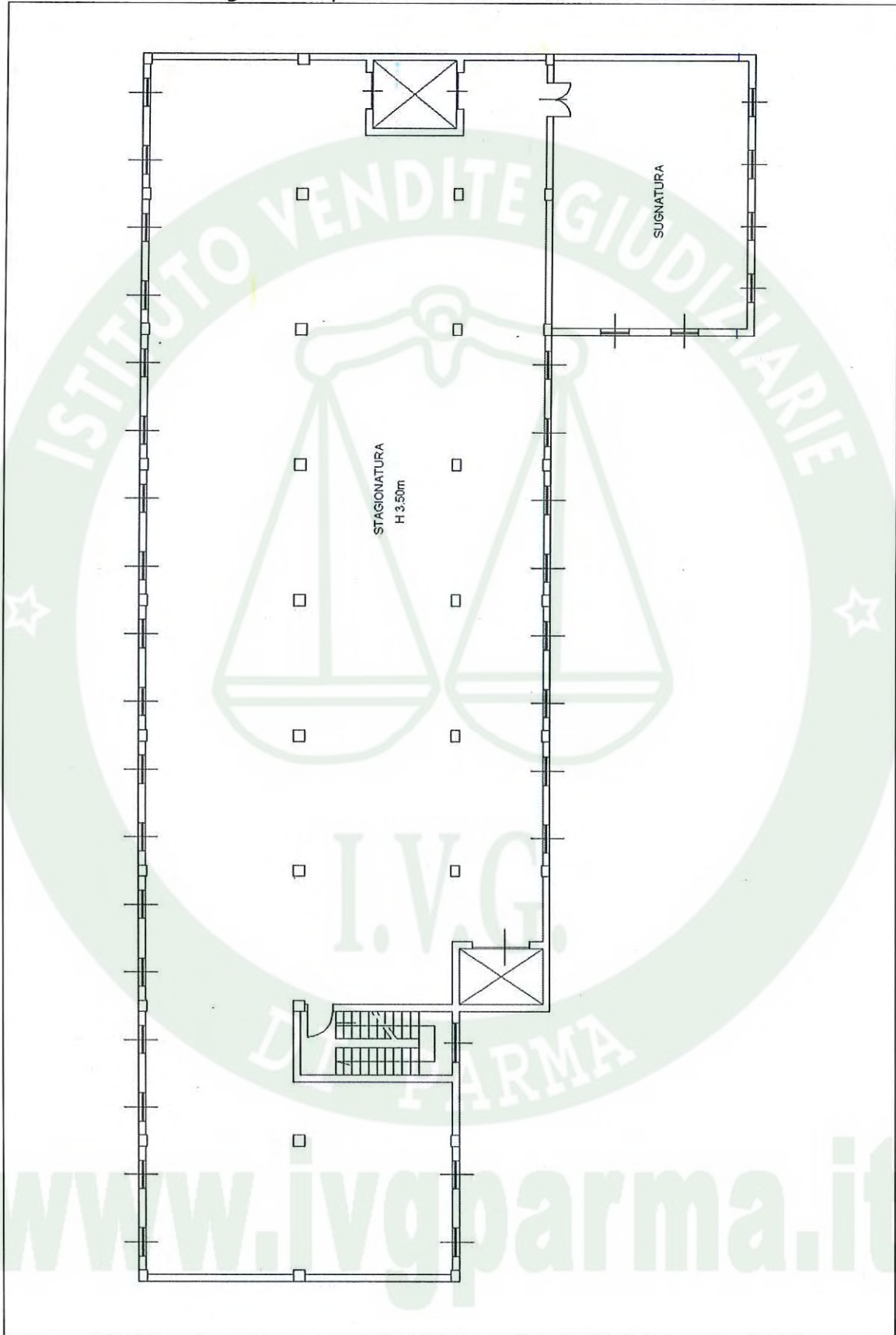
Piano Secondo: zona ricevimento prosciutti, celle per il riposo ed i prodotti salati, due montacarichi interni ed uno esterno.





www.ivgparma.it

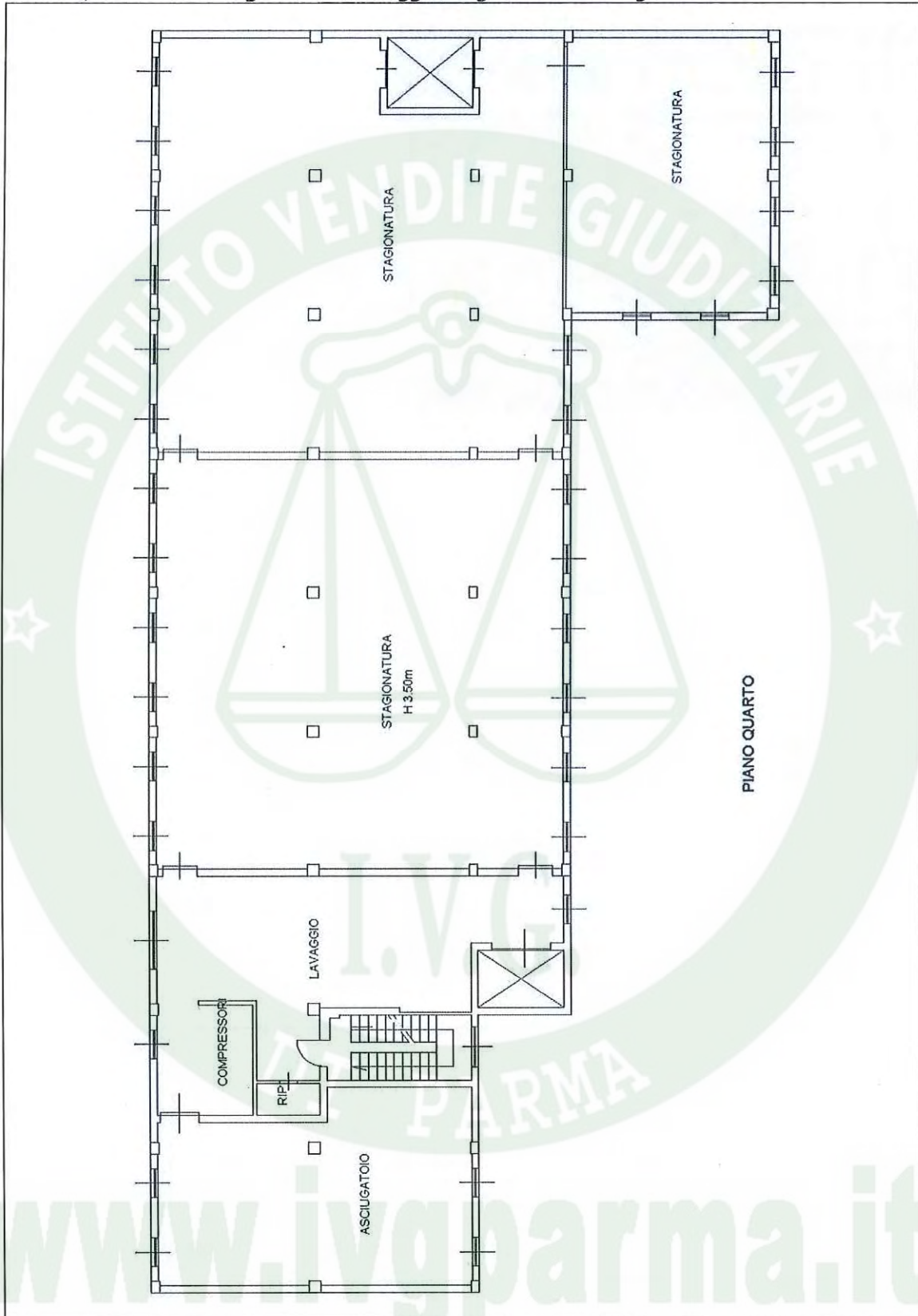
Piano Terzo: zona stagionatura prosciutti e due montacarichi interni.





www.ivgparma.it

Piano Quarto: zona stagionatura, lavaggio, sugnatura e asciugatura.





Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.

I prodotti in arrivo sono diretti al secondo piano attraverso un montacarichi idraulico esterno e da lì condotti ai vari piani con due montacarichi interni.



Sono inoltre presenti, nell'area esterna al piano terreno, sul lato nord/ovest dell'edificio, due strutture metalliche prefabbricate dichiarate "volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici", in realtà utilizzati come ripostigli o rimessa di vari attrezzi.



Il compendio è anche dotato di impianto antincendio, con due idranti soprassuolo nel lato sud/ovest del cortile e manichette interne, del quale non si conosce l'efficacia e/o la funzionalità.



Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritiene l'oggetto della presente perizia *non divisibile in lotti*.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Per l'oggetto di stima si sono rintracciati i seguenti titoli/ricieste/denunce edilizie presso l'archivio urbanistico del Comune di Langhirano (PR):

1. Licenza di costruzione n. del , avente ad oggetto "costruzione di un opificio per la stagionatura di salumi con annessa abitazione civile";
2. Concessione di Edificare n. del , avente ad oggetto "variante non essenziale in corso d'opera alla licenza edilizia n. (costruzione salumificio)";
3. Autorizzazione per agibilità di stabili in data , relativa alle concessioni citate sopra ed all'opificio;
4. Autorizzazione per abitabilità di case in data , relativa alle concessioni citate sopra ed all'abitazione annessa all'opificio;
5. Sanatoria di opere edilizie abusive (Condono L. 47/1985) n. ;
6. D.I.A. (Denuncia d'Inizio Attività) n. del , per "opere per la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici";
7. D.I.A. (Denuncia d'Inizio Attività) n. del , per "manutenzione straordinaria (demolizione e ricostruzione parte pavimenti celle e lavaggio)";
(allegati frontespizio con il n. 8 fascicolato).

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei provvedimenti edilizi e le planimetrie catastali di opificio, abitazione ed autorimessa, si riscontrano le seguenti difformità:

Rispetto al Condono Edilizio:

Al piano terra (o cantina) è stata creata una scala di collegamento con gli uffici al piano superiore ed un vano "deposito imballaggi". E' stata creata una separazione nel vano cantina e la distribuzione degli altri vani (cella disossati, deposito farina, ristoro, ecc.) è differente rispetto ai disegni del Condono. L'attuale autorimessa era un porticato.

Al piano primo (o uffici) sono stati creati due uffici, un ingresso ed una scala di collegamento al piano inferiore, in luogo di un'autorimessa e di un ripostiglio. La distribuzione dei vani spogliatoi è differente rispetto ai disegni di Condono.

No è rappresentato l'elevatore esterno.

Al piano terzo non è rappresentato il locale "sugnature".

Al piano quarto è rappresentata una "terrazza" che, in realtà, è compresa nel volume dell'immobile e non è rappresentato il locale "stagionatura".

Rispetto alle planimetrie catastali non si riscontrano difformità che possano incidere sul calcolo della rendita catastale.

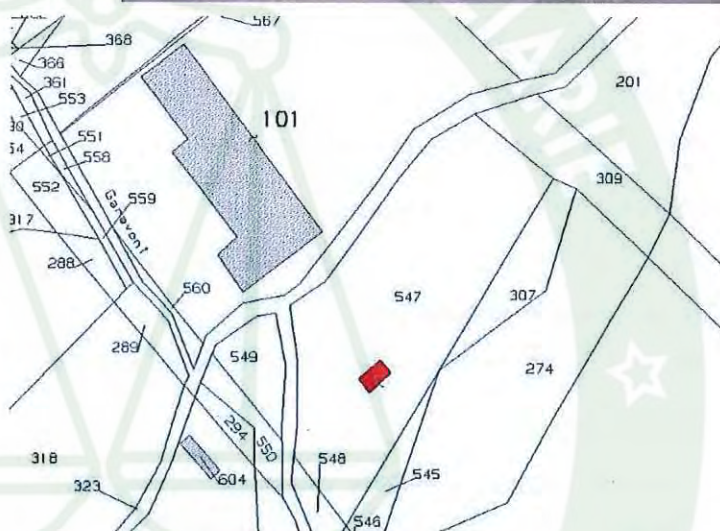
Altre situazioni difformi (catastali ed urbanistiche) fuori dall'edificio principale:

- Manca l'accatastamento (Tipo Mappale e DOCEFA) dei locali definiti "volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici";

- Si rileva l'esistenza di una cabina elettrica, all'interno della recinzione, sulle particelle nn. 549 e 547, per la quale non si è riscontrato né il titolo edilizio né la planimetria catastale;



- Si rileva la rappresentazione in mappa di un fabbricato (ex accessorio per la depurazione degli scarichi) sulla particella n. 547 non dichiarato al Catasto Fabbricati. In realtà l'edificio rappresentato non è più esistente e quantomeno dovrebbe essere dichiarata tale situazione.



Non si sono rintracciati titoli (concessioni demaniali o autorizzazioni o altro) per l'utilizzo delle aree demaniali fra le particelle nn. 547, 549 e 101.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita, mentre, per rimediare alle difformità sopra riscontrate, sarà necessario predisporre idonee pratiche di sanatoria ed i relativi accatastamenti. Si dedurranno quindi, in fase di stima, le spese occorrenti per l'oblazione delle opere che eventualmente l'aggiudicatario vorrà sanare e gli oneri economici per la predisposizione e presentazione delle pratiche necessarie (comunali), sottolineando che, al riguardo delle "oblazioni", chi scrive non ha la conoscenza per determinarle con esattezza poiché questa è esclusiva degli organi della Pubblica Amministrazione.

Ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà presentare si attesta che gli immobili si trovano nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma 6, della L. n. 47 del 1985 e dell'Art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001;

Per questo immobile necessita il C.d.U., che sarà richiesto una volta aggiudicato il bene.

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Classificazione urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici del Comune di Langhirano classificano così l'area dove è edificato l'immobile:

- R.U.E. 2011 approvata con atto di C.C. n. 65 del 28/11/2011 e successive varianti:
 - Parte, Zona di tutela naturalistica disciplinata dall'Art. 107.1;
 - Parte, Sub ambiti consolidati per l'attività di stagionatura prosciutti, disciplinata dall'Art. 104.1;
 - Totalmente, Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrati con zone di tutela idraulica, disciplinata dall'Art. 107.3 bis.

Si allega stralcio cartografia R.U.E. (allegato n. 9 fascicolato).

Non si sono rintracciate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche, cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste l'Attestato di Certificazione Energetica.

Giudizio di stima

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi, per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede mediando il risultato ottenuto da tre diversi criteri di stima.

Il primo, in base alla capacità produttiva dello stabilimento. Vale adire a seconda del numero di prosciutti lavorabili in corso d'anno quali posti ("chiodi")/prosciutto.

Il secondo, basato sulla stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale, della tendenza del mercato e del prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it, O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Osservatorio Immobiliare edito dalla locale CC.II.AA.).

Il terzo, basato sul calcolo del "valore di ricostruzione a nuovo (compreso l'incidenza del terreno edificato)", deprezzato per deterioramento ed obsolescenza.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:

- Superfici nette (calpestabile):

Piano Terreno:

Imballaggi:	m ²	17,00	Dispensa e depositi:	m ²	17,30
Sala riunioni:	m ²	39,00	Cantina:	m ²	340,10

		Altri depositi, centrale		
Spedizione:	m ² 55,20	termica, compressori:	m ² 89,70	
Celle:	m ² 09,70	Autorimessa:	m ² 65,10	
Piano primo:				
Uffici:	m ² 102,30	Bagni, spogliatoi:	m ² 56,80	
Piano secondo, ammezzato:				
Abitazione:	m ² 83,60	Terrazza, balconi:	m ² 95,90	
Piano secondo:				
Celle:	m ² 393,70	Ricevimento, lavorazione:	m ² 107,70	
Piano terzo:				
Stagionatura:	m ² 544,70	Sugnaturo:	m ² 66,50	
Piano quarto:				
Stagionatura:	m ² 430,90	Lavaggio, compressori:	m ² 75,20	
Asciugatura:	m ² 56,60			
• Superfici lorde (commerciali o vendibili):				
Opificio (tutte le superfici di lavorazione, preparazione, stagionatura) =	m ² 2.661,00			
Uffici e spogliatoi =	m ² 209,00			
Abitazione (indice di ragguaglio terrazza = 0,25) =	m ² 121,00			

• Il più probabile ***valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:**

Primo criterio di stima:

$$\text{Chiodi n. 65.000} \times \text{€/chiodo } 30,00 \times *0,80 \times **0,80 = \text{€}1.248.000,00$$

*Coefficiente di vetustà

**Coefficiente di obsolescenza

Secondo criterio di stima:

$$\text{Opificio: } m^2 2.661,00 \times \text{€/m}^2 400,00 = \text{€}1.064.400,00$$

$$\text{Uffici e spogliatoi: } m^2 209,00 \times \text{€/m}^2 800,00 = \text{€} 167.200,00$$

$$\text{Abitazione: } m^2 121,00 \times \text{€/m}^2 600,00 = \text{€} 72.600,00$$

$$\text{Somma: } = \text{€}1.304.200,00$$

Terzo criterio di stima:

$$\text{Opificio: } m^2 2.661,00 \times \text{€/m}^2 600,00 \times *0,65 = \text{€}1.037.790,00$$

$$\text{Uffici e spogliatoi: } m^2 209,00 \times \text{€/m}^2 1.400,00 \times *0,65 = \text{€} 190.190,00$$

$$\text{Abitazione: } m^2 121,00 \times \text{€/m}^2 1.400,00 \times *0,65 = \text{€} 110.110,00$$

$$\text{Somma: } = \text{€}1.338.090,00$$

*Coefficiente di vetustà, deterioramento e obsolescenza

$$\text{Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: } = \text{€}1.300.000,00$$

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la norma, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa. Tant'è che, negli ultimi anni, con una altissima percentuale, i beni posti in vendita all'asta sono stati aggiudicati ad un prezzo inferiore del valore stimato di circa il 30/40% ed oltre.

Non sono state considerate le superfici dei volumi tecnici e nemmeno il suo valore, poiché irrilevanti per il risultato finale.

• Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così ricavato:

Più probabile prezzo di mercato:	= € 1.300.000,00
- Abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:	= € 260.000,00
- Deduzione spese pratica di sanatoria, obblazioni, accatastamento, ecc.:	= € 60.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:	= € 980.000,00

Per concludere, si ritiene di poter assegnare al bene oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 208/2018, il valore di trasferimento forzoso di € 980.000,00 (euro novecentottantamila/00) in cifra tonda.

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad i.v.a. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, Dicembre 2019

(Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Rinuncia procedente originario;
2. Volontà dell'intervenuta di procedere;
3. Corrispondenza;
4. Certificato CC.I.AA.;
5. Visura al Catasto Fabbricati e planimetrie (fuori scala);
6. Visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (fuori scala);
7. Ispezione ipotecaria;
8. Frontespizio titoli edilizi;
9. Stralcio R.U.E..

Un file denominato "RGE n. 208/2018. Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

Creditore procedente, attraverso: Signor Prof. Avv.

Esecutata:

www.ivgparma.it