



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 25/2023

Giudice: Signor Dott. Salvatore DI CARLUCCIO

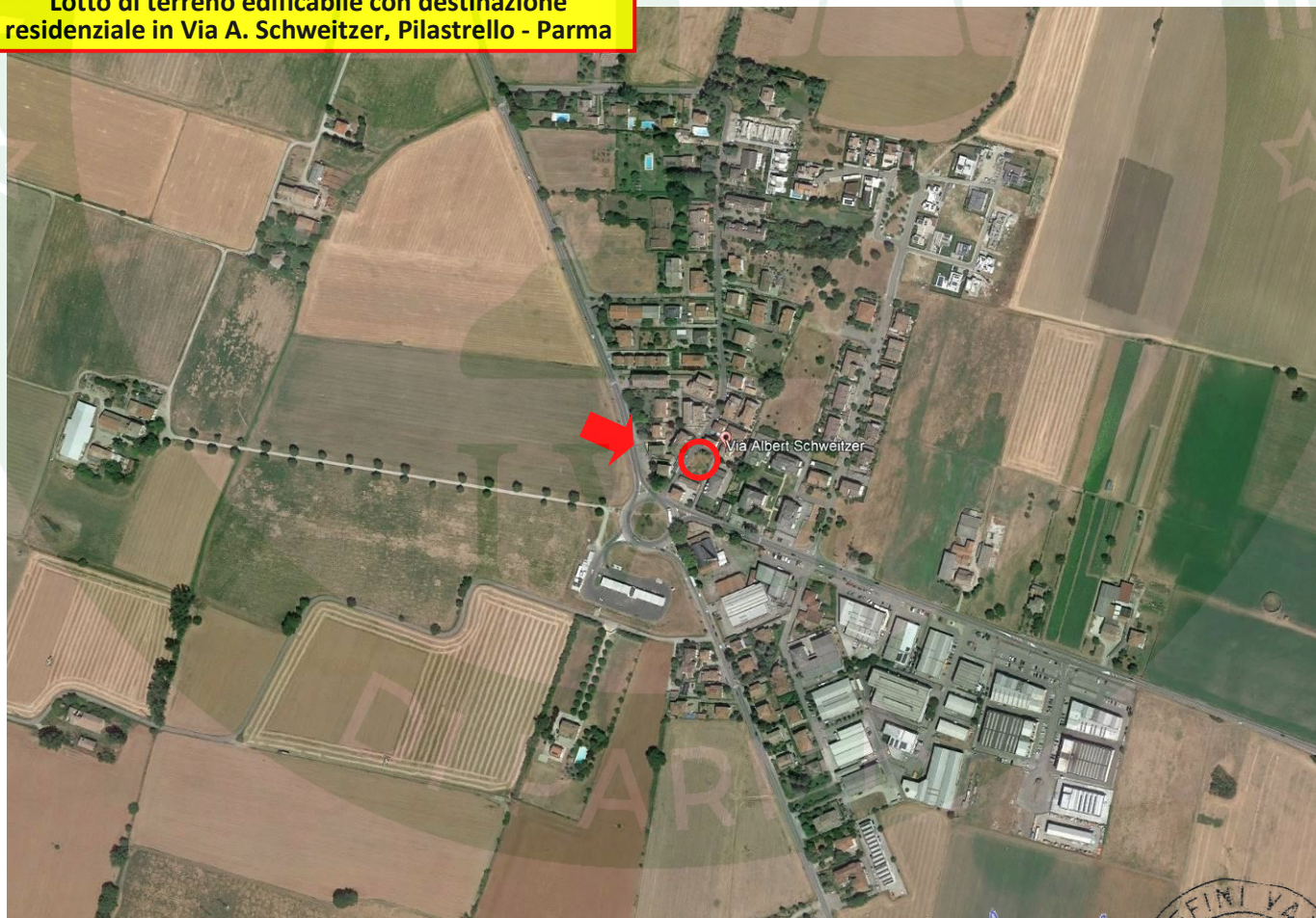
Creditore procedente:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma.

RELAZIONE DI STIMA privacy

Lotto di terreno edificabile con destinazione residenziale in Via A. Schweitzer, Pilastrello - Parma



San Secondo Parmense, dicembre 2023

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Quesito:	pagina n.	3
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	3
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	3
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	3
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	3
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	3
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	3
Stato di possesso del bene:	pagina n.	4
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	4
Provenienza:	pagina n.	4
Estremi catastali:	pagina n.	4
Confini:	pagina n.	5
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	5
Condominio:	pagina n.	5
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	5
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	7
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	7
Classificazione urbanistica:	pagina n.	8
Valutazione:	pagina n.	9
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	10
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	11
n. 2 - Certificato C.C.I.A.A.:	pagina n.	13
n. 3 - Visura attuale e storica al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	17
n. 4 - Ispezione Ipotecaria:	pagina n.	22



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 21 settembre 2023, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 21.09.2023, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo del Processo Civile Telematico (P.C.T.) l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Previo accordo con il Custode Giudiziario, mediante comunicazione a mezzo Raccomandata R.R. in data 16.10.2023, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato per il giorno 24 ottobre 2023 alle ore 12,00. La medesima comunicazione è stata inoltrata, in pari data, a mezzo posta elettronica certificata, all'Avvocato della procedente ed al Custode Giudiziario. Alla data fissata, unitamente ad IS.VE.GI. S.r.l. (nominato Custode Giudiziario dal Signor Giudice, sempre con provvedimento del 21.09.2023), si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione. La comunicazione inviata all'esecutata è tornata allo scrivente per compiuta giacenza il 20.11.2023.

(corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la Società

con sede in

Vedasi "Certificato Iscrizione C.C.I.A.A. (allegato con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

Recapiti dell'esecutata

L'esecutata non ha fornito recapiti telefonici. L'unico recapito è quello indicato al capitolo "generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un lotto di terreno edificabile con destinazione residenziale ad assetto pianeggiante nella periferia sud della città di Parma in Località Pilastrello, Via A. Schweitzer.

Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra.



Stato di possesso del bene

L'oggetto di stima è nella disponibilità dell'esecutata ed è da considerarsi libero per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

L'unità immobiliare pignorata è in piena proprietà alla

con sede in Via

Provenienza

L'immobile in argomento è pervenuto all'esecutata mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale.

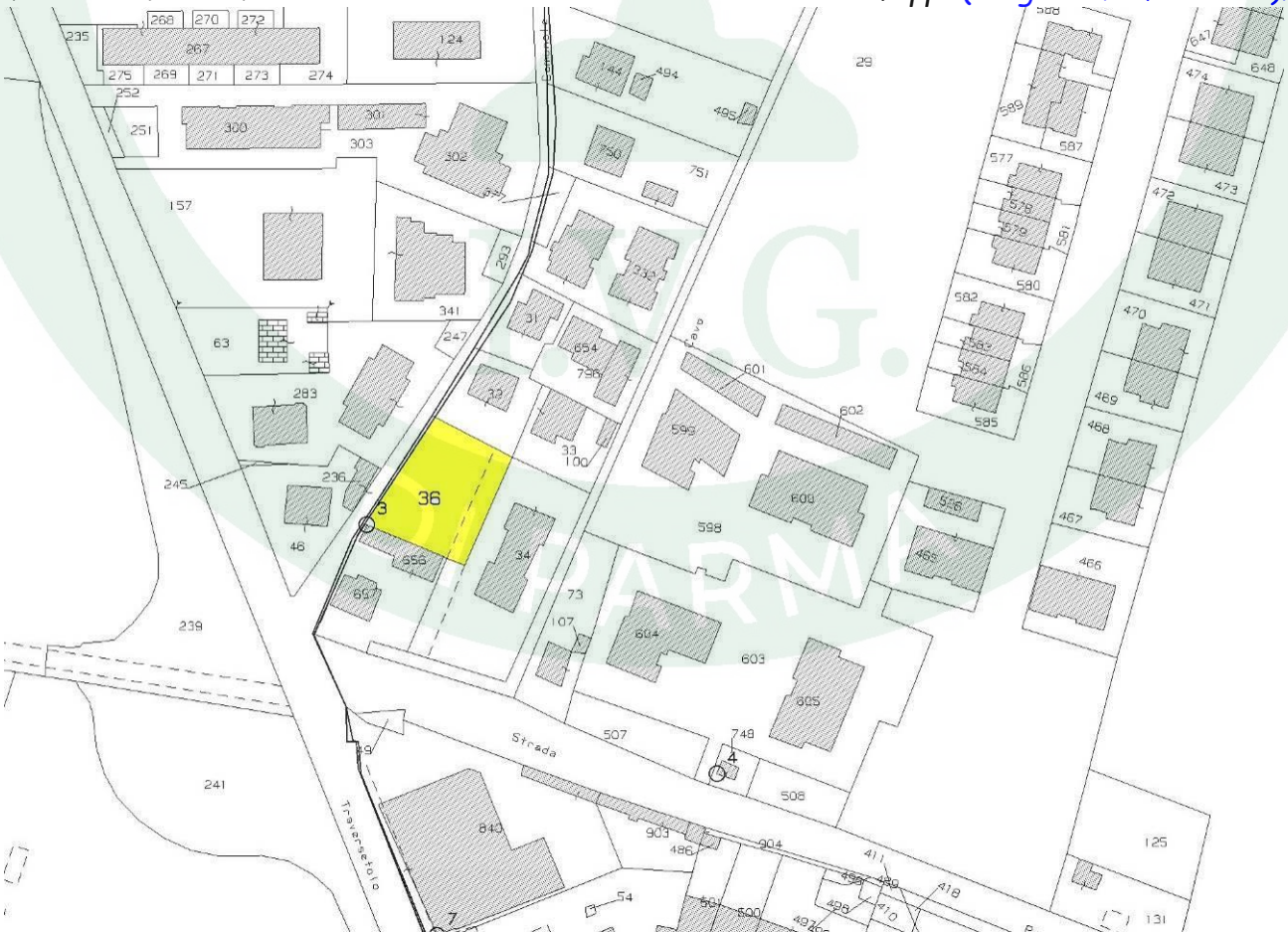
Nel fascicolo è contenuta la relazione notarile redatta dal Notaio in Perugia (PG) Sig. Dott. _____

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), delegazione di San Lazzaro Parmense:

- Foglio n. _____, particella n. 36, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 5,22, Reddito Agrario € 8,15, superficie m² 770,00;

Vedasi visura attuale e storica al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il lotto confina: a nord, con la particella n. 32, ad est, con la particella n. 34, a sud, con la particella n. 656; ad ovest, con la strada Pilastrello.

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 all'atto di provenienza Notaio Sig. Dott. _____ ed anche dei precedenti;
- Diritti reali a titolo oneroso (servitù di fognatura interrata in adiacenza al confine nord mediante posa di tubazione interrata.....) mediante atto a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari 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, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario, con atto a ministero Notaio Sig. Dott. Giorgio Chiari in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari 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 di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

Si allega ispezione ipotecaria telematica e nota servitù fognatura (allegato n. 4 fascicolato).

Condominio

Non si è rilevato condominio costituito.

Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito da un lotto di terreno edificabile con destinazione residenziale, a forma trapezoidale e ad assetto pianeggiante nella periferia sud della città



di Parma in Località Pilastrello, compreso fra Via A. Schweitzer e strada Pilastrello. L'oggetto del pignoramento (particella n. 36) ha un'estensione catastale di m² 770,00, ma è necessario segnalare che comprende anche la Via A. Schweitzer. Il netto del lotto è pari a circa m² 600,00.



Nella zona sono presenti il trasporto pubblico, alcuni bar ed altre attività commerciali, mentre mancano quasi tutti gli altri principali servizi dedicati alla persona quali farmacie, ferrovia, banche, negozi, supermercati, scuole, divertimenti e prima assistenza ospedaliera. Per accedervi è necessario usufruire di quelli presenti nel Capoluogo di Comune ad una distanza di circa sei chilometri. Nel Comune di Parma, anche Capoluogo di Provincia, sono presenti l'aeroporto, la ferrovia ed il raccordo autostradale. Altimetricamente, è ubicato a circa 93 m.s.l.m..





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

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 non si sono rilevati Titoli Edilizi.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.



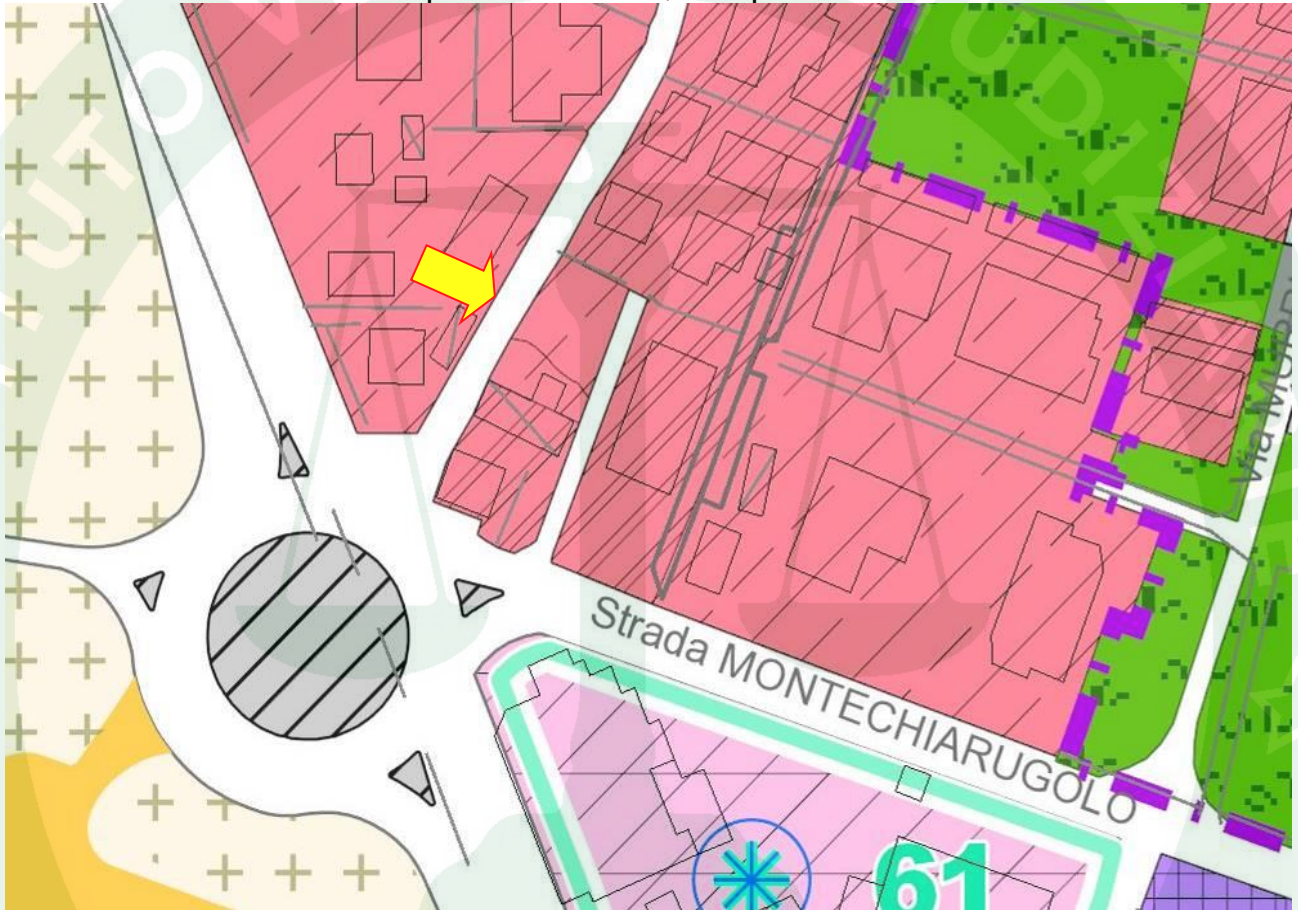
Per l'alienazione del bene in argomento necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici del Comune di Parma classificano così l'area oggetto di stima:

- Variante al R.U.E., al P.O.C. e alla Z.A.C. in adeguamento della Variante Generale di PSC-2030, Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 96 in data 13.12.2021:

Tessuto Residenziale di Completamento ZB4, disciplinato dall'Art. 3.2.36 del RUE.



Art. 3.2.36
RUE



Tessuto residenziale di completamento (ZB4)

Art. 3.2.36 Tessuto residenziale di completamento ZB4

Var. Ad_PSC

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 1 In tali zone sono consentiti interventi di nuova costruzione; sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché nuova costruzione previa demolizione.

PARAMETRI URBANISTICI

- 2 L'indice di utilizzazione fondiario stabilito per tali zone è $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$.
- 3 Nel caso di lotti edificati con un indice $U_f > 0,50 \text{ mq/mq}$, gli edifici realizzabili al loro interno possono avere una SL fino al 30% superiore alla SL eccedente l'indice suddetto, fermo restando che in tal modo l'indice di utilizzazione fondiaria U_f non può risultare superiore a $0,7 \text{ mq/mq}$.
- 4 Nel caso di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, devono essere rispettate le distanze contenute nell'Allegato A1. L'altezza massima degli edifici è di m. 12,50, fermo restando che per gli interventi di nuova costruzione

ricadenti nei centri frazionali individuati dalla tavola CTP1 del PSC, i piani fuori terra che concorrono, anche parzialmente, al computo della SL non potranno essere superiori a due.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 5 La realizzazione di gazebi, di pergolati, di piscine, autorimesse ovvero di parcheggi privati potrà avvenire a condizione che la superficie permeabile del lotto risulti non inferiore al 25% della Sf.



Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche funzionali, della capacità edificatoria, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale del bene, la media 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.), che è così ricavata:

- Tabelle valori medi aree edificabili ai fini IMU Comune di Parma:

AREA OMOGENEA		ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	
		Uf	Valori medi
			ZB1 (*) - ZB2 (*) ZB3 (0,7) - ZB4 (0,5) - ZB5 (0,25)
	Valore S.U. residenziale €/mq	mq/mq	€/mq
A 28 PILASTRELLO BOTTEGHINO		0,70	258,30
		0,50	184,50
		0,25	92,25

Valore: €/m² 184,50

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 164,70, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 140.000

Terreno edificabile Strada Montechiarugolo 8, Botteghino -

850 m²
superficie

Propongo in vendita a Basilicogioano comodissimo terreno edificabile pianeggiante e assolata, fronte strada, su strada asfaltata, facilmente

Valore: €/m² 156,50

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 222,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 155.000

Terreno edificabile, Botteghino - Pilastrello, Parma

697 m²
superficie

Sei alla ricerca di un terreno per realizzare la casa dei tuoi sogni? Trovato la soluzione che fa per te! - Ti presentiamo un terreno

Valore: €/m² 210,90

- Media prezzo = €/m² 184,00 ridotto ad €/m² 170,00 per l'impossibilità di costruire a cinque metri dal confine sul lato sud per l'esistenza di un edificio sullo stesso confine.



Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riporta di seguito la superficie commerciale dell'immobile:

Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:

- Superficie catastale: m² 770,00.
- **Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:**
 Intero: $m^2 \quad 600,00 \times \text{€}/m^2 \quad 170,00 = \text{€} \quad 102.000,00$
 Arrotondamento: $= -\text{€} \quad 2.000,00$
Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: $= \text{€} \quad 100.000,00$

** 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 legge, 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.*

- **Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:**
 Più probabile prezzo di mercato: $= \text{€}100.000,00$
 – 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: $= -\text{€} \quad 20.000,00$
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima: $= \text{€} \quad 80.000,00$

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 della Signora Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, dicembre 2023

(Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Certificato C.C.I.A.A.;
3. Visura attuale e storica al Catasto Terreni ed estratto di mappa (fuori scala);
4. Ispezioni ipotecarie;

Un file denominato "RGE n. 25/2023 Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

➔ Creditore procedente, attraverso Sig. Avv.

Una copia cartacea è inoltrata a mezzo R.R. a:

➔ Esecutata:

