



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 30/2021

Giudice: Signor Dott. Salvatore DI CARLUCCIO

Creditore procedente:

Intervenuta:

Esecutata:

RELAZIONE DI STIMA privacy **Lotto n. 1**

Lotto n. 1 – Terreni nudi con destinazione residenziale e turistico/alberghiera compresi nel P.P. 12, in Località Cascinapiano di Langhirano (PR)



San Secondo Parmense, Settembre 2022

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Premessa:		pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 1:		pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:		pagina n.	4
Quesito:		pagina n.	4
Inizio operazioni peritali:		pagina n.	4
Generalità degli esecutati:		pagina n.	5
Regime patrimoniale degli esecutati:		pagina n.	5
Recapiti degli esecutati:		pagina n.	5
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:		pagina n.	5
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:		pagina n.	6
Stato di possesso del bene:		pagina n.	6
Proprietà ed eventuali comproprietari:		pagina n.	6
Provenienza:		pagina n.	6
Estremi catastali:		pagina n.	7
Confini:		pagina n.	7
Formalità, oneri o vincoli giuridici:		pagina n.	8
Condominio:		pagina n.	8
Analitica descrizione del bene:		pagina n.	8
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:		pagina n.	12
Classificazione urbanistica:		pagina n.	13
Certificazione degli Impianti:		pagina n.	13
Certificazione Energetica:		pagina n.	13
Valutazione:		pagina n.	13
Nota:		pagina n.	14
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:		pagina n.	15
Allegati:	n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	16
	n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	18
	n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	25
	n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	30
	n. 5 - Fronte Titoli Edilizi:	pagina n.	31
	n. 6 - Stralcio R.U.E.:	pagina n.	32



Premessa

Considerato che gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 30/2021 sono costituiti dai seguenti beni:

nel Catasto Terreni del Comune di Langhirano (PR):

1. Terreno con destinazione residenziale, turistico/alberghiera: Foglio n. , part. n. 1.058;
2. Terreno con destinazione residenziale, turistico/alberghiera: Foglio n. , part. n. 18;
3. Strada pubblica: Foglio n. , part. n. 1.057;
4. Parcheggio pubblico: Foglio n. , part. n. 1.059;
5. Verde pubblico: Foglio n. , part. n. 1.056;

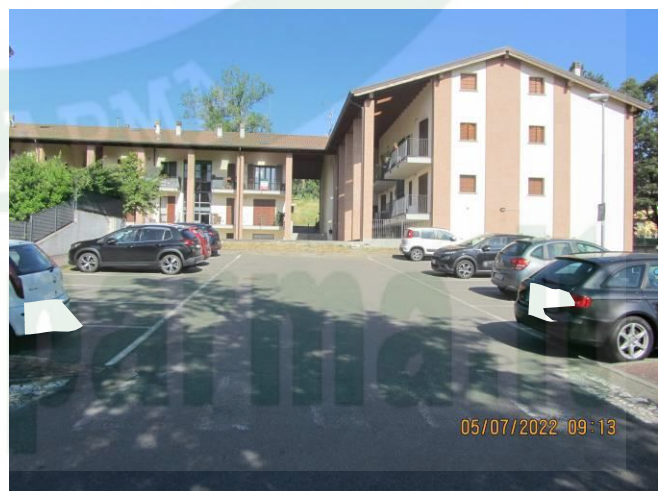
nel Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano (PR):

6. Autorimessa: Foglio n. , part n. 983 sub. 10;
7. Cantina: Foglio n. , part. n. 983 sub. 18;

nel Catasto Terreni del Comune di Parma (PR):

8. Terreno con destinazione residenziale: Sez. F - Foglio n. , part. n. 356;
9. Terreno con destinazione artigianale/industriale: Sez. E - Foglio n. , part. n. 441.

Tenuto conto che le particelle catastali nn. 1.056, 1.057 e 1.059 del Foglio n. in Comune di Langhirano non sono vendibili poiché costituite da strade, parcheggi e verde pubblico, in quanto, mediante convenzione fra soggetto attuatore e Comune di Langhirano (Convenzione Notaio , trascritta all'Agenzia del Territorio di Parma in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale), gli attuatori si impegnavano, con l'Art. 2 b) di detta convenzione, ... a cedere gratuitamente al Comune le aree per le Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie di cui al precedente punto a), e con le modalità lì precisate e comunque alla prima richiesta del Comune stesso, con la precisazione che la manutenzione delle aree di verde pubblico rimarranno a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa...



Valutata la loro ubicazione, natura e conformazione, si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che, al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o



dell'altro bene, si confezionano quattro distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia agli esecutati, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattro stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari.

Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 1

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 Febbraio 2022, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. 1**: Quota del 100% di piena proprietà di area con destinazione residenziale e turistico/alberghiera compresa nel Piano Particolareggiato 12, in Località Cascinapiano nel Comune di Langhirano (PR), censita al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio n. , Particelle n. 18 e n. 1.058;
2. **Lotto n. 2**: Quota del 100% di piena proprietà di cantina ed autorimessa in Via I. D'Alessandria n. 15, Località Cascinapiano nel Comune di Langhirano (PR), censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio n. , particelle n. 983 sub. 10 e n. 938 sub. 18;
3. **Lotto n. 3**: Quota del 100% di piena proprietà di Lotto di terreno edificabile con destinazione commerciale, artigianale e di intermediazione nel Comune di Parma (PR), Località Due Castagne, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune, Sez. F - Foglio n. , particella n. 356;
4. **Lotto n. 4**: Quota del 100% di piena proprietà di Lotto di terreno edificabile con destinazione artigianale/industriale nel Comune di Parma (PR), Località Vicofertile, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune, Sez. E - Foglio n. , particella n. 441.

Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 04 maggio 2022, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 03.05.2022, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) l'accettazione dell'incarico (giuramento di rito) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione a mezzo pec in data 24.06.2022 all'esecutata, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 05 luglio 2022, alle ore 09,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 24.06.2022, a mezzo posta elettronica certificata,



al Creditore Procedente, all'intervenuta ed al Custode Giudiziario. Alla data fissata, unitamente al Custode Giudiziario, si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

(Corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).

In base al primo punto dell'Allego A (contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore) al decreto del Signor Giudice, in data 09.06.2022 il sottoscritto ha depositato nel fascicolo telematico il "controllo documentale preliminare".

Generalità dell'esecutata

Esecutata è:

La società _____, con sede in Via _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A. allegata con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

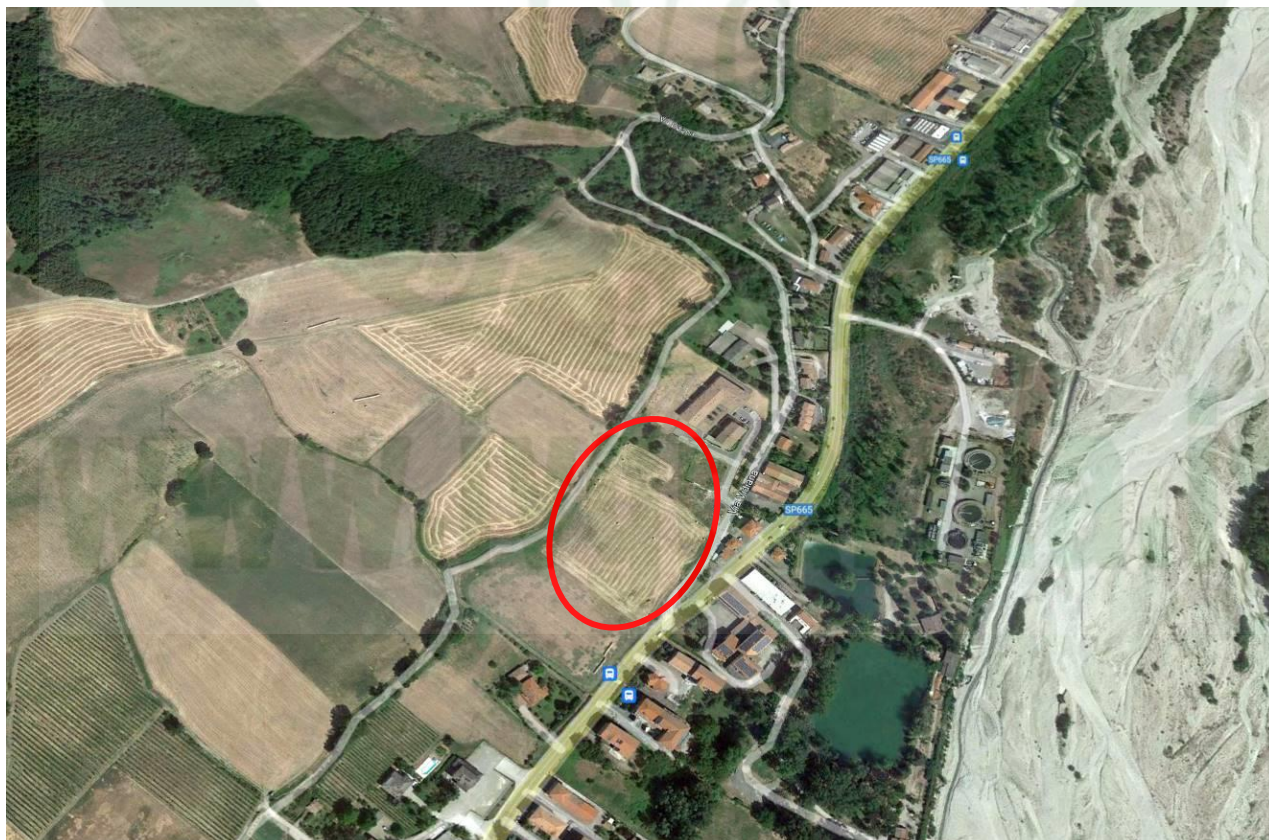
L'esecutata è soggetto giuridico.

Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di una porzione di terreno con destinazione residenziale e turistico/alberghiera compresa nel Piano Particolareggiato 12, in Località Cascinapiano nella periferia nord del Capoluogo del Comune di Langhirano (PR).





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'immobile, al momento del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi libero per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

L'unità immobiliare pignorata è in piena proprietà all'esecutata
come sopra generalizzata.

Provenienza

Il bene immobile oggetto della presente perizia è pervenuto all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ ri 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 "Certificazione Notarile" redatta dal Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) Sig. Dott.

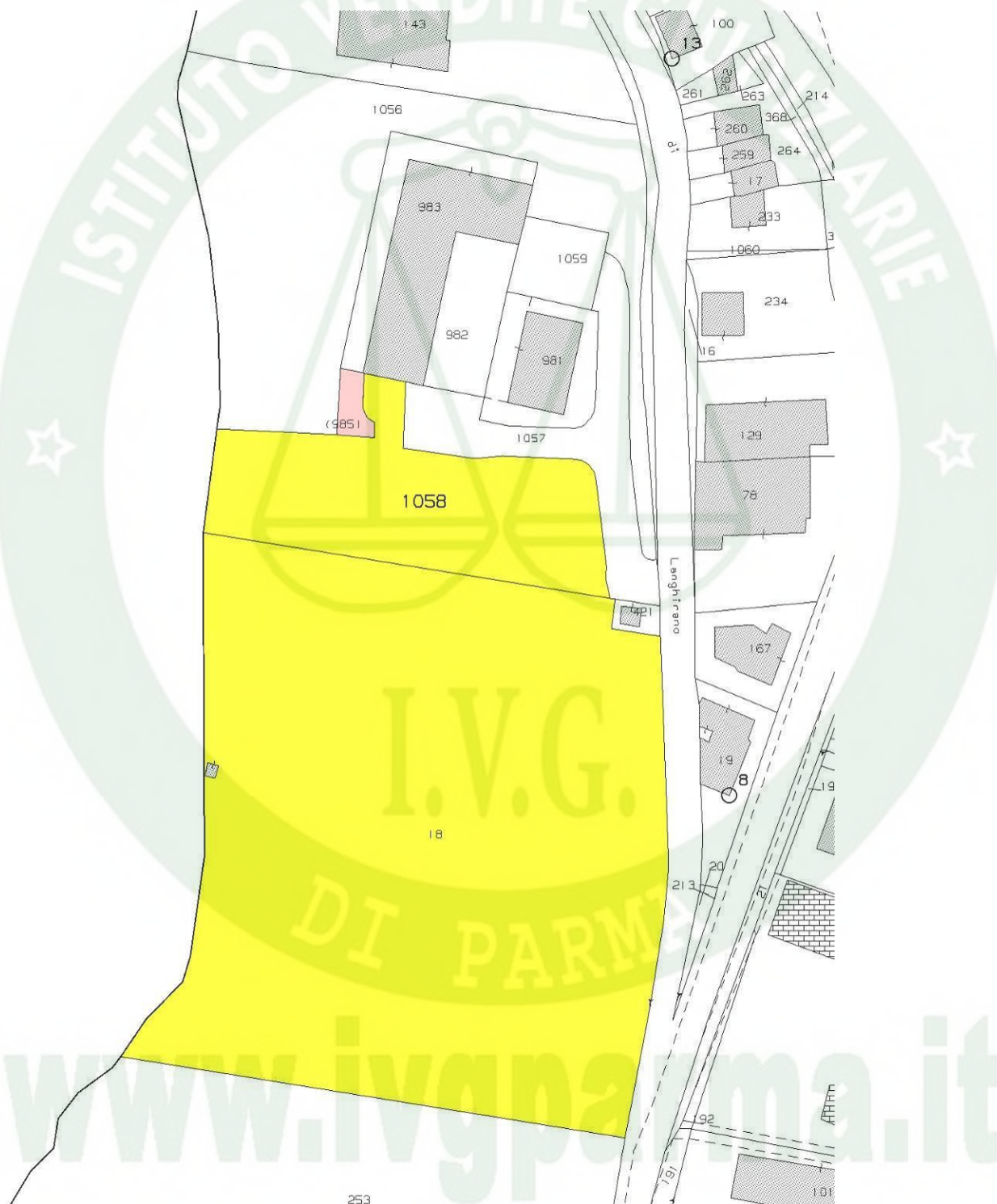


Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate, costituenti l'oggetto della presente stima, sono così censite al Catasto Terreni del Comune di Langhirano (PR), Foglio n. :

- Part. n. 1.058, seminativo, classe 1, superficie 3.494 m², Redd. Agr. € 30,68, Redd. Dom. € 25,26;
- Part. n. 18, seminativo, classe 2, superficie 17.410 m², Redd. Agr. € 139,37, Redd. Dom. € 107,90;

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



Confini

L'intero confina: a nord, in più salti, con le particelle nn. 1.056, 985, 983, 1.057 e 421; ad est, con le particelle nn. 1.057 e 421 e con la Strada di Vidiana; a sud, con la particella n. 253; ad ovest, con le particelle nn. 43, 40 e 39 di altro Foglio Catastale.



Formalità, oneri o vincoli giuridicia) 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;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

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

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale, limitatamente agli immobili della presente stima;
- Pignoramento Immobiliare con atto Ufficiale Giudiziari UNEP c/o Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale, limitatamente agli immobili della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria telematica (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è ubicato nella prima periferia nord del Capoluogo del Comune di Langhirano (PR), in Località Cascinapiano, in fronte all'imbocco della Strada per Vidiana, ed è costituito da una porzione di terreno con destinazione residenziale e turistico/alberghiera compresa nel Piano Particolareggiato 12. Altimetricamente, è ubicato a circa 250 m.s.l.m..

Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con l'aeroporto, la ferrovia e l'ospedale, dista, circa, 27 chilometri.



Rispetto al progetto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 23.03.2005,

Provincia di PARMA
COMUNE di LANGHIRANO
Località Cascinapiano

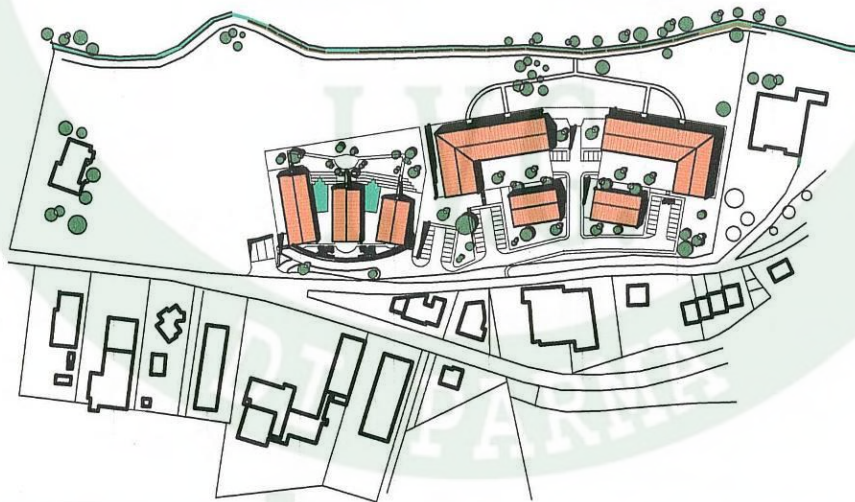
APPROVATO CON ATTO DELIBERATIVO
DI G.O./C.C.N. 22
IN DATA 23 MAR 2005

PROGETTO

P.P. 12 "ZONA D6 TURISTICO ALBERGHIERA"

DA REALIZZARSI NELL'AREA
DI PROPRIETA' DEI SIG.RI

-
-
-



titolo tavola

PLANIMETRIA GENERALE

elaborato n°

3



sono stati realizzati, all'interno del comparto, gli immobili contraddistinti dalle lettere F, G, H, I ed L, mentre restano da realizzare quelli individuati con le lettere A, B, C, D, E, M, N, O.



L'area costituita dalle particelle pignorate è la porzione del Piano Particolareggiato dove è progettata l'edificazione degli immobili contraddistinti dalle lettere A, B, C, D, E, con destinazione residenziale e da quelli contraddistinti dalle lettere M, N, O, con destinazione turistico/alberghiera.

DATI TECNICI

SUPERFICIE CATASTALE mq 31.850
 POSSIBILITA' EDIFICATORIA mq 6.370 di cui
 SUPERFICIE RESIDENZIALE mq 3.822
 SUPERFICIE ALBERGHIERA mq 2.548

CONTEGGIO SUPERFICIE RESIDENZIALE

superficie EDIFICIO A mq 550,00
 superficie EDIFICIO B mq 360,00
 superficie EDIFICIO C mq 270,00
 superficie EDIFICIO D mq 360,00
 superficie EDIFICIO E mq 360,00
 superficie EDIFICIO F mq 360,00
 superficie EDIFICIO G mq 360,00
 superficie EDIFICIO H mq 270,00
 superficie EDIFICIO I mq 360,00
 superficie EDIFICIO L mq 550,00
 SUP. TOT. mq 3800,00 inferiore a mq 3822,00

CONTEGGIO SUPERFICIE ALBERGHIERA

superficie EDIFICIO M mq 590,00
 superficie EDIFICIO N mq 710,00
 superficie EDIFICIO O mq 950,00
 superficie INGRESSI mq 290,00
 SUP. TOT. mq 2540,00 inferiore a mq 2548,00





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

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

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

1. P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____ del _____, avente ad oggetto "Progetto Esecutivo Opere di Urbanizzazione P.P. 12.

(allegati frontespizio con il n. 5 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita, mentre sarà necessario ripresentare il P.d.C., poichè scaduto.

Per il trasferimento di questo immobile necessita il C.d.U..

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse



correlate. 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 o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Classificazione urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici del Comune di Langhirano (PR) classificano così l'area dove è compreso l'immobile: R.U.E. approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 10.04.2019: Sub ambiti residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi (Art. 101.3 RUE).

Si allega stralcio cartografia R.U.E. (allegato n. 6 fascicolato).

Non si sono rintracciate obbligazioni DI cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni.

Certificazione degli impianti

Non esistono certificazioni di impianti.

Certificazione energetica

Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Per ottenere il "più probabile valore di mercato" dell'oggetto di stima, non è possibile svolgere l'incarico utilizzando o avvicinando il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima multiparametrica privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo unitario medio, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione].

Quindi, per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima diretta basata sulla sua capacità edificatoria come da Piano Particolareggiato, dove si terrà conto: della destinazione, delle sue caratteristiche funzionali, della situazione economico-sociale: della tendenza del mercato, dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione, del probabile prezzo di vendita a nuovo degli edifici e del loro costo di costruzione.

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:

Superficie netta, corrispondente a quella commerciale ed a quella catastale: m² 20.904,00

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

Capacità edificatoria residenziale: m² 1.900,00 x €/m² 280,00 = € 532.000,00

Capacità edificatoria alberghiera: m² 2.250,00 x €/m² 220,00 = € 495.000,00

Arrotondamento: = -€ 7.000,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = € 1.020.000,00



* 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.

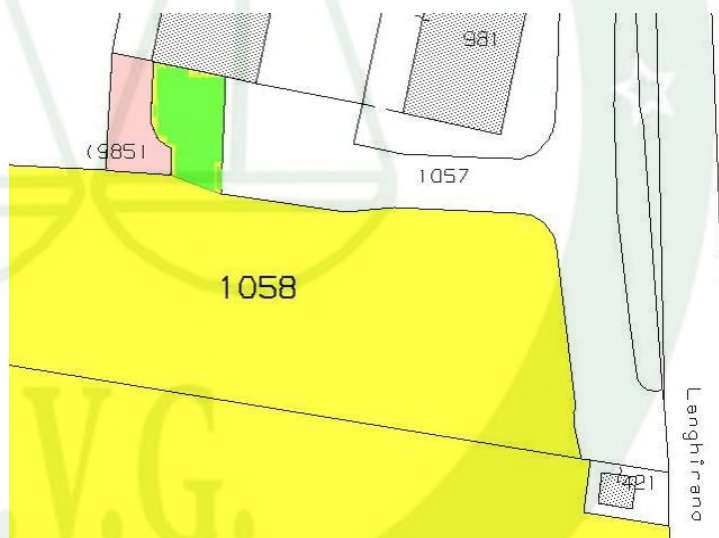
• Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così ricavato:

Più probabile prezzo di mercato:	= € 1.020.000,00
- 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:	= -€ 204.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:	= € 816.000,00

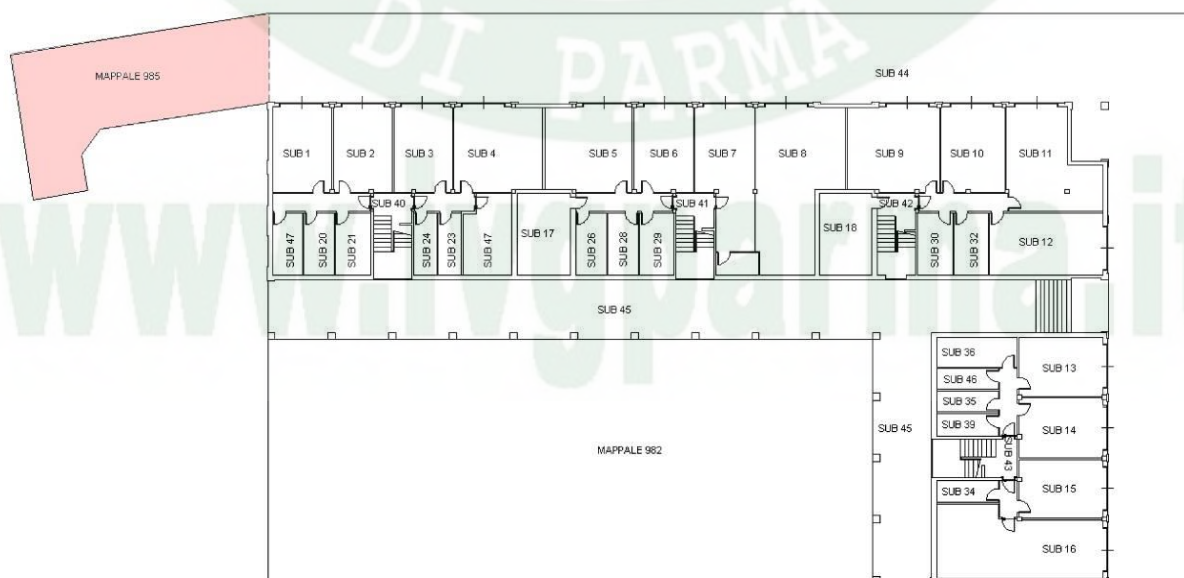
Per concludere, si ritiene di poter assegnare al bene oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 30/2021 - Lotto n. 1, il valore di trasferimento forzoso di € 816.000,00 (euro ottocentesedecimila/00) in cifra tonda.

Nota

Si precisa che nella superficie della particella n. 1.058, sono comprese la particella n. 985, che costituisce l'ingresso carraio alla particella n. 983 e la porzione di terreno con campitura verde che, di fatto, è una porzione di strada pubblica ed una porzione di verde pubblico. Queste aree andranno opportunamente frazionate e cedute a cura dell'acquirente. Nulla cambia rispetto al prezzo di vendita forzata come sopra determinati.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



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, Settembre 2022

 (Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezioni ipotecaria;
5. Fronte titoli edilizi;
6. Stralcio R.U.E.;

Un file denominato "RGE n. 30/2021. Perizia Lotto n. 1", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

- ➔ Creditore Procedente: attraverso Sig. _____ ;
- ➔ Intervenuta: direttamente;
- ➔ Esecutata: direttamente ed attraverso _____ .

I.V.G.
DI PARMA
www.ivgparma.it

