



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 56/2022

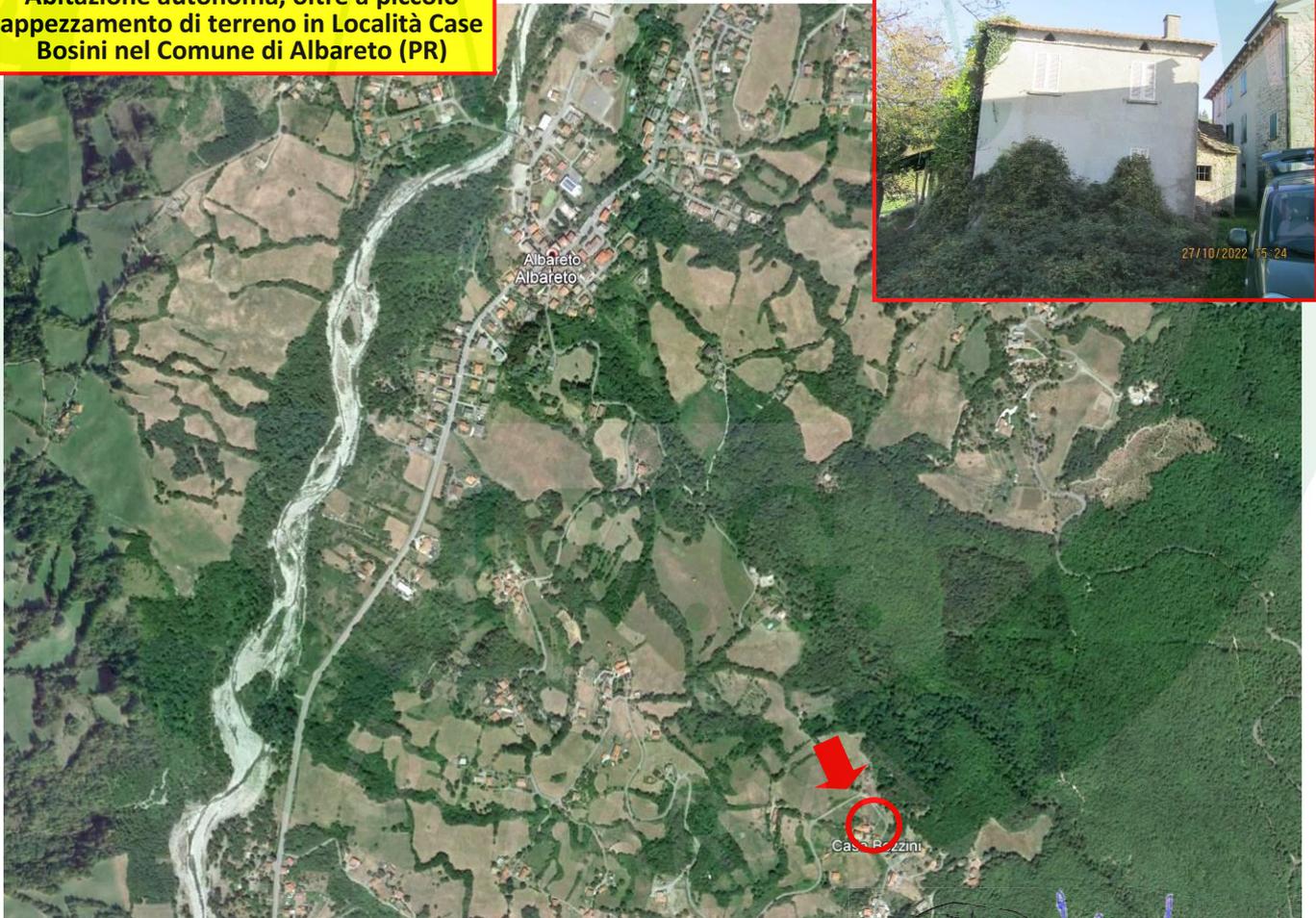
Giudice: Signora Dott. Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Esecutata:

RELAZIONE DI STIMA privacy

**Abitazione autonoma, oltre a piccolo
appezzamento di terreno in Località Case
Bosini nel Comune di Albareto (PR)**



San Secondo Parmense, aprile 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.	4
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	4
Stato di possesso del bene:	pagina n.	4
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	4
Provenienza:	pagina n.	4
Estremi catastali:	pagina n.	5
Confini:	pagina n.	5
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	5
Condominio:	pagina n.	6
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	6
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	9
Certificazione degli impianti:	pagina n.	9
Certificazione energetica:	pagina n.	9
Valutazione:	pagina n.	9
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	11
Allegati:		
n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	12
n. 2 - Comunicazione residenza:	pagina n.	14
n. 3 - Estratto Riassunto atti di matrimonio:	pagina n.	15
n. 4 - Visura al Catasto Fabbricati e planimetrie:	pagina n.	16
n. 5 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	19
n. 6 - Ispezione Ipotecaria:	pagina n.	23
n. 7 - Comunicazione titoli edilizi:	pagina n.	25



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 dalla Signora Giudice dell'Esecuzione con disposizione in data 23 settembre 2022, 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 26.09.2022, successivamente alla nomina della Signora Giudice del 23.09.2022, 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. Previo accordi con il Custode Giudiziario, mediante comunicazione a mezzo Raccomandata R.R. in data 25.10.2022, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 27.10.2022 alle ore 14,00. La medesima comunicazione è stata inoltrata, in pari data, a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati della precedente ed al Custode Giudiziario. Alla data fissata, unitamente ad IS.VE.GI. S.r.l. (nominato Custode Giudiziario dal Signor Giudice, sempre in data 23.09.2022), si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione. La comunicazione inviata all'esecutata è tornata al mittente poichè "irreperibile".

(corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).

In base al primo punto dell'Allego A (contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore) al decreto della Signora Giudice, in data 21.10.2022 il sottoscritto ha depositato nel fascicolo telematico il "controllo documentale preliminare".

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la

. Dalla comunicazione ricevuta dal Comune di Residenza, l'esecutata è stata cancellata dai Registri Anagrafici per irreperibilità in data 25/09/2008. Vedasi "Comunicazione Comune La Valletta Brianza" *(allegato con il n. 2 fascicolato)*.

Regime patrimoniale dell'esecutata

Dall'estratto riassunto degli atti di matrimonio, fornito dal Comune di La Valletta Brianza, risulta che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni.

Vedasi "Certificato riassunto degli atti di matrimonio" *(allegato con il n. 3 fascicolato)*.

Recapiti dell'esecutata

Non si sono rintracciato recapiti dell'esecutata.



Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un'abitazione autonoma fatiscente e diroccata nella Località Case Bosini nel Comune di Albareto (PR), oltre a piccolo appezzamento di terreno (giardino).



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, alla data del sopralluogo, era libero da persone, abbandonato ed accessibile. Ora è nella disponibilità del custode giudiziario e, quindi, disponibile alla vendita.

Proprietà ed eventuali comproprietari

L'unità immobiliare pignorata è in piena proprietà all'esecutata **Signora**, così come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'esecutata mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____,

_____ , trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale.

Nel fascicolo è contenuta la relazione notarile redatta dal Notaio in Palermo (PA) Sig.a Dott. _____.



Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate sono così censite al Catasto del Comune di Albareto (PR):

Al Catasto Fabbricati:

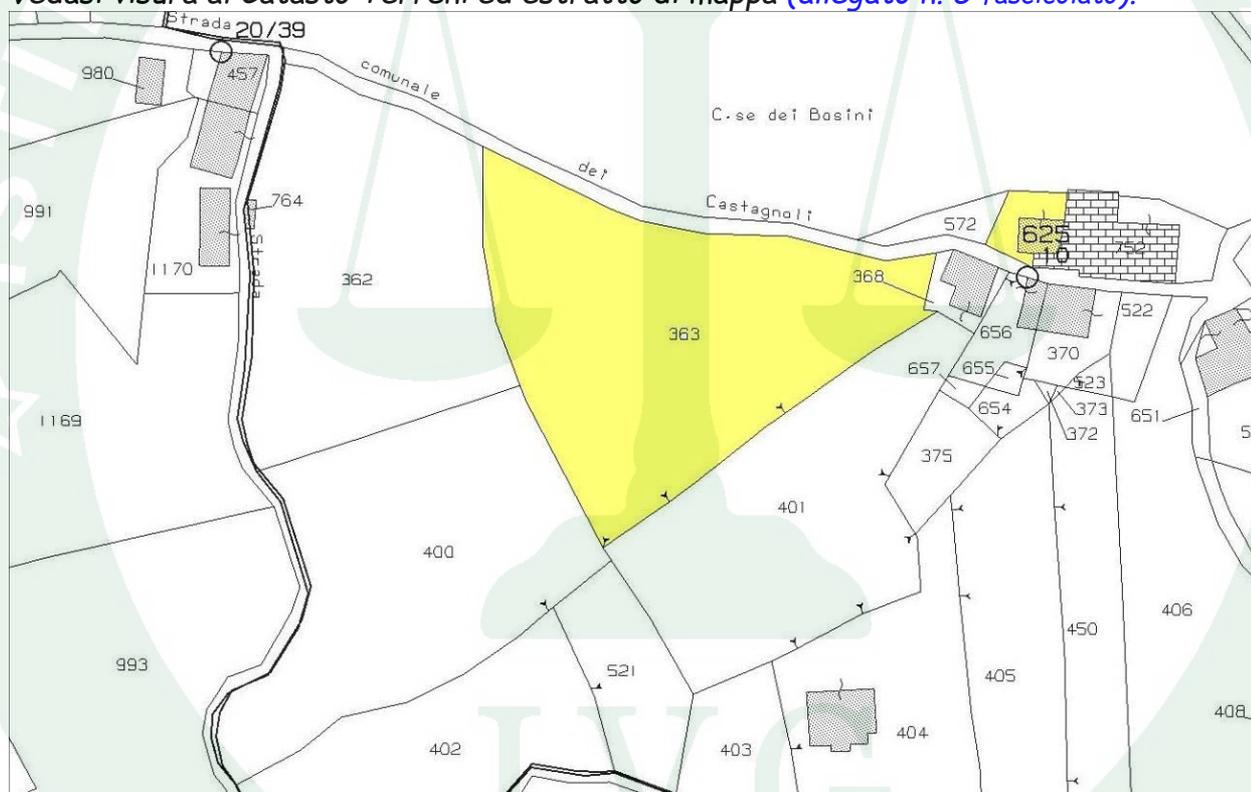
- Abitazione: Foglio n. , particella n. 625, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m² 104,00, rendita € 296,96;

Vedasi visura al Catasto Fabbricati e planimetria catastale (allegato n. 4 fascicolato).

Al Catasto Terreni:

- Sedime dell'edificio ed area pertinente: Foglio n. , particella n. 625, ente urbano, superficie 150 m².
- Terreno (giardino): Foglio n. , particella n. 363, seminativo arborato di classe 3, superficie m² 3.140,00, Reddito Dominicale € 05,68, Reddito Agrario € 11,35.

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 5 fascicolato).



Confini

L'abitazione, da terra a tetto, confina: a nord, con la particella n. 751; ad est, con la particella n. 752; a sud, con la Strada Comunale dei Castagnoli; ad ovest, con la particella n. 572.

Il terreno (particella n. 363), confina: da nord, in senso orario, con la Strada Comunale dei Castagnoli e con le particelle nn. 401, 400 e 362.

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 ed anche dei precedenti;
- b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):
- Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Sondrio in data _____ iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ del Registro Generale;
 - Ordinanza di Sequestro Conservativo con atto del Tribunale di Sondrio 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;
 - Ipoteca legale derivante da ruolo ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, con atto Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.p.A. del _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) 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 (allegato n. 6 fascicolato).*

Condominio

Non esiste condominio.

Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito un'abitazione autonoma ex rurale, con poca area pertinente, elevata di un piano, oltre al terreno ed al seminterrato, ed un piccolo appezzamento di terreno, nella Frazione di Case Bosini in Comune di Albareto (PR).

Nella zona è presente soltanto il trasporto pubblico, mentre mancano tutti gli altri principali servizi dedicati alla persona quali farmacie, trasporto pubblico, banche, negozi, scuole, divertimenti e prima assistenza ospedaliera. Per usufruirne è necessario accedere a quelli esistenti nel Capoluogo di Comune. Altimetricamente è ubicato a, circa, 710 m.s.l.m..





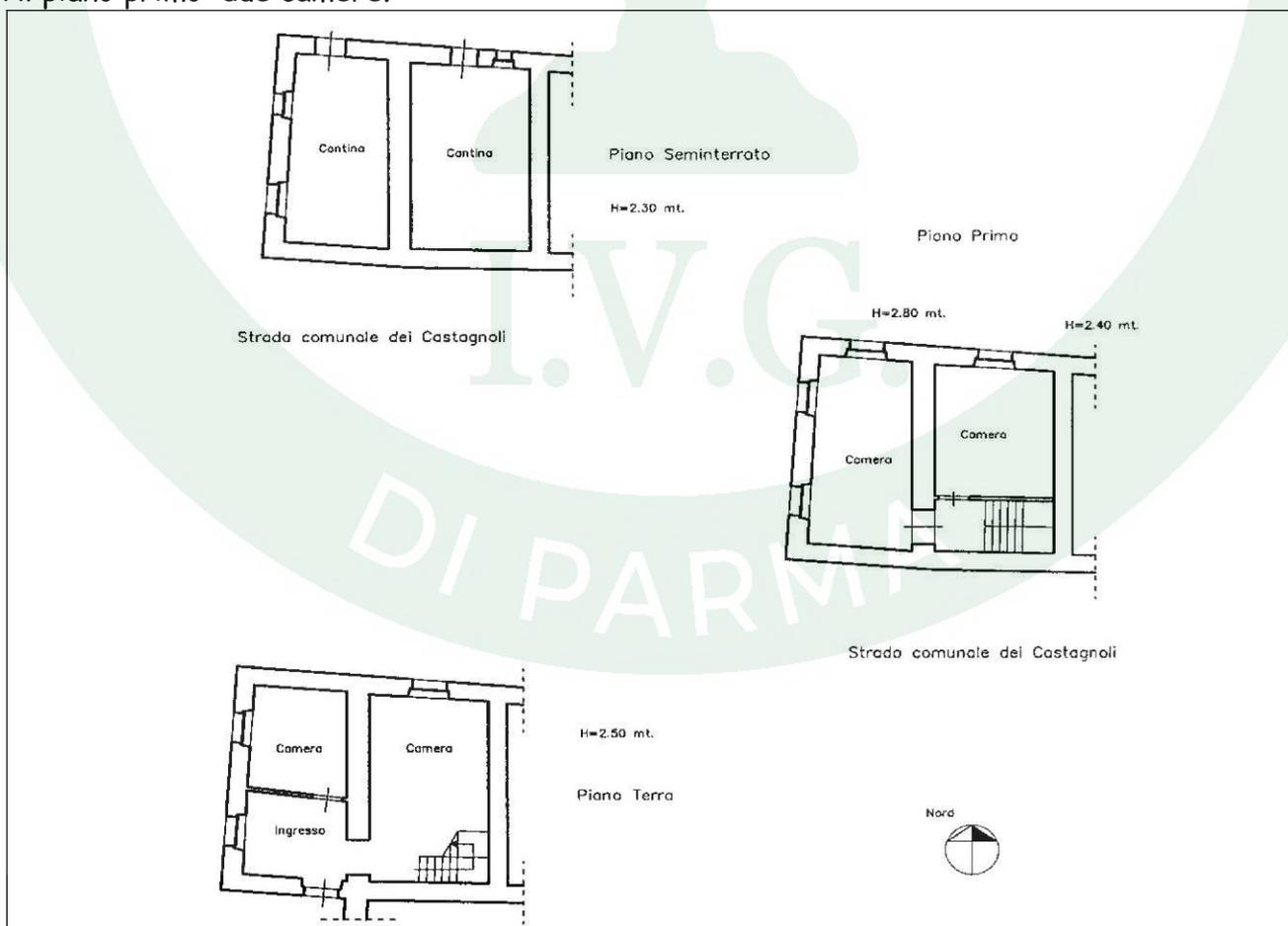
L'oggetto di stima ha mantenuto le caratteristiche costruttive dell'epoca della sua edificazione (anteguerra), si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, privo di impianti (acqua, luce e gas) del bagno e della cucina.

Al momento del sopralluogo era disabitato, abbandonato ed è così composto:

Al piano seminterrato: due cantine;

Al Piano Terreno: un ingresso e due camere;

Al piano primo: due camere.





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, l'Ufficio Tecnico del Comune di Albareto ha comunicato di non aver rintracciato titoli/richieste/denunce edilizie/condoni.

(Comunicazione allegata con il n. 7 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia.

Considerando che non sono state rintracciate pratiche edilizie, si confronta lo stato di fatto attuale con la planimetria catastale.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni della planimetria catastale, si riscontra una sostanziale conformità.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che l'immobile è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria catastale dell'immobile in argomento, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data della presente, si attesta che questa corrisponde. Modeste discrasie non incidono sulla rendita catastale.

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.

Per l'alienazione della particella n. 363 necessita il C.d.U..

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Certificazione energetica

Non si è rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

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 costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) 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:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Comune Albareto, secondo semestre 2022, zona agricola. Valore minimo per abitazioni civili in stato normale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	205	260

Valore: €/m² 205,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Rustico da ristrutturare.... €/m² 212,50*, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Rustico Strada Abitato di Campi 62A, Albareto

€ 85.000 5+ locali 400 m² superficie 1 bagno

rustico in pietra, completamente da ristrutturare, per una quadri, posizione panoramica circondato da 1.2 di verde, i

Valore: €/m² 202,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Rustico da ristrutturare.... €/m² 278,00* ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Cascina case tognoli San c, Albareto
Albareto • case tognoli s.n.c

€ 25.000 4 locali 90 m² superficie 2 bagni

Descrizione

CASALE/CASCINA IN VENDITA IN CASE TOGNOLI S.N.C

Rustico disposto su tre piani, della superficie complessiva di mq 90 con annesso spazio esteri pianeggiante. Immobile interamente da ristrutturare e personalizzare, già presenza di utenze, i

Valore: €/m² 264,00

- Media prezzo = €/m² 224,00 arrotondato ad €/m² 225,00.

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 (calpestabili):

Cantina:	m ²	14,30	Camera:	m ²	16,50
Cantina:	m ²	16,50	Camera:	m ²	13,40
Ingresso:	m ²	06,60	Camera:	m ²	14,30
Camera:	m ²	08,10	Terreno:	m ²	3.140,00



- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Piano Primo + Terreno:	m ²	91,00	x	*1,00 =	m ²	91,00
Cantine:	m ²	45,00	x	*0,25 =	m ²	11,40
Terreno/giardino:	m ²	3.140,00	x	*0,01 =	m ²	31,40
Arrotondamento:				=	m ²	00,20
Somma la superficie commerciale del bene:					m ²	134,00

*Rapporto mercantile

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

Intero (appartamento e giardino):	m ²	134,00	x	€/m ²	225,00	=	€	30.150,00
Arrotondamento:						=	-€	150,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = € 30.000,00

* 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:			=	€	30.000,00
– 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:			=	-€	6.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:			=	€	24.000,00

Treatmento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato a tassa di registro 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, aprile 2023

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Comunicazione Comune x residenza;
3. Estratto riassunto certificato di matrimonio;
4. Visura al Catasto Fabbricati e planimetrie (fuori scala);
5. Visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (fuori scala);
6. Ispezione ipotecaria;
7. Comunicazione Comune Albareto;

Un file denominato "RGE n. 56/2022 Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

