



**Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Timbro Cancelleria

**Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 123/2023**

**Giudice: Signor Dott. Salvatore DI CARLUCCIO**

**Creditore procedente:**

**Intervenuta:**

**Esecutato:**

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

**RELAZIONE DI STIMA** privacy

**Autorimessa e posto auto in Strada  
Salvator Allende n. 6 – 43056 TORRILE (PR)**



San Secondo Parmense, giugno 2024

(Geom. Valerio Caraffini)

*Valerio Caraffini*  
ALBO  
N° 1790  
GEOMETRI  
PARMA-010



**Indice:**

Quesito:	pagina n.	3
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	3
Generalità dell'esecutato:	pagina n.	3
Regime patrimoniale dell'esecutato:	pagina n.	3
Recapiti dell'esecutato:	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.	4
Confini:	pagina n.	5
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	5
Condominio:	pagina n.	6
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	7
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.	10
Certificazione energetica:	pagina n.	10
Valutazione:	pagina n.	10
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	12
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	13
n. 2 - Certificati di residenza;	pagina n.	15
n. 3 - Estratto Riassunto Atti di Matrimonio;	pagina n.	16
n. 4 - Visura + storiche al Catasto Fabbricati e planimetria:	pagina n.	17
n. 5 - Visura + storica al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	29
n. 6 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	37
n. 7 - Frontespizio titoli edilizi:	pagina n.	50



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 09 febbraio 2024, 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 09.02.2024, 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 fra Custode Giudiziario ed esecutato, mediante comunicazione a mezzo R.R. all'esecutato in data 26.02.2024, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 29 febbraio 2024, alle ore 15,00. La medesima comunicazione è stata inoltrata, il 27.02.2024, a mezzo posta elettronica certificata, all'Avvocato della precedente, all'intervenuta 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 09.02.2024), si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

L'esecutato ha ritirato la comunicazione di inizio operazioni in data 28.02.2024.

*(corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).*

### **Generalità dell'esecutato**

Esecutato è il

*Vedasi "Certificati di residenza" (allegato con il n. 2 fascicolato).*

### **Regime patrimoniale dell'esecutato**

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_ e che, con provvedimento del Tribunale di Parma in data \_\_\_\_\_, è stata omologata la separazione consensuale sottoscritta dai coniugi controscritti in data 14/09/2016.

Con atto in data 14/06/2012 Rep. 274 Racc. n. 165 a rogito del Notaio Dott.

\_\_\_\_\_ del distretto notarile di Parma gli sposi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, hanno costituito un fondo patrimoniale.

*Vedasi "Estratto Atto di Matrimonio" (allegato con il n. 3 fascicolato).*

### **Recapiti dell'esecutato**

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



### Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un posto auto e di un'autorimessa in corpo staccato dal fabbricato principale, compresi in un complesso condominiale a prevalente destinazione residenziale, nel Capoluogo del Comune di Torrile (PR), in Strada Salvator Allende n. 6.



### 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 nella disponibilità dell'esecutato. 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 dell'esecutato

L'oggetto di stima è pervenuto all'esecutato mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, raccolta n. \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare ed al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale;

### Estremi catastali

Le unità immobiliare pignorate sono così censite nel Catasto del Comune di Torrile (PR):



Al Catasto Fabbricati:

- Autorimessa: Foglio n. , particella n. 335 subalterno 13, categoria C/6, classe 5, consistenza m<sup>2</sup> 14,00, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 17,00, rendita € 53,50, Strada Salvator Allende n. 6 - Piano T.;
- Posto auto: Foglio n. , particella n. 335 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza m<sup>2</sup> 10,00, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 10,00, rendita € 20,14, Strada Salvator Allende n. 6 - Piano T.;

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

Al Catasto Terreni:

- Sedime dell'edificio, che comprende altre unità immobiliari ed area pertinente:  
Foglio n. , particella n. 335, ente urbano, superficie 1.935 m<sup>2</sup>.

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



### Confini

L'autorimessa al piano terreno confina: a nord, con autorimessa sub. 14; ad est, con area cortiliva comune; a sud, con autorimessa sub. 12; ad ovest, con la particella n. 299;

Il Posto auto al piano terreno confina: a nord, con posto auto sub. 4; ad est, con giardino sub. 25; a sud, con posto auto sub. 2; ad ovest, con area cortiliva comune.

### 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 agli atti di provenienza.

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

- Costituzione di fondo patrimoniale mediante atto a ministero Notaio Sig. Dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare ed al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale;
- con annotazione in data \_\_\_\_\_, Registro Particolare n. \_\_\_\_\_ di avvenuta trascrizione della domanda giudiziale di cui sopra;
- comprende anche altri beni oltre quelli pignorati;
- Domanda giudiziale per "revoca atti soggetti a trascrizione" con atto del Tribunale di Parma in data \_\_\_\_\_ in relazione all'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare ed al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale;
- con annotazione in data \_\_\_\_\_, Registro Particolare n. \_\_\_\_\_ per restrizione di beni, non riguardante quelli in argomento;
- comprende anche altri beni oltre quelli pignorati;
- 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

Il condominio è denominato "Il Giglio" ed è amministrato da "Studio Amministrazioni Immobiliari", con studio in Via \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

L'Amministratore, tramite mail, ha comunicato che il debito maturato dall'esecutato nell'ultimo biennio è pari ad € 103,19 e che le spese medie annue sono pari a circa € 15,00 per il posto auto e circa € 50,00 per l'autorimessa.

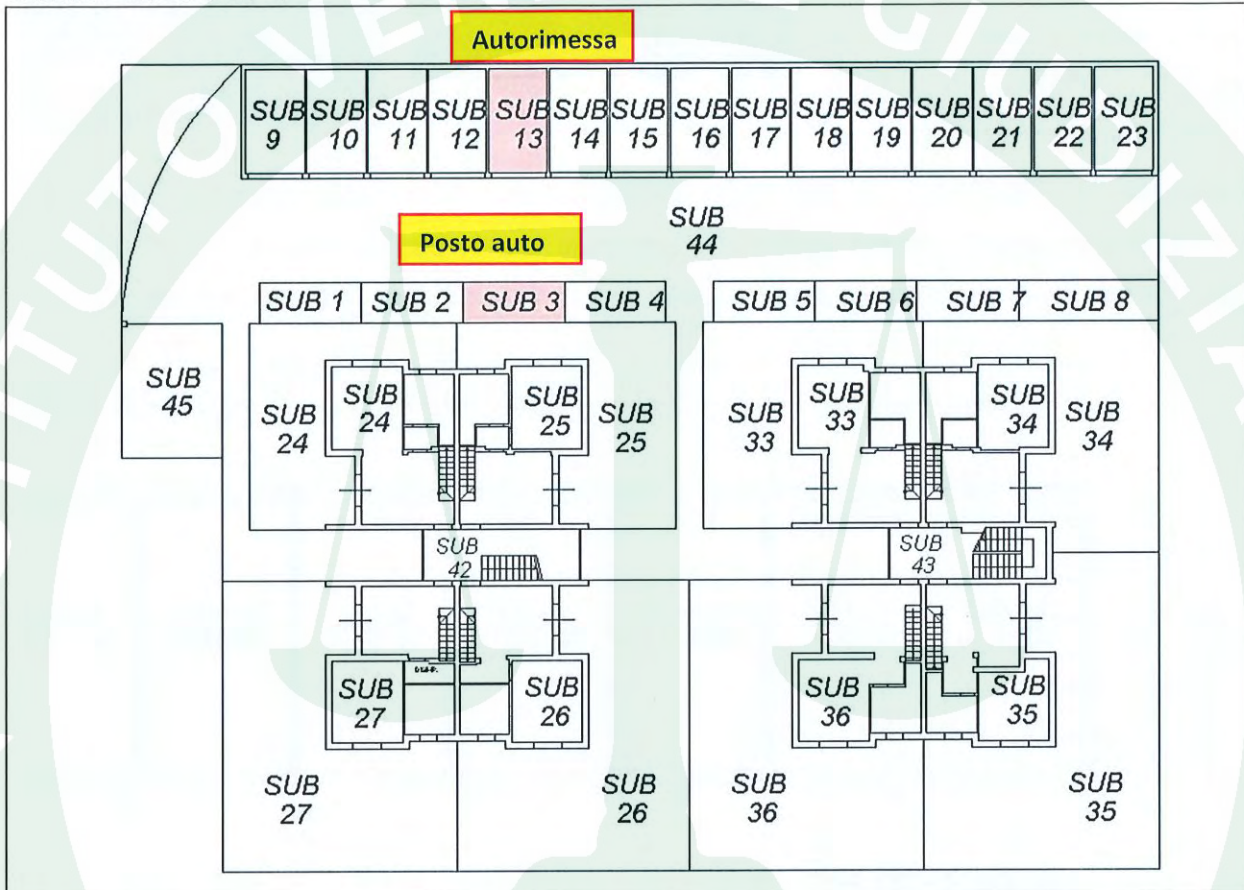
I millesimi di proprietà sono pari a 2/1000 per il posto auto ed a 7,25/1000 per l'autorimessa. L'amministratore ha comunicato che non esistono delibere per interventi di manutenzione straordinaria.

Si dedurranno, in fase di stima, le spese insolute dell'ultimo biennio.



### Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito da un posto auto e da un'autorimessa (entrambi al piano terreno) in corpo staccato dal fabbricato principale, compresi in un complesso condominiale a prevalente destinazione residenziale, nel Capoluogo del Comune di Torrile (PR), in Strada Salvator Allende n. 6.



Nella zona è presente soltanto il trasporto pubblico, mentre mancano quasi tutti gli altri principali servizi dedicati alla persona quali farmacie, banche, negozi, supermercati, scuole, divertimenti ed ospedale (sono presenti un alimentari, un ortofrutta ed una panetteria). Per usufruirne è necessario accedere a quelli nella vicina Località di San Polo (Frazione di Comune ma sede del Municipio). La Città di Parma, Capoluogo di Provincia, con l'aeroporto, la ferrovia ed il raccordo autostradale, dista, circa 20 chilometri.

Altimetricamente, è ubicato a circa 30 m.s.l.m..

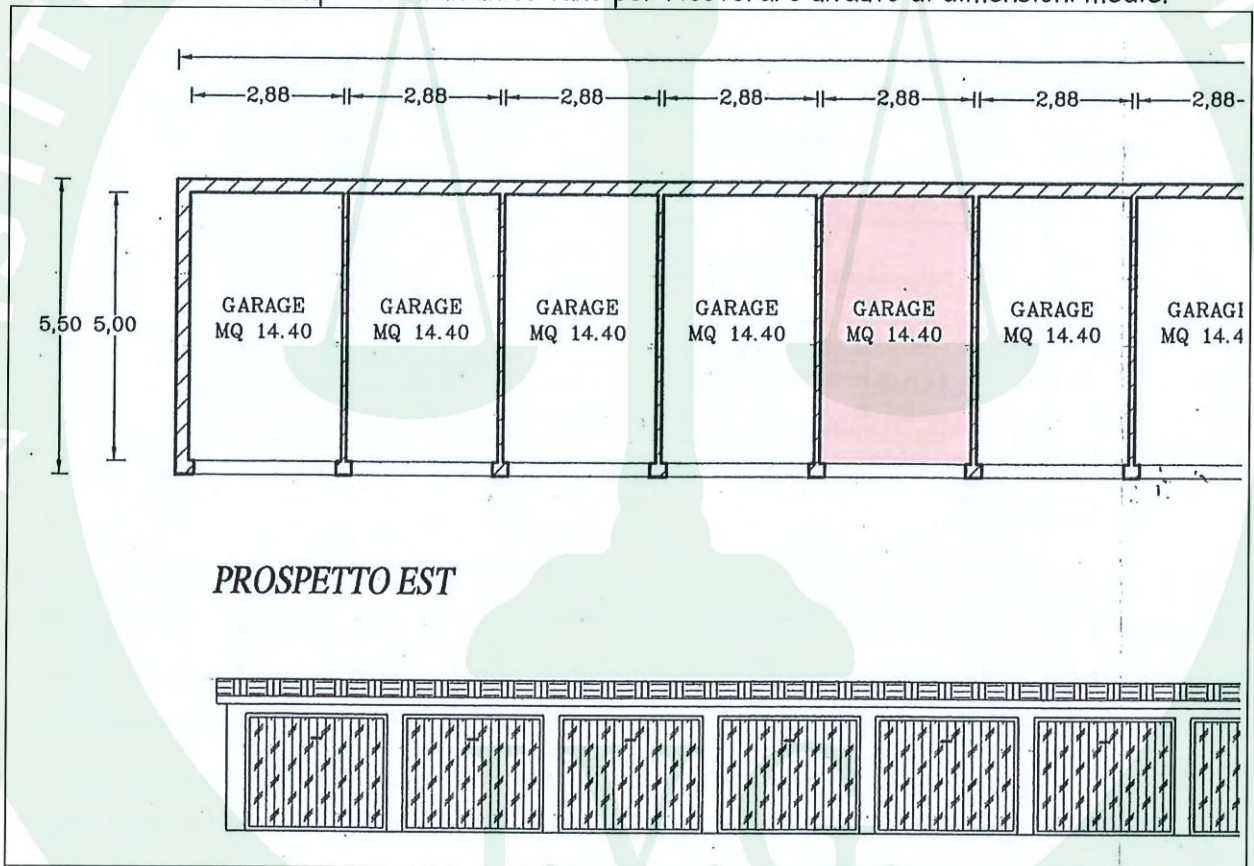
Relativamente al corpo dov'è compresa l'autorimessa, le strutture principali verticali, orizzontali e del tetto dell'edificio sono miste in laterizio e cemento armato; il manto di copertura è in tegole di cemento; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; le canale di gronda ed i tubi pluviali sono in rame.



Gli apparecchi di misurazione dell'energia elettrica sono ubicati negli spazi comuni del condominio, mentre quelli dell'acqua potabile e del gas metano di rete sono ubicati in appositi armadi sul muro perimetrale fronte strada.



L'immobile ha mantenuto le principali caratteristiche costruttive dell'epoca della sua edificazione (2.005/6). Al momento del sopralluogo era in buono stato di conservazione e manutenzione ed è composto da un unico vano per ricoverare un'auto di dimensioni medie.

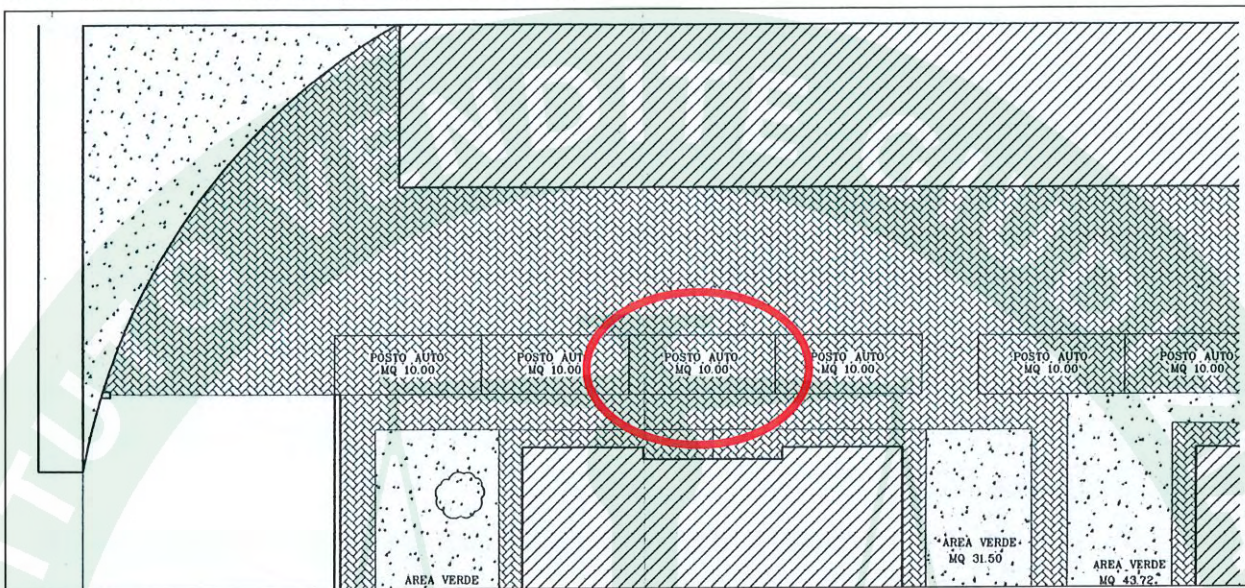


N.B.: le utenze dell'autorimessa sono allacciate ai misuratori dell'appartamento part. sub. 28 o 29.





Il posto auto è costituito da una porzione dell'area cortiliva pavimentata con formelle autobloccanti in cemento, delimitato da strisce bianche.



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

### Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si potrebbe propendere per la loro divisione in Lotti (uno per l'autorimessa ed un altro per il posto auto). Tuttavia, considerando che le spese di pubblicità per la vendita (magari anche ripetute, se non aggiudicato alla prima asta) sono sproporzionate rispetto al valore 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/richieste/denunce edilizie/condoni presso l'archivio urbanistico del Comune di Torrile (PR):

1. P.d.C. (Permesso di Costruire) n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "Ristrutturazione edilizia di edificio ex agricolo in Zana B2....";
2. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "demolizione di fabbricato";
3. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, avente ad oggetto \_\_\_\_\_



"Costruzione di Edificio Residenziale";

4. P.d.C. (Permesso di Costruire) n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "Lavori di costruzione n° 2 palazzine condominiali all'interno del perimetri del territorio urbano";
5. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "Modifica parcheggio pubblico";
6. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "Modifiche interne ai parapetti dei balconi e alle vetrate del vano scale.

*(allegati frontespizio con il n. 7 fascicolato).*

#### Conformità urbanistica edilizia.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei citati provvedimenti edilizi si riscontra che l'autorimessa è difforme poiché è profonda metri 05,75 anziché metri 05,50.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita, mentre, sarà necessario presentare una pratica di sanatoria per la difformità sopra riscontrata, che dovrà coinvolgere i quindici proprietari che compongono la "schiera" delle autorimesse.

Si dedurranno, in fase di stima, gli oneri economici per la presentazione di pratica in sanatoria e per l'oblazione (pro quota).

N.B.: durante l'accesso agli atti si è rilevata "Domanda per ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità" in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, ma non il rilascio.

#### Conformità catastale.

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto dei luoghi durante il sopralluogo, si attesta che queste corrispondono e che eventuali piccole discrasie (sguinci, riseghe, diversa collocazione di tramezze, ecc.), non incidono sul calcolo della 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 dei beni in argomento non 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](http://www.borsinoimmobiliare.it), O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Osservatorio Immobiliare edito dalla locale CC.II.AA.), che, per l'autorimessa è così ricavata:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Comune Torrile, secondo semestre 2023, zona centrale. Valore minimo per box in stato normale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450
Box	NORMALE	920	1100

Valore: €/m<sup>2</sup> 920,00

- Borsino Immobiliare: Comune Torrile, secondo semestre 2023, zona centrale. Valore minimo per box in stato normale:



**Box auto & Autorimesse**

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>741</b>	Euro <b>809</b>	Euro <b>877</b>

Valore: €/m<sup>2</sup> 741,00

- Media prezzo = €/m<sup>2</sup> 830,50 arrotondato ad €/m<sup>2</sup> 800,00.

Per il posto auto si ragionerà a corpo, tenendo conto di un valore per metro quadrato pari a circa il 60% rispetto a quello dell'autorimessa.

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):

Autorimessa: m<sup>2</sup> 15,10      Posto auto: m<sup>2</sup> 10,00

- Superfici lorde (commerciale o vendibili):

Autorimessa: m<sup>2</sup> 17,00 × \*1,00 = m<sup>2</sup> 17,00

Posto auto: m<sup>2</sup> 10,00 × \*1,00 = m<sup>2</sup> 10,00

\*Rapporto mercantile



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

Autorimessa:  $m^2 17,00 \times \text{€}/m^2 800,00 = \text{€} 13.600,00$

Posto auto: A corpo = € 5.000,00

Arrotondamento: = -€ 600,00

**Più probabile prezzo di mercato dei beni oggetto di stima: = € 18.000,00**

\* 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: = €18.000,00

– 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: = -€ 3.600,00

– Deduzione pratica di regolarizzazione urbanistica, in arrotondamento (quota parte): = -€ 800,00

– Deduzione spese condominiali insolute ultimo biennio: = -€ 100,00

**Valore di vendita forzata dei beni oggetto di stima: = €13.500,00**

#### Trattamento 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, giugno 2024

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Certificati di residenza;
3. Estratto riassunto atti di matrimonio;
4. Visura ordinaria + storiche al Catasto Fabbricati e planimetrie (fuori scala);
5. Visura ordinaria + storica al Catasto Terreni ed estratto di mappa (fuori scala);
6. Ispezione ipotecaria;
7. Frontespizio titoli edilizi;

Un file denominato "RGE n. 123/2023 Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

- ➔ Creditore procedente, attraverso Sig.a Avv. Isabella Molè;
- ➔ Intervenuta.

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

- ➔ Esecutato;

