



TRIBUNALE DI PARMA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 130/2013 R.G. Es. Imm. - Immobili siti nel Comune di Trecasali (PR), in fregio alla strada Comunale Grande.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.^{ssa} Silvia CAVALLARI

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

PERITO ESTIMATORE: arch. Maria MONOPOLI (nominata con decreto in data 11 dicembre 2013 e successivamente incaricata con provvedimento del 16 dicembre 2013).

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di incarico del 16 dicembre 2013.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 14 gennaio 2014.

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Codice Fiscale:

2. RECAPITI

Non reperiti.

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in Trecasali sotto la ditta _____ proprietario per la quota intera della piena proprietà, così identificati:

a) Immobili siti in Comune di Trecasali (PR), NCTR foglio 2, mappale 130, Nat. T, Cl.1, Seminativo Irriguo, ha 13.67.22.

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Al momento del sopralluogo, esperito dalla scrivente in data 27 febbraio 2014, il bene corrispondeva a quanto rilevato nell'atto di pignoramento.

Si comunica che al sopralluogo non era presente l'esecutato, non essendo riuscita a contattarlo; la scrivente ha comunque potuto procedere al medesimo sopralluogo in quanto l'immobile è visibile dalla pubblica strada.

Storia Catastale dei beni:

Il bene di che trattasi è stato originato dal mappale 64 a seguito di frazionamento del 22 aprile 2003. Con tale frazionamento il mappale 64, di ha 14.09.50, è stato soppresso originando il mappale 130 di che trattasi, di ha 13.67.22, ed il mappale 129, di ha 0.42.28, poi venduto con atto trascritto il 21 gennaio 2004 ai nn° 1506/1000.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

La scrivente, esperiti i dovuti accertamenti e sopralluogo, ritiene che il bene sia indivisibile e debba essere posto in vendita in un unico lotto.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

Il bene in oggetto è interamente di proprietà dell'esecutato.

5. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore precedente, rispetto al contratto di mutuo fondiario Notaio Dott. Mario Rossi, in data 12 gennaio 2001 n° 24.057 di rep., sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO UNICO

BENI POSTI IN: Comune di Trecasali (PR), in fregio alla strada Comunale Grande.

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale: diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: Intera quota di 1000/1000 della piena proprietà

Indirizzo: Comune di Trecasali (PR), in fregio alla strada Comunale Grande

Tipologia (terreno agricolo o lotto edificabile, ecc.):

Unico appezzamento di terreno agricolo.

Estensione: ha 13.67.22

Natura: Seminativo irriguo

Destinazione Urbanistica:

Dal Certificato di destinazione Urbanista richiesto dalla scrivente in data 12 febbraio 2014 e rilasciato dal Comune di Sissa Trecasali in data 17 febbraio 2014 prot. n° 1368 recita:

".....Certifica che le prescrizioni urbanistiche del P.R.G. vigente ed adottato, riguardanti i terreni individuati sole le seguenti:

Fg. 2 – mapp. 130 della superficie di mq 136.772

- ZONE E – ZONE AGRICOLE NORMALI

- ZONE H – VIABILITA' – RISPETTI STRADALI in parte.

Regolamentate dagli artt.22-23-39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente ed adottato".

In detto certificato è stato specificato, ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n° 353 che i terreni in questione non sono stati percorsi dal fuoco.

Estremi Catastali:

Bene censito al Catasto Terreni del Comune di Trecasali (PR) come segue:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
			ha are ca	DOMINICALE	AGRARIO
2	130	SEMIN. IRRIGUO 1	13 67 22	€ 1.417,52	€ 1.518,14

Confini:

L'immobile confina:

- a Nord con "Canale di bonifica Ala";
- a est con la strada comunale Grande e a salto con ragioni di terzi di cui al mapp. 129;
- a sud con ragioni di terzi di cui al mapp.129 e a salto con la strada comunale Grande;
- ad ovest con ragioni di terzi di cui ai mappali nn° 63, 70 e 82.

Eventuali Pertinenze e accessori

Nessuna.

Eventuali millesimi di Parti Comuni

Nessuno. Non esistono parti comuni.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del terreno:

Appezamento di terreno, posto in zona pianeggiante, adibito a coltivazione agricola a eccezione di due modeste aree a ridosso del canale che risultano piantumate con alberi da fusto di diverse specie.

Superficie: mq 136.722

Natura: Seminativo irriguo

Destinazione urbanistica: si rimanda all'allegato CDU

Accessibilità: comoda accessibilità dalla strada Comunale Grande.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'immobile è ubicato nel Comune di Trecasali, in zona pianeggiante, a ridosso dell'abitato comunale a circa un chilometro dal centro cittadino.

Il lotto ha uno sviluppo geometrico quadrangolare, abbastanza regolare; è servito sui lati est e sud dalla strada Comunale Grande ed è fiancheggiato dal canale di bonifica Ala, che scorre lungo tutto il confine a nord.

6. STATO DI POSSESSO

Occupato da altro soggetto;

Considerato che non è stato possibile reperire copia del contratto di locazione in quanto, nonostante richiesto ai competenti uffici a mezzo pec in data 27 febbraio 2014, alla data odierna non è pervenuto, la scrivente ha desunto i dati relativi alla locazione da nota

dell'Agenzia delle Entrate di Parma di interrogazione telematica del sistema.

a) dati del detentore:

Codice Fiscale:

Con buona probabilità trattasi della azienda individuale con sede in

b) titolo in base al quale detiene il bene:

Non reperito, come sopradetto.

Titolo: Contratto di affitto stipulato tra le parti in data 9 dicembre 2013.

data di registrazione: registrato in data 10 dicembre 2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Parma al n° 12163, Serie 3.

corrispettivo della locazione: Euro 2000,00 (duemila/00) annui. Si ritiene congruo.

prima data di scadenza utile per disdetta: non reperita.

Considerazioni in merito all'opponibilità della locazione

Essendo il contratto di affitto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento lo stesso non risulta opponibile alla procedura.

Per quanto detto la sottoscritta non applica alcun deprezzamento al valore dell'immobile.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Anteriormente al ventennio l'area di cui al mappale 64 (che ha poi originato l'immobile in esame) apparteneva al sig.

In forza di successione a quest'ultimo, apertasi in data 7 febbraio 1963, di cui alla denuncia registrata a San Secondo Parmense il 3 giugno 1963 al n° 23 vol. 142, trascritta a Parma il 27 settembre 1963 al n° 6153 reg. part., devolutasi in forza di testamento pubblico a rogito Notaio dott. BANDINI in data 14 dicembre 1962 n° 113 di rep. atti ultima volontà, passato agli atti inter vivos con verbale in data 17 maggio 1963 nn° 15180/6462 di rep. Notaio BANDINI, registrato a San Secondo Parmense il 5 giugno 1963 al n° 1187 e trascritto a Parma il 14 novembre 1963 al n° 7745 reg. part., il mappale 64 di ha 14.09.50

passava ai sig.ri:

-
-

per il diritto di usufrutto sulla quota indivisa di 1/2 (un mezzo).

Con la morte della sig.ra avvenuta in data 8 ottobre 1996, è avvenuta la riunione del diritto di usufrutto ad ella spettante alla nuda proprietà, in tal modo è diventato proprietario dell'intero bene che lo ha poi venduto al Sig.

 a seguito dell'atto di compravendita a ministero del Notaio dott. Augusto HENZEL in data 12.09.1997 rep. n° 11244, unitamente ad altri immobili.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Come desunto dal CDU, una parte dell'immobile è interessata dal vincolo di rispetto stradale della viabilità esistente.

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

Attualmente il bene in esame risulta gravato dalle seguenti formalità:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, in data 18 gennaio 2001 ai nn° 1260/218 a favore della per lire 2.000.000.000 pari ad euro 1.032.914,00, gravante sul mappale 64 e anche su altri beni;
2. Iscrizione di ipoteca legale in data 7 febbraio 2005 ai nn° 3423/657 a favore della per euro 62.380,26, gravante sul mappale 130;
3. Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2005 ai nn° 24587/5288 a favore della

per euro 56.000,00 gravante sul mappale 64 e anche su altri beni.

In merito alla suddetta ipoteca Giudiziale, gravante sul mappale 64, si rileva che alla data

del 30 agosto 2005, di iscrizione dell'ipoteca stessa, tale mappale 64 risultava soppresso a seguito di frazionamento del 22 aprile 2003, che ha originato i mappali nn° 129 e 130 (immobile di che trattasi).

4. Ipoteca Legale in data 4 maggio 2010 iscritta ai nn. 9373/2058 a favore di _____ per euro 256.029,18, gravante anche su altri beni, gravante sul mappale 130 e anche su altri beni;
5. Verbale di pignoramento immobili trascritto a Parma in data 24 maggio 2013 al n° 6280 di R.P. e R.G. n° 9116, notificato dal Tribunale di Parma in data 17/04/2013, rep. 2485/2013, gravante sul mappale 130.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

- Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati;

Terreno agricolo mq 136.722.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

I fattori che incidono sul valore del bene in esame sono la localizzazione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

- Valore Commerciale e criterio di stima;

Al fine di determinare il valore commerciale del bene si è ritenuto opportuno procedere mediante stima sintetica comparativa.

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare locale. La scrivente ha assunto, inoltre, informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di terreni simili in zona, di recente

compravendita. Dalle informazioni assunte si può concludere che il prezzo dell'unità immobiliare può essere così determinato:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE ha	VALORE €/ha	VALORE TOTALE
2	130	SEMINATIVO IRRIGUO 1	13 67 22	€ 41.000,00	€ 560.560,20
			TOTALE in arrotondamento		€ 560.000,00

- *Abbattimento Forfettario (20%);*

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene € 560.000,00 – 20% = € 448.000,00.

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene, al netto del suddetto abbattimento, è pari ad **€ 448.000,00**

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad Imposta di Registro.

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

15. CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver operato in onestà di intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegno la presente relazione di stima restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore occorrenza.

Parma, 28 marzo 2014

Il Perito Estimatore

arch. Maria Monopoli

ALLEGATI:

- A) Scheda riepilogativa per pubblicità commerciale
- B) Documento di qualificazione fiscale dell'immobile
Modello Riassuntivo

DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODOTTA A CORREDO:

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali al debitore e ricevuta di ritorno raccomandata;
- 2) Visure storiche per immobile catasto terreni;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Copia conforme atto di provenienza;
- 5) Copia nota Agenzie delle Entrate;
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 7) Documentazione fotografica.