



**Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Timbro Cancelleria

**Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 99/2024**

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

**Creditore procedente:**

**Esecutato:**

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

**RELAZIONE DI STIMA** privacy

**Abitazione autonoma in Frazione Priorato  
n. 17 - 43012 FONTANELLATO (PR)**



**San Secondo Parmense, novembre 2024 (Geom. Valerio Caraffini)**



**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.	3
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.	6
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	10
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	10
Certificazione degli impianti:	pagina n.	12
Certificazione energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Certificati di residenza;	pagina n.	16
n. 3 - Estratto Riassunto Atti Matrimonio;	pagina n.	17
n. 4 - Visura + storiche al Catasto Fabbricati e planimetria:	pagina n.	18
n. 5 - Visura + storica al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 6 - Ispezione Ipotecaria:	pagina n.	31
n. 7 - Frontespizio titoli edilizi:	pagina n.	34



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 10 luglio 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 16.07.2024, 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 contatto fra Custode Giudiziario ed esecutato, si è eseguita la necessaria ispezione all'immobile in modo bonario in data 29.08.2024. La comunicazione di avvio delle operazioni peritali è stata consegnata a mano all'esecutato lo stesso giorno del sopralluogo.

La medesima comunicazione è stata inoltrata il 23.08.2024, a mezzo posta elettronica certificata, all'Avvocato della procedente ed al Custode Giudiziario.

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

### **Generalità dell'esecutato**

Esecutato è il \_\_\_\_\_ (c.f. n. \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

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

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

L'esecutato è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni.

Dall'Estratto Riassunto degli Atti di Matrimonio, si rileva che *con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di Fontanellato in data \_\_\_\_\_ di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n. 26 P. 2 S. C anno \_\_\_\_\_, e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 31 P. 2 S. C anno \_\_\_\_\_, i coniugi \_\_\_\_\_ nato a ..... e \_\_\_\_\_ nata a ..... di cui al matrimonio controscritto si sono separati.*

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

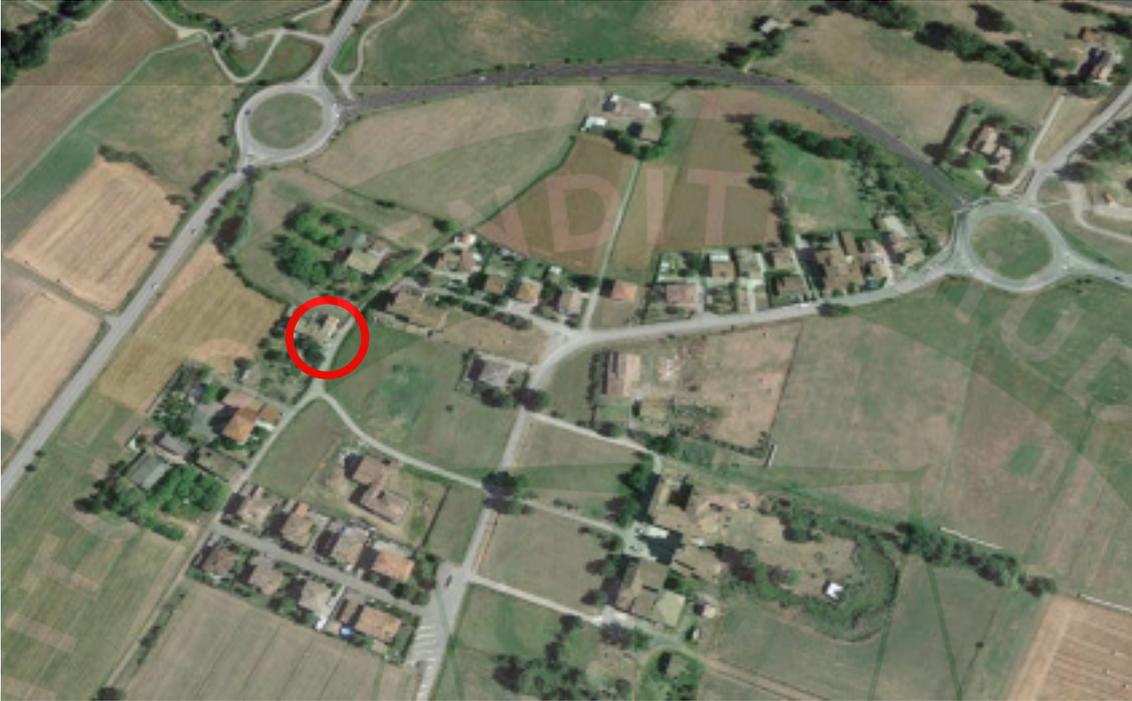
### **Recapiti dell'esecutato**

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'abitazione autonoma aggregata a schiera, elevata di un piano, oltre al terreno ed al sottotetto, nella Frazione di Priorato al civico n. 17, in Comune di Fontanellato (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'oggetto di stima, alla data del sopralluogo, era occupato dall'esecutato. Si può dunque affermare che il bene di che trattasi è da considerarsi libero per il decreto di trasferimento.

### Proprietà ed eventuali comproprietari

L'unità immobiliare pignorata è in piena proprietà dell'esecutato **Signor** , come sopra generalizzato;

### Provenienza

L'oggetto di stima è pervenuto all'esecutato mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signora 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

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto del Comune di Fontanellato (PR):

Al Catasto Fabbricati:

- Intera abitazione: Foglio n. , particella n. 59, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 110,00, rendita € 411,87, Frazione Priorato n. 17, Piano T-1-2;

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

Al Catasto Terreni:

- Sedime dell'edificio ed area pertinente: Foglio n. , particella n. 59, ente urbano,



superficie 110 m<sup>2</sup>.

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



### Confini

L'intero confina: a nord con ragioni ; ad est, con Strada Comunale; a sud, con ragioni e/o aventi causa; ad ovest, con ragioni

### 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):

- Ipoteca volontaria, derivante da mutuo ipotecario a ministero Notaio Signora Dott. in data , Repertorio n. , Raccolta n. , iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il 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. Limitatamente ai beni oggetto della presente stima.

- 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. Limitatamente ai beni oggetto della presente stima.
- 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.

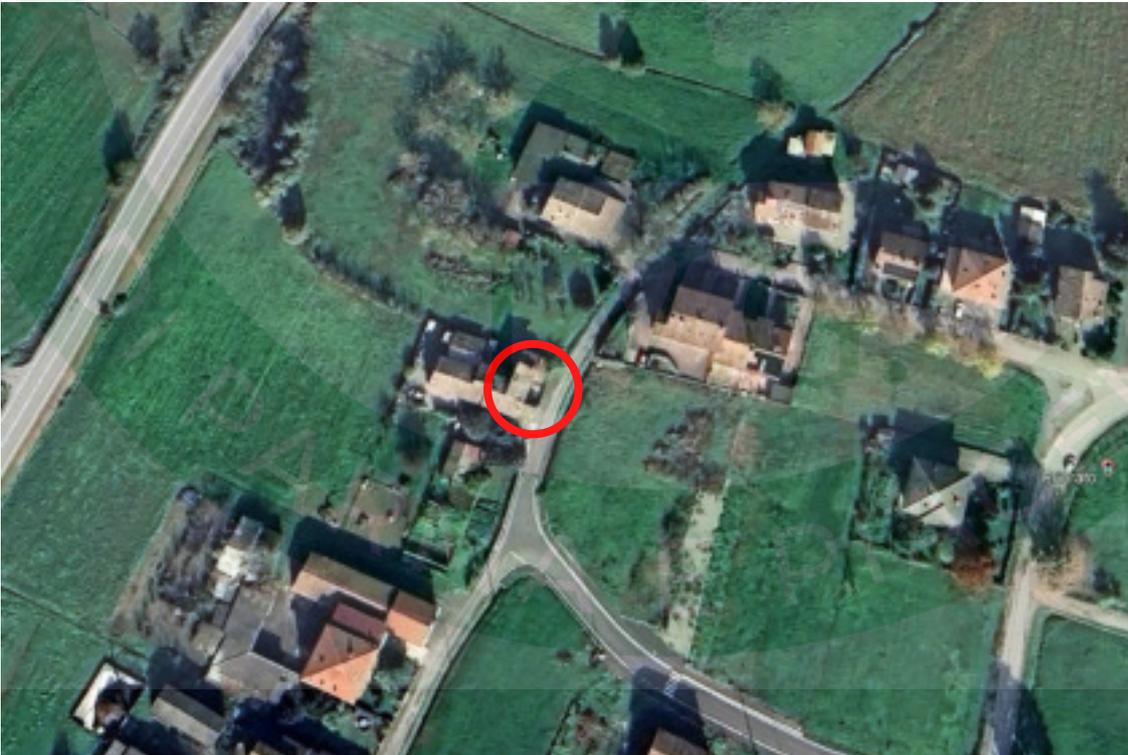
Si allega ispezione ipotecaria telematica ([allegato n. 6 fascicolato](#)).

### Condominio

Non esiste condominio. Sono in comune con gli edifici confinanti il muro di confine nord e parte del muro di confine ovest.

### Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito un'abitazione autonoma aggregata a schiera, elevata di un piano, oltre al terreno ed al sottotetto, nella Frazione di Priorato al civico n. 17, in Comune di Fontanellato (PR).



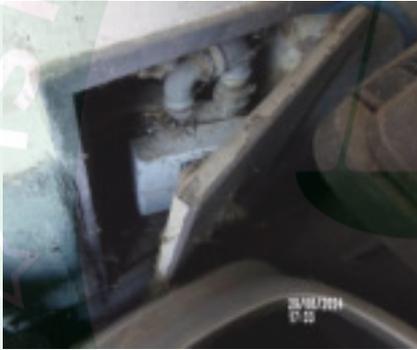
Nelle immediate vicinanze mancano tutti i principali servizi dedicati alla persona quali farmacie, trasporto pubblico, banche, negozi, supermercati, scuole, divertimenti ed ospedale. Per usufruirne è necessario accedere a quelli presenti nel Capoluogo di Comune ad una distanza di circa 1,5 chilometri. La Città di Parma, Capoluogo di Provincia, con l'aeroporto, la ferrovia e l'ospedale, dista, circa 20 chilometri. Altimetricamente, è ubicato a circa 50 m.s.l.m..



Le strutture principali verticali ed orizzontali dell'edificio sono miste in mattoni, laterizio e cemento armato; quella del tetto è in legno con manto di copertura in coppi a canale di cotto; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; le canale di gronda ed i tubi pluviali sono in rame.

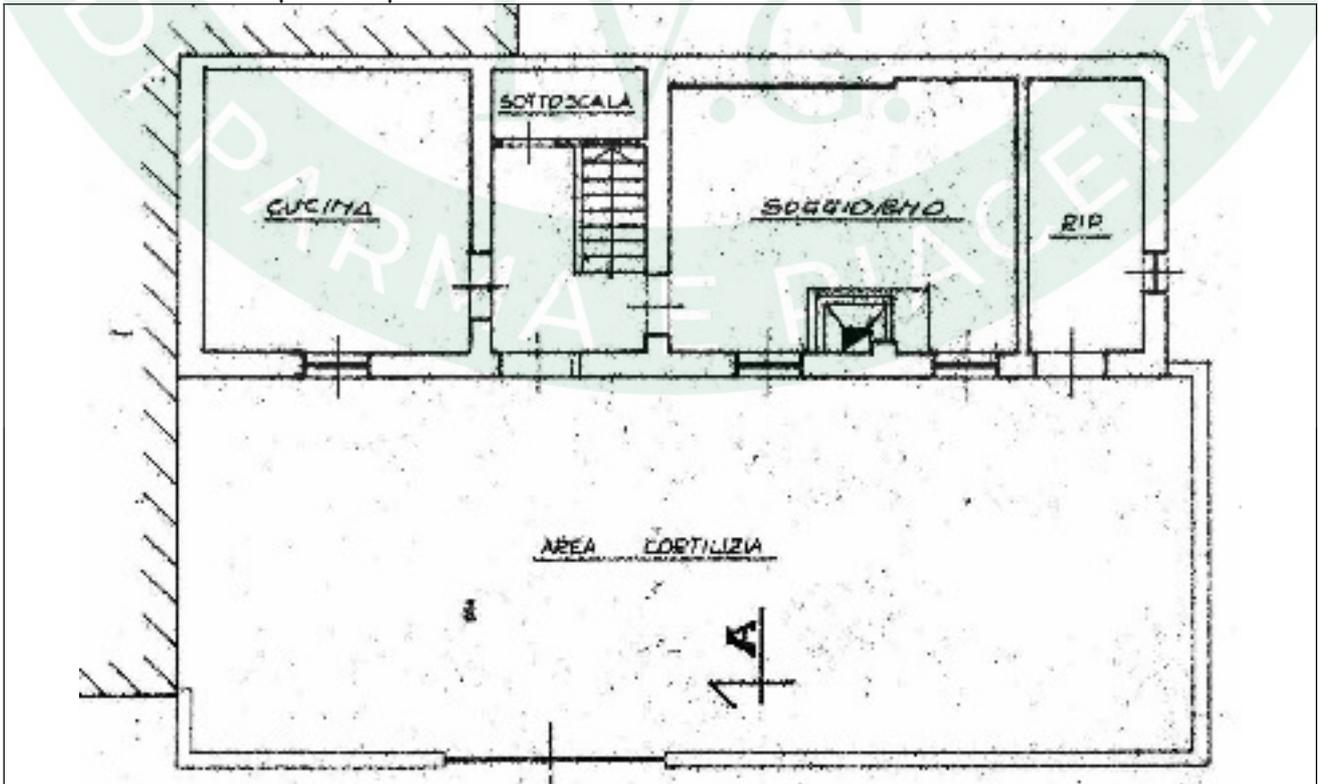


Gli apparecchi di misurazione dell'energia elettrica e del gas metano di rete sono ubicati sul muro perimetrale est, mentre quello dell'acqua potabile è all'interno del ripostiglio.



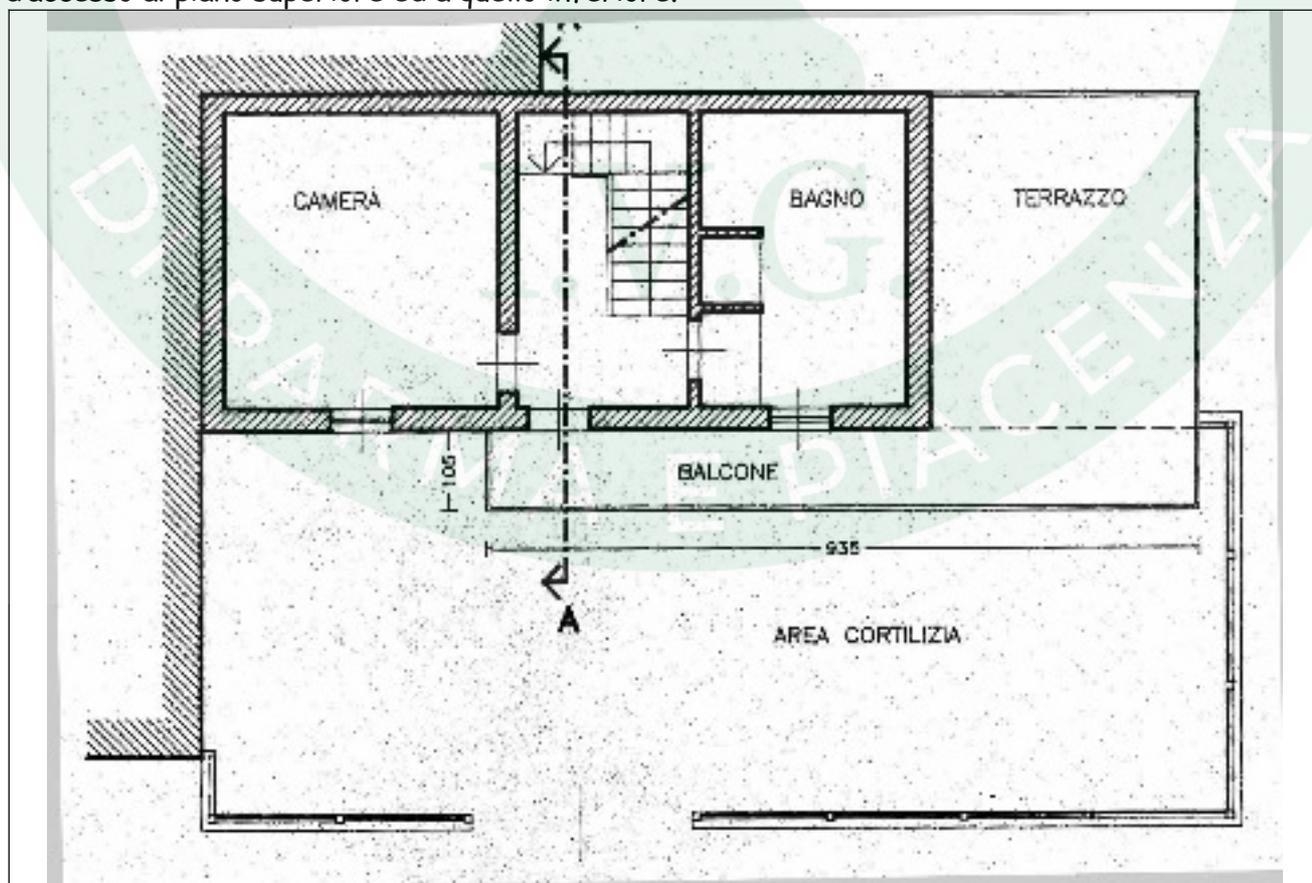
L'oggetto di stima è stato recentemente (1999/2000) ristrutturato; al momento del sopralluogo, si presentava in modesto stato di conservazione e manutenzione ed è così composto:

Al piano terreno: il cortile, un ingresso, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, un sottoscala e la scala d'accesso al piano superiore.





Al piano primo: un disimpegno, una camera, un bagno, un balcone, una terrazza e la scala d'accesso al piano superiore ed a quello inferiore.

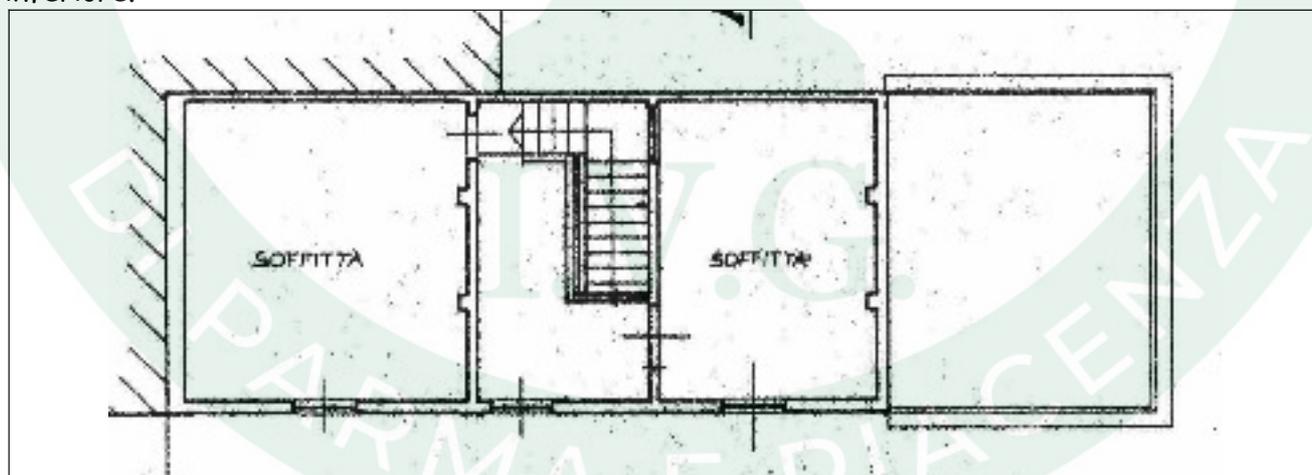




Il bagno è dotato di bidet, lavabo, water e doccia con un bollitore elettrico per riscaldare l'acqua.



Al piano secondo/sottotetto: un disimpegno, due vani soffitta e la scala d'accesso al piano inferiore.



Il riscaldamento avviene mediante una caldaia alimentata a gas metano di rete ubicata nel ripostiglio al piano terreno, con elementi radianti in ghisa. Non si conosce se questa funzioni o meno.



L'appartamento è completo di tutti gli impianti (luce, acqua e gas) eseguiti sottotraccia; le pareti e le tramezze interne sono in laterizio intonacate a calce e tinteggiate in parte a tempera ed in parte a smalto; i telai delle finestre sono in legno tinto con vetro termico ed apertura ad anta; le porte interne sono in legno monopartite tinte; all'esterno le chiusure sono costituite da scuretti in legno tinto a doghe verticali; la pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in marmo lucido (o similare).

L'immobile è dotato anche di impianto di raffrescamento con split interno ed unità esterna sul balcone al primo piano. Non si conosce se questo sia funzionante.



**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 si sono rintracciati i seguenti titoli/richieste/denunce edilizie/condoni presso l'archivio urbanistico del Comune di Fontanellato (PR):

1. Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "restauro e trasformazione";
2. Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "rifacimento tetto con rialzo della gronda; modifica facciata per formazione balcone e abbassamento prospetto finestrini";
3. Comunicazione Inizio Lavori (Art. 9 D.L. n. 495 del 24.09.1996), Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per "variante alla Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_";



4. Certificato di Abitabilità relativo alla C.E. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ;
5. Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ , avente ad oggetto "modifica facciata per formazione balcone, tinteggio facciate e lavori di manutenzione straordinaria alla recinzione esistente";
6. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. \_\_\_\_\_ , Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , per "manutenzione straordinaria - sottofondazione";

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

Conformità urbanistica edilizia.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei citati titoli edilizi si riscontra una sostanziale conformità, tranne che per le seguenti situazioni non sanabili:

Realizzazione di una tettoia con struttura metallica al piano terreno;



Realizzazione di una tettoia con struttura metallica al piano primo, sopra alla terrazza;



Si dedurranno, in fase di stima, gli oneri economici per la rimessione in pristino dei luoghi.

Conformità catastale.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi durante il sopralluogo, si attesta che questa corrisponderà una volta ripristinati i luoghi. Modeste 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 è così ricavata:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Comune Fontanellato - Zona agricola, primo semestre 2024. Media fra il valore minimo e quello massimo per abitazioni civili in stato normale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	660	970

Valore: €/m<sup>2</sup> 815,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": Rustico.... €/m<sup>2</sup> 857,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Valore: €/m<sup>2</sup> 814,00



- Pubblicazione "Immobiliare.it": Rustico... €/m<sup>2</sup> 975,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 390.000  
 Rustico Fontanellato, Fontanellato  
 5+ locali 400 m<sup>2</sup>  
 Cantina

Valore: €/m<sup>2</sup> 926,00

- Borsino Immobiliare: Comune Fontanellato - Zona extraurbana. Valore medio per abitazioni in seconda fascia:

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 644	Euro 810	Euro 977

Valore: €/m<sup>2</sup> 810,00

- Media prezzo = €/m<sup>2</sup> 841,00 arrotondato ad €/m<sup>2</sup> 850,00.

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):

Piano Terreno:		Piano Primo:	
Soggiorno:	m <sup>2</sup> 17,00	Disimpegno:	m <sup>2</sup> 03,70
Cucina:	m <sup>2</sup> 13,00	Camera:	m <sup>2</sup> 10,30
Ingresso:	m <sup>2</sup> 03,70	Bagno:	m <sup>2</sup> 09,30
Sottoscala:	m <sup>2</sup> 01,80	Balcone e terrazza:	m <sup>2</sup> 23,40
Ripostiglio:	m <sup>2</sup> 05,00		
		Piano Secondo/sottotetto:	
		Disimpegno:	m <sup>2</sup> 03,70
		Soffitta:	m <sup>2</sup> 10,40
		Soffitta:	m <sup>2</sup> 09,70

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Piano terreno e primo (abitativo):	m <sup>2</sup> 84,90	x	*1,00 =	m <sup>2</sup> 84,90
Piano terreno (ripostiglio):	m <sup>2</sup> 08,60	x	*0,50 =	m <sup>2</sup> 04,30
Terrazza e balcone:	m <sup>2</sup> 23,20	x	*0,25 =	m <sup>2</sup> 05,80
Piano Secondo/sottotetto:	m <sup>2</sup> 37,20	x	*0,50 =	m <sup>2</sup> 18,60
Arrotondamento:			= -m <sup>2</sup>	00,60
Somma la superficie commerciale del bene:				m <sup>2</sup> 113,00

\*Rapporto mercantile

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

Intero:	m <sup>2</sup> 113,00	x	€/m <sup>2</sup> 850,00	=	€ 96.050,00
Arrotondamento:				=	-€ 50,00
Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima:				=	€ 96.000,00



\* 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:	= € 96.000,00
– 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:	= -€ 19.200,00
– Deduzione spese rimessione in pristino dei luoghi, in arrotondamento:	= -€ 3.800,00
<b>Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:</b>	<b>= € 73.000,00</b>

**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, novembre 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. 99/2024 Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

➔ Creditore procedente, attraverso Sig. \_\_\_\_\_ ;

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

➔ Esecutato:

