



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 133/2020

Giudice: Signor Dott. Salvatore DI CARLUCCIO

Creditore procedente:

•

con i Sigg. Avv. Ilario GIANGROSSI e Antonio GIOVATI;

Intervenuta:

•

Esecutato:

•

con la Signora Avv. Laura FRAGNI del Foro di Parma (PR).

RELAZIONE DI STIMA | Lotto n. 2



Lotto n. 2 – Quota del 50% di piena proprietà di appartamento con cantina ed autorimessa compresi in un Condominio in Via A. Toscanini n. 3 - BUSSETO (PR).



San Secondo Parmense, maggio 2024

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 2:	pagina n.	3
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	3
Quesito:	pagina n.	3
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	3
Generalità dell'esecutato:	pagina n.	4
Regime patrimoniale dell'esecutato:	pagina n.	4
Recapiti dell'esecutato:	pagina n.	4
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	4
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	5
Stato di possesso del bene:	pagina n.	5
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	5
Provenienza:	pagina n.	5
Estremi catastali:	pagina n.	5
Confini:	pagina n.	6
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	6
Condominio:	pagina n.	7
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	7
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	11
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 - Certificato di residenza:	pagina n.	17
n. 3 - Estratto riassunto Atto di matrimonio:	pagina n.	18
n. 4 - Visura + storiche al Catasto Fabbricati e planimetrie:	pagina n.	19
n. 5 - Visura + storiche al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	33
n. 6 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	40
n. 7 - Fronte Titoli Edilizi:	pagina n.	42

Premessa

Considerato che gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 133/2020 sono costituiti dai seguenti beni così censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Busseto (PR):

1. Piena proprietà di appartamento con cantina: Foglio n. 11, part. n. 1.266 sub. 2;
2. Piena proprietà di autorimessa: Foglio n. 11, part. n. 1.266 sub. 9;
3. Quota di 1/2 di appartamento con cantina: Foglio n. 11, part. n. 1.266 sub. 6;
4. Quota di 1/2 di autorimessa: Foglio n. 11, part. n. 1.266 sub. 7;

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 due distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutato, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero due 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. 2

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 14 dicembre 2023, 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 appartamento con cantina ed autorimessa, in Via A. Toscanini n. 1 - BUSSETO (PR), censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio n. 11, particelle n. 1.266 sub. 2 e 1.266 sub. 9;
2. **Lotto n. 2:** Quota del 50% di piena proprietà di appartamento con cantina ed autorimessa, in Via A. Toscanini n. 3 - BUSSETO (PR), censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio n. 11, particelle n. 1.266 sub. 6 e 1.266 sub. 7;

Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 20.12.2023, 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 pec al suo Procuratore in data 13.01.2024, si fissava l'inizio delle

operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 15 gennaio 2024, alle ore 15,00. La medesima comunicazione è stata inoltrata, in pari data, 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 14.12.2023), si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

(Corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutato

Regime patrimoniale dell'esecutato

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 04.09.1971 e che, con Provvedimento del Tribunale di Parma in data 22-23.04.2009 è stata omologata la separazione personale fra i coniugi.

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

Recapiti dell'esecutato

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

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un appartamento con cantina, oltre ad un'autorimessa, compresi in un Condominio a prevalente destinazione residenziale, in Via A. Toscanini n. 3 nel Capoluogo del Comune di Busseto (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 e dall'altra comproprietaria. Si può dunque affermare che il bene di che trattasi è da considerarsi occupato per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

L'unità immobiliare pignorata è in piena proprietà per il 50% all'esecutato e per il 50% come sopra generalizzato, ed al 50 % (sempre in piena proprietà) alla Signora residente nell'immobile in argomento.

Provenienza

Il bene immobile oggetto della presente perizia è pervenuto agli attuali proprietari mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. Alberto Carrara Verdi in data 22.12.1976, repertorio n. 66.366/4.551, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 19.01.1977 al n. 641 del Registro Particolare ed al n. 753 del Registro Generale;

Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate, costituenti l'oggetto della presente stima, sono così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Busseto (PR):

- Appartamento con cantina: Foglio n. 11, Particella n. 1.266 sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita € 704,96, Superficie Catastale Totale 114 m², Via Arturo Toscanini n. 3 scala B, Piano S1-1.
- Autorimessa: Foglio n. 11, Particella n. 1.266 sub. 7, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 m², Rendita € 133,25, Superficie Catastale Totale 38 m², Via Arturo Toscanini n. 3, Piano S1.

Vedasi visura + storica al Catasto Fabbricati e planimetrie (*allegato n. 4 fascicolato*).

Il sedime dell'edificio (che comprende l'area cortiliva ed altre unità immobiliari), è così censito al Catasto Terreni dello stesso Comune:

- Foglio n. 11, particella n. 1.266, ente urbano, superficie 1.660 m².

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



Confini (ricavati dall'atto di compravendita)

L'appartamento confina: ad est, a nord e ad ovest, a prospetto, con area cortiliva comune; a sud, con ragioni e/o aventi causa e con vano scala comune (scala B);

La cantina confina: a nord e ad est, con area cortiliva comune; a sud, con ragioni e/o aventi causa; ad ovest, con corridoio comune;

L'autorimessa confina: a nord e ad ovest, con area cortiliva comune; a sud, con ragioni e/o aventi causa; ad est, con corridoio 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;
- 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):

- Pignoramento Immobiliare con atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma in data 19.10.2020, repertorio n. 3.492, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Parma (PR) in data 28.10.2020 al n. 13.535 del Registro Particolare ed al n. 18.567 del Registro Generale, limitatamente all'oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria telematica (allegata n. 6 fascicolato).

Condominio

Non si è rilevato condominio costituito. Dall'atto di provenienza si riscontra, quale quota millesimale, 166/1.000 per l'appartamento con cantina e 16/1.000 per l'autorimessa.

Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano primo, con cantina ed un'autorimessa doppia al piano seminterrato, compreso in un condominio composto da sei unità, a prevalente destinazione residenziale elevato di due piani, oltre al seminterrato, e con due scale (civici n. 1 e 3), ubicato a poche centinaia di metri dal centro del Capoluogo del Comune di Busseto (PR).



Nella zona sono presenti tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico, farmacie, banche, negozi, supermercati, scuole, divertimenti e prima assistenza ospedaliera. Il Capoluogo di Provincia dista, circa, 45 chilometri.

Altimetricamente, è ubicato a circa 40 m.s.l.m.

Le strutture principali verticali ed orizzontali sono miste in cemento armato e laterizio, con copertura in tegole di cemento; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; le canaline di gronda ed i tubi pluviali sono in acciaio; i davanzali esterni così come tutte le soglie sono in calcestruzzo prefabbricato.

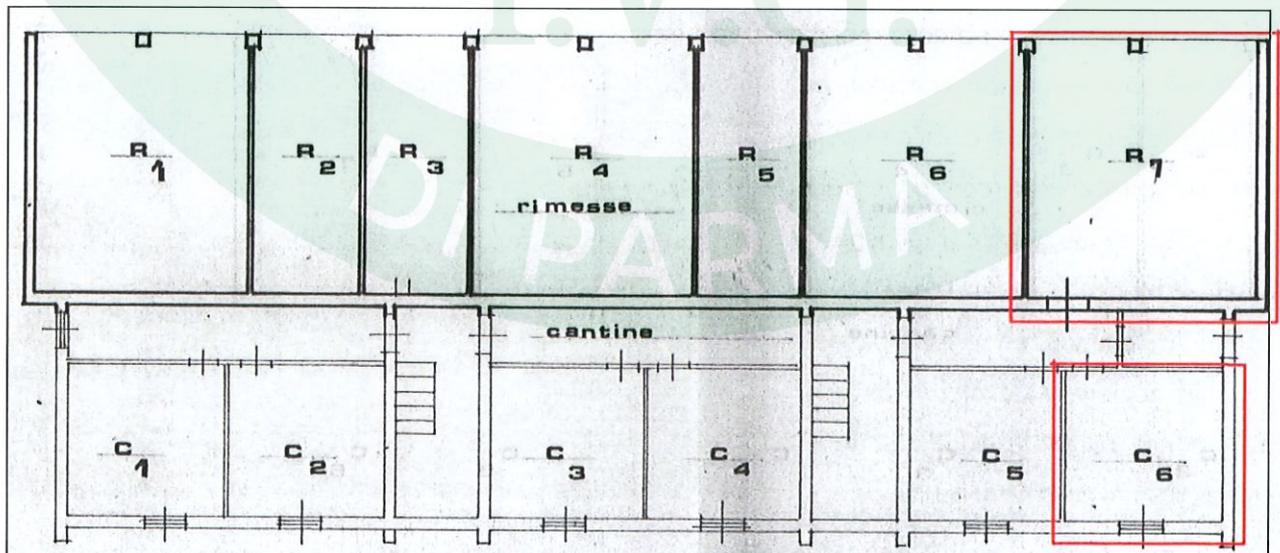




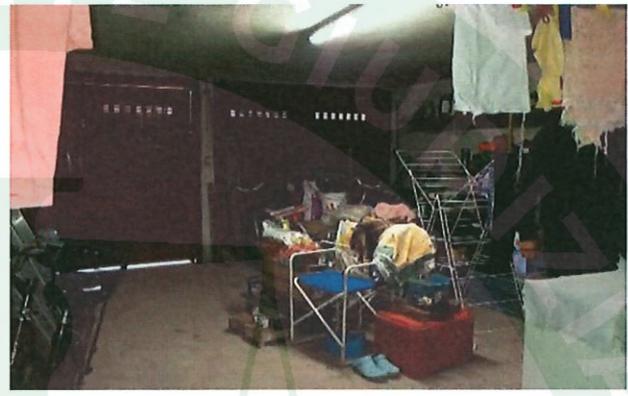
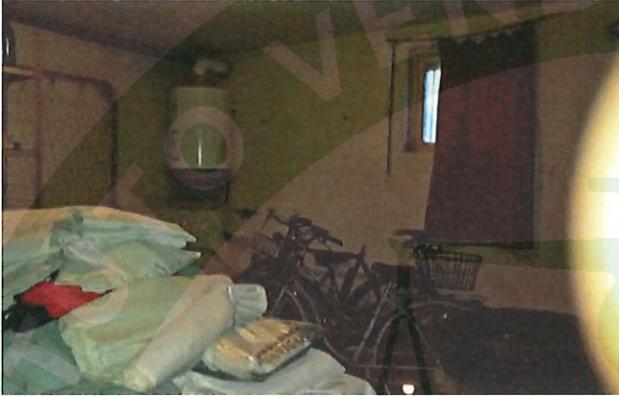
Gli apparecchi di misurazione dell'energia elettrica sono ubicati negli spazi comuni al piano seminterrato, mentre, quelli dell'acqua potabile e del gas metano di rete sono alloggiati in appositi armadi sulla muretta perimetrale esterna.



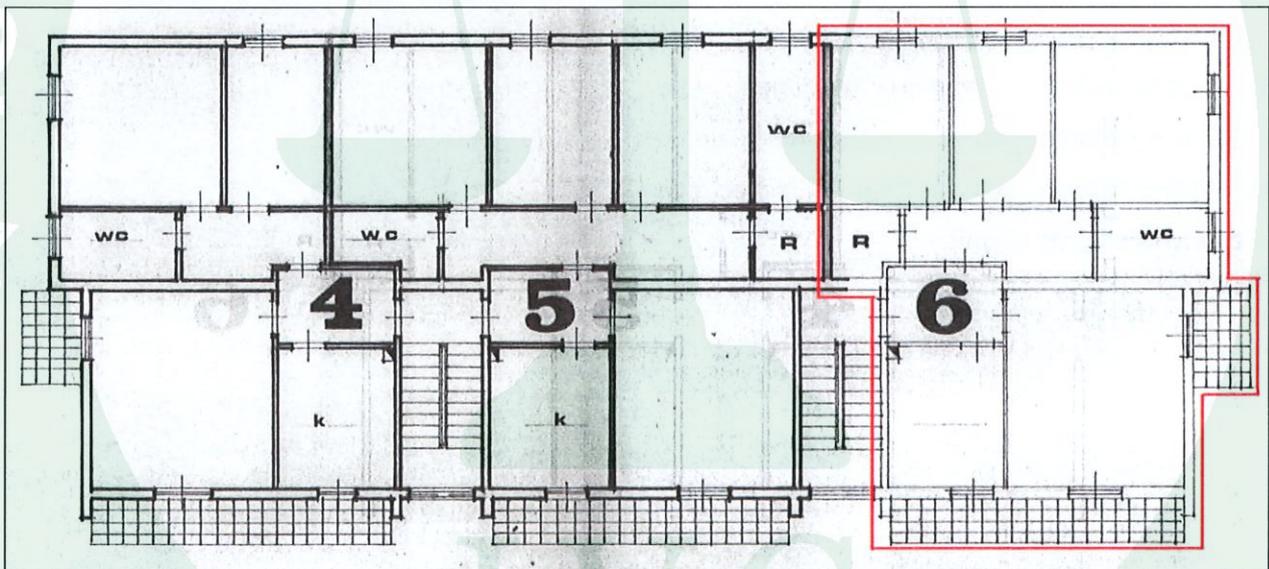
L'oggetto di stima ha mantenuto le principali caratteristiche costruttive dell'epoca della sua edificazione (1974/75), si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione ed è così formato: al piano seminterrato: un vano cantina ed un vano autorimessa.



La cantina e l'autorimessa sono costituite da un unico vano, con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate ed impianti eseguiti sottotraccia. La porta della cantina è in metallo verniciato ed i portoni dell'autorimessa doppia sono basculanti con struttura e pannellatura metallica verniciata.



al piano primo: un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, tre camere e due balconi.



L'appartamento è completo di tutti gli impianti (luce, acqua, telefono e gas) eseguiti sottotraccia; la porta d'ingresso è blindata, le pareti e le tramezze interne sono in laterizio intonacate a calce e tinteggiate a tempera con colori tenui; i telai delle finestre sono in legno

tinto con vetro semplice ed apertura ad anta, oltre ad altro serramento esterno in alluminio con vetro termico; le porte interne sono in legno monopartite impiallicciate; la pavimentazione di tutti i vani è in ceramica, tranne che nelle camere dov'è in parquet a mosaico.



Il riscaldamento avviene mediante una caldaia a camera aperta ubicata nella cucina ed alimentata a gas metano di rete, con elementi radianti in ghisa.



Il bagno è dotato di lavabo, bidet, water e vasca da bagno.



L'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento con split interno ed unità esterna sul muro perimetrale nord.



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 Busseto (PR):

1. Concessione Edilizia n. 323 del 07.05.1974, avente ad oggetto "costruzione casa di civile abitazione nella Lottizzazione Paradiso";
2. Autorizzazione di abitabilità n. 18/75 del 25.11.1975;

N.B.: Le tavole grafiche di cui alla citata C.E. n. 323 del 07.05.1974, portano come titolo "variante assetto interno", ma non si è rintracciato nessun altro provvedimento, oltre a quello menzionato.

(allegati frontespizio con il n. 7 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei provvedimenti/titoli/denunce edilizi/e, si riscontra una sostanziale conformità, tranne che per l'apertura di una porta fra l'autorimessa ed il corridoio.

Ai fini della conformità urbanistica, riscontrato il rilascio dell'abitabilità mediante sopralluogo, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Diversamente, per la creazione di un vano doccia nell'autorimessa (difformità non sanabile), sarà necessaria la rimessione in pristino dei luoghi.

Conformità catastale.

Paragonando le planimetrie al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari in esame, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, quella dell'appartamento (sub. 6) corrisponde, mentre, quella dell'autorimessa, corrisponderà una volta rimessi in pristino i luoghi.

Eventuali modeste discrasie (spalline, sguinci, riseghe, ecc.) non incidono sul calcolo della rendita catastale.

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

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 questo immobile non necessita il C.d.U..

Non si sono rintracciate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche, cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste 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 Busseto, secondo semestre 2023, zona centrale. Valore massimo (per migliori condizioni rispetto al Lotto 1) per abitazioni civili in stato normale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450

Valore: €/m² 1.200,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": Appartamento... €/m² 938,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 120.000

Appartamento buono stato, primo piano, Centro, Busseto

5+ locali 128 m² 1 bagno

No Ascensore Balcone

Valore: €/m² 891,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": Appartamento... €/m² 1.050,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 85.000

Appartamento buono stato, secondo piano, Centro, Busseto

5 locali 81 m² 2 bagni

No Ascensore

Valore: €/m² 997,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": Appartamento... €/m² 1.020,00, ridotto del 5 per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Appartamento buono stato, primo piano, Centro, Busseto

5+ locali 103 m² 1 bagno

No Ascensore Balcone

Valore: €/m² 968,00

- Media prezzo = €/m² 1.014,00 arrotondato ad €/m² 1.050,00.

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):

Soggiorno:	m ²	22,50	Camera:	m ²	16,00
Cucina:	m ²	11,00	Camera:	m ²	10,00
Ingresso:	m ²	05,10	Camera:	m ²	12,20
Ripostiglio:	m ²	02,80	Balconi:	m ²	12,10
Disimpegno:	m ²	07,80	Autorimessa:	m ²	29,80
Bagno:	m ²	05,00	Cantina:	m ²	13,50

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Appartamento:	m ²	105,50	×	1,00 (rapporto mercantile)	=	m ²	105,50
Balconi:	m ²	12,80	×	0,25 (rapporto mercantile)	=	m ²	03,20
Cantina:	m ²	15,80	×	0,25 (rapporto mercantile)	=	m ²	04,00
Autorimessa:	m ²	34,20	×	0,60 (rapporto mercantile)	=	m ²	20,50
Arrotondamento:					=	m ²	-00,20
Somma la superficie commerciale:						m ²	133,00

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

Superficie commerciale:	m ²	133,00	×	€/m ² 1.050,00	=	€	139.650,00
Arrotondamento					=	€	350,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima, intero: = €140.000,00

* 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 della quota in capo all'esecutato:	= € 70.000,00
– Abbattimento forfettario del 20% (in arrotondamento) per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:	= -€ 14.000,00
– Deduzione spese rimessione in pristino dei luoghi (metà spesa):	= -€ 1.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima (1/2 in capo all'esecutato):	= € 55.000,00

Per concludere, si ritiene di poter assegnare al bene oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 133/2020 – Lotto n. 2, il valore di trasferimento forzoso di € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) in cifra tonda, per immobile occupato.

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 del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, maggio 2024

Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Certificato di residenza;
3. Estratto riassunto atto di matrimonio;
4. Visura al Catasto Fabbricati + storiche e planimetrie (fuori scala);
5. Visura al Catasto Terreni + storica e mappa (fuori scala);
6. Ispezioni ipotecaria;
7. Fronte titoli edilizi;

(Valerio Caraffini)



Un file denominato "RGE n. 133/2020. Perizia Lotto n. 2", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

- ⇒ Creditore Procedente: attraverso Sigg. Avv. Ilario GIANGROSSI e Antonio GIOVATI;
- ⇒ Intervenuta: direttamente;
- ⇒ Esecutato: attraverso Sig.a Avv. Laura FRAGNI.