



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 276/2019

Giudice: Signor Dott. Salvatore DI CARLUCCIO

Creditore procedente:

•

con il Signor Avv. Giuseppe GRILLO, Via Volturno n. 3 – 42016 GUASTALLA (RE);

Esecutata:

•

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

RELAZIONE DI STIMA privacy

Lotto n. 12



**Lotto n. 12 – Lotto di terreno ad edificazione residenziale
esteso m² 717, compreso nel Comparto C.1.6, in Via
Borsellino, Località Parola di Fontanellato (PR).**

San Secondo Parmense, Gennaio 2022



(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 12:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	6
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	6
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	7
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	7
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	7
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	7
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	8
Provenienza:	pagina n.	8
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	9
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	9
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	14
Classificazione urbanistica:	pagina n.	15
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	15
Certificazione Energetica:	pagina n.	15
Valutazione:	pagina n.	15
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	16
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	17
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	19
n. 4 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	25
n. 5 - Ispezione Ipotecaria:	pagina n.	30
n. 7 - Stralcio R.U.E.:	pagina n.	35



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 276/2019 sono costituiti dai seguenti beni, così censiti:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato, Foglio n. :

- ⇒ Porzioni di Complesso Commerciale di vicinato: Particella n. 336 sub. 1;
- ⇒ Appartamento con soffitta e cantina: Particella n. 359 sub. 8;
- ⇒ Autorimessa: Particella n. 359 sub. 9;
- ⇒ Autorimessa: Particella n. 359 sub. 14;
- ⇒ Appartamento con cantina: Particella n. 338 sub. 7;
- ⇒ Autorimessa: Particella n. 338 sub. 35;
- ⇒ Appartamento con cantina: Particella n. 338 sub. 18;
- ⇒ Autorimessa: Particella n. 338 sub. 29;
- ⇒ Appartamento: Particella n. 372 sub. 26;
- ⇒ Autorimessa: Particella n. 372 sub. 15;
- ⇒ Cantine: Particella n. 372 sub. 25;
- ⇒ Appartamento con cantine: Particella n. 372 sub. 7;
- ⇒ Autorimessa: Particella n. 372 sub. 17;
- ⇒ Abitazione autonoma con giardino: Particella n. 372 sub. 9;
- ⇒ Autorimessa e cantina: Particella n. 372 sub. 20;
- ⇒ Abitazione autonoma con giardino: Particella n. 372 sub. 10;
- ⇒ Autorimessa e cantina: Particella n. 372 sub. 19;
- ⇒ Abitazione autonoma con giardino: Particella n. 372 sub. 1;
- ⇒ Autorimessa e cantina: Particella n. 372 sub. 11;

Al Catasto Terreni del Comune di Fontanellato, Foglio n. :

- ⇒ Lotto ad edificazione residenziale di m² 2.153: Particella n. 342;
- ⇒ Lotto ad edificazione residenziale di m² 2.139: Particella n. 345;
- ⇒ Lotto ad edificazione residenziale di m² 643: Particella n. 344;
- ⇒ Porzione di terreno edificabile di m² 74: Particella n. 346;

Stante 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 dodici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero dodici 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. 12

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 06 Settembre 2021, 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 porzioni di Complesso Commerciale di vicinato in corso di costruzione, a destinazione mista (abitativa, commerciale, terziaria), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particella n. 336 sub. 1;
2. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di appartamento con cantina, soffitta e due autorimesse, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particelle nn. 359 sub. 8, 359 sub. 9 e 359 sub. 14;
3. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di appartamento con cantina ed autorimessa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particelle nn. 338 sub. 7 e 338 sub. 35;
4. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di appartamento con cantina ed autorimessa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particelle nn. 338 sub. 18 e 338 sub. 29;
5. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di appartamento con due cantine ed autorimessa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particelle nn. 372 sub. 15, 372 sub. 25 e 372 sub. 26;
6. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di appartamento con due cantine ed autorimessa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particelle nn. 372 sub. 7 e 372 sub. 17;
7. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di abitazione autonoma con giardino, cantina ed autorimessa doppia, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particelle nn. 372 sub. 9 e 372 sub. 20;
8. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di abitazione autonoma con giardino, cantina ed autorimessa doppia, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particelle nn. 372 sub. 10 e 372 sub. 19;
9. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di abitazione autonoma con giardino, cantina ed autorimessa doppia, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato



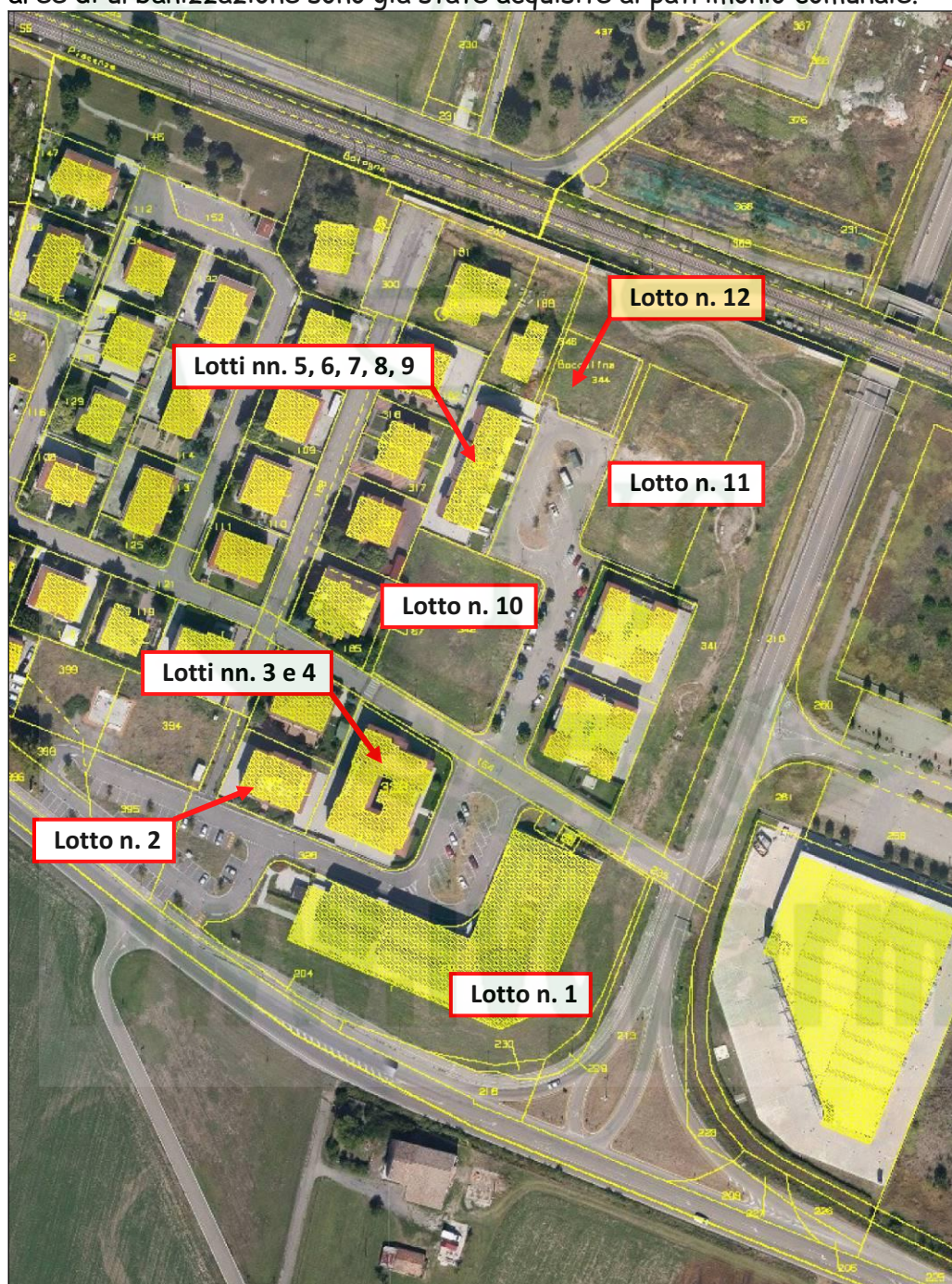
(PR) al Foglio n. , particelle nn. 372 sub. 1 e 372 sub. 11;

10. Lotto n. 10: Quota del 100% di piena proprietà di Lotto di Terreno di m² 2.153, ad edificazione residenziale, censito al Catasto Terreni del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particella n. 342;

11. Lotto n. 11: Quota del 100% di piena proprietà di Lotto di Terreno di m² 2.139, ad edificazione residenziale, censito al Catasto Terreni del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particella n. 345;

12. Lotto n. 12: Quota del 100% di piena proprietà di Lotto di Terreno di m² 717, ad edificazione residenziale, censito al Catasto Terreni del Comune di Fontanellato (PR) al Foglio n. , particelle nn. 344 e 346;

Tutti i Lotti sono compresi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto C.1.6 e le aree di urbanizzazione sono già state acquisite al patrimonio comunale.





Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 08 settembre 2021, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 06.09.2021, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) l'accettazione dell'incarico ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione a mezzo p.e.c. all'esecutata in data 12.10.2021, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 15 ottobre, alle ore 09,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 12.10.2021, a mezzo posta elettronica certificata, all'Avvocato della procedente ed al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione *(ricevuta pec allegata con il n. 1 fascicolato)*.



In base al primo punto dell'Allego A (contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore) al decreto del Signor Giudice, in data 13.10.2021 il sottoscritto ha depositato nel fascicolo telematico il "controllo documentale preliminare".

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la Società _____, con sede in Via _____, c.f. e p.i. n. _____, numero REA _____, indirizzo pec: _____ (vedasi Visura C.C.I.A.A., allegato con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

Recapiti dell'esecutata

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

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di terreno edificabile a natura pianeggiante ed a destinazione residenziale compreso all'interno del Comparto C.1.6, in Via Borsellino, Località Parola 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'immobile, al momento del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutata. Quindi, da considerarsi libero per il decreto di trasferimento.



Confini

L'intero confina: a nord, in due salti e ad est, con la particella n. 341 (verde pubblico); a sud con Via Borsellino ed, a salto, con la particella n. 372; ad ovest con la particella n. 188.

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;

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

- Ipoteca volontaria in capo alla _____, limitatamente ai beni oggetto della presente stima, derivante da concessione di mutuo fondiario a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, 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, in capo alla _____, con atto del Tribunale di Parma 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.

Si allega ispezione ipotecaria telematica (allegata n. 4 fascicolato).

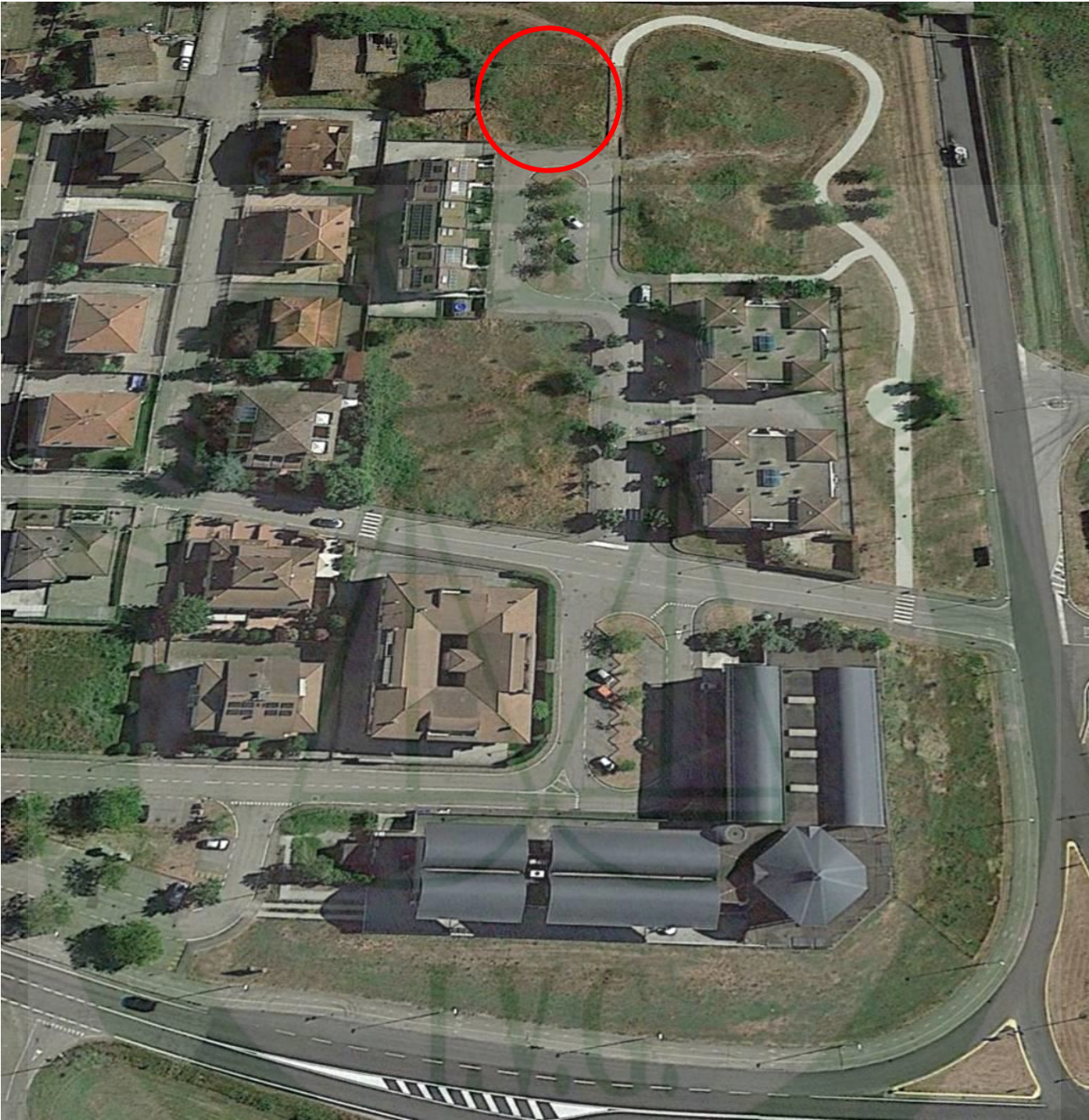
Condominio

Non esiste condominio.

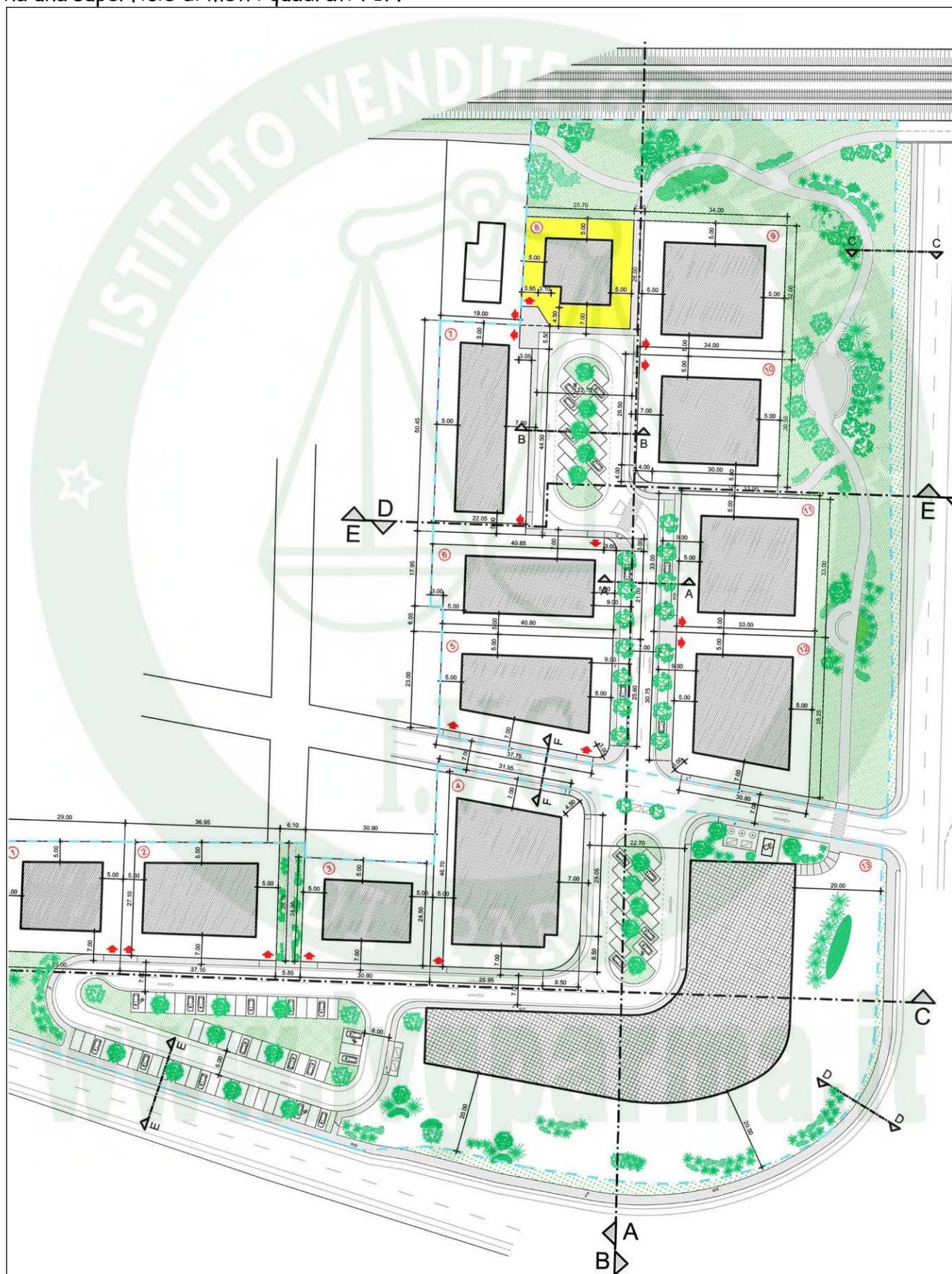
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è ubicato nella Lottizzazione denominata Comparto C.1.6, a poche centinaia di metri dalla Via Emilia, nella Località di Parola in Comune di Fontanellato (PR), ad una distanza di circa otto chilometri dal Capoluogo ed è costituito da un Lotto di Terreno edificabile a natura pianeggiante ed a destinazione residenziale ad una altitudine di circa 74 m.s.l.m... Nella zona è presente il trasporto pubblico, un panificio ed una parafarmacia, mentre mancano tutti gli altri principali servizi dedicati alla persona quali farmacie, banche, negozi, scuole, supermercati, divertimenti, ospedale e ferrovia. Per usufruirne è necessario accedere alla vicina cittadina di Fidenza, distante circa quattro chilometri.





Il Lotto oggetto di stima è costituito dall'ex Lotto n. 8 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto C.1.6, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 11.11.2003, e da una piccola striscia di terreno della quale non si comprende la destinazione. Complessivamente ha una superficie di metri quadrati 717.





Le seguenti Norme Tecniche di attuazione, prevedono, per intervento diretto nelle frazioni, un'edificabilità pari a 0,40 mq./mq.

Art. 46 Ambiti urbani residenziali in attuazione

3. A strumento urbanistico attuato o scaduto, nelle aree edificate si applica quanto previsto dalle presenti N.T. per i tessuti residenziali a capacità insediativa esaurita, mentre per le eventuali aree ancora da edificare si applica quanto previsto dalle presenti N.T. per i tessuti residenziali di completamento non edificati.

Art. 45. Tessuti residenziali di completamento non edificati

1. Comprende i lotti interclusi in aree già urbanizzate per i quali il P.R.G. '97 prevedeva il completamento dell'edificazione a fini residenziali.

2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	600 mq di SF
UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	Vedi Modalità di intervento
Hmax	Altezza massima	=	9,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4	Distanza dell'edificio dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona: /

4. Modalità di intervento

- a) **Intervento diretto:** per interventi su singoli lotti o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq, con un UF massimo pari a 0,60 mq/mq nel centro capoluogo e 0,40 mq/mq nelle frazioni.
- b) **Piano Urbanistico Attuativo:** per interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq e con un UF massimo pari a 0,65 mq/mq nel capoluogo e 0,50 mq/mq nelle frazioni. Questi Piani Urbanistici Attuativi non sono subordinati alla programmazione del P.O.C., ma alle sole procedure autorizzative.

5. Destinazioni d'uso

- a) *Usi previsti*

R - funzioni abitative

C1 - Vendita al dettaglio (limitatamente al piano terra degli edifici)

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (limitatamente al piano terra degli edifici)

D2 - Attività professionali e imprenditoriali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S1 - Pubblica amministrazione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S2 - Istruzione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S3 - Sanità e altri servizi sociali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S4 - Organizzazioni associative (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)



- b) Usi ammessi: /
- c) Usi incongrui: /

6. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento

7. Specifiche opportunità di intervento: /



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.

Le opere di urbanizzazione sono già state acquisite al patrimonio Comunale. Per l'oggetto di stima non è necessario l'accertamento della conformità urbanistica.

Si evidenzia che le opere di urbanizzazione sono state acquisite al patrimonio comunale con Delibere di C.C. n. 122 del 10.10.2014 e n. 145 del 04.12.2014. Quest'ultima delibera "da atto che si è approvato il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione ad eccezione di quelle non realizzate..... e che l'importo dei lavori da eseguire ammonta a complessivi € 57.622,64...." - "...acconsente al parziale svincolo delle garanzie fidejussorie..." - "...provvede all'escussione dell'importo di € 81.848,93....." - "...prende atto della proroga di tre anni del termine di validità della convenzione.....che ha posticipato la scadenza al 19.11.2016.....".

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

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



Classificazione urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici del Comune di Fontanellato (PR) classificano così l'area dove è compreso l'immobile: R.U.E. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 11.04.2003 e successive varianti: Rinnovo e riqualificazione, nuovo impianto prevalentemente residenziale.

Si allega stralcio cartografia R.U.E. (allegato n. 5 fascicolato).

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

Certificazione degli impianti

Non esistono certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Per la valutazione di questo immobile non si sono rintracciate compravendite di beni simili e non è possibile procedere con il metodo M.C.A. [procedura di stima multiparametrica privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo unitario medio, 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 funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà un valore per metro quadrato alla superficie massima edificabile. Prudenzialmente si utilizza soltanto la superficie della particella n. 344.

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

Superficie edificabile: $m^2 \ 643 \times m^2/m^2 \ 0,40 \times \text{€}/m^2 \ 350,00 = \text{€} \ 90.020,00$

Arrotondamento: $= -\text{€} \ 20,00$

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: $= \text{€} \ 90.000,00$

** 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: $= \text{€} \ 90.000,00$

– 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:

$= -\text{€} \ 18.000,00$

Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima: $= \text{€} \ 72.000,00$



Per concludere, si ritiene di poter assegnare al bene oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 276/2019 – Lotto n. 12, il valore di trasferimento forzoso di € 72.000,00 (euro settantaduemila/00) in cifra tonda.

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad i.v.a. 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.

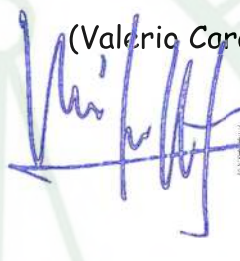
San Secondo P.se, Gennaio 2022

Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Stralcio R.U.E.;

Un file denominato "RGE n. 276/2019. Perizia Lotto n. 12", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

(Valerio Caraffini)



I.V.G.
DI PARMA
www.ivgparma.it

