



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 95/2025

Giudice E.: Signora Dott. Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Timbro Cancelleria

Intervenuti:

Esecutati:

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

RELAZIONE DI STIMA

Piena proprietà di appartamento con cantina ed autorimessa in Via Galaverna n. 27 – Collecchio (PR)



San Secondo Parmense, marzo 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Quesito:	pagina n.	3
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	3
Generalità degli esecutati:	pagina n.	3
Regime patrimoniale degli esecutati:	pagina n.	3
Recapiti degli esecutati:	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
Divisibilità in Lotti:	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 residenza:	pagina n.	17
n. 3 - Visura + storiche al Catasto Fabbricati e planimetria:	pagina n.	18
n. 4 - Visura + storica al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	32
n. 5 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	38
n. 6 - Frontespizio titoli edilizi:	pagina n.	51



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 08 ottobre 2025, 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

(corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità degli esecutati

Esecutati sono i coniugi:

- > titolare della quota di
piena proprietà pari al 50%;
- > titolare della quota di
piena proprietà pari al 50%;
Vedasi certificato di residenza *(allegato n. 2 fascicolato).*

Regime patrimoniale degli esecutati

Non è attestabile il regime patrimoniale degli esecutati.

Dalla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Generale ed al n. _____ del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, appare che i coniugi siano in regime di comunione legale dei beni. A seguito di specifica istanza, il Comune ha fornito soltanto il Certificato di residenza del Sig.



Nella zona sono presenti tutti i principali servizi dedicati alla persona, quali: trasporto pubblico (autobus, ferrovia), banche, posta, prima assistenza ospedaliera, supermercati, scuole, negozi, divertimenti, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 12 chilometri. Collecchio, con circa 15.000 abitanti, è una delle più importanti cittadine della Provincia di Parma dove sono presenti numerose industrie. Altimetricamente è ubicato a circa 115 m.s.l.m..

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.

Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni e la loro conformazione, si ritiene l'oggetto della presente perizia *non divisibile in lotti*.

Stato di possesso del bene

L'oggetto di stima, alla data del sopralluogo, era nella disponibilità degli esecutati. 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 per il 50% cadauno agli esecutati

Provenienza

L'immobile in esame è pervenuto in capo ai Signori
mediante atto di compravendita a ministero Notaio Dott. _____ in data 14.12.1973,
repertorio n. 8076, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data
al n. _____ del Registro Generale ed al n. _____ del Registro Particolare.

Estremi catastali

Le unità immobiliari in argomento sono così censite al Catasto del Comune di Collecchio (PR):

Al Catasto Fabbricati:

- Appartamento: Foglio n. _____, particella n. 1.075 sub. 19, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale m² 186, rendita € 987,72;
- Autorimessa: Foglio n. _____, particella n. 1.075 sub. 29, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 11, superficie catastale totale m² 13, rendita € 23,86;

Vedasi visura + storica al Catasto Fabbricati e planimetrie catastali (*allegato n. 3 fascicolato*).

Al Catasto Terreni:

- Il sedime dell'edificio Condominiale e le aree esterne pertinenti sono censite al Foglio n. _____, particella n. 1.075, ente urbano, ha. 00.18.20;

Vedasi visura + storica al Catasto Terreni ed estratto di mappa (*allegato n. 4 fascicolato*).





Confini

L'appartamento confina; a nord ed a sud, a prospetto, con l'area cortiliva comune; ad est, a prospetto, con l'area cortiliva comune e con ragioni e/o aventi causa in due salti; ad ovest, a prospetto, con l'area cortiliva comune e con ragioni e/o aventi causa.

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

L'autorimessa confina: a nord, con area cortiliva condominiale; ad est, con vano centrale termica; a sud, con corridoio condominiale e con ragioni e/o aventi causa; ad ovest, con locale comune e con ragioni e/o aventi causa.

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 all'atto di provenienza.

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

- Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, di L. 430.000.000 (capitale L. 215.000.000), durata 5 anni, a favore di



- iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data _____ al n. _____ del Registro Generale ed al n. _____ del Registro Particolare;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 160.000,00 (capitale € 152.265,17), a favore di _____ iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data _____ al n. _____ del Registro Generale ed al n. _____ del Registro Particolare;
 - Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Generale ed al n. _____ del Registro Particolare.
- Il decreto colpisce beni nei comuni di Parma, Collecchio e Sala Baganza ed è trascritto nei confronti della quota di 1/2 di proprietà della Signora _____ in regime di comunione legale dei beni ed a favore della Massa dei creditori di _____.
- Pignoramento Immobiliare, con atto Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Parma 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. 5 fascicolato).

Condominio

Il condominio è denominato "Domus Nostra" ed è amministrato da _____ con studio in Via N. Sauro n. 5 - 43121 PARMA (PR), tel. _____, e-mail: _____

Caratura dei millesimi di proprietà generale: mm. 61,010/1.000;

Caratura dei millesimi d'uso dell'ascensore: mm. 102,165/1.000;

la spesa media annua, comprensiva dei consumi dell'acqua e del gas, è di circa € 4.500,00.

L'Amministratore, tramite mail, ha comunicato che il debito maturato dagli esecutati nell'ultimo biennio (esercizio 2024) è pari a, circa, € 1.000,00, da dedurre in fase di stima.

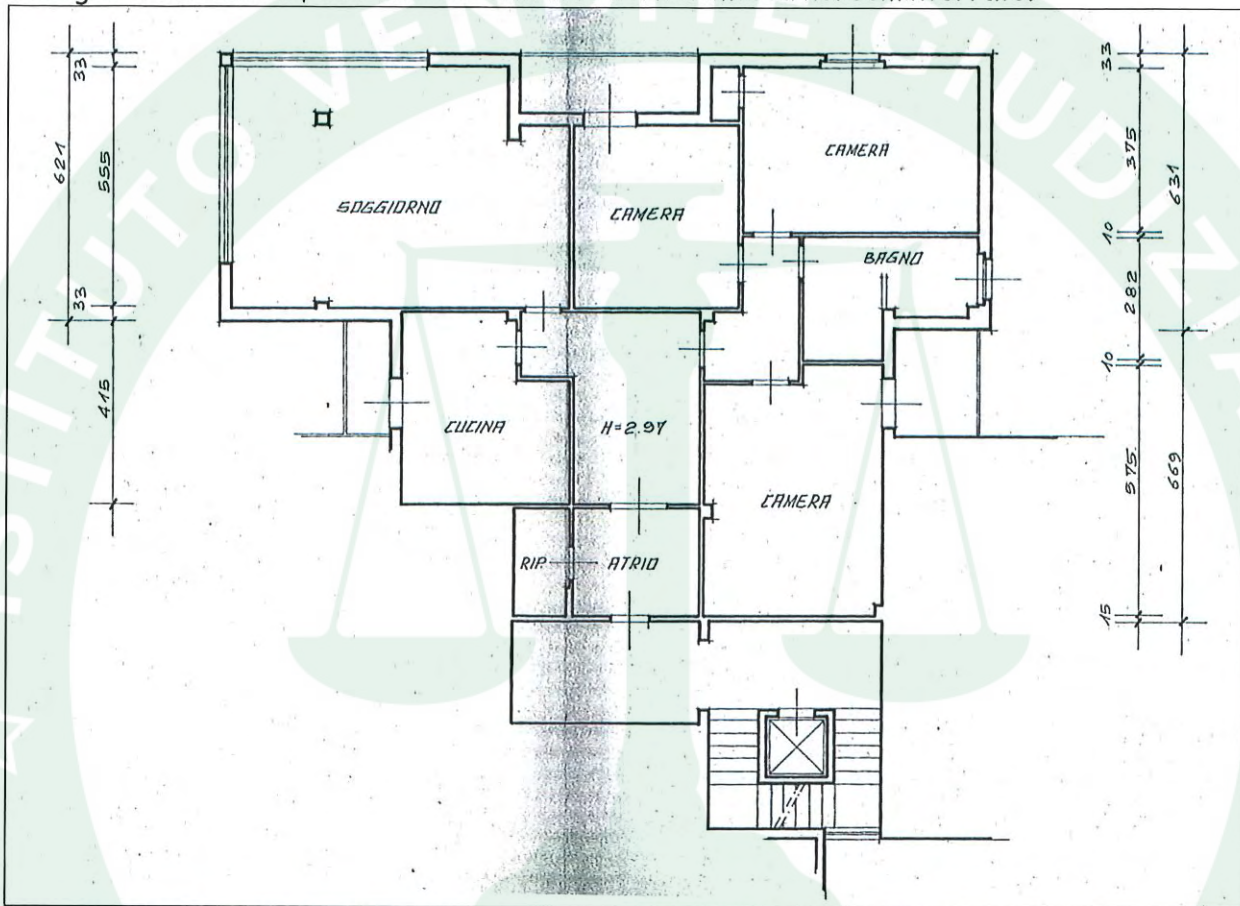
L'amministratore ha trasmesso due delibere del 2024 per interventi straordinari (balconi ed ascensore), che sembrano già eseguiti.

Analitica descrizione del bene

Le strutture principali verticali ed orizzontali sono miste in laterizio e cemento armato; la copertura è costituita parzialmente da lastre metalliche ed in parte da terrazze a livello; i prospetti sono in mattoni a faccia a vista e le lattonerie sono in acciaio.



L'appartamento ha mantenuto le principali caratteristiche dell'epoca della sua edificazione (1968/69), si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ed è formato da: un ingresso, un atrio, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere un bagno e tre balconi, con annessa cantina ed autorimessa nel seminterrato.



La planimetria applicata ha soltanto significato rappresentativo e non ha una scala metrica esatta.

L'atrio d'ingresso del condominio ha la pavimentazione in marmo lucido tipo "botticino", così come alzate, pedate e ballatoi delle scale. Il rivestimento murario è in parte costituito da una zoccolatura in smalto lucido ed in parte tinteggiato a tempera.



Gli apparecchi di misurazione del gas metano di rete e dell'acqua potabile sono ubicati nella cucina, mentre quello dell'energia elettrica è nel seminterrato.



Sono comuni a tutti gli alloggi il riscaldamento e la fornitura dell'acqua potabile, oltre a tutti gli altri enti (suolo, copertura, ecc.) sanciti dal Codice Civile.

Nel Condominio sono presenti due vani scale, ognuno con ascensore.



L'immobile è dotato di tutti gli impianti (luce, acqua, telefono e gas) eseguiti sottotraccia. Il riscaldamento avviene mediante elementi radianti in acciaio.



La pavimentazione di tutti i vani è in marmo levigato, tranne che nel bagno e nella cucina dov'è in ceramica e nella zona notte dov'è in parquet di legno disposto a mosaico.

Le tramezze e le pareti interne sono in laterizio intonacate a calce e tinteggiate a tempera con colori chiari.



Il bagno, recentemente ristrutturato, è dotato di: doccia con box, bidet, water, lavabo ed attacco lavatrice.



I telai delle finestre sono in legno smaltato con vetro semplice. All'esterno le chiusure sono costituite da tapparelle in legno, mentre, le porte interne, sono in legno monopartite impiallicciate, parte con specchiatura a vetro e parte con pannello cieco.



La cantina al piano seminterrato è costituita da un unico vano con porta d'ingresso metallica; pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; impianti eseguiti sottotraccia.



L'autorimessa al piano seminterrato è costituita da un unico vano con portoncino metallico basculante; pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; impianti eseguiti sottotraccia.



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 presso l'archivio edilizio del Comune di Collecchio (PR):

1. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. _____ del _____, avente ad oggetto "Fabbricato Condominiale per uso civile abitazione denominato "Domus Nostra";
2. Certificato di Abitabilità in data _____ ;
3. Concessione Edilizia in Sanatoria, Pratica _____ n. _____ ;
4. Certificato di Abitabilità in sanatoria, Pratica _____ ;
5. Concessione Edilizia in Sanatoria, Pratica Condominio n. _____ ;
6. Certificato di Abitabilità in sanatoria, Pratica Condominio n. _____ ;

(allegati frontespizio con il n. 6 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei provvedimenti edilizi, si riscontra una sostanziale conformità, tranne che per alcune modeste differenze nel vano cantina rientranti nelle "tolleranze costruttive" di cui alla L.R. n. 12/2017 del 23.06.2017, alla Circolare Regione Emilia Romagna PG.2018.0410371 del 05.06.2018 ed alla L.R. n. 5 del 25.07.2025.

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

Conformità catastale.

Paragonando le planimetrie al Catasto Fabbricati, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, queste corrispondono e che modesti scostamenti di dimensioni interne 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, 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 Collecchio, 1° semestre 2025, zona centrale. Valore minimo per "abitazioni civili in stato normale":

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1600
Box	NORMALE	770	1050
Ville e Villini	NORMALE	1750	2400

Valore: €/m² 1.250,00



- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Quadrilocale.... €/m² 1.517,00*, ridotto del 10 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 220.000

Quadrilocale via Domenico Galaverna, Centro, Collecchio

4 locali 145 m² 2 bagni
No Ascensore Balcone Cantina

Valore: €/m² 1.365,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Quadrilocale.... €/m² 1.224,00*, ridotto del 10 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Quadrilocale in Via Nazionale, 123, Collecchio

300.000 € Box compreso

4 locali 245 m² Piano terra senza ascensore

RIF: CP206 QUADRILocale RISTRUTTURATO CON GIARDINO SALA GIOCHI E GARAGE TRIPL...

Valore: €/m² 1.102,00

- Borsino immobiliare.it: Comune Langhirano, 1° semestre 2026, zona centrale. Valore minimo per "abitazioni in stabili di fascia media":



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.135**

Valore medio

Euro **1.368**

Valore massimo

Euro **1.602**

Valore: €/m² 1.135,00

- Media prezzo = €/m² 1.213,00, arrotondato ad €/m² 1.200,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (interna netta e commerciale/lorda) dell'immobile:

Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:

- Superfici nette (calpestabili):

Appartamento:	m ² 161,00	Cantina:	m ² 09,10
Balconi:	m ² 13,00	Autorimessa:	m ² 11,30

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Autorimessa:	m ² 13,50	x	*0,50 =	m ² 06,75
Cantina:	m ² 11,20	x	*0,25 =	m ² 02,80
Balconi:	m ² 13,10	x	*0,25 =	m ² 03,30
Appartamento:	m ² 185,50	x	*1,00 =	m ² 185,50
Arrotondamento:			= -m ²	00,35
Somma la superficie commerciale del bene:				m ² 198,00

*Rapporto mercantile

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

Intero: m² 198,00 x €/m² 1.200,00 = € 237.600,00

A dedurre spese condominiali insolute, in arrotondamento: = -€ 1.600,00



**Arrotondamento prudenziale: = -€ 10.000,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = € 226.000,00

* 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.

**Avendo la presente relazione lo scopo di determinare "il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima"; l'importante dimensione del bene in argomento, rispetto alla media di appartamenti simili in zona (appartamenti grandi al massimo misurano 130/140 m²) e la presenza di un solo bagno su una superficie di m² 185,00, inducono chi scrive a rivedere prudenzialmente al ribasso le cifre che scaturiscono dai calcoli matematici risultanti dalle rilevazioni eseguite.

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: = € 226.000,00

– 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: = -€ 45.200,00

Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima: = € 180.800,00

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, marzo 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con gli esecutati;
2. Certificato di residenza;
3. Visura ordinaria + storiche al Catasto Fabbricati e planimetrie (fuori scala);
4. Visura ordinaria + storica al Catasto Terreni ed estratto di mappa (fuori scala);
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Frontespizio titoli edilizi;

Un file denominato "RGE n. 95/2025 Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

⇒ Creditore procedente, attraverso ;

Intervenuta

Intervenuta

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

⇒ Esecutati:

