



Tribunale Ordinario di Parma

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione immobiliare R.G.E. n° 263/2017

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Salvatore Di Carluccio**

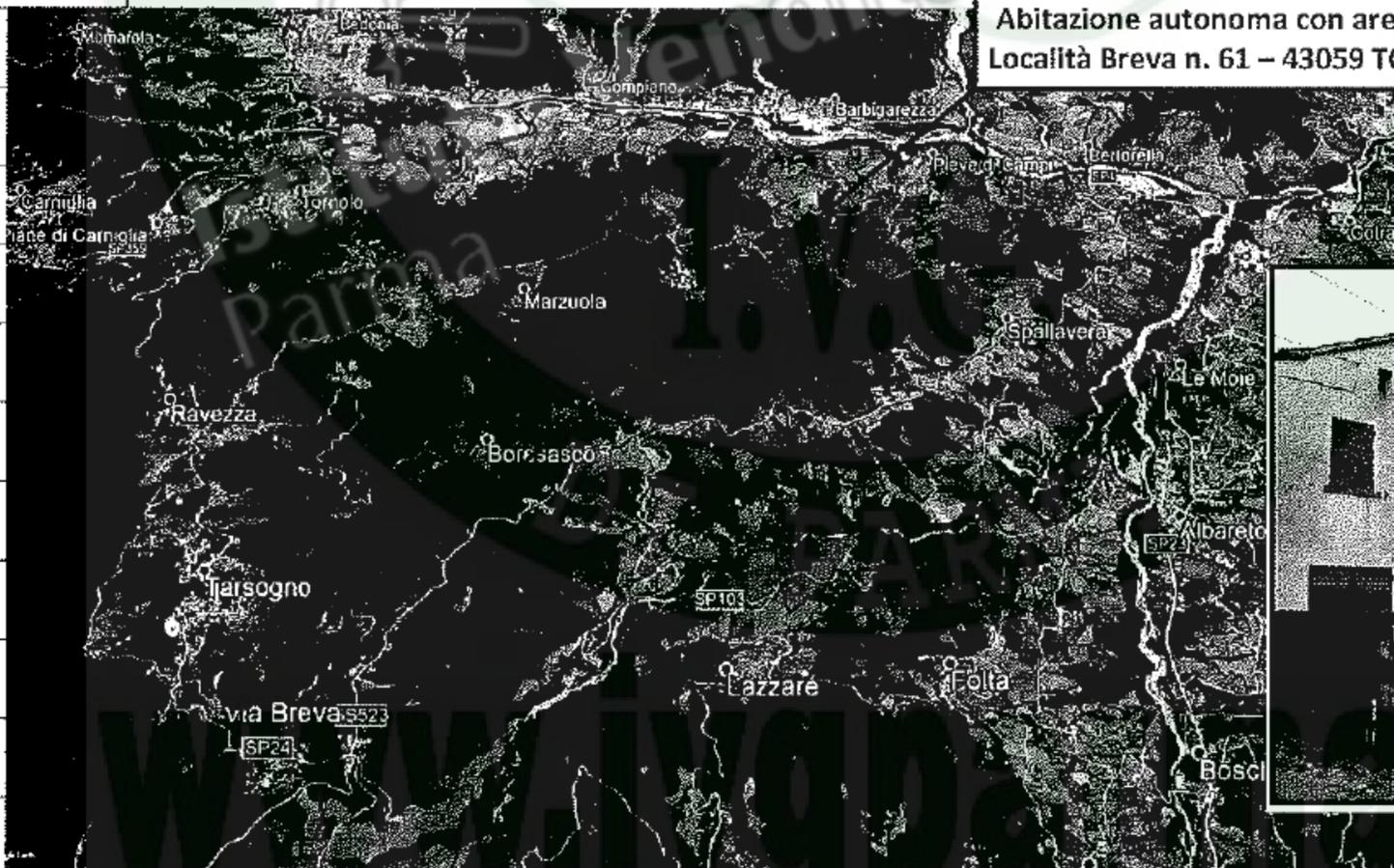
Creditore procedente:

Esecutati:

domiciliati presso la cancelleria.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO formato privacy

Abitazione autonoma con area cortiliva in Località Brevia n. 61 – 43059 TORNOLO (PR)



Parma, li 04 marzo 2019



Il sottoscritto Geom. Giovanni Malmusi nato a Parma (PR) il 13/12/1966 con studio tecnico in Parma (PR), Via L. Sciascia n° 4/a, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n° 2338 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma con il n° 972, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con disposizione in data 26 Ottobre 2018, al fine di espletare il mandato affidato, svolti i necessari rilievi ed accertamenti, espone quanto segue:

Quesito

Si rimanda al provvedimento di nomina.

Operazioni peritali

Successivamente alla nomina del Signor Giudice con decreto del 26 Ottobre, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo telematico del P.C.T. (Processo Civile Telematico) l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

L'esperto stimatore, acquisiti tutti i documenti contenuti nel fascicolo dal portale del P.C.T, in accordo con IS.VE.GL. S.r.l. (nominata custode dell'immobile con medesimo decreto del Signor Giudice) fissava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di stima in Località Breva n. 61, nel Comune di Tornolo (PR), per il giorno 12 Dicembre 2018 alle ore 10,00, mediante comunicazione agli esecutati a mezzo R.R. in data 22 Novembre 2018. La stessa comunicazione è stata inviata in pari data, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore precedente attraverso l'Avvocato

. Il Signor ha ritirato l'avviso in data 26.11.2018, mentre, la raccomandata indirizzata al Signor è tornata allo scrivente in data 04.12.2018 perché "trasferito". (corrispondenza allegata con il n° 1).

Alla data stabilita si è svolta l'ispezione dei luoghi senza nessun ostacolo.



Generalità degli esecutati

Esecutati sono il Sig. _____, nato a _____
(_____), il _____ (c.f. _____), residente in Via _____
e Signor _____ (terzo datore d'ipoteca),
nato a _____ (_____) il _____ (c.f. _____) e residente
in _____

I dati di residenza sono stati reperiti dal fascicolo delle esecuzioni.

Gli esecutati non hanno fornito copia del tesserino di codice fiscale.

Il Comune di Tornolo ha rilasciato il certificato di residenza, mentre quello di
Cogoleto (GE), ha rilasciato un "certificato di residenza - cittadinanza - stato
civile" (allegati con il n° 2).

Regime patrimoniale dell'esecutato

Recapiti degli esecutati

Gli esecutati non hanno fornito recapiti telefonici.

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi della piena
proprietà di una casa
aggregata a schiera con
poca area cortiliva sul
fronte, nella Località di
Breva al civico n. 61 in
Comune di Tornolo (PR),



così composta:

al piano terreno: corridoio, soggiorno e cucina, oltre ad area cortiliva;

al piano primo: tre camere, un corridoio ed un bagno;

al piano secondo (sottotetto): una soffitta, una camera, un corridoio ed un ripostiglio. Il bene descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tornolo (PR), Foglio n. , particella n. sub. .

Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza fra l'atto di pignoramento immobiliare e la descrizione del bene eseguita sopra. Si evidenzia che il pignoramento ha colpito le particelle nn. sub. e sub. e che queste sono state fuse ed hanno formato l'attuale sub. .

Stato di possesso del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, era disabitato, in stato d'abbandono e con la porta d'ingresso aperta. Alla medesima data, l'incaricato di IS.VE.GI. S.r.l. ha sostituito la serratura ed ora l'immobile è nella disponibilità del custode. Si può quindi affermare che il bene di che trattasi è da considerarsi libero per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

L'immobile pignorato è in piena proprietà per il 50 % cadauno agli esecutati Signori , così come sopra generalizzati.

Provenienza

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto agli esecutati mediante atto di compravendita a ministero Notaio Dott. in data , repertorio n. , raccolta n. , trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma il al n° del Registro Particolare ed al n.



del Registro Generale;

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è censita come segue nel Catasto Fabbricati del Comune di Tornolo (PR):

Foglio n. , particella n. sub. , categoria A/3, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale m² 173,00, rendita € 316,07;

(vedasi visura al Catasto Fabbricati e planimetria catastale - allegato n° 4).

Il sedime dell'edificio e l'area cortiliva sono censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune: Foglio n. , particella n. , ha 00.00.96, "ente urbano";

(vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa - allegato n° 5).



Confini.

L'intero (abitazione ed area cortiliva) confina: a nord e ad est con la strada comunale; a sud con la particella n. 60 e ad ovest con la particella n. 593.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

1. 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 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.

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

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a ministero Notaio Dott. _____ in data _____, repertorio n. _____, raccolta n. _____, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma il _____ al n° _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Verbale di pignoramento immobiliare con atto del Tribunale di Parma (PR) del _____, repertorio n. _____, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data _____ al n° _____ del Registro Particolare ed al n° _____ del Registro Generale;



Si allega ispezione ipotecaria telematica (allegato n° 6).

Condominio

Non esiste condominio.

Analitica descrizione del bene

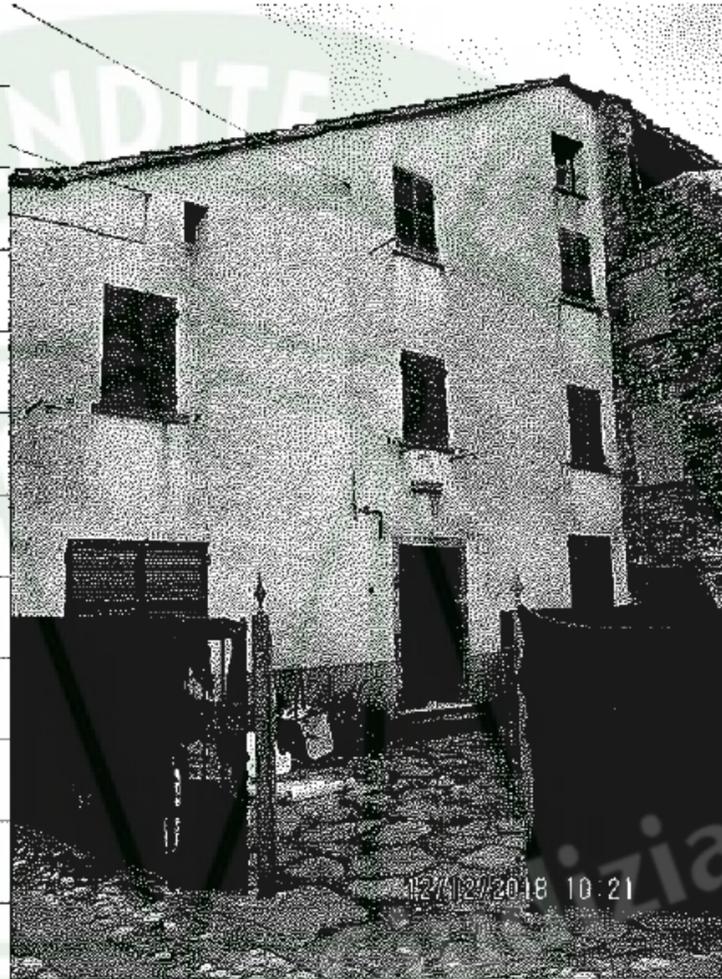
Il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione aggregata a schiera elevata di un piano, oltre al terreno ed al sottotetto, con area cortiliva pertinenziale sul fronte, nella Località di Breva al civico n. 61 in Comune di Tornolo (PR).



L'immobile, risalente probabilmente agli anni 50/60, ha mantenuto, in linea di massima, le caratteristiche costruttive dell'epoca della sua edificazione. Al momento del sopralluogo era in stato d'abbandono ed in cattivo stato manutentivo e conservativo.



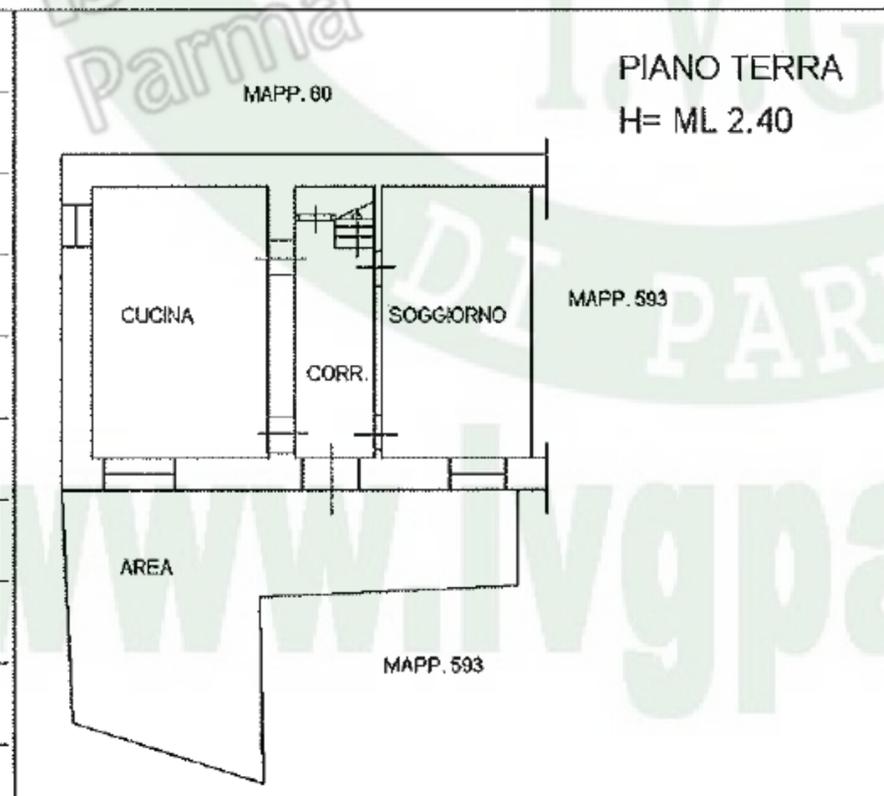
La Località di Breva è un piccolo centro dell'appenino parmense che conta pochi abitanti, dove mancano tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, ecc. Per usufruirne è necessario accedere a quelli presenti nel Capoluogo di Comune o nel più importante Comune di



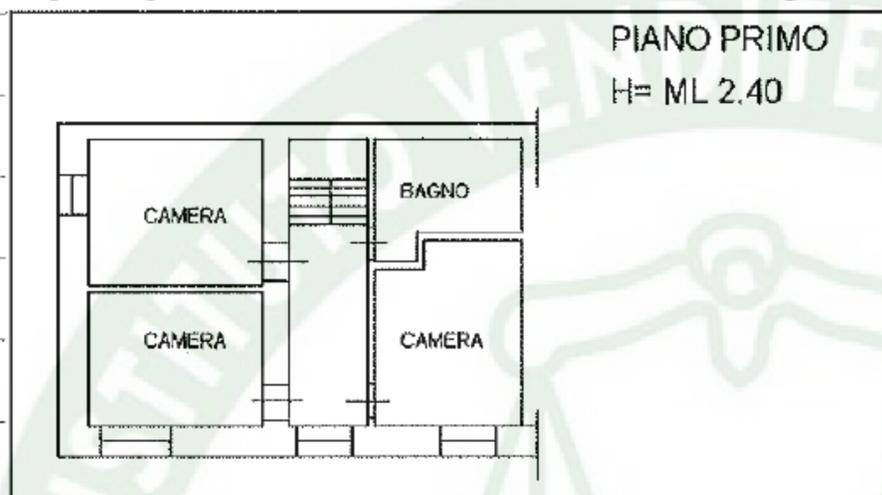
Borgo Val di Taro ad una distanza di circa 18 chilometri. Altimetricamente è ubicata a circa 790 m.s.l.m.. Il capoluogo di Provincia dista circa 85 chilometri.

L'immobile è così composto:

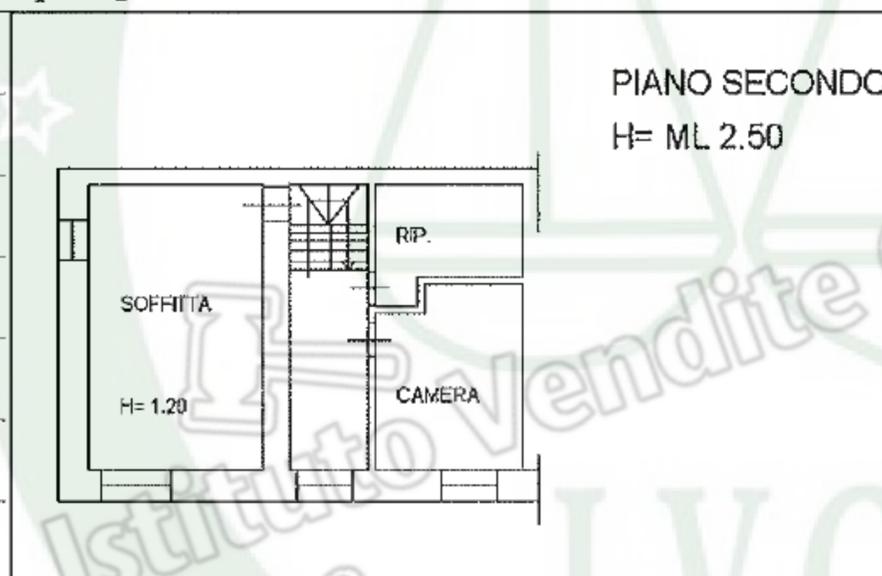
al piano terreno: corridoio, soggiorno e cucina, oltre ad area cortiliva;



al piano primo: tre camere, un corridoio ed un bagno;



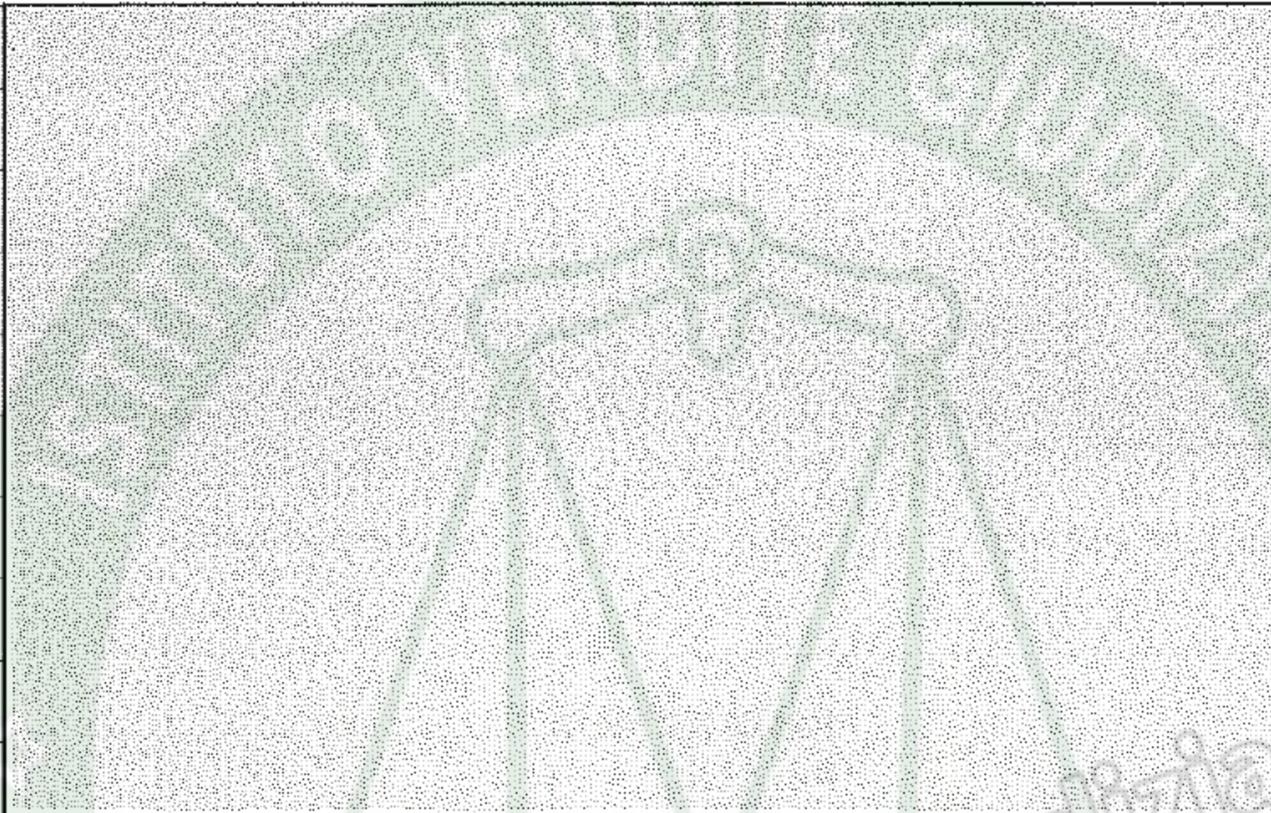
al piano secondo (sottotetto): una soffitta, una camera, un corridoio ed un ripostiglio.



Le strutture principali orizzontali e verticali sono miste in mattoni, laterizio e legno, come quella del tetto con sovrastante manto di copertura in coppi a canale di cotto. All'esterno le facciate sono intonacate e prive di tinteggio; le lattonerie, per quanto concerne le gronde e i pluviali, sono in rame; la porta d'ingresso è in legno ed è parzialmente protetta da un'inferriata in ferro; le porte interne sono in legno impiallicciate, i telai esterni sono in alluminio con vetro termico e le chiusure esterne sono costituite da scuretti in alluminio preverniciato a doghe orizzontali del tipo alla veneziana; i muri e le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera; la pavimentazione



interna è in mattonelle di marmiglia levigate di forme e colori diversi.



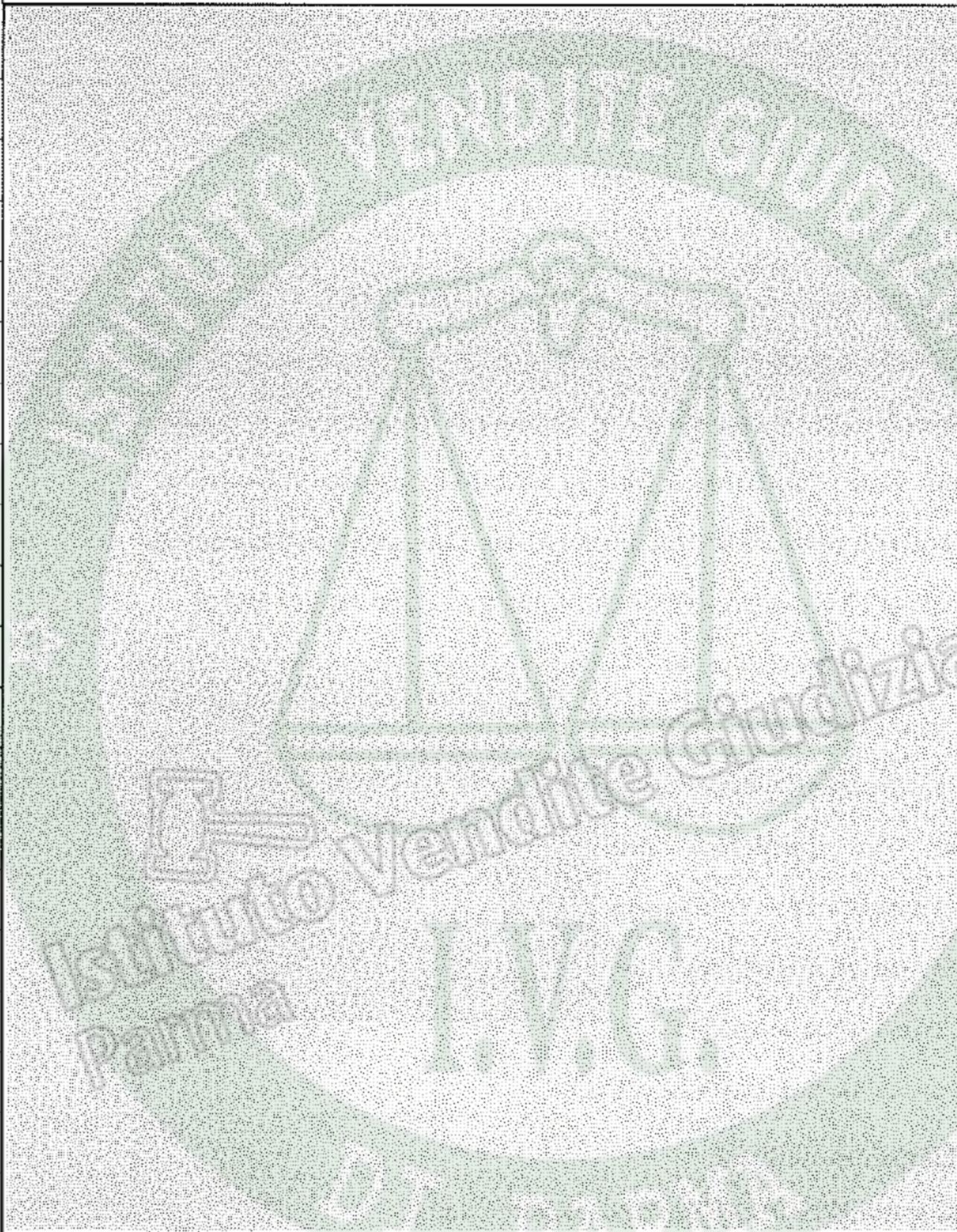
Il riscaldamento avviene mediante una stufa a legna e l'acqua calda è prodotta da un bollitore elettrico.

Il bagno è provvisto di servizi igienico sanitari (bidet, water, lavabo e vasca) di media fattura; il rivestimento è con pittura di smalto.



I tre piani (terreno, primo e secondo) sono collegati fra loro da una scala interna in muratura con pedate ed alzate prefabbricate in graniglia di marmo levigata.





Divisibilità in lotti

Stante la natura del bene 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 questo edificio sono stati reperiti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Tornolo (PR), i seguenti provvedimenti edilizi:

Condono Edilizio n. _____ presentato il _____, prot. n. _____ ;

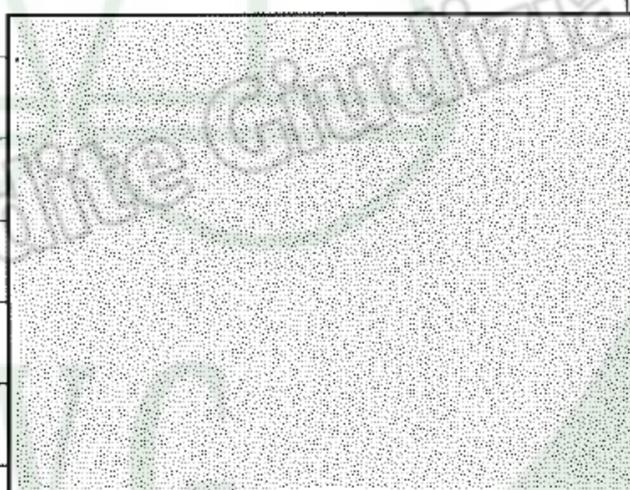
D.I.A. n. _____ del _____, poi annullata.

D.I.A. n. _____ del _____ ;

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni della planimetria catastale e delle pratiche edilizie rilevate, non si sono evidenziate difformità, tranne che per la chiusura di una porta fra il corridoio ed il soggiorno e la realizzazione di due muretti ed un pilastrino nella cucina.

Ai fini della conformità urbanistica si attesta che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 e che nulla osta ad una futura vendita.

Si dedurranno prudenzialmente le spese occorrenti per la rimozione del pilastrino, poiché economicamente più conveniente che presentare una sanatoria. Trattasi infatti di un'opera che potrebbe essere identificata come strutturale, ma di nessun significato.



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

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica.

Giudizio di stima

Per calcolare il valore commerciale di mercato da attribuire al bene in argomento si procede mediante una stima comparativa sulla base di indagini



condotte nella zona in cui è situato l'immobile che tiene conto altresì della destinazione e stato dell'immobile, della situazione economico-sociale, della tendenza del mercato, delle caratteristiche costruttive e funzionali e di tutto ciò che concorre a formare il "probabile prezzo di mercato" ed anche delle quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Parma (Comune di Tornolo, zona "Tarsogno e dintorni", ultima quotazione: anno 2018, 2° semestre), di quelle rilevate al sito ww.borsinoimmobiliare.it (quotazione febbraio 2019) e di quelle desunte dalla consultazione di altri accreditati indicatori di mercato della provincia (www.trovacasa.it, www.immobiliare.it):

O.M.I.:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	440	600

Valore minimo: €/mq. 440,00;

Borsino Immobiliare:

Borsinoimmobiliare.it			
Comune	Tornolo	Zona	Tarsogno E Dintorni
Abitazioni civili (in buono stato)		2° fascia	579
		Tercia fascia	686
		4° fascia	793

Valore seconda fascia ridotto del 10% per cattivo stato manutentivo dell'oggetto di stima: €/mq. 520,00;

Immobiliare.it:



Casale Località Menta, Menta, Tornolo

€ 49.000 | 80 m² superficie | 2 bagni

Nell'entroterra della Riviera Ligure di Levante, a 30 km dal mare di Chiavari e Lavagna, e altrettanti da Borgo Val di Taro (PR)

CONTATTA X

€/mq. 612,00, ridotto del 10% poiché trattasi di prezzo richiesto e non di



transazione di compravendita: €/mq. 550,00;

Media dei tre prezzi €/mq. 503,33, ridotto ad €/mq. 400,00 (prezzo da applicare alla successiva superficie commerciale) per le cattive condizioni manutentive dell'oggetto di stima, rispetto ai paragoni presi.

Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:

Superfici nette (calpestabili):

descrizione superficie calpestabile

Piano Terreno Cortile: m² 32,90

Corridoio: m² 07,20

Cucina: m² 20,60

Soggiorno: m² 16,70

Piano primo Corridoio: m² 06,70

Camera: m² 11,00

Camera: m² 10,10

Camera: m² 11,20

Bagno: m² 06,20

Piano secondo Corridoio: m² 06,70

Camera: m² 11,60

Soffitta: m² 21,50

Ripostiglio: m² 06,30

Superfici commerciali:

descrizione superficie

Piano Terreno (abitabile), compreso scala: m² 65,00

Cortile: m² 34,00

Piano Primo (abitabile), escluso scala: m² 62,00



Piano secondo (da considerare non abitabile): m² 65,00

Il probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Alle superfici commerciali dell'immobile accessori sono state applicate i successivi rapporti mercantili:

descrizione	superficie	rapporto mercantile	euro/m ²	prezzo (€)
Cortile:	m ² 34,00	x 0,10 x	400,00=	1.360,00
Abitativo p. primo e secondo:	m ² 127,00	x 1,00 x	400,00=	50.800,00
Piano secondo (soffitta):	m ² 65,00	x 0,50 x	400,00=	13.000,00
Arrotondamento:.....				-160,00
probabile prezzo di mercato				euro 65.000,00

Il valore finale dell'immobile stimato è così calcolato:

probabile prezzo di mercato euro 65.000,00

Deduzioni:

Abbattimento forfettario del 20% (in arrotondamento)

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul

prezzo pieno anziché sui valori catastali ed all'assenza

di garanzia per vizi occulti: euro 13.000,00

Deduzione spese rimessione in pristino abuso: euro 2.000,00

Valore di trasferimento del bene euro 50.000,00

Per concludere, si ritiene di poter assegnare al bene di cui all'espropriazione

immobiliare R.G.E. n. 263/2017 il **valore di trasferimento di € 50.000,00**

(euro cinquantamila/00) in cifra tonda.

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.

Parma, li 04.03.2019

In fede,

Il Tecnico Estimatore.

..... Geometra Giovanni Malmusi



Allegati:

1. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali;
2. Certificati di residenza;
3. Certificati di stato civile;
4. Visura al Catasto Fabbricati e planimetria;
5. Visura al catasto terreni ed estratto di mappa;
6. Ispezione ipotecaria;
7. Documentazione fotografica redatta dallo scrivente;

Copia della presente è inoltrata a mezzo p.e.c. a:

Creditore precedente, attraverso:

Copia cartacea è inoltrata a mezzo posta raccomandata agli esecutati.

www.ivgparma.it

