



**Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Timbro Cancelleria

**Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 151/2023**

**Giudice: Signora Dott. Filomena ERRICO**

**Creditore procedente:**

**Esecutato:**

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

**RELAZIONE DI STIMA** privacy

**Abitazione autonoma in Località Casa La Lama,  
Strada Iggio n. 40 – PELLEGRINO PARMENSE (PR)**



**San Secondo Parmense, aprile 2024**

**(Geom. Valerio Caraffini)**



**Indice:**

Quesito:	pagina n.	3
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	3
Generalità delle esegutate:	pagina n.	3
Regime patrimoniale delle esegutate:	pagina n.	3
Recapiti delle esegutate:	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.	11
Certificazione energetica:	pagina n.	11
Valutazione:	pagina n.	11
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	13
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Certificati di residenza:	pagina n.	17
n. 3 - Estratto Riassunto Atti di Matrimonio:	pagina n.	18
n. 4 - Visura + storiche al Catasto Fabbricati e planimetria:	pagina n.	19
n. 5 - Visura + storica al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	25
n. 6 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	29
n. 7 - Frontespizio titoli edilizi:	pagina n.	33



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 5 dicembre 2023, 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 13.12.2023, 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 Raccomandata R.R. in data 08.01.2024, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato per il giorno 18 gennaio 2024 alle ore 15,00. La medesima comunicazione è stata inoltrata, in pari data, a mezzo posta elettronica certificata, all'Avvocato della procedente 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 05.12.2023), si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione. La comunicazione inviata all'esecutato è stata ritirata in data 16.01.2024.

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

### **Generalità dell'esecutato**

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

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

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

Dall'Estratto Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, risulta che l'esecutato è coniugato in regime di comunione dei beni.

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

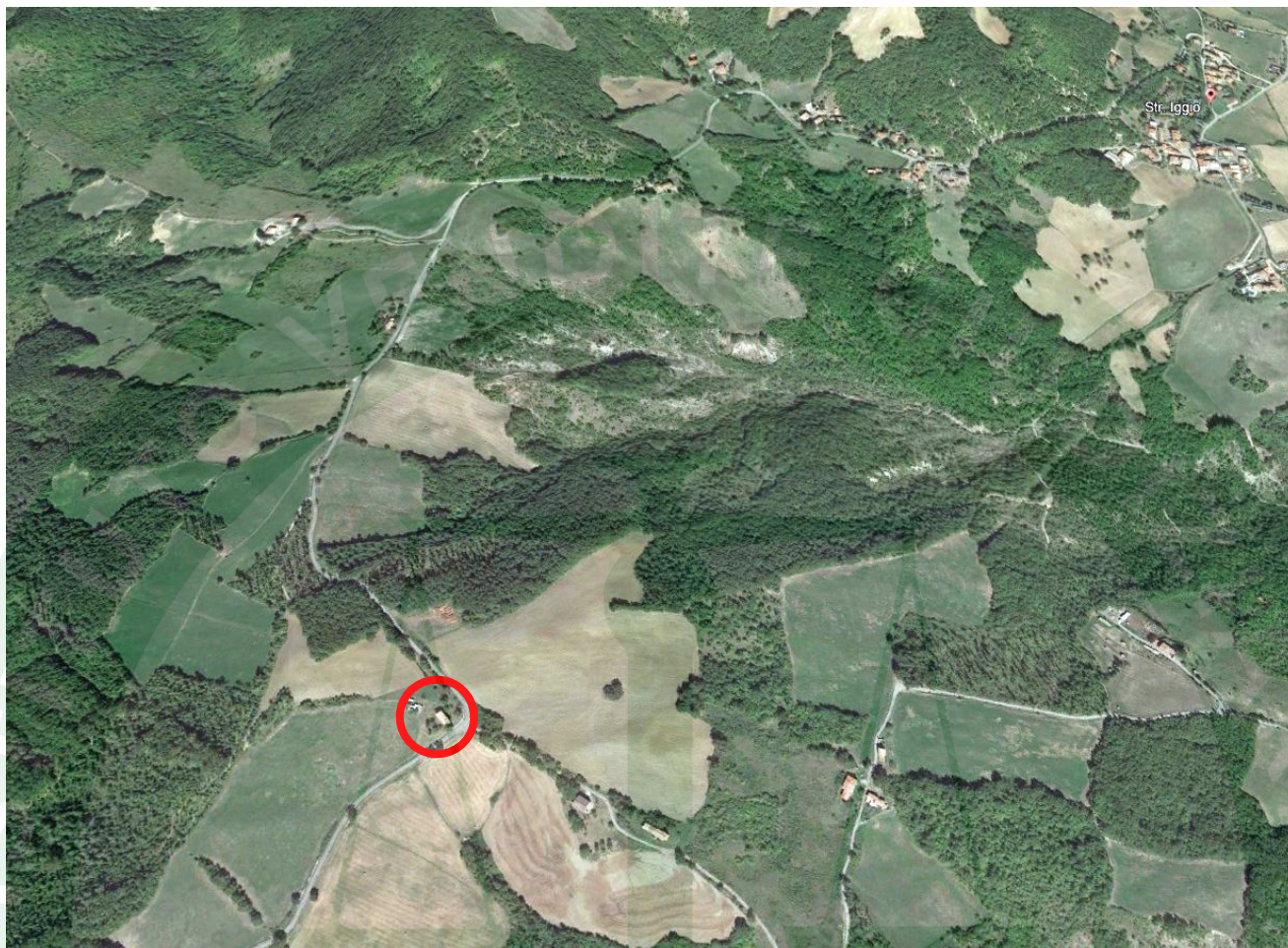
### **Recapiti dell'esecutato**

L'esecutato non ha 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 da terra a tetto, aggregata a schiera, oltre ad area cortiliva pertinente, nelle colline parmensi, in Località Casa La Lama, Strada Iggio n. 40, nel Comune di Pellegrino Parmense.





### 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 nella disponibilità dell'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 all'esecutato **Signor**

### Provenienza

L'oggetto di stima è pervenuto all'esecutato mediante atto pubblico di compravendita e contestuale divisione a ministero Notaio Sig. 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

Le unità immobiliare pignorate sono così censite al Catasto del Comune di Pellegrino Parmense (PR):



**Al Catasto Fabbricati:**

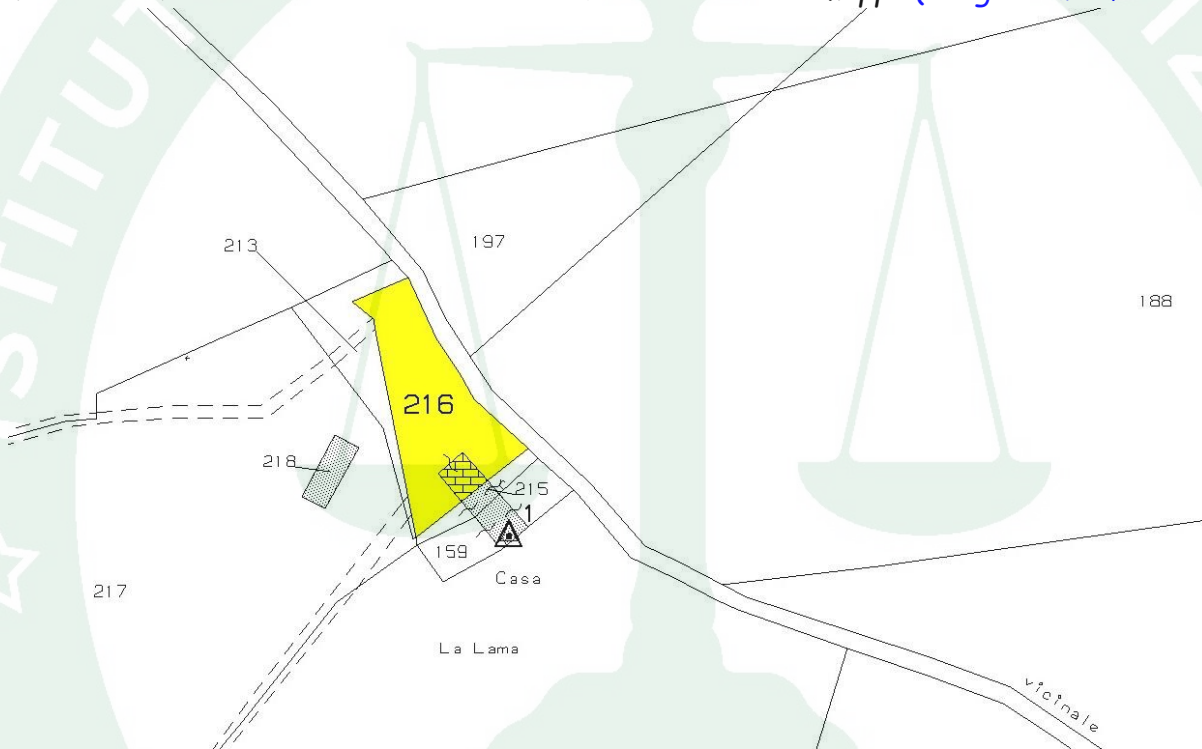
- Intero immobile con area cortiliva pertinente: Foglio n. , particella n. 216 subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 77,00, rendita € 111,55, Strada Iggio, Piano S1-T-1;

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. 216, ente urbano, superficie 565 m<sup>2</sup>.

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

**Confini**

L'intero confina: a nord e ad ovest, con la particella n. 213; ad est, con la Strada Iggio ed a sud con la particella n. 215.

**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 ministero Notaio Sig. Dott. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, iscritta a 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;

*Si allega ispezione ipotecaria telematica (allegato n. 6 fascicolato).*

### Condominio

Non esiste condominio.

### Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito da un'abitazione autonoma da terra a tetto aggregata a schiera (porzione di ex fabbricato rurale), elevata del piano primo, oltre al terreno ed al seminterrato con area cortiliva pertinente sul fronte, nelle colline parmensi, in Località Casa La Lama, Strada Iggio n. 40, nel Comune di Pellegrino Parmense.



Nella zona è presente soltanto il trasporto pubblico, mentre mancano tutti gli altri principali servizi dedicati alla persona quali farmacie, banche, negozi, supermercati, scuole, divertimenti ed ospedale. Per usufruire di parti di questi è necessario accedere a quelli presenti nel Capoluogo di Comune, ad una distanza di circa otto chilometri, mentre per accedere a quelli più importanti è necessario recarsi nel Capoluogo di Salsomaggiore Terme o in quello di Fornovo di Taro. Il Capoluogo di Provincia dista, circa, 65 chilometri.

Altimetricamente, è ubicato a circa 690 m.s.l.m..



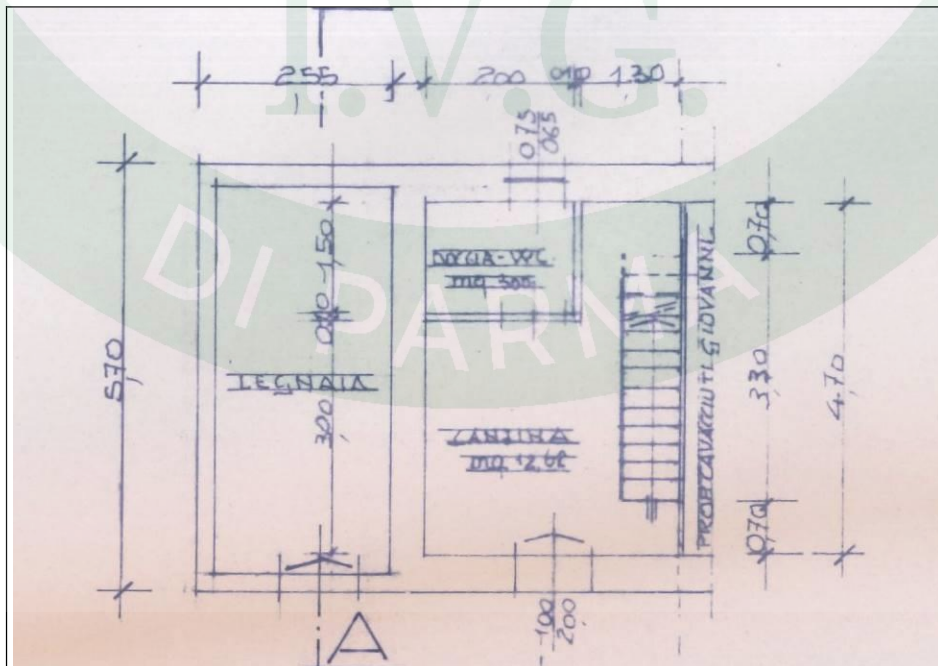
Le strutture principali verticali sono in sasso, mentre quelle orizzontali e del tetto sono miste in laterizio e legno; il manto di copertura è di coppi a canale in cotto; i prospetti sono a faccia a vista; le canale di gronda ed i tubi pluviali sono in rame.



L'apparecchio di misurazione dell'energia elettrica è in una nicchia sul fronte dell'edificio, mentre quello dell'acqua potabile e del gas metano di rete sono all'esterno in un armadietto metallico ed in un pozzetto.

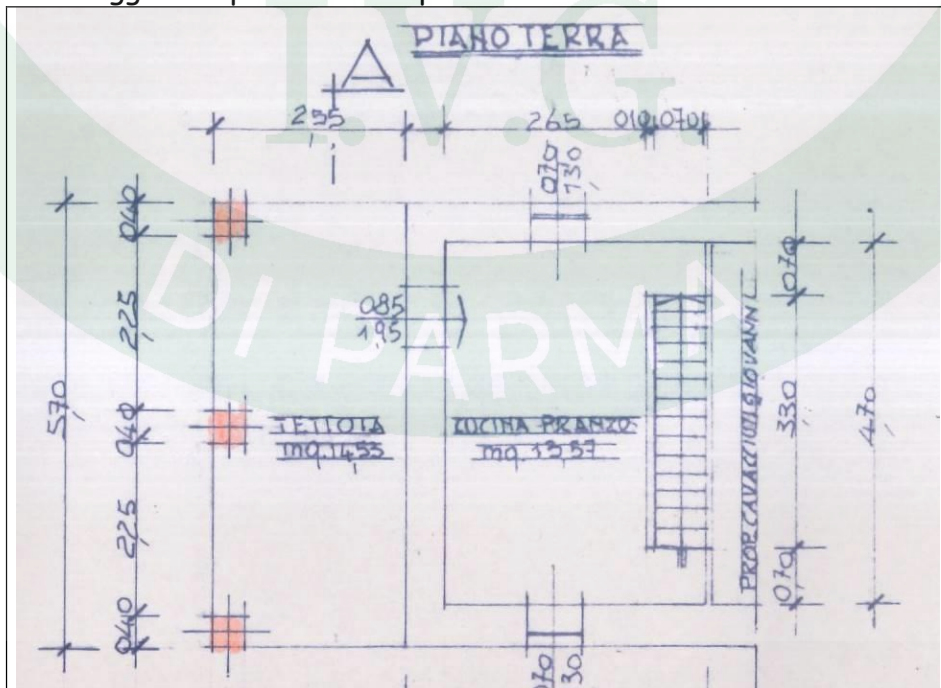


L'oggetto di stima è stato parzialmente ristrutturato, circa nel 2002/4. Al momento del sopralluogo era in buono stato di conservazione e manutenzione ed è così composto: al piano seminterrato: una legnaia, una cantina, un w.c./doccia e la scala di collegamento al piano terreno:





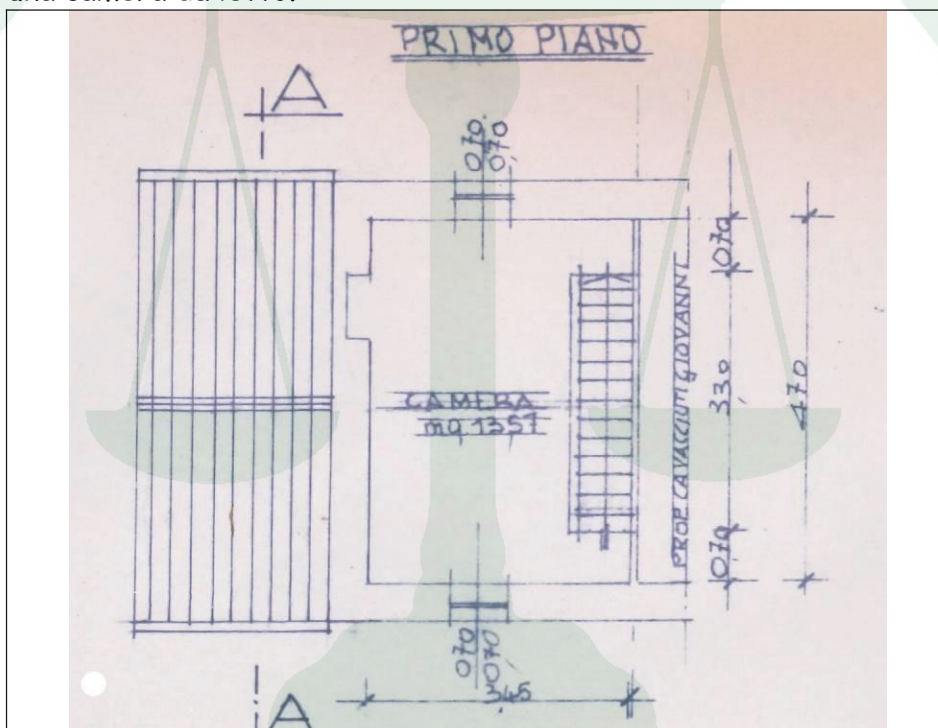
al piano terreno: un soggiorno/pranzo ed un portico;







al piano primo: una camera da letto.



L'intero immobile 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 a tempera con colori tenui; i telai delle finestre sono in legno tinto con vetro semplice ed apertura ad anta; le porte interne sono in legno monopartite verniciate; la pavimentazione del piano seminterrato e primo è di ceramica, mentre quella del primo piano è in mattoni; le chiusure esterne sono costituite da scuretti in legno verniciati a doghe verticali.



L'oggetto di stima è privo di un impianto di riscaldamento "tradizionale".

Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante un bollitore elettrico al piano seminterrato.



L'area esterna è costituita da un prato pressoché pianeggiante.



All'immobile si accede attraverso una strada sterrata sul margine est del compendio.



*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 Pellegrino Parmense (PR):

1. Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "mutamento di destinazione d'uso da autorimessa a servizio igienico e cantina e costruzione scala interna";
2. Permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "variante in corso d'opera alla C.E. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per la costruzione di tettoia di protezione ingresso abitazione";



3. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, per "intervento di manutenzione straordinaria alla copertura"

4. Domanda di Autorizzazione di Abitabilità od Agibilità in data \_\_\_\_\_ ;

*(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 riscontrano le seguenti difformità non sanabili:

1. Nella cantina è presente un fornello a gas che andrà interdetto.

e le seguenti difformità sanabili:

1. Maggiore larghezza ed altezza della tettoia esterna;

2. Realizzazione di muretti perimetrali nella tettoia esterna.

Si evidenzia altresì che relativamente alla Richiesta di Autorizzazione di Abitabilità, il Comune ha chiesto integrazione di documenti con Nota di Protocollo n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ che non sono stati rinvenuti nella pratica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita. Si dedurranno, in fase di stima, le spese occorrenti per le pratiche edilizie in sanatoria, quelle per la rimessione in pristino dei luoghi per le difformità non sanabili e per le integrazioni occorrenti per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

#### Conformità catastale.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi durante il sopralluogo, si attesta che questa corrisponde e che 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



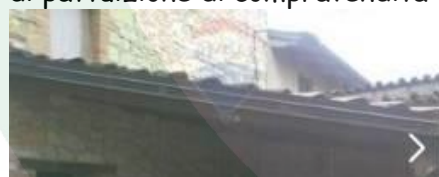
organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile 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 Pellegrino Parmense, secondo semestre 2023, zona Capoluogo e dintorni. Valore minimo per ville e villini in stato normale, ridotto del 10% poiché in zona periferica:

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	390	530
Box	NORMALE	135	200
Ville e Villini	NORMALE	425	570

Valore: €/m<sup>2</sup> 382,50

- Pubblicazione "Immobiliare.it": Rustico... €/m<sup>2</sup> 591,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 55.000

Rustico Grotta Casalino 93, Pellegrino Parmense  
 3 locali 90 m<sup>2</sup> 1 bagno

Valore: €/m<sup>2</sup> 562,00

- Pubblicazione "Borsa Immobiliare di Parma" 2° semestre 2023:

Valore massimo per abitazioni in II fascia:

PELLEGRINO PARMENSE - C30		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		1.300	1.500
Abitazioni - II fascia		190	350

Valore: €/m<sup>2</sup> 350,00

- Media prezzo = €/m<sup>2</sup> 431,00, arrotondato ad €/m<sup>2</sup> 450,00.

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):

Bagno/w.c.: m<sup>2</sup> 02,60 Soggiorno/Pranzo: m<sup>2</sup> 16,20



Cantina:	m <sup>2</sup> 20,50	Camera:	m <sup>2</sup> 16,20
Legnaia:	m <sup>2</sup> 13,00	Terrazza:	m <sup>2</sup> 13,20

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Piano seminterrato:	m <sup>2</sup> 37,00	x	*0,50 =	m <sup>2</sup> 18,50
Piano Terreno e Primo:	m <sup>2</sup> 48,20	x	*1,00 =	m <sup>2</sup> 48,20
Portico:	m <sup>2</sup> 15,00	x	*0,50 =	m <sup>2</sup> 07,50
Area esterna:	m <sup>2</sup> 510,00	x	*0,02 =	m <sup>2</sup> 10,20
Arrotondamento:			= -m <sup>2</sup>	00,40
Somma la superficie commerciale del bene:			m <sup>2</sup>	84,00

\*Rapporto mercantile

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

Intero:	m <sup>2</sup> 84,00	x	€/m <sup>2</sup> 450,00	=	€ 37.800,00
Arrotondamento:				=	€ 200,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = € 38.000,00

\* 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:	=	€ 38.000,00
- 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:	= -€	7.600,00
- Deduzione spese pratica di regolarizzazione urbanistica:	= -€	4.000,00
- Deduzione spese ottenimento abitabilità:	= -€	1.200,00
- Deduzione spese rimessione in pristino difformità non sanabili:	= -€	200,00
<b>Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:</b>	<b>= €</b>	<b>25.000,00</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, aprile 2024

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Certificato 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. 151/2023 Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

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

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

➔ Esecutato:

