



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 132/2023

Giudice: Signora Dott. Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Esecutato:

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

RELAZIONE DI STIMA - privacy

**Appartamento con autorimessa e cantina
Borgo Salnitrrara n. 3 - PARMA (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.	5
Confini:	pagina n.	5
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	6
Condominio:	pagina n.	6
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	7
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	12
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	13
Certificazione degli impianti:	pagina n.	14
Certificazione energetica:	pagina n.	14
Valutazione:	pagina n.	14
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	16
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	18
n. 2 - Certificati di residenza e stato libero;	pagina n.	20
n. 3 - Visura + storiche al Catasto Fabbricati e planimetria:	pagina n.	21
n. 4 - Visura + storica al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	37
n. 5 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	41
n. 6 - Frontespizio titoli edilizi:	pagina n.	44



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 14 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 15.12.2023, 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. Previa iniziativa del Custode Giudiziario, per l'impossibilità di contattare l'esecutato, in data 14.02.2024, alle ore 09,30, si è eseguita la necessaria ispezione all'immobile con l'ausilio della Forza Pubblica e di falegname apriporta. La comunicazione di avvio delle operazioni peritali, inoltrata all'esecutato a mezzo Raccomandata R.R. in data 02.02.2024, è tornata allo scrivente per "compiuta giacenza". La medesima comunicazione è stata inoltrata, in pari data, a mezzo posta elettronica certificata, all'Avvocato della precedente ed al Custode Giudiziario.

(corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutato

Esecutato è il **Signor** _____ (c.f. n. _____),

Vedasi "Certificati di residenza e stato libero" (allegato con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutato

L'esecutato è di stato civile libero.

Vedasi "Certificati di residenza e stato libero" (allegato con il n. 2 fascicolato).

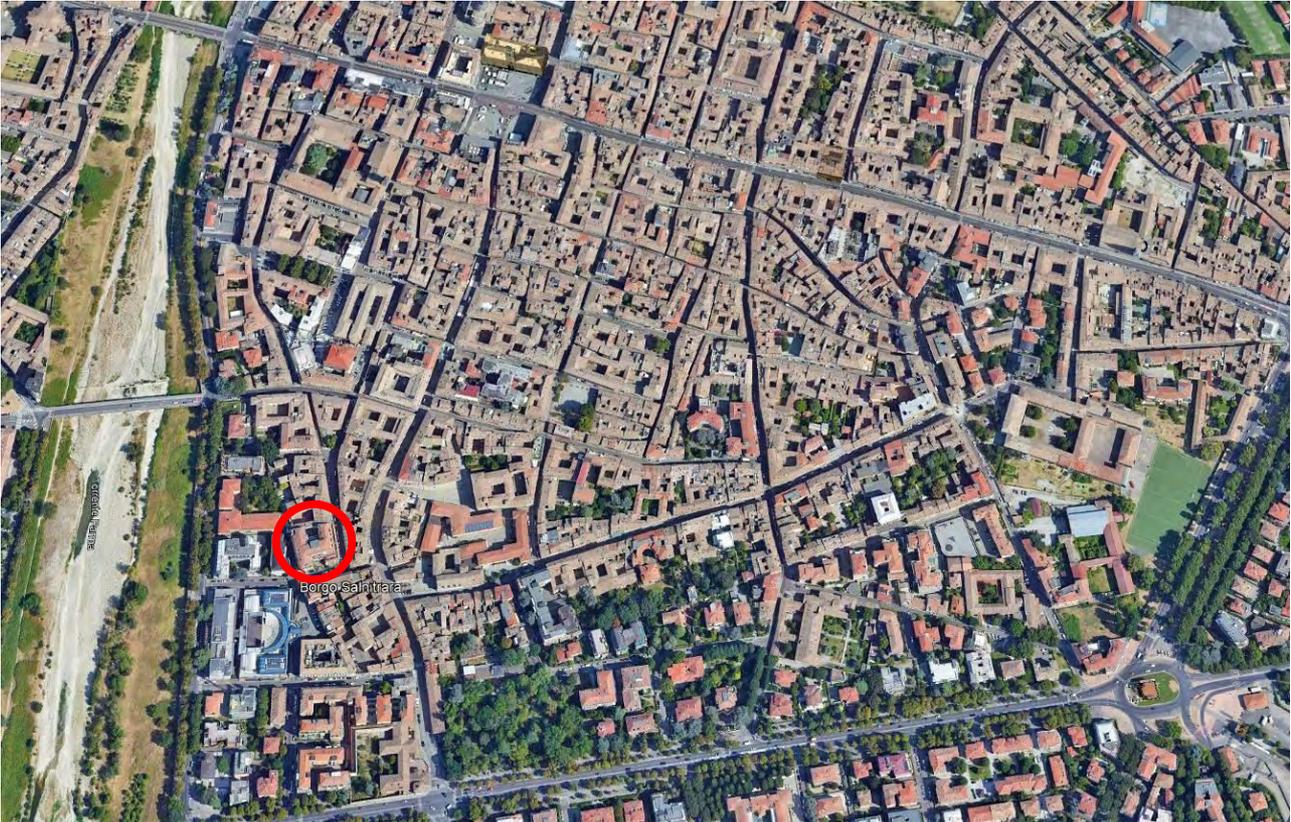
Recapiti dell'esecutato

L'esecutato non hanno fornito recapiti telefonici. L'unico recapito è quello indicato al capitolo "generalità dell'esecutato".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un appartamento al piano quinto, oltre ad autorimessa al piano seminterrato e cantina al piano interrato (meno uno), compresi in un condominio a destinazione mista abitativa/terziaria, nel centro storico del Capoluogo del Comune di Parma (PR), in Borgo Salnitrra n. 3.





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 non era abitato, ma palesemente 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

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà dell'esecutato come sopra generalizzato;

Provenienza

L'oggetto di stima è pervenuto all'esecutato, in parte per successione di _____ (che era nato a Parma il _____) apertasi il _____ e devolutasi in forza di legge in favore del figlio _____. L'indicata successione è stata dichiarata a Parma il _____ al n. _____ e trascritta a Parma il _____ ai nn. _____; atto del Notaio Bernardo Borri di Langhirano, in data _____ Repertorio n. _____, Raccolta n. _____ (trascritto a Parma _____), con il quale _____ hanno accettato espressamente l'eredità con beneficio di inventario di _____; ed in parte per successione di _____ [che era nata a Parma apertasi in Parma in data _____ e devolutasi in forza di legge in favore del _____



figlio _____, (trascritta a Parma il _____).

Estremi catastali

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

Al Catasto Fabbricati:

- Appartamento con cantina: Sezione 001, Foglio n. _____, particella n. 258 subalterno 24, categoria A/2, classe 5, consistenza 12 vani, superficie catastale totale m² 250,00, rendita € 2.503,78, Borgo Salnitrara n. 3, Piano S2-5;
- Autorimessa: Sezione 001, Foglio n. _____, particella n. 258 subalterno 45, categoria C/6, classe 4, consistenza m² 25,00, superficie catastale totale m² 27,00, rendita € 96,84, Borgo Salnitrara n. 3, Piano S1;

Vedasi visura + storica al Catasto Fabbricati e planimetria catastale ([allegato n. 3 fascicolato](#)).

Al Catasto Terreni, Sezione di Parma:

- Sedime dell'edificio ed area pertinente: Foglio n. _____, particella n. 258, ente urbano, superficie 1.860 m².

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



Confini

L'appartamento al quinto piano confina: a nord, in diversi salti, con particella catastale di altra proprietà e con vano scale comune; ad est, a prospetto, con Borgo Girolamo Cantelli; a sud, a prospetto, con Borgo Salnitrara; ad ovest, in diversi salti, con particelle catastali di altra proprietà e con vano scale comune;

L'autorimessa al piano seminterrato confina: a nord, con autorimessa di altra proprietà; ad est, con Borgo Girolamo Cantelli; a sud, con autorimessa di altra proprietà; ad ovest, con area di manovra comune;



La cantina al primo piano sottostrada confina: a nord, con cantina di altra proprietà e con corridoio comune; ad est, con corridoio comune; a sud, con cantina di altra proprietà; ad ovest, 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;
- Tutte le servitù, attive e passive, di cui agli atti di provenienza.

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

- Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo, con atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma (PR), Repertorio n. _____ del _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, in data _____ 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. 5 fascicolato).

Condominio

Il condominio è denominato "Condominio Goito" ed è amministrato da "Studio _____", con studio in Via _____ - _____

(PR), _____, e-mail: _____.

L'Amministratore ha comunicato, tramite mail, che il debito maturato dall'esecutato per gli esercizi 01.09.2021/31.08.2022 e 2022/23 è pari ad € 12.403,72 e che le spese medie annue (compreso la quota di consumo del riscaldamento) sono pari a circa € 6/6.500,00.

- I millesimi di proprietà sono pari a 41,56/1000;

L'amministratore ha comunicato che non esistono delibere per interventi di manutenzione straordinaria.

Si dedurranno prudenzialmente, in fase di stima, le spese insolte pari ad un anno.



Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito un appartamento al piano quinto, oltre ad autorimessa al piano seminterrato e cantina al piano interrato (meno uno), compresi in un condominio a destinazione mista abitativa/terziaria, elevato di cinque piani, oltre al rialzato, all'attico, al seminterrato ed all'interrato, nel centro storico del Capoluogo del Comune di Parma (PR), in Borgo Salnitrra n. 3.



Nella zona sono presenti tutti i principali servizi dedicati alla persona quali farmacie, trasporto pubblico, banche, negozi, supermercati, scuole, divertimenti ed ospedale. Nella Città di Parma, anche Capoluogo di Provincia, sono inoltre presenti l'aeroporto, la ferrovia ed il raccordo autostradale. Altimetricamente, è ubicato a circa 60 m.s.l.m..

Le strutture principali verticali, orizzontali e del tetto dell'edificio sono miste in laterizio e cemento armato; il manto di copertura è in tegole di laterizio; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; le canale di gronda ed i tubi pluviali sono in acciaio.



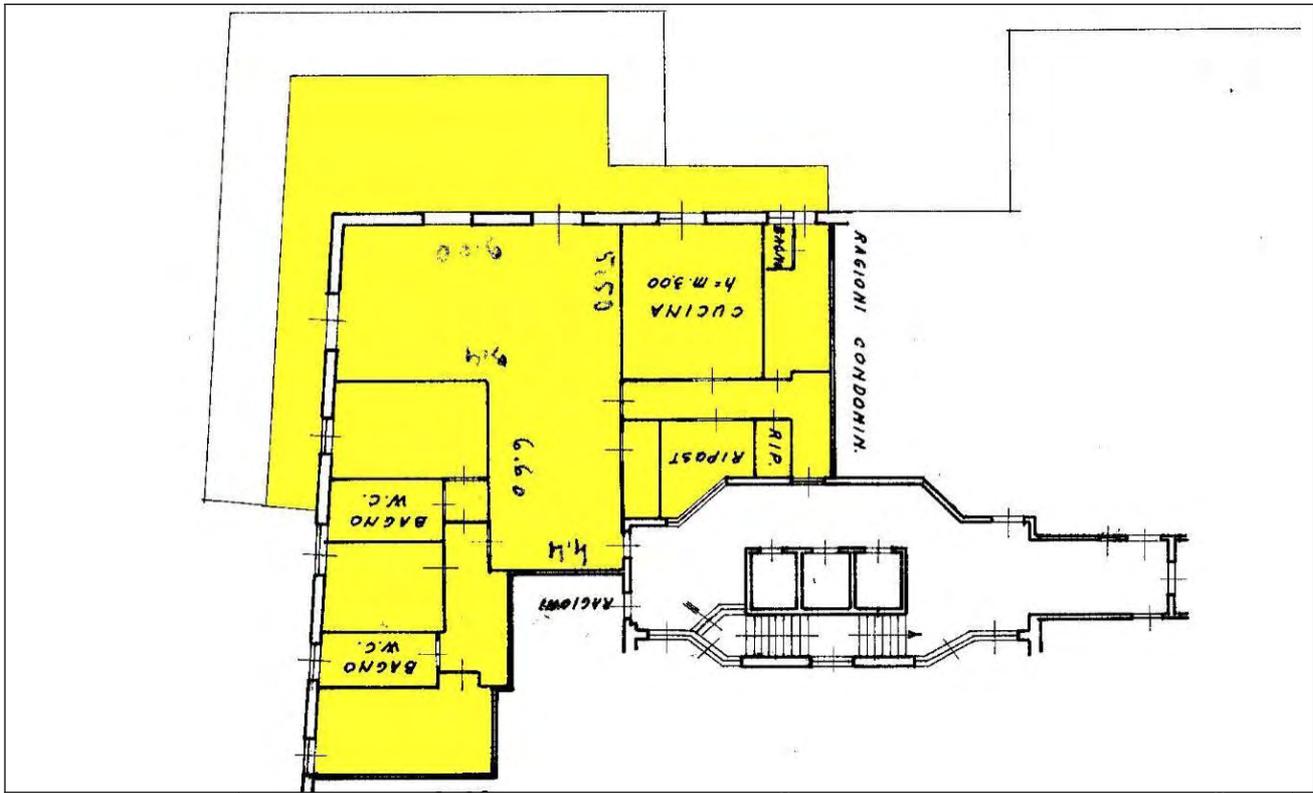
Gli apparecchi di misurazione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile sono ubicati negli spazi comuni al piano primo interrato. Quello del gas metano di rete è all'interno dell'appartamento.



Il Condominio ha il riscaldamento in comune, è dotato di tre ascensori ed ha il servizio di portierato (non si conoscono i tempi del servizio).



L'oggetto di stima ha mantenuto le principali caratteristiche costruttive dell'epoca della sua edificazione (1964/65), tranne che per i due bagni principali, recentemente rifatti. Al momento del sopralluogo era in buono stato di conservazione e manutenzione ed è così composto: Appartamento al piano quinto con due ingressi: un soggiorno, una cucina, due corridoi, due ripostigli, un locale lavanderia, tre bagni, un altro vano, tre camere ed un'ampia terrazza.





L'appartamento è completo di tutti gli impianti (luce, acqua, telefono 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 laccate; la pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in legno.





Bagno:



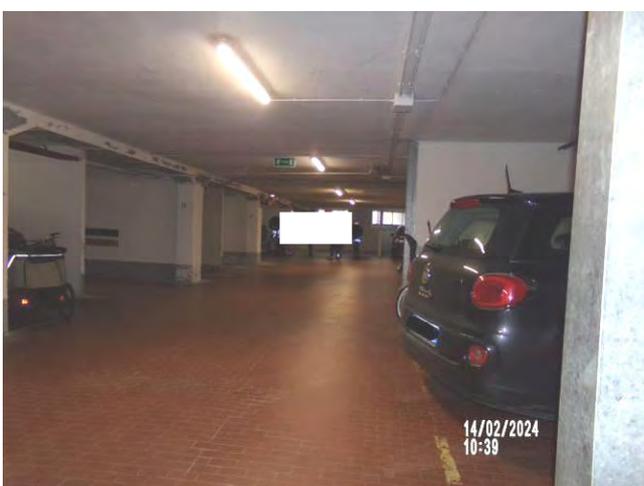
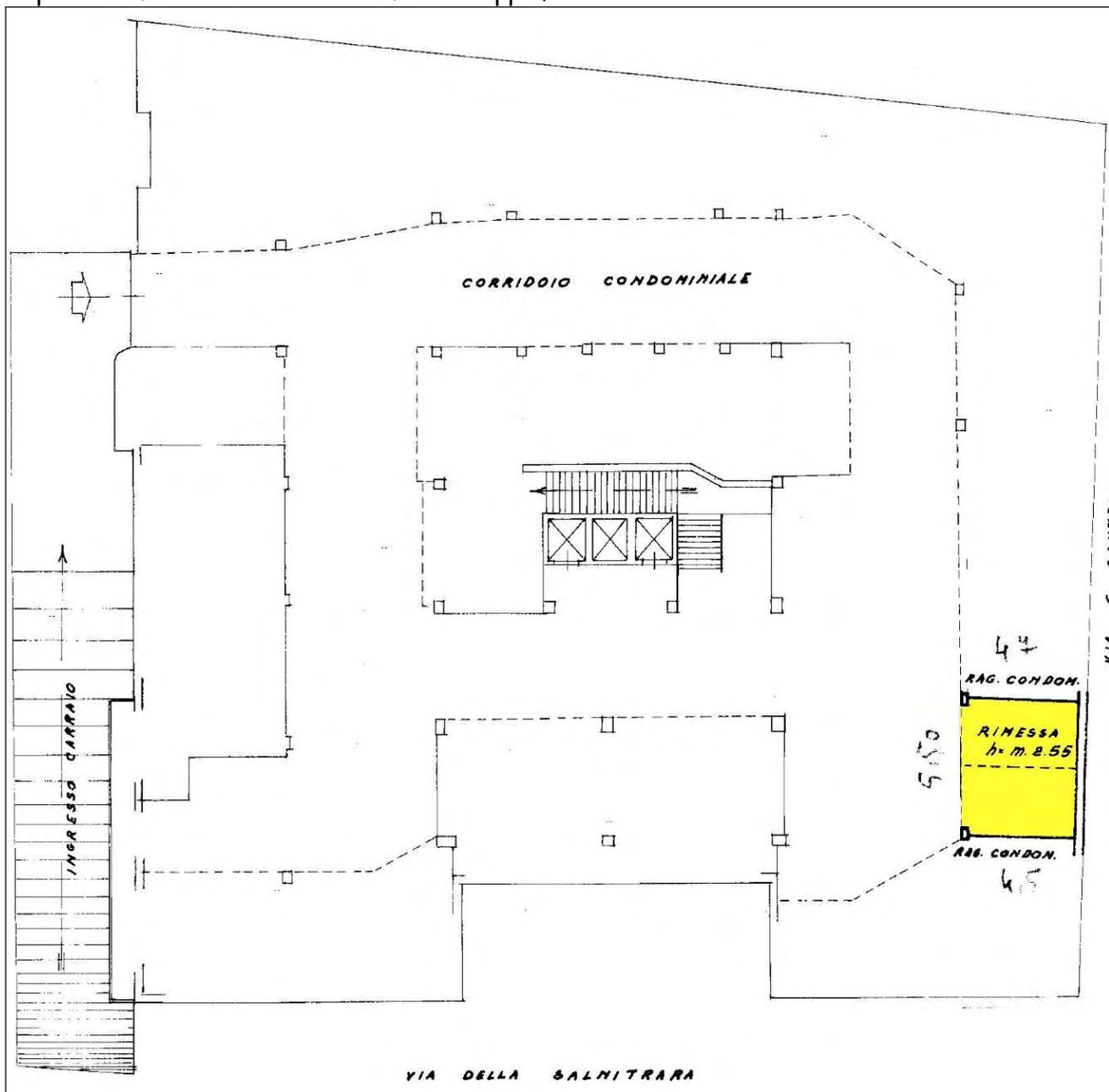
Bagno:



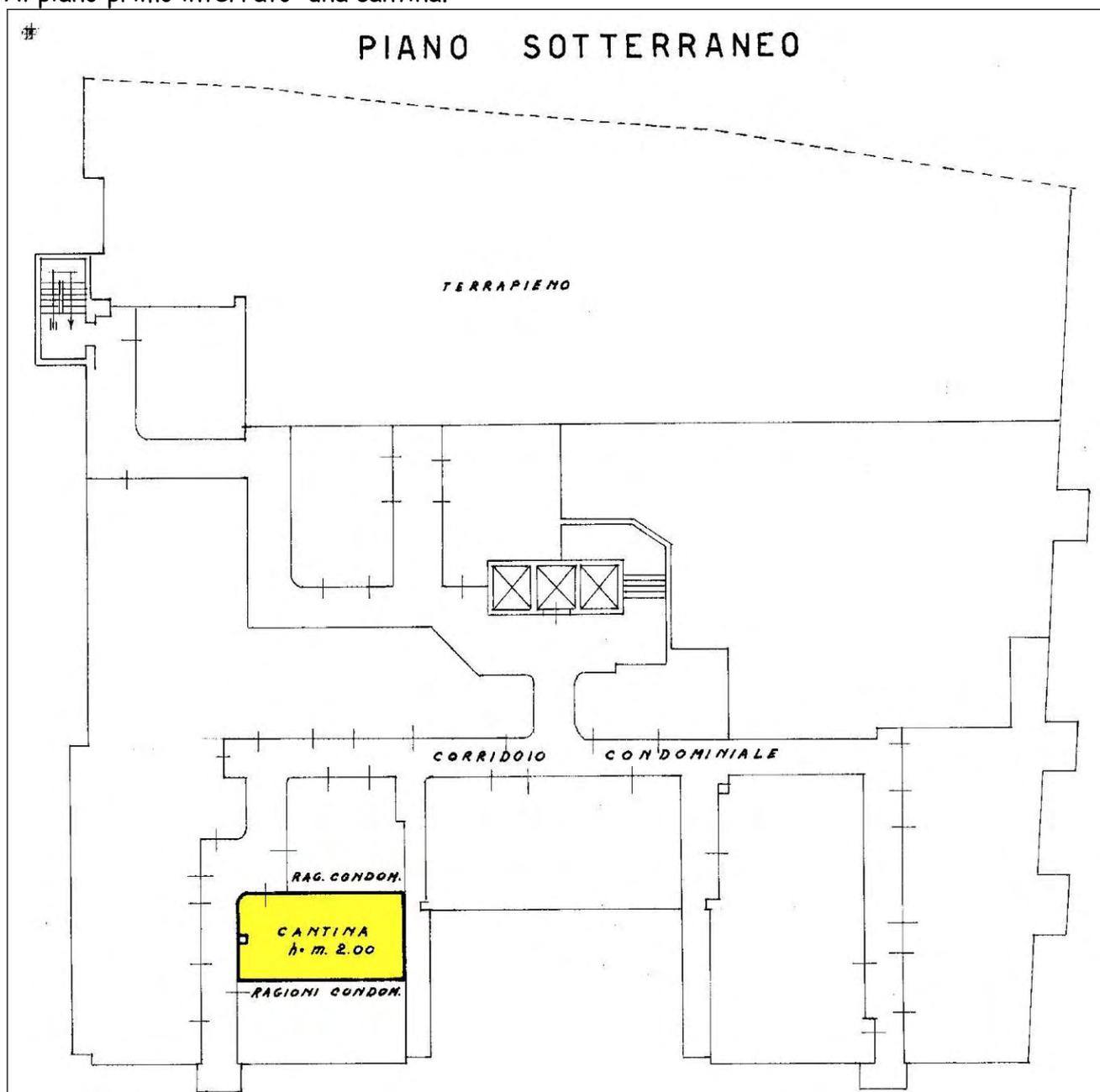
Bagno:



Al piano seminterrato: un'autorimessa doppia;



Al piano primo interrato: una cantina.



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 Parma (PR):

1. Licenza Edilizia n. _____, in data _____, avente ad oggetto "la costruzione di fabbricato civile";
2. Licenza Edilizia n. _____, in data _____, avente ad oggetto "le varianti interne alla licenza n. _____";
3. Autorizzazione di abitabilità n. _____ in data _____;

(allegati frontespizio con il n. 6 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni della Variante n. 389/1.966, si riscontrano le seguenti situazioni:

1. Al Piano quinto (appartamento), difformità dovute a diversa distribuzione degli spazi interni e diverso numero e collocazione delle finestre perimetrali;
2. Al Piano Seminterrato (autorimesse), nessuna difformità;
3. Al Piano Primo Interrato (cantina), difformità dovute ad una diversa forma della cantina.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita per immobile costruito prima del 01.09.1967.

Si aggiunge che:

- la Regione Emilia Romagna, con risposta scritta 03.03.2015 ad interrogazione n. 271, ha fornito precisazioni in merito alle tolleranze esecutive dell'epoca costruttiva ed all'irrilevanza, ai fini della conformità urbanistica, di alcune casistiche di difformità;
- la L. R. n. 12/2017 del 23.06.2017 ha inquadrato nelle "tolleranze costruttive" la diversa collocazione di porte interne, tramezzature, impianti tecnologici, ecc.", ed ha anche ritenuto influenti quelle difformità che nel passato sono state considerate irrilevanti, in particolare: difformità accertate espressamente in atti comunali di epoche passate (abitabilità n. 62 del 20.04.1966) che non hanno dato luogo a formali contestazioni come abusive o al diniego del rilascio dell'abitabilità e che per questo hanno fatto sorgere negli attuali proprietari l'affidamento circa la loro regolarità.

Prudenzialmente, si dedurrà, in fase di stima, l'onere economico per "regolarizzare", anche se non necessario ai fini della commerciabilità, le difformità sopra rilevate.

Conformità catastale.

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto dei luoghi durante il sopralluogo, si attesta che queste corrispondono e che altre 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, 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 Parma, secondo semestre 2023, zona centrale. Valore minimo, poiché in stato normale anziché ottimo, per abitazioni signorili in stato ottimo:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2150	2450
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1750
Abitazioni signorili	OTTIMO	3100	4300

Valore: €/m² 3.100,00



- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Trilocale....* €/m² 3.727,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

Trilocale buono stato, quarto piano, Centro Storico, Parma

3 locali 110 m² 2 bagni

No Ascensore Parzialmente Arr. Cantina

Valore: €/m² 3.541,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Trilocale....* €/m² 4.150,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

Appartamento ottimo stato, Centro Storico, Parma

5+ locali 253 m² 3 bagni

Ascensore Lusso

Valore: €/m² 3.943,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Bilocale....* €/m² 3.256,00, ridotto del 5 per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

Appartamento Borgo Retto, Centro Storico, Parma

5+ locali 195 m² 3 bagni

No Ascensore Parzialmente Arr. Cantina

Valore: €/m² 3.094,00

- Media prezzo = €/m² 3.494,00 ridotto ad €/m² 2.900,00, in funzione dell'enorme superficie.

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):

Appartamento:

Soggiorno:	m ²	81,50	Camera:	m ²	20,10
Cucina:	m ²	20,50	Corridoio:	m ²	10,00
Vano, camera:	m ²	10,70	Bagno:	m ²	07,10
Bagnetto:	m ²	01,60	Camera:	m ²	10,80
Corridoio:	m ²	11,80	Bagno:	m ²	06,10
Ripostiglio:	m ²	03,10	Camera:	m ²	18,90
Lavanderia:	m ²	10,30	Terrazza:	m ²	75,00
Ripostiglio:	m ²	03,20			

Piano Seminterrato:

Piano Primo sottostrada:

Autorimessa:	m ²	27,80	Cantina:	m ²	21,40
--------------	----------------	-------	----------	----------------	-------



- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Piano quinto (appartamento):	m^2 250,00 x *1,00 = m^2 250,00
Piano quinto (terrazza):	m^2 80,00 x *0,25 = m^2 20,00
Piano Seminterrato (autorimessa):	m^2 29,70 x *0,60 = m^2 17,80
Piano Primo Sottotrada (cantina):	m^2 22,40 x *0,25 = m^2 05,60
Arrotondamento:	= - m^2 03,40
Somma la superficie commerciale del bene:	m^2 290,00

*Rapporto mercantile

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

Intero:	m^2 290,00 x €/m ² 2.900,00 = € 841.000,00
Arrotondamento:	= -€ 1.000,00
Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima:	= € 840.000,00

* 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:	= € 840.000,00
- 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:	= -€ 168.000,00
- Deduzione pratica di regolarizzazione urbanistica:	= -€ 5.000,00
- Deduzione spese condominiali insolite ultimo anno:	= -€ 7.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:	= € 660.000,00

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, aprile 2024

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Certificati di residenza e di stato libero;
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. Ispezione ipotecaria;
6. Frontespizio titoli edilizi;

