

Geometra Valerio Caraffini
- studio tecnico -

~ ~ ~

Al TRIBUNALE DI PARMA
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Signor Dott. Salvatore Di Carluccio

A mezzo raccomandata R.R.

Egr. Sig.

A mezzo pec: maria.tiranti@pcert.it

Gentile Sig.a Avv. **Maria Tiranti**
Via Degli Ospizi Civili N. 2/B
43121 PARMA (PR)

A mezzo pec: franco@pec.studiomagnani.it

Egr. Sig. Avv. **Franco Magnani**
Borgo Antini n. 3
43121 PARMA (PR)

A mezzo pec: franco@pec.studiomagnani.it

Egr. Sig. Avv. **Franco Magnani**
Borgo Antini n. 3
43121 PARMA (PR)

A mezzo pec: avvmargheritaFerrari@pec.giuffre.it

Gentile Sig.a Avv. **Margherita Ferrari**
Borgo Salnitrara n. 6
43121 PARMA (PR)

A mezzo pec: avvfedericamagri@pec.giuffre.it

Gentile Sig.a Avv. **Federica Magri**
Strada Farini n. 76
43121 PARMA (PR)

A mezzo pec: lenti.alberto@ordineavvocaticp.it

Egr. Sig. Avv. **Alberto Lenti**
Via P. Giordani n. 8
29121 PIACENZA (PC)

A mezzo pec: avvgiacomovoltattorni@pec.giuffre.it

Egr. Avv. **Giacomo Voltattorni**
Piazzale Boito n. 3
43121 PARMA (PR)

A mezzo pec:

Spett.le

Oggetto: Tribunale di Parma. Espropriazione immobiliare post L. 80 R.G.E. n. 354/2009.
Disposto dell'Art. n. 568, Artt. 161 e 173 bis, disp. att. c.p.c. dopo il D.L. n. 83/2015
coordinato con la Legge di conversione n. 132, 06.08.2015 – Compatibilità della stima.

Creditore procedente:

con il Sig. Avvocato Franco Magnani;

Intervenuti:

con il Sig. Avvocato Franco Magnani;

con la Signora Avvocato Margherita Ferrari;

con la Signora Avvocato Federica Magri;

con il Signor Avvocato Alberto Lenti;

con il Signor Avvocato Giacomo Voltattorni;

Via Garibaldi n. 17, 43017 San Secondo Parmense – Tel. 0521872269, Fax: 0521371568
C.F. CRFVLR58516G337D - P.I. 00596780346 – Mail: valeriocaraffini@gmail.com – Pec: valerio.caraffini@geopec.it
Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma n. 1.790, Albo C.T.U. Tribunale di Parma n. 239



Debitore:

con la Signora Avvocato Maria Tiranti;

Dirigo la presente, quale incaricato con provvedimento del Sig. Giudice Dott. Salvatore Di Carluccio in data 14.07.2017, al riguardo degli esiti scaturiti all'udienza tenutasi in pari data in merito alla compatibilità della stima, redatta da precedente perito, con i disposti dell'Art. 568 del D.L. n. 83/2015 pubblicato in G.U. il 27 giugno, oltre a rispondere sulla congruità del prezzo dell'ultima asta.

Al proposito esprimo di seguito sinteticamente le seguenti precisazioni:

⇒ Sul calcolo della superficie calpestabile dell'immobile: dati non esposti in relazione;

Si procede di seguito nell'elencazione delle superfici calpestabili di tutti i locali compresi nel compendio immobiliare oggetto di esecuzione, riferendo che queste, rispetto alla realtà, potrebbero subire modestissime variazioni. Infatti, durante il sopralluogo, non si è riusciti a rilevare puntualmente gli interni poiché inaccessibili. Si sono eseguite le misurazioni esterne degli immobili, rapportando poi quelle ricavate dai disegni contenuti nel fascicolo, a quelle reali.

Eseguiti alcuni accessi all'immobile e contattato più volte telefonicamente l'esecutato, senza nessun esito, si è ritenuto di procedere come sopra per non gravare la procedura delle spese per artigiano apriorita.

Piano Terreno:

A) Deposito:	m ²	36,10;
B) Laboratorio:	m ²	154,80;
C) Centrale Termica:	m ²	04,10;
D) Ripostiglio:	m ²	05,20;
E) Esposizione:	m ²	138,20;
F) W.c.:	m ²	01,50;
G) Doccia:	m ²	01,50;
H) Spogliatoio:	m ²	06,50;
I) Esposizione - vendita:	m ²	200,30;
J) Ufficio:	m ²	15,70;
K) Ufficio:	m ²	24,40;
L) Antibagno:	m ²	5,00;
M) Anti w.c. – uffici:	m ²	02,40;
N) W.c. – uffici:	m ²	02,00;
O) Anti w.c. – uffici:	m ²	01,40;
P) W.c. – uffici:	m ²	01,40;
Q) Garage:	m ²	133,20;

Piano Primo:

A) Esposizione:	m ²	10,50;
B) Esposizione:	m ²	07,10;
C) Corridoio:	m ²	23,30;
D) Ufficio:	m ²	17,60;
E) Camera:	m ²	23,40;
F) Ripostiglio:	m ²	05,60;
G) Cucina:	m ²	12,70;
H) Soggiorno:	m ²	06,50;
I) Bagno:	m ²	03,50;
J) Camera:	m ²	07,20;



Piano secondo:

- A) Camera: m² 07,20;
 B) Camera: m² 07,20;

- ⇒ Sul valore attribuito al m² della superficie commerciale: dato già esposto in relazione;
- ⇒ Sull'esposizione degli adeguamenti e delle correzioni di stima: dati già esposti in relazione;
- ⇒ Sulla riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: percentuale di riduzione già applicata in relazione;
- ⇒ Sugli oneri di regolarizzazione urbanistica: dal valore finale dell'immobile il perito ha decurtato gli oneri (presentazione pratica sanatoria, oblazioni e pratica catastale di aggiornamento) per ricondurre gli immobili a regolarità urbanistica;
- ⇒ Sullo stato d'uso e di manutenzione: dato già esposto in relazione;
- ⇒ Sullo stato di possesso: gli immobili sono stati dichiarati locati. Ora l'immobile è abbandonato;

La risposta all'istanza relativa alla "congruità dell'ultimo prezzo d'asta con il valore attuale del bene" è molto difficile se non quasi impossibile. Il prezzo dell'ultima asta andata deserta (€ 209.000,00), rispetto al valore attuale del bene, è **poco congruo, poiché, a giudizio di chi scrive, è da ritenersi scarso.**

Questa affermazione potrebbe sembrare contrastante, perché se ad oggi nessuno ha acquistato il bene di cui stiamo trattando, vuol dire che i potenziali acquirenti hanno ritenuto tale prezzo troppo elevato, oppure che, per questo immobile, pur avendo un prezzo molto appetibile, non c'è assolutamente richiesta. E' probabilmente quest'ultima ipotesi la più concreta.

Per concludere, al fine di aggiungere elementi valutativi sull'argomento, si riporta una sintesi sulla definizione di "valore di mercato di un bene", sull'andamento del mercato degli immobili" e sui "prezzi di aggiudicazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare posti in vendita forzosamente all'asta".

- ⇒ Definizione del valore di mercato di un bene (da linee guida ABI e TECNOBORSA):
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.
- ⇒ Andamento del mercato degli immobili:
 I più accreditati enti osservatori dell'andamento del mercato immobiliare riscontrano una flessione dei prezzi di vendita di circa il 30% dal 2009 al 2016 ed un ulteriore calo di circa un punto percentuale nel periodo 2016-2017.
 Dalla pubblicazione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) – Andamento del mercato immobiliare, si riporta:
Nel 2009, mentre le compravendite alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari. Nel 1° semestre 2012, una forte contrazione delle compravendite, che riduce gli scambi di quasi un quarto rispetto al 2011, si riflette prezzi con un primo segno di deciso ribasso. Seguono semestri negativi sia per le compravendite sia per i prezzi fino al 2014, anno in cui gli scambi di abitazioni tornano a risalire. Nel 2015 il balzo delle compravendite del secondo semestre si riflette sul livello prezzi che, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimane sostanzialmente stabile. Nel primo semestre del 2016, a fronte di un decisione rialzo delle compravendite di abitazioni i prezzi hanno subito nuovamente un calo che raggiunge quasi il punto percentuale.
- ⇒ Prezzi di aggiudicazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare posti in vendita forzosamente all'asta:
 Questo tipo di vendita di beni immobili è molto atipico ed i prezzi di aggiudicazione dei beni non rispecchiano mai quelli che derivano da una "normale" transazione fra soggetti (compratore e venditore) che volontariamente iniziano un negoziato per giungere ad un accordo di compravendita, infatti, dal sito dell'IVG, si può rilevare:



- a) R.G.E. n. 13/2013 - Piena proprietà di appartamento e pertinenze in Sissa Trecasali (PR):
Valore di mercato € 65.000,00; Valore di trasferimento forzoso € 49.000,00;
Offerto in vendita all'asta il giorno 14.12.2016 ad € 28.000,00;
- b) R.G.E. n. 239/2014 - Piena proprietà di appartamento e pertinenze in Salsomaggiore T. (PR):
Valore di mercato € 64.000,00; Valore di trasferimento forzoso € 54.000,00;
Offerto in vendita all'asta il giorno 14.12.2016 ad € 30.375,00;
- c) R.G.E. n. 02755/2014 – Piena proprietà di podere agricolo in Salsomaggiore T. (PR):
Valore di mercato € 50.000,00;
Offerto in vendita all'asta il giorno 10.01.2017 ad € 10.000,00;
- d) R.G.E. n. 165/2012 – Piena proprietà di appartamento e pertinenze in Salsomaggiore T. (PR):
Valore di mercato € 85.150,00; Valore di trasferimento forzoso € 65.000,00;
Offerto in vendita all'asta il giorno 18.01.2017 ad € 29.000,00;
- e) R.G.E. n. 147/2012 – Piena proprietà di complesso immobiliare (appartamento, magazzino, autorimesse) in Parma (PR), Località Martorano:
Valore di mercato € 808.000,00; Valore di trasferimento forzoso € 615.000,00;
Offerto in vendita all'asta il giorno 18.01.2017 ad € 309.000,00;
- f) R.G.E. n. 313/2014 – Piena proprietà di complesso ex colonico composto da fabbricato principale, fabbricati e terreno in Parma (PR):
Valore di mercato € 427.000,00; Valore di trasferimento forzoso € 363.000,00;
Offerto in vendita all'asta il giorno 25.01.2017 ad € 204.187,50;
- g) R.G.E. n. 99/2011 – Piena proprietà di fabbricato d'abitazione di mq. 839,95 denominato "Villa Alta" in Noceto (PR):
Valore di mercato € 1.390.000,00; Valore di trasferimento forzoso € 1.112.000,00;
Offerto in vendita all'asta il giorno 15.03.2017 ad € 499.000,00;

Resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori adempimenti e porgo distinti saluti.

San Secondo P.se, 23.10.2017



Valerio Caraffini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Valerio Caraffini".

www.ivgparma.it



