



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 28/2023

GIUDICE DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. PAOLO SCARPA

con studio in Parma, Strada della Repubblica n. 58

Tel. 348 7060212

Pec: paolo.scarpa@ingpec.eu

Conferimento di incarico in data 03.03.2023

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 22.03.2023

SOPRALLUOGO: 22.03.2023

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO



Sono stati sottoposti a pignoramento i beni siti nel Comune di Langhirano (PR), località Langhirano in via Gramsci n. 15 :

- Appartamento al piano T-1 censito al Catasto fabbricati di Langhirano al foglio 41 particella 501 sub 22, Cat A/2 Rendita: Euro 542,28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,0 vani
Dati di superficie: Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte c): 97 mq;
- Autorimessa al piano T censita al Catasto fabbricati di Langhirano al foglio 41 particella 501 sub 9 Dati di classamento: Rendita: Euro 34,65, Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 11 mq Dati di superficie: Totale: 11 mq;
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di LANGHIRANO (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501.

2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

X C'è corrispondenza.

3. STORIA CATASTALE DEI BENI:

Gli immobili oggetto della procedura sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Noceto come segue:

Appartamento al piano T-1 censito al Catasto fabbricati di Langhirano al foglio 41 particella 501 sub 22, Cat A/2 Rendita: Euro 542,28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,0 vani Dati di superficie: Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte c): 97 mq

- Dati identificativi dall'impianto Immobile attuale Comune di LANGHIRANO (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501 Subalterno 22 (Impianto meccanografico del 30/06/1987)
- dal 25/10/1984 al 25/10/1984 antecedente l'impianto meccanografico Immobile attuale Comune di LANGHIRANO (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501 Subalterno 22 VIA CANETTI GINO Piano T – 1 Partita: 1865



- dal 25/10/1984 al 25/08/2020 Immobile attuale Comune di LANGHIRANO (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501 Subalterno 22 VIA Gino Canetti Piano T - 1 Partita: 1003555: VARIAZIONE del 25/10/1984 in atti dal 18/06/1999 ACCERTAMENTO DEL 16.6.99 (n. 6910/1984)
- dal 25/08/2020 Immobile attuale Comune di Langhirano (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501 Subalterno 22 VIA ANTONIO GRAMSCI n. 15 Piano T – 1
- Tale ultima variazione di aggiornamento deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2020 Pratica n. PR0053340 in atti dal 25/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28822.1/2020).

Autorimessa al piano T censita al Catasto fabbricati di Langhirano al foglio 41 particella 501 sub 9
 Dati di classamento: Rendita: Euro 34,65, Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 11 mq
 Dati di superficie: Totale: 11 m2

- dal 25/10/1984 al 25/10/1984 antecedente l'impianto meccanografico Immobile attuale Comune di LANGHIRANO (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501 Subalterno 9 VIA CANETTI GINO Piano T Partita: 1865
- dal 25/10/1984 al 25/08/2020 Immobile attuale Comune di LANGHIRANO (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501 Subalterno 9 VIA GINO CANETTI Piano T Partita: 1003555
- dal 25/08/2020 Immobile attuale Comune di LANGHIRANO (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501 Subalterno 9 VIA ANTONIO GRAMSCI n. 15 Piano T
- Tale ultima variazione deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2020 Pratica n. PR0053326 in atti dal 25/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28808.1/2020).

3. SITUAZIONE INTESTATARI:

Gli immobili oggetto della procedura sono di proprietà dell'esecutata, per la quota di 1000/1000.

5. SUDDIVISIONE IN LOTTI



Si individua un unico lotto che comprende appartamento e autorimessa, ritenendo che l'autorimessa, pure catastalmente indipendente, costituisca accessorio dell'appartamento che ne favorisce anche la appetibilità commerciale.

III

LOTTO 1 – LOTTO UNICO

(QUOTA DI 1000/1000 DI APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA)

BENI IN COMUNE DI LANGHIRANO (Provincia di Parma)

LOCALITA' LANGHIRANO VIA GRAMSCI 15

APPARTAMENTO AL PIANO 1 CON CANTINA AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: Complessiva proprietà, quota di 1000/1000.

Indirizzo: Via Gramsci n. 15 Langhirano (PR).

Tipologia: quota di 1000/ 1000 di appartamento al Piano 1, con cantina al Piano Terra e autorimessa sita al Piano Terra di complesso edilizio condominiale edificato nel 1984.

Gli immobili sono facenti parte del complesso condominiale denominato "Le Logge" sito in Langhirano (Pr) con Accesso dalla via Antonio Gramsci (Gia' Via Gino Canetti) N. 15, e precisamente appartamento posto al primo piano della scala b, composto da sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi, con annessi tre locali ad uso cantina tra loro contigui al piano terra, per complessivi sei (6) vani catastali; b) locale ad uso autorimessa posto al piano terra, di pertinenza dell'indicato appartamento.

Superficie commerciale:



Appartamento mq 104

Autorimessa mq 13.

Estremi Catastali

- Appartamento al piano T-1 censito al Catasto fabbricati di Langhirano al foglio 41 particella 501 sub 22, Cat A/2 Rendita: Euro 542,28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,0 vani
Dati di superficie: Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte c): 97 mq.
- Autorimessa al piano T censita al Catasto fabbricati di Langhirano al foglio 41 particella 501 sub 9 Dati di classamento: Rendita: Euro 34,65, Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 11 mq Dati di superficie: Totale: 11 Mq.
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di LANGHIRANO (E438) (PR) Foglio 41 Particella 501.

Confini

L'appartamento confina, a diversa quota, con: a nord beni di proprietà S e/o eventuali aventi causa, ad est vano scala condominiale e beni di proprietà e/o eventuali aventi causa ed a sud e ad ovest area condominiale, salvo altri.

Le cantine confinano con: a nord beni di proprietà' e/o eventuali rispettivi aventi causa e autorimessa in oggetto, ad est autorimessa in oggetto e beni di proprietà' e/o eventuali rispettivi aventi causa, a sud area condominiale ed a salto locale condominiale adibito a lavanderia-stenditoio e ad ovest detto locale condominiale e corridoio condominiale, salvo altri.

L'autorimessa confina a nord vano scala condominiale, ad est area condominiale, a sud cantine in oggetto e ad ovest cantine in oggetto e beni di proprietà e/o eventuali rispettivi aventi causa, salvo altri.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione



Gli immobili sono collocati in un complesso condominiale edificato nel 1984 in Langhirano, a poca distanza dal centro del paese, in area leggermente acclive.

Via Gramsci è una strada tranquilla, non soggetta a traffico veicolare di attraversamento.

A poche centinaia di metri, sulla vicina Via Fanti d'Italia sono le principali attività commerciali di Langhirano. La zona risulta bene servita dai mezzi pubblici. Il complesso edilizio data agli anni ottanta e comprende un complesso di appartamenti, residenze, con autorimesse e parti comuni.

Servito da mezzi Pubblici.

3.2 Caratteristiche del complesso condominiale in cui è sita l'unità immobiliare

Il complesso condominiale è un ampio complesso condominiale a uso residenziale, con caratteristiche costruttive orientate a una edilizia moderna e ricercata tipica degli anni ottanta del secolo ventesimo.

La sua collocazione è su Via Gramsci, tranquilla via tra la via principale di Langhirano, via Fanti d'Italia e la tangenziale, immediatamente a monte.

Si produce qui la foto aerea con la localizzazione dell'immobile condominiale.



Le parti comuni e le aree cortilizie sono in buono stato di manutenzione.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da un disegno architettonico moderno orientato a semplicità compositiva, con superfici squadrate, intonacate, interrotte dalle bucaure per i vani finestra, assenza sostanziale di decorazioni, prospetti con portali ad arco leggermente arquato, parapetti in ferro con griglie e barre incrociate.

Il progetto architettonico del fabbricato del 1981 fu prodotto dall'Architetto Haig Uluhogian, che aveva il proprio Atelier di architettura in Parma, scomparso prematuramente nell'anno 2016.

Le coperture sono a falde inclinate, senza cornicioni in aggetto. Lattonerie in lamiera preverniciata.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati, I parapetti sono in ferro.

Le aree cortilizie interne sono caratterizzate dalla presenza di passerelle che conferiscono carattere compositivo anche alle aree residuali del complesso immobiliare.

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra, oltre a un Piano Terra, parzialmente interrato (tuttavia catastalmente viene definito PT) su cui sono collocate le cantine, i garage e i locali tecnici.

3.3 Descrizione dettagliata delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva

L'autorimessa oggetto della presente perizia di stima è al piano terra dell'edificio condominiale.

Presenta dimensioni interne di circa m 3 per m 4,45, h circa m 2,50, con porta in ferro basculante, pavimento in cemento, soffitto a predalles.

La cantine sono tre, le due principali oltre a un disimpegno privato, con h circa m 2,50 pavimento in gres porcellanato, soffitto a predalles, porte in ferro, finestrelle 80 x 45 cm, pareti intonacate, con vaste tracce di infiltrazioni di acqua dal muro perimetrale con distacchi di tinteggio e intonaco, anche a soffitto (vedi foto nella Relazione fotografica allegata).



La cantina più grande misura circa m 6.60 x m 4,60, la più piccola circa m 1,58 x m 4.80, oltre a disimpegno privato.

L'appartamento ha altezza interna di circa m 2,70, soffitto piano, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, finestre e porte finestre in alluminio a doppio vetro, ma non taglio termico, con tapparelle in PVC e zanzariere, è articolato come segue.

- Soggiorno misura circa m 4,88 per m 5.90, prospetta direttamente sull'ingresso con porta blindata e sulla terrazza grande. Presenta pavimento in piastrelle tipo cotto 25 x 25.
- La cucina che misura circa m 3,05 x m 3,66, prospetta su un balcone verso strada, presenta pavimento tipo cotto 25 x 25 cm e rivestimento ceramico sino a m 1,60.
- Le due camere da letto, che misurano rispettivamente m 3.80 x m 3,66 (matrimoniale) e m. 2,97 x m 3,66 (singola), presentano pavimento in lamparquet.
- Il bagno che ha misura di circa m 1.85 x m 2.65, presenta pavimento in piastrelle tipo gres, 20 x 20 cm, rivestimento in piastrelle sino a m 1,60, sanitari ceramici, rubinetteria in acciaio cromato.
- Il balcone piccolo misura circa m 5.07 x m 1.13 e presenta pavimento in gres porcellanato.
- La terrazza grande, parzialmente coperta, misura circa m 5 per m 3,67 a presenta pavimento in gres porcellanato.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano Chaffetaux et Maury modello "Centora", non a condensazione, con impianto a termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è in traccia.

3.4 Dati dell'Amministratore e spese condominiali

Il Condominio si chiama "Condominio Le Logge".

Per l'immobile condominiale l' Amministratore è il Signor Gabriele Mora.

Mail studio.mora1979@gmail.com



Dalle informazioni raccolte le spese condominiali a consuntivo 2022 ammontano per gli immobili oggetto della presente perizia in Euro 1.220,00/ anno.

Non risultano insoluti, salvo il saldo delle spese condominiali dell'anno corrente.

4. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla stessa Esecutata che ha qui la propria residenza.

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati relativi agli immobili di cui alla presente perizia.

Vedi in allegato richiesta inoltrata all'AdE, sede di Parma e risposta dell'Agenzia sulla non esistenza di contratti di locazione registrati.

9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Per l'immobile condominiale, nel suo complesso, edificato nel 1984, fu rilasciato al termine dei lavori Certificato di Abitabilità dal Comune di Langhirano in data 20.07.1984.

L'immobile era stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia Comune di Langhirano n. 124/81 rilasciata dal Comune in data 11 gennaio 1982
- Concessione Edilizia Comune di Langhirano 100/82 rilasciata in data (Variante alla CE 124/81) rilasciata in data 16 agosto 1982;
- Concessione Edilizia Comune di Langhirano 91/83 rilasciata in data (Variante finale alla CE 124/81 e alla successiva CE 100/82) rilasciata in data 29 febbraio 1984.



Effettuato accesso all'Archivio edile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Langhirano, visitato l'immobile le sue parti comuni, visti i progetti e i disegni di cui ai titoli edilizi sopra elencati, in particolare l'ultima variante edilizia, la CE 91/83, precisato che il Comune di Langhirano, su esplicita richiesta del sottoscritto ES ha fornito solo la documentazione sopra elencata, si rileva quanto segue:

- L'appartamento e gli accessori risultano sostanzialmente conformi ai titoli presentati, nonché alle planimetrie catastali, salvo una lieve differenza di spessore dei muri esterni, a seguito della esecuzione di cappotto esterno e salvo la presenza di un cassonetto in muratura nel locale cucina avente dimensioni di 40 x 28 cm, vano tecnico per canne fumarie e impianti.
- Le parti comuni appaiono, limitatamente a quanto è stato possibile visitare e rilevare (le parti esterne) sostanzialmente conformi, salvo differenze di disegno dei prospetti (diverso disegno dei passaggi, degli sfondati dei balconi e altri), differenze che si ritengono di importanza non essenziale, che quindi, ad avviso dello scrivente, possono essere regolarizzate dal Condominio con specifica pratica edilizia condominiale. Si rileva anche differente spessore dei muri esterni (10 cm) a seguito esecuzione cappotto termico in alcune zone della facciata.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese condominiali ordinarie risultano per l'anno 2022 pari a Euro 1.022,00. Per le informazioni acquisite, non sono previste a breve spese condominiali ingenti

11. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Come dato di riferimento si assumono in prima ipotesi gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il II semestre del 2022).



Sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.

Il confronto con i prezzi richiesti per immobili simili nella zona dalle Agenzie Immobiliari confermano la validità delle rilevazioni-prezzi dell'Agenzia delle Entrate.

Per il Comune di Langhirano, relativamente alla zona di Langhirano capoluogo, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, è indicato per i box, stato di conservazione "normale", un valore di mercato che varia da 620 a 880 €/mq, mentre per gli appartamenti, i valori oscillano tra un minimo di Euro 950/mq e un valore massimo di Euro 1.250/mq.

Ai fini della presente stima, quali aspetti favorevoli si considerano la localizzazione, il discreto stato di conservazione, mentre come aspetti negativi la vetustà dell'immobile, che data ormai 40 anni dalla sua costruzione e, per quanto riguarda le cantine, la presenza di infiltrazioni di acqua da pareti e soffitto.

In considerazione di quanto sopra, come valore unitario di riferimento per l'appartamento si assume un valore approssimato per difetto rispetto al minimo fornito dall'Agenzia del Territorio, mentre per l'autorimessa un valore medio tra min. e max.

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici commerciali, si utilizza il metodo OMI:

- Sup. calpestabile	100%
- Sedime muri divisorii interni	100%
- Sedime muri perimetrali verso l'esterno	100%
- Sedime muri verso altre proprietà e proprietà condominiale	50 %
- Balconi e terrazze sino a 25 mq	30%
- Locali accessori non collegati direttamente alla casa	25%

Questa la tabella di calcolo superfici commerciali (con approssimazioni)

- Abitazione



<i>tipologia</i>	<i>superficie effettiva</i>	<i>indice</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Appartamento	mq 85	100%	mq 85
Terrazzi	mq 24	30 %	mq 7
Cantine	mq 50	25 %	mq 12
TOTALE	-	-	mq 104

La superficie dell'autorimessa (netta calpestabile) è pari a mq 13.

Valori unitari di stima in base ai criteri sopra descritti:

Abitazione e accessori

Euro 900,00/mq

Autorimessa

Euro 750,00/mq

Si quantificano le seguenti detrazioni:

- per sanatoria condominiale prospetti. Quota per millesimi Euro 500,00;
- per risanamento muri e riparazione infiltrazioni in cantina Euro 2.500,00;

Totale detrazioni per sanatoria e opere Euro 3.000,00.

- Abbattimento forfettario (20% del valore di stima), per eventuali vizi occulti.

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale autorimessa

Superficie commerciale autorimessa mq 13 x Euro 750,00/mq = Euro 9.750,00 che si arrotonda in Euro 10.000,00.

b) Valore commerciale appartamento con terrazze e cantine

Superficie commerciale mq 104 x Valore unitario di stima Euro 900,00/mq = Euro 93.600 che si arrotonda in Euro 93.000,00.



c) Valore totale autorimessa, più appartamento con terrazze e cantine Euro 103.000,00

b) Detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima "a") € 20.000,00

- Altre detrazioni Euro 3.000,00

Stima totale: Euro 103.000,00 - Euro 20.000,00.- Euro 3.000,00 **uguale a Euro 80.000,00 (Euro ottantamila/00)**

11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

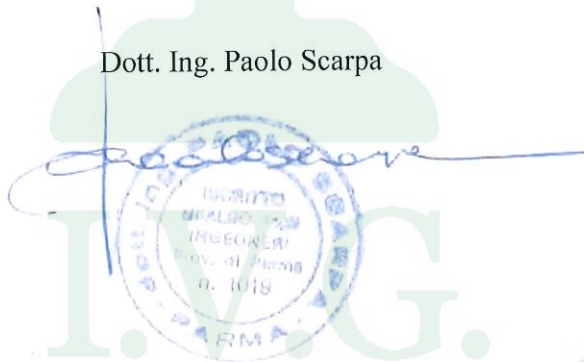
Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

Parma, 1 giugno 2023

Il Perito

Dott. Ing. Paolo Scarpa



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ISTITUTO PROFESSIONALISTICO INGEGERI", "Prov. di Parma", and "D. 1018". The signature is written over the stamp and extends to the right.

