

ARCHITETTO ALESSIA FELISA

Via Montebello, 84 43100 Parma tel. 0521.386310 e-mail alessiafelisa@studiomontebello.it
C.F.: FLSLSS68M43G337G – P. Iva: 01948640345
Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Parma n. 637



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 13/2024

GIUDICE: Dott. Salvatore di Carluccio

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessia Felisa
nominato con provvedimento in data 22/02/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il giorno 13 marzo 2024 alle ore 16,30, alla presenza del custode dell'IVG, nonché con accertamenti ipocatastali, urbanistici e quant'altro necessari per la risposta al quesito.



1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

2. RECAPITI:

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile sito in Langhirano (PR), Via Don Minzoni 11. Appartamento posto al piano secondo lato sud del fabbricato denominato "Belvedere", composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, una camera matrimoniale, un bagno, con annessa una cantina e un'autorimessa al piano terra. Sul retro della palazzina è presente un appezzamento di terreno, destinato ad orto, suddiviso fra i condomini. Quanto descritto figura censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Langhirano (PR) con i seguenti dati:

- APPARTAMENTO+CANTINA (+ ORTO): Fg. 41, Mappale 789, Sub. 7, graffato con mappale 807, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 4, piani S-2, R.C. € 361,52.
- AUTORIMESSA: Fg. 41, Mappale 789, Sub. 16, cat. C/6, Cl. 2, 11 m2, R.C. € 14,77.

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza nell'identificazione.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto unico.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'



Viene pignorato l'intero.

5. CREDITO FONDIARIO

Sussiste l'applicabilità dell'Art. 41 T.U.

III

LOTTO UNICO

BENI in Langhirano (PR), Via Don Minzoni n. 11.

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non vi sono altri comproprietari.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato: Piena proprietà per 1/1 (intero).

Indirizzo: Via Don Minzoni n. 11, loc. Langhirano (PR).

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.): appartamento con cantina, autorimessa e spazio verde esterno adibito ad orto.

Piani: seminterrato (cantina e autorimessa), terra (spazio verde/orto), secondo (residenza). Ascensore assente.

Superficie Commerciale: m² 64 circa, (al lordo dei muri esterni e verso le parti comuni e di metà muro verso altre proprietà).

Numero dei Vani: 4 catastali (residenza).

Estremi Catastali:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano:



- APPARTAMENTO+CANTINA (+ ORTO): Fg. 41, Mappale 789, Sub. 7, graffato con mappale 807, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 4, piani S-2, R.C. € 361,52.
- AUTORIMESSA: Fg. 41, Mappale 789, Sub. 16, cat. C/6, Cl. 2, 11 m2, R.C. € 14,77.

Confini dell'appartamento: l'appartamento confina a nord con vano scala condominiale e ragioni Bonapane-Rubicone o aventi causa, a sud area cortilia condominiale, ad ovest ragioni terzi.

Confini della cantina: a nord area cortilizia, ad est ragioni o aventi causa, a sud corridoio comune, ad ovest ragioni o aventi causa,

Confini dell'autorimessa: a nord vano scala e corridoio comune, ad est ragioni o aventi causa, a sud area cortilizia comune, ad ovest ragioni terzi.

Confini dell'appezzamento di terreno: a nord area cortilizia comune, ad est ragioni o aventi causa, a sud ragioni terzi, ad ovest ragioni o aventi causa.

Eventuali millesimi di Parti Comuni:

Sono enti comuni dell'Edificio quelli di cui all'art. 1117 del C.C. per le quali corrisponde una ripartizione millesimale di 65,09/1000 per le spese generali, di cui 4,74/1000 per l'autorimessa, e la quota di 28,57/1000 per il riscaldamento e la quota di 174,08/1000 per l'acqua calda sanitaria.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile: Si tratta di un appartamento posto al piano secondo sul fronte sud di una palazzina di cinque piani, di cui quattro abitativi, di 12 unità abitative denominato "Belvedere", con ingresso da via Don Minzoni al civico 11. E' realizzato in struttura intelaiata in c.a. e si sviluppa su cinque piani fuori terra, di cui quattro abitativi. E' destinato a residenza.

Precisamente: l'appartamento è sito al piano secondo, è dotato di una cantina e di una autorimessa al piano seminterrato. All'atto del sopralluogo risultava abitato dagli esecutati e dal figlio minore.

Superficie commerciale: m² 64 ca. per l'appartamento con cantina. L'autorimessa e l'appezzamento di terreno adibito ad orto vengono stimati individualmente.

Composizione interna: All'atto del sopralluogo, si entrava dal vano scala comune al piano secondo. Il piano seminterrato è destinato a cantine, autorimesse e vani tecnici. L'ingresso si apre sul corridoio di distribuzione frontalmente all'ingresso nel vano cucina. Adiacente, ad est, si apre la sala. Da cucina e sala si accede al balcone. Ad ovest dell'ingresso si trova il servizio igienico e la camera matrimoniale.

Assente l'ascensore.

Accessi: L'immobile è accessibile da un ingresso pedonale e da uno carrabile da via Don Minzoni n. 11.

Condizioni di Manutenzione: L'unità immobiliare è in un discreto stato di manutenzione, così come la palazzina che lo ospita in relazione all'età del fabbricato. Si rilevano distacchi diffusi del tinteggio sul soffitto del servizio igienico.



Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): le finiture sono di qualità medio-bassa dovuta principalmente all'età del fabbricato. Le finestre hanno il telaio in legno con vetro semplice, con serramenti esterni in PVC tonalità beige. Presenti le zanzariere. La porta d'ingresso è in legno tamburato tinta ghiaccio, così come le porte interne che presentano però partizioni vetrate.

I pavimenti interni sono in marmette di graniglia. Il servizio igienico ha rivestimenti sino ad un'altezza di 2,50 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colori differenti. Tutti gli ambienti hanno zoccolini in legno tinta noce. Alla cantina si accede dal vano scala comune.

Impianti:

- **Termico:** coevo alla costruzione dell'edificio, apparentemente a norma. Il riscaldamento è centralizzato così come la produzione di acqua calda sanitaria. Nonostante sia presente l'allaccio condominiale per l'acqua termo-sanitaria, l'u.i. è dotata di boiler elettrico per la produzione indipendente della medesima acqua, in accordo con il condominio, così come avviene anche per altre u.i.. I radiatori sono in ghisa. Le condutture sono sotto traccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- **Elettrico:** coevo alla costruzione dell'edificio, apparentemente a norma. Impianto sottotraccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- **Condizionamento:** assente.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Quanto in esame è situato in un immobile ubicato nella zona centrale dell'abitato di Langhirano, un'importante comune di circa 10.000 abitanti, sita a sud di Parma da cui dista poco più di 20 km. Si tratta di una zona urbana con realtà residenziali e produttive.

Ottima appare la dotazione dei servizi territoriali. Sufficienti risultano essere gli spazi a parcheggio pubblico nelle vicinanze.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

L'immobile è una palazzina di 12 u.i. situata nel centro dell'abitato di Langhirano. E' costituita da un blocco squadrato di forma rettangolare. Al lotto si accede da un ingresso pedonale e da uno carrabile entrambi su Via Don Minzoni.

La struttura è intelaiata in c.a.. I solai sono in latero-cemento.

Lattonomie e pluviali sono in lamiera preverniciata. I serramenti esterni sono in PVC di differenti tonalità di beige.

La recinzione perimetrale è realizzata con un basso muretto rivestito e sovrastante recinzione in ferro.

Accessi: pedonale e carrabile. L'ascensore è assente.

- **Piani:** cinque. L'edificio si eleva di quattro piani fuori terra: terra, primo, secondo, terzo oltre al piano seminterrato adibito a vani tecnici, cantine ed autorimesse.



6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo risultava abitato dai due esecutati e dal figlio minore.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

- Con atto del notaio Dott. Cantarelli Massimiliano del 20/04/2018, rep. n. 25185/10219, trascritto a Parma il 14/05/2018 al n. **6320** del reg. part., i

acquistavano la piena proprietà dell'immobile dalla

ciascuno per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ quota di piena.

diventano proprietarie per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per certificato di denunciata successione registrato all'ufficio del registro di Parma in data 13/04/2017 al n. 1100/9990/17 trascritto in data 29/09/2017 ai nn. 17616/12582 in morte di _____ deceduto in data 30/12/2016. Eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta in data 14/05/2018 ai nn. 8846/6319.

diventano proprietarie per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per certificato di denunciata successione registrato all'ufficio del registro di Parma in data 06/05/2013 al n. 1748/9990/13, trascritto in data 22/12/2014 ai nn. 20994/15847 in morte di _____ deceduta in data 13/02/2013. Eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta in data 14/05/2018 ai nn. 8845/6318.

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, acquistavano la piena proprietà dell'immobile con atto del notaio Dott. Armando Trasatti di Medesano (PR) rep. n. 55 del 07/02/1979, trascritto a Parma in data 12/02/1979 al n. 1611 del reg. part.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.

Nessuno.

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



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto del Dott. Cantarelli Massimiliano di Parma rep. n. 25186/10220, redatto in data 20/04/2018, a favore di _____ per un importo di € 126.000,00 della durata di anni 25, a garanzia di un mutuo di € 63.000,00. Iscritta a Parma il 14/05/2018 al n. **1305** del reg. part. Contro _____ per la quota di piena proprietà. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.
- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia, in data 16/12/2021 rep. n. 69, trascritto a Reggio Emilia, in data 14/02/2022 al n. **2095** del reg. part., a favore di _____ per la quota di 1/2. delle unità immobiliari in oggetto.
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Parma in data 07/02/2024 al n. **2145** del reg. part. a favore di _____ per la quota di piena proprietà. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di **Denuncia per Opere Edilizie n. 77/62**, rilasciata in data 06/04/1962 dal Comune di Langhirano (PR) per "Costruzione condominio comprendente 12 appartamenti, denominato Belvedere".

L'**Abitabilità** n. 554 viene rilasciata in data 29/12/1962.

La successiva **Denuncia per Opere Edilizie n. 89/63** viene rilasciata dal Comune di Langhirano (PR) in data 18/01/1963 per realizzazione di "Recinzione e costruzione fognatura nel condominio Belvedere posto in località Gazzolo".

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 15/02/2018 n. 07141-011824-2018.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile:

L'ammontare medio delle spese annuali è di circa € 900,00.

Esistenza di spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite:

Non sono state deliberate spese straordinarie per l'attuale esercizio.

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.):

L'immobile con dodici (12) u.i. è un condominio. Non è stato reperito il regolamento Condominiale.

L'esercizio ordinario è decorrente dal 01/07 di ogni anno.

La ripartizione millesimale relativa alle spese generali corrisponde a 65,09/1000; per il riscaldamento pari a 28,57/1000 e per l'acqua calda sanitaria pari a 174,08/1000.

Risulta un saldo a debito per l'esercizio ordinario 2022/23 pari a € 357,99.



Al 12/05/2024 risulta un insoluto pari a € 1.105,30.

Il Condominio è amministrato da:

STUDIO ZATTI AVV. MATTEO CESARE

Via Dante Alighieri n. 16 - 43013 Langhirano (PR)

Telefono:

Mai'

Pec

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'immobile oggetto di stima è CONFORME ai titoli abilitativi autorizzati. Catastralmente risulta CONFORME.

Le superfici sono state rilevate dai progetti edilizi esistenti e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà. La stima dell'appartamento sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

Si riportano i valori di superficie reale lorda, da cui applicando i coefficienti correttivi convenzionali, si determina la superficie commerciale.

P. SEMINTERRATO (cantina)	m ²	6,80	25 %	1,70
P. SECONDO (residenza)	m ²	61,00	100%	61,00
P. SECONDO (balcone)	m ²	6,00	25 %	1,50
TOTALE				64,20 m²

La valutazione dell'AUTORIMESSA di 11 m² ca. verrà fatta a corpo.

La valutazione dello SPAZIO VERDE/ORTO di 29 m² ca. verrà fatta a corpo.

Caratteristiche interne ed esterne: vedi punto 4.

Stato di Manutenzione: Il fabbricato nel suo complesso è in discrete condizioni sia di conservazione che di manutenzione così come l'unità immobiliare oggetto dell'attuale valutazione, in considerazione dell'età del fabbricato.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

Incide positivamente sul valore il contesto urbano tranquillo in cui è collocata la palazzina pur ubicata in posizione centrale dell'abitato di Langhirano, oltre alla ridotta metratura. Incide negativamente l'assenza dell'impianto di condizionamento essendo peraltro l'immobile esposto a sud.

Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo di stima comparativo, da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità.

Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari, agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare:



Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativo all'anno 2023 secondo semestre, per la provincia di Parma, comune di Langhirano – Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO FINO A PILASTRO, per la destinazione residenziale individua il seguente range:

Abitazioni civili - NORMALE: 950,00 – 1.250,00 €/ m²;

Box - NORMALE: 610,00 – 860,00 €/ m².

La Borsa Immobiliare di Parma, secondo semestre 2023, per il territorio di Parma, comune di Langhirano - C19, individua i seguenti valori:

abitazioni I fascia: 1.650,00 – 2.000,00 €/ m²;

abitazioni II fascia: 900,00 – 1.300,00 €/ m²;

autorimessa singola: 14.000,00 MED.

- Valore commerciale dell'appartamento al mq: € 1.250,00

Pertanto:

Valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

- Appartamento+cantina: m² 64,20 x €/mq 1.250,00 = € 80.250,00
- Autorimessa: m² 11,00 x €/cad. 7.500,00 € 7.500,00
- Spazio orto: m² 29,00 x €/cad. 900,00 € 900,00

TOTALE € **88.650,00**

Abbattimento Forfettario (20%):

Secondo quanto richiesto dal quesito, viene valutato il valore del bene pignorato al netto dell'abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti (20% del valore venale):

€ 88.650,00 - 20% = € 17.730,00

€ 88.650,00 - € 17.730,00 = € **70.920,00**

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

88.650,00	Valore Commerciale	.
17.730,00	Abbattimento forfettario del 20 %	=
70.920,00	TOTALE	

Arrotondato a € 71.000,00 settantunomilaeuro/00.

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a: Imposta di Registro. Non soggetto a IVA.



14. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

I beni oggetto di stima non sono comodamente divisibili.

15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

16. CONCLUSIONE

Il sottoscritto resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Parma, 17 giugno 2024

Arch. Alessia Felisa



Felisa

