



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**RELATIVA ALLA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 DI** **E PER LA**  
**QUOTA DI 1/2 DI** **DI APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON**  
**LOCALE AD USO CANTINA E LOCALE AD USO AUTORIMESSA, POSTO IN**  
**LANGHIRANO (PR), VIA ROMA 33/b-33/c-33/d**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 71/2024**

**GIUDICE: DOTT. DI CARLUCCIO SALVATORE**

**ESECUTATI:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: ING. GIULIO ROMANELLI**

**nominato con provvedimento in data 04/07/2024**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 10/07/2024**

**ISTANZA DI PROROGA CONCESSA DAL GIUDICE: 01/10/2024**

*Parma, li 08/11/2024*

*E. E. Ing. Giulio ROMANELLI*



**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**I**

**1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI**

, codice fiscale: , nato a il , residente in  
in qualità di proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà e  
coniugato con in data in regime di comunione dei beni

; codice fiscale , nata a ( ), il ,  
residente in in qualità di proprietario per la quota di 1/2 della  
piena proprietà e coniugata con in data in regime di comunione dei  
beni

**2. RECAPITI:**

Utilizzati per la perizia : - : cell:

e-mail: -

**II**

**1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Quota di 1/2 di Proprietà dei seguenti immobili del Sig. nato a , il ,

Quota di 1/2 di Proprietà dei seguenti immobili della Sig.ra nata a ( ), il

Unità immobiliare ( abitazioni di tipo civile), censita al Catasto Urbano foglio 33, particella 915  
sub.12 (ex p.lla 915) sita in via Roma 33b-33c-33d Langhirano

Unità immobiliare ( stalle, scuderie, autorimesse senza fine di lucro), censita al Catasto Urbano foglio  
33, particella 915 sub.26 (ex p.lla 915) sita in via Roma 33b-33c-33d Langhirano .



Il verbale pignoramento immobili trascritto a Parma in data 27 maggio 2024 ai numeri 10688 R.G. e 8178 R.P., a favore di \_\_\_\_\_ contro i signori \_\_\_\_\_, sopra meglio generalizzati (*per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà*), notificato dal UNEP Tribunale di Parma, in data 3 maggio 2024, repertorio 1930, grava sulla quota di **1/1 di proprietà** relativamente agli immobili oggetto della presente certificazione.

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

C'è sostanziale corrispondenza nella descrizione dei beni.

Si rimanda alla documentazione allegata agli atti per chiarimenti.

## 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Nell'ambito generale dell'esecuzione immobiliare in oggetto, lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto del pignoramento costituisca **un unico lotto di vendita** e precisamente:

*Appartamento di civile abitazione con locale ad uso cantina e locale ad uso autorimessa posti in Langhirano (PR) , Via Roma 33/b-33/c-33/d*

## 4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I diritti reali relativi ai beni oggetto del pignoramento sono:

- Proprietà per la quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ **(ESECUTATO);**
- Proprietà per la quota di 1/2 di \_\_\_\_\_ **(ESECUTATA);**

## 5. CREDITO FONDIARIO

In forza dell'atto Notaio BORRI Bernardo, sede Langhirano (PR), in data 27 luglio 2012, repertorio 37047/13160, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione a ruolo ai numeri 11804 R.G. e 1793 R.P del 19 luglio 2012., nei confronti del creditore \_\_\_\_\_, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.



III

BENI IN LANGHIRANO (PR) ,

Via Roma 33/b-33/c-33/d

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

, codice fiscale: , nato a il , residente in  
in qualità di proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà e  
coniugato con in data in regime di comunione dei beni

, codice fiscale , nata a ( ), il ,  
residente in qualità di proprietario per la quota di 1/2 della piena  
proprietà e coniugata con in data in regime di comunione dei beni

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Quota di 1/2 della piena proprietà di ;

Quota di 1/2 della piena proprietà di ;

Indirizzo:

Langhirano (PR) , Via Roma 33/b-33/c-33/d

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.):

Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale con accesso dalla scala "B", civico numero 33/C. E' composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

Al piano seminterrato sono presenti il locale ad uso cantina ed il locale ad uso autorimessa. La cantina è accessibile mediante il vano scala comune, mentre l'accesso all'autorimessa avviene dall'area cortilizia e dal tunnel dell'area interrata dei garage.



Tutti i locali precedentemente citati fanno parte del complesso condominiale denominato RESIDENZA ZUARINA posto in Langhirano (PR) , Via Roma 33/b-33/c-33/d (complesso residenziale distribuito su tre piani fuori terra oltre al piano terra e al piano seminterrato serviti da tre corpi di scala e precisamente scala "A" con civico numero 33/B, scala "B" con civico numero 33/C e scala "C" con civico numero 33/D),

Piano:

Appartamento posto al secondo piano di un edificio condominiale. Sono presenti anche un locale ad uso cantina ed un locale ad uso autorimessa posti al piano seminterrato dell'edificio.

Superficie commerciale:

- appartamento di civile abitazione con locale ad uso cantina: 77,00 mq
- locale ad uso autorimessa: 14,00 mq

Estremi Catastali:

**Appartamento con cantina pertinenziale :** Catasto Fabbricati Comune di Langhirano (PR) , foglio di mappa 33, particella 915 subalterno 12, categoria A/2, classe 3, vani 5,5 , superficie catastale totale mq. 77 (escluse aree scoperte mq. 74), rendita Euro 681,72 , Via Roma n. 33B-33C-33D, piano S1-2;

**Autorimessa:** Catasto Fabbricati Comune di Langhirano (PR) , foglio di mappa 33, particella 915, subalterno 26, categoria C/6, classe 9, mq.14, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 60,01 , Via Roma n. 33B-33C-33D , piano S1.

Ai fini della corrispondenza con le mappe del Catasto Terreni, si precisa che l'area sulla quale sorge il complesso residenziale in cui sono comprese le porzioni immobiliari sopra descritte, unitamente a quella scoperta di pertinenza, figura censita al Catasto Terreni dello stesso Comune di Langhirano, alla partita I (Aree di Enti Urbani), con il foglio 33, mappale 915 come ente urbano esteso mq. 1.988, e mappale 932 come ente urbano esteso mq. 735.

Confini: (tratti dagli atti e verificati in loco)

Il descritto appartamento confina a nord a sud con area cortilizia comune condominiale, ad est con vano scala comune e ragioni condominiali, a sud con area cortilizia comune, a ovest con ragioni di terzi . Per quanto riguarda il locale ad uso cantina, confina a nord e sud con ragioni di terzi, ad est con ragioni condominiali, ad ovest con corridoio ragioni condominiale.



Il locale ad uso autorimessa confina a nord con corridoio di manovra ragioni condominiali, ad est e ovest con ragioni di terzi, a sud con ragioni condominiali.

Eventuali Pertinenze e Accessori

Il compendio nel complesso è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale. Sono presenti anche un locale ad uso cantina ed un locale ad uso autorimessa posti al piano seminterrato dell'edificio.

Eventuali millesimi di Parti Comuni

37,90 millesimi di parti comuni, , desunti dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore pro-tempore Avv. ZATTI Matteo con studio in Langhirano Via Dante Alighieri, 16

#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

**a) Caratteristiche dell'immobile:**

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

- ♦ *Stabile/Cespiti:* complesso condominiale denominato RESIDENZA ZUARINA posto in Langhirano (PR) , Via Roma 33/b-33/c-33/d (complesso residenziale distribuito complesso residenziale distribuito su tre piani fuori terra oltre al piano terra e al piano seminterrato serviti da tre corpi di scala e precisamente scala "A" con civico numero 33/B, scala "B" con civico numero 33/C e scala "C" con civico numero 33/D), risalente come periodo di costruzione agli anni 2000.
- ♦ *Cespiti:* Appartamento posto al secondo piano di un edificio condominiale. Sono presenti anche un locale ad uso cantina ed un locale ad uso autorimessa posti al piano seminterrato dell'edificio.

Superficie commerciale:

- appartamento di civile abitazione con locale ad uso cantina: 77,00 mq
- locale ad uso autorimessa: 14,00 mq

Composizione interna:

Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale con accesso dalla scala "B", civico numero 33/C. E' composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

L'altezza media interna dei locali al piano secondo è H = 270 cm.



Al piano seminterrato sono presenti il locale ad uso cantina ed il locale ad uso autorimessa. La cantina è accessibile mediante il vano scala comune, mentre l'accesso all'autorimessa avviene dall'area cortilizia e dal tunnel dell'area interrata dei garage.

L'altezza media dei locali al piano interrato è  $H = 234$  cm.

Accessi:

L'accesso all'appartamento è al piano secondo ed avviene direttamente dalle scale condominiali interne (scala "B"), oppure tramite ascensore condominiale. Entrambi sono raggiungibili dall'ingresso condominiale posto al piano terra sul prospetto sud del fabbricato. condominiale con accesso dal civico numero 33/C che è raggiungibile da Via Roma mediante vialetto pedonale .

L'accesso al locale ad uso cantina posto al piano seminterrato avviene mediante le scale condominiali interne o dal corridoio carrabile delle autorimesse.

L'accesso al locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato avviene direttamente dall'area cortilizia carrabile che è raggiungibile da Via Roma

Condizioni di Manutenzione:

Il condominio è risalente come periodo di costruzione agli anni 2000.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato condominiale e delle aree esterne risultano essere nel loro complesso molto buone.

L'abitazione, così come il locale ad uso cantina ed il locale ad uso autorimessa, sono in un buono stato di conservazione.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

APPARTAMENTO

- ♦ Porta d'ingresso: Porta blindata con finitura in pannello di legno (interno ed esterno) che da accesso diretto all'appartamento dal vano scala condominiale.
- ♦ Porte interne: in legno tamburato.
- ♦ Infissi: finestre e portefinestre con telaio in legno, vetro doppio, con cassonetto in legno sul lato nord.
- ♦ Oscuranti: tapparelle in pvc lato nord , persiane/scuri in legno mordenzato color noce per finestre e portefinestre poste sul lato sud.
- ♦ Battiscopa: in legno.



- ◆ Davanzali finestre e soglie portefinestre: in granito.
- ◆ Pavimenti/rivestimenti: le due camere da letto hanno i pavimenti con listelli di legno levigati in opera, mentre nell'ingresso con soggiorno e cucina i pavimenti sono in gres porcellanato 30x30 con posa in parte dritta e in diagonale intervallati nelle soglie da un mosaico in gres. Per quanto riguarda le pareti, le stanze hanno le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati mentre. In cucina il pavimento è in piastrelle gres porcellanato 30x30 mentre il rivestimento delle pareti è in piastrelle di gres di dimensioni 20x20 cm fino ad un'altezza di 160 cm, nella parte alta è intonacato e tinteggiato. I balconi, presenti solo sulla facciata sud, hanno il pavimento in piastrelle di gres 20x20 con posa dritta, parapetti metallici e rivestimento a doghe in legno sulle pareti intervallati dalle persiane in legno creano un gustoso effetto cromatico e architettonico sulla tipologia delle "case di ringhiera lombarde". Completa il tutto il soffitto strutturale dei balconi che è realizzato con travi metalliche e travetti con tavolato in legno a vista .



Ingresso



Cucina







Cucina



Soggiorno/sala da pranzo



Camera 1



Camera 2



balcone



balcone



Bagno: sono presenti vaso a sedere con cassetta esterna, bidet e lavabo di ceramica di color bianco. È presente una vasca in ceramica di colore bianco con box doccia. In bagno il pavimento è in piastrelle gres porcellanato 20x20 mentre il rivestimento delle pareti è in piastrelle di gres di dimensioni 20x25 cm fino ad un'altezza di 220 cm, nella parte alta è intonacato e tinteggiato. La finestra ha una singola anta con telaio in legno, vetro doppio e tapparelle in pvc. Nel bagno è presente la lavatrice.



Bagno



Bagno



Locale ad uso cantina: il pavimento è in cemento liscio. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. La finestra è in alluminio e vetro, la porta di accesso al locale è in acciaio.

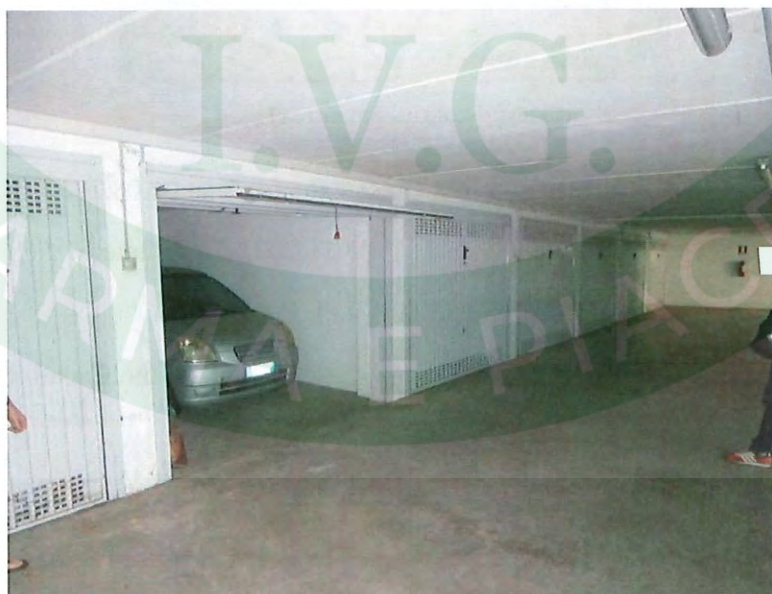
Locale ad uso autorimessa: il pavimento è in cemento liscio. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Il portone è con bascula singola in lamiera



Locale ad uso cantina



Locale ad uso autorimessa



Locale ad uso autorimessa



- Impianti:

L'impianto idraulico, elettrico, telefonico, citofonico e quello televisivo sono tutti eseguiti sottotraccia. L'impianto idro-termosanitario con produzione di acqua calda sanitaria tè di tipo termoautonomo con caldaia marca Laser posta nel in cucina. Gli elementi radianti sono costituiti da radiatori in ghisa alluminio verniciati di bianco posti a parete dotati di termovalvole regolatrici.



caldaia riscaldamento marca Laser

Nella richiesta del certificato di abitabilità presentato in data 06.08.2001 prot. 15717 insieme alla variante 52.2001 alla CE 98.1998 e rilasciata il 05.11.2001 è presente le dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 76-2001 della ditta Vitali Paolo P.iva. rilasciata in data 02/08/2001 e dell'impianto termico e del gas metano della ditta Canali Mauro snc c.fisc.-p.iva rilasciata in data 10/07/2001

Occorre comunque far verificare gli impianti da tecnici abilitati per farsi rilasciare le relative dichiarazioni di rispondenza in opera per attestarne la validità allo stato attuale.

. Il condominio è allacciato all'acquedotto pubblico comunale.



**b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il fabbricato immobiliare è posto in zona residenziale in ottima posizione, “a due passi” dal pieno centro storico del paese di Langhirano. In particolare si affaccia sulla via Roma, che è il viale che attraversa il paese da sud a nord. I principali servizi (negozi, scuole, banche, ecc.) sono situati nei paraggi. Un supermercato/grande magazzino è raggiungibile in 5 minuti nella zona urbanizzata artigianale/residenziale ai margini del centro storico.

Il quartiere è perfettamente servito dal servizio di trasporto pubblico provinciale che consente il collegamento con i paesi dell’Appennino e con il capoluogo Parma città.

**5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

*(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)*

Complesso condominiale denominato RESIDENZA ZUARINA posto in Langhirano (PR) , Via Roma 33/b-33/c-33/d (complesso residenziale distribuito su tre piani fuori terra oltre al piano terra e al piano seminterrato serviti da tre corpi di scala e precisamente scala "A" con civico numero 33/B, scala "B" con civico numero 33/C e scala "C" con civico numero 33/D), risalente come periodo di costruzione agli anni 2000.



Vista del complesso immobiliare da est su via Roma





Vista del fabbricato dal cortile interno posto sul lato sud .  
Al secondo piano è situato l'appartamento  
oggetto della presente perizia



Vista del fabbricato dal cortile interno carrabile posto sul lato nord .  
Al secondo piano è situato l'appartamento oggetto della presente perizia

Si descrivono di seguito le caratteristiche tipologiche del fabbricato nel suo complesso.

- Accessi (pedonale e carrabile):

L'accesso all'appartamento è al piano secondo ed avviene direttamente dalle scale condominiali interne (scala "B"), oppure tramite ascensore condominiale. Entrambi sono raggiungibili dall'ingresso



condominiale posto al piano terra sul prospetto sud del fabbricato. condominiale con accesso dal civico numero 33/C che è raggiungibile da Via Roma mediante vialetto pedonale .

L'accesso al locale ad uso cantina posto al piano seminterrato avviene mediante le scale condominiali interne o dal corridoio carrabile delle autorimesse.

L'accesso al locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato avviene direttamente dall'area cortilizia carrabile che è raggiungibile da Via Roma

- Piani:

complesso residenziale distribuito su tre piani fuori terra oltre al piano terra e al piano seminterrato serviti da tre corpi di scala e precisamente scala "A" con civico numero 33/B, scala "B" con civico numero 33/C e scala "C" con civico numero 33/D

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):

Il condominio è amministrato dall'Avv. Zatti con studio in Langhirano Via Dante Alighieri, 16 che ci ha comunicato questi dati:

- 37,90 millesimi di parti comuni

- non hanno il regolamento contrattuale ma solo regolamento assembleare con norme di buon comportamento

- Finiture condominio:

♦ *Facciate:* i prospetti del fabbricato sono in parte intonacati e tinteggiati; finestre e portefinestre con telaio in legno, vetro doppio, hanno le tapparelle in pvc lato nord e le persiane/scuri in legno mordenzato color noce sul lato sud. I balconi, presenti solo sulla facciata sud, hanno il pavimento in piastrelle di gres 20x20 con posa dritta, parapetti metallici e rivestimento a doghe in legno sulle pareti intervallati dalle persiane in legno creano un gustoso effetto cromatico e architettonico sulla tipologia delle "case di ringhiera lombarde". Completa il tutto il soffitto strutturale dei balconi che è realizzato con travi metalliche e travetti con tavolato in legno a vista .

♦ *Vano scale interne:* scala con gradini (alzata, pedata e battiscopa) in granito, ringhiera e corrimano sono in ferro smaltato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le finestre dei pianerottoli intermedi e la porta di ingresso condominiale sono in alluminio a taglio termico e vetro.

♦ *Lattoneria e pluviali:* le lattonomie con i pluviali presenti soprattutto sulla parte cortilizia carrabile a nord sono in lamiera preverniciata colore chiaro,



- ♦ *Cornicioni*: non presente sulla facciata a sud è invece presente a sbalzo sui lari est ovest e nord
- ♦ *Recinzione esterna*: la recinzione così come il cancello carrabile e quello pedonale lungo via Roma sono realizzati in carpenteria metallica a disegno semplice verniciata in stabilimento .
- ♦ *Copertura*: a falde con pendenza minima, quasi impercettibile dall'esterno, per dare un gradito effetto di copertura piana.

#### Dati dell'Amministratore

Zatti Avv. Matteo Cesare

Tel 0521 864142

via Dante Alighieri 16 - 43013 Langhirano (PR)

email: studio@avvocatozatti.it

#### 6. STATO DI POSSESSO

Occupato dai proprietari e quindi libero al decreto di trasferimento

#### 7. PROVENIENZA VENTENNALE

- La quota di  $\frac{1}{2}$  (ciascuno) di piena proprietà in regime di comunione dei beni, è pervenuta ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra meglio generalizzati, per acquisto della \_\_\_\_\_ con atto di compravendita ricevuto dal notaio BORRI Bernardo, sede Langhirano (PR), i data 27 giugno 2012, repertorio n. 37046/13159, trascritto a Parma il 19 luglio 2012, formalità 11803 R.G. e 8342 R.P.;
- La quota di  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà in regime di separazione dei beni, è pervenuta alla signora \_\_\_\_\_, sopra meglio generalizzata, per acquisto dal si \_\_\_\_\_ con atto di compravendita ricevuto dal notaio BORRI Bernardo, sede Langhirano (PR), in data 12 luglio 2006, repertorio n. 25604/5344, trascritto a Parma il 29 giugno 2006, formalità 16992 R.G. e 10331 R.P.;
- La quota di  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà in regime di separazione dei beni (degli immobili distinti con la particella 87 subalterni 3-4-5-6-7; particella 328 e particella 281 subalterno 1 del foglio di mappa 33), è pervenuta al s \_\_\_\_\_, sopra meglio generalizzato, per acquisto \_\_\_\_\_ c \_\_\_\_\_ 3, con atto di compravendita \_\_\_\_\_





ricevuto dal notaio D'ANTONIO Alfredo, sede Traversetolo (PR), in data 26 febbraio 1999, repertorio n. 13453, trascritto a Parma il 4 marzo 1999, formalità 3458 R.G. e 2492 R.P.

## 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 legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;*

Per i parametri urbanistici si rimanda al paragrafo 9.

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

**ipotecaria volontaria** iscritta a Parma in data 19 luglio 2012 ai numeri 11804 R.G. e 1793 R.P., per la somma complessiva in Euro 213.750,00 a garanzia della somma di Euro 142.500,00, durata anni 30, a favore della

\_\_\_\_\_ e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra

meglio generalizzati (per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di proprietà in regime di comunione legale), derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ricevuto dal notaio BORRI Bernardo, sede Langhirano (PR), in data 27 luglio 2012, repertorio 37047/13160, grava sulla quota di  $\frac{1}{1}$  di proprietà, relativamente agli immobili oggetto della presente certificazione - a margine dell'ipoteca si rileva un annotamento di surroga in favore di

\_\_\_\_\_, atto ricevuto dal notaio BORRI Bernardo, sede Langhirano (PR), del 15 settembre 2016, repertorio 42973/17390 – formalità 9769 R.G. e 1260 R.P.;

**verbale pignoramento immobili** trascritto a Parma in data 27 maggio 2024 ai numeri 10688 R.G. e 8178 R.P., a favore di \_\_\_\_\_ e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra meglio generalizzati (per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di proprietà), notificato dal UNEP Tribunale di Parma, in data 3 maggio 2024, repertorio 1930, grava sulla quota di  $\frac{1}{1}$  di proprietà relativamente agli immobili oggetto della presente certificazione.

Le informazioni sopra riportate sono tratte dalla documentazione prodotta in atti d'ufficio ai sensi dell'art. 567 c.p.c., oltre al controllo del sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, attraverso Ispezione Ipotecaria, allegata in calce alla presente.



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

Complesso condominiale denominato RESIDENZA ZUARINA posto in Langhirano (PR) , Via Roma 33/b-33/c-33/d (complesso residenziale distribuito su tre piani fuori terra oltre al piano terra e al piano seminterrato serviti da tre corpi di scala e precisamente scala "A" con civico numero 33/B, scala "B" con civico numero 33/C e scala "C" con civico numero 33/D), risalente come periodo di costruzione agli anni 2000.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'archivio edilizio del Comune di Langhirano, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

le opere inerenti alla demolizione del preesistente fabbricato ed alla costruzione dell'odierno fabbricato sono state autorizzate dal Sindaco del Comune di Langhirano :

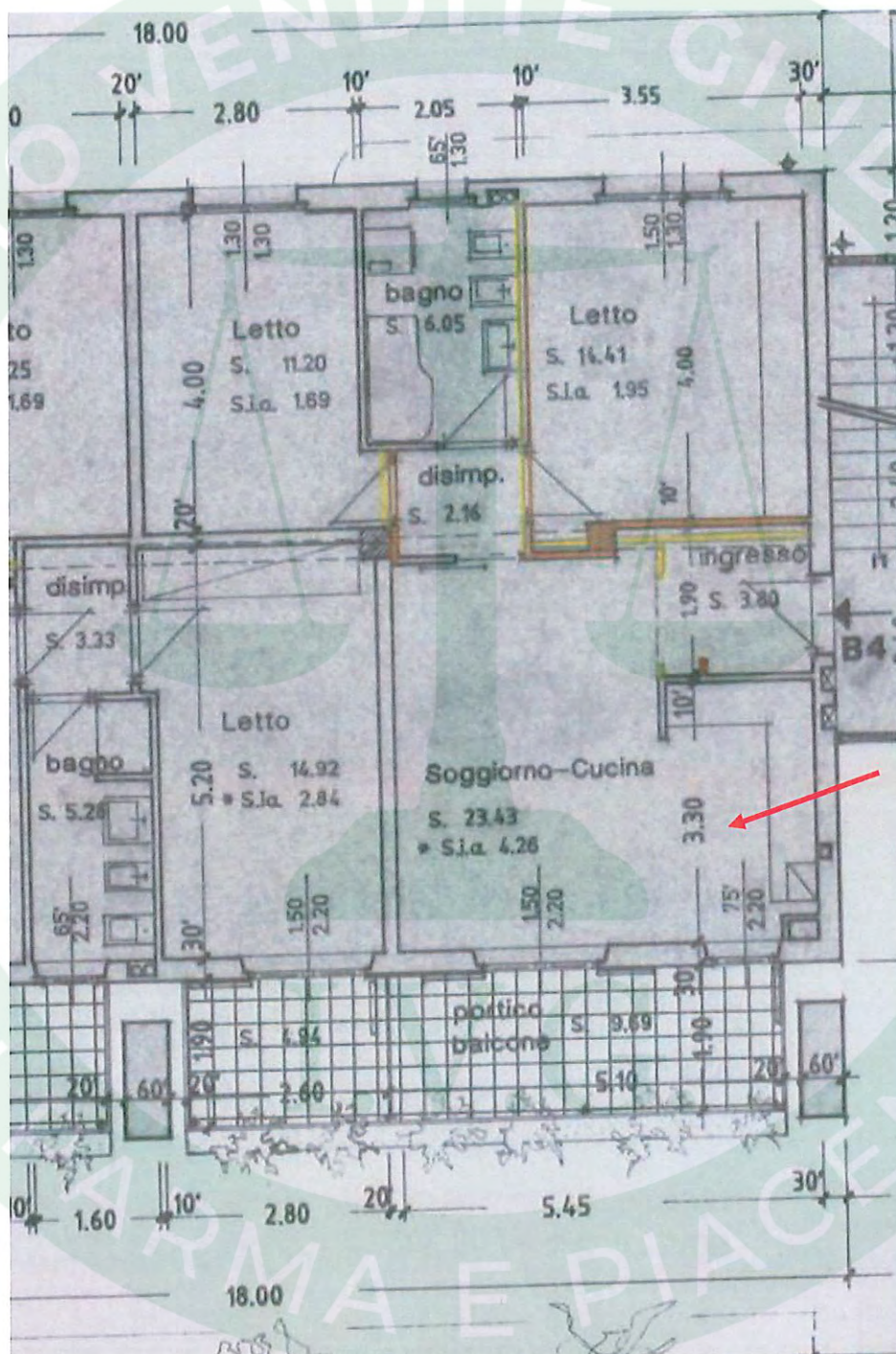
-in data 25 febbraio 1999 con **concessione edilizia n. 98/1998** e successive varianti n. **131/99** del 9 dicembre 1999 e n. **52/01** del 18 giugno 2001 (lavori iniziati in data 1° aprile 1999 ed ultimati in data 6 agosto 2001) ed è stato **dichiarato abitabile** dal suddetto Comune di Langhirano in data 5 novembre 2001;

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma:

Rispetto agli elaborati tecnici allegati alla pratica di concessione edilizia C.E. di variante n. **131/99** del 9 dicembre 1999 e successiva n. **52/01** del 18 giugno 2001, opere dichiarate abitabili dal suddetto Comune di Langhirano in data 5 novembre 2001, non sono state riscontrate difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento nello stato di fatto eseguito durante il sopralluogo per cui, si può dare conformità urbanistico-edilizia, nelle ipotesi di tolleranze esecutive previste dall'art. 19 bis, commi 1 , 1 bis e 1 ter della L.R. n. 23/2004 e s.m.i. e delle ulteriori precisazioni indicate nella circolare Regione Emilia Romagna del 05/06/2018 P.G. 2018.0410371 ;

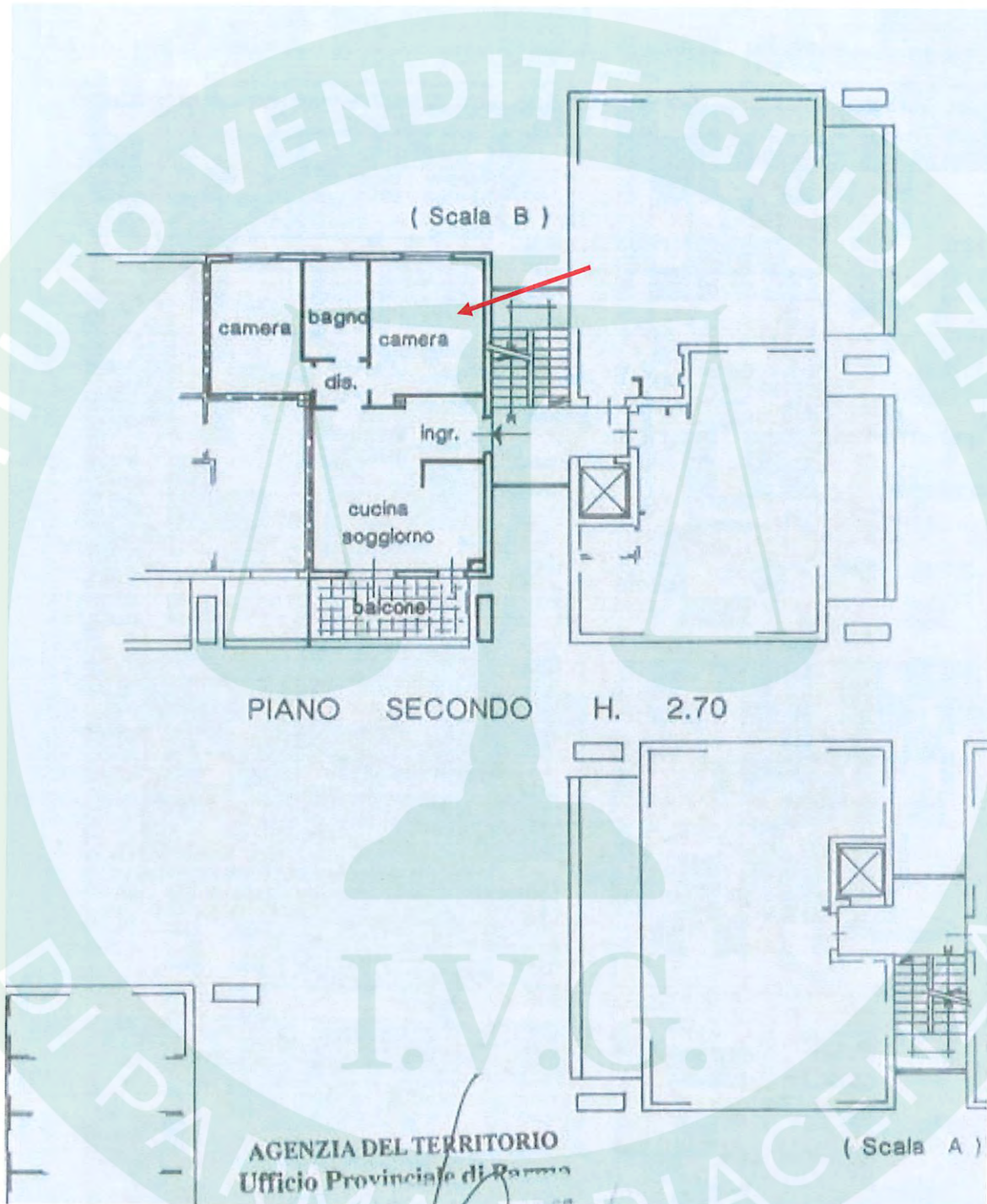
Oneri a carico del futuro acquirente stimati indicativamente in € 00,00





*Stralcio planimetria del piano secondo ottenuta dallo stato finale di progetto ( tavola di confronto giallo -rosso/ demolizioni ricostruzioni - stato finale della Variante n. 52/01 del 18 giugno 2001 alla C.E originaria 98.1998) in cui confrontando con la parte catastale è stato determinato dal CTU che non esistono difformità*

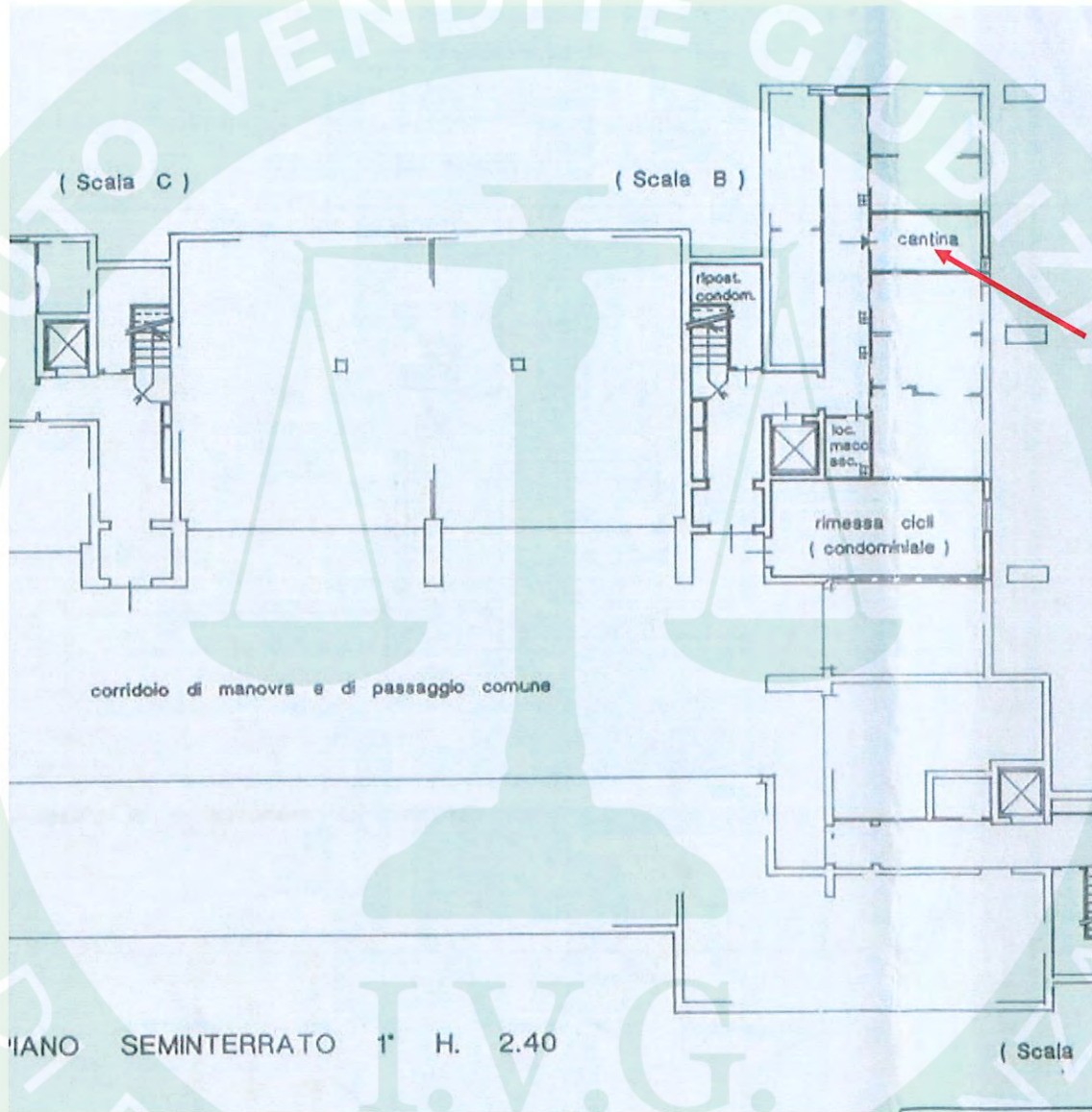




*Stralcio planimetria catastale mapp.915 Sub.12 per la parte dell'appartamento in cui è stato determinato dal CTU che non esistono difformità rispetto alla planimetria del piano secondo ottenuta dallo stato finale di progetto ( tavola di confronto giallo -rosso demolizioni ricostruzioni - stato finale della Variante n. 52/01 del 18 giugno 2001 alla C.E originaria 98.1998.*



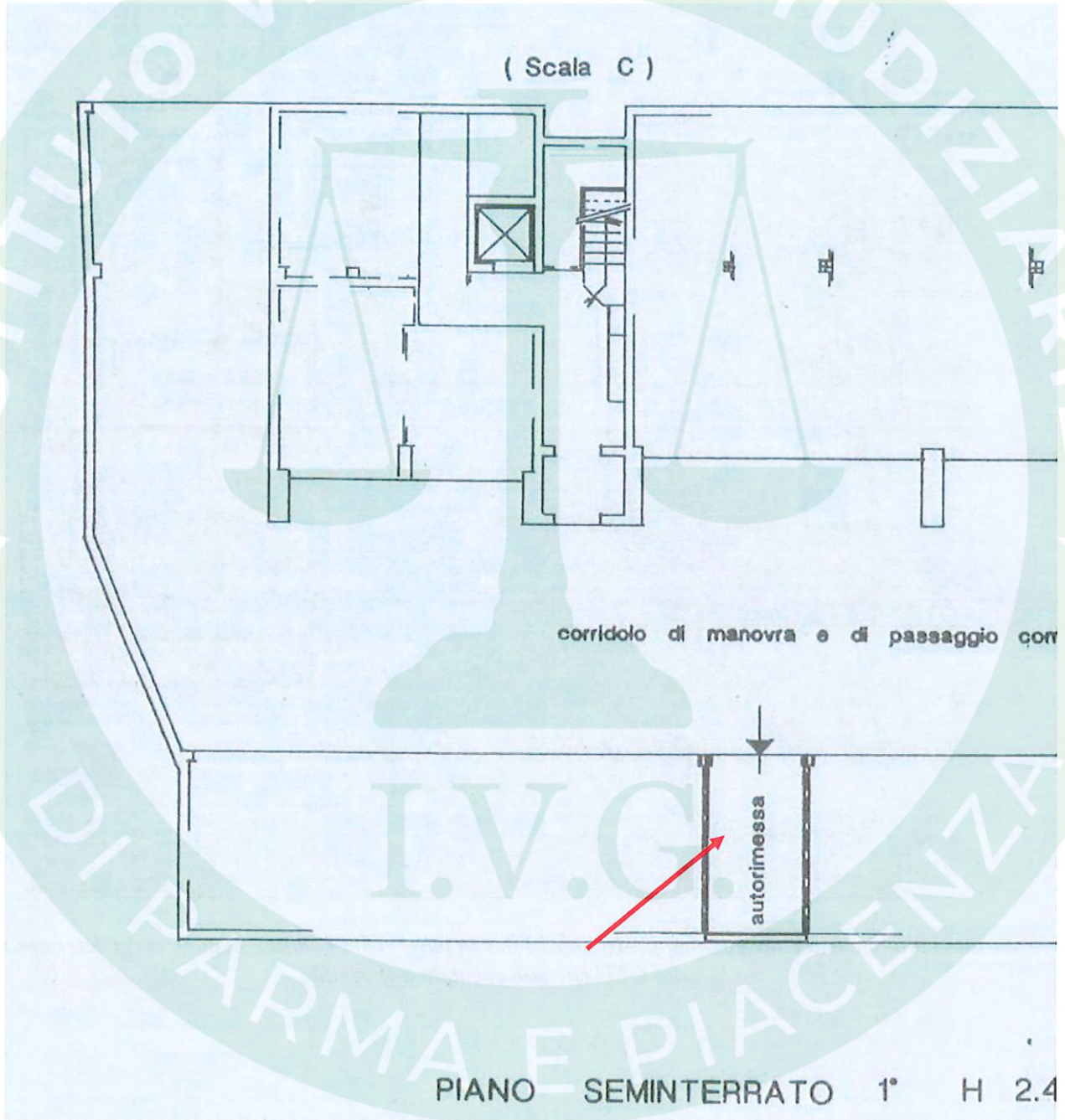
CANTINA



*Stralcio planimetria catastale mapp.915 Sub.12 per la parte della cantina in cui è stato determinato dal CTU che non esistono difformità*



AUTORIMESSA



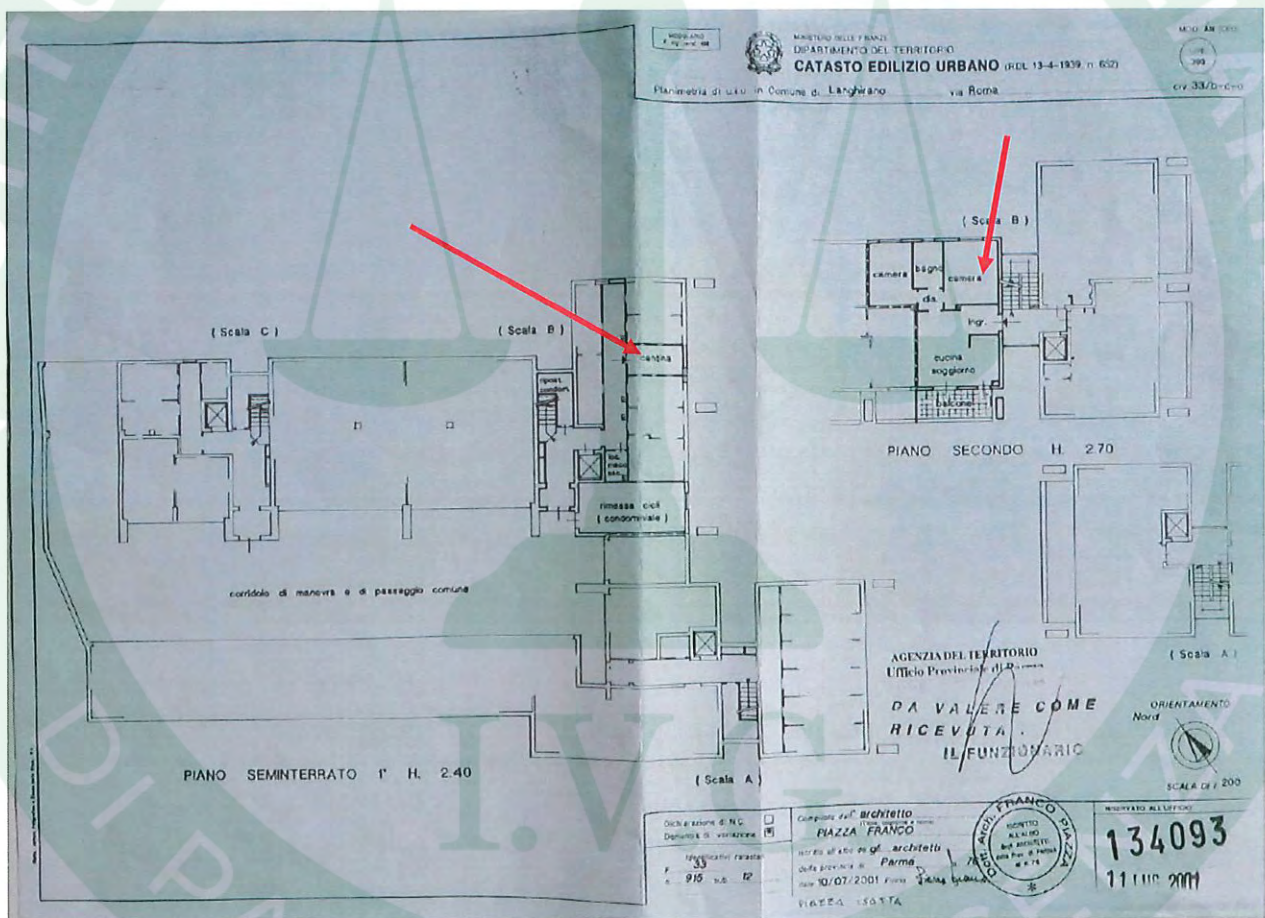
*Stralcio planimetria catastale mapp.915 Sub.26 per la parte del garage in cui è stato determinato dal CTU che non esistono difformità*



Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all’Agenzia del Territorio di Parma:

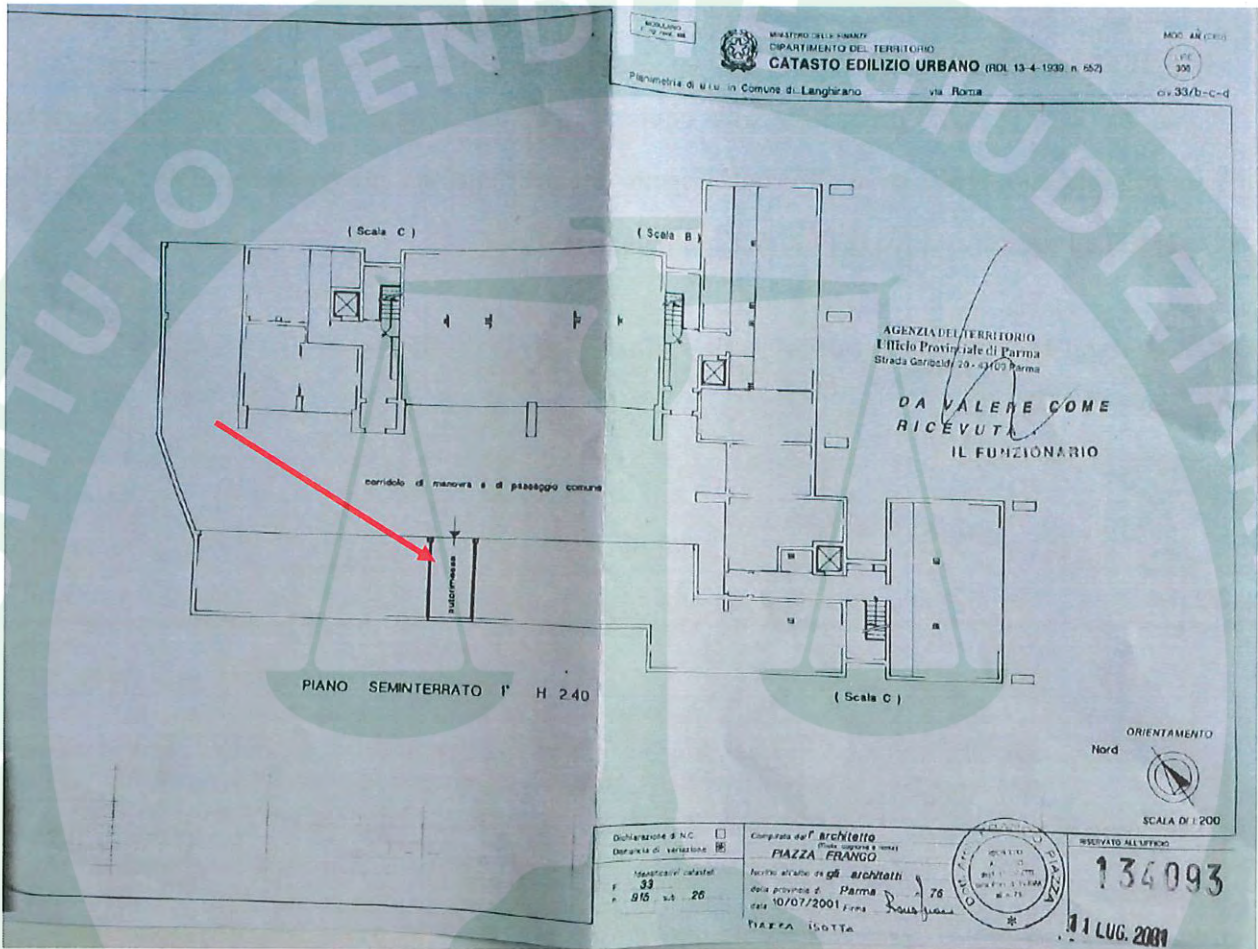
Come già detto al punto precedente sulla conformità edilizia, rispetto all’elaborato grafico catastale non si riscontrano significative difformità rispetto alla distribuzione interna dei locali.

Oneri tecnici stimati a carico del futuro acquirente € 0,00.



*Stralcio planimetria catastale mapp.915 Sub.12 per la parte della cantina e dell’appartamento posti al piano secondo in cui è stato determinato dal CTU che non esistono difformità*





Stralcio planimetria catastale mapp.915 Sub.26 per la parte del garage in cui è stato determinato dal CTU che non esistono difformità





INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio è così individuato dagli strumenti della pianificazione urbanistica:

R.U.E. Comune di Langhirano - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TAV.P4C -VARIANTE N.05 – 2019 - adottato con DEL. C.C. N° 30 DEL 30.07.2018 - approvato con DEL. C.C. N° 22 DEL 10.04.2019 - TAV.RUE P4c\_Variante\_5



Si applica il RUE Norme tecniche di attuazione- Volume P1 Norme edilizie e Urbanistiche - aggiornato alla DGR 922/2017 e alla quinta variante - VARIANTE 05-2019

TITOLO II° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

ART. 101 – ARTICOLAZIONE - Art. 101.1 - Sub ambiti residenziali ad edificazione intensiva del Capoluogo, Cascinapiano e Pilastro





## 11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### A) Superficie commerciale

La stima dell'immobile sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

La superficie commerciale è stata desunta dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e catastali, oltre che da un rilievo in loco e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà; il criterio di valutazione in generale è il seguente:

ELEMENTO	COEFF.	NOTE
Muro esterno	100%	Fino ad uno spessore max di 50 cm
Muri divisori tra diverse proprietà	50%	Fino ad uno spessore max di 25 cm
Muri divisori tra parti comuni	50%	Fino ad uno spessore max di 25 cm
Pareti interne	100%	-
Superficie abitativa netta	100%	-
Scala interna di proprietà	100%	Conteggiata su un solo piano
Sottotetto non abitabile Pertinenze/Cantina/Legnaia	30% - 50%	In funzione della finitura
Balconi	30%	-
Portici e logge	50%	-
Area cortilizia / giardino	1% - 10%	In funzione dell'estensione, della zona e dell'andamento del terreno.
Autorimessa	100%	Riferito al valore commerciale per la tipologia del locale, oppure determinato a corpo

Nel caso specifico si calcola quanto segue:

LOCALE	SUPERF. LORDA (mq)	COEFF.	SUPERF. COMMERC. (mq)
<i>Appartamento</i>	72,00	1,00	71,92
<i>Cantina</i>	7,27	0,30	2,18
<i>Balconi</i>	9,69	0,30	2,9
<b>TOTALE</b>			<b>77,00</b>

- *Superficie commerciale abitazione con locale ad uso cantina: 77,00 mq*



LOCALE	SUPERF. LORDA (mq)	COEFF.	SUPERF. COMMERC. (mq)
<i>Autorimessa</i>	<i>14,00</i>	<i>1,00</i>	<i>14,00</i>
<b>TOTALE</b>			<b>40,00</b>

- *Superficie commerciale locale ad uso autorimessa: 14,00 mq*

#### **B) Criterio di Stima e segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore**

La stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti ed dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'alloggio e delle sue appendici, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

Il valore di stima, viene determinato comparando il bene con la media delle quotazioni immobiliari di analoghi immobili ubicati nella zona e a riguardo lo scrivente prende come riferimento due banche dati che rilevano i valori medi delle compravendite di immobili nella zona di riferimento.



La prima è Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI 1° sem 2024 per la stessa zona urbanistica degli immobili in oggetto, da cui si riporta l'ultimo dato disponibile:

- o Valore di stima per abitazione con pertinenze:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: LANGHIRANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO FINO A PILASTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L
Box	NORMALE	640	900	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1800	L

Il dati (min. e max) riportati riguardano immobili usati e non nuovi, ma non tengono in considerazione il livello di piano e le caratteristiche intrinseche (posizione, distribuzione interna, luminosità e orientamento, salubrità, necessità di adeguamento impianti, classe energetica, stato di manutenzione, ecc.).



La seconda è “l’Osservatorio immobiliare Parma e Provincia” edizione 2023 a cura del F.I.A.I.P. da cui si riporta l’ultimo dato disponibile:

## Langhirano

### VENDITE

€/mq	ABITAZIONI			COMMERCIALE		POSTI AUTO/AUTORIMESSE		
	Nuovo o ristrutturato	Buono stato	Da ristrutturare	UFFICI	NEGOZI	Posti auto scoperti	Autorim. singole	Autorim. doppie
MIN.	1.400	750	150	-	-	-	9.000	15.000
MAX	1.800	1.000	250	-	-	-	11.000	17.500

(autorimesse: valori espressi in Euro a corpo)

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI PER PARMA E PROVINCIA EDIZIONE 2023  
(valori riferiti all'anno 2022)

64



○ Valore di stima per locale ad uso autorimessa:

La prima è sempre la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI 1° sem 2024 per la stessa zona urbanistica degli immobili in oggetto, da cui si riporta l'ultimo dato disponibile:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: LANGHIRANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO FINO A PILASTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L
Box	NORMALE	640	900	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1800	L



La seconda è “l’Osservatorio immobiliare Parma e Provincia” edizione 2023 a cura del F.I.A.I.P. da cui si riporta l’ultimo dato disponibile :

## Langhirano

VENDITE								
ABITAZIONI			COMMERCIALE			POSTI AUTO/AUTORIMESSE		
€/mq	Nuovo o ristrutturato	Buono stato	Da ristrutturare	UFFICI	NEGOZI	Posti auto scoperti	Autorim. singole	Autorim. doppie
MIN.	1.400	750	150	-	-	-	9.000	15.000
MAX	1.800	1.000	250	-	-	-	11.000	17.500

(autorimesse: valori espressi in Euro a corpo)

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI PER PARMA E PROVINCIA EDIZIONE 2023  
(valori riferiti all'anno 2022)

64

Viste le condizioni intrinseche degli immobili oggetto della presente perizia, l’ottima impressione ricevuta durante il sopralluogo tecnico e le ottime caratteristiche architettoniche progettuali e costruttive, lo scrivente ritiene che il valore di riferimento da prendere in considerazione per la stima sia senza dubbio il valore massimo indicato nel primo prospetto (Banca dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate OMI 1° sem 2024”) sia per l’abitazione con pertinenze che per l’autorimessa pertanto definisce i seguenti valori unitari:

- Valore unitario di riferimento (abitazione con locale ad uso cantina): = 1.300,00 €/mq;
- Valore unitario di riferimento (locale ad uso autorimessa): = 900,00 €/mq;





Questo valore viene moltiplicato per i coefficienti sulle caratteristiche intrinseche dell'immobile:

1	posizione (posizione ottima, condominio a due passi dal pieno centro storico e prossimo ai servizi)	1,2
2	distribuzione interna (ben distribuita internamente, presenza di ascensore condominiale)	1,1
3	Luminosità e orientamento (luminoso, affaccio su due lati)	1,2
4	Salubrità (molto buona)	1,0
5	Impianti (esiste la dichiarazione di conformità)	1,0
6	Classe energetica (non determinata ma edificio costruito con presentazione della Ex Legge 10/91 sul risparmio energetico) , impianto termoa autonomo dotato di termovalvole regolatrici	0,9
7	Stato di manutenzione (buono)	1,0
	<b>SOMMA COEFFICIENTI</b>	<b>7,4</b>
	<b>MEDIA COEFFICIENTI = 7,4/7 =&gt; approssimato per eccesso</b>	<b>1,06</b>

Riassumendo:

\* Valore unitario di stima dell'abitazione con locale ad uso cantina = €/mq 1.300,00 x 1,06 =  
€/mq 1.378,00

\* Valore unitario di stima del locale ad uso autorimessa = €/mq 900 x 1,06 = €/mq 954,00

#### C) Valore Commerciale :

Il valore commerciale è calcolato moltiplicando il valore unitario commerciale unitario rilevato dalle quotazioni medie di mercato, alla superficie commerciale (calcolata nel paragrafo precedente):

- Abitazione con locale ad uso cantina: mq. 77,00 x €/mq. 1.378,00 = € 106.106,00

- Locale ad uso autorimessa: mq. 14,00 x €/mq. 954,00 = € 13.356,00



**VALORE TOTALE LOTTO UNICO: abitazione con locale ad uso cantina + locale ad uso autorimessa = € 106.106,00+ € 13.356,00 = € 119.462,00**

- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche – catastali: = € 00,00
- Detrazione eventuali costi spese straordinarie complessiva per opere deliberate a carico dell'unità immobiliare condominiali: € 00,00
- Pertanto: € 119.462,00
- A dedurre "Abbattimento Forfettario" (15%) dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e sull'assenza di garanzia per vizi occulti, pari a:  
 $€ 119.462,00 \times 0,15 = € 17.919,30$   
Valore finale intera proprietà = € 119.330,00 - € 17.919,30 = € 101.410,70  
approssimato=> € 101.400,00

## 12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale della quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto è pari a:

**€ 101.400,00**

**(diconsi euro centounomilaquattrocento/00)**

## 13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a:

Imposta di registro

## 14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 31/07/2024, alla presenza dell'esecutato, degli attuali occupanti dell'immobile e dei \_\_\_\_\_ dell'IVG di Parma.



*Certo di aver ben adempiuto al gradito incarico conferitomi, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni che si ritenessero necessarie.*

*Parma, li 08/11/2024*

**E. E. Ing. Giulio ROMANELLI**



I.V.G.



**ALLEGATI:**

- **Modello Riassuntivo**

**DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:**

- 01.1) certificato\_storico\_residenza\_
- 01.2) certificato\_storico\_residenza\_
- 02) Certif Matrimonio
- 03) Avviso inizio operazioni
- 04.1) Visura storica fg 33 mapp 915 sub 12
- 04.2) Visura storica fg 33 mapp 915 sub 16
- 05.1) Planimetria catastale mapp 915 sub 12
- 05.2) Planimetria catastale mapp 915 sub 26
- 05.3) Estratto di mappa mapp 915
- 06) Planim. stato reale luoghi E.L. 71-24
- 07) Docum. fotograf. E.L. 71-24
- 08.1) C.E. 98.1998
- 08.2) variante 131.99 alla CC 90.1990
- 08.3) variante 52.2001 alla C.E.90.1990
- 08.4) certificato di abitabilità 05.11.2001
- 09) Istanza di proroga concessa al CTU
- 10) Espez. Ipotech. ana 08.11.24
- 11) copia atto rogito Piazza Ippolito
- 12) Allegato A E.L. 71.2024
- 13) Perizia E.L. 71-24 x privacy

