

Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
telefono 0521 - 291266

TRIBUNALE DI PARMA

Liquidazione Giudiziale

SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C.

nonché

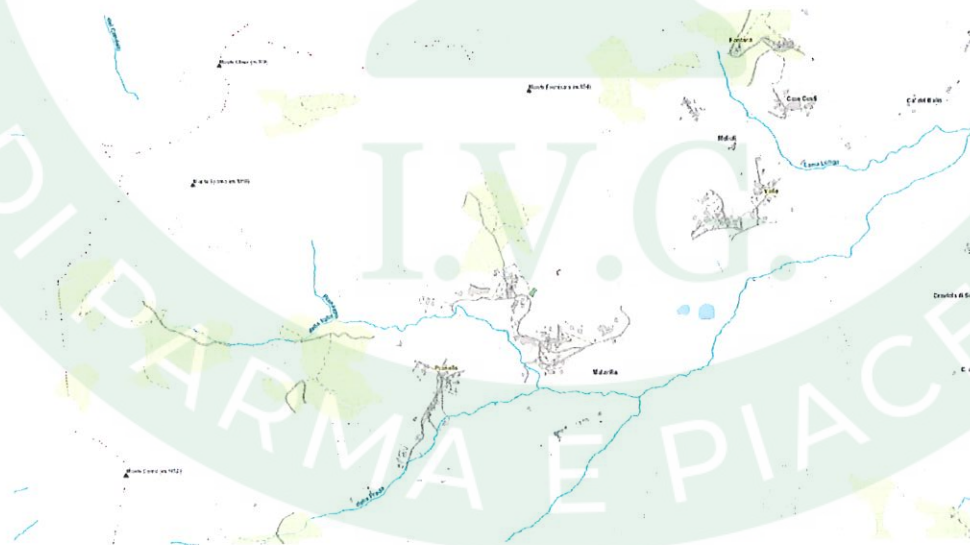
n° 35 anno 2024

PERIZIA DI STIMA

APPEZZAMENTI DI TERRENO

SITI NEL COMUNE DI LANGHIRANO

LOCALITA' RIANO E DINTORNI



Parma, 23 gennaio 2025

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.za Badalocchio n°5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°262, a seguito di istanza presentata dal Curatore Dott. Ezio Ravasini, corredata di Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C. nonché dei soci

1) - PREMESSE

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico è definito come *"il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in un mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima"* (rif. Manuale di Estimo Immobiliare, di O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, edito da UTET).

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

I conteggi hanno come elemento di base la superficie dei beni immobili, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Le superfici dei terreni sono state ricavate dalle visure catastali riferite agli stessi.

La valutazione degli immobili viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione urbanistica e d'uso, alle caratteristiche, alle dimensioni, allo stato attuale.

2) - LIMITI DELLA PERIZIA

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per i beni l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico e/o idraulico; non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nei beni immobili in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

3) - BENI IMMOBILI

Oggetto di stima sono numerosi appezzamenti di terreno siti in Comune di Langhirano (PR), località Riano e dintorni, per una superficie catastale complessiva di m² 204.420 circa, oltre a terreno in comproprietà con altro soggetto per una superficie catastale di m² 1.560 circa.

Trattasi di vari appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, giacitura inclinata, diversa natura e consistenza (bosco, cespugli, prato).

Sono sparsi in zona del territorio comunale di Langhirano nelle vicinanze della località Riano, ad una altitudine variabile compresa tra m 550 e m 1.050 slm circa.

4) - DATI CATASTALI

Gli immobili figurano censiti al Catasto Terreni del Comune di Langhirano con i seguenti dati:

Intestati aiper il diritto di proprietàdi 1/2 ciascuno

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Redditi
35	179		SEMINATIVO	4	2560	R.D. euro 6,61
						R.A. euro 15,20
35	180		BOSCO CEDUO	4	220	R.D. euro 0,15
						R.A. euro 0,05
35	240		SEMINATIVO	4	3600	R.D. euro 9,30
						R.A. euro 21,38
44	7		INCOLT PROD	2	3140	R.D. euro 4,05
						R.A. euro 0,16
45	99		INCOLT PROD	1	3410	R.D. euro 9,69
						R.A. euro 0,35
45	100		SEMINATIVO	5	4970	R.D. euro 8,98
						R.A. euro 21,82
45	101		BOSCO CEDUO	3	8940	R.D. euro 8,77
						R.A. euro 3,69
45	102		INCOLT PROD	1	1220	R.D. euro 3,47
						R.A. euro 0,13
45	120		BOSCO CEDUO	2	4940	R.D. euro 7,65
						R.A. euro 2,55
45	124		BOSCO CEDUO	2	5660	R.D. euro 8,77
						R.A. euro 2,92
45	127		BOSCO CEDUO	2	1270	R.D. euro 1,97
						R.A. euro 0,66
45	128		INCOLT PROD	2	4620	R.D. euro 5,97
						R.A. euro 0,24
45	141		SEMINATIVO	3	2530	R.D. euro 11,11
						R.A. euro 17,64
45	144		SEMINATIVO	4	2730	R.D. euro 7,05
						R.A. euro 16,21
45	154		BOSCO CEDUO	2	6800	R.D. euro 10,54
						R.A. euro 3,51
45	161		INCOLT PROD	2	2130	R.D. euro 2,75
						R.A. euro 0,11
45	332		BOSCO CEDUO	2	630	R.D. euro 0,98
						R.A. euro 0,33
45	333		SEMINATIVO	3	4220	R.D. euro 18,53
						R.A. euro 29,42

Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
telefono 0521 - 291266

45	365		SEMINATIVO	4	7600	R.D. euro 19,63
						R.A. euro 45,14
45	387		INGOLT PROD	1	2220	R.D. euro 6,31
						R.A. euro 0,23
51	181		BOSCO CEDUO	3	2100	R.D. euro 2,06
						R.A. euro 0,87
53	54		BOSCO CEDUO	3	780	R.D. euro 0,77
						R.A. euro 0,32
53	55		SEMINATIVO	3	390	R.D. euro 1,71
						R.A. euro 2,72
53	56		SEMIN ARBOR	3	2250	R.D. euro 9,88
						R.A. euro 15,69
53	57		BOSCO CEDUO	3	310	R.D. euro 0,30
						R.A. euro 0,13
53	59		BOSCO CEDUO	3	510	R.D. euro 0,50
						R.A. euro 0,21
53	60		SEMINATIVO	3	1730	R.D. euro 7,59
						R.A. euro 12,06
53	64		SEMINATIVO	3	230	R.D. euro 1,01
						R.A. euro 1,60
53	94		SEMINATIVO	3	2610	R.D. euro 11,46
						R.A. euro 18,20
53	100		SEMINATIVO	3	2070	R.D. euro 9,09
						R.A. euro 14,43
53	219		BOSCO CEDUO	3	5830	R.D. euro 5,72
						R.A. euro 2,41
53	220		SEMINATIVO	4	1280	R.D. euro 3,31
						R.A. euro 7,60
54	28		SEMINATIVO	4	2550	R.D. euro 6,58
						R.A. euro 15,15
54	29		BOSCO CEDUO	2	2400	R.D. euro 3,72
						R.A. euro 1,24
54	30		BOSCO CEDUO	2	1020	R.D. euro 1,58
						R.A. euro 0,53

Intestati ai

per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Redditi
--------	------------	------	---------	--------	------------	---------

35	190		INCOLT PROD	1	2300	R.D. euro 6,53
						R.A. euro 0,24
35	191		SEMINATIVO	5	9430	R.D. euro 17,05
						R.A. euro 41,40
45	6		SEMINATIVO	5	1800	R.D. euro 3,25
						R.A. euro 7,90
45	27		BOSCO CEDUO	2	54510	R.D. euro 84,46
						R.A. euro 28,15
45	28		SEMINATIVO	4	750	R.D. euro 1,94
						R.A. euro 4,45
45	91		SEMINATIVO	3	6550	R.D. euro 28,75
						R.A. euro 45,67
45	92		BOSCO CEDUO	3	2490	R.D. euro 2,44
						R.A. euro 1,03
45	94		SEMINATIVO	3	27120	R.D. euro 119,05
						R.A. euro 189,09

Intestati ai

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Redditi
43	119		BOSCO CEDUO	4	1560	R.D. euro 1,05
						R.A. euro 0,32

5) - CONFINI

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 179, 180 e 240, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 178, 182 e 183 del foglio 35, particelle 98 e 95 del foglio 45, Strada vicinale di S. Rocco; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 190 e 191 ed al foglio 45 particelle 99, 100, 101 e 102, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed

in senso orario): particelle 185, 189, 192, 193 e 194 del foglio 35, particelle 103, 125, 381, 382 e 98 del foglio 45, particelle 188, 187 e 186 del foglio 35; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 44 particella 7 confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 5, 8, 10 e 152 del foglio 44; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 6, 27 e 28, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 152 e 121 del foglio 43, strada, particelle 2, 351 e 7 del foglio 45, Rio Paledro, Rio Chiesa, Rio di Bocca Ronzina, particella 5 del foglio 45; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 120, 124, 127, 128, 365, 154, 387 e 161, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 382, 119, 381, 125, 385, 390, 391, 153, 386, 160 e 392 del foglio 45, Strada comunale della Drina, particelle 389, 156, 155, 152, 151, 150, 149, 145, 121 e 117 del foglio 45; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 141 e 144, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 139, 143, 145 e 147 del foglio 45, Strada vicinale Latta, particella 140 del foglio 45; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 91, 92 e 94, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 471 e 472 del foglio 45, Rio del Giardino, Strada vicinale della Quercia, particelle 363 e 93 del foglio 45, Strada comunale di Pranello; salvo altri aventi causa

e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 332 e 333 ed al foglio 53 particelle 54, 55 e 56, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particella 330 del foglio 45, Rio del Giardino, particella 335 del foglio 45, Rio del Giardino, Strada, particelle 390, 52 e 51 del foglio 53, particelle 374e 334 del foglio 45, Strada vicinale della Quercia; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 51 particella 181 confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 179 e 185 del foglio 51, particella 1 del foglio 52, particella 180 del foglio 51; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particelle 57, 59 e 60, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): Rio del Giardino, particella 61 del foglio 53, Strada; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particella 64 confina (partendo da nord ed in senso orario): particella 65 del foglio 53, Rio Tersacchi, Strada; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particelle 94 e 100, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): Rio Tersacchi, particelle 105, 101, 277, 278, 292 e 93 del foglio 53; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particelle 219 e 220, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): Rio Fabiola, altro Rio,

particelle 221, 222, 223 e 218 del foglio 53; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 54 particelle 28, 29 e 30, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particella 241 del foglio 54, Rio d'Arlecaero, particelle 56, 51, 242 e 27 del foglio 54; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 43 particella 119 confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 55, 63 e 133 del foglio 43, particella 11 del foglio 44; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

6) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti i beni immobili oggetto di perizia.

7) - SUPERFICI

Le superfici dei terreni sono state ricavate dalle visure catastali; la superficie catastale complessiva è di m² 204.420 circa, oltre a quella del terreno in comproprietà con altro soggetto (particella 119 del foglio 43) che risulta avere una superficie catastale di m² 1.560 circa.

8) - DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni immobili in questione, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Langhirano, risultano avere la seguente classificazione:

- > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 179, 180, 240, 190 e 191, ed al foglio 45 particelle 99, 100, 101, 102 e 120, sono classificati in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del RUE; inoltre parte degli stessi in "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo"

- disciplinate dall'art. 108.1 del RUE;
- > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 43 particella 119, foglio 44 particella 7 e foglio 51 particella 181, sono classificati in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del RUE;
 - > l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particella 6 è classificato in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del RUE, oltre che in "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo" disciplinate dall'art. 108.1 del RUE, ed anche in "Aree a pericolosità geomorfologica moderata" disciplinate dall'art. 95.2 del RUE;
 - > l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particella 27 è classificato in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del RUE, oltre che in "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo" disciplinate dall'art. 108.1 del RUE, ed in parte anche in "Aree a pericolosità geomorfologica moderata" disciplinate dall'art. 95.2 del RUE;
 - > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 28 e 365 sono classificati in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del RUE;
 - > l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particella 141 è classificato parte in "Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" disciplinati dall'art. 107.4 del RUE e parte in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del RUE, oltre che in "Aree a pericolosità geomorfologica elevata" disciplinate dall'art. 95.2 del RUE;
 - > l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particella 144 è classificato parte in "Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" disciplinati dall'art. 107.4 del RUE e parte in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del

- RUE, oltre che in “Zone di tutela del sistema forestale e boschivo” disciplinate dall’art. 108.1 del RUE;
- > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 124, 127 e 154, sono classificati in “Zona di tutela naturalistica” disciplinata dall’art. 107.1 del RUE ed anche in “Zone di tutela del sistema forestale e boschivo” disciplinate dall’art. 108.1 del RUE;
 - > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 128 e 387 sono classificati in “Zona di tutela naturalistica” disciplinata dall’art. 107.1 del RUE, oltre che in “Zone di tutela del sistema forestale e boschivo” disciplinate dall’art. 108.1 del RUE, ed in parte anche in “Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata” disciplinate dall’art. 95.2 del RUE;
 - > l’immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particella 161 è classificato in “Zona di tutela naturalistica” disciplinata dall’art. 107.1 del RUE, oltre che in “Zone di tutela del sistema forestale e boschivo” disciplinate dall’art. 108.1 del RUE, ed in parte anche in “Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata” ed in “Aree a pericolosità geomorfologica elevata” disciplinate dall’art. 95.2 del RUE; una porzione risulta all’interno delle “Fasce laterali di 150 m dal limite demaniale dei corsi d’acqua sottoposti a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004)” disciplinate dagli artt. 107.3 e 107.3bis del RUE;
 - > tutti gli immobili sopracitati risultano anche inclusi all’interno del “Perimetro della zona vincolata ai sensi del D.M. 01/08/1985 (Galassini)” disciplinato dall’art. 108.2 del RUE;
 - > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 91 e 94 sono classificati in “Sub ambiti a vocazione produttiva agricola” disciplinati dall’art. 107.4 del RUE, in parte interessati da “Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto”

- disciplinati dall'art. 110.2 del RUE ed anche da "Linee elettriche" disciplinate dall'art. 109.3 del RUE; una porzione risulta all'interno della "Fascia di rispetto stradale" disciplinata dall'art. 110.1 del RUE;
- > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 92 e 333 sono classificati in "Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" disciplinati dall'art. 107.4 del RUE, oltre che parte in "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo" disciplinate dall'art. 108.1 del RUE, ed anche interessati da "Linee elettriche" disciplinate dall'art. 109.3 del RUE;
 - > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particella 332 ed al foglio 53 particelle 54 e 57, sono classificati in "Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" disciplinati dall'art. 107.4 del RUE, ed anche in "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo" disciplinate dall'art. 108.1 del RUE;
 - > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particelle 55 e 56 sono classificati in "Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" disciplinati dall'art. 107.4 del RUE;
 - > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particelle 59 e 60, sono classificati in "Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" disciplinati dall'art. 107.4 del RUE, oltre che parte in "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo" disciplinate dall'art. 108.1 del RUE;
 - > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particelle 94 e 100 sono classificati in "Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" disciplinati dall'art. 107.4 del RUE, ed anche in "Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata" disciplinate dall'art. 95.2 del RUE;
 - > l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particella 64 è classificato in "Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" disciplinati dall'art. 107.4 del RUE, oltre che in

- “Zone di tutela del sistema forestale e boschivo” disciplinate dall’art. 108.1 del RUE, ed in parte anche in “Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata” ed in “Aree a pericolosità geomorfologica elevata” disciplinate dall’art. 95.2 del RUE;
- > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 53 particelle 219 e 220 sono classificati in “Sub ambiti a vocazione produttiva agricola” disciplinati dall’art. 107.4 del RUE, oltre che in “Zone di tutela del sistema forestale e boschivo” disciplinate dall’art. 108.1 del RUE, ed anche in “Aree a pericolosità geomorfologica moderata” disciplinate dall’art. 95.2 del RUE;
 - > l’immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 54 particella 28 è classificato in “Sub ambiti a vocazione produttiva agricola” disciplinati dall’art. 107.4 del RUE, oltre che in “Aree a pericolosità geomorfologica elevata” disciplinate dall’art. 95.2 del RUE;
 - > gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 54 particelle 29 e 30 sono classificati in “Sub ambiti a vocazione produttiva agricola” disciplinati dall’art. 107.4 del RUE, oltre che in “Zone di tutela del sistema forestale e boschivo” disciplinate dall’art. 108.1 del RUE, ed anche parte in “Aree a pericolosità geomorfologica elevata” disciplinate dall’art. 95.2 del RUE.

9) - PROPRIETA'

Tutti gli immobili sopra descritti, ad eccezione del terreno individuato al Catasto Terreni di Langhirano al foglio 43 particella 119, risultano di proprietà dei

per la

quota indivisa di 1/2 ciascuno.

Il terreno individuato al Catasto Terreni di Langhirano al foglio 43 particella 119 è di proprietà dei

per la quota indivisa di 1/4 ciascuno; la restante quota indivisa di 2/4 è di proprietà di altro soggetto.

10) - PROVENIENZE

Gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 120, 141 e 144 appartenevano alla

per acquisto dai

con atto Dott. Carlo Bergonzi in data 07/07/1947 rep. 7351, registrato a Langhirano il 28/07/1947 al n. 23 vol. 84 e trascritto a Parma il 06/08/1947 al n. 2286 reg. part..

Gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 332 e 333 appartenevano alla

per acquisto dai

Giuseppe con atto Dott. Carlo Bergonzi in data 09/01/1950 rep. 8356, trascritto a Parma il 20/01/1950 al n. 230 reg. part..

Gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 179, 180, 240, foglio 44 particella 7, foglio 45 particelle 99, 100, 101, 102, 124, 127, 128, 154, 161, 365, 387, foglio 51 particella 181, foglio 53 particelle 54, 55, 56, 57, 59, 60, 64, 94, 100, 219, 220, foglio 54 particelle 28, 29 e 30 appartenevano alla

e deceduto in Parma il 28/03/1974 (denuncia di successione registrata a Parma al n. 6 vol. 899 ed ivi trascritta il

06/09/1974 al n. 8353 reg. part.).

In data 13/04/1986 è deceduta la

l'eredità riferita agli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 179, 180, 240, foglio 44 particella 7, foglio 45 particelle 99, 100, 101, 102, 120, 124, 127, 128, 141, 144, 154, 161, 332, 333, 365, 387, foglio 51 particella 181, foglio 53 particelle 54, 55, 56, 57, 59, 60, 64, 94, 100, 219, 220, foglio 54 particelle 28, 29 e 30 per la piena proprietà, si è devoluta per legge ai

... (denuncia di successione registrata a Parma il 18/03/1989 al n. 12 vol. 1246 ed ivi trascritta il 16/06/1989 al n. 5742 reg. part.).

Gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 190, 191, foglio 45 particelle 6, 27, 28, 91, 92 e 94 per la piena proprietà appartenevano al

quota di 1/2 era a lui pervenuta per acquisto dal

con atto Dott. Sergio Bertogalli in data 28/12/1959 rep. 4196, registrato a Langhirano il 18/01/1960 al vol. 93 n. 375 e trascritto a Parma il 27/01/1960 al n. 641 reg. part., mentre l'altra quota di 1/2 era a lui pervenuta per successione testamentaria allo

deceduto in Langhirano il 13/05/1928 (testamento agli atti del Dott. Isi in data 29/05/1928).

L'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 43 particella 119 per la quota di 2/4 di proprietà apparteneva al per successione

deceduta il 16/01/1958 (denuncia di successione registrata a Langhirano l'08/05/1958 al n. 51 vol. 260 e trascritta a Parma il 04/08/1958 al n. 3919 reg. part.).

In data 20/02/1971 è deceduto il

l'eredità riferita agli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 190, 191, foglio 45 particelle 6, 27, 28, 91, 92 e 94 per la piena proprietà, ed all'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 43 particella 119 per la quota di 2/4 di proprietà, si è devoluta per legge ai

con l'usufrutto di 1/3 al

(denuncia di successione registrata a Langhirano il 20/09/1971 al n. 45 vol. 300 e trascritta a Parma il 05/11/1971 al n. 8280 reg. part.).

A seguito del decesso della s , avvenuto in data 13/04/1986, il diritto di usufrutto ad essa spettante per la quota di 1/3 si è riunito alla proprietà.

11) - SERVITU' E PATTI

Per quanto riguarda le servitù ed i patti riguardanti il compendio immobiliare si rimanda a quanto riportato nei titoli citati al precedente capitolo ed a quelli delle ulteriori provenienze dei beni.

12) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 15/01/2025) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare in questione:

ISCRIZIONI CONTRO

- in data 28/12/2022 reg. part. 4916 e reg. gen. 29416: iscrizione di ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo Tribunale di Forlì rep. 2856 del

07/10/2022) a favore di GRUPPO ITALIANO MANGIMI G.I.M.A. S.P.A. con sede in Longiano (FC), per la somma totale di € 60.000,00, di cui in sorte capitale € 33.439,94, contro i signori ed ulteriore soggetto, grava su tutti gli immobili oggetto della presente perizia ed anche su altri beni;

- in data 05/04/2023 reg. part. 873 e reg. gen. 6962: iscrizione di ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo Tribunale di Parma rep. 1674 del 28/10/2022) a favore di STAGIONATURA PROSCIUTTI DEL TORRIONE S.R.L. con sede in Felino (PR), per la somma totale di € 105.000,00, di cui in sorte capitale € 67.005,78, contro i signori ed ulteriore soggetto, grava sui beni immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 179, 180, 240, foglio 44 particella 7, foglio 45 particelle 99, 100, 101, 102, 120, 124, 127, 128, 141, 144, 154, 161, 332, 333, 365, 387, foglio 51 particella 181, foglio 53 particelle 54, 55, 56, 57, 59, 60, 64, 94, 100, 219, 220, foglio 54 particelle 28, 29 e 30 oggetto della presente perizia ed anche su altri beni;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- in data 06/06/2024 reg. part. 8738 e reg. gen. 11431: trascrizione Verbale di pignoramento immobili (atto Tribunale di Parma rep. 2373 del 15/05/2024), a favore SOMMADOSSI PROSCIUTTI S.A.S. DI SOMMADOSSI MAURIZIO & C. con sede in Dro (TN), contro i , grava su tutti gli immobili oggetto della presente perizia;
- in data 25/10/2024 reg. part. 16401 e reg. gen. 21467: trascrizione Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale (atto Tribunale di Parma rep. 35 del 29/05/2024), a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C., contro SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C. con sede in Langhirano (PR) ed

ulteriori soggetti, grava su tutti gli immobili oggetto della presente perizia ed anche su altri beni.

13) - VALUTAZIONE

La valutazione degli immobili in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alle destinazioni urbanistiche e d'uso, alle caratteristiche, alle dimensioni e allo stato attuale, come in precedenza descritto.

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (*Market Comparison Approach*) in quanto lo scrivente, nonostante le varie ricerche effettuate, non è riuscito a reperire sufficienti comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per la valutazione sono quindi state eseguite indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine, nonché compiuto accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate ed anche visionato specifiche pubblicazioni disponibili e siti web.

Il conteggio ha come elemento di base la superficie catastale dei beni immobili, desunta dai documenti reperiti, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo dei beni immobili in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "1) - PREMESSE" e "2) - LIMITI DELLA PERIZIA".

- a. Immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particelle 91, 94 e 333, al foglio 53 particelle 55 e 56 (coltura predominante a

prato, servito da buona accessibilità):

$$\text{m}^2 40.530 \times 0,70 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 28.371,00$$

- b. Immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 45 particella 141, al foglio 53 particelle 60, 94 e 100, al foglio 54 particella 28 (coltura predominante a prato):

$$\text{m}^2 11.490 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 5.745,00$$

- c. Immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 179, 180 e 240, al foglio 45 particelle 6, 27, 28, 92, 144, 154, 161, 332 e 387, al foglio 53 particelle 54, 57, 59 e 64 (coltura predominante a bosco, servito da buona accessibilità):

$$\text{m}^2 82.270 \times 0,20 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 16.454,00$$

- d. Immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 35 particelle 190 e 191, al foglio 44 particella 7, al foglio 45 particelle 99, 100, 101, 102, 120, 124, 127, 128 e 365, al foglio 51 particella 181, al foglio 53 particelle 219 e 220, al foglio 54 particelle 29 e 30 (coltura predominante a bosco):

$$\text{m}^2 70.130 \times 0,10 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 7.013,00$$

- e. Immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 43 particella 119 per la quota di 2/4 di proprietà (coltura predominante a bosco):

$$\text{m}^2 1.560 \times 0,10 \text{ €/m}^2 \times 2/4 = \text{€ } \underline{78,00}$$

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 57.661,00$$

$$\text{che si arrotonda a} \quad \text{€ } 57.700,00$$

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 15% circa, in

considerazione dei seguenti fattori: vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Valore determinato in precedenza =	€	57.700,00
Decurtazione 15% =	€	<u>8.655,00</u>
restano	€	49.045,00
che si arrotonda a	€	49.000,00

ripetonsi euro quarantanovemila/00.

Lo scrivente tecnico, con quanto relazionato in precedenza, ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento o chiarimento.

Parma, 23 gennaio 2025

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visure catastali;
- 2) - mappe catastali;
- 3) - ispezioni ipotecarie e note formalità pregiudizievoli.