



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 107/2025

Giudice E.: Signora Dott. Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Timbro Cancelleria

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma.

RELAZIONE DI STIMA privacy

**Villetta autonoma con appartamento ed accessori
in Strada Cozzano n. 11 – Langhirano (PR)**



San Secondo Parmense, febbraio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Quesito:	pagina n.	3
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	3
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	3
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	3
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	3
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	3
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Stato di possesso del bene:	pagina n.	4
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	4
Provenienza:	pagina n.	4
Estremi catastali:	pagina n.	5
Confini:	pagina n.	5
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	6
Condominio:	pagina n.	7
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	7
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	13
Certificazione degli impianti:	pagina n.	14
Certificazione energetica:	pagina n.	14
Valutazione:	pagina n.	14
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	16
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	17
n. 2 - Certificato residenza + stato civile:	pagina n.	19
n. 3 - Visura + storiche al Catasto Fabbricati e planimetria:	pagina n.	21
n. 4 - Visura + storica al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	38
n. 5 - Ispezione Ipotecaria:	pagina n.	42
n. 6 - Frontespizio titoli edilizi:	pagina n.	45



Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con Studio Tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dalla Signora Giudice dell'Esecuzione con disposizione in data 24 settembre 2025, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 25.09.2025, il sottoscritto ha depositato nel fascicolo del Processo Civile Telematico (P.C.T.) l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Previo accordo fra Custode Giudiziario ed esecutata, mediante comunicazione a mezzo Raccomandata R.R. in data 02.10.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato per il giorno 13 ottobre 2025 alle ore 14,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, in pari data, a mezzo posta elettronica certificata, all'Avvocato della procedente ed al Custode Giudiziario. Alla data fissata, unitamente ad IS.VE.GI. S.r.l. (nominato Custode Giudiziario dal Signor Giudice, sempre con provvedimento del 28.11.2024), si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione. La comunicazione inviata all'esecutata è stata ritirata in data 06.10.2025.

(corrispondenza allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la _____ (c.f. n. _____), nata a _____ (PR)

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è di stato civile "libero".

Vedasi certificato contestuale di residenza e stato civile *(allegato n. 2 fascicolato)*.

Recapiti dell'esecutata

L'esecutata non ha fornito recapiti telefonici. L'unico recapito è quello indicato al capitolo "generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un'abitazione autonoma comprendente un appartamento al piano primo/rialzato, oltre a due autorimesse ed accessori al piano terreno/seminterrato ed ampia area cortiliva pertinenziale in parte pavimentata (cortile) ed in parte a giardino, ai piedi delle prime colline, nella prima periferia sud del Capoluogo del Comunale di Langhirano (PR), in Strada per Cozzano n. 11.





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra.

Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni e la loro conformazione, si ritiene l'oggetto della presente perizia *non divisibile in lotti*.

Stato di possesso del bene

L'oggetto di stima, alla data del sopralluogo, era nella disponibilità dell'esecutata e dei suoi familiari. Si può dunque affermare che il bene di che trattasi è da considerarsi libero per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

L'unità immobiliare pignorata è in piena proprietà per il 100% all'esecutata

Provenienza

La piena proprietà dell'oggetto di stima è pervenuta all'esecutata mediante atto pubblico di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. _____



38.223, raccolta n. 3.865, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il
del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale.

Estremi catastali

Le unità immobiliare pignorate sono così censite al Catasto del Comune di Langhirano (PR):
Al Catasto Fabbricati:

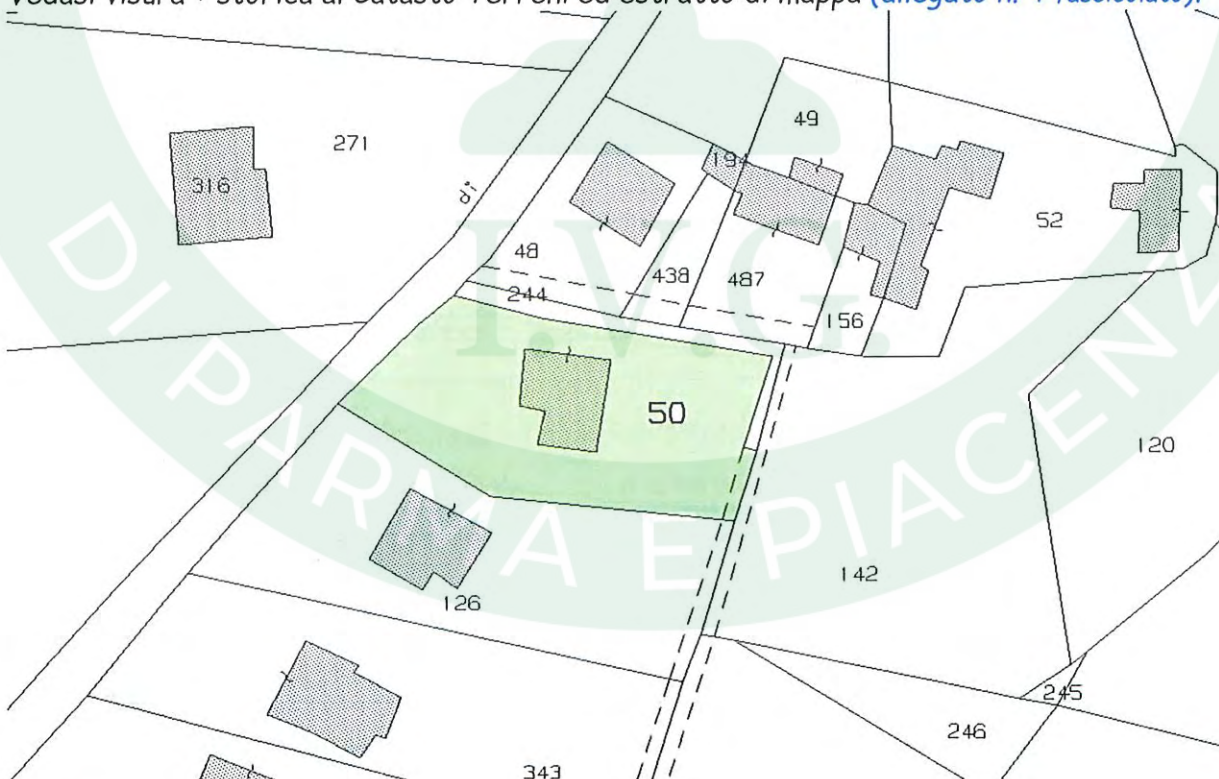
- Abitazione con accessori: Foglio n. , particella n. 50 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale m² 178,00, rendita € 812,13, Strada della Garella, Piano S1-T;
- Autorimessa: Foglio n. , particella n. 50 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 20,00, superficie catastale totale m² 22,00, rendita € 32,02, Strada della Garella, Piano S1;
- Autorimessa: Foglio n. , particella n. 50 subalterno 3, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 20,00, superficie catastale totale m² 22,00, rendita € 32,02, Strada della Garella, Piano S1;

Vedasi visura + storica al Catasto Fabbricati e planimetrie catastali ([allegato n. 3 fascicolato](#)).

Al Catasto Terreni:

- Sedime dell'edificio ed area pertinente: Foglio n. , particella n. 50, ente urbano, superficie 1.355 m².

Vedasi visura + storica al Catasto Terreni ed estratto di mappa ([allegato n. 4 fascicolato](#)).



Confini

L'intero (edificio ed area pertinente) confina: a nord, con la Particella n. 244; a est, con le Particelle nn. 244 e 142; a sud, con la Particella n. 126; ad ovest con la Strada Cozzano.



Formalità, oneri o vincoli giuridici**a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno 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;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Tutte le servitù, attive e passive, di cui all'atto di provenienza.

Dalla Relazione Notarile, si rileva:

- Servitù passiva di acquedotto richiamata nell'atto Notaio Dott. _____ in data _____ (rep. n. 14011), trascritto alla CC.RR.II. di Parma in data ai nn. _____ ;
- Servitù passiva di passaggio richiamata nell'atto Notaio Dott. _____ in data _____ (Rep. n. 26155), trascritta alla CC.RR.II. di Parma in data ai nn. _____ .

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

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____ , repertorio n. 38.224/3.866, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario, a ministero Notaio Sig.a Dott. _____ in data _____ , repertorio n. 979/541, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 D.P.R. 602 del 1973); Pubblico Ufficiale _____ Repertorio n. _____ del _____ , iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo; Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio n. _____ del _____ , iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo; Pubblico Ufficiale Giudice di _____



Pace di Modena, Repertorio n. _____ del _____, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

- Pignoramento Immobiliare, con atto Pubblico Ufficiale Tribunale in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. _____, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Formalità di riferimento: Iscrizione n. _____.
- Pignoramento Immobiliare, con atto Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

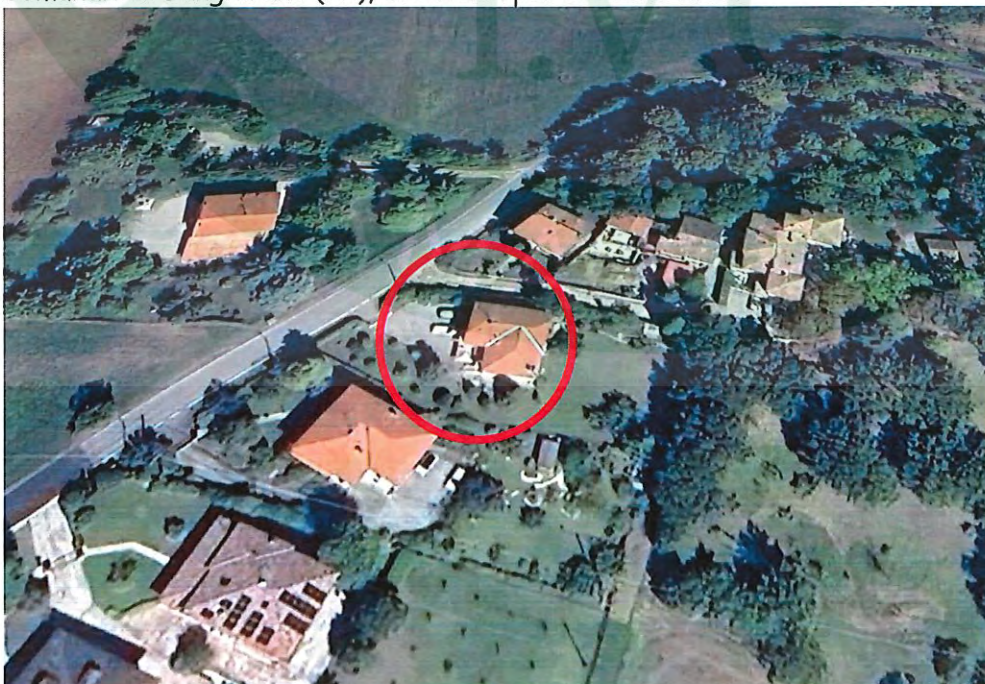
Si allega ispezione ipotecaria telematica (*allegato n. 5 fascicolato*).

Condominio

Non esiste condominio.

Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito da una villetta autonoma con una unità abitativa, accessori (cantine) e due autorimesse, elevata di un solo piano, oltre al seminterrato ed area cortiliva pertinente al contorno, ai piedi delle prime colline, nella prima periferia sud del Capoluogo del Comunale di Langhirano (PR), in Strada per Cozzano n. 11.



Nella zona sono presenti tutti i principali servizi dedicati alla persona quali trasporto pubblico, farmacie, banche, negozi, supermercati, scuole, divertimenti e prima assistenza ospedaliera. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'ospedale, della ferrovia e dell'aeroporto, dista, circa, 25 chilometri.

Altimetricamente, è ubicato a circa 300 m.s.l.m..

Le strutture principali verticali ed orizzontali sono miste in laterizio e cemento armato; il manto di copertura è in tegole di laterizio alla francese; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; le canaline di gronda ed i tubi pluviali sono in acciaio.



Le utenze dell'energia elettrica e del gas metano di rete sono posizionate sui muri perimetrali dell'edificio, mentre quella dell'acqua potabile è all'interno dell'autorimessa.

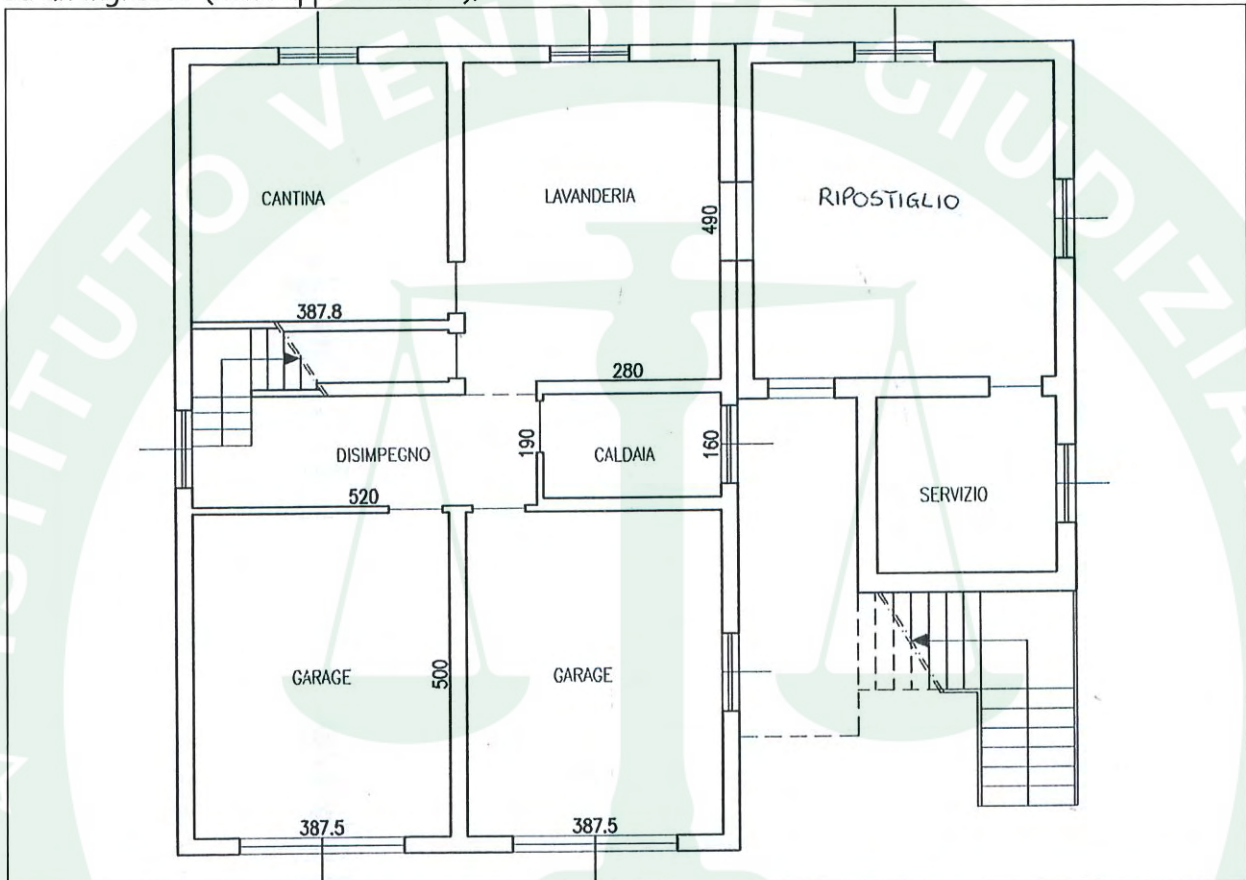


Il corpo principale dell'immobile da stimare è stato costruito nel 1970, è stato oggetto di ampliamento nel 1992/3, circa, e parzialmente ristrutturato nel 2004/5. Al momento del sopralluogo l'edificio si presentava in discreto stato di conservazione e manutenzione, salvo una situazione di leggero dissesto, che si tratterà successivamente, dovuta, probabilmente, all'ampliamento del 1992/3:

L'intero è così composto:

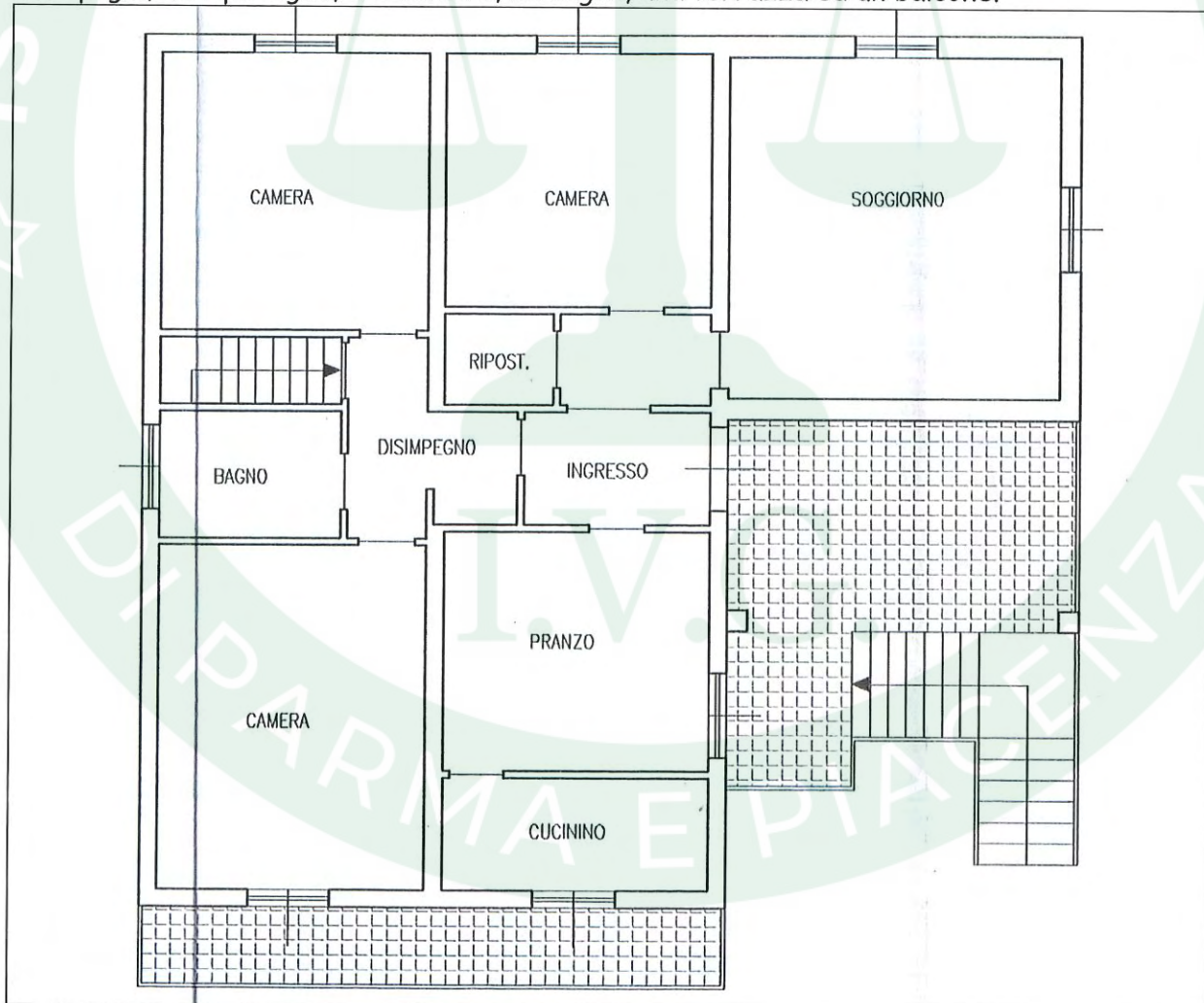


al piano terreno/seminterrato: due autorimesse, un disimpegno, un locale caldaia, una cantina, una lavanderia, un ripostiglio, un servizio, la scala di collegamento al piano superiore ed un ingresso (non rappresentato);





al piano rialzato/primo: un soggiorno, una sala da pranzo, un cucinotto, un ingresso, due disimpegni, un ripostiglio, tre camere, un bagno, una terrazza ed un balcone.





Il bagno è composto da: lavello, bidet, water e doccia con box.



Il riscaldamento avviene mediante una caldaia a camera aperta ubicata in un vano dedicato al piano terreno/seminterrato, alimentata a gas metano di rete ed elementi radianti parte in acciaio e parte in ghisa.



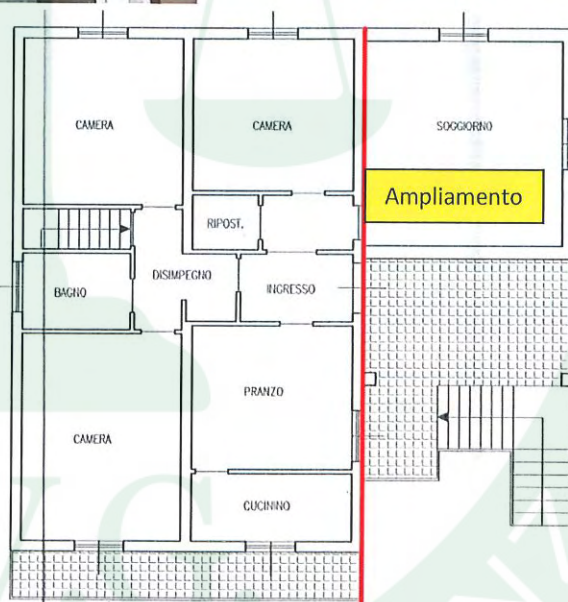
L'intero immobile è completo di tutti gli impianti (luce, acqua e gas) eseguiti sottotraccia; le pareti e le tramezze interne sono in laterizio intonacate a calce e tinteggiate a tempera con colori tenui; i telai delle finestre sono in alluminio con vetro termico ed apertura ad anta; le chiusure esterne sono costituite da tapparelle in p.v.c.; le porte interne sono in legno monopartite verniciate; la pavimentazione di tutti i vani è in mattonelle di ceramica di forme e colori diverse.

I due piani dell'immobile, pur con diverse destinazioni (piano terreno/seminterrato non abitabile e piano primo abitabile) hanno le medesime caratteristiche costruttive.

L'abitazione è completa di impianto di raffrescamento con split interni ed unità esterna sul muro perimetrale.



Come già anticipato, per effetto dell'ampliamento eseguito nel 1992/3, con tutta probabilità, si è verificato (non si sono esaminate le cause effettive) una sorta di trascinarsi verso sud del corpo principale, causando cavillature e modeste crepe nel corridoio.



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Per l'oggetto di stima si sono rintracciati i seguenti titoli/richieste/denunce edilizie/condoni presso l'archivio urbanistico del Comune di Langhirano (PR):

1. Licenza di costruzione n. del , avente ad oggetto "il nulla osta per la costruzione di una casa di civile abitazione non di lusso";
2. Autorizzazione per abitabilità di case, relativa alla licenza di cui sopra, in data ;
3. Concessione Edilizia n. del , avente ad oggetto "ampliamento fabbricato di civile abitazione";
4. Concessione Edilizia n. del , avente ad oggetto "Variante alla C.E. n. ;
5. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. del , prot. n. 18.836, per "demolizione parete interna".

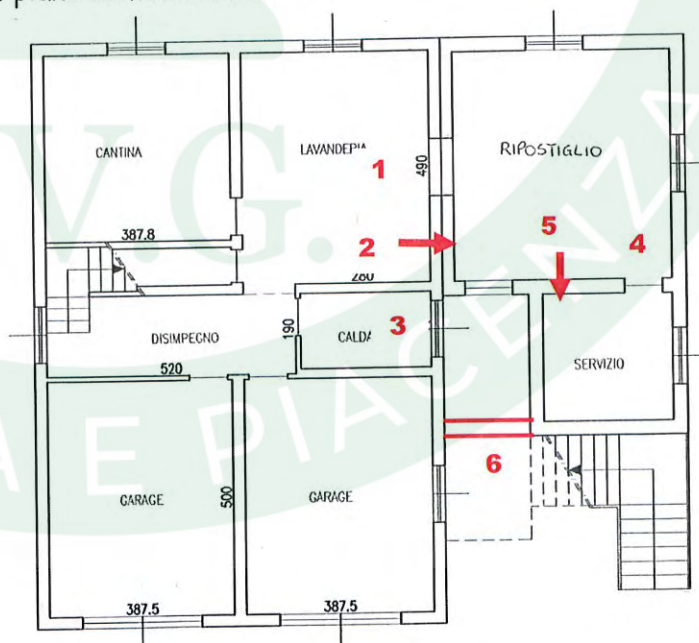
(allegati frontespizio con il n. 6 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei citati Titoli Edilizi, si riscontrano le seguenti difformità non sanabili:

1. I locali di servizio non abitabili (cantina, lavanderia, ripostiglio e servizio) al piano seminterrato sono utilizzati come "abitabili" e sono presenti elementi scaldanti che andranno interdetti così come andranno rimossi bidet, water e vasca da bagno dal locale servizio;
- oltre alle seguenti difformità sanabili al piano seminterrato:

1. Chiusura della porta fra lavanderia e ripostiglio;
2. Apertura di nuova porta fra lavanderia e ripostiglio;
3. Chiusura della porta d'ingresso al locale caldaia;
4. Chiusura della porta d'accesso al locale servizio;
5. Apertura di nuova porta d'accesso al servizio;
6. Chiusura di una porzione di cortile per creare un ingresso pedonale autonomo al piano seminterrato.



Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita. Si dedurranno, in fase di stima, le spese occorrenti per la rimessione in pristino dei luoghi per le difformità non sanabili al piano seminterrato e per la presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria per uniformare le difformità sanabili.



Conformità catastale.

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto dei luoghi durante il sopralluogo, si attesta che quella relativa all'appartamento sub. 1 non corrisponde, mentre quelle delle autorimesse (sub. 2 e 3) corrispondono. Modeste discrasie (sguinci, riseghe, diversa collocazione di tramezze, ecc.), non incidono sul calcolo della rendita catastale.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per l'alienazione dei beni in argomento non necessita il C.d.U..

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Certificazione energetica

Non si è rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it, O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Osservatorio Immobiliare edito dalla locale CC.II.AA.), che è così ricavata:

- Pubblicazione "Immobiliare.it": Villa unifamiliare.... €/m² 1.260,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 180.000

Villa unifamiliare via Don Mario Cenci 15, Langhirano

4 locali

143 m²

1 bagno

Valore: €/m² 1.197,00



- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Comune Langhirano, 1° semestre 2025, zona centrale. Valore minimo per "ville e villini in stato normale":

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400
Box	NORMALE	680	950
Ville e Villini	NORMALE	1500	1900

Valore: €/m² 1.500,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": Villa unifamiliare.... €/m² 1.124,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 320.000

Villa unifamiliare Strada Langhirano, Langhirano

5+ locali

210 m²

2 bagni

Valore: €/m² 1.148,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": Villa bifamiliare.... €/m² 1.444,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 650.000

Villa bifamiliare via Malacria 3, Langhirano

5+ locali

450 m²

3+ bagni

Terrazzo

Valore: €/m² 1.372,00

- Media prezzo = €/m² 1.380,00, arrotondato ad €/m² 1.300,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

Calcolo della superficie netta e di quella commerciale:

- Superfici nette (calpestabili):

Piano Seminterrato: m² 131,10Piano Terreno/Primo: m² 104,20Balcone e terrazza: m² 28,60

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Autorimesse: m² 45,00 x *0,60 = m² 27,00Piano seminterrato (non abitabile): m² 104,40 x *0,50 = m² 52,20Piano Terreno/Primo (abitabile): m² 133,20 x *1,00 = m² 133,20Balcone e terrazza: m² 28,60 x *0,25 = m² 07,20Arrotondamento: = m² 00,40Somma la superficie commerciale del bene: m² 220,00

*Rapporto mercantile

- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Intero: m² 220,00 x €/m² 1.300,00 = € 286.000,00

A dedurre oneri per la rimessione in pristino: = -€ 6.000,00



A dedurre oneri, spese, diritti per pratica di sanatoria: = -€ 14.000,00

A dedurre spese e diritti per presentazione nuova planimetria catastale: = -€ 1.000,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = € 265.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

• Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: = € 265.000,00

- Abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:

= -€ 53.000,00

Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:

= € 212.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato a tassa di registro nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione della Signora Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, febbraio 2026

(Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Corrispondenza;
2. Certificato residenza e stato civile;
3. Visura ordinaria + storiche al Catasto Fabbricati e planimetrie (fuori scala);
4. Visura ordinaria + storica al Catasto Terreni ed estratto di mappa (fuori scala);
5. Ispezione ipotecaria;
6. Frontespizio titoli edilizi;

Un file denominato "RGE n. 107/2025 Perizia", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

➔ Creditore procedente ed intervenuta , attraverso Sig. Avv. ;

➔ Intervenuta ;

Una copia cartacea è inoltrata a mezzo R.R. a:

➔ Esecutata:

Sig.a

