

TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

VERSIONE PRIVACY



ESECUZIONE IMMOBILIARE: n.85/2025 R.G.E.

Unità immobiliare "Condominio Veneto" sito in Langhirano (PR)
43013 – viale Vittorio Veneto n. 12, interno 6

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO**

ESECUTATI: **Sigg.**

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: arch. Giuseppe OCCHI con studio in Parma, 43121, strada al Ponte
Caprazucca, nr. 8, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Parma n. 258, iscritto



nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 10103.

QUESITO: si rinvia al provvedimento di incarico del 22 luglio 2025.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il giorno 22 settembre 2025, alle ore 11,00, alla presenza del custode dell'IVG, in qualità di coniuge, nonché con accertamenti catastali,

INDICE

1.	Generalità degli esecutati	pag.	3
2.	Recapiti	pag.	3
3.	Premessa	pag.	3
4.	Controlli preliminari	pag.	4
5.	Quesito n.1 Identificazione del bene	pag.	7
6.1	descrizione immobile	pag.	11
7	Quesito n. 2 Costruzioni ante "67	pag.	20
8	Quesito n. 3 Post "67 titoli abilitativi	pag.	20
9	Quesito n. 4	Pag.	21
10	Quesito n. 5 Identificazione catastale	pag.	21
11	Quesito n. 6 Comproprietà /divisibilità	pag.	22
12	Quesito n. 7 Provenienza del beni	pag.	23
13	Quesito n. 8	pag.	24
14	Quesito n. 9	pag.	27
15	Quesito n. 10	pag.	27
16	Quesito n. 11	pag.	28
17	Quesito n. 12	pag.	28
18	Quesito n. 13	pag.	29
19	Indicazione valore immobile	pag.	29
21	Allegati	pag.	30



1. GENERALITÀ' DEGLI ESECUTATI

2. RECAPITI Creditore

II

PREMESSA

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è posta in Langhirano (PR), 43013, via Vittorio Veneto n. 12, int. 6, all'interno dell'edificio condominiale denominato "*condominio Veneto*". Il fabbricato si eleva di tre piani fuori terra oltre al piano interrato accessorio e risulta composto da diverse unità immobiliare con destinazione residenziale commerciale al piano terra oltre ai locali comuni e locali accessori, ed e' caratterizzato da una tipologia tradizionale di muratura portante e di tamponamento in laterizio con copertura a diverse falde inclinate, tramezzature interne in laterizio di forati, solai intermedi, cordoli e di copertura in latero-cemento,

All'interno il vano scale è di tipologia a due rampe con pianerottoli intermedi. Realizzato con struttura in c.a..



L'unità, oggetto di esecuzione, ha destinazione residenziale, come da Catasto A2, Classe 1 (abitazioni di tipo civile, che comprendono unità immobiliari con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura di un livello medio-alto, superiori alle categorie economiche ma inferiori a quelle di lusso), e accessori di pertinenza e comuni, dal sopralluogo effettuato nelle operazioni peritali risulta composta al piano secondo, da ingresso, bagno, cucina sala e n. 3 vani oltre alla cantina di pertinenza posta al piano interrato e locali comuni per una quota millesimale di 90/1000 formati dall'area esterna cortilizia, locale calda, impianto di riscaldamento centralizzato, lavanderia, un pozzo posto al di sotto del marciapiede del lato est, impianto di sollevamento e locale autoclave, autorimessa oltre al terrazzo stenditoio posto al piano terzo. (allegati 3 - 6 - 8)

L'edificio risulta costruito con regolare licenza edilizia rilasciata in data 31/12/1955 con successiva Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 20.12.1957 n. 180 con prot. n. 7850..

provenienza: agli esecutati la proprietà dell'immobile deriva da atto notarile da di compravendita redatto dal Dott. D'Antonio Alfredo in data 25.07.2006, rep. 39219/9333, trascritto a Parma il 27.07.2006 al n. 12163, nel quale i sigg.

per i diritti di proprietà per 1/3, per i diritti di proprietà per 1/3 e per i diritti di proprietà per 1/3 vendono agli esecutati di cui sopra riportati.

Originariamente di proprietà dei sigg. ad essi pervenuti in virtù dei titoli anteriori al ventennio. (atto di compravendita redatto da I notaio Dottor Sergio Bertogalli, in Corniglio (PR) del 30.12.1958, (prot. n. 3481/1817). (allegati 7)

CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente, esperto stimatore, dopo aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnala quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco, in Perugia in data 22.07.2025.

Dal controllo risulta che:

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso;
- la trascrizione del pignoramento è stata richiesta in relazione ai proprietari esecutati per la



proprietà' per la quota di 1/2 per entrambi per il periodo considerato;

- le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo e/o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva, di cui sopra, i dati catastali dell'immobile risultano corretti con la visura effettuata dal sottoscritto in data 08.09.2025 ed esattamente Foglio 33, Particella 1052, Sub 9 del Catasto Urbano del Comune di Langhirano (E438) (PR), provenienza da atto notarile.
- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva l'unità immobiliare in oggetto, a tutto il 02.07.2025 era libero da pesi,oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione dell'ipoteca volontaria
- ipoteca volontaria n. 4916 del 27.07.2006 e del pignoramento immobiliare n. 10575 del 02.07.2025;

Il sottoscritto perito stimatore arch. Giuseppe Occhi, dichiara di aver espletato le seguenti formalità:

- in data 22 settembre 2025, alle ore 15:00, alla presenza del custode in qualità di esecutata comproprietaria, viene effettuato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto ha effettuato un primo controllo dello stato di fatto dell'immobile effettuando rilievi fotografici e metrici di verifica tra lo stato attuale e quello catastale.
- nei mesi successivi sono proseguite le operazioni peritali effettuando l'accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio storico del Comune di Langhirano, per il reperimento degli atti e titoli edilizi (allegato 6);
- è stato acquisito il certificato di stato civile e di residenza dei sigg. presso i comuni di Langhirano e di Parma (allegato 1);



- effettuato presso il NCEU di Parma l'acquisizione delle visure catastali attuale per immobile e per soggetto, storica per immobile, con acquisizione della planimetria dell'immobile, oggetto della presente procedura (allegato 3);
- reperito documenti pregiudizievoli previo Ispezione Ipotecaria presso gli uffici del U.T.E. di Parma, Conservatoria dei Registri Immobiliari; (allegato 4);
- svolto ricerche presso i servizi di Pubblicità Immobiliare con indagini sul valore di mercato della zona di Langhirano (PR), capoluogo e zone limitrofe oltre alla verifica delle quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare.

1)- DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali come da atto di pignoramento sono elencati correttamente:

- unità immobiliare sita nel Comune di Langhirano(PR), viale Vittorio Veneto n. 12, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 33, particella 1052, sub 9 (partita 857) categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 497,09.

2)- CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALI E DESCRIZIONE come da atto di pignoramento: c'è corrispondenza nell'identificazione catastale degli immobili senza una descrizione sommaria della tipologia e della distribuzione interna dell'unità immobiliare.

3)- SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento viene definito in lotto unico in quanto composto da unica e ridotta unità immobiliare residenziale con annesso accessorio, cantina di pertinenza oltre a locali comuni.

4)- MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ'

La sig.ra _____ risulta comproprietari dell'immobile con diritto di proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 500/1000 (1/2) e il sig. _____



risulta comproprietari dell'immobile con diritto di proprietà per la quota di 500/1000 (½), come risulta da atto notarile e dal Catasto Urbano del Comune di Langhirano (PR). (allegato 3-7);

5)- CREDITO FONDIARIO

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

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente esperto stimatore, in ottemperanza alle disposizioni ricevute dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, procede di seguito a fornire risposta separata a ciascun quesito formulato dal G.E. nel verbale di conferimento dell'incarico di che trattasi.

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE..

Ubicazione: comune di Langhirano (PR), 43013, via Vittorio Veneto n. 12, int. 6;

Diritto reale pignorato: diritto di proprietà per 1/2 del sig. e per 1/2 della sig.ra

(allegato 3)

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO:

vista aerea della zona evidenziata con cerchio rosso



vista aerea particolareggiata evidenziata con cerchio rosso



tipologia e confini: La facciata e' caratterizzata da sporto di gronda, solette balconi travi e pilastri del terrazzo del piano terzo tettoia d'ingresso in c.a. a vista, copertura in parte a diverse falde con manto di tegole di laterizio, in parte a terrazzo, finitura esterna con Intonaci al civile, tinteggiatura con tonalità giallo ocra con rivestimento parziale nel piano inferiore e nello spallone del lato nord-est in pietra, ampia vetrata del vano scale in ferro e vetro, canale di gronda e pluviali in acciaio, vani finestre rivestiti con stipiti, celino e davanzali con materiale lapideo tipo bianco Carrara, serramenti esterni: finestre con vetro singolo e legno verniciato di bianco completi di ferramenta in acciaio completi di cassonetto interno in legno verniciato bianco e oscuranti a tipologia tapparelle in pvc di tonalità verde scuro, portoncino d'ingresso in alluminio e vetro del tipo smerigliato due ante con sopra luce, portone del retro di servizio in legno a doghe verticali mordenzato a due ante con sopra luce, parapetti dei balconi tondi e rettangolari in tubolari in ferro di disegno semplice verniciati di color grigio chiaro.

Foto prospetto nord



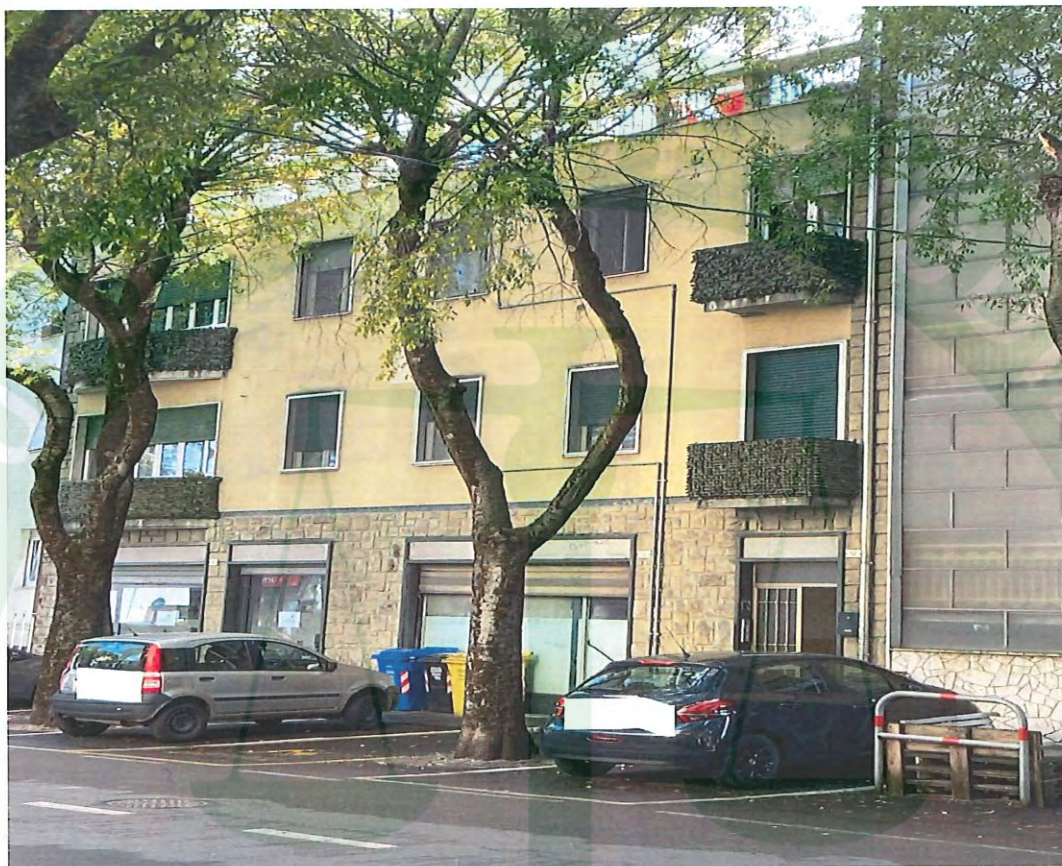


Foto prospetto ovest

Foto prospetto sud



Foto prospetto est



Foto prospetto sud



Foto particolare copertura terrazzo



foto particolare balconi



L'unità immobiliare confina a nord con androne comune e ragione terzi e/o aventi causa, a est con area cortilizia, a prospetto, a sud con ragioni terzi e/o aventi causa e a ovest con area cortilizia, a prospetto. La cantina confina a nord con disimpegno comune cantine, a est con ragioni terzi, a sud con stradello comune di accesso alle autorimesse e a ovest con ragioni terzi e/o aventi causa.



Accessi: principale e diretto dal viale Vittorio Veneto e al piano secondo previo collegamento verticale, scala con gradini rivestiti nell'alzata, pedata e pianerottoli in materiale lapideo, marmo stonalizzato di colore rosa chiaro, zoccolatura con altezza di circa cm. 150 di rivestimento delle pareti del vano dello stesso materiale della scala, parapetto realizzato con tubolari di ferro verniciato di bianco e corrimano in legno.

Caratteristiche generali della zona di ubicazione: zona semicentrale posta a est del centro storico, ben servita da varie attività commerciali e ben servita dai mezzi urbani di trasporto pubblico, dista a circa 25 Km dal centro storico di Parma.

Composizione interna: l'immobile, oggetto di esecuzione, è costituito da un'unità immobiliare di civile abitazione, appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, e n. 3 camere, con annessa cantina al piano interrato.

Eventuali pertinenze comuni all'abitazione: per la quota di 90/1000 competono di proprietà i seguenti locali accessori comuni: lavanderia, centrale termica, un pozzo posto al di sotto del marciapiede del lato est, locale autoclave, impianto di sollevamento acque, autorimessa, terrazzo stenditoi posto al piano terzo e area esterna cortilizia, .

Esposizione: nel complesso l'appartamento ha una esposizione verso i punti cardinali est e ovest;

Superficie commerciale: le superfici sono state desunte dalla verifica diretta di rilievo metrico effettuato dal sottoscritto perito stimatore; complessivamente la superficie residenziale utile/calpestabile netta interna risulta complessivamente di mq. 79,90 e la superficie commerciale lorda risulta complessivamente di circa mq. 93,00 con una superficie accessoria utile della cantina di circa mq., 7,50 e commerciale lorda di mq. 9,50. (da catasto superficie complessiva pari a mq. 93,00, totale escluse aree scoperte mq. 92)

Condizioni di Manutenzione: Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in un sufficiente stato d'uso e di manutenzione, in considerazione dei materiali e impianti datati.

Caratteristiche interne (pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi ecc.):

PIANO SECONDO: l'ingresso come tutti gli altri vani tranne il bagno è caratterizzato da una pavimentazione in marmiglia tipo veneziano con due tonalità' diverse chiare completa di battiscopa in marmo colore beige chiaro, pareti e soffitti finiti a intonaco al civile per interni tinteggiato bianco, il disimpegno è caratterizzato da una cornice di disegno semplice che



segue tutto il perimetro e posta ad una altezza di cm 230,00 circa, coprifili dei serramenti interni delle porte in legno di colore bianco. La cucina inoltre risulta rivestita su tutto il perimetro con piastrelle di ceramica bianca di forma rettangolare per un'altezza di circa cm. 150.

foto ingresso



foto cucina



foto soggiorno e camere





foto bagno



IL bagno è caratterizzato da una pavimentazione realizzato con piccole piastrelle di ceramica bianca, di formato quadrato di cm 10 x 10 c.a., rivestimento in ceramica di formato rettangolare di tonalità rosso amaranto di cm. 10 x 20 c.a. su tutto il perimetro per un'altezza di cm 150 c.a., sanitari bianchi composti da wc, lavabo a colonna e vasca



completi di rubinetteria in acciaio.

I serramenti esterni (finestre), di tipologia a battente a due ante, sono realizzati in legno verniciato di bianco con unica lastra di vetro, ferramenta in acciaio e oscuranti in pvc.

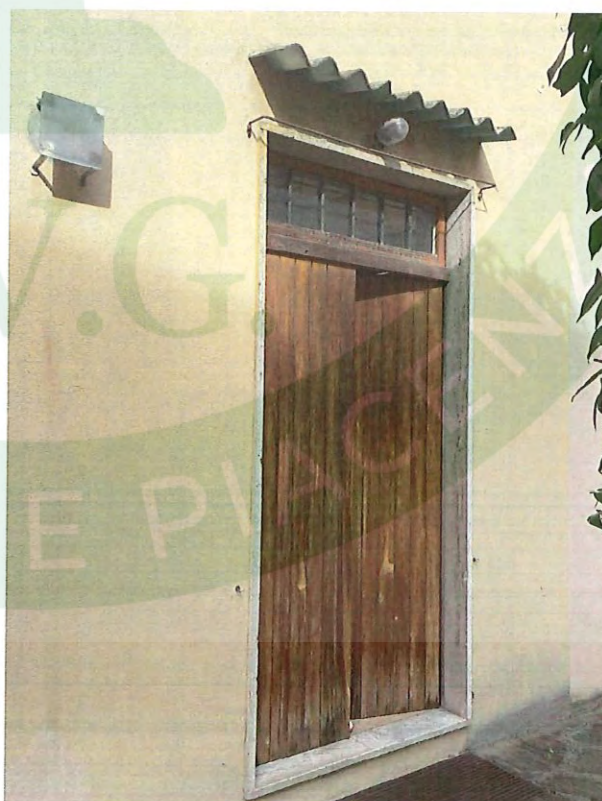
I serramenti interni (porte), sono a battente ad anta unica in legno laccato bianco e in parte con tamponamento in vetro del tipo smerigliato, ferramenta in acciaio, portoncino d'ingresso in legno mordenzato non blindato, con serratura tradizionale

Cassonetto superiore contenente l'avvolgibile in legno tinteggiato di bianco,

Foto serramenti esterni finestre



Foto serramenti interni porte e esterne



Impianti in parte datati risalenti all'epoca della costruzione, impianto termico a termosifoni con caldaia centralizzata, produzione di acqua sanitari e accumulo con boiler indipendente;





l'ingresso e il vano scale condominiale sono caratterizzati da una pavimentazione lastre di marmo con tonalità beige chiaro, rivestimento perimetrale dello stesso tipo di marmo per un'altezza di circa cm. 150 e battiscopa inferiore,; gradini sempre dello stesso marmo sia per le alzate che per le pedate, pareti e soffitto finiti ad intonaco al civile tinteggiato bianco, parapetto in tubolari ferro verniciati di bianco, corrimano in legno

Interrato costituito da spazi comuni, disimpegni, vano scale, lavanderia, autorimessa e centrale termica oltre alle cantine, pavimentazione delle cantine e vari locali in battuto di cemento, pareti intonacate in parte al grezzo di colore chiaro, soffitto con pignatte in laterizio a vista. Foto scala





foto della cantina di pertinenza



foto autorimessa e lavanderia



APE: non e' stato possibile reperire l'attestato di .Prestazione Energetica APE in quanto non è mai stato prodotto.

QUESITO n. 2: AD INDICARE LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985;

Dall'accesso agli atti risulta che l'immobile e' stato costruito in virtù della Licenza Edilizia rilasciata in data 31.12.1955, con regolare titolo abilitativo, certificazione di abitabilità n.180 con protocollo n. 785' rilasciato in data 21.12.1957, pertanto precedente al 2 settembre 1967, (Vedi allegato 5 - 7)

QUESITO n. 3: ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUAI IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, NR. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMPETENTI, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE E/O ANCORA DA CORRISPONDERE, IN OGNI ALTRO CASO,



Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'archivio storico del Comune di Langhirano risultano i seguenti titoli abilitativi e autorizzazioni edilizi:

- 1955.11.10 richiesta di modifica del posizionamento del fabbricato (C.E n. 57 del 17.11.1955);
- 1955.12.01 autorizzazione alla variante di cui sopra (prot. n. 6854);
- 1955.12.23 Richiesta di autorizzazione edilizia per la costruzione un “..fabbricato ad uso abitazione..”
- 1955.12.30 Verbale della C.E. n. 58 degli elaborati grafici;
- 1955.12..31 Autorizzazione edilizia;
- 1957.12.21 Dichiarazione di conformità ai requisiti igienico-sanitari di abitabilità;
- 1957.12.21 Autorizzazione per abitabilità n.180 con protocollo n. 785
- 1957.12.24 certificazione di abitabilità in data 20.12.1957;

Dal sopralluogo effettuato si rileva che, dal confronto tra la planimetria dal titolo abilitativo dell'immobile con lo stato di fatto, risultano delle difformità ma antecedenti al 1 settembre 1967 e pertanto lo stato legittimo viene definito dalla planimetria catastale di primo impianto del 10.01.1958 che risulta conforme allo stato attuale, il tutto supportato e confermato anche dal funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Langhirano arch. Piovani e dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, inoltre dalla cronologia dei titoli autorizzati si evince dalla certificazione dell'abitabilità e dagli elaborati di progetto allegati all'atto notarile del 30.12.1958 la conformità urbanistica dell'edificio.

Nella comunicazione dell'amministratore geom. Gabriele Mora, del 15.10.2025 si riporta *“..Riferisco che l'edificio in Condominio suddetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che a tutt'oggi sulle parti comuni di codesto edificio e sull'Unità Immobiliare in oggetto non mi risulta siano state eseguite opere per le quali necessiti alcuna denuncia di attività edilizia o autorizzazioni e/o permessi ai fini urbanistici, anche in sanatoria, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e come tale regolarmente abitabile ai sensi di legge giusta Licenza 21 Dicembre 1957 rilasciata dal Comune di Langhirano”*

QUESITO n. 4: ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 LEGGE 47/1985;

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione (appartamento) facente parte di un edificio plurifamiliare residenziale che non contempla aree e spazi verdi privati tali da richiedere CDU..

QUESITO n. 5: AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPOSTA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED



ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ, NE INDICHI, LE RAGIONI OSTATIVE SOTTOPONENDO LA SITUAZIONE AL G.E. PER L'AUTORIZZAZIONE;1

Comune di Langhirano (E438) (PR) Catasto Urbano (vedi allegato 3)

intestati catastale:

1. Diritto
di: Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni.

2. Diritto di: Pro-
prietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni

Foglio 33 Particella 1052 Subalterno 9, Categoria A/2), Classe 1, Consistenza 5,5 vani,
Rendita: Euro 479,09, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Langhirano
(E438) (PR) Foglio 33 Particella 1052.

VISURA STORICA PER IMMOBILE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/09/2025

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di LANGHIRANO (E438) (PR), Foglio 33 Particella 1052 Sub. 9, Partita: 857

Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di LANGHIRANO (E438) (PR), Foglio 33 Particella 1052, Totale: 93m² Totale escluse aree scoperte : 92 m

Intestati catastali

1. nata in il 03/01/1978, Diritto di: Proprietà
per 500/1000 in regime di separazione dei beni;

2. , nato in il 03/03/1969, Diritto di: Proprietà
per 500/1000 in regime di separazione dei beni;

Dall'impianto al 16/12/2006, Immobile predecessore, Comune di LANGHIRANO (E438) (PR), Foglio 33 Particella 303 Subalterno 9, Rendita: Euro 497,09, Rendita: Lire 962.500

Dall'impianto al 01/01/1992 Immobile predecessore, Foglio 33 Particella 303 Subalterno 9, Rendita: Lire 979, Categoria A/2_a), Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Partita: 857;

Storia degli intestati dell'immobile:

QUESITO n. 6: AD APPROVARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE NELL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI



STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI, IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SU-SCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE.;

Alla data del 27.05.2025 viene notificato l'atto di pignoramento immobiliare con la relativa restituzione all'ufficiale giudiziario in data 05.06.2025, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 02.07.2025 con relativa notifica, i debitori eseguiti sigg.

erano intestatari per il diritto di $\frac{1}{2}$ cadauno di tale immobile in forza dell'atto notarile Dott. Alfredo D'Antonio del 25.07.2006 (rep. 39219/9333) trascritto a Parma in data 27.07.2006, n. 12163, diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ risulta intestata alla sig.ra
e diritto di proprietà al sig. (vedi allegato n. 3 – 4)

QUESITO n. 7: A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Dal rogito del 25.07.2006 (rep. 39219/9333), di cui al punto precedente, si evince la quota di proprietà dell'immobile di $\frac{1}{2}$ a ciascuno degli eseguiti (vedi allegato n. 3 - 4)

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata in data 26.08.2025, risultano le seguenti Iscrizioni e trascrizioni (vedi allegato n. 3-4-7)

ISCRIZIONE del 27.07-2006 (Reg. Gen. n. 20196 – Reg. Part. n. 4916)

Ipoteca volontaria a favore ,

per concessione di mutuo di Euro 195.000,00, di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da concessione per garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30 come da atto notaio Dottor Alfredo D'Antonio del 25.07.2006 (rep. 39220/9334)

TRASCRIZIONE del 27.07.2006 (Reg. Gen. n. 20195 – Reg. Part. n. 12163)

Atto notarile di compravendita a cura del notaio Dottor Alfredo D'Antonio

- **Pignoramento Immobiliare n. 10575 del 02/07/2025** favore:



Unep C/o Tribunale Di Parma, in data 16/06/2025 rep.2741.

QUESITO n. 8: A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AI SENSI DEL NOVELLATO ART. 568 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDA AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (allegato C), da quanto recepito nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono:

- 100 % superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali;
- 50 % superficie muri di confine con altre unità immobiliare;
- 30% locali accessori non comunicanti ai vani principali;

Si ottengono, pertanto, le seguenti superfici commerciali, come di seguito definite:

SUPERFICI COMMERCIALI COMPLESSIVE FABBRICATO

- P. secondo unità appartamento mq 93,00
- P. interrato cantina mq 9,50
-

	sup. lorda	coefficienti	sup. commerciale
Piano secondo	93,00 mq	100,00%	93,00 mq
Piano Interrato	9,50 mq	30,00%	2,85 mq
Totale Sup commerciale Unità arrotondamento			95,85 mq 96,00 mq



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PARMA
Comune: LANGHIRANO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
Codice di zona: B2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4,3	6,4	L
Box	NORMALE	640	900	L			
Ville e Villini	NORMALE	1400	1800	L			

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il comune di Langhirano (PR), semestre 2/24, per la zona fascia centrale/capoluogo, (codice di zona B2), destinazione residenziale, si desume un valore di mercato, unitario compreso tra Euro/mq 1.000,00 ed Euro 1.350,00/mq., per tipologia di abitazioni civili, con stato conservativo normale. In considerazione dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, della viabilità e della posizione semicentrale al centro storico viene preso come riferimento il valore medio della quotazione OMI pari a Euro 1.175,00/mq e il valore medio commerciale desunto da diversi immobili in vendita siti nella zona con caratteristiche simili che risulta pari a Euro 1.218,00/mq, pertanto il valore medio tra le due valutazioni risulta pari a Euro 1.196,00/mq.

CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto dei quali si è tenuto particolarmente conto nella formulazione delle valutazioni di cui oltre sono rappresentate da:

- Ubicazione in zona semicentrale al centro storico di Langhirano, posta a est del paese .
- Lo stato d'uso attuale che non richiede una manutenzione straordinaria ma solo una manutenzione ordinaria limitata alla eventuale messa a norma e verifica di alcuni impianti esistenti;

Criteri di stima:



Considerata l'ubicazione degli immobili, la loro consistenza, la classificazione dell'area nello strumento urbanistico vigente, considerate le condizioni attuali di mercato degli immobili e tenuto conto di tutte le situazioni favorevoli e sfavorevoli capaci di influire sulla determinazione del valore, il sottoscritto tecnico determina la stima mediante il più probabile "Valore di Mercato", comparando gli immobili in oggetto con immobili di similari caratteristiche.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo comparativo tenendo conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali: le caratteristiche della zona, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti, viabilità, ecc.), lo stato di fatto dell'immobile in cui si trova, oltre alla assenza di una autorimessa di pertinenza esclusiva alla abitazione,

– Si considera quindi che:

La valutazione è formulata secondo il più attendibile procedimento estimativo. La stima sarà quindi formulata attribuendo il giusto peso a diversi fattori: alcuni di carattere particolare, in relazione alla peculiarità del bene ed alle circostanze di natura locale; altri di carattere più generale che possano influire sul giudizio e dipendenti soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare, la valutazione terrà perciò conto della fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

Attualmente la situazione congiunturale ed economica ha condizionato il mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta rispetto all'anno precedente 2024 essere stabilizzato nelle zone urbane di Langhirano (PR).

A queste considerazioni generali, che naturalmente hanno la loro rilevanza, vanno comunque aggiunte quelle più mirate all'individuazione della reale consistenza del bene da stimare, con i suoi punti di forza e con i suoi eventuali difetti o caratteristiche che possano aumentare o diminuire il valore ricavato.

Considerata la Superficie commerciale totale di c.a. mq. 96,00, quella della zona e del proprio contesto si può prendere in esame un coefficiente del valore medio. (€/mq 1.196,00/mq arrotondati a Euro 1.200,00/mq).



- Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione del bene;

Si rimanda ai precedenti al punto 10 del quesito 1.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

I fattori che incidono sul valore del bene in esame sono la localizzazione dell'immobile, le sue caratteristiche, lo stato di fatto in cui si trova, la categoria catastale di A/2 classe 1

mq. 96,00 X Euro 1.200,00 =	Euro 115.200,00
arrotondamento	Euro 115.000,00 -
costi per debito oneri condominiali	Euro <u>31.130,69</u> =
Totale	Euro 83.869,31
ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20%	
Euro 83.869,31 - 20% =	Euro 67.095,45
arrotondato a	Euro 67.100,00

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene: Euro 67.100,00

QUESITO n. 9: A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE;

Lo scrivente ritiene necessario predisporre l'intera consistenza immobiliare pignorata in un unico lotto di vendita in quanto trattasi di un immobile di piccola entità non divisibile.

QUESITO n. 10: AD ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELLA ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLO. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA AN-



CORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO:

L'immobile risulta attualmente non locato pertanto completamente vuoto e non abitato.

Dalla ricerca presso lo studio dell'amministrazione condominiale "AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE MORA" con sede in Lesignano De Bagni 43037 (PR), via Rondella n. 38, sono stati reperiti i seguenti documenti economici del condominio "Veneto":

- Esercizio Ordinario 2024/2025, Bilancio consuntivo individuale, periodo dal 01/07/2024 al 30/06/2025 bilancio dettagliato per conto;
- Esercizio Ordinario Bilancio preventivo per conto esercizio 2025/2026 periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026 con ripartizione per unità immobiliare;
- nella comunicazione mail dell'amministratore geom. Gabriele Mora, del 15.10.2025 viene riportato "...a tutt'oggi non sussistono spese condominiali straordinarie deliberate ne in corso o da saldare...." (allegato n. 9)

Dalla comunicazione dell'Amministratore di cui sopra si evince che a tutt'oggi ci sono pendenze economiche delle spese condominiali come da riepilogo seguente:

a) Debito complessivo di ad oggi Euro 31.130,69 + di cui:

b) Debito di Esercizio precedente 2024/2025 a consuntivo:

- di proprietà Euro 1.847,38 +

- di conduzione Euro 2.222,99 =

totale Euro 4.070,37 +

c) Debito di Esercizio 2025/2026 in corso a preventivo Euro 2.155,33 =

Totale debito Es. 2024/2025 + Es. 2025/2026 totale Euro 6.225,70

QUESITO n. 11: AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATI VA PER PUBBLICA UTILITÀ;

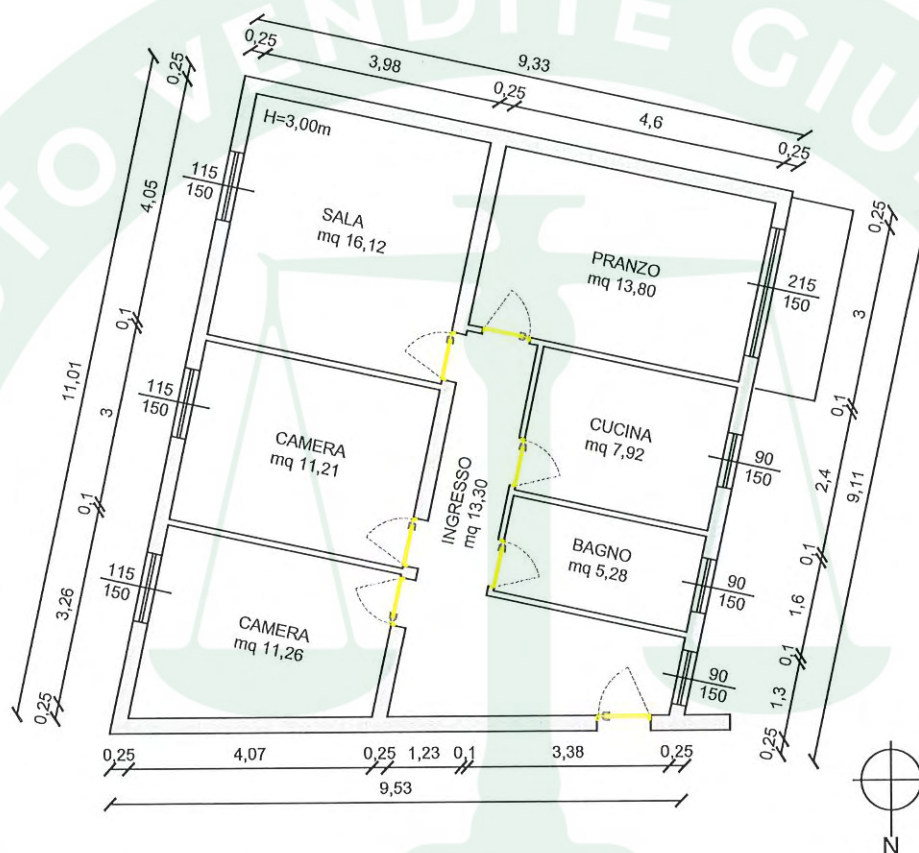
L'immobile in esame non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO n. 12: AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI;



(allegato n. 3 – 6 - 9)

- Tavola dello stato di fatto: planimetria di rilievo; (Vedi allegato 8)



- **QUESITO n. 13:** A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore reale dell'immobile risulta di Euro 115.000,00 mentre Il valore finale e totale del suddetto bene, al netto delle predette decurtazioni ed abbattimenti, è pari ad Euro 67.095,45 arrotondato a Euro 67.100,00 (Euro sessantasettemilacent/00)

CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver operato in onestà di intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegno la presente relazione di stima restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore occorrenza.



Parma, 03.11. 2025

Il Perito Estimatore
arch. Giuseppe Occhi

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Allegato n.1: documenti personali e certificati;
- Allegato n. 2: verbali, comunicazioni, mail Pec;
- Allegato n. 3: catasto: visure e planimetrie;
- Allegato n. 4: visure ipotecarie;
- Allegato n. 5: fotografie;
- Allegato n. 6: titoli abilitativi
- Allegato n. 7: rogiti
- Allegato n. 8: rilievo
- Allegato n. 9: Amministratore spese condominiali
- Allegato n.10: perizia in versione privacy;
- Allegato n.11: mod. A scheda con descrizione sintetica del cespite;
- Allegato n.12: attestazione invio Relazione alle part;
- Allegato n.13: parcella + spese;

