



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Errico Filomena

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Terzi

CF:TRZGPP62L13G337K
con studio in COLLECCHIO (PR) Via Matteotti n. 3

telefono: 0521802661

fax: 0521802661

email: ing.terzi@studioterzi.it

PEC: giuseppe.terzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SALSOMAGGIORE TERME Località Bargone Case Senni 15, della superficie commerciale di **69,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è stato costruito con Nulla Osta del 1956 con muratura portante in laterizio di tipo doppio UNI e copertura a due falde in tegole. Le facciate esterne sono intonacate. I pluviali sono in acciaio.

Finiture interne dell'immobile: i serramenti sono in legno a doppio vetro con persiane in legno; la porta di ingresso è un portone blindato in legno. I pavimenti sono in legno nei locali principali, mentre nei bagni sono presenti piastrelle in gres.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a gas; per quanto riguarda gli scarichi è presente una fossa biologica .

Al piano terra sono presenti inferriate in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di al piano terra H=2,70m al piano primo H=2,82m. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 118 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Località Bargone Case Senni , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord: con particella 117 particella 116 del foglio; A est: particella n. 117 del Foglio e con Via Case Senni; A sud: Via Case Senni; A ovest: particella 116 ;

- foglio 35 particella 119 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 82,37 Euro, indirizzo catastale: Località Bargone Case Senni , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord: con particella 117 particella 116 del foglio; A est: particella n. 117 del Foglio e con Via Case Senni; A sud: Via Case Senni; A ovest: particella 116 ;

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1998.

- A.1** cantina.
- A.2** sottotetto non abitabile.
- A.3** altro terreno.
- A.4** altro fabbricato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,99 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,93 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.925,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Pietro Sozzi ai nn. 63783/17524 di repertorio, registrata il 14/07/2006 a Pubblicità Immobiliare di Parma ai nn. 18612/4602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 192.000,00.

Importo capitale: 384.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di Pignoramento Immobili, stipulata il 06/05/2024 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 2250 di repertorio, registrata il 30/05/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma ai nn. 11015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Essendo il fabbricato singolo non è interessato da eventuali spese di gestione delle parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/06/2006), con atto stipulato il 28/06/2006 a firma di Sozzi Dr. Pietro ai nn. 63782/17523 di repertorio, registrato il 13/07/2006 a Fidenza ai nn. 1152/1T, trascritto il 14/07/2006 a Parma ai nn. 11168

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **02128/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione di scala, presentata il 02/03/1965, rilasciata il 06/03/1965 con il n. 02128 di protocollo

Concessione Edilizia in sanatoria N. **7132/1986** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso da locale rurale ad autorimessa, presentata il 30/09/1986 con il n. 15617 di protocollo, rilasciata il 13/02/1995

Concessione Edilizia N. **349/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione casa civile, presentata il 17/01/1987 con il n. Prot. 349 Prot.Gen.n° 00654 di protocollo, rilasciata il 05/11/1986

N. **281/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 25/11/1997 con il n. Prot. Gen.n° 281 di protocollo, rilasciata il 19/01/1998 con il n. 281 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **176/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 20/06/1998 con il n. 176 di protocollo.

Si precisa che detta pratica, DIA n° 176/98, è una variante alla DIA n° 280/97 del 20/01/98 avente per oggetto la Ristrutturazione e cambio d'uso di edificio civile citata più volte (sia nella modulistica che nei disegni) ma che non si è potuta visionare in quanto non è stata trovata negli archivi del Comune di Salsomaggiore.

Denuncia di Inizio Attività N. **177/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 20/05/1998 con il n. 177 di protocollo.

Variante alla C.E. n°281/97 del 20/01/98

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **5036/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 20/11/1985 con il n. 13698 di protocollo, rilasciata il 04/08/1988 con il n. 5036 di protocollo



Domanda per ottenere l'autorizzazione di Abitabilità N. **Prot. Gen.n° 25982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio d'uso da autorimessa a lavanderia con sovrastante sottotetto C.E. 280/97 del 21/01/98, presentata il 05/12/1998 con il n. 25982 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n.39 del 10/12/2024 - Art. 46 comma 1 L.R. 21/12/2017 n.24 , l'immobile ricade in zona Perimetro Territorio Urbanizzato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PUG – Adozione – B_ Progetto – 02 Disciplina:

- E' rappresentato nella tavola PUG D.1.a - Disciplina-TR: Art. 4.4.4. comma 1 Perimetro territorio Urbanizzato
- E' rappresentato nella tavola PUG D.3.d – Disciplina –TU: Art. 4.2.5 comma 6 Tessuti Residenziali a Manutenzione e completamento

PUG – Adozione – B_ Progetto – 03 Vincoli:

- E' rappresentato nella tavola PUG T.1 Vincoli Paesaggistici: 6. Lago con perimetro superiore a 500 metri e con un amissario e/o immissario – D.Leg. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b) – Legge.
- E' rappresentato nella tavola PUG T.2 Tutele Paesaggistico Ambientali: 7. Sistema forestale boschivo PTCP, Art. 10 – PTCP Parma; 13. Crinali Principali PTCP, Art. 9 – PTCP Parma.
- E' rappresentato nella tavola PUG T.4 Rischi Naturali industriali e Sicurezza: 28. Area di ricarica della falda – settore B PTCP Art.23 – PTCP Parma.
- E' rappresentato nella tavola PUG. T.5 Rispetti: 39. Fascia di rispetto stradale D.I. (1.4.1968 n°1404), D.I. (2.4.1968 n°1444) – Legge
- E' rappresentata nella tavola PUG. T.6 Schede Vincoli: Scheda 13 – Crinali principali e fasce di tutela dai crinali principali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

Edificio residenziale

La porzione di fabbricato di cui alla particella catastale n. 118, così come documentato presso l'archivio del Comune di Salsomaggiore, è stata costruita a seguito del rilascio del Nulla Osta n. 10221 del 17/12/1956, che è la prima pratica reperita; successivamente è stata presentata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 7132/86 del 13/02/1995, riguardante il cambio d'uso da edificio rurale ad autorimessa e soffitta della porzione di cui alla particella catastale n. 119.

Gli ultimi interventi sul fabbricato sono la Concessione Edilizia n. 1980/97 del 19.01.1998 (citata nell'atto d'acquisto a favore del Notaio Sozzi del 28.06.2006, n. rep. 63782-17523, ma non reperita presso l'archivio comunale) e successiva D.I.A. in variante n.



176 del 20.06.1998 riguardanti la particella 119 e la Concessione Edilizia n. 281/97 del 19/01/1998 e successiva D.I.A. n. 177 del 20/06/1998 riguardanti la particella 118.

Si precisa che nella pratica n. 281/97 è citata la pratica n. 280/97 che non è stata reperita presso l'archivio comunale di Salsomaggiore Terme.

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

In seguito al rilievo dello stato dei luoghi effettuato nelle date 18.07.2024 e 17.01.2025 e delle verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Salsomaggiore sono emerse le seguenti difformità, rispetto a quanto rappresentato nelle ultime pratiche edilizie, che rappresentano il fabbricato nella sua completezza e cioè la D.I.A. n. 176 del 20/06/1998 e la D.I.A. 177 del 20/06/1998:

Piano abitativo Terra:

- Sono state rilevate difformità nelle destinazioni d'uso di alcuni locali e nello specifico: è stata realizzata una lavanderia al posto della "cucina-cottura" ed è stata ricavata la cucina dove nei disegni sono indicati la lavanderia e la cantina. Si precisa che nell'attuale cucina non sussistono i requisiti minimi d'altezza dei locali;
- Al piano primo nel locale sottotetto (part. 119) è stata ricavata una camera pur non essendoci i requisiti minimi d'altezza;
- Nell'unica camera al primo piano non è indicato l'ingombro della scala che porta al piano sottotetto;
- Al piano secondo sottotetto (part. 118) è stata ricavata una camera pur non essendoci i requisiti minimi d'altezza.

Si precisa che l'esame dei titoli abilitativi evidenzia una differenza nella sagoma del fabbricato tra quanto rappresentato nelle pratiche ante 1988 e quelle a partire dal 1988. In particolare il riferimento è al bagno al piano terra della particella 118 e alla consistenza degli ambienti ingresso soggiorno al piano terra e camera al piano primo.

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

I catastini depositati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore, sia per la part. 118 che per la part. 119, risultano difformi da quanto rappresentato nelle pratiche edilizie D.I.A. n. 176 e 177 del 20.06.1998 e nello stato effettivo dei luoghi. Le difformità riguardano le divisioni interne e le destinazioni degli ambienti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità Abitativa: al piano terra è stato realizzato un bagno con conforme

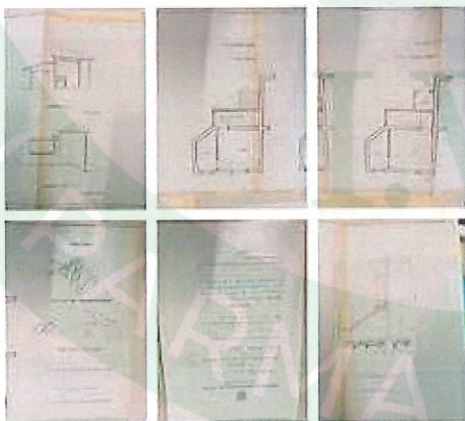
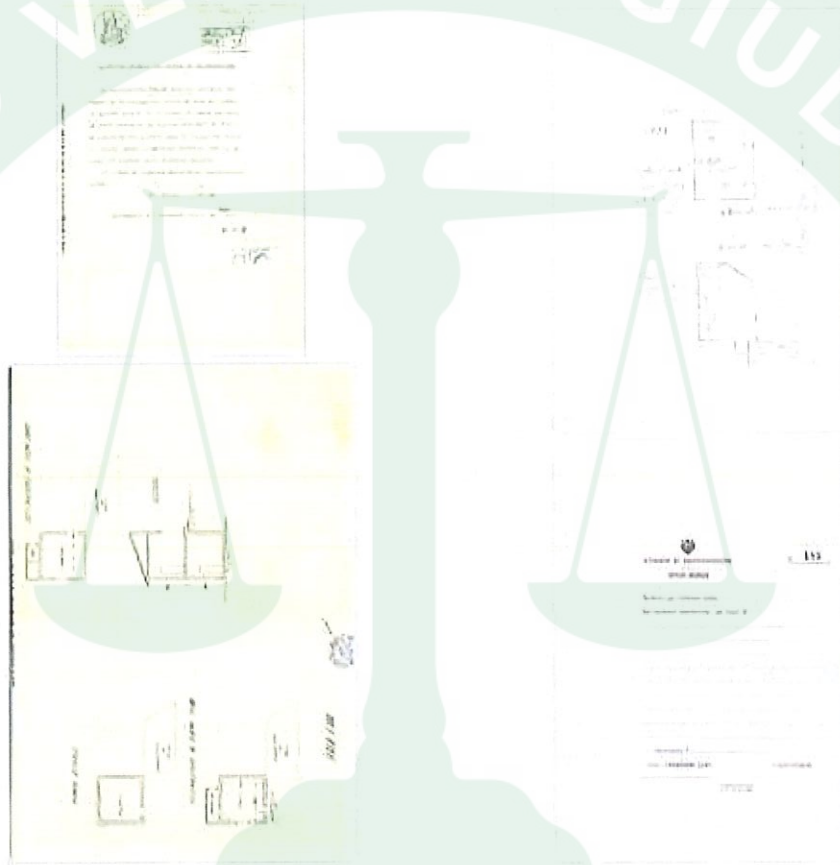
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni come da autocalcolo regionale: €3.374,69
- Costo di demolizione: €3.000,00



- Diritti di segreteria (stimate: €.150,00)
- Spese tecniche : €.3.500,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità Abitativa comunicante con i Locali Accessori: diverse destinazioni d'uso sia al piano terra che al piano primo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese tecniche per modifiche catastali : € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si vedano le considerazioni relative alle Difformità Edilizie
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME LOCALITÀ BARGONE CASE SENNI 15
VILLA SINGOLA
DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SALSOMAGGIORE TERME Località Bargone Case Senni 15, della superficie commerciale di **69,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il fabbricato è stato costruito con Nulla Osta del 1956 con muratura portante in laterizio di tipo doppio UNI e copertura a due falde in tegole. Le facciate esterne sono intonacate. I pluviali sono in acciaio.

Finiture interne dell'immobile: i serramenti sono in legno a doppio vetro con persiane in legno; la porta di ingresso è un portone blindato in legno. I pavimenti sono in legno nei locali principali, mentre nei bagni sono presenti piastrelle in gres.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a gas; per quanto riguarda gli scarichi è presente una fossa biologica .

Al piano terra sono presenti inferriate in ferro.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di al piano terra H=2,70m al piano primo H=2,82m. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 118 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Località Bargone Case Senni , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord: con particella 117 particella 116 del foglio; A est: particella n. 117 del Foglio e con Via Case Senni; A sud: Via Case Senni; A ovest: particella 116 ;

- foglio 35 particella 119 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 82,37 Euro, indirizzo catastale: Località Bargone Case Senni , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord: con particella 117 particella 116 del foglio; A est: particella n. 117 del Foglio e con Via Case Senni; A sud: Via Case Senni; A ovest: particella 116 ;

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1998.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante Max 300 metri

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



In fabbricato è così suddiviso

- Al piano terra troviamo: Ingresso, lavanderia, soggiorno, cucina e un bagno.
- Al piano primo troviamo: una camera da letto, bagno e studio.
- Al piano secondo (sottotetto) troviamo: una camera da letto

L'immobile si presenta con serramenti sono in legno a doppio vetro con persiane in legno; i pavimenti sono in legno nei locali principali, mentre nei bagni sono presenti piastrelle in gres.

Al piano terra sono presenti inferriate in ferro.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane realizzati in legno

infissi interni: serramenti a vetro doppio realizzati in legno

manto di copertura: realizzato in coppi

pareti esterne: costruite in intonaco , il rivestimento è realizzato in tinteggio

pavimentazione interna: realizzata in legno

portone di ingresso: porta blindata realizzato in legno massello

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro zincato. solo al piano terra

Delle Strutture:

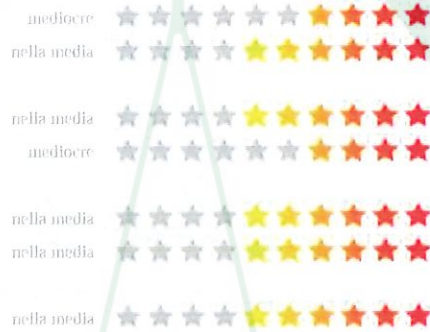
scale interne: in cemento realizzate in battuto di cemento

Degli Impianti:

elettrico: conformità: conforme all'anno di costruzione

gas:

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in fossa biologica



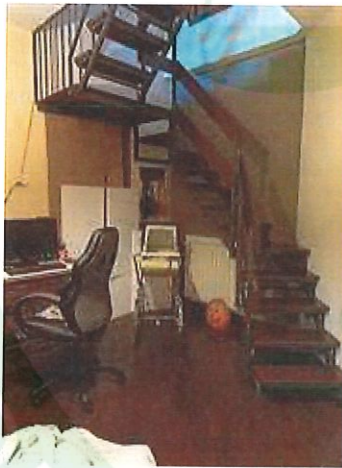
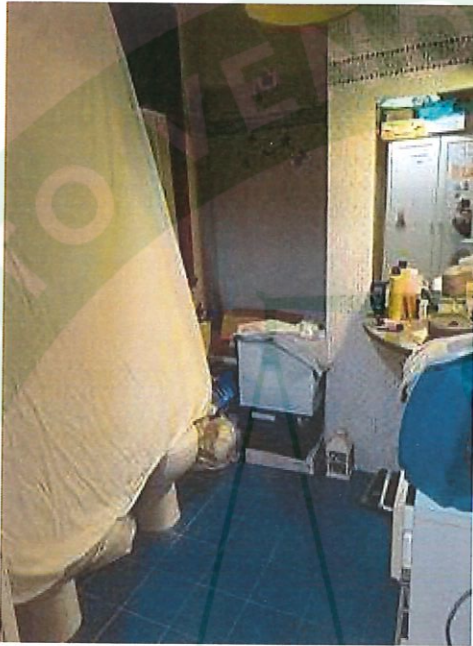
al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





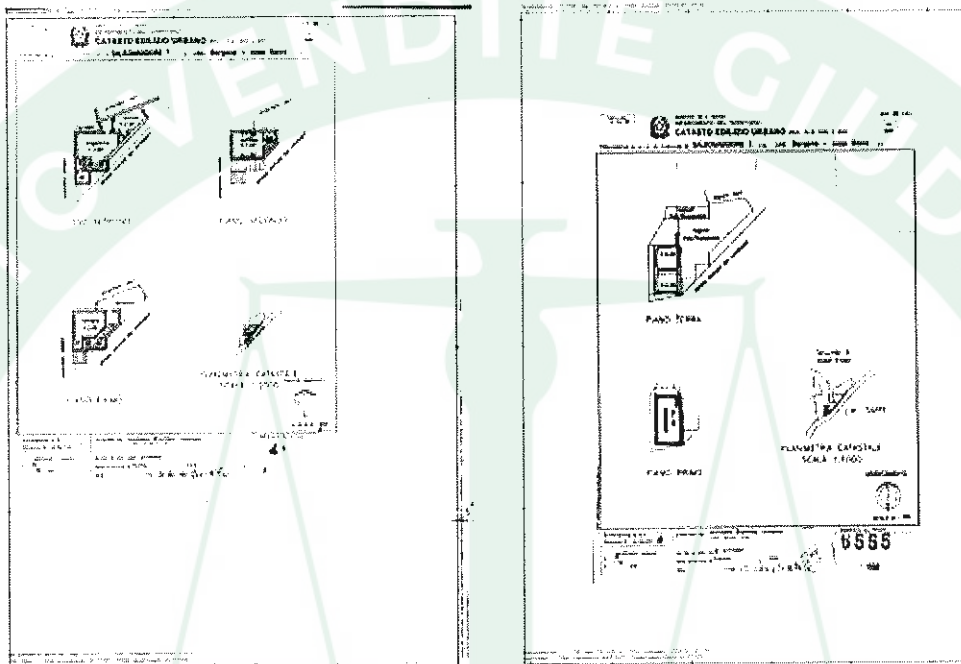
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda utile piano Terra	41,56	x	100 %	=	41,56
Superficie lorda utile piano Primo	28,43	x	100 %	=	28,43
Totale:	69,99				69,99



**ACCESSORI:****cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lavanderia (attuale cucina)	19,92	x	35 %	=	6,97
Totale:	19,92				6,97

sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto piano primo	19,92	x	35 %	=	6,97
soffitta piano secondo	22,83	x	20 %	=	4,57
Totale:	42,75				11,54

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esterna piano terra	16,29	x	10 %	=	1,63
Totale:	16,29				1,63

altro fabbricato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terrazzo piano primo	13,69	x	35 %	=	4,79
Totale:	13,69				4,79



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Primo semestre 2022 - Valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 910,00 pari a 910,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Secondo semestre 2022 - Valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 910,00 pari a 910,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Primo semestre 2023 - Valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 985,00 pari a 985,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Secondo semestre 2023 - Valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.070,00 pari a 1.070,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Primo semestre 2024 - Valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.070,00 pari a 1.070,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: agenzia del territorio



Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Secondo semestre 2024 - Valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.070,00 pari a 1.070,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Primo semestre 2025 - Valore medio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.070,00 pari a 1.070,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto Unifamiliare

Indirizzo: Viale Guglielmo Marconi

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 678,57 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Villetta a Schiera

Indirizzo: Via Case Senni

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 755,56 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Tabiano

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 906,25 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare - Comune di Salsomaggiore Via Case Senni

Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 918,00 pari a 918,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Salsomaggiore, relative alla zona D2, per il periodo dal primo semestre 2022 al primo semestre 2025, per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato.

Nel periodo i prezzi unitari di riferimento, per le abitazioni di tipo ville e villini " in normale stato di conservazione, hanno avuto un'oscillazione nei valori minimi, tra gli 820,00 €/m² e gli 890,00 €/m² (variazione in aumento del 8,53%) e nei valori massimi tra i 1.150,00 €/m² e i 1.250,00 €/m² (variazione in aumento del 8,53%).

Accertato il sopra descritto andamento del mercato, si è ritenuto quindi di dover valutare e confrontare il complesso delle offerte di vendita nella stessa zona. Come si desume dagli estratti delle offerte allegati alla perizia, per le tipologie simili nel comune di Salsomaggiore Terme, e/o in zona periferica, sono state rinvenute tre offerte di vendita da parte delle Agenzie immobiliari. Il prezzo medio unitario di vendita varia di aggira intorno a 780,00 €/m².

Anche il Borsino Immobiliare, nel Comune di Salsomaggiore Terme – Zona semicentrale, riporta valori medi degli immobili in vendita per ville e villini pari a 918 euro/m².

E' stato quindi possibile verificare che le offerte e le stime delle Agenzie Immobiliari **risultano paragonabili** alle risultanze delle visure effettuate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Mediando i valori trovati presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare e le stime delle Agenzie Immobiliari è risultato, si può stimare un valore di mercato medio di riferimento, in condizioni di

Tenuto conto di quanto sopra relazionato, assunti i seguenti coefficienti di comparazione che tengono conto delle reali condizioni dell'immobile oggetto di stima:

- K1 = 1,00 – poiché l'immobile è libero;
- K2 = 0,90 – poiché l'immobile è su due livelli senza ascensore;
- K3 = 0,90 – poiché l'immobile ha bisogno di interventi di ristrutturazione;
- K4 = 1,00 - poiché l'immobile è mediamente luminoso;
- K5 = 1,00 – poiché l'immobile ha un'esposizione con visuali interne ed esterne alla proprietà;
- K6 = 1,00 – poiché il fabbricato è in uno stato di conservazione normale per la vetustà;
- K7 = 1,05 – poiché l'immobile ha un impianto a termo autonomo.

si ritiene di dovere moltiplicare il valore medio di 950,00 euro/m², per K compl. = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = 0,851$ e quindi pari a euro/m² $950,00 \times 0,851 = 808,45$ euro/m², approssimato a 810,00 €/m².



Valore Commerciale:

- Unità immobiliare: $95,00 \text{ m}^2 \times 810,00 \text{ euro/m}^2 = 76.950,00 \text{ euro}$
- Sanatoria difformità esecutive (a dedurre):

È stata rilevata una superficie abusiva di $4,38 \text{ m}^2$, che non può essere demolita senza arrecare danno alla parte eseguita in conformità (secondo piano sanato con C.E. in sanatoria n. 5036/1988), e al quale, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DL 380/2001, va applicata una sanzione pari al triplo del costo di costruzione. Queste superfici sono indicate nella planimetria allegata "Storia Urbanistica dell'immobile" con doppia campitura verde e bordo "spesso" rosso. È stato anche rilevato un volume abusivo, che corrisponde al bagnetto al piano terra, che deve essere demolito perché non sanabile in quanto costruito ad una distanza "nulla" dalla strada.

• Sanzioni come da autocalcolo regionale	euro	3.374,69
• Costo di demolizione	euro	3.000,00
• Accatastamento	euro	1.000,00
• Diritti di segreteria (stimate)	euro	150,00
• Spese tecniche	euro	<u>3.500,00</u>
	Euro	11.024,69

Valore commerciale di riferimento: $76.950,00 \text{ euro} - 11.024,69,00 \text{ euro} = 65.925,31 \text{ euro}$

Ad ulteriore deduzione: "Abbattimento Forfettario" (20%) pari a: $65.925,31 \times 0,2 = 13.185,06 \text{ euro}$.

Restano: $65.925,31 - 13.185,06 = 52.740,25 \text{ euro}$, che si possono arrotondare a $53.000,00 \text{ euro}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Segnalazione dei fattori incidenti sul valore, valore commerciale e criterio di stima:

La stima è stata determinata utilizzando il metodo sintetico comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità, centralità e salubrità della zona, silenziosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza o meno di servizi, di infrastrutture importanti,



eccetera), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'unità immobiliare.

UNITA' ABITATIVA

Si evidenziano, in particolare, tra gli aspetti e caratteristiche che influenzano positivamente il valore :

- l'ubicazione dell'unità immobiliare in zona tranquilla a scarso traffico;
- immobile indipendente;

Si devono invece segnalare, tra gli elementi che influenzano negativamente il valore:

- assenza dei servizi essenziali nelle immediate vicinanze;
- condizioni dell'edificio da considerarsi da ristrutturare;
- impiantistica risalente all'anno dell'ultima ristrutturazione (circa 30 anni di vetustà);
- finiture interne dell'immobile in condizione d'usura compatibile con la vetustà;
- necessità di opere di ripristino.

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Salsomaggiore, relative alla zona D2, per il periodo dal primo semestre 2022 al primo semestre 2025, per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato.

Nel periodo i prezzi unitari di riferimento, per le abitazioni di tipo ville e villini in normale stato di conservazione, hanno avuto un'oscillazione nei valori minimi, tra gli 820,00 €/m² e gli 890,00 €/m² (variazione in aumento del 8,53%) e nei valori massimi tra i 1.150,00 €/m² e i 1.250,00 €/m² (variazione in aumento del 8,53%).

Accertato il sopra descritto andamento del mercato, si è ritenuto quindi di dover valutare e confrontare il complesso delle offerte di vendita nella stessa zona. Come si desume dagli estratti delle offerte allegati alla perizia, per le tipologie simili nel comune di Salsomaggiore Terme, e/o in zona periferica, sono state rinvenute tre offerte di vendita da parte delle Agenzie immobiliari. Il prezzo medio unitario di vendita varia di aggira intorno a 780,00 €/m².

Anche il Borsino Immobiliare, nel Comune di Salsomaggiore Terme – Zona semicentrale, riporta valori medi degli immobili in vendita per ville e villini pari a 918 euro/m².

E' stato quindi possibile verificare che le offerte e le stime delle Agenzie Immobiliari risultano paragonabili alle risultanze delle visure effettuate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Mediando i valori trovati presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare e le stime delle Agenzie Immobiliari è risultato, si può stimare un valore di mercato medio di riferimento, in condizioni di compravendita libera, per ville e villini, in normale stato di conservazione, pari a 950 euro/m².



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Salsomaggiore Terme, agenzie: Provincia di Parma, osservatori del mercato immobiliare Parma

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	69,99	24,93	76.950,00	76.950,00
				76.950,00 €	76.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.024,69**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.925,31**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.185,06**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -259,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.000,00**

data 04/02/2026

il tecnico incaricato
Giuseppe Terzi

