



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

"omissis"

DEBITORE:

"omissis"

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Errico

CUSTODE:

IS.VE.GI. srl rappresentata dal Sig. Montecchi Roberto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

LUCA OCCHI

CF:CCHLCU66T03G337F

con studio in VARANO DE' MELEGARI (PR) VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 70

telefono: 00390525550023

email: studio@geolucaocchi.it

PEC: luca.occhi@geopec.it



0.1 RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI PARMA - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **47/2025**

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Filomena Errico**

Creditore procedente

Rappresentato da

Rappresentato dall'avvocato

Esecutati

"omissis"

"omissis"

Esperto incaricato

Geom. Occhi Luca

con studio in Via Martiri della Libertà 70

43040 Varano de' Melegari (PR)

C.F. CCHLCU66T03G337F

Tel. 0255 550023

cell. 3472932581

email studio@geolucaocchi.it

email pec luca.occhi@geopec.it

Iscritto all' Ordine dei Geometri della Provincia di Parma n. 1998

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n.293

Date:

Nomina dell'esperto 17 ottobre 2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 30 ottobre 2025

Data della consegna del Rapporto di valutazione 04 febbraio 2026

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 09 aprile 2026



0.2 IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**LOTTO n. 01 di 02**

Descrizione sintetica

La porzione d'immobile in oggetto, risulta costruita in data antecedente l'anno 1967, ed è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria a seguito di presentazione della Denuncia di Inizio Attività n. 84/2006, depositata all'U.T.C. del Comune di Tizzano Val Parma in data 27/06/2006, prot. n. 3998. Risulta edificata su un lotto di terreno sito in località Pratolungo del suddetto Comune, in area classificata dallo strumento urbanistico vigente quale "ZONA SM" – B1 residenziale consolidata - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo (Art. 3.4.8 RUE).

È composta da: vano soggiorno/cucina, dotato di servizio igienico, posti al piano terra, ed un unico vano letto posto al piano primo.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita in Comune di Tizzano Val Parma (PR), località Pratolungo, strada della Villa, snc.

Identificativi catastali

La suddetta unità immobiliare, attualmente, risulta censita al Catasto Fabbricati, come segue:

Comune di Tizzano Val Parma (PR), località Pratolungo, strada della Villa, snc.

sezione C.F. foglio 56 part. 425 sub. 1, cat. A/3, cl. 2, piano T-1, vani 2,5, rendita catastale euro 147,19.

Diritto di proprietà

Piena proprietà

Quota di proprietà

1/2 a nome di **"omissis"**

Diritto di proprietà

Piena proprietà

Quota di proprietà

1/2 a nome di **"omissis"**

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

LOTTO n. 02 di 02

Descrizione sintetica

La porzione d'immobile in oggetto, anch'essa, risulta costruita in data antecedente l'anno 1967, e non risulta essere stata oggetto di alcun intervento di manutenzione straordinaria.

Risulta edificata su un lotto di terreno sito in località Pratolungo del suddetto Comune, in area classificata dallo strumento urbanistico vigente quale "ZONA SM" – B1 residenziale consolidata - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo (Art. 3.4.8 RUE).

È composta dall'area di sedime, e dalle murature verticali, in pietra, edificate sino al raggiungimento del piano di campagna, nei lati Nord ed Ovest.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita in Comune di Tizzano Val Parma (PR), località Pratolungo, strada della Villa, snc.

Identificativi catastali

La suddetta unità immobiliare, attualmente, risulta censita al Catasto Fabbricati, come segue:



Diritto di proprietà	Comune di Tizzano Val Parma (PR), località Pratolungo, strada della Villa, snc.	
Quota di proprietà	sezione C.F. foglio 56 part. 425 sub. 2, cat. F/3, rendita catastale euro 0,00	
	Piena proprietà	
	1/2 a nome di "omissis"	
Diritto di proprietà	Piena proprietà	
Quota di proprietà	1/2 a nome di "omissis"	
Divisibilità dell'immobile	Nessuna	
Più probabile valore in libero mercato		€. 52.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata		€. 41.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile, nel suo complesso, rientra nella categoria degli immobili di piccole dimensioni e di media qualità, lasciando presupporre che, sul mercato, possa trovare una modesta commerciabilità, tenendo conto del suo attuale stato di conservazione, delle sue caratteristiche complessive, della tipologia, e dell'ubicazione, caratteristiche tipiche della zona nella quale è ubicato, considerate la vetustà e l'attuale stato di crisi del mercato immobiliare del settore.

Sicuramente risulta più appetibile il lotto edificabile su cui risultano parzialmente edificate le unità sopra citate, che risulta urbanizzato e con ottimo indice di fabbricabilità.

0.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 11
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 13
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 13

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 10
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Stima separata dei lotti (scindibilità)	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 9



Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2008 al n.4490 R.G. n.24118 per euro 79'500,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario stipulato in data 08/10/2008 a ministero Notaio Bernardo Borri, rep. n.29686/7987, a favore di _____, a fronte di un capitale di euro 53'000,00, della durata di anni 20, a carico di **“omissis”** titolare della quota di 500/1000 di piena proprietà e di **“omissis”** titolare della restante quota di 500/1000 di piena proprietà, gravante sulla piena proprietà del bene, ora pignorato.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 19.06.2018 al n. 1777 R.G. n.11657, rep. n.1342/7818 da _____
- Atto di pignoramento immobili trascritto in data 27/11/2023 al n.18425 R.G. n.24256, Ufficiali Giudiziari di Parma del 30/10/2023, repertorio n.4349, a favore di **“omissis”**, a carico di **“omissis”** titolare della quota di 500/1000 di piena proprietà e di **“omissis”** titolare della restante quota di 500/1000 di piena proprietà, gravante su piena proprietà del bene pignorato.
- Atto di pignoramento immobili trascritto in data 22/04/2025 al n.6215 R.G. n.8277, UNEP C/O Tribunale di Parma del 28/03/2025, repertorio n.1681, a favore di **“omissis”**, a carico di **“omissis”** titolare della quota di 500/1000 di piena proprietà e di **“omissis”** titolare della restante quota di 500/1000 di piena proprietà, gravante su piena proprietà del bene pignorato.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 17 ottobre 2025, il sottoscritto **Geometra Luca Occhi**, con studio in Varano dè Melegari (PR), via Martiri della Libertà n. 70, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di PARMA al n. 1998, assicurato con la compagnia _____

_____ a seguito di nomina accettata in data 30 ottobre 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Tizzano Val Parma (PR), dando quindi seguito ad esperire gli opportuni accertamenti ai fini dell'integrale e corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

2. QUESITO PER IL CTU

La consulenza, di cui all'incarico conferito, deve soddisfare quanto richiesto nel quesito disposto dal Signor Giudice dell'esecuzione in data 08.10.2025, e precisamente:

CONTROLLO PRELIMINARE:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato la visura catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e la visura catastale storica (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del 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;
- 2)** ad indicare, per 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;
- 3)** ad 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 4)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



- 5)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza 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 GE per l'autorizzazione;
- 6)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'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 suscettibile 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 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;
- 8)** a determinare il valore degli immobili pignorati.
Ai sensi del novellato art.569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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;
- 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, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al GE per l'autorizzazione;
- 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore; nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'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 titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 12)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 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.

L'esperto dovrà provvedere al deposito della relazione estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT.

3. VALUTAZIONE LOTTI

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 1

Immobile: Villino sito in Comune di Tizzano Val Parma (PR), frazione Pratolungo, strada della Villa snc, piano T-1, censito al C. F. di detto Comune, per foglio 56, particella 425 sub. 1, cat. A/3, rendita € 147,19.

Quote di proprietà: piena proprietà con quota di 1/2 a nome di "omissis" residente
, e per l'altra quota di 1/2 a nome di "omissis" residente in

).

Descrizione immobile: la porzione d'immobile in oggetto, risulta costruita in data antecedente l'anno 1967, ed è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria a seguito di presentazione della Denuncia di Inizio Attività n. 84/2006, depositata all'U.T.C. del Comune di Tizzano Val Parma in data 27/06/2006, prot. n.3998. Risulta edificata su un lotto di terreno sito in località Pratolungo del suddetto Comune, in area classificata dallo strumento urbanistico vigente quale "ZONA SM" – B1 residenziale consolidata - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo (Art. 3.4.8 RUE).

È composta da vano soggiorno/cucina, dotato di servizio igienico, posti al piano terra ed un unico vano letto posto al piano primo.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene da sud-ovest tramite una scalinata in battuto di cemento in parte contenuta da due muri in blocchi di cemento ed in parte priva di contenimento, che immette nella porzione di area cortilizia in planarità con il piano terreno, da cui si accede alla porzione abitativa.

La distribuzione funzionale consiste nella suddivisione dello spazio in due stanze al piano terreno ed una al piano primo, servita da una scala in muratura in angolo nord-ovest. Lo sviluppo dello schema distributivo è di tipo verticale con la zona giorno ubicata al piano terra, completa di relativo accessorio di servizio igienico, ed una camera da letto ubicata al piano primo. L'altezza dell'interpiano è di m. 2,61. Lo spazio del piano primo è unitario, di altezza variabile da m. 2,10 in gronda e m. 3,11 nel colmo, privo di suddivisioni interne, con copertura a tetto a vista composto da orditura primaria e secondaria in legno massello ed interposte tavole in laterizio di color mattone, lisce.

Confini: l'area cortilizia di cui al mappale 425 confina: ad ovest con via pubblica denominata strada della villa ed in parte con il mappale 542 ("omissis"); a nord con il mappale 542 ("omissis"); ad est in parte con il mappale 542 ("omissis") ed in parte con mappale 492 ("omissis") ed a sud con il mappale 173 ("omissis").

La porzione di fabbricato censita al sub. 1 confina: a nord, est e sud con area cortilizia di pertinenza; ad ovest con unità collabente censita al sub 2, meglio di seguito descritta al lotto 2.

Stato di conservazione e manutenzione: Normale

Impianti tecnologici: l'unità abitativa in oggetto, risulta dotata dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia dotato di differenziale magnetotermico;
- Acqua calda sanitaria fornita da uno scaldacqua elettrico da litri 80.

Riscaldamento: assenza di qualsiasi impianto fisso. Al piano terreno è presente una nicchia, in parete est del soggiorno, dotata di apposita canna fumaria, corrispondente ad un rudimentale camino a fuoco aperto.

Servizio igienico: presenta una superficie netta di m². 5,77 e risulta dotato di: un vaso a cacciata, un lavabo senza colonna, una doccia munita di box ed un bidet.



Finiture: le pavimentazioni degli spazi interni sono in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e colore, come pure i rivestimenti del servizio igienico e del punto cucina. Le restanti pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate.

L'impalcato del solaio è realizzato con elementi in legno ed interposte tavelle lisce in laterizio di color mattone.

Esternamente il fabbricato ha le tre facciate a Nord, Est e Sud intonacate al civile prive di tinteggio, mentre la facciata in lato Ovest risulta grezza con parte in muratura in mattoni doppio UNI ed in parte in calcestruzzo,

LOTTO 2

Immobile: l'immobile in oggetto, risulta costruito sempre in Comune di Tizzano Val Parma (PR), frazione Pratolungo, strada della Villa snc, piano T, censita al C. F. di detto Comune, per foglio 56 part. 425 sub. 2, cat. F/3, rendita catastale euro 0,00.

Quote di proprietà: piena proprietà con quota di 1/2 a nome di "omissis" _____, e per l'altra quota di 1/2 a nome di "omissis" _____.

Descrizione immobile: la porzione d'immobile suddetta, risulta costruita in data antecedente l'anno 1967, e si presenta composta, oltre all'area di sedime, dalle murature verticali, in pietra in fase di sgretolamento, edificate sino al raggiungimento del piano di campagna, nei lati Nord ed Ovest.

Urbanisticamente risulta classificata nello strumento urbanistico vigente quale "ZONA SM" – B1 residenziale consolidata - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo (Art. 3.4.8 RUE).

Si presenta in pessimo stato di conservazione ed in precario stato di stabilità.

Relativamente ai confini, si rimanda alla precedente esposizione inerente al lotto 1.

Specifica condizione: per questa unità immobiliare non risulta possibile effettuare, in stralcio, una valutazione singola, in quanto priva di un reale e concreto utilizzo, ragioni che determinano l'inscindibilità delle unità immobiliari in oggetto ai fini valutativi.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 76,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 38,70 m²

Valore di libero mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 51.500,00.

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso allo stesso, svoltosi in data 17 novembre 2025 (allegato E.1).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da qualsiasi occupazione.

L'immobile oggetto di valutazione al momento del sopralluogo eseguito il giorno 17 novembre 2025 risulta essere sfitto e non occupato.

L'accesso all'immobile da parte del nominato custode è avvenuto previa forzatura della porta d'accesso. (allegato E.1)



3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ordinanza comunale:

Si premette che per l'immobile oggetto di stima, al momento dell'acquisto da parte degli esecutati, era in essere il titolo edilizio - D.I.A. n. 84/2006 prot. 3998 del 27.06.2006 - avente come oggetto opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi nello stesso.

Successivamente, in data 13.03.2013, è stato notificato agli esecutati l'ordinanza n.8/2013 emessa in data 11.03.2013, che ordinava, entro il termine di giorni novanta (90) l'esecuzione di opere ed interventi atti al ripristino degli abusi accertati e precisamente:

- 1) la riduzione in pristino delle difformità rispetto al progetto allegato alla D.I.A. n. 84/2006;
- 2) la demolizione della struttura in legno ad uso ricovero attrezzi e posa in opera di "baracca in lamiera";
- 3) la demolizione del muro di sostegno per l'esecuzione di area cortilizia in elevazione;
- 4) la demolizione della tettoia su pilastri realizzata in aderenza alla facciata S-E del fabbricato.

Al momento del sopralluogo solamente l'irregolarità indicata al punto 2) risulta essere stata ottemperata.

Ai fini della conformità edilizia, per decorrenza dei termini, l'immobile deve essere considerato in parte abusivo relativamente alle incongruenze riscontrate nell'ordinanza comunale di cui sopra, ragioni che determinano l'istruttoria di una sanatoria edilizia, come oltre evidenziato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2008 al n.4490 R. G. n.24118 per euro 79'500,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario stipulato in data 08/10/2008 a ministero Notaio Bernardo Borri, rep. n.29686/7987, a favore
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 19.06.2018 al n. 1777 R. G. n.11657, rep. n.1342/7818 in data 18.06.2018 da
- Atto di pignoramento immobili trascritto in data 27/11/2023 al n.18425 R. G. n.24256, Ufficiali Giudiziari di Parma del 30/10/2023, repertorio n.4349, a favore di "omissis".
- Atto di pignoramento immobili trascritto in data 22/04/2025 al n.6215 R. G. n.8277, UNEP C/O Tribunale di Parma del 28/03/2025, repertorio n.1681, a favore di "omissis".

3.6 CERTIFICAZIONI ED ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Certificati anagrafici degli esecutati;
- Documentazione catastale ed ipotecaria;
- Denuncia di inizio attività protocollo n.84/2006;
- Ordinanza comunale;
- Elaborato grafico dello stato di fatto;
- Documentazione fotografica.



3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Denuncia Inizio Attività, prot. n.84/2006 del 27 giugno 2006, intestatario :
progettista Geom Grassi Massimo (allegato C.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Premesso che gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano oggetto di ordinanza di messa in pristino, anzi descritta al capitolo 3.5, dalle verifiche e dalle indagini emerse in fase di sopralluogo ed effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva la persistenza delle difformità accertate tra lo stato di progetto agli atti e lo stato effettivo dei luoghi, come esposto al punto 1) dell'ordinanza suddetta.

In riferimento all'unità immobiliare di cui al lotto 1, si rileva il persistere delle seguenti irregolarità:

PIANO TERRA

- a – diversa disposizione degli spazi interni;
- b – diverso posizionamento e forma della scala d'accesso al piano primo;

PIANO PRIMO

- c – diversa posizione della scala d'accesso;

SEZIONE

- d – maggiore altezza netta del piano terra (m. 2,61 anziché m. 2,10);
- e – maggiori altezze in gronda (m. 2,10 anziché m. 2,00) ed in culmine al piano primo (m. 3,11 anziché m. 2,90);

PROSPETTO OVEST

- f – maggiore altezza del fronte in gronda e del culmine;

PROSPETTO NORD

- g – maggiore altezza del fronte in gronda;
- h – diversa tipologia edilizia del manto di copertura.

Relativamente alla classificazione urbanistica del sito si osserva che l'area e relativo fabbricato sono inseriti in Zona "SM - Nuclei edificati esistenti in territorio agricolo" (Art. 3.4.8 RUE in vigore). Detta zonizzazione comprende le aree edificate e quelle immediatamente contigue dei nuclei esistenti, privi di rilevanza urbana e di carattere storico, nei quali coesistono la funzione residenziale e la funzione agricola.

La destinazione d'uso di dette aree, come evidenziato nelle tavole di RUE con apposita retinatura, prevedono:

- possibilità di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sia per usi residenziali (U1) sia per usi agricoli (A1 / A9);
- possibilità di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione delle aree libere sia per usi residenziali (U1) sia per usi agricoli con esclusione degli edifici per la stabulazione e l'allevamento.

La modalità di intervento si attua mediante intervento edilizio diretto.

Relativamente ai parametri urbanistici si osserva che gli interventi da effettuarsi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, sono finalizzati agli usi prevalentemente residenziali di tipo "U1", con applicazione delle norme e degli indici stabiliti per la zona "B1 - Residenziale consolidata".



Quando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione sono finalizzati ad usi agricoli si applicano le norme della zona "E1 - Agricola normale".

Per eventuali edifici classificati dal RUE di valore tipologico - architettonico o ambientale si applicano i criteri e le indicazioni contenute nella disciplina particolareggiata.

Nel caso in esame i parametri urbanistici risultano essere:

Zona "B1 - Residenziale consolidata" (Art. 3.2.18 RUE in vigore).

Sono lotti edificati che presentano una prevalente funzione residenziale - abitativa e un patrimonio edilizio di epoca recente.

Destinazioni d'uso:

- usi prevalentemente residenziali del tipo U1;
- usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri a conduzione prevalentemente familiare del tipo U2.

Modalità di intervento:

Gli interventi consentiti per intervento diretto sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la nuova costruzione.

Parametri urbanistici:

Sm = 500 mq ovvero lotto esistente alla data di adozione dell'attuale RUE.

If = 1.5 mc/mq ovvero esistente più 20% nel caso fosse più favorevole

Q = 35%

H max = m 10.50

VI = ≥ 0.5 fatti salvi i casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Nuovo estratto di mappa (allegato F.1)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato F.2)

Planimetrie:

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione catastale del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, oltre ai dati emergenti dalla documentazione di cui ai dati indicati nell'atto di pignoramento, si rilevano difformità relative alle sole altezze nette interne indicate al piano terra e primo.

Ai fini catastali, dette difformità non influiscono sul calcolo della rendita dell'unità immobiliare e per tanto non si ritiene non necessario presentare una variazione catastale.

- Subalterno 1 - Abitazione (allegato F.3)
- Subalterno 2 - In corso di costruzione (allegato F.4)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITA' CATASTALE



L'immobile risulta non conforme rispetto allo stato di fatto, **ma le difformità non comportano alcuna variazione di rendita attualmente assegnata, rendendo non necessaria la variazione catastale.**

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile non risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di stima, ai fini edilizi, deve essere sottoposto a sanatoria edilizia per le motivazioni in precedenza esposte, oltre alla indispensabile demolizione delle superfetazioni (tettoia e box) per il fatto di essere irrecuperabili in quanto, di fatto, diroccanti.

Per detti interventi, la previsione dei costi di regolarizzazione edilizia può essere così preventivata:

- a) Oblazione per sanatoria €. 2.000,00;
- b) Diritti tecnici comunali € 100,00;
- c) Spese tecniche per sanatoria e pratica demolizione, accessori compresi €. 2.450,00;
- d) Esecuzione della demolizione dei manufatti irrecuperabili (tettoia e box), pulizia dell'area, rimozione e smaltimento rifiuti €. 5.150,00,

il tutto per complessivi **€. 9.700,00.**

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

La proprietà attuale risulta in capo a "**omissis**", sopra generalizzato, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e per l'altra quota di $\frac{1}{2}$ a nome di "**omissis**", anch'essa sopra generalizzata, e complessivamente per la quota pari a $\frac{1}{1}$ della piena proprietà, per acquisto dai

coniugi in regime di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Borri Bernardo di Langhirano in data 8 ottobre 2008, repertorio 29685, raccolta 7986, registrato a Parma in data 15 ottobre 2008 al n. 16305, vol. 1.

Ai succitati venditori era pervenuto per la quota pari a $\frac{1}{1}$ della piena proprietà, tramite atto giudiziario di decreto di acquisto per usucapione, a ministero Pretore di Parma, in data 28 maggio 1990, repertorio 1334/90, registrato a Parma in data 15 febbraio 1991 al n. 2125.

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune: TIZZANO VAL PARMA (PR)
Frazione: Pratolungo
Dati catastali: Fg. 56, part. 425, sub. 1 e sub. 2

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Ai fini della valutazione dell'immobile sottoposto a pignoramento si osserva, in primis, che **non risulta** possibile applicare il metodo di stima detto "Stima sintetica comparativa" in quanto mancano totalmente gli elementi di comparazione riferiti ad altri immobili simili per ubicazione, dimensione, vetustà e stato manutentivo presenti nella zona di ubicazione e/o nelle immediate



vicinanze.

Inoltre si ritiene di dover valutare gli immobili oggetto della presente stima **in un unico lotto** in quanto la porzione collabente di cui al sub. 2 (F/3) non risulta scindibile ed alienabile singolarmente, trattandosi di una modesta superficie che presenta solo parzialmente i muri perimetrali, in gran parte diroccati, e quindi privi di qualsiasi valore di mercato, considerato singolarmente.

Risulta invece avere un proprio valore venale l'area di sedime del suddetto immobile.

Si è quindi ritenuto di procedere alla stima mediante il metodo "Cost Approach" definendo la valutazione con lo stesso metodo, ma con due diverse ipotesi di realizzo.

La prima prevede la regolarizzazione dello stato attuale mediante il procedimento di sanatoria edilizia e l'esecuzione di opere idonee a poter certificare la conformità degli impianti e dell'accessibilità al piano primo del fabbricato esistente, in modo da poter dotare detto immobile della necessaria conformità edilizia.

Detta ipotesi si ritiene poco appetitiva in quanto comporta un elevato costo di regolarizzazione a fronte di un risultato con limitato spazio abitativo disponibile.

La seconda prevede la nuova costruzione di un immobile residenziale con sfruttamento della complessiva volumetria concessa dallo strumento urbanistico in vigore, previa demolizione integrale di tutti i manufatti esistenti.

Questa ultima ipotesi si ritiene la più favorevole sia ai fini valutativi che alla possibile appetibilità di mercato, in quanto permette la realizzazione di una struttura polivalente riguardante la possibile esecuzione di due villette a schiera oppure di almeno tre unità immobiliari con tipologia, dimensioni e finiture tipiche della zona.

Il bene in oggetto viene quindi valutato tenendo conto sia del valore del lotto "1" che del valore della porzione diroccata dell'immobile catastalmente identificato nel lotto "2" (fabbricato collabente F/3).

Il metodo Cost Approach è un procedimento di stima mirato, appunto, a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

È detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

3.11 A) Prima ipotesi di valutazione

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si sono adottati i seguenti criteri di stima:

a) Costo di Costruzione: valorizzato applicando alla superficie da regolarizzare il corrispondente costo unitario di costruzione, che è stato determinato nell'importo di €/m² 195,00, in funzione degli interventi edilizi occorrenti, oltre ai costi di ricostruzione per messa a norma della scala di accesso al piano primo e le demolizioni di cui all'ordinanza comunale, appositamente calcolati ed esplicitati nella tabella dimostrativa.

b) Costo del processo di costruzione:

- *spese tecniche:* riguardano la remunerazione di tutti i servizi tecnici che vengono prestati da soggetti nel corso del progetto edilizio: la progettazione (preliminare, definitiva, esecutiva), la direzione lavori ed il collaudo, parametrizzata in percentuale sul costo di costruzione e definita nella percentuale del 10 %.

- *oneri comunali:* necessita provvedere al deposito di una C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione degli abusi – sanabili – realizzati, con costi inerenti all'oblazione, le relative spese



tecniche e l'esecuzione degli interventi occorrenti al ripristino della conformità edilizia, che risultano essere di €. 5.150,00.

- *profitto del promotore*: stimato al lordo di tasse, imposte ed oneri finanziari, riflette la remunerazione dell'attività imprenditoriale del soggetto ed il rischio che si assume come promotore dell'investimento.

Nel caso in esame si ritiene corretto ed equo indicare tale valore nella percentuale del 12 % in funzione dei rischi connessi e dell'andamento del mercato immobiliare zonale.

c) Deprezzamento:

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico e funzionale oltre all'obsolescenza economica della costruzione.

Trattasi normalmente di obsolescenza funzionale in quanto l'immobile oggetto del recupero abitativo non risulta più essere adeguato alle esigenze attuali di efficienza e funzionalità, sia per fattori legati alla datazione della costruzione che a fattori di incongruenza esecutiva, degradatisi in funzione di fattori esterni.

Relativamente al valore dell'area si è ritenuto corretto indicare un valore per un terreno edificabile posto in zona agricola, ma dotato dei minimi servizi pubblici (acquedotto ed elettricità), mancando le reti di gas e fognaria – depurativa, fissando detto prezzo ad €/m².28,00.

In riferimento alla vetustà, mancando la precisa epoca di costruzione, si ritiene di stabilire l'anno di prima edificazione attorno al 1975, quindi con vetustà di anni 50, e per quanto riguarda la ristrutturazione avvenuta nell'anno 2007, si ritiene corretto determinarla in anni 18 per l'impiantistica e le finiture.

Per il calcolo del deprezzamento maturato si è ritenuto di applicare la formula $C_t = C \times (1 - t/n)$ dove:

- C_t = valore del deprezzamento;
- C = costo complessivo degli interventi edilizi;
- t = vetustà;
- n = vita utile,

Per quanto sopra esposto ne deriva la valutazione esposta nella sottostante scheda dimostrativa.

MODALITA' DI CALCOLO PER LA STIMA					
ELEMENTI DI VALUTAZIONE					
descrizione	superficie		valore/m ²	incidenza	importo
VALORE DELL'AREA (VA)	850,00		28,00		23.800,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
unità principale	76,00			1,00	76,00
area cortilizia	774,00			0,05	38,70
sommano				m²	114,70
VALUTAZIONE INCIDENZE					
descrizione	c.c. %	vetustà	vita utile		
STRUTTURE	0,45	50	75		
IMPIANTI	0,25	18	30		
FINITURE	0,30	18	25		
descrizione	costo	superficie	valore	incidenza	importo



COSTO DI COSTRUZIONE RISTRUTTURAZIONE (CC)					
unità principale		76,00	195,00		14.820,00
accessori		38,70	20,00		774,00
sommano				€.	15.594,00
SPESE TECNICHE (ST)					
spese tecniche e generali	15.594,00			0,10	1.559,40
ONERI PER SANATORIA (OS)					
Diritti tecnici	100,00			1,00	100,00
Oblazione sanatoria	2.000,00			1,00	2.000,00
Spese tecniche, compreso accessori	2.450,00			1,00	2.450,00
Costi di messa a norma L.n.13/89 e D.P.R. n.380/2001 per scala e demolizioni ordinanza comunale	5.150,00			1,00	5.150,00
sommano				€.	9.700,00
SOMMA COSTO COSTRUZIONE (SCC)= CC+ST+OS				€.	26.853,40
UTILE PROMOTORE (UP)					
costo di costruzione		26.853,40		0,12	3.222,41
VALORE AL NUOVO (VN) = SCC+VA+UP					60.353,40
DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)					
descrizione	costo	incidenza	totale	deprezz.	importo
STRUTTURA (SCC x 0,45 x (1 - 50/75))	26.853,40	0,45	12.084,03	0,33	3.987,73
IMPIANTI (SCC x 0,25 x (1 - 18/30))	26.853,40	0,25	6.713,35	0,40	2.685,34
FINITURE (SCC x 0,30 x (1 - 18/25))	26.853,40	0,30	8.056,02	0,28	2.255,69
sommano				€.	8.928,76
VALORE STIMATO (VN - DP)					51.424,64
VALORE DI STIMA DEFINITO					51.000,00

3.11 B) Seconda ipotesi di valutazione

Data l'imposizione dell'altezza massima costruibile pari a m. 10,50, dettata dalle Norme RUE, sul sedime o Sc, si ipotizza l'edificazione di due piani fuori terra dell'altezza lorda di m. 3,00 (2,70 + 0,30), tenuto conto dell'indice di copertura (Q) pari al 35 %, che non permette la realizzazione della complessiva superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, pari a m³ 1,5/m², sviluppata in un piano solo.

Tale tipologia edificatoria consente altresì la costruzione di un piano seminterrato dell'altezza lorda di m. 2,80 (2,50 + 0,30).

Tale superficie accessoria deve essere pertanto conteggiata in percentuale rispetto alla Superficie Lorda Utile (Slu), che viene definita mediante applicazione del 33% (in percentuale arrotondata all'unità), conseguente alla possibile realizzazione delle autorimesse e delle cantine ed altri eventuali accessori, calcolati nella quota pari all'80% per la costruzione delle autorimesse e per la restante quota del 20% per la costruzione delle cantine ed ulteriori accessori (Snr).



Ai fini del calcolo del valore finale (V_{pf}), la superficie accessoria di cui sopra, deve però essere calcolata nella percentuale del 15 % (sempre arrotondata all'unità), tenuto conto che le autorimesse saranno valutate nella percentuale del 50% del prezzo di vendita, mentre le cantine ed eventuali altri accessori saranno valutati nella percentuale del 25%, sempre del suddetto prezzo di vendita.

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si sono adottati i seguenti criteri di stima:

a) Costo di Costruzione: valorizzato applicando alla superficie da realizzare il corrispondente costo unitario di costruzione. Detto costo, in edilizia libera come nel caso in esame, viene definito mediante applicazione dei prezzi per Tipologie Edilizie (in questo caso utilizzata la pubblicazione DEI, Tipografia del Genio Civile, anno 2019), relativamente alla tipologia "Edilizia residenziale di tipo medio", aggiornato secondo gli indici ISTAT, che si assesta ad €/m². 1095.

b) Costo del processo di costruzione:

- **spese tecniche:** riguardano la remunerazione di tutti i servizi tecnici che vengono prestati da soggetti nel corso del progetto edilizio: la progettazione (preliminare, definitiva, esecutiva), la direzione lavori e il collaudo, parametrizzata in percentuale sul costo di costruzione e definita nella percentuale del 9 %, in considerazione dell'importante volume d'affari risultante;
- **oneri finanziari:** calcolati utilizzando il tasso medio di mercato (4 %) per un triennio;
- **oneri concessori:** contributo relativo al Costo di costruzione (U₂ + Q_{cc}) calcolato con le tabelle parametriche regionali secondo la classe "4" di appartenenza del Comune;
- **costo per la commercializzazione:** riguardano le spese sostenute per la promozione/pubblicità del progetto e per il supporto alla vendita degli immobili valutati in percentuale sul valore del prodotto finito, determinato nella percentuale del 3%;
- **profitto del promotore:** stimato al lordo di tasse, imposte e oneri finanziari, riflette la remunerazione delle attività imprenditoriali del soggetto e il rischio che si assume come promotore dell'investimento, determinato nella percentuale del 12 % in funzione dei rischi connessi e dell'andamento del mercato immobiliare.

c) Costo di demolizione: è stato quantificato utilizzando i prezzi unitari dell'"Elenco Regionale dei prezzi opere Pubbliche Regione Emilia Romagna annualità 2018", di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 9 aprile 2018 n.512, raggugliato ai valori di aggiornamento ISTAT, portanti una previsione del costo pari ad €. 28,00/m³.

Per procedere al calcolo del volume di riferimento si è tenuto conto della complessiva superficie edificata come risulta dallo stato di fatto dell'immobile, la cui valutazione ha comportato un volume complessivo pari a m³ 220.

d) Ricavi dalla vendita: tenuto conto dell'ubicazione e del carente mercato immobiliare, si reputa corretto stimare un prezzo di vendita, determinato cautelativamente in €/m² 1.560,00.

Per quanto sopra esposto ne deriva la valutazione esposta nella sottostante scheda dimostrativa.

area lotto m ²	indice edific. m ³ /m ²	Volume edificab. m ³	SU max edificab. m ²	SNR max edificab. m ²	superf. utile vendibile m ²
850,00	1,5	1.275,00	425,00	64,00	489,00



VALORE STIMATO DEL BENE						
n	tipo di intervento	unità	quantità	prezzo	valore	
1	a	RICAVI	m ² .	489,00	1.560,00	762.840,00
		COSTI				
	a	costruzione	m ² .	489,00	1.095,00	535.455,00
	b	tecnici	%	535.455,00	0,09	48.190,95
2	c	oneri urbanizzazione, c.c. e diritti	m ² .	489,00	66,00	32.274,00
	d	finanziari	%	535.455,00	0,04	21.418,20
	e	commercializzazione	%	762.840,00	0,03	22.885,20
	f	profitto	%	660.223,35	0,12	79.226,80
		sommano				739.450,15
		VALORE AREA EDIFICABILE				
3	a	valore terreno edificabile		762.840,00	739.450,15	23.389,85
		COSTI DI RIMOZIONE IMMOBILE ESISTENTE				
4	a	demolizione integrale fabbricati esistenti	m ³	220,00	31,00	6.820,00
	b	smaltimento residui edili	m ³	220,00	7,00	1.540,00
	c	sistemazione area cortilizia (escluso scaricata)	m ² .	500,00	1,60	800,00
		sommano				9.160,00
		VALORE AREA EDIFICABILE (n. 3 - 4)				14.229,85
		VALORE IMMOBILE ATTUALE	m ² .	114,95	420	48.279,00
		sommano				62.508,85
		A DETRARRE COSTI SANATORIA e SISTEMAZIONI		9.160,00		9.160,00
		VALORE STIMATO				53.348,85
		VALORE DI STIMA DEFINITO				53.000,00

3.12 Considerazioni finali

Sulla base di tutte le considerazioni svolte, delle valutazioni effettuate e dei metodi applicati, ed a conclusione del lavoro svolto, si può definire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, in libero mercato, indicando un unico valore medio derivante dai risultati ottenuti con i due criteri di stima, e precisamente:

Calcolo Valore medio tra le stime:

V1 = valore metodo Cost Approach 1	€.	<u>51.000,00</u>
V2 = valore metodo Cost Approach 2	€.	<u>53.000,00</u>
Sommano i valori dei due metodi:	€.	104.000,00



V = valore medio = (V1+V2) / 2	€.	52.000,00
---------------------------------------	-----------	------------------

RAFFRONTO					
VALORE CATASTALE					
a) rendita A/3	mappale 425/1	147,19	1,05	126,00	19.473,24
b) area collab. F/3	mappale 425/2		40,00	80,00	3.200,00
sommano					22.673,24
VALORE CATASTALE - FISCALE					22.500,00
VALORE MEDIO O.M.I.					
a) quotazione media (465 – 600)			76,00	525,00	39.900,00
b) detrazione spese sanatoria ed interventi					9.700,00
VALORE O.M.I.					30.200,00
VALORE STIMATO CON METODO APPROACH 1 e 2					52.000,00

3.13 Valore di Vendita Giudiziaria

Per stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, al fine di determinarne un valore corretto, necessita tenere conto di alcuni passaggi che comportano un inevitabile riduzione del valore in comune commercio, e precisamente:

- lo stato attuale del mercato immobiliare per beni simili e la sua ubicazione;
- difficoltà nell'ottenimento di finanziamenti conseguenti alla ristrettezza dei tempi occorrenti tra la data di pubblicazione del bando di vendita e la data di presentazione dell'offerta;
- differenza dell'imposizione fiscale inerente all'acquisto dell'immobile rispetto al mercato libero;
- complessa ed articolata procedura di alienazione;
- tempistiche tra la data di aggiudicazione dell'immobile e la data del decreto di trasferimento della proprietà e di disponibilità dello stesso.

Considerato quanto sopra esposto, si ritiene corretto e congruo stabilire in via prudenziale un deprezzamento pari al venti per cento (20 %), che determina il più probabile valore di mercato come segue:

- €. 52.000,00 x 0,80 = €. 41.600,00 che si arrotonda, cautelativamente, a complessivi **€. 41.000,00 (euro quarantuno mila/00).**

Il tecnico redattore



4. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Parma, geom. Luca Occhi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Parma al n. 1998, in accordo con gli standard etici e professionali, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Data rapporto valutazione: 4 febbraio 2026

F.to
Geom. Luca Occhi
(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 82/2005)

4. ALLEGATI

- A. (A1 – A8) Altra documentazione
- B. (B1 – B20) Documentazione fotografica
- C. (C1 – C2) Situazione urbanistico - edilizia
- D. (D1 – D2) Ispezione ipotecaria
- E. (E1) Sopralluoghi
- F. (F1 – F4) Situazione catastale
- G. (G1) Tabella valori O.M.I. Ade

