

TRIBUNALE DI PARMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 29/2025

PROMOSSA DA

A CARICO DI

*Integrazione alla Relazione del perito estimatore relativa ad unità immobiliari di proprietà di
, site nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR).*

I

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste nel comune di Salsomaggiore Terme ed individuate all'interno della perizia depositata in data 28/10/2025 in numero quattro lotti distinti in particolare:

- **LOTTO 1** – Unità immobiliari individuate al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al Foglio 23, Particelle 770, 772, 916, 918;
- **LOTTO 2** – Unità immobiliari individuate al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al Foglio 23, Particelle 646, 656, 657, 658, 727, 978;
- **LOTTO 3** – Unità immobiliari individuate al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al Foglio 23, Particelle 60, 130, 974, 975;
- **LOTTO 4** – Unità immobiliare individuata al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al Foglio 23, Particella 983.

Si precisa che il LOTTO 1, costituito dalle particelle 770, 772, 916 e 918, risulta libero da costruzioni ed individuato al secondo stralcio del Piano "Salsoacropoli" ed in particolare al lotto 19b delle tavole allegato al piano stesso, il quale presenta una volumetria massima realizzabile pari a mc. 2.084,50 che riconvertiti con il parametro di conversione di 3,6 (RUE art. 6.13) risultano essere pari a mq 579,03 di SU, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in data 28/10/2025.



Si precisa che il LOTTO 2, costituito dalle particelle 646, 656, 657, 658, 727 e 978, risulta libero da costruzioni ed individuato al terzo stralcio del Piano "Salsoacropoli" ed in particolare ai lotti 1-2-3 delle tavole allegate al piano stesso, i quali presentano volumetria massima realizzabile pari a mc 5.050,00 per i lotti 1 e 2 che riconvertiti con il parametro di conversione di 3,6 (RUE art. 6.13) risultano essere pari a mq. 1.402,78 di SU, mentre volumetria massima realizzabile pari a mc 1.825,00 per il lotto 3 che riconvertiti con il parametro di conversione di 3,6 (RUE art. 6.13) risultano essere pari a mq. 506,94 di SU, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in data 28/10/2025. Si precisa inoltre che, in riferimento al LOTTO 2 oggetto di perizia, risultando libero da costruzioni, non presenta capacità edificatoria residua, ma esclusivamente superficie edificatoria massima con l'indicazione puntuale delle superfici realizzabili sopra riportate ed indicate nella perizia di stima depositata.

In riferimento agli obblighi convenzionali, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione e relative ai LOTTI 1 (Particelle 770, 772, 916 e 918) e LOTTO 2 (Particelle 646, 656, 657, 658, 727 e 978) si precisa, come descritto in perizia, quanto segue:

- **LOTTO 1** di perizia (individuato al lotto 19b delle tavole di piano "Salsoacropoli" e parte del secondo stralcio) sono state realizzate le opere di urbanizzazione, ma presso il Comune di Salsomaggiore Terme, è presente una visita di sopralluogo ai fini del collaudo e prescrizioni delle stesse con alcune opere da eseguire che non sono state realizzate;
- **LOTTO 2** di perizia (individuato ai lotti 1-2-3 delle tavole di piano "Salsoacropoli" e parte del terzo stralcio) non risultano realizzate opere di urbanizzazione, a differenza di quanto previsto nella convenzione edilizia. Le opere previste da convenzione riguardano la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione quali fognature, reti idriche, elettriche, gas, pubblica illuminazione e aree verdi attrezzate, oltre alla realizzazione e cessione di parcheggi pubblici, il tutto come indicato nella convenzione edilizia e negli elaborati grafici allegati alla perizia depositata. Il terzo stralcio del piano "Salsoacropoli", di cui il LOTTO 2 oggetto di perizia è parte,



perimetra un'area estesa in cui sono poste unità immobiliari aggiuntive ed indipendenti a quelle parte del LOTTO 2 stesso.

Ad oggi, in riferimento al terzo stralcio del Piano "Salsoacropoli" risulta edificato esclusivamente un fabbricato a sud con relative porzioni di parcheggio, il quale non è oggetto di perizia ed insistente su altri lotti distinti ed indipendenti parte del terzo stralcio stesso. Si precisa che l'esistenza di tale fabbricato non influisce sulla capacità edificatoria del LOTTO 2 oggetto di perizia in quanto lo stesso insiste su lotti indipendenti parte del terzo stralcio del Piano "Salsoacropoli", il tutto come sopra meglio descritto.

In riferimento all'iter procedurale da intraprendere al fine di procedere allo sviluppo immobiliare sull'area si precisa quanto segue:

- **LOTTO 1** di perizia (individuato al lotto 19b delle tavole di piano "Salsoacropoli" e parte del secondo stralcio) qualora non fossero modificati gli usi rispetto a quello legittimato ad uso residenziale, è consentito procedere con un Permesso di Costruire diretto; nel caso in cui si volessero apportare delle modifiche agli usi legittimati sarà necessario richiedere un Permesso di Costruire Convenzionato.
- **LOTTO 2** di perizia (individuato ai lotti 1-2-3 delle tavole di piano "Salsoacropoli" e parte del terzo stralcio) sarà necessaria la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al momento non presenti, e successivamente sarà possibile procedere alla presentazione di Permesso di Costruire diretto ad uso legittimato residenziale. Nel caso in cui si volessero apportare delle modifiche agli usi legittimati sarà necessario richiedere un Permesso di Costruire Convenzionato.

A fronte di quanto sopra, esaminata la capacità edificatoria dei lotti oggetto di stima, verificato lo stato libero e privo di costruzioni insistenti sui lotti stessi, considerate le opere di urbanizzazione richieste e necessarie, si confermano i valori economici riportati nella perizia di stima depositata in data 28/10/2025 ritenendo gli stessi congrui a fronte di quanto analizzato e descritto allo stato attuale.



Traversetolo (PR), 10.03.2026

Il tecnico incaricato

Dott. Arch. Samuele Carbognani



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Samuele Carbognani". Below the signature is a blue circular official stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI E INGEGNERI CONSORTILI DI PARMA E PIACENZA" around the perimeter and "I.V.G." in the center. The stamp also includes the date "10 MAR 2026" and a time "10:08".

Firmato Da: SAMUELE CARBOGNANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f9e3cb9e2b59b5f67a9300ef0f81af6





TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ERICO FILOMENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Samuele Carbognani

CF:CRBSML90H25G337Z

con studio in TRAVERSETOLO (PR) VIA ARMANDO DIAZ 44

telefono: 0521231422

email: arch.samuelecarbognani@gmail.com

PEC: samuele.carbognani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a SALSOMAGGIORE TERME VIA ROSARIO LIVATINO SNC, della superficie commerciale di **1.603,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni in oggetto sono localizzati nel Comune di Salsomaggiore Terme, in una zona periferica prevalentemente residenziale e distano circa due km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 770 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1143, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 6,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a nord con con strada pubblica via Rosario Livatino, a sud con mappale 772 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 781 del medesimo foglio, ad est con mappale 918 del medesimo foglio
- foglio 23 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 178, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 770 del medesimo foglio, a sud con mappale 1047 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 781 del medesimo foglio e ad est con mappale 916 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 916 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 64, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 918 del medesimo foglio, a sud con mappale 1047 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 772 del medesimo foglio e ad est in parte con mappale 1080 ed in parte con mappale 1079 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 918 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 218, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con strada pubblica Via Rosario Livatino, a sud con mappale 916 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 770 e ad est con mappale 1079

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.603,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.120,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.000,00

Data di conclusione della relazione: 28/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 770:

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L.
2. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2010 - Registro Particolare 7849 Registro Generale 12584 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 51010/14335 del 25/03/2002 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
3. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
4. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 772:

1. **TRASCRIZIONE** del 19/01/2005 - Registro Particolare 984 Registro Generale 1429 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 59837 del 28/12/2004 ATTO TRA VIVI - PERMUTA
2. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
3. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2010 - Registro Particolare 7852 Registro Generale 12587 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 51010/14335 del 25/03/2002 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
4. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
5. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 918:

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
2. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L.



70/2011)

3. TRASCRIZIONE del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 916:

1. TRASCRIZIONE del 19/01/2005 - Registro Particolare 984 Registro Generale 1429 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 59837 del 28/12/2004 ATTO TRA VIVI - PERMUTA

2. TRASCRIZIONE del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L

3. ISCRIZIONE del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)

4. TRASCRIZIONE del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 100 (GIA' PARTICELLA 772 E 916):

1. ISCRIZIONE del 06/10/1987 - Registro Particolare 2128 Registro Generale 11353 Pubblico ufficiale TOSI DOTT. FRANCO Repertorio 21993 del 27/10/1967 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 851 del 1967

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 717 del 05/05/1993 (CANCELLAZIONE TOTALE)

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 208 (GIA' PARTICELLA 770 E 918):

1. TRASCRIZIONE del 28/04/1993 - Registro Particolare 3716 Registro Generale 5169 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 23768 del 16/07/1992 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 28/12/1993 - Registro Particolare 11533 Registro Generale 16070 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 27863 del 14/12/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 568 (GIA' PARTICELLA 772 E 916):

1. TRASCRIZIONE del 28/04/1993 - Registro Particolare 3716 Registro Generale 5169 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 23768 del 16/07/1992 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 18/06/1996 - Registro Particolare 6865 Registro Generale 9146 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 34657 del 10/06/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: 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 **legale**, stipulata il 12/06/2019 a firma di NOTAIO I.C.A. SRL ai nn. 175/2019 di repertorio, iscritta il 12/02/2024 a PARMA ai nn. RG 3076 - RP 436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA ai nn. 691 di repertorio, trascritta il 18/03/2025 a PARMA ai nn. RP 5441 - RG 4105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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:	

Il lotto in oggetto è individuato al secondo stralcio del piano particolareggiato "Salsoacropoli". Tale stralcio presenta una visita di sopralluogo ai fini del collaudo delle opere di urbanizzazione e prescrizione di alcune opere da eseguire che non sono state realizzate, pertanto lo stesso trova applicazione a quanto disciplinato all'art. 1.1.4 comma 4 delle norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi atto di scissione con costituzione di società a r l del Notaio Sozzi Pietro del 20 dicembre 2005 repertorio n. 62498 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 9 gennaio 2006 al numero di registro generale 590 e numero di registro particolare 391 da l

-- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

-- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili individuati ai mappali 770 e 918 del foglio 23 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Sozzi Pietro del 14 dicembre 1993 repertorio n. 27863 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 28 dicembre 1993



al numero di registro generale 16070 e numero di registro particolare 11533 da
piena proprietà, per i diritti pari a 1/3 di
per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà,
proprietà. per i diritti pari a 1/3 di piena

per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili individuati ai mappali 772 e 916 del foglio 23 sono
pervenuti per atto pubblico notarile di permuta del Notaio Sozzi Pietro del 28 dicembre 2004
repertorio n. 59837 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data
19 gennaio 2005 al numero di registro generale 1429 e numero di registro particolare 984 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/12/2005), con atto stipulato il 20/12/2005 a
firma di Notaio Sozzi Pietro ai nn. 62498 di repertorio, registrato il 27/12/2005 a Fidenza ai nn. 1055,
trascritto il 09/01/2006 a Parma ai nn. RG 590 - RP 391

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal
14/12/1993 fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 14/12/1993 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO
ai nn. 27863 di repertorio, trascritto il 28/12/1993 a PARMA ai nn. RG. 16070 - RP. 11533.
Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 770 E 918 DEL FOGLIO 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 28/12/2004
fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2004 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn.
59837 di repertorio, trascritto il 19/01/2005 a PARMA ai nn. RG. 1429 - RP. 984.
Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 772 E 916 DEL FOGLIO 23

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che nel Comune di Salsomaggiore Terme il PUG è stato adottato. Sino alla fase di
approvazione, in riferimento alle particelle oggetto del lotto, si applica quanto adottato all'art. 1.1.4
delle norme di PUG e quanto previsto dal RUE previgente, essendo in regime di salvaguardia e
dovendo eseguire la verifica ad entrambi gli strumenti vigenti. In sede di CUAV, che è la fase in cui il
Comune in oggetto si trova alla data attuale, i soggetti partecipanti potranno ridefinire il limite del
Tessuto Urbanizzato e quindi escludere alcune aree che al momento ne fanno parte, qualificandole
come territorio rurale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona Tessuto urbanizzato - "interventi soggetti alle disposizioni
previgenti" - art. 1.1.4 delle norme di PUG. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 1.1.4 delle Norme di PUG:

comma 4. Gli ambiti all'interno dei tessuti specificatamente delimitati quali "interventi soggetti alle



disposizioni previgenti", che ricomprendono gli interventi diretti e/o Piani attuativi attivati attraverso i previgenti POC/RUE, continuano a fare riferimento agli obblighi ed ai parametri degli strumenti attuativi previgenti nonché alle disposizioni normative degli strumenti generali vigenti alla data di approvazione dei relativi PUA e alla data di rilascio dei relativi PCC, fino al loro o completamento.

comma 5. il completo assolvimento degli obblighi convenzionali degli interventi di cui al precedente comma, tra cui il collaudo delle opere di urbanizzazione, determina, attraverso specifico atto dirigenziale: - il riconoscimento dei lotti edificati come tessuti (di cui al comma 4 dell'art. 4.2.1) all'interno dei quali sono ricompresi, e pertanto la loro disciplina sulla base delle presenti disposizioni di PUG; - il mantenimento, per gli eventuali lotti liberi, delle possibilità edificatorie degli strumenti attuativi previgenti.

comma 6. il completamento degli "interventi soggetti alle disposizioni previgenti" di cui ai precedenti commi, potrà prevedere, attraverso Permesso di Costruire Convenzionato e a parità di capacità edificatoria e parametri, una rimodulazione degli usi ammessi (in riferimento agli usi dei tessuti in cui ricadono le aree da completare e/o riconfigurare) ed una diversa articolazione delle tipologie originariamente previste (uni-plurifamiliari).

art. 6.13 RUE PREVIGENTE:

Fino alla decadenza degli strumenti attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del RUE si applicano le relative definizioni dei parametri del PRG; successivamente si applicano le nuove definizioni stabilite nelle disposizioni normative regionali. Il Parametro di conversione da applicarsi per i nuovi strumenti attuativi nelle parti decadute sarà il seguente: 1 mq di Su netta 3,6 mc.

CONVENZIONE EDILIZIA:

Convenzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n.47 del 7 dicembre 1978 variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Salsoacropoli" e completamento delle opere.

Il lotto 1, costituito dai mappali 770, 772, 916, e 918 del foglio 23 è individuato alle tavole di variante del piano "Salsoacropoli" al lotto 19b inserito all'interno del secondo stralcio. Tale lotto presenta 2.084,5 mc massimo realizzabili che, riconvertiti tramite il parametro di conversione di 3,6 (RUE art. 6.13) risultano essere pari a 579,03 mq di Su realizzabile. Si precisa che in riferimento al secondo stralcio del piano "Salsoacropoli", di cui il lotto in oggetto è parte, è presente una visita di sopralluogo ai fini del collaudo e prescrizioni di alcune opere da eseguire che non sono state realizzate. Per quanto sopra, il lotto in oggetto, trova applicazione a quanto disciplinato dal comma 4 dell'art. 1.1.4 delle Norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che il lotto di cui i terreni individuati ai mappali 770, 772, 918 e 916 del foglio 23 sono parte, è identificato al numero 19b delle tavole di Piano "Salsoacropoli", oggetto di convenzione edilizia del 25/03/2003. Per tale lotto trova applicazione quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 1.1.4 delle norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA ROSARIO LIVATINO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a SALSOMAGGIORE TERME VIA ROSARIO LIVATINO SNC, della superficie commerciale di **1.603,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni in oggetto sono localizzati nel Comune di Salsomaggiore Terme, in una zona periferica prevalentemente residenziale e distano circa due km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 770 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1143, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 6,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a nord con con strada pubblica via Rosario Livatino, a sud con mappale 772 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 781 del medesimo foglio, ad est con mappale 918 del medesimo foglio
- foglio 23 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 178, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 770 del medesimo foglio, a sud con mappale 1047 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 781 del medesimo foglio e ad est con mappale 916 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 916 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 64, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 918 del medesimo foglio, a sud con mappale 1047 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 772 del medesimo foglio e ad est in parte con mappale 1080 ed in parte con mappale 1079 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 918 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 218, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con strada pubblica Via Rosario Livatino, a sud con mappale 916 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 770 e ad est con mappale 1079

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FOGLIO 23, MAPPALE 918	218,00	x	100 %	=	218,00
FOGLIO 23, MAPPALE 916	64,00	x	100 %	=	64,00
FOGLIO 23, MAPPALE 772	178,00	x	100 %	=	178,00
FOGLIO 23, MAPPALE 770	1.143,00	x	100 %	=	1.143,00
Totale:	1.603,00				1.603,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei beni oggetto del presente Lotto è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile. Sono stati inoltre considerati i valori di mercato relativi i costi di realizzazione ex novo di fabbricati, oltre ai valori di mercato di vendite immobiliari nel Comune di Salsomaggiore Terme.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.603,00 x 40,00 = 64.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.120,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SALSOMAGGIORE TERME, ufficio del registro di PARMA, ufficio tecnico di SALSOMAGGIORE TERME, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE - FIAIP

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.603,00	0,00	64.120,00	64.120,00
				64.120,00 €	64.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 64.120,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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

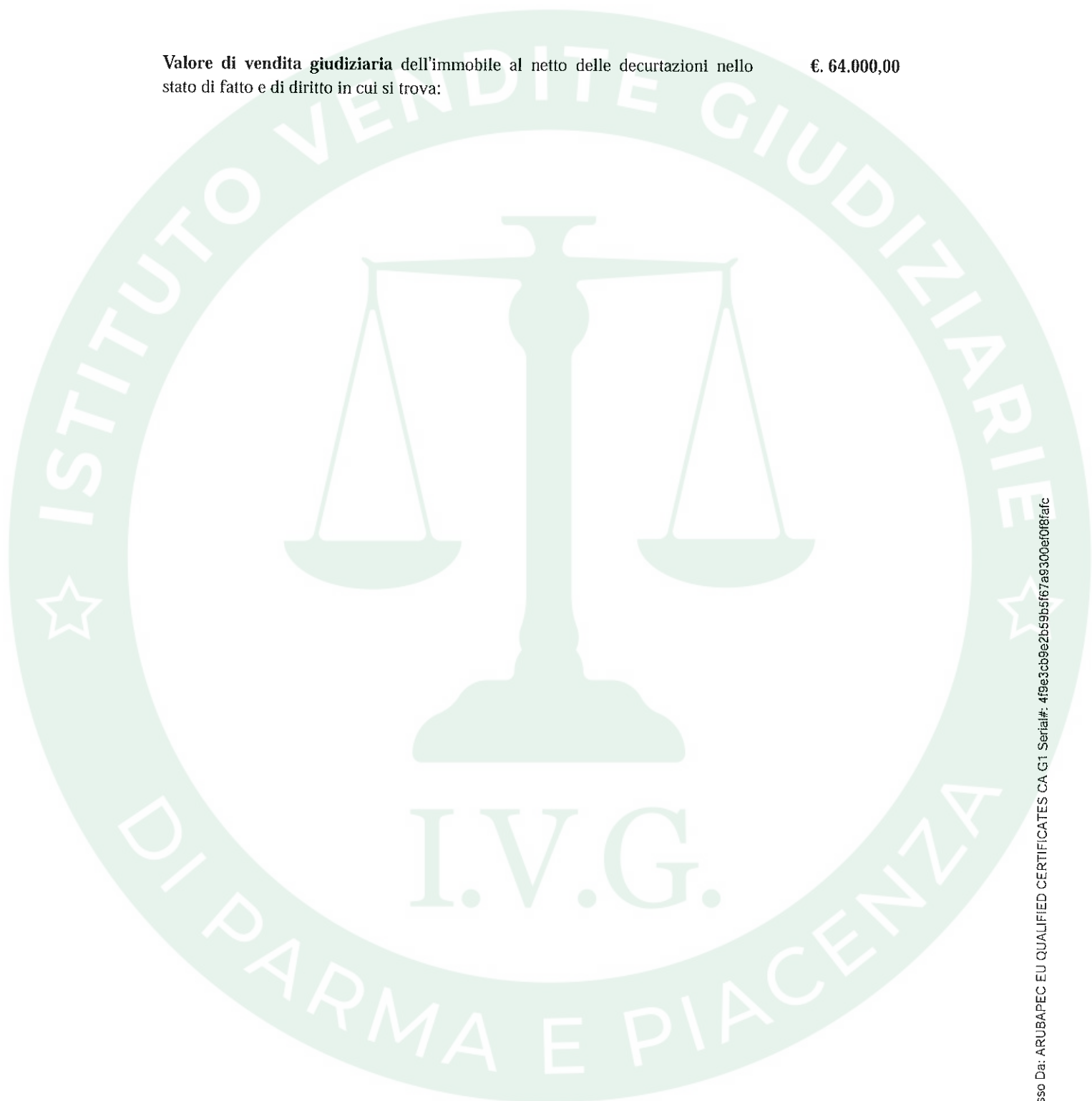
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 120,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 64.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a SALSOMAGGIORE TERME VIA LIBERO GRASSI SNC, della superficie commerciale di **7.453,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni in oggetto sono localizzati nel Comune di Salsomaggiore Terme, in una zona periferica prevalentemente residenziale e distano circa due km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 646 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2825, reddito agrario 20,43 €, reddito dominicale 14,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 640 del medesimo foglio, a sud con il mappale 657 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 727 del medesimo foglio e ad est con il mappale 978 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 656 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 418, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 978 del medesimo foglio, a sud con il mappale 975 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 657 del medesimo foglio e ad est in parte con il mappale 65 ed in parte con il mappale 70 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 657 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 505, reddito agrario 3,65 €, reddito dominicale 2,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 646 del medesimo foglio, a sud con il mappale 975 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 658 del medesimo foglio e ad est con il mappale 656 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 273, reddito agrario 1,97 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 727 del medesimo foglio, a sud con il mappale 975 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 733 del medesimo foglio, ad est con il mappale 657 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 727 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1992, reddito agrario 14,40 €, reddito dominicale 10,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord in parte con il mappale 728 ed in parte con il mappale 640 del medesimo foglio, a sud con il mappale 658 del medesimo foglio, ad ovest in parte con il mappale 1190 ed in parte con il mappale 733 del medesimo foglio e ad est in parte con il mappale 640 e in parte con il mappale 646 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 978 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1440, reddito agrario 10,41 €, reddito dominicale 7,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a nord in parte con mappale 640 ed in parte con mappale 1164 del medesimo foglio, a sud con mappale 656 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 646 del medesimo foglio e ad est con mappale 65 del medesimo foglio.



, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione mista spontanea ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.453,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.265,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 646

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
2. **ISCRIZIONE** del 25/02/2006 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 5374 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62838/17212 del 16/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
3. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2010 - Registro Particolare 7849 Registro Generale 12584 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 51010/14335 del 25/03/2002 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
4. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
5. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 656

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
2. **ISCRIZIONE** del 25/02/2006 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 5374 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62838/17212 del 16/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
3. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico



ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L.
70/2011)

4. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico
ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 657

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico
ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI
SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L

2. **ISCRIZIONE** del 25/02/2006 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 5374 Pubblico
ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62838/17212 del 16/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

3. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico
ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L.
70/2011)

4. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico
ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 658

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico
ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI
SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L

2. **ISCRIZIONE** del 25/02/2006 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 5374 Pubblico
ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62838/17212 del 16/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

3. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico
ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L.
70/2011)

4. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico
ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 727

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico
ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI
SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L

2. **ISCRIZIONE** del 25/02/2006 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 5374 Pubblico
ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62838/17212 del 16/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

3. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2010 - Registro Particolare 7849 Registro Generale 12584 Pubblico
ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 51010/14335 del 25/03/2002 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA

4. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico
ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L.
70/2011)

5. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico
ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 978

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
2. **ISCRIZIONE** del 25/02/2006 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 5374 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62838/17212 del 16/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
3. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
4. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 59 (GIA' PARTICELLE 727 - 658 - 657 - 646 - 656 - 978)

1. **TRASCRIZIONE** del 16/11/1987 - Registro Particolare 9182 Registro Generale 13063 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
2. **TRASCRIZIONE** del 14/12/1988 - Registro Particolare 11154 Registro Generale 15285 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 13962 del 21/11/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 17/03/1999 - Registro Particolare 3015 Registro Generale 4320 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981
4. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 27/03/1999 - Registro Particolare 3390 Registro Generale 4838 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 573 (GIA' PARTICELLE 727 - 646 - 978)

1. **TRASCRIZIONE** del 28/04/1993 - Registro Particolare 3716 Registro Generale 5169 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 23768 del 16/07/1992
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

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 16/02/2006 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn. 62838/17212 di repertorio, iscritta il 25/02/2006 a PARMA ai nn. RG 5374 - RP 1378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale**, stipulata il 12/06/2019 a firma di NOTAIO I.C.A. SRL ai nn. 175/2019 di repertorio, iscritta il 12/02/2024 a PARMA ai nn. RP 3076 - RG 436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA ai nn. 691 di repertorio, trascritta il 18/03/2025 a PARMA ai nn. RP 5441 - RG 4105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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:	

Il lotto in oggetto è individuato al terzo stralcio del piano particolareggiato "Salsoacropoli". Per il terzo stralcio risulta edificato il solo fabbricato a sud (non oggetto di perizia) con la relativa porzione di parcheggio; a parte questo non risultano presso l'archivio storico del Comune di Salsomaggiore Terme collaudi di opere di urbanizzazione, pertanto lo stesso trova applicazione a quanto disciplinato all'art. 1.1.4 comma 4 delle norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi atto di scissione con costituzione di società a r l del Notaio Sozzi Pietro del 20 dicembre 2005 repertorio n. 62498 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 9 gennaio 2006 al numero di registro generale 590 e numero di registro particolare 391 da l per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

9 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Sozzi Pietro del 21 novembre 1988 repertorio n. 13962 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 14 dicembre 1988 al numero di registro generale 15285 e numero di registro particolare 11154 da i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/12/2005), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn. 62498 di repertorio, registrato il 27/12/2005 a FIDENZA ai nn. 1055, trascritto il 09/01/2006 a PARMA ai nn. RG 590 - RP 391

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/11/1988 fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 21/11/1988 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn. 13962 di repertorio, registrato il 09/12/1988 a FIDENZA ai nn. 1578, trascritto il 14/12/1988 a PARMA ai nn. RG 15285 - RP 11154

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che nel Comune di Salsomaggiore Terme il PUG è stato adottato. Sino alla fase di approvazione, in riferimento alle particelle oggetto del lotto, si applica quanto adottato all'art. 1.1.4 delle norme di PUG e quanto previsto dal RUE previgente, essendo in regime di salvaguardia e dovendo eseguire la verifica ad entrambi gli strumenti vigenti. In sede di CUAV, che è la fase in cui il Comune in oggetto si trova alla data attuale, i soggetti partecipanti potranno ridefinire il limite del Tessuto Urbanizzato e quindi escludere alcune aree che al momento ne fanno parte, qualificandole come territorio rurale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona Tessuto urbanizzato - "interventi soggetti alle disposizioni previgenti" - art. 1.1.4 delle norme di PUG. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 1.1.4 delle Norme di PUG:

comma 4. Gli ambiti all'interno dei tessuti specificatamente delimitati quali "interventi soggetti alle disposizioni previgenti", che ricomprendono gli interventi diretti e/o Piani attuativi attivati attraverso i previgenti POC/RUE, continuano a fare riferimento agli obblighi ed ai parametri degli strumenti attuativi previgenti nonché alle disposizioni normative degli strumenti generali vigenti alla data di approvazione dei relativi PUA e alla data di rilascio dei relativi PCC, fino al loro ocpletamento.

comma 5. il completo assolvimento degli obblighi convenzionali degli interventi di cui al precedente comma, tra cui il collaudo delle opere di urbanizzazione, determina, attraverso specifico atto dirigenziale: - il riconoscimento dei lotti edificati come tessuti (di cui al comma 4 dell'art. 4.2.1) all'interno dei quali sono ricompresi, e pertanto la loro disciplina sulla base delle presenti disposizioni di PUG; - il mantenimento, per gli eventuali lotti liberi, delle possibilità edificatorie degli strumenti attuativi previgenti.

comma 6. il completamento degli "interventi soggetti alle disposizioni previgenti" di cui ai precedenti commi, potrà prevedere, attraverso Permesso di Costruire Convenzionato e a parità di capacità edificatoria e parametri, una rimodulazione degli usi ammessi (in riferimento agli usi dei tessuti in cui ricadono le aree da completare e/o riconfigurare) ed una diversa articolazione delle tipologie originariamente previste (uni-plurifamiliari).

art. 6.13 RUE PREVIGENTE:

Fino alla decadenza degli strumenti attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del RUE si applicano le relative definizioni dei parametri del PRG; successivamente si applicano le nuove definizioni stabilite nelle disposizioni normative regionali. Il Parametro di conversione da applicarsi per i nuovi strumenti attuativi nelle parti decadute sarà il seguente: 1 mq di Su netta 3,6 mc.



CONVENZIONE EDILIZIA:

Convenzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n.47 del 7 dicembre 1978 variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Salsoacropoli" e completamento delle opere.

Il lotto 2, costituito dai mappali 727, 658, 646, 657, 978 e 656 del foglio 23 è individuato alle tavole di variante del piano "Salsoacropoli" ai lotti 1-2-3 ed inserito all'interno del terzo stralcio. I lotti 1-2 presentano 5.050 mc massimo realizzabili, mentre il lotto 3 presenta 1.825 mc massimo realizzabili che, riconvertiti tramite il paramento di conversione di 3,6 (RUE art. 6.13) risultano essere rispettivamente pari a 1.402,78 mq e 506,94 di Su realizzabile. Si precisa che in riferimento al terzo stralcio del piano "Salsoacropoli", di cui il lotto in oggetto è parte, risulta edificato il solo fabbricato a sud, non oggetto di perizia, con la relativa porzione di parcheggio. Si precisa inoltre che non risultano presso l'Archivio storico del Comune di Salsomaggiore collaudi di opere di urbanizzazione del terzo stralcio. Per quanto sopra, il lotto in oggetto, trova applicazione a quanto disciplinato dal comma 4 dell'art. 1.1.4 delle Norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che il lotto di cui i terreni individuati ai mappali 727, 658, 646, 657, 978, 656 del foglio 23 sono parte, è identificato al numero 1-2-3 delle tavole di Piano "Salsoacropoli", oggetto di convenzione edilizia del 25/03/2003. Per tale lotto trova applicazione quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 1.1.4 delle norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA LIBERO GRASSI SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

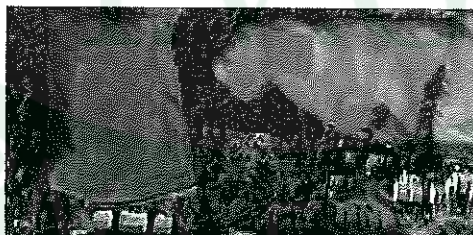
terreno residenziale a SALSOMAGGIORE TERME VIA LIBERO GRASSI SNC, della superficie commerciale di **7.453,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO (***)**
I terreni in oggetto sono localizzati nel Comune di Salsomaggiore Terme, in una zona periferica prevalentemente residenziale e distano circa due km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:



- foglio 23 particella 646 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2825, reddito agrario 20,43 €, reddito dominicale 14,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 640 del medesimo foglio, a sud con il mappale 657 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 727 del medesimo foglio e ad est con il mappale 978 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 656 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 418, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 978 del medesimo foglio, a sud con il mappale 975 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 657 del medesimo foglio e ad est in parte con il mappale 65 ed in parte con il mappale 70 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 657 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 505, reddito agrario 3,65 €, reddito dominicale 2,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 646 del medesimo foglio, a sud con il mappale 975 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 658 del medesimo foglio e ad est con il mappale 656 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 273, reddito agrario 1,97 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 727 del medesimo foglio, a sud con il mappale 975 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 733 del medesimo foglio, ad est con il mappale 657 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 727 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1992, reddito agrario 14,40 €, reddito dominicale 10,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord in parte con il mappale 728 ed in parte con il mappale 640 del medesimo foglio, a sud con il mappale 658 del medesimo foglio, ad ovest in parte con il mappale 1190 ed in parte con il mappale 733 del medesimo foglio e ad est in parte con il mappale 640 e in parte con il mappale 646 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 978 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1440, reddito agrario 10,41 €, reddito dominicale 7,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a nord in parte con mappale 640 ed in parte con mappale 1164 del medesimo foglio, a sud con mappale 656 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 646 del medesimo foglio e ad est con mappale 65 del medesimo foglio.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione mista spontanea ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TERME BERZIERI a 2 km di distanza dal lotto.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto del presente lotto sono caratterizzati da vegetazione incolta mista e spontanea. L'accesso è consentito tramite un percorso naturale non delimitato. I terreni sono caratterizzati da un leggero declivio collinare e si presentano in uno stato privo di attività antropiche e privo di opere di urbanizzazione.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FOGLIO 23 - MAPPALE 727	1.992,00	x	100 %	=	1.992,00
FOGLIO 23 - MAPPALE 646	2.825,00	x	100 %	=	2.825,00
FOGLIO 23 - MAPPALE 978	1.440,00	x	100 %	=	1.440,00
FOGLIO 23 - MAPPALE 658	273,00	x	100 %	=	273,00



FOGLIO 23 - MAPPALE 657	505,00	x	100 %	=	505,00
FOGLIO 23 - MAPPALE 656	418,00	x	100 %	=	418,00
Totale:	7.453,00				7.453,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei beni oggetto del presente Lotto è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile. Sono stati inoltre considerati i valori di mercato relativi i costi di realizzazione ex novo di fabbricati, oltre ai valori di mercato di vendite immobiliari nel Comune di Salsomaggiore Terme. In ultimo sono stati considerati le lavorazioni e conseguente oneri relativi le opere di urbanizzazione necessarie e dovute in riferimento al lotto in oggetto, ad oggi completamente assenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.453,00 x 5,00 = 37.265,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.265,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.265,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo,



l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SALSOMAGGIORE TERME, ufficio del registro di PARMA, ufficio tecnico di SALSOMAGGIORE TERME, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE - FIAIP

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	7.453,00	0,00	37.265,00	37.265,00
				37.265,00 €	37.265,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.265,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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: €. 265,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SALSOMAGGIORE TERME, della superficie commerciale di **22.246,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
i terreni oggetto del presente lotto sono posti nel Comune di Salsomaggiore, in zona agricola ed al di fuori del tessuto urbanizzato. Sono situati in ambito collinare e distano circa tre km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 1, superficie 4410, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 975 del medesimo foglio, a sud in parte con mappale 974 ed in parte con mappale 128 del medesimo foglio, ad ovest in parte con mappale 974 ed in parte con mappale 975 del medesimo foglio, ad est con mappale 130 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 975 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 11166, reddito agrario 80,73 €, reddito dominicale 57,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con i mappali 815, 813, 732, 733, 658, 657, 656 del medesimo foglio, a sud con i mappali 974, 60, 130 del medesimo foglio, ad ovest con i mappali 977 e 976 del medesimo foglio, ad est con i mappali 70 e 60 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 974 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4770, reddito agrario 29,56 €, reddito dominicale 17,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 975 del medesimo foglio, a sud con il mappale 129 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 973 del medesimo foglio, ad est con il mappale 60 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1900, reddito agrario 11,78 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 975 del medesimo foglio, a sud con mappale 129 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 60 del medesimo foglio, ad est con mappale 70 del medesimo foglio.

Il terreno presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: parzialmente coltivato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22.246,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.695,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.500,00
Data di conclusione della relazione: 28/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 60

1. **TRASCRIZIONE** del 16/11/1987 - Registro Particolare 9182 Registro Generale 13063 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
2. **TRASCRIZIONE** del 14/12/1988 - Registro Particolare 11154 Registro Generale 15285 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 13962 del 21/11/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 17/03/1999 - Registro Particolare 3015 Registro Generale 4320 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981
4. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 27/03/1999 - Registro Particolare 3390 Registro Generale 4838 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981
5. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
6. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
7. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 975

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
2. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
3. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 974

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
2. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
3. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 130

1. **TRASCRIZIONE** del 16/11/1987 - Registro Particolare 9182 Registro Generale 13063 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
2. **TRASCRIZIONE** del 14/12/1988 - Registro Particolare 11154 Registro Generale 15285 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 13962 del 21/11/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 17/03/1999 - Registro Particolare 3015 Registro Generale 4320 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981
4. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 27/03/1999 - Registro Particolare 3390 Registro Generale 4838 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981
5. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
6. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
7. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 59 (GIA' MAPPALE 975)

1. **TRASCRIZIONE** del 16/11/1987 - Registro Particolare 9182 Registro Generale 13063 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
2. **TRASCRIZIONE** del 14/12/1988 - Registro Particolare 11154 Registro Generale 15285 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 13962 del 21/11/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 17/03/1999 - Registro Particolare 3015 Registro Generale 4320 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981
4. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 27/03/1999 - Registro Particolare 3390 Registro Generale 4838 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'



Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 61 (GIA' MAPPALE 974)

1. TRASCRIZIONE del 16/11/1987 - Registro Particolare 9182 Registro Generale 13063 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

2. TRASCRIZIONE del 14/12/1988 - Registro Particolare 11154 Registro Generale 15285 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 13962 del 21/11/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/03/1999 - Registro Particolare 3015 Registro Generale 4320 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/03/1999 - Registro Particolare 3390 Registro Generale 4838 Pubblico ufficiale ALMERICO VEGEZZI Repertorio 33871 del 30/04/1981
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9182 del 1981

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 **legale**, stipulata il 12/06/2019 a firma di NOTAIO I.C.A. SRL ai nn. 175/2019 di repertorio, iscritta il 12/02/2024 a PARMA ai nn. RP 3076 - RP 436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA ai nn. 691 di repertorio, trascritta il 18/03/2025 a PARMA ai nn. RP 5441 - RG 4105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi atto di scissione con costituzione di società a r l del Notaio Sozzi Pietro del 20 dicembre 2005 repertorio n. 62498 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 9 gennaio 2006 al numero di registro generale 590 e numero di registro particolare 391 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Sozzi Pietro del 21 novembre 1988 repertorio n. 13962 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 14 dicembre 1988 al numero di registro generale 15285 e numero di registro particolare 11154 da
diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/12/2005), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn. 62498 di repertorio, registrato il 27/12/2005 a FIDENZA ai nn. 1055, trascritto il 09/01/2006 a PARMA ai nn. RG. 590 - RP 391

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/11/1988 fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 21/11/1988 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn. 13962 di repertorio, registrato il 09/12/1988 a FIDENZA ai nn. 1578, trascritto il 14/12/1988 a PARMA ai nn. RG 15285 - RP 11154

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si allega CDU relativo i terreni oggetto del presente lotto rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona TESSUTO RURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PUG - TERRITORIO RURALE

Territorio ad elevato valore culturale e ambientale (art. 5.1.3)

RUE - TERRITORIO RURALE

Ambiti agricoli periurbani a campagna parco con funzione ecologica ricreativa (art. 7.3.6)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SALSOMAGGIORE TERME, della superficie commerciale di **22.246,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

i terreni oggetto del presente lotto sono posti nel Comune di Salsomaggiore, in zona agricola ed al di fuori del tessuto urbanizzato. Sono situati in ambito collinare e distano circa tre km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 1, superficie 4410, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 975 del medesimo foglio, a sud in parte con mappale 974 ed in parte con mappale 128 del medesimo foglio, ad ovest in parte con mappale 974 ed in parte con mappale 975 del medesimo foglio, ad est con mappale 130 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 975 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 11166, reddito agrario 80,73 €, reddito dominicale 57,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con i mappali 815, 813, 732, 733, 658, 657, 656 del medesimo foglio, a sud con i mappali 974, 60, 130 del medesimo foglio, ad ovest con i mappali 977 e 976 del medesimo foglio, ad est con i mappali 70 e 60 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 974 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4770, reddito agrario 29,56 €, reddito dominicale 17,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con il mappale 975 del medesimo foglio, a sud con il mappale 129 del medesimo foglio, ad ovest con il mappale 973 del medesimo foglio, ad est con il mappale 60 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1900, reddito agrario 11,78 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: confina a nord con mappale 975 del medesimo foglio, a sud con mappale 129 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 60 del medesimo foglio, ad est con mappale 70 del medesimo foglio.

Il terreno presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: parzialmente coltivato



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



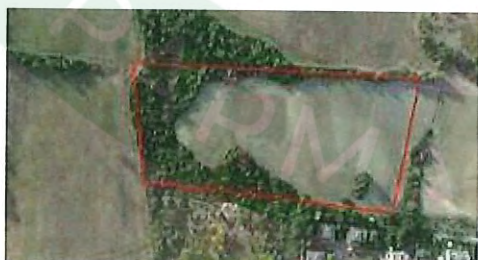
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto del presente lotto sono posti nel Comune di Salsomaggiore Terme in ambito collinare. I terreni in parte si presentano in uno stato di cura mediante sistemazione della terra ed in parte oggetto di vegetazione spontanea incolta.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FOGLIO 23 - PARTICELLA 60	4.410,00	x	100 %	=	4.410,00
FOGLIO 23 - PARTICELLA 130	1.900,00	x	100 %	=	1.900,00
FOGLIO 23 - PARTICELLA 974	4.770,00	x	100 %	=	4.770,00
FOGLIO 23 - PARTICELLA 975	11.166,00	x	100 %	=	11.166,00
Totale:	22.246,00				22.246,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile. Sono inoltre stati analizzati i valori di mercato VAM - valori agricoli medi - relativi la zona in cui insistono i beni oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 22.246,00 x 1,20 = 26.695,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 26.695,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 26.695,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile. Sono inoltre stati analizzati i valori di mercato VAM - valori agricoli medi - relativi la zona in cui insistono i beni oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SALSOMAGGIORE TERME, ufficio del registro di PARMA, ufficio tecnico di SALSOMAGGIORE TERME, osservatori del mercato immobiliare VAM - Valori agricoli medi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	22.246,00	0,00	26.695,20	26.695,20
				26.695,20 €	26.695,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.695,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 195,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SALSOMAGGIORE TERME, della superficie commerciale di 5.550,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno oggetto del presente lotto è posto nel Comune di Salsomaggiore, in zona agricola ed al di fuori del tessuto urbanizzato. È situato in ambito collinare e dista circa 3,5 km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 983 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 5550, reddito agrario 34,40 €, reddito dominicale 20,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 982 del medesimo foglio, a sud in parte con il mappale 1370 ed in parte con il mappale 1071, ad ovest con il mappale 980 del medesimo foglio e ad est in parte con il mappale 476 ed in parte con il mappale 1071 del medesimo foglio.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione incolta, spontanea ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.550,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.105,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 983



1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L
2. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
3. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 73 (GIÀ PARTICELLA 983)

1. **TRASCRIZIONE** del 14/12/1988 - Registro Particolare 11154 Registro Generale 15285 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 13962 del 21/11/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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 legale, stipulata il 12/06/2019 a firma di NOTAIO I.C.A. SRL ai nn. 175/2019 di repertorio, iscritta il 12/02/2024 a PARMA ai nn. RG 3076 - RP 436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA ai nn. 691 di repertorio, trascritta il 18/03/2025 a PARMA ai nn. RP 5441 - RG 4105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi atto di scissione con costituzione di società a r.l. del Notaio Sozzi Pietro del 20 dicembre 2005 repertorio n. 62498 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 9 gennaio 2006 al numero di registro generale 590 e numero di registro particolare 391 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Sozzi Pietro del 21 novembre 1988 repertorio n. 13962 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 14 dicembre 1988 al numero di registro generale 15285 e numero di registro particolare 11154 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/12/2005), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn. 62498 di repertorio, registrato il 27/12/2005 a FIDENZA ai nn. 1055, trascritto il 09/01/2006 a PARMA ai nn. RG 590 - RP 391

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/11/1988 fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 21/11/1988 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn. 13962 di repertorio, registrato il 09/12/1988 a FIDENZA ai nn. 1578, trascritto il 14/12/1988 a PARMA ai nn. RG 15285 - RP 11154

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si allega CDU relativo i terreni oggetto del presente lotto rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona TESSUTO RURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PUG - TERRITORIO RURALE

Territorio ad elevato valore culturale e ambientale (art. 5.1.3)

RUE - TERRITORIO RURALE

Ambiti agricoli periurbani a campagna parco con funzione ecologica ricreativa (art. 7.3.6)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SALSOMAGGIORE TERME, della superficie commerciale di **5.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

il terreno oggetto del presente lotto è posto nel Comune di Salsomaggiore, in zona agricola ed al di fuori del tessuto urbanizzato. È situato in ambito collinare e dista circa 3,5 km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 983 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 5550, reddito agrario 34,40 €, reddito dominicale 20,06 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: confina a nord con mappale 982 del medesimo foglio, a sud in parte con il mappale 1370 ed in parte con il mappale 1071, ad ovest con il mappale 980 del medesimo foglio e ad est in parte con il mappale 476 ed in parte con il mappale 1071 del medesimo foglio.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vegetazione incolta, spontanea ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

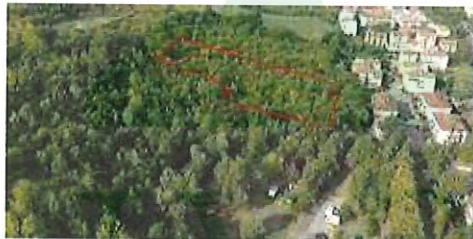


I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto del presente lotto è posto nel Comune di Salsomaggiore Terme in ambito collinare. Il terreno è caratterizzato da vegetazione incolta e spontanea con presenza di arbusti e fusti di media dimensione. Il terreno è caratterizzato da un declivio collinare e si presenta in uno stato privo di attività antropiche.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FOGLIO 23 - PARTELLA 983	5.550,00	x	100 %	=	5.550,00
Totale:	5.550,00				5.550,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile. Sono inoltre stati analizzati i valori di mercato VAM - valori agricoli medi - relativi la zona in cui insiste il bene oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.550,00	x	1,10	=	6.105,00
-------------------------------	----------	---	------	---	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.105,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.105,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile. Sono inoltre stati analizzati i valori di mercato VAM - valori agricoli medi - relativi la zona in cui insiste il bene oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SALSOMAGGIORE TERME, ufficio del registro di PARMA, ufficio tecnico di SALSOMAGGIORE TERME, osservatori del mercato immobiliare VAM - Valori agricoli medi



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.550,00	0,00	6.105,00	6.105,00
				6.105,00 €	6.105,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.105,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00
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: € 105,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.000,00

data 28/10/2025

il tecnico incaricato
Samuele Carbognani

