



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alberto Tinelli

CF:TNLLRT68C11E232L

con studio in ROCCABIANCA (PR) STR. PONTE GRAMIGNAZZO, 6 FOSSA

telefono: 3395305015

email: studioark.tinelli@libero.it

PEC: alberto.tinelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a POLESINE ZIBELLO Via Mogadiscio 28, frazione Vidalenzo, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nell'edificio abitativo, che si eleva per due piani fuori terra (terra e primo) vi sono sette unità immobiliari. Sul confine ad est è posto il fabbricato che si eleva per un solo piano fuori terra e ospita le autorimesse. Le unità immobiliari pignorate sono un appartamento posto al primo piano, nell'angolo sud-est dell'edificio abitativo, con ingresso comune identificato con il subalterno 16 oltre ad autorimessa. Sia l'accesso carroia che quello pedonale sono su Via Mogadiscio, da dove si entra nello stradello condominiale che consente l'accesso carroia e pedonale alle unità immobiliari. L'area comune condominiale è priva di pavimentazione. L'edificio abitativo presenta facciate inonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate con manto in coppi. Gli appartamenti ubicati al piano terra hanno l'area antistante cortilizia in uso esclusivo, pertanto gli appartamenti del piano primo non possono usufruire di area verde esterna. In riferimento al numero civico dell'abitazione si fa presente che nella documentazione agli atti risulta il civico n. 26 mentre il civico corretto è il 28. Il n. 26 era antecedente alla revisione della toponomastica e della numerazione civica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via Mogadiscio n. 26, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con appartamento sub 14 ed in piccola parte con vano scala comune - a sud ed est con proiezioni aree pertinenziali appartamenti del piano terra - a ovest con appartamento sub. 12

B **box singolo** a POLESINE ZIBELLO Via Mogadiscio 28, frazione Vidalenzo, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo di fabbrica, che ospita le autorimesse, presenta facciate con pannelli in cemento privi di intonaco, copertura ad una sola falda con struttura portante in legno, manto in coppi e portoni in lamiera zincata basculanti. E' presente un punto luce esterno a parete. L'autorimessa si trova in un ordinario stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Mogadiscio n. 26, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con autorimessa sub. 9 - a sud con autorimessa subalterno 11 - a est con mappale 160 - a ovest con area pertinenziale condominiale sub. 15

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 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:	€. 35.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/07/2003 a firma di PUBBL. UFF. RIBONI LAURA ai nn. 15003/2231 di repertorio, iscritta il 12/07/2023 a PARMA ai nn. 2053/14510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO RIFERITA A ISCRIZIONE N. 3577 DEL 01/08/2003.

Importo ipoteca: 215.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/05/2025 a firma di PUBB. UFF. UNEP. ai nn. 2365 di repertorio, trascritta il 10/06/2025 a PARMA ai nn. 9096/12060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

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

Millesimi condominiali: 127

Ulteriori avvertenze: APPARTAMENTO

- 125

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in un complesso residenziale costituito da due distinti corpi di fabbrica (A e B). Il condominio non è

amministrato. Le quote di proprietà condominiali sono riportate nelle tabelle

"A"- "B"- "C" allegate al rogito del 23/12/2002 rep. 12657/1664. Nella tabella "A" si evincono quote

pari a 127 (centoventisette) millesimi per l'appartamento sub. 13 e 125 (centoventicinque) millesimi

per l'autorimessa sub. 10. Nella tabella "B" per quanto riguarda la ripartizione dei

millesimi relativamente all'accesso pedonale interno e scale si desumono millesimi 300 (trecento) per

appartamento sub. 13. Per quanto concerne l'accesso carraio si desumono millesimi 118

(centodiciotto) per appartamento sub. 13 e millesimi 34 (trentaquattro) per autorimessa sub. 10. Vi

sono due beni comuni non censibili che sono l'accesso pedonale e carraio (subalterno 15) e l'accesso

pedonale condominiale e vano scale (subalterno 16) a servizio delle porzioni immobiliari di cui al

subalterni 12-13 e 14 che sono gli appartamenti del primo piano.

Durante il sopralluogo il debitore non era presente e, non essendoci amministratore, non è stato

possibile rinvenire informazioni su eventuali spese condominiali. In perizie relative ad appartamenti

facenti parte del medesimo stabile si evince l'assenza di spese condominiali mentre in altra (marzo

2022) si riscontra "il debitore esecutato riferisce che il fabbricato non è amministrato e che l'importo

per spese condominiali ordinarie ammonta a circa € 5,00 bimestrali (€ 30,00 all'anno) per

illuminazione parti comuni."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il debitore è proprietario da oltre il ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 04/07/2003 a firma di NOTAIO LAURA RIBONI ai nn. 15002/2230 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino e risanamento del fabbricato (intonaci e copertura), presentata il 28/10/2000 con il n. 5932

di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **58**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato ad uso residenziale, presentata il 14/09/2001 con il n. 5217 di protocollo, rilasciata il 24/12/2001

Variante alla concessione edilizia n. 58/01 N. **3892**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/07/2002 con il n. 3892 di protocollo, rilasciata il 25/10/2002 con il n. 3892 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **7/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione perimetrale del lotto

CONCESSIONE EDILIZIA N. **50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse di pertinenza delle unità abitative, presentata il 24/10/2002 con il n. 6031 di protocollo, rilasciata il 16/12/2002

DOMANDA PER OTTENERE IL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' N. **2795**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/05/2003 con il n. 2795 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 23/04/2024, l'immobile ricade in zona R2 - Tessuto di impianto eterogeneo o di frangia a media densità. La zona in cui insistono i fabbricati oggetto della presente stima non è soggetta a nessuna fascia di tutela.

Per quanto concerne il piano di gestione rischio alluvioni la zona ricade in "aree interessate da alluvioni poco frequenti".

La zona è interessata da "dossi di pianura" (art. 15 e allegato 2 PTCP).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'angolo cottura, nell'elaborato grafico depositato, è presente nella parete confinante con il bagno e non in quella confinante con altra unità immobiliare. Trattasi di lieve discrepanza non incidente sulla conformità edilizia. (normativa di riferimento: LR 23/2004 - LR 5/2025)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale viene riportata una sola altezza (H=275) mentre l'appartamento ha il solaio di copertura a vista con falde inclinate. L'altezza sotto travetto è di 475 nel punto più alto e 321 nel punto più basso. Inoltre l'angolo cottura è indicato nella parete confinante con il bagno mentre è in quella confinante con altra unità immobiliare.

L'immobile risulta **conforme**.

La circolare 2/2010 evidenzia che è possibile evitare l'aggiornamento della planimetria catastale, nel caso in cui le difformità siano grafiche, di lieve entità e soprattutto non sia cambiato il numero di vani catastali e la rendita resti inalterata. Anche la differente ubicazione dell'angolo cottura, essendo in ogni modo nel medesimo vano, non costituisce difformità rilevante.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLESINE ZIBELLO VIA MOGADISCIO 28, FRAZIONE VIDALENZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POLESINE ZIBELLO Via Mogadiscio 28, frazione Vidalenzo, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nell'edificio abitativo, che si eleva per due piani fuori terra (terra e primo) vi sono sette unità immobiliari. Sul confine ad est è posto il fabbricato che si eleva per un solo piano fuori terra e ospita le autotimesse. Le unità immobiliari pignorate sono un appartamento posto al primo piano, nell'angolo sud-est dell'edificio abitativo, con ingresso comune identificato con il subalterno 16 oltre ad autorimessa. Sia l'accesso carraio che quello pedonale sono su Via Mogadiscio, da dove si entra nello stradello condominiale che consente l'accesso carraio e pedonale alle unità immobiliari. L'area comune condominiale è priva di pavimentazione. L'edificio abitativo presenta facciate inonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate con manto in coppi. Gli appartamenti ubicati al piano terra hanno l'area antistante cortilizia in uso esclusivo, pertanto gli appartamenti del piano primo non possono usufruire di area verde esterna. In riferimento al numero civico dell'abitazione si fa presente che nella documentazione agli atti risulta il civico n. 26 mentre il civico corretto è il 28. Il n. 26 era antecedente alla revisione della toponomastica e della numerazione civica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via Mogadiscio n. 26, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con appartamento sub 14 ed in piccola parte con vano scala comune - a sud ed est con proiezioni aree pertinenziali appartamenti del piano terra - a ovest con appartamento sub. 12





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Polesine Zibello dista a 6,30 km - Parma dista 32,20 km). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la zona è nota per percorsi turistici legati alle terre Verdiane.



COLLEGAMENTI

autobus

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli infissi esterni sono a doppia anta, in bagno ad anta singola, con vetrocamera. I serramenti sono posizionati a filo parete interno ed il davanzale esterno è costituito da pianelle. Sono presenti zanzariere. Le porte interne sono tamburate in legno, cieche, con apertura a battente. All'ingresso dell'appartamento è presente portoncino blindato. Gli zoccoli sono in legno. Sono presenti scuri in legno color legno che presentano esfoliazione del colore. L'appartamento è costituito da un vano adibito a zona giorno con angolo cottura dal quale si giunge al disimpegno e da questo ad un bagno e a due camere. I pavimenti sono in ceramica. Nel bagno, per tutto il perimetro, e nella zona giorno, in

prossimità dell'angolo cottura, è presente rivestimento ceramico. Nel bagno vi sono wc con cassetta esterna, bidet, lavabo, doccia con box doccia e attacco lavatrice. I rubinetti sono del tipo a miscelatore. I solai di copertura sono a vista con struttura in legno e perline.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas posta nel soggiorno. In ogni locale sono presenti termosifoni di colore bianco. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista e presente punti luce in tutti i locali, sia a parete che sulla trave nella sala, a parete nel bagno e nel corridoio. Si segnala che in una camera è stato spostato il punto luce a parete e sono presenti cavi volanti.

E' presente impianto di condizionamento con uno split installato nella sala, il quale, è privo di scarico incassato per la condensa e, pertanto, necessita di posizionamento di contenitore per raccolta acqua.

Complessivamente l'appartamento si trova in un discreto stato manutentivo anche se si segnala la presenza di muffa in alcuni angoli delle stanze, anche consistente, oltre a fenomeni esfoliativi delle imposte.

La rispondenza degli impianti alle normative di legge, che a prima vista appare sussistere, potrà essere accertata solo tramite intervento ed esame di tecnico specializzato.

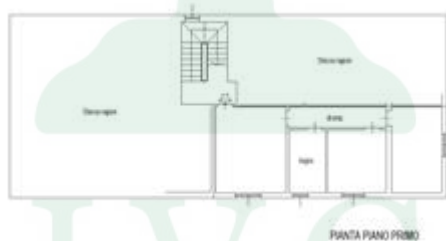


**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 48/2020

Descrizione: Lotto 1 - Appartamento, posto al piano terreno di fabbricato abitativo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, corridoio e due camere. Di pertinenza, autorimessa posta al piano terreno del fabbricatello accessorio ed uso esclusivo di un'area a giardino. Superficie

commerciale complessiva di mq. 91 circa. , 1

Indirizzo: Polesine Zibello, Loc. Polesine Parmense, Fraz. Vidalenzo, via Mogadiscio, 28 Polesine Zibello, PR

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.812,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 83/2024

Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano terra dello stabile denominato nel rogito come "corpo A", con annesso giardino pertinenziale, composto da tre vani catastali quali ingresso con soggiorno dotato di angolo cottura , piccolo disimpegno, camera e bagno. L'Appartamento è posto al piano terra del corpo A abitativo e il vano autorimessa è posto al piano terra del corpo B autorimesse , 1

Indirizzo: Via Mogadiscio, 26 Polesine Zibello, PR

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 75/2021

Descrizione: Lotto 1 - Fabbricato di civile abitazione di mq. 262, da terra a tetto, disposto sui piani terreno e primo, così composto: due disimpegni, un locale centrale termica, due locali di sgombero, quattro cantine (di cui una adibita a camera), due lavanderie (di cui una trasformata in bagno), una stireria (adibita a camera), tre ripostigli (di cui due adibiti a sala e cucina/pranzo), balcone, ingresso, sala da pranzo, cucina, soggiorno, bagno e tre camere. Area cortilizia di pertinenza. , 1

Indirizzo: Polesine Zibello, Loc. Vidalenzo, Via Mogadiscio, 39 Polesine Zibello, PR

Superfici accessorie:

Prezzo: 114.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 154.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.625,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 309.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (01/12/2025)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 510,00

immobiliare.it (27/12/2025)

Valore massimo: 516,12

Note: In località Ongina casa indipendente disposta su un unico livello oltre accessori e composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali, bagno e balcone al primo piano; tre cantine, lavanderia e garage al piano terra. Annessa barchessa comprensiva di deposito, legnaia e portico utilizzabili come ricovero attrezzi o ulteriore rimessa. Area cortilizia e giardino privato. Terreno agricolo adiacente.

idealista (27/12/2025)

Valore massimo: 636,00

Note: Villetta bifamiliare da ristrutturare ubicata lungo la strada che porta a Vidalenzo. L'appartamento al primo piano dell'abitazione è composto da: cucina, sala da pranzo, soggiorno, due camere ed un bagno. Il balcone circonda la casa e conduce ad una grande terrazza sul retro, con una splendida vista sull'orizzonte dei campi. L'immobile ospitava un negozio di arredo, con sala mostra e laboratorio; al piano terra infatti troviamo grandi stanze dove si può creare altro appartamento, mentre al piano seminterrato ulteriori stanze con locale tecnico. Completa l'offerta garage e giardino di proprietà.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando l'ubicazione e lo stato manutentivo del fabbricato, ed in seguito ad analisi dei valori verificati di mercato, si ritiene congruo applicare un prezzo al mq di € 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,00	x	500,00	=	31.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 31.500,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 31.500,00
---	--------------------

BENI IN POLESINE ZIBELLO VIA MOGADISCIO 28, FRAZIONE VIDALENZO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a POLESINE ZIBELLO Via Mogadiscio 28, frazione Vidalenzo, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo di fabbrica, che ospita le autorimesse, presenta facciate con pannelli in cemento privi di intonaco, copertua ad una sola falda con struttura portante in legno, manto in coppi e portoni in lamiera zincata basculanti. E' presente un punto luce esterno a parete. L'autorimessa si trova in un ordinario stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Mogadiscio n. 26, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con autorimessa sub. 9 - a sud con autorimessa subalterno 11 - a est con mappale 160 - a ovest con area pertinenziale condominiale sub. 15



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Polesine Zibello dista a 6,30 km - Parma dista 32,20 km). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la zona è nota per percorsi turistici legati alle terre Verdiane.



COLLEGAMENTI

autobus

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene congruo applicare il prezzo al mq di € 250,00 che corrisponde al 50% del parametro utilizzato per l'unità residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 250,00 = **3.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti. Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

- I coefficienti utilizzati sono:
 - 100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con parti comuni o altra proprietà).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PARMA, ufficio del registro di PRAMA, conservatoria dei registri immobiliari di PARMA, ufficio tecnico di POLESINE ZIBBELLO, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	appartamento	63,00	0,00	31.500,00	31.500,00
B	box singolo	15,00	0,00	3.750,00	3.750,00
				35.250,00 €	35.250,00 €

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: **€. 35.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.050,00**

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: **€. 200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

data 06/01/2026

il tecnico incaricato
Alberto Tinelli