



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

CUSTODE:

IVG PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Cecilia Maria Tedeschi

CF:TDSCLM74H44G337B

con studio in PARMA (PR) Viale Agostino Berenini 9

telefono: 0521960568

fax: 0521258296

email: ceciliamariatedeschi@tedeschistudioassociato.it

PEC: ceciliamaria.tedeschi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a PARMA Via Cherchi 9-11-13-15 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare composto da più palazzine edificato intorno al 2000. Vano ubicato al piano seminterrato della palazzina Sud con accesso dal corridoio condominiale di collegamento fra il tunnel delle autorimesse e il vano scala condominiale. La predetta palazzina si eleva di 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Parma, S. 3, F. 41, part. 840, sub. 96, Z.C. 3, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 8,00=, Sup. catastale mq. 10,00= rendita €. 23,96.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Gavino Cherchi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord: ragioni mapp. 120 Est: tunnel condominiale Sud: corridoio condominiale Ovest: vano scala condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.560,00
Data di conclusione della relazione:	29/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

pertanto per la seguente valutazione si considererà l'unità immobiliare libera da persone e cose.



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 , stipulata il 03/05/2016 ai nn. 137 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10.983.485,92.

Importo capitale: 5491742,96.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 16/07/2025 ai nn. 18, 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: **€. 15,51**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 2.409,35**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.143,09**

Millesimi condominiali: **0,579**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa quanto segue:

1) spese ordinarie annue preventive gestione 2025-2026: €. 15,51=

2) spese straordinarie personali già deliberate e non ancora scadute: €. 2.409,35=

- €. 2.400,00= spese legali da preventivo gestione 2025/2026

- €. 9,35= spese lavori extra da consuntivo gestione 2024/2025

3) spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.143,09= così suddivise:

- €. 1.553,59= da consuntivo 2024/2025

- €. 807,78= da consuntivo 2023/2024

- €. 16,20= da consuntivo 2022/2023
- €. 169,88= da consuntivo 2021/2022
- €. 595,64= da gestione anni precedenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di compravendita - scrittura privata, trascritto il 24/11/2004 a Parma ai nn. 19061

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il complesso immobiliare è stato edificato intorno al 2000 mentre il vano cantina è stata edificata nel 2003.

Si evidenzia che nel Certificato di Conformità Edilizia n. 189/2007 rilasciato dal Comune di Parma in data 21/06/2007, non viene indicata la D.I.A. 1661/2003 presentata in data 15/07/2003. Inoltre viene indicata la fine lavori in data 30/06/2003 e nell'elenco del Catasto Urbano (pagina 4) si legge: U.I. 62, cat. C/2, fgl. 3/41, num. 840, sub. 96, Via Gavino Chierchi, vani cat.li 8, piano S1. Nella realtà il numero di vani è 1 di mq. 8. Per l'indicazione dei dati catastali parrebbe un errore di battitura.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **1661**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di vedasi relazione allegata alla pratica, presentata il 15/07/2003 con il n. 86336 di protocollo

Certificato di Conformità Edilizia N. **189**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/06/2007 con il n. P.G. 114259 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera atto CC n. 96 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale Consolidato (ZB2). Norme tecniche di attuazione ed indici: 'art. 3.2.34.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la conformità edilizia dello stato dei luoghi è relativa alla DIA 1661/2003.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente ubicazione planimetrica dell'accesso al vano con destinazione cantina e differente altezza utile del vano (inferiore).

L'immobile risulta **conforme**.

Secondo quanto indicato nell'art. 19bis della L. R. n. 5 del 25/07/2025 le difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze.

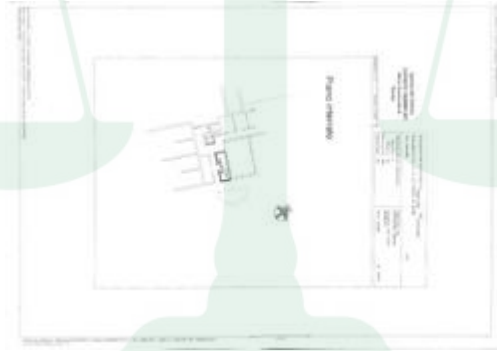
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente ubicazione planimetrica dell'accesso al vano con destinazione cantina e differente altezza utile del vano (inferiore)

L'immobile risulta **conforme**.

Secondo quanto indicato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010, lettera e) per le difformità riscontrate non esiste l'obbligo di dichiarazione di variazione.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PARMA VIA CHERCHI 9-11-13-15

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PARMA Via Cherchi 9-11-13-15 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare composto da più palazzine edificato intorno al 2000. Vano ubicato al piano seminterrato della palazzina Sud con accesso dal corridoio condominiale di collegamento fra il tunnel delle autorimesse e il vano scala condominiale. La predetta palazzina si eleva di 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Parma, S. 3, F. 41, part. 840, sub. 96, Z.C. 3, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 8,00=, Sup. catastale mq. 10,00= rendita €. 23,96.

Identificazione catastale:



- (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Gavino Cherchi, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: ragioni mapp. 120 Est: tunnel condominiale Sud: corridoio condominiale Ovest: vano scala condominiale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CANTINA: vano ubicato al piano seminterrato, pianta rettangolare, privo di aperture per areazione, pavimento in gettata di cemento lisciata, pareti e soffitto tinteggiati sul rustico senza intonaco, porta in lamiera, altezza ml. 2,41 circa, superficie lorda mq. 10,00= circa, in buono stato.

Precisazione: la presente relazione non contempla indagini geologiche, idrauliche e/o chimiche inerenti la struttura portante e gli impianti tecnologici.



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
Totale:	0,00		0,00





stralcio planimetria di progetto



particolare del vano cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie lorda è stata calcolata ricavando le quote sia dalle planimetrie della documentazione edilizia e/o catastale sia dal rilievo dello stato dei luoghi, considerando i muri verso l'esterno al 100% e quelli verso altre proprietà al 50%.

La superficie commerciale è stata calcolata applicando alla superficie lorda coefficienti correttivi considerando sia la destinazione sia le caratteristiche e particolarità dell'immobile.

Tali coefficienti hanno portato a considerare la superficie della cantina al 15%.

mq. 10,00 circa x 0,15 = mq. 1,50 =

La valutazione viene effettuata considerando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive esistenti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di manutenzione, destinazione, piano, e l'andamento del mercato immobiliare.

mq. 1,50 x €/mq. 1.300,00 = mq. 1.950,00 =

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 1.950,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 1.950,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene che l'unità immobiliare pignorata, una cantina non di pertinenza ad un appartamento all'interno di un complesso immobiliare, rappresenti un immobile particolare, difficilmente comparabile con altri immobili simili in zona e in generale, pertanto la predetta condizione ha comportato l'utilizzo di un criterio di valutazione molto particolare calato sulla realtà dell'immobile.



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	cantina	0,00	0,00	1.950,00	1.950,00
				1.950,00 €	1.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che le spese condominiali scadute ed insolte a carico dell'Esecutato, indicate dettagliatamente al capitolo 5 della presente relazione, non sono state detratte dal seguente "Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova".

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: **€. 1.950,00**

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 390,00**
 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: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.560,00**

data 29/10/2025

il tecnico incaricato
Cecilia Maria Tedeschi