



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Ravazzoni

CF:RVZMRC80M31F205H

con studio in LESIGNANO DE' BAGNI (PR) Via XXV Aprile 2

telefono: 0521892858

email: studio.ravazzoni@gmail.com

PEC: marco.ravazzoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a PARMA Via Girolamo Magnani 4, della superficie commerciale di **75,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale, situato nel centro storico di Parma. Pur trovandosi nel centro cittadino il fabbricato è facilmente raggiungibile sia tramite mezzi privati, in quanto situato al di fuori dalla Zona a Traffico Limitato, sia tramite l'utilizzo dei numerosi mezzi pubblici che transitano sul vicino Viale Toschi che dista circa 100 m.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 283 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 80 mq, rendita 3.057,42 Euro, indirizzo catastale: Via Girolamo Magnani n.4, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione del 04/03/1986 in atti dal 10/10/1987 (n. 1613/1986)

Coerenze: a) il negozio al piano terreno dell'edificio confina: a nord con Via Magnani, ad est con ragioni di altrui proprietà, a sud con locali portineria, ad ovest ingresso condominiale; b) il vano accessorio al piano seminterrato confina: a nord con terrapieno sottostante Via Magnani, ad est con ragioni di altrui proprietà, a sud con corridoio e cantina della portineria, ad ovest con corridoio e ragioni di altrui proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.402,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.600,00
Data di conclusione della relazione:	24/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/03/2005 ai nn. 1252 reg. part. e 6413 reg. gen di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Atto rep. n. 4037/1869 del notaio Carlo Maria Canali

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2013 ai nn. 1051 reg. part. e 8743 reg. gen. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, atto rep. 37004/7191 del 07/05/2013 del Notaio Spadola Vincenzo.

Importo ipoteca: 255.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: anni 1, mesi 6, giorni 1

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/02/2025 ai nn. 612 reg. part. e 3528 reg. gen. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo, in rinnovazione della n. 1252 del 07/03/2005.

Importo ipoteca: € 345.000,00.

Importo capitale: € 230.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 05/09/2025 a firma di Unep c/o Tribunale di Parma ai nn. 14454 reg. part. e 19254 reg. gen. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o 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:	€ 920,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.736,42



Millesimi condominiali:

37

Ulteriori avvertenze:

Nei bilanci d'esercizio relativi alle spese condominiali, le stesse sono suddivise tra proprietario e conduttore. In seguito a richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano esistere contratti di locazione in corso; inoltre i locatari indicati nei bilanci risultano irreperibili. Pertanto le spese condominiali da saldare comprendono sia quelle a carico della proprietà che quelle a carico del conduttore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di provenienza, rep. n. 70741, è descritta l'unità immobiliare oggetto di compravendita che comprende: il negozio al piano terreno, il vano accessorio al piano seminterrato, il servizio al piano seminterrato. Nell'atto è inoltre specificato che "*quanto sopra descrittoomissis... sarà volturato alla parte acquirente nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Parma con i dati e la consistenza che assegnerà l'Ufficio Tecnico Erariale di Parma al subalterno: - 37 del mappale 286 del foglio 28... omissis*". Al rogito era allegato e sottoscritto dalle parti la planimetria catastale del subalterno sopra richiamato, rimasto invariato da allora, il quale non riporta alcun servizio. Nella stessa planimetria si precisa che il subalterno 37 deriva dalla fusione dei subalterni 6 e 7. E' stata acquisita copia anche delle planimetrie dei sopressi subalterni 6 e 7, anche in essi non vi è traccia alcuna del servizio al piano seminterrato. Infine è stata effettuata visura storica intestata al precedente proprietario, constatando che non vi erano altri subalterni allo stesso intestati, posti al piano seminterrato (solo appartamento al piano primo). Tutto ciò premesso, si ritiene che non vi sia mai stato il richiamato "servizio" al piano seminterrato.

Si precisa che a seguito di bonifica identificativo catastale del 10/11/2015, l'immobile è diventato l'attuale foglio 28, mapp. 283, sub. 37.

Nell'atto di provenienza, tra le parti comuni condominiali viene anche menzionato un servizio al piano seminterrato, per il quale si indica il diritto d'uso con onere di manutenzione. Non è stato possibile verificare l'effettiva esistenza, né tantomeno posizione e condizioni dello stesso, in quanto i riferimenti catastali indicati nel rogito sono riferiti a due unità immobiliari di categoria A/2, di superficie catastale 53mq e 57mq, entrambe indicate al piano terreno, pertanto non compatibili con il richiamato servizio comune. Il servizio non viene considerato nella stima, trattandosi comunque eventualmente di "parte comune condominiale".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 31/07/1996), con atto stipulato il 31/07/1996 a firma di Notaio Cavandoli Rodolfo ai nn. 70741 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. in sanatoria N. 1528, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fusione di due unità immobiliari con opere interne per trasformazione di cantina in negozio, presentata il 13/03/1986 con il n. 17756 di prot. gen. e 1528 al reg. dei condoni di protocollo, rilasciata il 01/06/1989



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel RUE vigente l'immobile ricade in zona Edifici con priorità di uso residenziale (art. 3.2.21) - Piani di valorizzazione commerciale (art. 3.2.15)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto a quanto riportato nell'unica pratica edilizia esistente relativa all'immobile ovvero la C.E. in sanatoria n. 1528, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la scala a chiocciola che dal piano seminterrato conduce al piano terra è posizionata nell'angolo sud-est e non nell'angolo nord-ovest come rappresentato nella pratica;
- al piano terra è stato realizzato un soppalco metallico con relativa scala, per il quale vengono quantificati i costi di rimozione;
- le dimensioni del locale al piano terra sono in parte difformi da quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato.

Al suo interno il negozio risulta essere sprovvisto del bagno; nell'atto di compravendita è descritto un servizio al piano seminterrato, ma nel medesimo atto si rimanda alla planimetria catastale di fusione delle due unità immobiliari che hanno generato l'immobile compravenduto, in cui non vi è traccia alcuna del servizio (si rimanda a quanto già precedentemente dettagliatamente descritto). È inoltre indicato tra le parti comuni, oltre ai locali della portineria, il servizio presente al piano seminterrato per il quale viene assegnato il diritto d'uso con onere di manutenzione. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere a tale locale, nè tantomeno risalire a dove tale locale sia collocato nello stabile, e di conseguenza verificare dimensioni e condizioni dello stesso. A prescindere dalla possibilità d'uso di un bagno comune al condominio, in sede di sanatoria sarà necessario realizzare un servizio interno all'unità immobiliare di dimensioni e caratteristiche idonee. A tal fine, sussistono le condizioni per ricavare un locale bagno interno al piano seminterrato od al terreno, con impiego di sanitario wc tipo sanitrit.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Posizione scala a chiocciola, rimozione soppalco e relativa scala, dimensioni parzialmente difformi dei locali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione soppalco metallico e relativa scala: €3.000,00
- Oblazione: €2.000,00
- Oneri tecnici: €4.000,00
- Diritti SCIA: €350,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Posizione scala a chiocciola, rimozione soppalco e relativa scala, dimensioni locali

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARMA VIA GIROLAMO MAGNANI 4

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PARMA Via Girolamo Magnani 4, della superficie commerciale di **75,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale, situato nel centro storico di Parma. Pur trovandosi nel centro cittadino il fabbricato è facilmente raggiungibile sia tramite mezzi privati, in quanto situato al di fuori dalla Zona a Traffico Limitato, sia tramite l'utilizzo dei numerosi mezzi pubblici che transitano sul vicino Viale Toschi che dista circa 100 m.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 283 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 80 mq, rendita 3.057,42 Euro, indirizzo catastale: Via Girolamo Magnani n.4, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione del 04/03/1986 in atti dal 10/10/1987 (n. 1613/1986)

Coerenze: a) il negozio al piano terreno dell'edificio confina: a nord con Via Magnani, ad est con ragioni di altrui proprietà, a sud con locali portineria, ad ovest ingresso condominiale; b) il vano accessorio al piano seminterrato confina: a nord con terrapieno sottostante Via Magnani, ad est con ragioni di altrui proprietà, a sud con corridoio e cantina della portineria, ad ovest con corridoio e ragioni di altrui proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/terziaria. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

eccellente 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	ottimo	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	ottimo	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto d'intervento si sviluppa su cinque livelli oltre al piano seminterrato e l'unità immobiliare occupa una porzione della zona nord del piano terra e la corrispondente zona al piano seminterrato. La facciata nord è in parte rivestita in pietra ed in parte intonacata e tinteggiata di colore giallo. È possibile accedere al locale posto al piano terra tramite le due vetrine presenti con affaccio su Via Magnani; la vetrina sulla sinistra ha un serramento in alluminio anodizzato fisso ed apribile soltanto nella porzione superiore, mentre quella sulla destra è della stessa tipologia con l'aggiunta di una porta che consente di accedere all'interno. Il locale commerciale al piano terra ha forma rettangolare ed altezza interna di 4,10 m che ha permesso di ricavare un soppalco metallico con relativa scala, il quale è stato realizzato senza autorizzazioni e ne verranno pertanto conteggiate le spese di rimozione. La pavimentazione del locale è in laminato simil legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte a vista con canaline esterne.

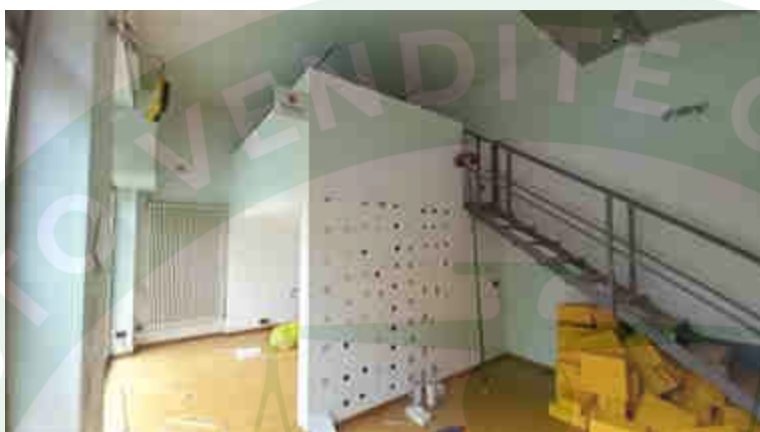
Nell'angolo sud-est del locale è presente una scala a chiocciola in metallo che conduce al piano seminterrato. Il piano seminterrato si compone di un unico locale pavimentato con piastrelle di colore grigio e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Una porzione della parete est è rivestita con piastrelle di colore bianco e sulla stessa è installato un lavabo a parete. Sulla parete nord sono presenti due finestre con affaccio sulle bocche di lupo, i serramenti sono in ferro e vetro singolo. Anche al piano seminterrato l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista con canaline esterne. Il locale possiede un accesso indipendente direttamente dal corridoio comune al piano seminterrato tramite porta blindata.

Il riscaldamento dei locali è affidato ad una caldaia a gas metano di marca "Immergas" modello "Eolo Pilota Maior", con radiatori tubolari in acciaio di colore bianco presenti sia al piano terra che al piano seminterrato. Al piano terra è inoltre presente uno split per l'aria condizionata di marca "Midea".

I locali sono inoltre dotati di impianto antifurto marca "Fracarro".

L'unità immobiliare non è dotata di servizio igienico interno. È possibile, se non necessario per rispondere ai requisiti igienico sanitari del locale commerciale, la realizzazione di un servizio igienico in uso al personale, che potrebbe essere anche realizzato al piano seminterrato in prossimità dell'attuale lavandino, con impiego di wc tipo Sanitrit (pompaggio scarico), pertanto nella stima dell'immobile si farà riferimento allo stato di fatto senza considerare l'uso del servizio comune condominiale di cui si è già detto.





Locale al piano terra e soppalco



Locale al piano terra



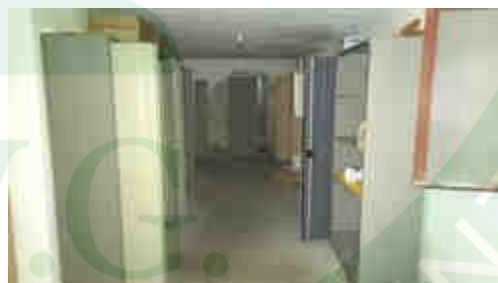
Soppalco



Scala a chiocciola



Locale al piano seminterrato



Locale al piano seminterrato

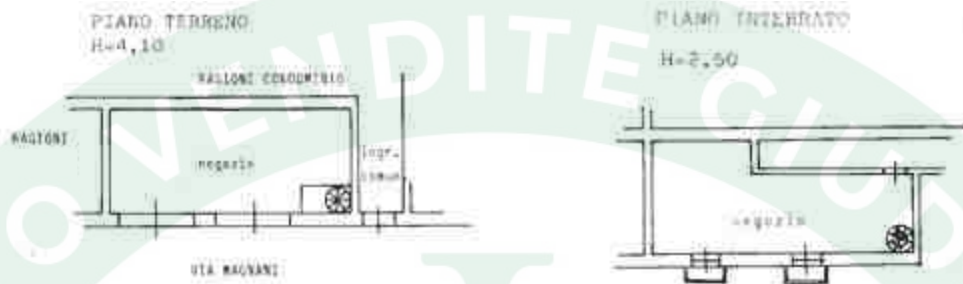
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negoziò	44,00	x	100 %	=	44,00
Negoziò piano interrato	53,00	x	60 %	=	31,80
Totale:	97,00				75,80





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare si utilizza il metodo sintetico-comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile. Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2025). Per il Comune di Parma, relativamente alla zona "Centrale/STRADA DELLA REPUBBLICA, VIA GARIBALDI CAVOUR, VIA FARINI, VIALE FRATTI", è indicato per i negozi in stato di conservazione normale un valore di mercato che varia da 1200 a 2400 €/mq.

Nella definizione dei valori unitari di stima si tiene anche conto dei valori forniti del Borsino Immobiliare di Parma, che indica per la zona in cui ricade l'edificio, i seguenti valori: Negozi 1605-2768 €/mq. Essendo in prossimità a zone di appetibilità commerciale/terziario, si propende per un valore di € 2.200,00.

Sono inoltre effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.

La superficie del locale al piano seminterrato, pur essendo legittimato come negozio, viene conteggiata con un indice del 60%, in quanto si tratta di un locale posto al piano seminterrato e accessibile dall'interno solo tramite una scala a chiocciola di dimensioni minime e con finestre che affacciano sulle bocche di lupo.

Considerata la tipologia di edificio, la favorevole posizione, le finiture, le condizioni di manutenzione e l'assenza del servizio igienico si sceglie di considerare un valore medio unitario pari a 1800,00 €/mq.

La superficie commerciale totale è pari a 75,8 mq e comprende il locale al piano terra e la cantina al piano interrato.

Valore commerciale $75,8 \times 1800,00 \text{ €/mq} = 136.440,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

136.440,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario	-27.288,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 109.152,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 109.152,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	75,80	0,00	109.152,00	109.152,00
				109.152,00 €	109.152,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 9.750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 99.402,00

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 insolte 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

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.736,42

Arrotondamento del valore finale: €. 65,58

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.600,00

data 24/02/2026