



# 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](mailto:studio.ravazzoni@gmail.com)

PEC: [marco.ravazzoni@ingpec.eu](mailto:marco.ravazzoni@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2025

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** negozio a PARMA Via Giuseppe Verdi 9, della superficie commerciale di **61,00** 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 subito 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 45 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, consistenza 52 mq, rendita 2.293,48 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 9, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: a nord con ragioni di Condominio Via Verdi n. 11; ad est con corte condominiale; a sud con ingresso condominiale di ragioni comuni; ad ovest con Via Verdi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 116.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.700,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>24/02/2026</b>

**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 15/04/2011 a firma di Notaio Bernardo Borri ai nn. rep. 34235/11423 di repertorio, registrata il 12/05/2011 a Parma ai nn. 1908, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00

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. 34004/7191 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

###### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 6.488,92</b>
Millesimi condominiali:	<b>15,16/1000</b>
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:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di Notaio Melegari Giovanna ai nn. 14755 rep. di repertorio

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

In seguito alla ricerca d'archivio delle pratiche edilizie, sono state trovate le pratiche elencate nel seguito. Si precisa che la DIA n. 87/1996 risulta però "attualmente fuori collocazione", come attestato dall'Archivio Storico di Parma, pertanto non è stato possibile visionarla e l'ultimo stato "legittimo" visionabile coincide con la licenza n. 788-1970.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **1649/66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato civile, presentata il 09/05/1967 con il n. 1649/1966 di protocollo, agibilità del 13/10/1970 con il n. 258 di protocollo

Variante della licenza n. 1649/66 N. **781/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 27/03/1968 con il n. 781/1967 di protocollo

Licenza edilizia di variante alle l.e. n. 781/65 e 1649/67 N. **741/68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/07/1968 con il n. 741/1968 di protocollo

Licenza edilizia N. **1255/68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alle licenze n.1649/66 e n. 741/1968, presentata il 05/08/1968 con il n. 1255/1968 di protocollo

Licenza edilizia in variante N. **788/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla l.e. n. 1649, presentata il 02/07/1970 con il n. 788/70 di protocollo

Sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 N. **10925**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria per difformità riscontrate nelle parti comuni condominiali, presentata il 25/03/1987 con il n. 10925 di protocollo, rilasciata il 17/07/1993

D.I.A. N. **87/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 16/01/1996 con il n. 87/1996 di protocollo

DIA N. **2410/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Montaggio tendoni da sole, presentata il 15/06/2006 con il n. 2410 e 99577 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

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



Edifici da sottoporre a ristrutturazione (art. 2.2.25) - Piani di valorizzazione commerciale (art. 3.2.15)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'ultima pratica visionabile che legittima lo stato di fatto è la licenza edilizia in variante n. 788/1970, la quale non riporta però le dimensioni dei locali rappresentati. Rispetto alla rappresentazione riportata sulla pratica sono state riscontrate le seguenti difformità: la finestra che affaccia sulla corte condominiale presenta un'apertura più ampia rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici della pratica edilizia ed è distinta dalla finestra del bagno; le dimensioni dei locali bagno e antibagno sono più piccole rispetto alla rappresentazione degli elaborati grafici; la porta tra il negozio ed il retro è in posizione traslata verso la parete di sinistra e non centrale come indicato negli elaborati.

La planimetria catastale risale all'epoca della DIA 87/1996 ed è stata redatta dal medesimo tecnico che ha predisposto la pratica edilizia, pertanto si presume che sia conforme ai disegni della suddetta DIA; tale planimetria riporta una rappresentazione più aderente allo stato di fatto, ad eccezione della parete divisoria tra il negozio ed il retro che non è stata rappresentata.

Pertanto nello stato di fatto dell'immobile, permangono difformità rispetto alla planimetria catastale e, si presume, anche rispetto alla DIA 87/1996.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le dimensioni della finestra nel locale bagno sono maggiori rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici della licenza 788/1970; le dimensioni dei locali bagno e antibagno sono inferiori rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici della pratica edilizia; la porta presente nella parete divisoria interna che consente di accedere al retro è in posizione traslata verso sinistra e non centrale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione : €2.000,00
- Oneri tecnici: €3.000,00
- Diritti SCIA: €350,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è rappresentata la parete divisoria che separa il negozio dal retro.

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

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 GIUSEPPE VERDI 9

**NEGOZIO**



DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a PARMA Via Giuseppe Verdi 9, della superficie commerciale di **61,00** 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 subito 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 45 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, consistenza 52 mq, rendita 2.293,48 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n. 9, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: a nord con ragioni di Condominio Via Verdi n. 11; ad est con corte condominiale; a sud con ingresso condominiale di ragioni comuni; ad ovest con Via Verdi.

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.



Ortofoto fabbricato



Vista fronte ovest su via Verdi

COLLEGAMENTI

autobus distante 5,0 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 sette livelli oltre al piano seminterrato e l'unità immobiliare occupa la porzione nord-ovest del piano terra. La facciata ovest su via Verdi è rivestita con pietra di colore chiaro. L'accesso ai locali avviene esclusivamente dal fronte ovest dove sono presenti le due vetrine con affaccio su Via Verdi, di cui una fissa, mentre l'altra è dotata di porta d'accesso apribile, entrambe hanno telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo. Il negozio si compone di un locale in cui si svolge l'attività, un retro separato da una parete divisoria, un antibagno ed un bagno. Il locale ha pianta rettangolare ed altezza interna di 3,11 m misurata all'intradosso del solaio dove è presente il controsoffitto. La pavimentazione del locale è in laminato simil legno di colore grigio, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in parte di colore bianco ed in parte di colore nero. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placchette e frutti in plastica di colore bianco.

Dal negozio è possibile accedere al locale retrostante che presenta le stesse finiture del negozio. Sono presenti due finestre che affacciano sul cortile interno condominiale, con serramenti in alluminio di colore nero. Infine si raggiungono l'antibagno ed il bagno i quali sono pavimentati con piastrelle in marmo rosso, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di colore beige fino a circa 1,80 m dal pavimento, mentre per le restanti parti pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Nel bagno sono presenti sanitari installati a pavimento (wc e lavabo) con acqua sanitaria solo fredda, mentre nell'antibagno è presente il quadro elettrico dell'immobile. La finestra del bagno, ha il telaio in legno, mentre le porte interne sono in legno tinteggiato di bianco.

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare dispone di impianto di riscaldamento centralizzato e nei locali sono presenti radiatori in ghisa.

È presente un impianto di condizionamento di marca "Daikin".



*Vista fronte ovest su Via Verdi*



*Negozio*



*Negozio*



*Retro*





Bagno



Antibagno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare piano terra	61,00	x	100 %	=	61,00
<b>Totale:</b>	<b>61,00</b>				<b>61,00</b>



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 dalla Borsino Immobiliare di Parma, che indicano per la zona in cui ricade l'edificio, i seguenti valori: Negozi 1605-2768 €/mq.

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

Considerata la tipologia di edificio, la posizione, le finiture e le condizioni di manutenzione si sceglie di considerare un valore medio unitario pari a 2500,00 €/mq.

La superficie commerciale totale è pari a 61 mq.

Valore commerciale  $61 \times 2500,00 \text{ €/mq} = 152.500,00$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **152.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario	-30.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.000,00**

**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	61,00	0,00	122.000,00	122.000,00
				<b>122.000,00 €</b>	<b>122.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.250,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 6.488,92</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 61,08</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.700,00</b>

data 24/02/2026

il tecnico incaricato  
Marco Ravazzoni



I.V.G.

