



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ERRICO FILOMENA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Erika Abbati

CF:BBTRKE72A68G337M

con studio in ROCCABIANCA (PR) VIA PARMIGIANINO N. 31

telefono: 3462220386

email: arch.abbatierika@gmail.com

PEC: erika.abbati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, frazione COENZO, quartiere LOCALITA' QUADRA OPPI, della superficie commerciale di **290,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato con annessa area cortilizia posta sui lati sud, est ed ovest oltre ad attiguo appezzamento di terreno pertinenziale, posto in lato sud dell'area cortilizia annessa alla porzione di fabbricato. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, cucina, due bagni, due cantine, androne, pollaio al piano terra; disimpegno, due camere, due locali ad uso soffitta ed un deposito al primo piano; due locali ad uso soffitta siti al piano secondo, con scala interna di collegamento fra i piani. Trattasi di fabbricato rurale ubicato in prossimità dell'argine del Canalazzo dei Terrieri. Il fabbricato, databile ai primi del '900, è in pessime condizioni manutentive. I serramenti esterni sono costituiti da finestre ed imposte in legno. La copertura è a falde inclinate. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate. La copertura a falde del deposito occasionale, realizzata con struttura lignea, cantinelle e coppi, è ammalorata con varie fessurazioni, anche staticamente versa in uno stato precario. Le pareti di detto vano sono in parte intonacate ed in parte allo stato grezzo. Il solaio del pollaio e dell'adiacente cantina è tipico dell'inizio del '900 con putrelle in ferro e piccole volte ribassate in laterizio. Le pareti di detta porzione sono allo stato grezzo prive di intonaco. I solai, della porzione abitativa, sono realizzati con travi e travetti in legno con sovrastanti pianelle. I pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in cotto. Nonostante sia visibile qualche presa e punto luce elettrico si può considerare l'immobile privo di impianto elettrico, considerando lo stato. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 198 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEGLI OPPI n. 1-2, piano: T-1-2
Coerenze: a nord con subalterno 7 mappale 198, a sud e ad ovest con area pertinenziale del medesimo subalterno 6, a est con autorimessa subalterno 3 ed area pertinenziale del medesimo subalterno 6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B box singolo a SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, frazione COENZO, quartiere LOCALITA' QUADRA OPPI, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box presenta copertura ad una sola falda inclinata con travetti in cemento e tavelloni. Ha accesso con portone in legno sul fronte sud e portina sul lato nord. Sul lato sud sono presenti anche due finestrelle a nastro. Le pareti sono intonacate ed il pavimento è in battuto di cemento.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 198 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 26 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEGLI OPPI n. 1-2, piano: T
Coerenze: a nord, sud ed est con area pertinenziale mentre ad ovest con subalterno 6.

C terreno in fascia di rispetto a SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, frazione COENZO, quartiere LOCALITA' QUADRA OPPI, della superficie commerciale di **670,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni in questione sono prospicienti ad un canale artificiale della Bassa parmense (Canalazzo dei Terrieri). E' una zona circondata da argini e da una striscia di golena tipica delle pianure alluvionali. L'area tra i canali, gli argini e gli alvei dei corsi d'acqua nella Bassa parmense è tipicamente agricola con fasce di vegetazione ripariale: lungo i canali e gli argini si sviluppano boschetti di salici, ontani e arbusti igrofilici tipici di ambienti umidi della pianura. Questi terreni non hanno alcun utilizzo. Tra i terreni e l'area pertinenziale del fabbricato c'è un muro di contenimento essendo i terreni ad una quota superiore.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 240, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,81 €
Coerenze: a nord con mappale 195, a sud con canale dei Terrieri, a est con mappale 39.
- foglio 3 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 430, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 1,67 €
Coerenze: a nord con mappale 198, a sud con mappale 197 e canale dei Terrieri, a est con mappale 196, a ovest con mappale 38

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	994,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.081,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il fabbricato ed anche le aree verdi si trovano in uno stato di abbandono.

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 03/11/2010 a firma di NOTAIO FRANCO VINCENZO ai nn. 55547/20466 di repertorio, iscritta il 22/11/2010 a PARMA ai nn. 4986/2414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 135.366,75.

Importo capitale: 90.244,50.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/08/2013 a firma di TRIBUNALE DI PARMA ai nn. 5194 di repertorio, trascritta il 12/11/2013 a PARMA ai nn. 13069/18427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL

pignoramento, stipulata il 27/07/2025 a firma di TRIBUNALE PARMA ai nn. 2725 di repertorio, trascritta il 28/07/2025 a PARMA ai nn. 12379/16469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che tutto il fabbricato è in un completo stato di abbandono e certamente disabitato da anni. Nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, facente parte dell'intero fabbricato, del 03/11/2010, viene riportato "*con i diritti e gli obblighi del condominio edilizio e con la proporzionale quota di proprietà millesimale sugli enti comuni dell'edificio qui determinati ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile. Con la comunanza dei muri di confine*".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVEDITA, con atto stipulato il 03/11/2010 a firma di NOTAIO FRANCO VINCENZO ai nn. 55546/20465 di repertorio, trascritto il 22/11/2010 a PARMA ai nn. 15282/24146

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 22/12/2025 è pervenuta mail, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sorbolo Mezzani, nella quale veniva comunicato che la ricerca di archivio di eventuali titoli autorizzativi, non ha fatto emergere pratiche edilizie inerenti il fabbricato oggetto della presente stima. Pertanto si è reso necessario recuperare il catasto di primo impianto presso l'ufficio del catasto di Parma, in modo tale da avere il raffronto tra la documentazione attestante lo stato legittimo e lo stato dei luoghi, al fine di verificare la conformità edilizia/urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non essendoci pratiche edilizie depositate presso il comune di Sorbolo Mezzani, la conformità edilizia è stata verificata tramite raffronto con il catasto di primo impianto. Dall'analisi è emerso quanto segue. L'androne al piano terra era totalmente aperto, sia verso il portico (proprietà di terzi), sia verso l'area pertinenziale. Verso il portico è stata costruita una parete in muratura mentre verso l'area cortilizia è stato installato un serramento. Il deposito occasionale (1P) era originariamente accessibile unicamente dall'esterno mentre è stato connesso alla soffitta tramite creazione di una porta. Il bagno (PT) era accessibile dalla cucina mentre attualmente è stato tamponato l'accesso dalla cucina ed è stata aperta una nuova porta dalla cantina per accedere a detto bagno. Si segnala, inoltre, che nell'androne (PT) sono presenti gradini e piccola rampa non evidenziati nel catasto di primo impianto mentre nella soffitta posta a sud (1P) non vi sono gradini graficamente rappresentati nell'originaria planimetria catastale. Al 1P è stata demolita una parete divisoria tra due vani soffitta. Dette difformità possono essere sanate presentando una SCIA in sanatoria (L. 23/2004) corrispondendo un'oblazione di € 2.000,00. Si è in presenza della cosiddetta "doppia conformità" ossia l'intervento è conforme alle norme sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda. (normativa di riferimento: LR 23/2004 - LR 5/2025) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: € 2.000,00
- presentazione SCIA in sanatoria compresi diritti di segreteria comunali: € 3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate alcune discrepanze quali: imprecisioni grafiche nella mancata rappresentazione di gradini in differenti punti, altezze riportate nell'elaborato catastale non sempre esatte, mancata rappresentazione dell'apertura della finestra nella cantina, bagno accessibile da cucina e non da cantina ed, infine due vani soffitta presenti nella planimetria catastale

sono in realtà uno in quanto non è presente la parete divisoria. La regolarizzazione è possibile tramite presentazione all'ufficio catastale dell'aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale subalterno 6: €.400,00
- diritti di segreteria catastali: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala la presenza di una tettoia, edificata antistante l'autorimessa, non riportata nella pianta dello stato attuale, in quanto non sanabile, essendo presente il vincolo della fascia di rispetto di 50 ml dai corsi d'acqua. Se ne prevede, in detta stima, la rimozione.

(normativa di riferimento: LR 23/2004 - LR 5/2025)

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione tettoia abusiva: €500,00

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

BENI IN SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, FRAZIONE COENZO,
QUARTIERE LOCALITA' QUADRA OPPI

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, frazione COENZO, quartiere LOCALITA' QUADRA OPPI, della superficie commerciale di **290,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato con annessa area cortilizia posta sui lati sud, est ed ovest oltre ad attiguo appezzamento di terreno pertinenziale, posto in lato sud dell'area cortilizia annessa alla porzione di fabbricato. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, cucina, due bagni, due cantine, androne, pollaio al piano terra; disimpegno, due camere, due locali ad uso soffitta ed un deposito al primo piano; due locali ad uso soffitta siti al piano secondo, con scala interna di collegamento fra i piani. Trattasi di fabbricato rurale ubicato in prossimità dell'argine del Canalazzo dei Terrieri. Il fabbricato, databile ai primi del '900, è in pessime condizioni manutentive. I serramenti esterni sono costituiti da finestre ed imposte in legno. La copertura è a falde inclinate. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate. La copertura a falde del deposito occasionale, realizzata con struttura lignea, cantinelle e coppi, è ammalorata con varie fessurazioni, anche staticamente versa in uno stato precario. Le pareti di detto vano sono in parte intonacate ed in parte allo stato grezzo. Il solaio del pollaio e dell'adiacente cantina è tipico dell'inizio del '900 con putrelle in ferro e piccole volte ribassate in laterizio. Le pareti di detta porzione sono allo stato grezzo prive di intonaco. I solai, della porzione abitativa, sono realizzati con travi e travetti in legno con sovrastanti pianelle. I pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in cotto. Nonostante sia visibile qualche presa e punto luce elettrico si può considerare l'immobile privo di impianto elettrico, considerando lo stato. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 198 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEGLI OPPI n. 1-2, piano: T-1-2

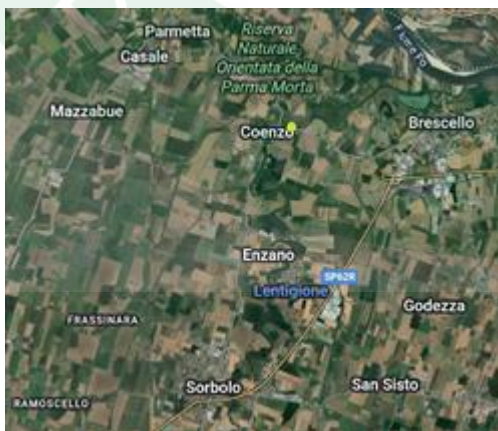
Coerenze: a nord con subalterno 7 mappale 198, a sud e ad ovest con area pertinenziale del medesimo subalterno 6, a est con autorimessa subalterno 3 ed area pertinenziale del medesimo subalterno 6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SORBOLO MEZZANI A CIRCA 6 KM). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ciclovia della Food Valley - percorso cicloturistico che lambisce più volte il Po, volto alla scoperta di cultura, natura, tradizioni e gastronomia.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che, a parte il pessimo stato manutentivo riscontrato, il fabbricato, nonostante sia diviso in due unità residenziali, esternamente ha un solo cancello. Allo stato attuale, nonostante catastalmente sia presente una netta distinzione delle aree pertinenziali delle due differenti proprietà, non è fisicamente ben delineata questa separazione. Inoltre, il sopralluogo è stato inficiato dalla presenza di vegetazione selvaggia cresciuta in modo incontrollato attorno a tutto il fabbricato. Si segnala, inoltre, che al primo piano il deposito occasionale non è fisicamente diviso, a nord, da porzione di terzi.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	101,75	x	100 %	=	101,75
ABITAZIONE PIANO PRIMO	68,64	x	100 %	=	68,64
ABITAZIONE PIANO SECONDO (SOFFITTA)	100,57	x	50 %	=	50,29
LOCALI EX CASCINA PIANO TERRA	140,50	x	25 %	=	35,13
LOCALI EX CASCINA PIANO PRIMO	140,50	x	25 %	=	35,13
Totale:	551,96				290,92



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (primo semestre 2025)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 495,00

Note: Per abitazioni civili in stato conservativo normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la posizione, isolata, in prossimità di argini, il pessimo stato manutentivo, e la conformazione del fabbricato si ritiene congruo applicare un prezzo nettamente inferiore a quello evidenziato nell'OMI. La metratura è molto estesa in quanto deriva da ex fabbricato rurale. Inoltre il fabbricato originario era stato frazionato ma al primo piano, nel deposito occasionale, la divisione tra le proprietà non è stata effettuata fisicamente, ma unicamente catastalmente. La stima, pertanto, deve necessariamente tenere in considerazione tutti questi aspetti che riducono nettamente il valore del bene, come l'assenza di impianti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 290,92 x 110,00 = 32.001,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 32.001,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 32.001,20

BENI IN SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, FRAZIONE COENZO,
QUARTIERE LOCALITA' QUADRA OPPI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, frazione COENZO, quartiere LOCALITA' QUADRA OPPI, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box presenta copertura ad una sola falda inclinata con travetti in cemento e tavelloni. Ha accesso con portone in legno sul fronte sud e portina sul lato nord. Sul lato sud sono presenti anche due finestrelle a nastro. Le pareti sono intonacate ed il pavimento è in battuto di cemento.

Identificazione catastale:

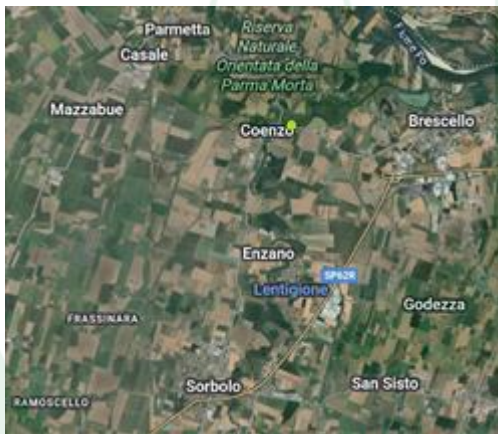
- foglio 3 particella 198 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 26 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEGLI OPPI n. 1-2, piano: T
Coerenze: a nord, sud ed est con area pertinenziale mentre ad ovest con subalterno 6.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SORBOLO MEZZANI A CIRCA 6 KM). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ciclovia della Food Valley - percorso cicloturistico che lambisce più volte il Po, volto alla scoperta di cultura, natura, tradizioni e gastronomia.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

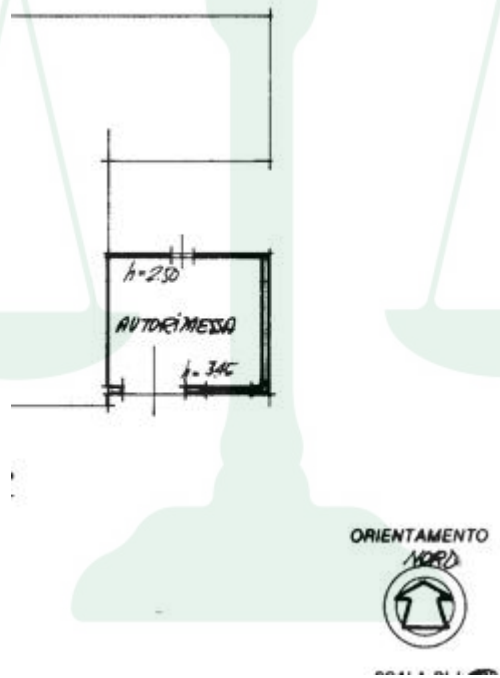
cancello: realizzato in metallo. Si segnala che l'unico cancello presente insiste unicamente sull'area pertinenziale sub. 7 (proprietà di terzi).



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	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo applicato all'autorimessa deriva, per analogia, dal prezzo applicato per la porzione residenziale, considerando che le caratteristiche sono le medesime.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $34,00 \times 60,00 = 2.040,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.040,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.040,00

BENI IN SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, FRAZIONE COENZO,
 QUARTIERE LOCALITA' QUADRA OPPI

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO C

terreno in fascia di rispetto a SORBOLO MEZZANI STRADA DEGLI OPPI 1-2, frazione COENZO, quartiere LOCALITA' QUADRA OPPI, della superficie commerciale di **670,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

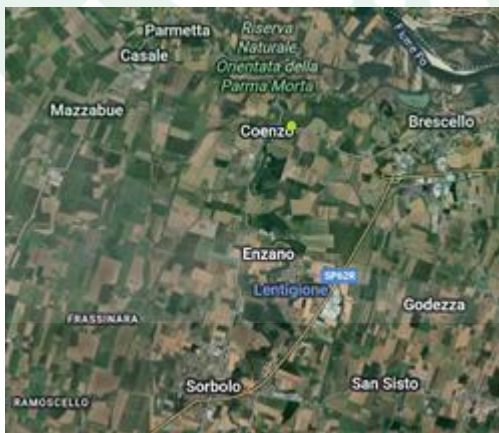
I terreni in questione sono prospicienti ad un canale artificiale della Bassa parmense (Canalazzo dei Terrieri). E' una zona circondata da argini e da una striscia di golena tipica delle pianure alluvionali. L'area tra i canali, gli argini e gli alvei dei corsi d'acqua nella Bassa parmense è tipicamente agricola con fasce di vegetazione ripariale: lungo i canali e gli argini si sviluppano boschetti di salici, ontani e arbusti igrofilici tipici di ambienti umidi della pianura. Questi terreni non hanno alcun utilizzo. Tra i terreni e l'area pertinenziale del fabbricato c'è un muro di contenimento essendo i terreni ad una quota superiore.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 240, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,81 €
 Coerenze: a nord con mappale 195, a sud con canale dei Terrieri, a est con mappale 39.
- foglio 3 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 430, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 1,67 €
 Coerenze: a nord con mappale 198, a sud con mappale 197 e canale dei Terrieri, a est con mappale 196, a ovest con mappale 38

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SORBOLO MEZZANI A CIRCA 6 KM). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ciclovia della Food Valley - percorso cicloturistico che lambisce più volte il Po, volto alla scoperta di cultura, natura, tradizioni e gastronomia.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 195 l'area è posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ed è classificata come:

- Ambito agricolo relativo allo spessore dinamico dell'Enza (ASE), disciplinato dal Titolo V e dall'art.

7.9 delle NA;

- Reticolo idrografico, sistema degli argini e canali erborati, disciplinato dal Titolo V delle NA (in parte);
 - Edifici sparsi e aggregati sparsi in territorio aperto - P Produttivo, disciplinati da Titolo V e VI delle NA e dal Repertorio Normativo Case Sparse al punto P_79 (in parte);
- inoltre, essa è assoggettata ai vincoli rappresentati da:
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua meritevoli di tutela (art.12 bis PTCP) – Scheda Vincoli n. 12AP;
 - Sistema forestale e boschivo – Scheda Vincoli n. 04AP (in parte);
 - Fascia di rispetto per i canali principali e secondari – Scheda Vincoli n. 01AP (in parte);
 - Fascia B di esondazione (art. 28 PAI) e Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua (art.12) – Scheda vincoli n. 04RNS;
 - RP: Reticolo Principale - P1: Alluvioni rare di estrema intensità, tempo di ritorno fino a 500 anni e oltre dall'evento – bassa probabilità – Scheda vincoli n. 06RNS;
 - RP: Reticolo Principale - P2 Alluvioni poco frequenti, tempo di ritorno fra i 100 e i 200 anni – media probabilità – Scheda vincoli n. 07RNS;
 - RP: Reticolo Principale – P3 Alluvioni frequenti, tempo di ritorno fra i 20 e i 50 anni – elevata probabilità – Scheda vincoli n. 08RNS (in parte);
 - Ambiti di divieto di localizzazione degli impianti radiotelevisivi e per la delocalizzazione degli impianti esistenti – Scheda Vincoli n. 09DR;
 - Limiti di protezione inquinamento luminoso (L.R. 19/2003) – Scheda Vincoli n. 07DR.

Mappale 197 l'area è posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ed è classificata come:

- Reticolo idrografico, sistema degli argini e canali erborati, disciplinato dal Titolo V delle NA;
- inoltre, essa è assoggettata ai vincoli rappresentati da:
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua meritevoli di tutela (art.12 bis PTCP) – Scheda Vincoli n. 12AP;
 - Sistema forestale e boschivo – Scheda Vincoli n. 04AP;
 - Fascia di rispetto per i canali principali e secondari – Scheda Vincoli n. 01AP;
 - Fascia B di esondazione (art. 28 PAI) e Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua (art.12) – Scheda vincoli n. 04RNS;
 - RP: Reticolo Principale - P1: Alluvioni rare di estrema intensità, tempo di ritorno fino a 500 anni e oltre dall'evento – bassa probabilità – Scheda vincoli n. 06RNS;
 - RP: Reticolo Principale - P2 Alluvioni poco frequenti, tempo di ritorno fra i 100 e i 200 anni – media probabilità – Scheda vincoli n. 07RNS;
 - RP: Reticolo Principale – P3 Alluvioni frequenti, tempo di ritorno fra i 20 e i 50 anni – elevata probabilità – Scheda vincoli n. 08RNS;
 - Ambiti di divieto di localizzazione degli impianti radiotelevisivi e per la delocalizzazione degli impianti esistenti – Scheda Vincoli n. 09DR;
 - Limiti di protezione inquinamento luminoso (L.R. 19/2003) – Scheda Vincoli n. 07DR.



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
BOSCO	670,00	x	100 %	=	670,00
Totale:	670,00				670,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORI AGRICOLI MEDI (07/03/2025)

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 3.500,00

Note: valutazione riferita al bosco misto nella regione agraria 6 della provincia di Parma nella quale si trova il comune di Sorbolo Mezzani.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene di dover applicare un prezzo inferiore a quello desunto nelle tabelle dei VAM in quanto detti terreni sono privi di utilizzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 670,00 x 3,00 = **2.010,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.010,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.010,00

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);
- 50% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali;
- 25% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti con i vani principali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PARMA, ufficio del registro di PARMA, conservatoria dei registri immobiliari di PARMA, ufficio tecnico di SORBOLO MEZZANI, 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	cascina	290,92	0,00	32.001,20	32.001,20
B	box singolo	34,00	0,00	2.040,00	2.040,00
C	terreno in fascia di rispetto	670,00	0,00	2.010,00	2.010,00
				36.051,20 €	36.051,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.970,00

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

€. 30.081,20

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:	€. 6.016,24
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:	€. 64,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00

data 25/01/2026

il tecnico incaricato
Erika Abbati

I.V.G.