



# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 153/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Filomena Enrico

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Anna Bizzarri**

CF: BZZNNA67E59G337P

con studio in PARMA (PR) P.ZA PINAZZI, 5/A

telefono: 0521271015

email: [anna.bizzarri@gibax.it](mailto:anna.bizzarri@gibax.it)

PEC: [anna.bizzarri@archiworldpec.it](mailto:anna.bizzarri@archiworldpec.it)

## LOTTO 1

## 0. PREMESSA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

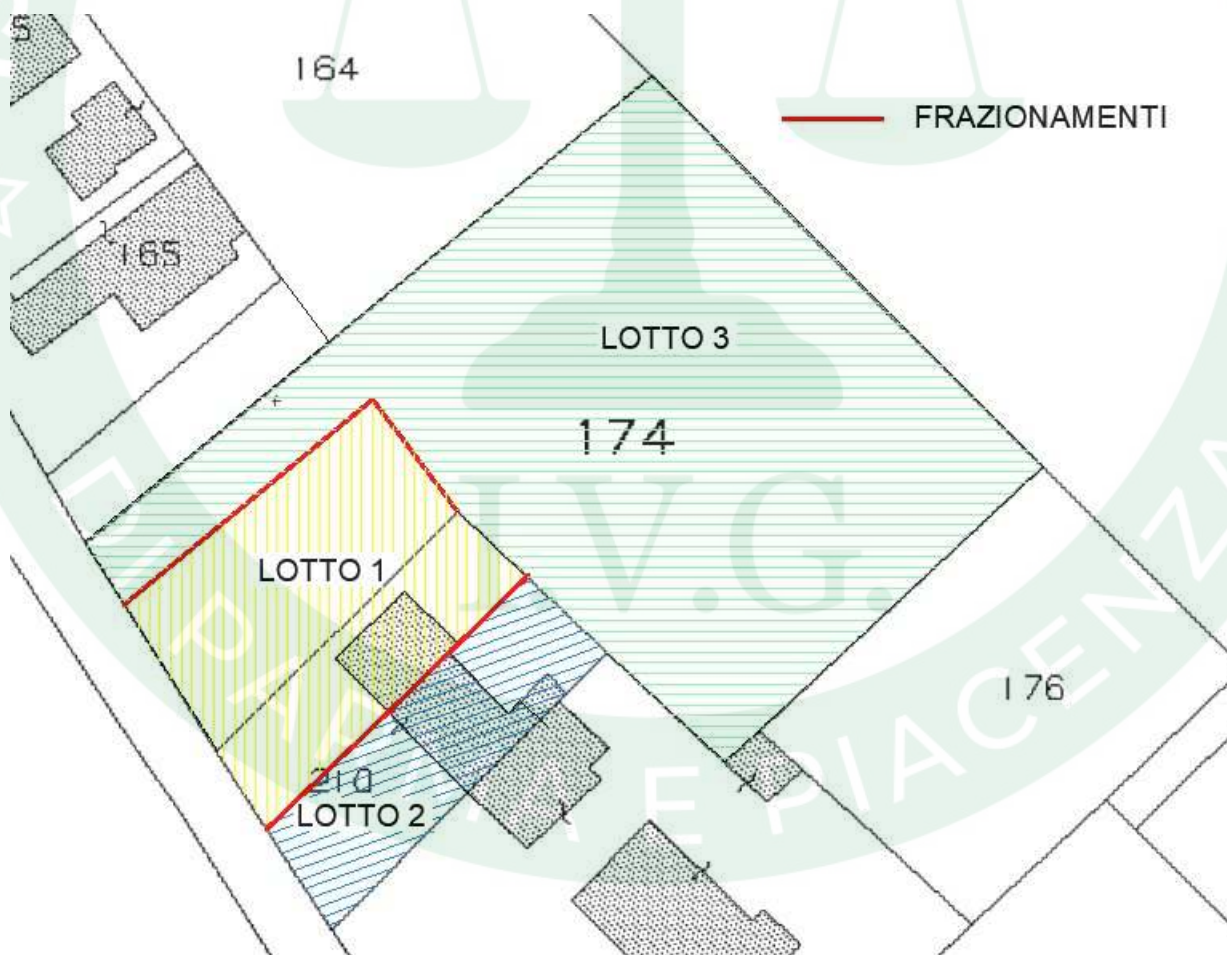
Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- Porzione di fabbricato con tre appartamenti
- Un'area edificabile

Non si è ritenuta opportuna la vendita in un unico lotto in quanto poco appetibile per le dimensioni (superfici abitative) e la diversa tipologia degli immobili (appartamenti e area edificabile). Inoltre si è a conoscenza che in passato è stata già tentata invano la vendita in unico corpo.

La suddivisione in lotti rende quindi più appetibile la vendita degli stessi.

La finalità è quella di creare dei lotti completamente indipendenti con area esterna in uso esclusivo, che è la tipologia edilizia caratteristica di questa zona; il fabbricato viene quindi diviso in 2 lotti ognuno con la sua area di pertinenza, mentre un terzo lotto comprende l'area edificabile (vedi schema otto)



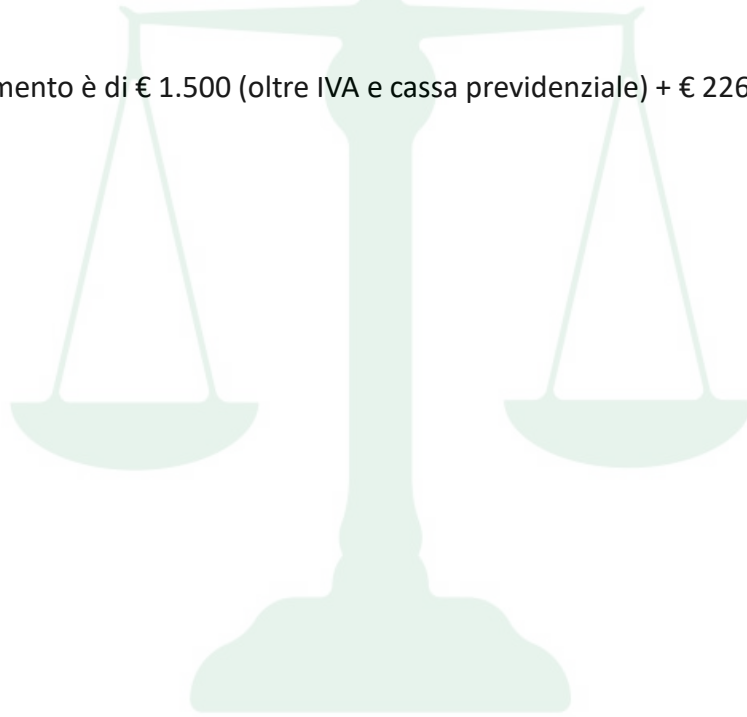
Il primo lotto comprende due appartamenti sovrapposti (i più piccoli), in quanto questi hanno un unico impianto elettrico con unico contatore, e sono collegati tra loro, oltre a costituire una unità strutturale (da terra a tetto). Creare due lotti separati per questi due appartamenti avrebbe comportato, oltre alla separazione impiantistica, la necessità di costituire uno spazio comune per

l'accesso dell'appartamento al primo piano oltre a dover realizzare un quarto accesso carraio, operazioni credo non opportune in questa fase.

Ogni lotto avrà un accesso indipendente sulla strada pubblica, grazie alla presenza di tre accessi carrabili/pedonali.

In ogni modo è però necessario prima di procedere alla vendita quantomeno predisporre il frazionamento delle aree di pertinenza (vedi linea rossa) e al riguardo si segnala che la divisione tra il lotto 2 e il lotto 3 risulta comunque necessaria anche per ottenere la conformità urbanistica del lotto 2.

Il costo del frazionamento è di € 1.500 (oltre IVA e cassa previdenziale) + € 226 ca. di diritti catastali.



I.V.G.

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a POLESINE ZIBELLO via Lavezzoli 14, della superficie commerciale di **93,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si segnala che l'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, in quanto differisce il numero civico che è il 18 e non il 14.

Appartamento a piano terra composto da cucina soggiorno, disimpegno su cui si affacciano una camera e un bagno. Lo stato attuale differisce dalla planimetria catastale agli atti in quanto è rappresentata una rimessa (vedi regolarità urbanistica) .

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da tre unità immobiliari (tutte oggetto di pignoramento). Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è disposto su due livelli; la struttura è in muratura portante con solai in laterocemento e copertura a falde. L'intero fabbricato presenta finiture degradate.

Esso è circondato da un'area a verde di pertinenza.

Per quanto riguarda l'accesso in strada sono presenti tre cancelli carrabili/pedonali, due dei quali parzialmente visibili perchè ricoperti di vegetazione. Ognuno di questi sarà attribuito ad ognuno dei lotti in modo da rendere indipendenti gli accessi su strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 210 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 84,39 Euro, indirizzo catastale: via Lavezzoli 14, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale in atti al 08/07/2016

Coerenze: Confina a nord-est nord-ovest e sud-ovest con area esterna comune e a sud -est con sub 3 La particella su cui insiste il fabbricato confina a nord-ovest e a nord-est con map. 174, a sud-est con map 932, a sud-ovest con via Lavezzoli

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

**A.1** **altro terreno**. Presente area esterna a giardino di pertinenza all'intero fabbricato, la quale, ai fini della vendita, viene opportunamente suddivisa e attribuita in uso esclusivo ad ognuno dei due lotti del fabbricato. Al presente lotto si attribuiscono mq 620

**B** **appartamento** a POLESINE ZIBELLO via Lavezzoli 14, della superficie commerciale di **95,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si segnala che l'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, in quanto differisce il numero civico che è il 18 e non il 14.

Appartamento a piano primo composto da soggiorno con angolo cucina, disimpegno su cui si affacciano due camere e un bagno.

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da tre unità immobiliari (tutte oggetto di

pignoramento). Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è disposto su due livelli; la struttura è in muratura portante con solai in laterocemento e copertura a falde. L'intero fabbricato presenta finiture degradate.

Esso è circondato da un'area a verde di pertinenza.

Per quanto riguarda l'accesso in strada sono presenti tre cancelli carrabili/pedonali, due dei quali parzialmente visibili perchè ricoperti di vegetazione. Ognuno di questi sarà attribuito ad ognuno dei lotti in modo da rendere indipendenti gli accessi su strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 210 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Lavezzoli 14, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale in atti al 08/07/2016

Coerenze: L'appartamento confina a nord-ovest, nord-est e a sud ovest con area esterna comune, a sud-est con subalterno 3. La particella su cui insiste il fabbricato confina a nord-ovest e a nord-est con map. 174, a sud-est con map 932, a sud-ovest con via Lavezzoli

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 189,34 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 24,80 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 47.031,60          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 47.000,00          |
| Data di conclusione della relazione:   | 13/04/2026            |

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2023 a firma di Corte d'Appello di Roma ai nn. 2264 di repertorio, iscritta il 03/05/2024 a Parma ai nn. 1291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 102336.56

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 22/10/2025 a firma di ufficiale giusdiziario ai nn. 5346 di repertorio, trascritta il 06/11/2025 a Parma ai nn. 17696, 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: **€. 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**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio in quanto comopsto da tre unità immobiliari di una unica proprietà. In caso di vendita separata non sarà necessario costituire il condominio, sia per la presenza di due sole unità abitative, sia in quanto la suddivisione è stata fatta in modo da rendere indipendente la manutenzione di facciate e coperture.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di testamento (dal 17/07/2014), con atto stipulato il 17/07/2014 a firma di bblico ufficiale Renzulli ai nn. 241 di repertorio, registrato il 06/10/2014 a Parma ai nn. 3451/9990/14, trascritto il 02/10/2015 a Parma ai nn. 14324

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2004 fino al 17/07/2014), con atto stipulato il 27/03/2004 a firma di notaio Bergonzio Giovanni ai nn. 544974 di repertorio, trascritto il 20/04/2004 a Parma ai nn. 6241

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 2770, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione di fabbricato, presentata il 30/09/1971, rilasciata il 01/10/1971

Permesso di costruire N. 29/2009, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato, presentata il 27/06/2009 con il n. 3396 di protocollo, rilasciata il 01/07/2009 con il n. 29/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato, in forza di delibera C.C. n. 20 del 23-04-2024, l'immobile ricade in zona Tessuto di impianto eterogeneo o di frangia a media densità R2 - art. 6.2

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante n. 9 approvato con delibera di C.C. n. 49 del 29-10-2003, l'immobile ricade in zona art.IV.10 Sub ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità.

Attualmente dal punto di vista urbanistico si è in fase di salvaguardia, per la presenza contemporanea di due strumenti urbanistici efficaci

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda l'autorizzazione edilizia 2770/71 non è stata reperita la relativa l'agibilità.

### Corpo A.

Per quanto riguarda il Permesso di Costruire 29/2009 si segnala che i lavori sono stati realizzati, ma non è mai stata data comunicazione di fine lavori, non è stata richiesta l'agibilità e non è stato effettuato l'aggiornamento catastale (catastalmente quindi l'immobile ad oggi risulta essere ancora una rimessa). Il progetto prevedeva un ampliamento contiguo al fabbricato esistente sul lato nord-ovest. Tale ampliamento (non presente nell'attuale mappa catastale) insiste in parte anche sul map 174, anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte di altro lotto della presente perizia. Si sottolinea che tale ampliamento prevedeva anche lo sfruttamento dell'indice fondiario di parte del map. 174. Sarà quindi necessario prima della vendita procedere al frazionamento di parte del map 174 per rendere i due lotti urbanisticamente autonomi. L'area dovrà essere frazionata attribuendo al fabbricato la quota necessaria che ha consentito la realizzazione dell'ampliamento e questo considerando gli indici previsti all'epoca della presentazione del progetto. Dalla documentazione agli atti si evince che l'indice più restrittivo è l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 2 mc/mq e quindi è necessario che l'area di pertinenza da attribuire all'ampliamento sia di almeno 415 mq, per cui il mappale 174 attualmente di mq 2.660 diventerà di mq 2.245 (vedi schema suddivisione lotti in premessa).

Addossata alla parete posteriore dell'unità immobiliare è presente una tettoia e un forno in muratura

realizzati senza titolo edilizio. Si ritiene, vista la precarietà dei manufatti e il loro stato di manutenzione, e tenuto conto dei costi di una sanatoria edilizia, che sia più opportuno procedere alla loro demolizione.

Per quanto riguarda la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, si sottolinea che i dati sono corretti, fermo restando quanto sopra specificato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e alla destinazione attuale dell'immobile.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A Sono presenti modifiche rispetto al progetto presentato: diversa posizione della finestra della camera da letto e modifica dimensionale della porta finestra che si affaccia sul prospetto sud-ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA per completamento lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo fabbricato: €.500,00
- presentazione SCIA di completamento lavori: €.1.500,00
- diritti di segreteria (il valore indicato è quello odierno che potrebbe essere aggiornato nel tempo): €.52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

I costi indicati sono comprensivi degli oneri di Legge



*stato autorizzato*

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo B Rispetto alle planimetrie agli atti sono state demolite alcune pareti interne nella zona giorno, tali da creare un unico ambiente (normativa di riferimento: art. 16 bis L.R. 23/04)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in sanatoria

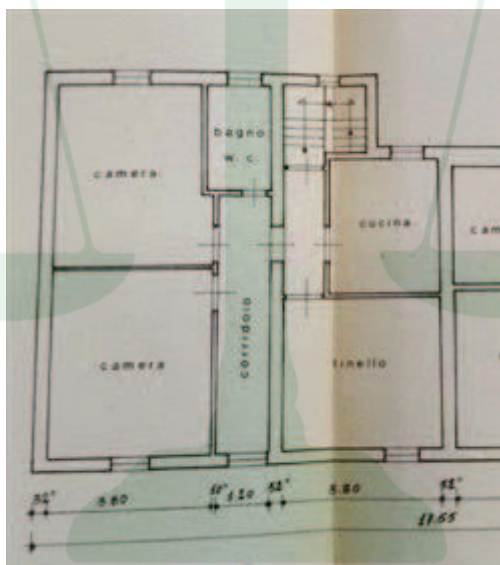
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo fabbricato: €.500,00
- presentazione CILA in sanatoria: €.800,00
- diritti di segreteria: €.35,00
- oblazione: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

I costi indicati sono comprensivi degli oneri di Legge



*stato legittimo corpo B*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A L'immobile ha subito un ampliamento ed un cambio d'uso ma non è stato effettuato l'aggiornamento catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione Tipo Mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento e pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento planimetria catastale

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

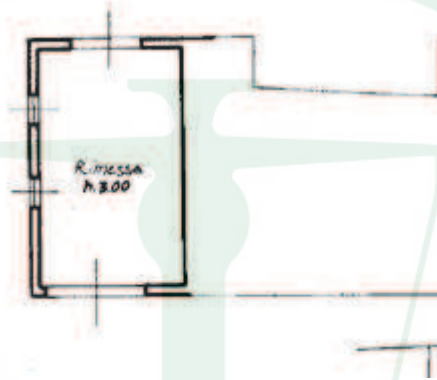
Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici: €.1.200,00
- diritti catastali: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

I costi indicati sono comprensivi degli oneri di Legge. In caso di frazionamento ante vendita i costi tecnici, in parte in esso compresi, si riducono

## PIANO TERRENO



corpo A

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo B Sono state demolite alcune pareti interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento planimetria catastale

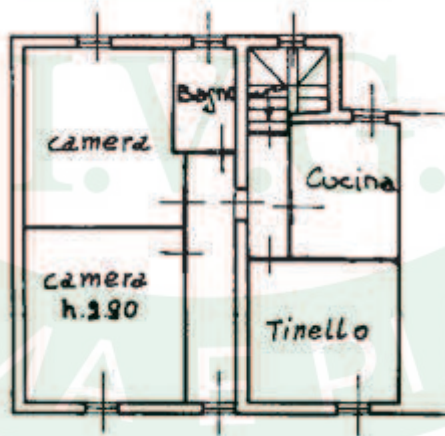
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- pratica D.O.C.F.A.: €.300,00
- diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

I costi indicati sono comprensivi degli oneri di Legge.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A Mancata presentazione fine lavori e SCEA (normativa di riferimento: L.R. 15/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCEA

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione SCEA: €.800,00
- diritti segreteria: €.60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

I costi indicati sono comprensivi degli oneri di Legge

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

BENI IN POLESINE ZIBELLO VIA LAVEZZOLI 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a POLESINE ZIBELLO via Lavezzoli 14, della superficie commerciale di **93,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si segnala che l'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, in quanto differisce il numero civico che è il 18 e non il 14.

Appartamento a piano terra composto da cucina soggiorno, disimpegno su cui si affacciano una camera e un bagno. Lo stato attuale differisce dalla planimetria catastale agli atti in quanto è rappresentata una rimessa (vedi regolarità urbanistica) .

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da tre unità immobiliari (tutte oggetto di pignoramento). Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è disposto su due livelli; la struttura è in muratura portante con solai in laterocemento e copertura a falde. L'intero fabbricato presenta finiture degradate.

Esso è circondato da un'area a verde di pertinenza.

Per quanto riguarda l'accesso in strada sono presenti tre cancelli carrabili/pedonali, due dei quali parzialmente visibili perchè ricoperti di vegetazione. Ognuno di questi sarà attribuito ad ognuno dei lotti in modo da rendere indipendenti gli accessi su strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 210 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 84,39 Euro, indirizzo catastale: via Lavezzoli 14, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale in atti al 08/07/2016

Coerenze: Confina a nord-est nord-ovest e sud-ovest con area esterna comune e a sud -est con sub 3 La particella su cui insiste il fabbricato confina a nord-ovest e a nord-est con map. 174, a sud-est con map 932, a sud-ovest con via Lavezzoli

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.



vista aerea dell'immobile



facciata principale



facciata posteriore



stralcio di mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zibello è un borgo di importanza storica e gastronomica.

SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 600 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da un soggiorno dal quale si accede alla cucina ed a un disimpegno sul quale si affacciano una camera ed un bagno. L'accesso principale all'appartamento avviene direttamente dal soggiorno; un secondo ingresso avviene dall'androne facente parte del subalterno 3 sul lato sud-est che fa parte del presente lotto, Corpo B. Dal disimpegno si accede all'area di pertinenza retrostante.

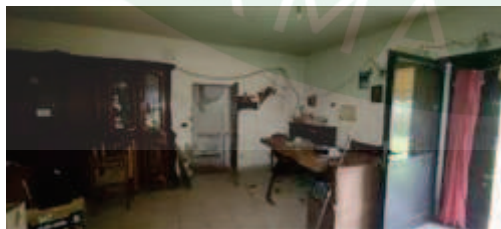
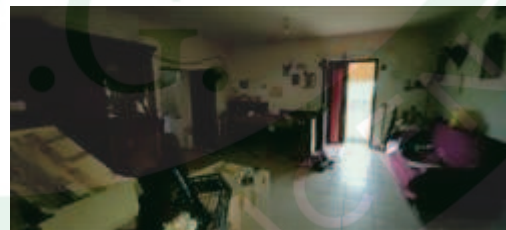
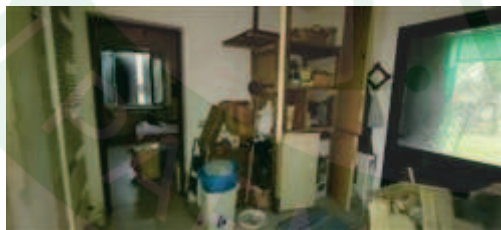
Le finiture, in cattivo stato di conservazione, risalgono all'epoca della ristrutturazione con ampliamento (2009): i pavimenti e i rivestimenti, in bagno ed in cucina, sono in ceramica. Le murature sono intonacate e tinteggiate. La porta di ingresso, verso l'androne di cui al subalterno 3, è in legno massello, mentre quelle interne sono in legno tamburato; i serramenti sono in alluminio con vetrocamera e gli scuri in legno; il bagno è dotato di wc con maniglione per disabili e cassetta esterna, bidet, box doccia e lavabo. Nel disimpegno è presente l'attacco lavatrice. L'impianto elettrico, collegato a quello del subalterno 3, è sottotraccia. Il riscaldamento è costituito da un termocamino che alimenta termosifoni a colonna e 2 termoarredo.

L'appartamento seppur di recente ristrutturazione è disabitato da diversi anni e non si presenta in buone condizioni di manutenzione, anche se ciò è dovuto essenzialmente al disordine e allo sporco accumulato nel tempo. Non sono necessari interventi di manutenzione invasivi per riportarlo in buone condizioni.

Nella parte posteriore vi è addossata una piccola tettoia in lamiera, chiusa in parte con lastre ondulate ed in parte da un forno in muratura rivolto verso il lato sud-est. Tale tettoia è stata realizzata senza titolo edilizio e si trova in condizioni degradate.

L'area a verde intorno al fabbricato ha manto erboso con presenza di piccoli alberi e arbusti e siepe perimetrale sul confine. Si ritiene opportuno attribuire a tale unità una porzione dell'area esterna in uso esclusivo. Quindi per la valutazione verrà considerato anche il valore dell'area esterna attribuita.

Il lotto è delimitato da una rete di recinzione costituita da una maglia in rete metallica, che si trova parzialmente in cattive condizioni di manutenzione, oltre a non risultare in gran parte visibile in quanto ricoperta da una fitta vegetazione incolta.

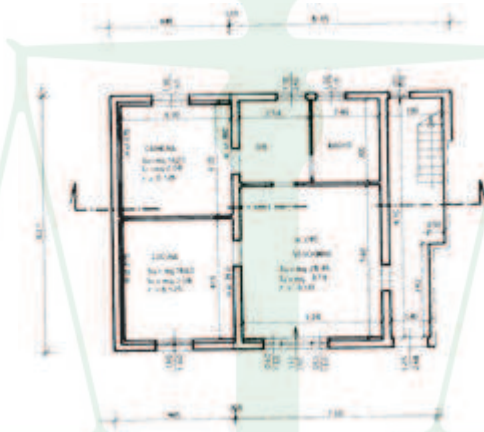


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione          | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie abitativa | 93,62        | x | 100 %  | = | 93,62        |
| <b>Totale:</b>       | <b>93,62</b> |   |        |   | <b>93,62</b> |



#### ACCESSORI:

**altro terreno.** Presente area esterna a giardino di pertinenza all'intero fabbricato, la quale, ai fini della vendita, viene opportunamente suddivisa e attribuita in uso esclusivo ad ognuno dei due lotti del fabbricato. Al presente lotto si attribuiscono mq 620

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
|                | 620,00        | x | 4 %    | = | 24,80        |
| <b>Totale:</b> | <b>620,00</b> |   |        |   | <b>24,80</b> |



#### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 93,62 | x | 290,00 | = | <b>27.149,80</b> |
| Valore superficie accessori:  | 24,80 | x | 290,00 | = | <b>7.192,00</b>  |
|                               |       |   |        |   | <b>34.341,80</b> |

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione   | importo   |
|---|-----------|
| detrazione per rimozione di tettoia e forno in muratura | -2.000,00 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 32.341,80</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 32.341,80</b> |

BENI IN POLESINE ZIBELLO VIA LAVEZZOLI 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a POLESINE ZIBELLO via Lavezzoli 14, della superficie commerciale di **95,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si segnala che l'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, in quanto differisce il numero civico che è il 18 e non il 14.

Appartamento a piano primo composto da soggiorno con angolo cucina, disimpegno su cui si affacciano due camere e un bagno.

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da tre unità immobiliari (tutte oggetto di pignoramento). Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è disposto su due livelli; la struttura è in muratura portante con solai in laterocemento e copertura a falde. L'intero fabbricato presenta finiture degradate.

Esso è circondato da un'area a verde di pertinenza.

Per quanto riguarda l'accesso in strada sono presenti tre cancelli carrabili/pedonali, due dei quali parzialmente visibili perchè ricoperti di vegetazione. Ognuno di questi sarà attribuito ad ognuno dei lotti in modo da rendere indipendenti gli accessi su strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 210 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Lavezzoli 14, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale in atti al 08/07/2016

Coerenze: L'appartamento confina a nord-ovest, nord-est e a sud ovest con area esterna comune, a sud-est con subalterno 3. La particella su cui insiste il fabbricato confina a nord-ovest e a nord-est con map. 174, a sud-est con map 932, a sud-ovest con via Lavezzoli

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1971.



*vista aerea dell'immobile*



*facciata principale*



*facciata posteriore*



*area circostante*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zibello è un borgo di importanza storica e gastronomica.

#### SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 600 m

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

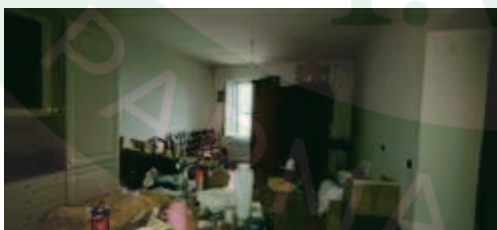
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento si accede da un androne/vano scala di proprietà al piano terra ed è composto da una zona giorno/pranzo formata da un unico ambiente sul quale si affaccia un disimpegno che conduce a due camere e ad un bagno.

Le finiture sono in cattivo stato di conservazione e risalgono all'epoca della costruzione: pavimenti sono in granigliato dell'epoca, i rivestimenti sono in ceramica. Le murature sono intonacate e tinteggiate. La porta di ingresso al piano terra è in legno, mentre quelle interne sono in legno tamburato con specchiatura centrale; i serramenti sono in legno con vetro singolo e scuri in legno; il bagno è dotato di wc, bidet, box doccia e lavabo. L'impianto elettrico è sottotraccia è collegato con quello dell'appartamento sub 1. Il riscaldamento è costituito da due termoconvettori a gas posizionati uno in soggiorno ed uno nel bagno. Gli altri locali sono privi di riscaldamento.

L'appartamento è disabitato da tempo e non si presenta in buone condizioni di manutenzione.



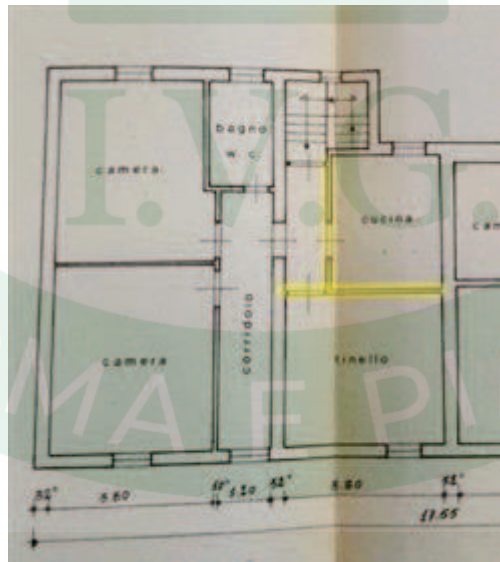


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione          | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie abitativa | 95,72        | x | 100 %  | = | 95,72        |
| <b>Totale:</b>       | <b>95,72</b> |   |        |   | <b>95,72</b> |



VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,72 x 240,00 = **22.972,80**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                          | importo   |
|--------------------------------------|-----------|
| detrazione costi demolizione rimessa | -2.000,00 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **20.972,80**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **20.972,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si sono valutati i prezzi di mercato considerando tipologie edilizie similari tenendo conto dello stato di conservazione. Tali prezzi sono stati confrontati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate e i valori espressi nel Borsino immobiliare di Parma

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: agenzie immobiliari online, 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 | 93,62       | 24,80           | 32.341,80          | 32.341,80          |
| B  | appartamento | 95,72       | 0,00            | 20.972,80          | 20.972,80          |
|    |              |             |                 | <b>53.314,60 €</b> | <b>53.314,60 €</b> |

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

**€ 6.283,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 47.031,60

**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 insolute 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

Arrotondamento del valore finale: €. 31,60

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 47.000,00



# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 153/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Filomena Enrico

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Anna Bizzarri**

CF: BZZNNA67E59G337P

con studio in PARMA (PR) P.ZA PINAZZI, 5/A

telefono: 0521271015

email: [anna.bizzarri@gibax.it](mailto:anna.bizzarri@gibax.it)

PEC: [anna.bizzarri@archiworldpec.it](mailto:anna.bizzarri@archiworldpec.it)

## LOTTO 2

## 0. PREMESSA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

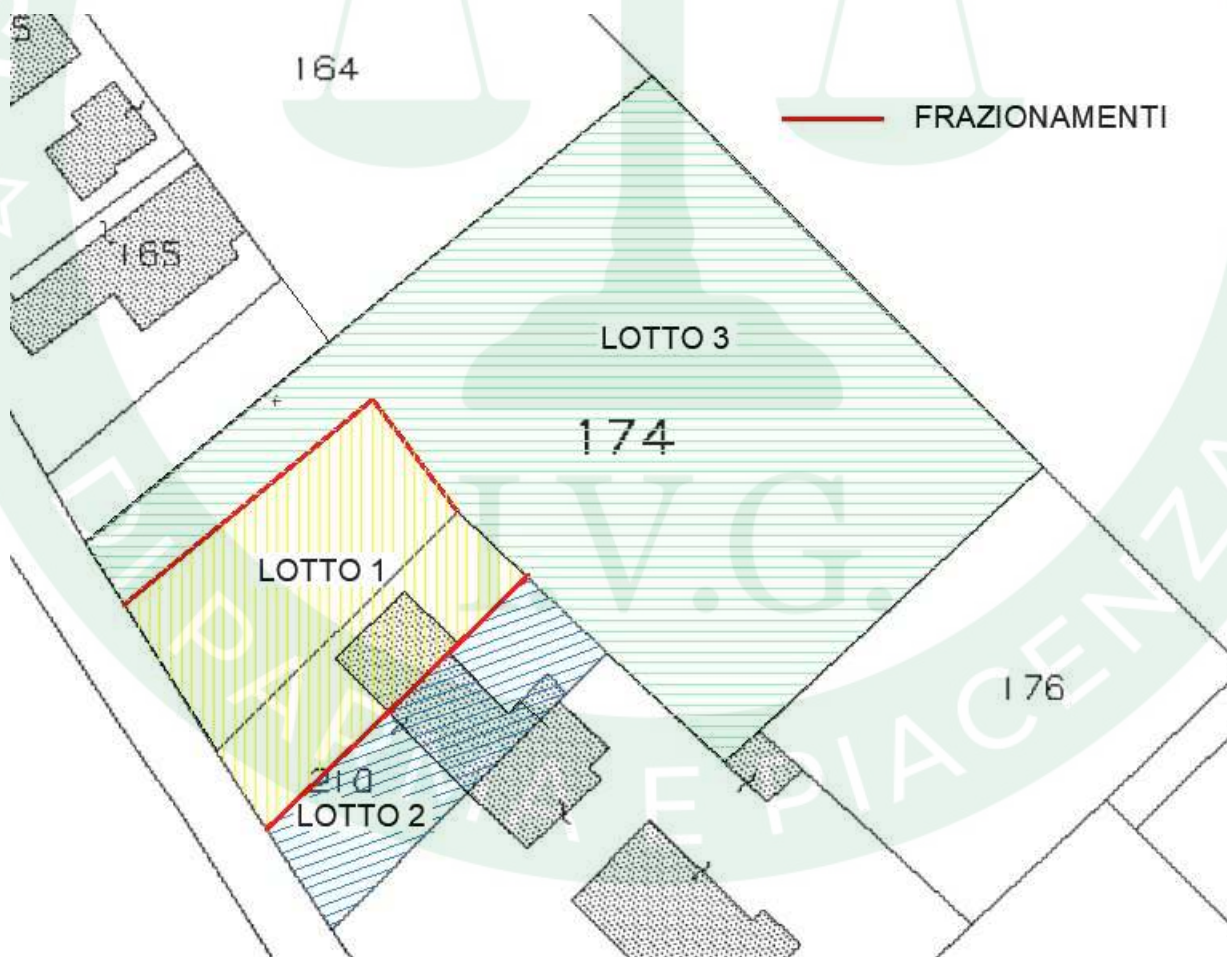
Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- Porzione di fabbricato con tre appartamenti
- Un'area edificabile

Non si è ritenuta opportuna la vendita in un unico lotto in quanto poco appetibile per le dimensioni (superfici abitative) e la diversa tipologia degli immobili (appartamenti e area edificabile). Inoltre si è a conoscenza che in passato è stata già tentata invano la vendita in unico corpo.

La suddivisione in lotti rende quindi più appetibile la vendita degli stessi.

La finalità è quella di creare dei lotti completamente indipendenti con area esterna in uso esclusivo, che è la tipologia edilizia caratteristica di questa zona; il fabbricato viene quindi diviso in 2 lotti ognuno con la sua area di pertinenza, mentre un terzo lotto comprende l'area edificabile (vedi schema otto)



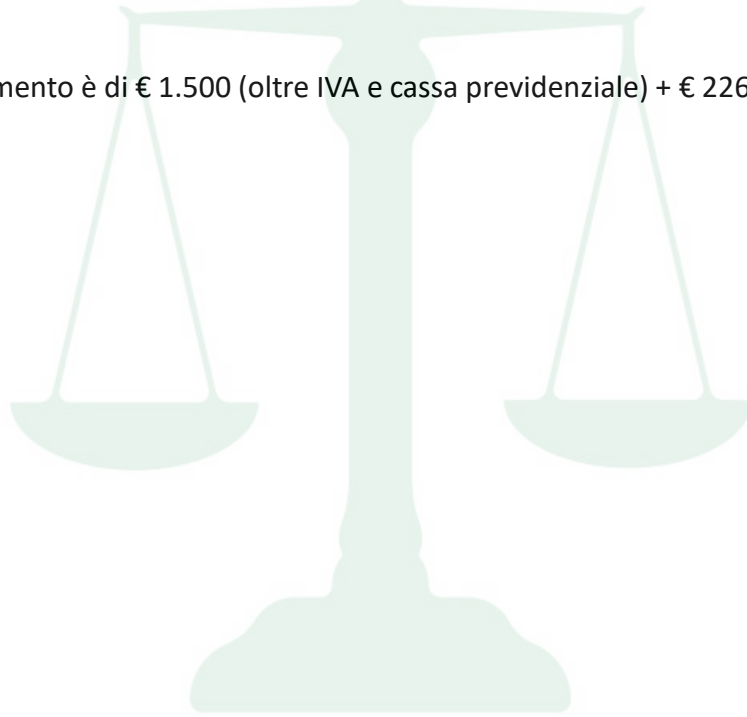
Il primo lotto comprende due appartamenti sovrapposti (i più piccoli), in quanto questi hanno un unico impianto elettrico con unico contatore, e sono collegati tra loro, oltre a costituire una unità strutturale (da terra a tetto). Creare due lotti separati per questi due appartamenti avrebbe comportato, oltre alla separazione impiantistica, la necessità di costituire uno spazio comune per

l'accesso dell'appartamento al primo piano oltre a dover realizzare un quarto accesso carraio, operazioni credo non opportune in questa fase.

Ogni lotto avrà un accesso indipendente sulla strada pubblica, grazie alla presenza di tre accessi carrabili/pedonali.

In ogni modo è però necessario prima di procedere alla vendita quantomeno predisporre il frazionamento delle aree di pertinenza (vedi linea rossa) e al riguardo si segnala che la divisione tra il lotto 2 e il lotto 3 risulta comunque necessaria anche per ottenere la conformità urbanistica del lotto 2.

Il costo del frazionamento è di € 1.500 (oltre IVA e cassa previdenziale) + € 226 ca. di diritti catastali.



I.V.G.

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a POLESINE ZIBELLO via Lavezzoli 14, della superficie commerciale di **132,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si segnala che l'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, in quanto differisce il numero civico che è il 17 e non il 14.

Appartamento disposto su due livelli composto a piano terra da ingresso, soggiorno, tinello e cucina, e tre camere ed un bagno al primo piano.

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da tre unità immobiliari (tutte oggetto di pignoramento). Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è disposto su due livelli; la struttura è in muratura portante con solai in laterocemento e copertura a falde. L'intero fabbricato presenta finiture degradate.

Nella facciata retrostante è ubicata un'ampia rimessa realizzata senza titolo edilizio

Esso è circondato da un'area a verde di pertinenza che si ritiene opportuno attribuire in parte in uso esclusivo a tale unità.

Per quanto riguarda l'accesso in strada sono presenti tre cancelli carrabili/pedonali, due dei quali parzialmente visibili perchè ricoperti di vegetazione. Ognuno di questi sarà attribuito ad ognuno dei lotti in modo da rendere indipendenti gli accessi su strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 210 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Lavezzoli 14, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale in atti al 08/07/2016

Coerenze: L'appartamento confina a nord-ovest, nord-est e a sud ovest con area esterna comune, a sud-est con mappale 932 La particella su cui insiste il fabbricato confina a nord-ovest e a nord-est con map. 174, a sud-est con map 932, a sud-ovest con via Lavezzoli

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1971.

**A.1** altro terreno. Presente area esterna a giardino di pertinenza all'intero fabbricato, la quale, ai fini della vendita, viene opportunamente suddivisa e attribuita in uso esclusivo ad ognuno dei due lotti del fabbricato. Al presente lotto si attribuiscono mq 265

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 132,42 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 19,88 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 24.714,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 24.500,00          |
| Data di conclusione della relazione:   | 13/04/2026            |

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2023 a firma di Corte d'Appello di Roma ai nn. 2264 di repertorio, iscritta il 03/05/2024 a Parma ai nn. 1291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 102336.56

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/10/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 5346 di repertorio, trascritta il 06/11/2025 a Parma ai nn. 17696, 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: €. 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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio in quanto comopsto da tre unità immobiliari di una unica proprietà. In caso di vendita separata non sarà necessario costituire il condominio, sia per la presenza di due sole unità abitative, sia in quanto la suddivisione è stata fatta in modo da rendere indipendente la manutenzione di facciate e coperture.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di testamento (dal 17/07/2014), con atto stipulato il 17/07/2014 a firma di bblico ufficiale Renzulli ai nn. 241 di repertorio, registrato il 06/10/2014 a Parma ai nn. 3451/9990/14, trascritto il 02/10/2015 a Parma ai nn. 14324

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2004 fino al 17/07/2014), con atto stipulato il 27/03/2004 a firma di notaio Bergonzio Giovanni ai nn. 544974 di repertorio, trascritto il 20/04/2004 a Parma ai nn. 6241

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

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1967.

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

Autorizzazione edilizia N. 2770, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione di fabbricato, presentata il 30/09/1971, rilasciata il 01/10/1971

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante n. 9 approvato con delibera di C.C. n. 49 del 29-10-2003, l'immobile ricade in zona art.IV.10 Sub ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità

PUG adottato, in forza di delibera C.C. n. 20 del 23-04-2024, l'immobile ricade in zona Tessuto di impianto eterogeneo o di frangia a media densità R2 - art. 6.2.

Attualmente dal punto di vista urbanistico si è in fase di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24 del 21-12-2017, per la presenza contemporanea di due strumenti urbanistici efficaci

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

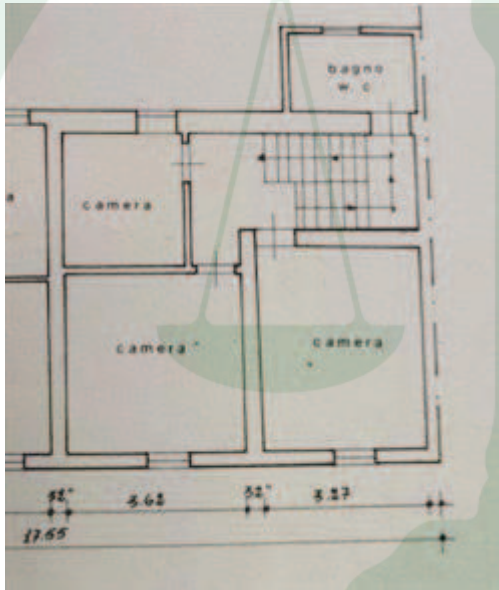
Per quanto riguarda l'autorizzazione ediliza 2770/71 non è stata reperita la relativa l'agibilità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

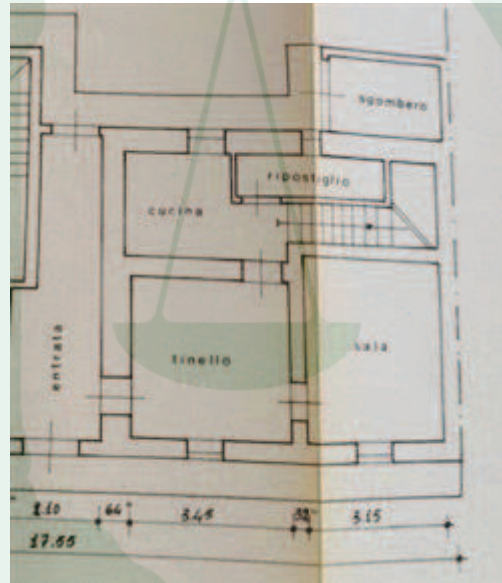
Sono state rilevate le seguenti difformità: La rimessa è realizzata senza titolo edilizio  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a rimessa.

Si ritiene opportuno procedere alla demolizione del manufatto e di indicherà il costo di tale demolizione



*piano terra*



*piano primo*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presente in mappa una porzione di fabbricato non esistente sul lato nord est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Tipo Mappale in deroga

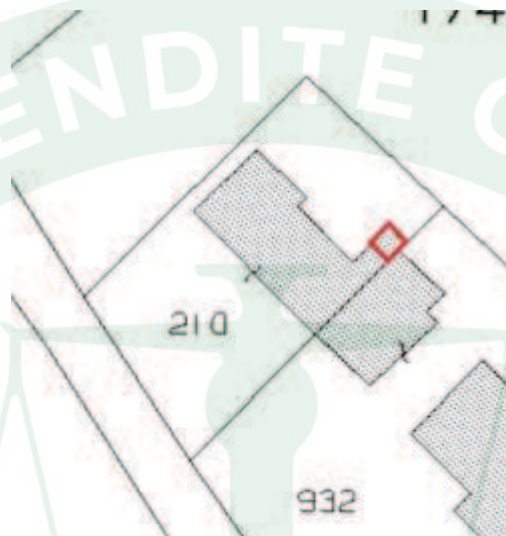
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici: €.600,00
- diritti catastali: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

I costi si intendono al lordo degli oneri di Legge. In caso si proceda al frazionamento ante vendita tali costi potrebbero essere ridotti se effettuati contestualmente



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLESINE ZIBELLO VIA LAVEZZOLI 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a POLESINE ZIBELLO via Lavezzoli 14, della superficie commerciale di **132,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si segnala che l'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, in quanto differisce il numero civico che è il 17 e non il 14.

Appartamento disposto su due livelli composto a piano terra da ingresso, soggiorno, tinello e cucina, e tre camere ed un bagno al primo piano.

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da tre unità immobiliari (tutte oggetto di pignoramento). Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è disposto su due livelli; la struttura è in muratura portante con solai in laterocemento e copertura a falde. L'intero fabbricato presenta finiture degradate.

Nella facciata retrostante è ubicata un'ampia rimessa realizzata senza titolo edilizio

Esso è circondato da un'area a verde di pertinenza che si ritiene opportuno attribuire in parte in uso esclusivo a tale unità.

Per quanto riguarda l'accesso in strada sono presenti tre cancelli carrabili/pedonali, due dei quali parzialmente visibili perchè ricoperti di vegetazione. Ognuno di questi sarà attribuito ad ognuno dei lotti in modo da rendere indipendenti gli accessi su strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 210 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/3, classe 2,

consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via Lavezzoli 14, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale in atti al 08/07/2016

Coerenze: L'appartamento confina a nord-ovest, nord-est e a sud ovest con area esterna comune, a sud-est con mappale 932 La particella su cui insiste il fabbricato confina a nord-ovest e a nord-est con map. 174, a sud-est con map 932, a sud-ovest con via Lavezzoli

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1971.



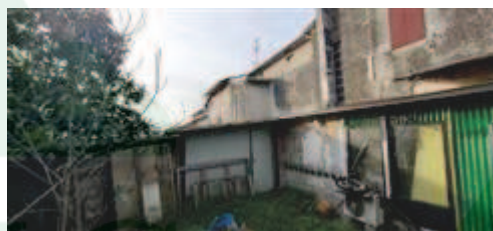
*vista aerea dell'immobile*



*stralcio di mappa catastale*



*facciata principale*



*facciata retrostante*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zibello è un borgo di importanza storica e gastronomica.

#### SERVIZI

asilo nido

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola media inferiore

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆


al di sotto della media ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 600 m

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |   |
|-------------------------|-------------------------|---|
| esposizione:            | al di sopra della media |  |
| panoramicità:           | al di sotto della media |  |
| livello di piano:       | nella media             |  |
| stato di manutenzione:  | molto scarso            |  |
| luminosità:             | al di sotto della media |  |
| qualità degli impianti: | scarso                  |  |
| qualità dei servizi:    | molto scarso            |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è disposto su due livelli con accesso indipendente direttamente dall'esterno in un ampio androne di ingresso. Dall'androne si accede alla zona giorno al piano terra composta da soggiorno, tinello e cucina. Una scala interna conduce al primo piano dove si trovano tre camere ed un bagno.

Le finiture sono in cattivo stato di conservazione e risalgono probabilmente all'epoca della ristrutturazione del 1971: pavimenti e rivestimenti sono in ceramica; le murature sono intonacate e tinteggiate, e sono presenti macchie di umidità al piano terra. La porta di ingresso è in legno, mentre quelle interne ove presenti sono in legno tamburato con specchiatura centrale; mentre i serramenti sono in legno con vetro singolo con scuri in legno; il bagno è dotato di wc, bidet, box doccia e lavabo. Assente l'impianto di riscaldamento, (è presente un termosifone collegato all'impianto del lotto 1, che andrà rimosso), mentre è presente l'impianto elettrico, anche se non funzionante, e dotato di contatore.

L'appartamento è in stato di abbandono da molto tempo .

Addossato alla parete retrostante vi è una ampia rimessa realizzata con lastre di PVC realizzata senza titolo edilizio. Essa, addossandosi ad una parete finestrata, toglie l'illuminazione alle finestre del piano terra (cucina) e quindi i locali al piano terra si ritrovano a non avere luce naturale tale da soddisfare i requisiti igienico-sanitari necessari agli ambienti abitativi.

La rimessa oltretutto occupa la maggior parte dell'area esterna retrostante. Non ritenendo sanabile tale manufatto, l'area su cui insiste verrà valutata come area verde in uso esclusivo. Sul lato sud-ovest, in corrispondenza della facciata principale e dell'accesso su strada pubblica l'area verde è incolta con presenza di arbusti e siepe perimetrale. Nell'area si trova anche un piccolo bersò in legno.

Il lotto è delimitato da una rete di recinzione costituita da una maglia in rete metallica, che si trova parzialmente in cattive condizioni di manutenzione, oltre a non risultare in gran parte visibile in quanto ricoperta da una fitta vegetazione incolta.

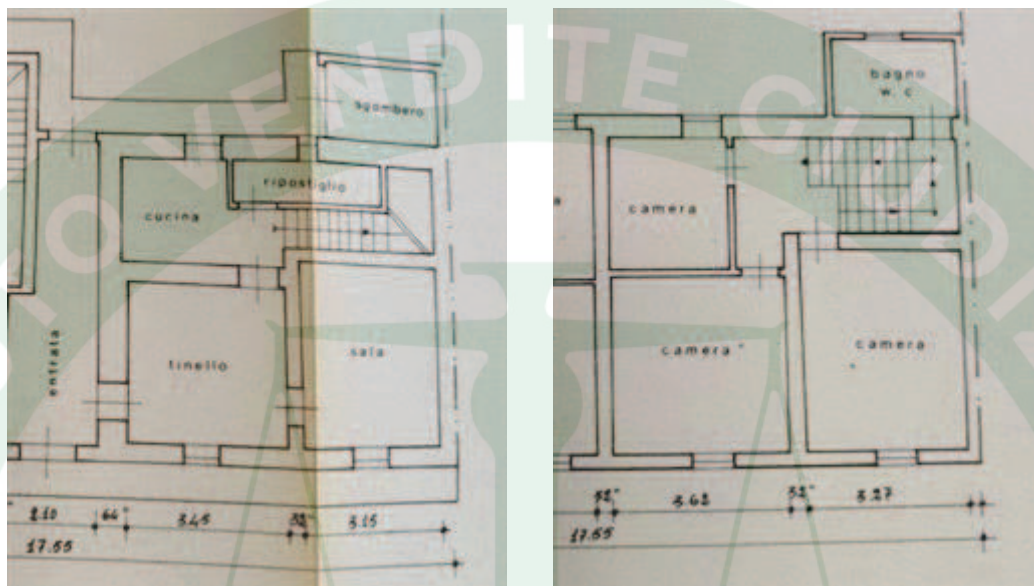


CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione          | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie abitativa | 130,92        | x | 100 %  | = | 130,92        |
| locale sgombero      | 6,00          | x | 25 %   | = | 1,50          |
| <b>Totale:</b>       | <b>136,92</b> |   |        |   | <b>132,42</b> |



piano terra

piano primo

**ACCESSORI:**

**altro terreno.** Presente area esterna a giardino di pertinenza all'intero fabbricato, la quale, ai fini della vendita, viene opportunamente suddivisa e attribuita in uso esclusivo ad ognuno dei due lotti del fabbricato. Al presente lotto si attribuiscono mq 265

| descrizione    | consistenza   |   | indice | = | commerciale  |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
|                | 265,00        | x | 7,5 %  | = | 19,88        |
| <b>Totale:</b> | <b>265,00</b> |   |        |   | <b>19,88</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                        |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------------|
| Valore superficie principale: | 132,42 | x | 180,00 | = | <b>23.835,60</b>       |
| Valore superficie accessori:  | 19,88  | x | 180,00 | = | <b>3.578,40</b>        |
|                               |        |   |        |   | <hr/> <b>27.414,00</b> |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione   | importo   |
|---|-----------|
| riduzione per la necessità di demolire la rimessa retrostante | -2.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 25.414,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 25.414,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si sono valutati i prezzi di mercato considerando tipologie edilizie similari tenendo conto dello stato di conservazione. Tali prezzi sono stati confrontati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate e i valori espressi nel Borsino immobiliare di Parma

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: agenzie immobiliari online, 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 | 132,42      | 19,88           | 25.414,00          | 25.414,00          |
|    |              |             |                 | <b>25.414,00 €</b> | <b>25.414,00 €</b> |

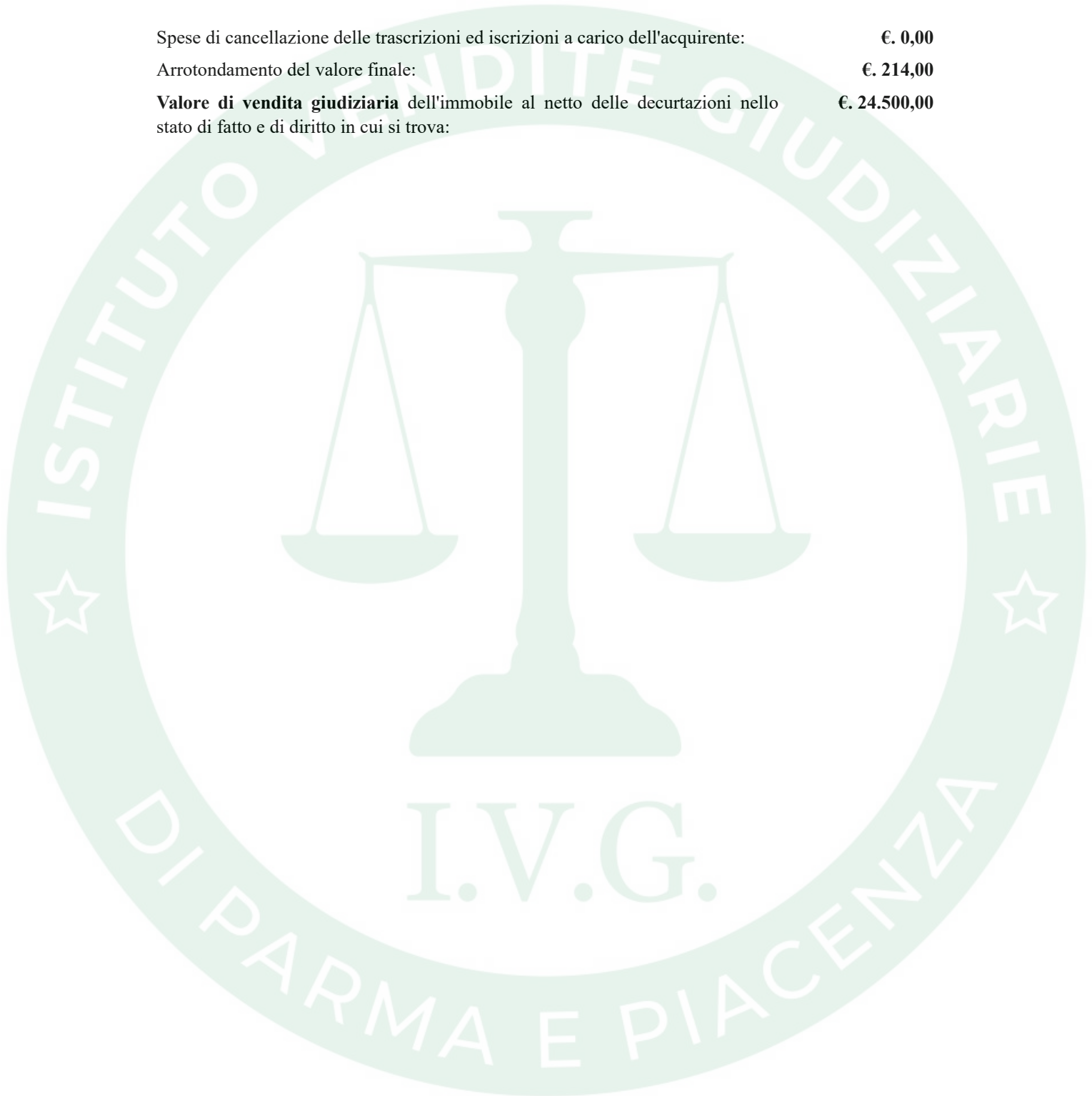
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 700,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 24.714,00**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 insolute 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             |
| Arrotondamento del valore finale:   | €. 214,00           |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 24.500,00</b> |





# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 153/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Filomena Enrico

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Anna Bizzarri**

CF: BZZNNA67E59G337P

con studio in PARMA (PR) P.ZA PINAZZI, 5/A

telefono: 0521271015

email: [anna.bizzarri@gibax.it](mailto:anna.bizzarri@gibax.it)

PEC: [anna.bizzarri@archiworldpec.it](mailto:anna.bizzarri@archiworldpec.it)



## 0. PREMESSA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

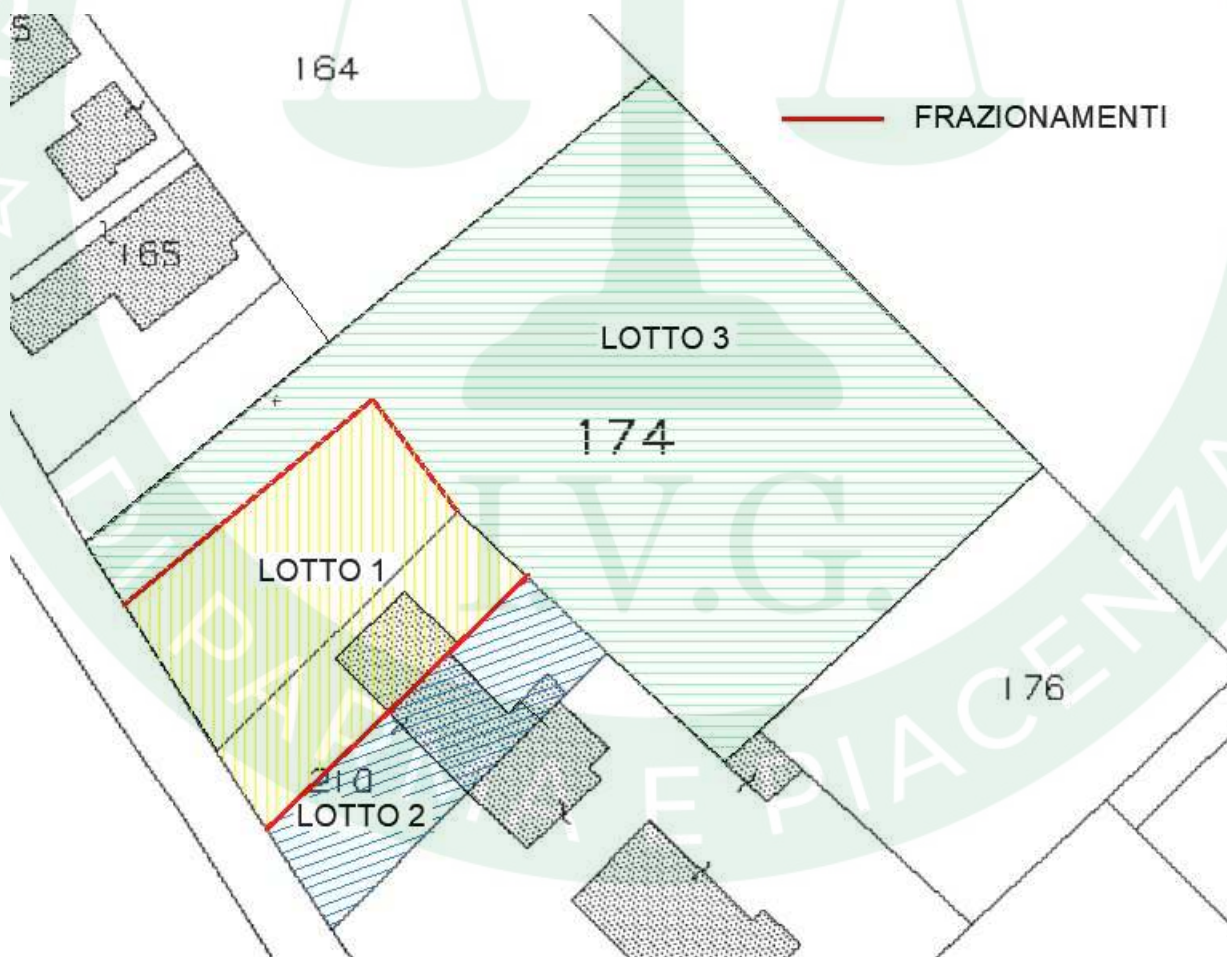
Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- Porzione di fabbricato con tre appartamenti
- Un'area edificabile

Non si è ritenuta opportuna la vendita in un unico lotto in quanto poco appetibile per le dimensioni (superfici abitative) e la diversa tipologia degli immobili (appartamenti e area edificabile). Inoltre si è a conoscenza che in passato è stata già tentata invano la vendita in unico corpo.

La suddivisione in lotti rende quindi più appetibile la vendita degli stessi.

La finalità è quella di creare dei lotti completamente indipendenti con area esterna in uso esclusivo, che è la tipologia edilizia caratteristica di questa zona; il fabbricato viene quindi diviso in 2 lotti ognuno con la sua area di pertinenza, mentre un terzo lotto comprende l'area edificabile (vedi schema otto)



Il primo lotto comprende due appartamenti sovrapposti (i più piccoli), in quanto questi hanno un unico impianto elettrico con unico contatore, e sono collegati tra loro, oltre a costituire una unità strutturale (da terra a tetto). Creare due lotti separati per questi due appartamenti avrebbe comportato, oltre alla separazione impiantistica, la necessità di costituire uno spazio comune per



l'accesso dell'appartamento al primo piano oltre a dover realizzare un quarto accesso carraio, operazioni credo non opportune in questa fase.

Ogni lotto avrà un accesso indipendente sulla strada pubblica, grazie alla presenza di tre accessi carrabili/pedonali.

In ogni modo è però necessario prima di procedere alla vendita quantomeno predisporre il frazionamento delle aree di pertinenza (vedi linea rossa) e al riguardo si segnala che la divisione tra il lotto 2 e il lotto 3 risulta comunque necessaria anche per ottenere la conformità urbanistica del lotto 2.

Il costo del frazionamento è di € 1.500 (oltre IVA e cassa previdenziale) + € 226 ca. di diritti catastali.



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2025

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** area edificabile a POLESINE ZIBELLO via Lavezzoli 14, della superficie commerciale di **2.245,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreno edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 174 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe orto irriguo U, superficie 2660, reddito agrario 41,21 €, reddito dominicale 83,34 €, indirizzo catastale: via Lavezzoli snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale in atti al 06/07/2016  
Coerenze: Il lotto confina a , nord-est con map. 861, a sud-est con map.li 176, 210 e 932, a sud ovest con map 932, e strada comunale via Lavezzoli, a nord-oves con map. 164

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 2.245,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 27.185,00            |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 27.000,00            |
| Data di conclusione della relazione:   | 13/04/2026              |

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2023 a firma di Corte d'Appello di Roma ai nn. 2264 di repertorio, iscritta il 03/05/2024 a Parma ai nn. 1291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 102336.56

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 22/10/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 5346 di repertorio, trascritta il 06/11/2025 a Parma ai nn. 17696, 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:                      | <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>€. 0,00</b> |

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di testamento (dal 17/07/2014), con atto stipulato il 17/07/2014 a firma di bblico ufficiale Renzulli ai nn. 241 di repertorio, registrato il 06/10/2014 a Parma ai nn. 3451/9990/14, trascritto il 02/10/2015 a Parma ai nn. 14324

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2004 fino al 17/07/2014), con atto stipulato il 27/03/2004 a firma di notaio Bergonzio Giovanni ai nn.



544974 di repertorio, trascritto il 20/04/2004 a Parma ai nn. 6241

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti emerge che una porzione di questo terreno, di mq 215, ha un indice di edificabilità Uf di 0,5 mq/mq, mentre la restante (2030) ha un Uf di 0,25. Ne consegue che la SLU realizzabile è di mq 107,50 + 507,5, per un totale di mq 615 di SLU.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante n. 9 approvato con delibera di C.C. n. 49 del 29-10-2003, l'immobile ricade in zona art.IV.10 Sub ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità - art.IV.11 Sub ambiti del tessuto urbano consolidato a bassissima densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegato "Analisi strumenti urbanistici"

PUG adottato, in forza di delibera C.C. n. 20 del 23-04-2024, l'immobile ricade in zona Tessuto di impianto eterogeneo o di frangia a media densità R2 - art. 6.2.

Attualmente dal punto di vista urbanistico si è in fase di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24 del 21-12-2017, per la presenza contemporanea di due strumenti urbanistici efficaci

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLESINE ZIBELLO VIA LAVEZZOLI 14

**AREA EDIFICABILE**



DI CUI AL PUNTO A

**area edificabile** a POLESINE ZIBELLO via Lavezzoli 14, della superficie commerciale di **2.245,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
 Terreno edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 174 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe orto irriguo U, superficie 2660, reddito agrario 41,21 €, reddito dominicale 83,34 €, indirizzo catastale: via Lavezzoli snc, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da variazione territoriale in atti al 06/07/2016  
 Coerenze: Il lotto confina a , nord-est con map. 861, a sud-est con map.li 176, 210 e 932, a sud ovest con map 932, e strada comunale via Lavezzoli, a nord-oves con map. 164



vista aerea dell'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zibello è un borgo di importanza storica e gastronomica.

SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore



supermercato

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 m

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

molto scarso 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno edificabile attualmente incolto. L'accesso dalla strada pubblica avviene tramite passaggio largo ca 6 metri che conduce ad un'area a forma rettangolare che si affaccia sul sud-ovest sul lotto edificato (mapp 210)); sui lati nord-ovest e sud-est si affaccia su aree a verde privato e sul lato nord-est su un'area edificabile a destinazione industriale e artigianale.

Presente sul confine nord-est una baracca in lamiera realizzata senza titolo edilizio.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione      | consistenza     |   | indice | = | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| area edificabile | 2.245,00        | x | 100 %  | = | 2.245,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>2.245,00</b> |   |        |   | <b>2.245,00</b> |



### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.245,00 x 13,00 = **29.185,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione  | importo   |
|--|-----------|
| riduzione per la necessità di rimozione della baracca in lamiera | -2.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.185,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.185,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si sono valutati i prezzi di mercato prendendo spunto dal valore delle aree edificabili della zona e del contesto dove questa è ubicata. Si sono inoltre consultati i valori di riferimento attuali indicati nella delibera comunale 114 del 13/11/2018, utilizzati ai fini del calcolo dell'IMU e considerando le attuali richieste di mercato si è valutato il prezzo a mq di SLU di ca 47 €/mq, da cui deriva il valore al mq dell'area complessiva di € 13/mq

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: agenzie immobiliari online, ed inoltre: delibera comunale n. 114 del 13/11/2018

## 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  | area edificabile | 2.245,00    | 0,00            | 27.185,00          | 27.185,00          |
|    |                  |             |                 | <b>27.185,00 €</b> | <b>27.185,00 €</b> |

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: **€. 27.185,00**

**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 insolute 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 185,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.000,00**

data 13/04/2026

il tecnico incaricato  
Anna Bizzarri