



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Errico

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Andrea Brianti

CF:BRNDR78B091153K

con studio in FONTANELATO (PR) PIAZZA PINCOLINI 26

telefono: 05211626280

email: ing.brianti@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SALSOMAGGIORE TERME Via Giacomo Puccini 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **118,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile del tipo condominiale con destinazione mista commerciale (piano terreno) e direzionale al seminterrato (è presente un immobile a destinazione ufficio) L'accesso pedonale all'edificio condominiale è ubicato al piano terra lungo la pubblica via (via Puccini e via Petrarca) a quota marciapiede, come per le attività commerciali poste al piano terra; è costituito da un portone in alluminio con specchiatura in vetro. Complessivamente l'edificio consta di sei piani fuori terra con il piano terreno, con gli altri piani destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano interrato adibito a cantine e locali accessori. Le facciate condominiali sono parzialmente intonacate e pitturate di color rosso chiaro tipo laterizio e verde ad evidenziare le strutture verticali, con rivestimento in faccia vista smaltato color verde, posato in senso verticale, sia nella facciata principale che laterali nelle rimanenti porzioni. I cornicioni sono in oggetto rispetto ai fronti dell'edificio. La lattoneria è in acciaio ed pluviali sono interni alle murature esterne. La copertura è a falde con rivestimento in lamiera. I balconi sono in calcestruzzo con parapetto frontale e laterale metallico con interposto vetro retineato per il fronte di ingresso verso strada, in calcestruzzo con parapetto metallico a disegno semplice per i balconi che affacciano sul retro dell'edificio. La porta ingresso all'edificio è a due ante apribili in alluminio e vetro. Le scale condominiali sono composte da pianerottoli e gradini (alzata, pedata e battiscopa) in marmiglia color grigio/bianco, e pareti intonacate e tinteggiate in tinta bianca, come per i soffitti. L'ascensore presenta porta ad un anta con chiusura automatica. I corrimano scale sono in ferro a disegno semplice verniciato color marrone con battecche verticali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1799 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Puccini 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 18/07/2013 Pratica n. PR0109863 in atti dal 18/07/2013 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 34216.1/2013)

Coerenze: A Nord-Est l'immobile confina con vano scale comune, vano ascensore ed vuoto su area cortilizia comuni; a Sud-Est con vano scale comune e vano ascensore comuni e con altra proprietà (sub.19); a Sud-Ovest con vano ascensore e vuoto su area cortilizia comune ed in piccola parte con altra proprietà (sub.19); a Nord-Ovest vuoto su area cortilizia comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.912,00
Data di conclusione della relazione:	21/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 16/12/2025 con il custode dell'immobile delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e Piacenza, per inizio delle operazioni peritali, l'immobile era occupato dai familiari dell'esecutato. L'immobile non è in locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO *** Ispezione Ventennale:

1) Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 9559 Registro Generale 13593 - Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 66118/24875 del 30/07/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2837 del 1995.

2) TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 9560 Registro Generale 13594 - Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 66118/24875 del 30/07/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 13595 - Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 66119/24876 del 30/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4) TRASCRIZIONE del 17/10/2025 - Registro Particolare 16519 Registro Generale 22040 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 4679 del 07/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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** attiva, stipulata il 30/07/2013 a firma di Dott. Notaio Marco Micheli ai nn. 66119 di repertorio, registrata il 05/08/2013 a Parma ai nn. 13595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 112500.

Importo capitale: 75000.

Durata ipoteca: 25.

ISCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 13595 - Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 66119/24876 del 30/07/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/09/2025 a firma di Avv. Cristian Miraglia , registrata il 17/10/2025 a Parma ai nn. 22040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Precetto rimasto infruttuoso.

TRASCRIZIONE del 17/10/2025 - Registro Particolare 16519 Registro Generale 22040 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 4679 del 07/10/2025 - 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: **€. 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.271,57**

Millesimi condominiali: **66,86**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno in particolare. Vedasi dettaglio.

Ulteriori avvertenze:

L'edificio non presenta particolari vincoli storici e paesaggistici. L'edificio comprende anche gli enti comuni di cui agli art.1117 e seguenti del codice civile e fra essi in particolare si indicano: l'area su cui sorge l'edificio e quella cortilizia circostante entrambe accessorie e di pertinenza così come indicate nella mappa catastale terreni del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), ad eccezione delle aree concesse in uso esclusivo ai subalterni 24 (ex sub.1) e 13, oltre descritte:

- al piano terra l'atrio di ingresso all'edificio;
- il vano scale dal piano seminterrato al tetto;
- il vano ascensore con relativi macchinari;
- tutti i corridoi e i ballatoi di disimpegno ai vari piani;
- il tetto.

Si precisa inoltre quanto segue:

- il vano scala di accesso all'unità immobiliare sub.13, posto al piano seminterrato, non è condominiale in quanto concesso in uso alla stessa;
- la porzione di area cortilizia posta al piano terra, sui lati nord-est e sud-ovest, non è condominiale in

quanto annessa in uso esclusivo all'unità immobiliare distinta dal sub.24 (ex sub.1), che vi prospetta;

- le aree concesse in uso e godimento esclusivo ai subalterni 24 (ex sub.1) e 13 sono manutentate e pulite dai proprietari degli stessi subalterni;
- i proprietari dei negozi posti al piano terreno non potranno usufruire del servizio ascensore, e così pure i proprietari dell'autorimessa e ufficio al piano seminterrato, i quali sono perciò esenti dal contribuire alle spese di funzionamento e di manutenzione dell'impianto;
- la proprietà distinta dal sub. 19 (già sub.3), ha diritto di posteggiare una macchina in area dedicata come da atto Dott. Not. Carlo Bellini in data 7 febbraio 1973 n. 1777 di rep. (registrato a Fidenza il 22 febbraio 1973 al n. 636, vol.147 e trascritto a Parma il 7 marzo 1973 al n. 3.350 del Reg.Part.), esclusivamente sui lati interni, ed in modo da non ostacolare il passaggio, questo diritto ha carattere perpetuo, salvo diversi accordi di cui in sottoscritto perito al momento non è a conoscenza;
- il regolamento di condominio non può vietare l'esercizio di attività di affittacamere, pensione, studio professionale o ambulatorio medico;
- persiste il diritto di accedere al sottotetto per la manutenzione dell'immobile, per forza maggiore o per qualsiasi altra necessità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile è di proprietà esclusiva dell'esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni come da stato civile prodotto dal Comune di Napoli.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 31/07/2013, con atto stipulato il 30/07/2013 a firma di Notaio Marco Micheli ai nn. 66118/24875 di repertorio, trascritto il 05/08/2013 a Parma ai nn. 13594. TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 9560 Registro Generale 13594 - Pubblico ufficiale MICHELI MARCO Repertorio 66118/24875 del 30/07/2013 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Rogito notarile per atto di compravendita (fino al 30/07/2013), con atto stipulato il 03/03/1995 a firma di Dott. Notaio Pietro Sozzi ai nn. 31187/9616 di repertorio, registrato il 17/03/1995 a Fidenza ai nn. 362, trascritto il 17/03/1995 a Parma ai nn. 2837

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **480/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione autorimessa interrata, presentata il 07/09/1970, rilasciata il 27/11/1970

Licenza edilizia N. **1233/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di fabbricato civile, presentata il 24/07/1970, rilasciata il 27/07/1970, agibilità del 29/12/1972 con il n. 3075 di protocollo

Licenza edilizia N. **1894/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante Licenze 480/70 e 1233/70, presentata il 02/03/1972, rilasciata il 02/03/1972, agibilità del 29/12/1972 con il n. 3075 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L. 28/2/85 N.47 N. **10400/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 30/06/1986

Comunicazione opere interne (Art.26 L. 28/2/85 N.47 N. **22/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere su pareti interne, presentata il 22/02/1995 con il n. 4028 di protocollo

CIA in sanatoria N. **27412/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere interne, presentata il 30/07/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 76 del 02/10/2003,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'edificio è individuato nella tavola 2B del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Salsomaggiore Terme ed è posto in zona classificata come "Tessuti residenziali saturi" regolata dall'articolo 6.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso atti presso Ufficio Tecnico del Comune di Salsomaggiore Terme, l'ultimo stato assentito corrisponde alla CIA in sanatoria prot. gen.le num. 27412 del 30/07/2013. Non risulta presente presso il Catasto Regionale SACE l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura parete non portante tra cucina e camera. chiusura di vano porta di ingresso dal disimpegno della camera posta a fianco del locale cucina. (normativa di riferimento: LR 15/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria con regolarizzazione tolleranze

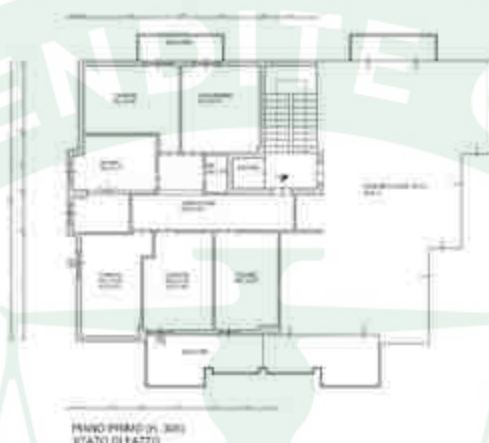
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione CILA in sanatoria: €1.000,00
- Presentazione modulo MUR R1 interventi privi di rilevanza caso 1-C (IPRIPI in "sanatoria"): €150,00
- Onorario professionale tecnico incaricato regolarizzazione (copreso cassa ed iva di legge): €1.300,00
- Diritti di segreteria UTC Salsomaggiore Terme: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30-45 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

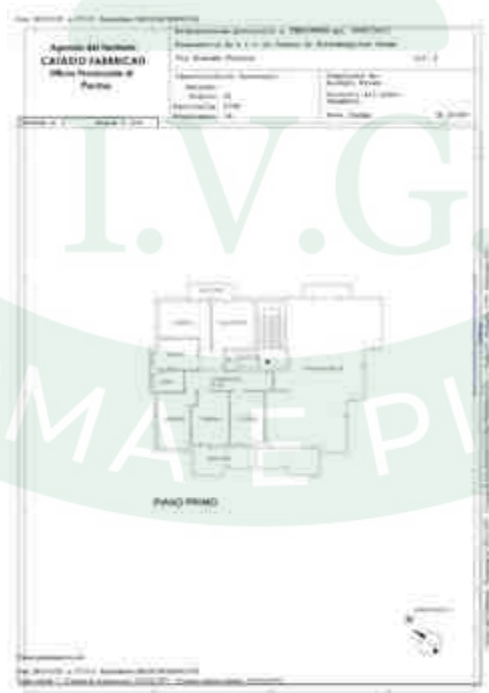
Sono state rilevate le seguenti difformità: presenta (normativa di riferimento: D.M. 701/1994)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria mediante Docfa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per presentazione nuova planimetria catastale (compresa cassa e iva di legge): €400,00
- diritti catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA GIACOMO PUCCINI 3, FRAZIONE -,
QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SALSOMAGGIORE TERME Via Giacomo Puccini 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **118,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

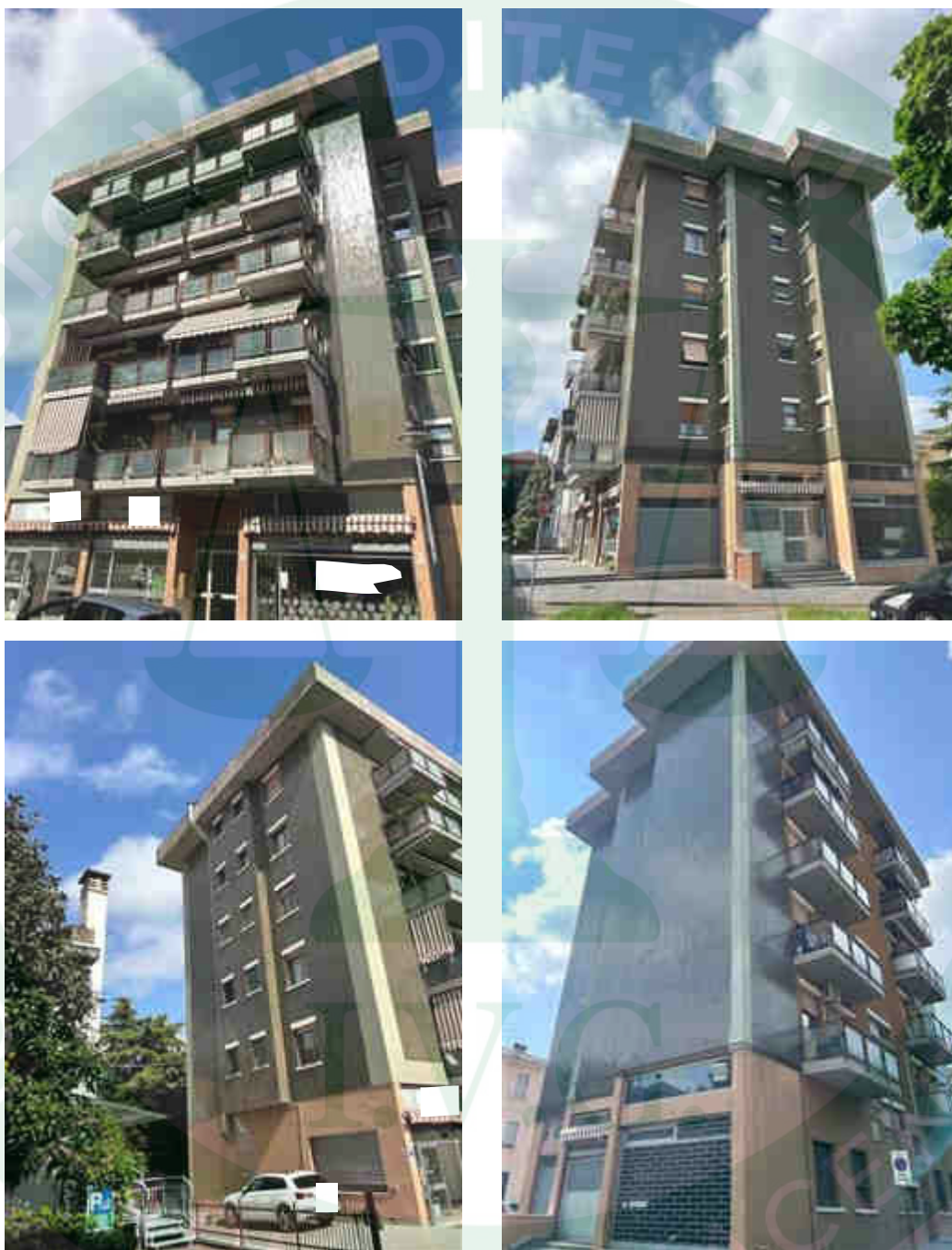
Trattasi di immobile del tipo condominiale con destinazione mista commerciale (piano terreno) e direzionale al seminterrato (è presente un immobile a destinazione ufficio) L'accesso pedonale all'edificio condominiale è ubicato al piano terra lungo la pubblica via (via Puccini e via Petrarca) a quota marciapiede, come per le attività commerciali poste al piano terra; è costituito da un portone in alluminio con specchiatura in vetro. Complessivamente l'edificio consta di sei piani fuori terra con il piano terreno, con gli altri piani destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano interrato adibito a cantine e locali accessori. Le facciate condominiali sono parzialmente intonacate e pitturate di color rosso chiaro tipo laterizio e verde ad evidenziare le strutture verticali, con rivestimento in faccia vista smaltato color verde, posato in senso verticale, sia nella facciata principale che laterali nelle rimanenti porzioni. I cornicioni sono in aggetto rispetto ai fronti dell'edificio. La lattoneria è in acciaio ed pluviali sono interni alle murature esterne. La copertura è a falde con rivestimento in lamiera. I balconi sono in calcestruzzo con parapetto frontale e laterale metallico con interposto vetro retineato per il fronte di ingresso verso strada, in calcestruzzo con parapetto metallico a disegno semplice per i balconi che affacciano sul retro dell'edificio. La porta ingresso all'edificio è a due ante apribili in alluminio e vetro. Le scale condominiali sono composte da pianerottoli e gradini (alzata, pedata e battiscopa) in marmiglia color grigio/bianco, e pareti intonacate e tinteggiate in tinta bianca, come per i soffitti. L'ascensore presenta porta ad un anta con chiusura automatica. I corrimano scale sono in ferro a disegno semplice verniciato color marrone con battecche verticali.

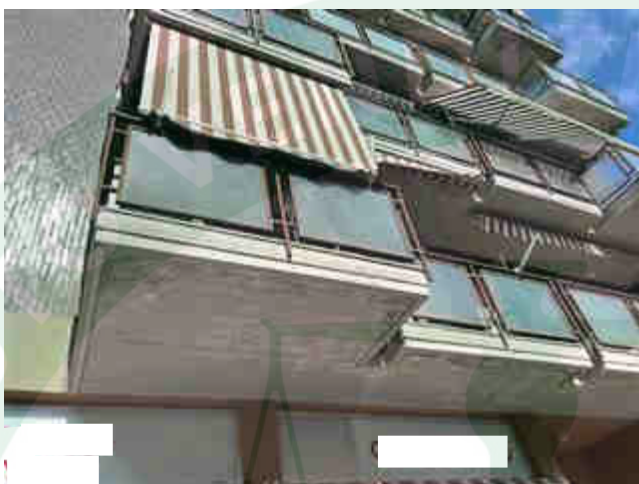
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1799 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Puccini 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 18/07/2013 Pratica n. PR0109863 in atti dal 18/07/2013 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 34216.1/2013)

Coerenze: A Nord-Est l'immobile confina con vano scale comune, vano ascensore ed vuoto su area cortilizia comuni; a Sud-Est con vano scale comune e vano ascensore comuni e con altra proprietà (sub.19); a Sud-Ovest con vano ascensore e vuoto su area cortilizia comune ed in piccola parte con altra proprietà (sub.19); a Nord-Ovest vuoto su area cortilizia comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fidenza). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet ad alta velocità, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



Immagine da Google Earth dell'immobile in oggetto



Strada di mappa catastale originale del 1950



Strada di Tavola 20 del RUC con indicazione proprietà



SERVIZI

asilo nido
biblioteca

al di sopra della media

buono



campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 250 mt	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 11,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di civile abitazione sito al piano primo senza annessi accessori; l'accesso è uno solo ed è posto al piano primo sul pianerottolo delle scale condominiali.

- Superficie Commerciale:
- appartamento: 114 mq circa
- balconi: 16 mq circa

Composizione interna: l'appartamento con altezza interna di m 3,00 circa, è composto da un disimpegno di ingresso di distribuzione per la zona giorno e la zona notte, un locale cucina aperto su locale as uso soggiorno (nelle planimetrie è indicato come camera) con ampio balcone (posto sul lato Sud-Ovest accessibile da entrambi i locali), tre camere (di cui una indicata nelle planimetrie soggiorno), un ampio locale bagno, ripostiglio ed un secondo balcone posto sul lato Nord-Est.

Condizioni di Manutenzione: l'unità abitativa si trova in discreto stato di conservazione dell'appartamento.

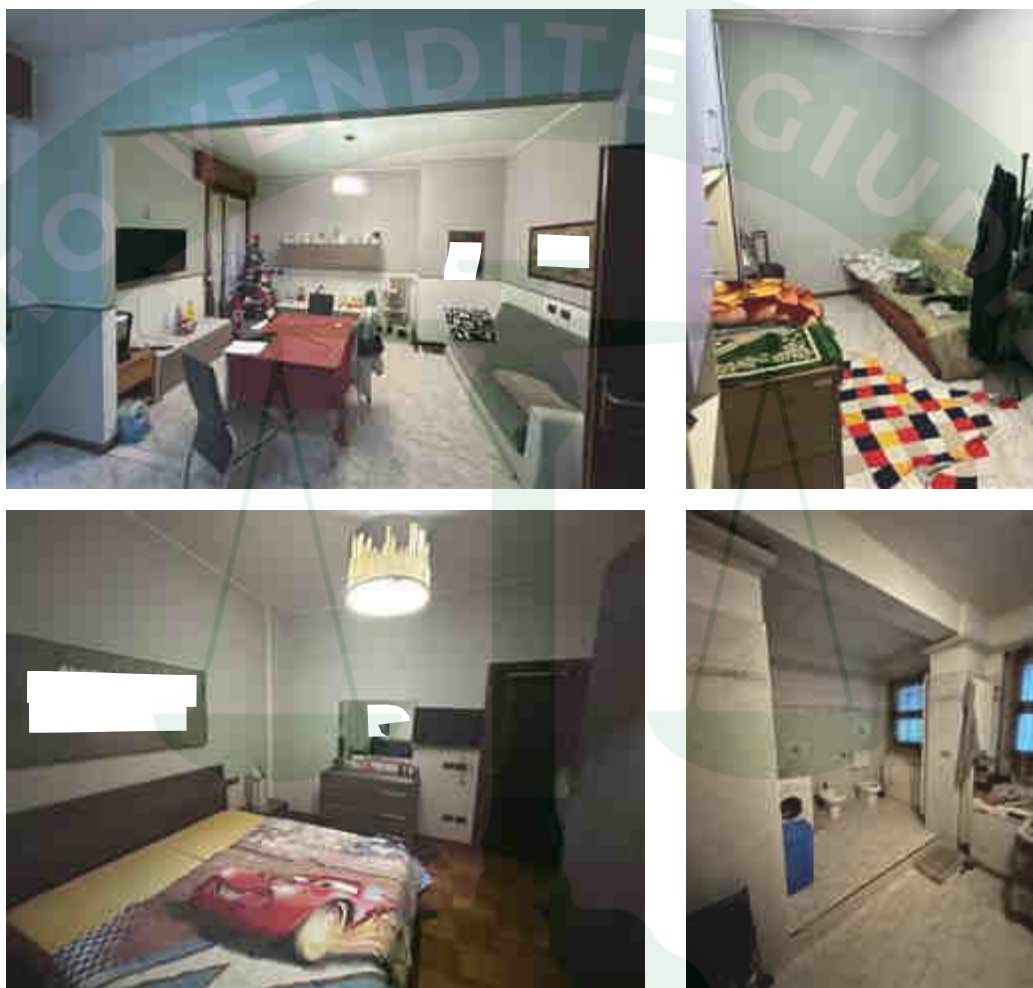
Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): la porta d'ingresso è in legno del tipo blindato, le porte interne sono in legno cieche, gli infissi in legno dotati di vetrocamera; gli oscuranti sono in parte in tapparelle in plastica di color marrone mentre per le finestrature del bagno poste nel

Nord-Ovest le schermature sono in veneziane esterne di color verde. Il pavimento si presenta in ceramica per tutti i locali tranne che per la camera (ex soggiorno) posta sul lato Est che risulta in parquet di legno. I battiscopa sono tutti in legno. I davanzali finestre interni sono in marmo di botticino lucido, mentre i davanzali finestre esterni sono in marmo. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate come per i soffitti che risultano intonacati e tinteggiati. La cucina presenta pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 24 x 20 cm di color grigio/bianco sino a m 1,50, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali. Il bagno è dotato di lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino, bidet e doccia; tutti di porcellana di color bianco; le pareti sono con rivestimento in mattonelle di ceramica di color bianco con disegni a fantasia, posto sino a m 2,10, circa, poi intonaco per la rimanente parte delle partizioni verticali.

Sono presenti l'impianto elettrico, quello telefonico, quello citofonico e quello della televisione sono eseguiti sottotraccia. Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sono autonomi. Il contatore del gas è situato sul bacone che serve il locale destinato a cucina. Tutti i locali dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia sono dotati di radiatori in ghisa a colonna. Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'appartamento. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

Il primo balcone, a cui si può accedere dalla porta finestra della cucina e del locale comunicante, ha il pavimento in mattonelle di gres, un parapetto costituito da una ringhiera metallica a disegno semplice, il tutto sormontato da un corrimano metallico. Il secondo balcone, a cui si può accedere dalla porta finestra dalle due camere (una ex soggiorno), ha il pavimento in mattonelle di gres, un parapetto costituito da una ringhiera metallica con interposte specchiature in vetro retinato, il tutto sormontato da un corrimano metallico.



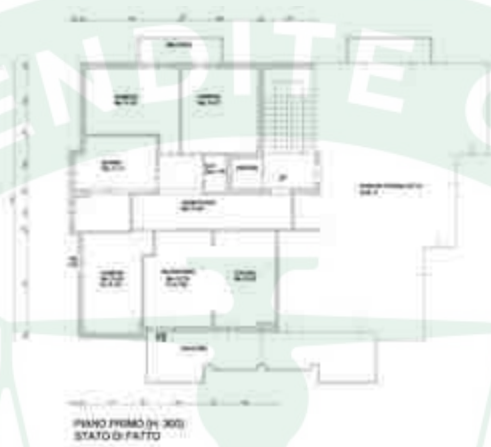


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	114,00	x	100 %	=	114,00
Superficie commerciale balconi	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	130,00				118,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/04/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 223/2019

Descrizione: appartamento di civile abitazione, facente parte di edificio denominato "Condominio Via Puccini 2A", posto al piano quarto, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi, con cantina di pertinenza al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Puccini, 2/A Salsomaggiore Terme, PR

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.625,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si è proceduto al calcolo della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati. Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e il criterio di valutazione è il seguente:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra diverse proprietà: 50%
- muri divisorii tra parti comuni: 100%.

Una volta calcolata la consistenza del bene si applica il prezzo medio unitario per ottenere il valore di mercato, per poi applicare le dovute detrazioni e abbattimenti forfettari per differenza di oneri

tributari e assenza di garanziasui vizi occulti del bene posta in asta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,80 x 950,00 = **112.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.860,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.860,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale e, alla fine di questa indagine, è giunto alle conclusioni che seguono. La valutazione degli immobili è stata determinata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. I prezzi medi di mercato sono stati reperiti mediante accertamenti svolti presso le principali Agenzie immobiliari locali, nonché dall'estrapolazione di dati rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Territorio di Parma – Comune di Salsomaggiore Terme (Zona Capoluogo e zona termale) e dalla rivista "Il Consulente Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Parma e dalla rivista "Il Consulente Immobiliare" de "Il Sole 24 Ore". Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate, che sono le superfici adottate cui applicare il prezzo medio unitario e previa applicazione di un abbattimento forfettario per differenza di oneri tributari e assenza di garanzia sui vizi occulti del bene venduto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Fidenza, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Salsomaggiore Terme, agenzie: Salsomaggiore e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Parma, ed inoltre: Listino Borsa Immobiliare di Parma 2° sem. 2023

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	118,80	0,00	112.860,00	112.860,00
				112.860,00 €	112.860,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Attualmente l'immobile dispone di una sola quota 1/1 indivisa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.970,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.890,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 21.978,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.912,00

data 21/04/2026

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Andrea Brianti

I.V.G.