



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2025

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:

FRANCESCO LAMBERTINI

CF:LMBFNC84A09G337R

con studio in SORBOLO MEZZANI (PR) STRADA MARTIRI DELLA LIBERTA', 374/A

telefono: 0521818105

email: francesco@studiotecnicolambertini.it

PEC: francesco.lambertini1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PARMA Via Emilia 53, quartiere San Lazzaro, della superficie commerciale di **48,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, tipologia bilocale, posto al piano rialzato (o primo) è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un servizio igienico e una camera da letto matrimoniale. Completa la proprietà un locale adibito a soffitta posto al piano quinto sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 12 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Est, 53, piano: T-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 07/05/2008 Pubblico ufficiale CARBONARA CLETO Sede SANT'ILARIO D'ENZA (RE) Repertorio n. 22017 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8299.1/2008 Reparto PI di PARMA in atti dal 19/05/2008

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.275,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.220,56
Data di conclusione della relazione:	21/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2008 a firma di Dott. Carbonara Cleto ai nn. 22018/3060 di repertorio, iscritta il 19/05/2008 a Parma ai nn. 11794/2212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 157500.

Importo capitale: 105000.

Durata ipoteca: 30.

Mutuo e relativa ipoteca trasferito ad _____, con Atto di Surrogazione del 20/10/2015 a rogito Dott. De Torres Alberto Rep.138/105 Annotato il 22/10/2015 alla Conservatoria di Parma ai numeri 2234 R.P. 20218 R.G.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/09/2025 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 4386 di repertorio, trascritta il 29/10/2025 a Parma ai nn. 22982/17218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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:	€. 540,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	38,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/05/2008), con atto stipulato il 07/05/2008 a firma di Dott. Cleto Carbonara ai nn. 22017 di repertorio, trascritto il

19/05/2008 a Parma ai nn. 8299/11793

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 13/09/2007 fino al 07/05/2008), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di Dott. Giorgio Chiari ai nn. 59807/18498 di repertorio, trascritto il 05/10/2007 a Parma ai nn. 15269/26028

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **2300/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con frazionamento di unità abitativa, presentata il 05/07/2007 con il n. Prot.124490 di protocollo.

Pratica volturata a T4 COSTRUZIONI S.A.S. DI TALARICO VINCENZO E FIGLI

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA n. 2300/07 PRESENTATA IL 05/07/2007 N. **3429/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria con frazionamento di unità immobiliare, presentata il 17/10/2007 con il n. Prot.180574 di protocollo

Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità N. **283/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con frazionamento di unità immobiliari, presentata il 30/11/2010 con il n. Prot.216023 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

POC RUE vigente l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale consolidato (ZB2). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 3.2.34 Tessuto residenziale consolidato ZB2 MODALITÀ DI INTERVENTO 1 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, e restauro risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentita altresì la nuova costruzione, anche in adiacenza al fabbricato esistente, ovvero previa demolizione nel rispetto di eventuali vincoli esistenti. PARAMETRI URBANISTICI 2 Sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda degli edifici esistenti alla data di adozione del previgente PRG (13/03/1998) sino ad un massimo di 110 mq, purché l'indice di utilizzazione fondiaria Uf non superi il valore di 0,7 mq/mq. 3 L'altezza massima realizzabile non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con specifico riferimento al fabbricato più alto tra quelli ubicati sui lotti posti a confine dell'edificio oggetto di intervento, e sempre nel rispetto delle distanze minime di cui all'allegato A1. 4 1.2.6. 5 L'incremento una tantum non si applica nelle aree perimetrale ai sensi dell'art. Per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nei centri frazionali individuati dalla tavola CTP1 del PSC, i piani fuori terra che concorrono, anche parzialmente, al computo della SL non potranno essere superiori a due.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza utile rilevata nel locale soggiorno risulta di m 2,72 mentre nella D.I.A. in variante n. 3429/07 è inserita un'altezza di 2,77 m. Le finestre poste nel vano soggiorno presentano dimensioni differenti rispetto al progetto autorizzato. La scala interna di accesso al disimpegno presenta quattro gradini, mentre nel progetto autorizzato ne risultano cinque. L'altezza media del vano adibito a soffitta risulta essere pari a m. 1,55 mentre nel progetto autorizzato è presente un'altezza media di m. 1,70. Il vano soffitta presenta n. 2 aperture finestrate perimetrali, mentre da progetto architettonico ne risulta solo una. Le misure interne dei locali presentano lievi differenze tra quelle rilevate e il progetto autorizzato. (normativa di riferimento: L.R. 15/2013 - L.R. 23/2004 - D.L. 69/2024 - D.P.R. 380/2001 - L.R. 5/2025)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzazione possibile con presentazione di pratica edilizia SCIA in Sanatoria con valutazione della sicurezza sismica e relativa sanzione amministrativa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione possibile con presentazione di SCIA in Sanatoria con valutazione della sicurezza sismica e sanzione amministrativa.: €6.700,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

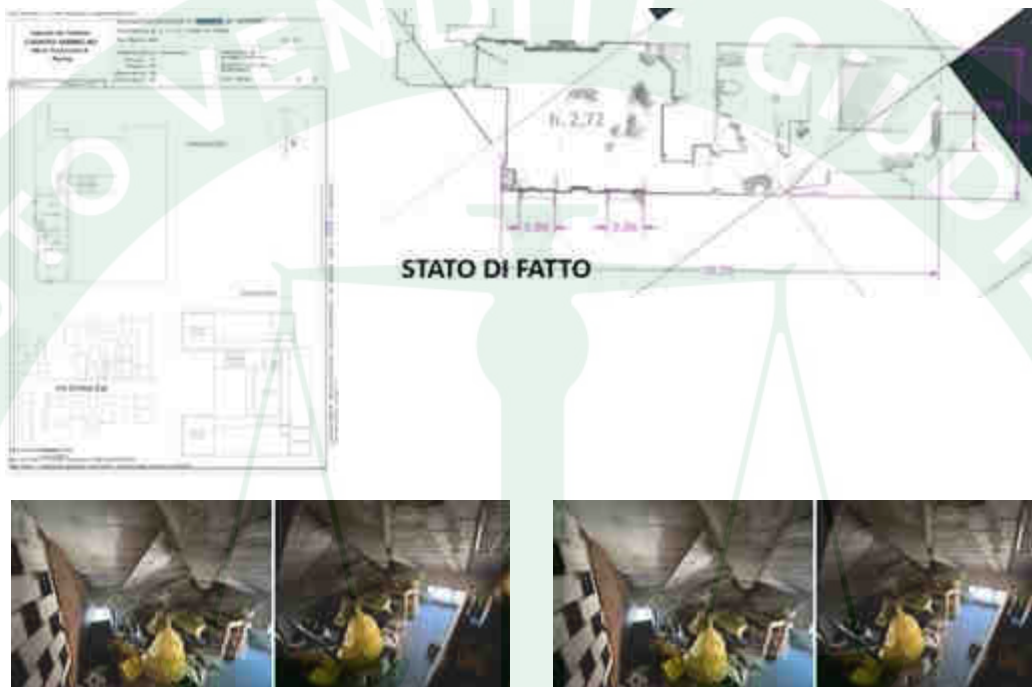
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza utile rilevata nel locale soggiorno risulta essere di m 2,72 mentre la planimetria catastale presenta un'altezza pari a 2,77 m. La scala interna per l'accesso al disimpegno presenta quattro gradini, mentre sulla planimetria catastale ne risultano cinque. Il vano soffitta presenta due aperture finestrate perimetrali che sulla planimetria catastale non sono rappresentate, inoltre sono assenti le altezze dei locali oltre al tratteggio che delimita le porzioni con h. 1,50 m. In visura catastale è errato il piano, è indicato piano T (terra) mentre l'abitazione si trova al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie catastali, con scorporazione del vano soffitta dall'abitazione e presentazione dell'elaborato planimetrico aggiornato. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuove planimetrie catastali, con scorporazione del vano soffitta

dall'abitazione e presentazione dell'elaborato planimetrico aggiornato.: €1.550,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARMA VIA EMILIA 53, QUARTIERE SAN LAZZARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARMA Via Emilia 53, quartiere San Lazzaro, della superficie commerciale di **48,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, tipologia bilocale, posto al piano rialzato (o primo) è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un servizio igienico e una camera da letto matrimoniale. Completa la proprietà un locale adibito a soffitta posto al piano quinto sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 12 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Est, 53, piano: T-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 07/05/2008 Pubblico ufficiale CARBONARA CLETO Sede SANT'ILARIO D'ENZA (RE) Repertorio n. 22017 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8299.1/2008 Reparto PI di PARMA in atti dal 19/05/2008

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono



panoramicità:

nella media



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, tipologia bilocale, posto al piano rialzato (o primo) è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un servizio igienico e una camera da letto matrimoniale. Completa la proprietà un locale adibito a soffitta posto al piano quinto sottotetto.

L'abitazione è termo autonoma, con caldaia a gas e riscaldamento mediante radiatori.

Pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato ed infissi esterni in legno massello con doppio vetro.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Doppio vetro realizzati in Legno massello

nella media



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media



pavimentazione interna: realizzata in gres
porcellanato
portone di ingresso: blindata

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: con alimentazione a elettrico
con diffusori in split
termico: con alimentazione in gas i diffusori sono
in radiatori

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[168,91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07949-029040-2026 registrata in data
24/03/2026

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitativo	45,70	x	100 %	=	45,70
Soffitta	10,70	x	30 %	=	3,21
Totale:	56,40				48,91



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: Portale Web di annunci immobiliari

Descrizione: Appartamento trilocale posto al primo piano composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, balcone e cantina di pertinenza

Indirizzo: Parma, Via Callani, quartiere San Lazzaro

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 175.750,00 pari a 2.510,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: Portale Web di annunci immobiliari

Descrizione: appartamento posto al piano terreno con piccolo giardino, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto con loggia, bagno finestrato oltre a locale taverna

Indirizzo: Parma, Via Callani

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.575,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 161.500,00 pari a 2.446,97 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Conservatoria di Parma

Descrizione: appartamento al quarto piano, costituito di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, una camera e un balcone con annesso un locale ad uso soffitta al quinto piano.

Indirizzo: Parma, Via Emilia Est n. 53

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 133.000,00 pari a 2.829,79 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 133.000,00 pari a 2.829,79 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata mediante misurazione della planimetria catastale in scala, con rilievo dimensionale eseguito in fase di sopralluogo, applicando diversi coefficienti di ragguaglio alle superfici in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti e/o porzioni. Alla superficie abitativa viene applicato un coefficiente pari a 1 e la soffitta viene ragguagliata con un coefficiente corrispondente a 0,3.

Il metodo di misurazione si fonda sulla SEL superficie esterna lorda.

Il modello di calcolo MCA (Market Comparison Approach) consente di apportare i diversi aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili utilizzati, in modo da ottenere un valore di mercato il più possibile allineato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	175.750,00	161.500,00	133.000,00
Consistenza	48,91	70,00	66,00	47,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	26,00
Prezzo unitario	-	2.642,86	2.575,76	2.829,79
Livello di piano	1,00	1,00	0,00	4,00
Balconi	0,00	6,00	6,00	9,00
Servizi	1,00	1,00	1,00	1,00
Impianti	2,00	1,00	1,00	2,00
Stato manutentivo	2,00	1,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	297,31	273,20	224,99
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.446,97	2.446,97	2.446,97
Livello di piano	2,5 %	4.393,75	4.037,50	3.325,00
Balconi		944,44	944,44	944,44
Servizi		1.750,00	1.750,00	1.750,00
Impianti		7.000,00	7.000,00	7.000,00
Stato manutentivo		5.000,00	5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		175.750,00	161.500,00	133.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	5.849,78
Prezzo unitario		-51.606,59	-41.818,71	4.673,71
Livello di piano		0,00	4.037,50	-9.975,00



Balconi	-5.666,64	-5.666,64	-8.499,96
Servizi	0,00	0,00	0,00
Impianti	7.000,00	7.000,00	0,00
Stato manutentivo	5.000,00	5.000,00	0,00
Prezzo corretto	130.476,77	130.052,15	125.048,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **128.525,82**

Divergenza: 4,16% < **5%**

I comparabili utilizzati per la stima, rientrano nel medesimo segmento di mercato del subject, questo è confermato dalla percentuale di divergenza < 5%. Non si ritiene necessario apportare decurtazioni e/o adeguamenti del valore estrapolato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,91 x 2.627,80 = **128.525,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.525,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.525,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo un'analisi approfondita del mercato immobiliare della zona, che ha portato al reperimento di adeguati dati immobiliari, si ritiene che il metodo di stima maggiormente idoneo sia quello comparativo con modello di calcolo MCA (Market Comparison Approach) che consente di apportare i diversi aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili utilizzati, in modo da ottenere un valore di mercato il più possibile allineato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

I comparabili utilizzati riguardano immobili simili ubicati nella medesima zona: per la stima dell'appartamento sono stati utilizzati tre comparabili, un atto di compravendita e due offerte immobiliari opportunamente decurtate in percentuale quale sconto in fase di trattativa.

L'atto pubblico è stato reperito con l'applicativo Sister dell'Agenzia delle Entrate, mentre le offerte immobiliari acquisite da appositi portali nel web.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ed inoltre: portali web di annunci immobiliari

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	48,91	0,00	128.525,70	128.525,70
				128.525,70 €	128.525,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.275,70**

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: **€. 24.055,14**

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: **€. 96.220,56**

data 21/04/2026

il tecnico incaricato
FRANCESCO LAMBERTINI

