



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Errico

CUSTODE:

L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA E PIACENZA – IS.VE.GI. S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Vicini

CF:VCNFBA88E09G337X

con studio in PARMA (PR) Via Ettore Ximenes, 16

telefono: 3892785539

email: fabioviciniarchitect@gmail.com

PEC: fabio.vicini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BORGO VAL DI TARO VIA MALTA 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, posta al piano primo dell'edificio residenziale sito in Comune di Borgo Val di Taro (PR), Via Malta n. 4, confina:

a nord con area esterna di pertinenza e con parti comuni condominiali;

a est con area esterna e cortile comune;

a sud con parti comuni del fabbricato e con vano scala condominiale di accesso;

a ovest con proprietà di terzi.

Le pertinenze esterne costituite da terrazzo, balconi e area a giardino confinano con:

parti comuni condominiali;

aree esterne di proprietà di terzi.

I locali accessori al piano terra, costituiti da taverna, lavanderia e autorimessa, confinano:

a nord con area e parti comuni di accesso;

a est con area comune;

a sud e a ovest con proprietà di terzi.

Le suddette coerenze sono indicate salvo più precisi confini risultanti da atti e rilievi catastali, come meglio rappresentato nelle planimetrie catastali allegate alla presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 1057 sub. 12 (catasto fabbricati), partita B042, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 46.481,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MALTA, piano: 1-T
- foglio 99 particella 1057 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 1057 sub. 7 (catasto fabbricati)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.000,00
Data di conclusione della relazione: 03/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 14 gennaio 2026, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risultava occupata dalla debitrice esecutata, che vi dimora stabilmente.

Non risultano esibiti né risultano agli atti della procedura contratti di locazione o di comodato d'uso registrati relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto il bene risulta occupato dalla parte esecutata e non da terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale e dagli atti di provenienza risultano eventuali servitù attive e passive costituite e regolamentate negli atti di provenienza dell'immobile, alle quali si rinvia per una più puntuale individuazione.

Dalle verifiche effettuate risulta inoltre che:

il bene pignorato non insiste su suolo demaniale;

l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

il bene risulta soggetto alle prescrizioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Borgo Val di Taro, senza che siano emersi ulteriori vincoli particolari incidenti sulla commerciabilità del bene.

PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalle verifiche effettuate non risultano procedure espropriative per pubblica utilità relative all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

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: *Nessuna.*

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

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura, nonché dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sita nel Comune di Borgo Val di Taro (PR), Via Malta n. 4, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 99, particella 1057, subalterno 12 e subalterno 7, è pervenuta all'attuale proprietario, parte debitrice esecutata, in forza di atto di compravendita regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La certificazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente ricostruisce la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, attestando la regolare provenienza del bene e la legittima titolarità in capo alla parte esecutata.

Dalle verifiche effettuate non risultano interruzioni nella continuità delle trascrizioni nel periodo considerato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Val di Taro (PR) risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Permesso di Costruire – pratica SUEPDC n. 269, presentata in data 18/08/2003, protocollo n. 8426, con provvedimento n. 3 del 18/03/2004, relativo alla realizzazione di palazzina residenziale;

Permesso di Costruire in variante – pratica SUEPDC n. 327, presentata in data 10/07/2006, protocollo n. 3775, relativo a variante al progetto originario;

Denuncia di Inizio Attività – pratica SUEDIA n. 328, presentata in data 18/07/2006, protocollo n. 200607, relativa a variante in corso d'opera;

Certificato di Agibilità – pratica SUEABI n. 231, presentata in data 18/09/2006, protocollo n. 4865,

con provvedimento n. 7087 del 11/09/2015.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 269 e successive varianti, per lavori di realizzazione di palazzina residenziale, presentata il 18/03/2004

Denuncia di Inizio Attività N. 328 e successive varianti, per lavori di Relativa a variante in corso d'opera, presentata il 18/07/2006

Certificato di Agibilità N. 231 e successive varianti, presentata il 18/09/2006, agibilità del 11/09/2015 con il n. 7087 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto tra la documentazione edilizia acquisita e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 14 gennaio 2026, non sono emerse difformità edilizie.

L'unità immobiliare risulta pertanto conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

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 BORGO VAL DI TARO VIA MALTA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGO VAL DI TARO VIA MALTA 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, posta al piano primo dell'edificio residenziale sito in Comune di Borgo Val di Taro (PR), Via Malta n. 4, confina:

a nord con area esterna di pertinenza e con parti comuni condominiali;

a est con area esterna e cortile comune;



a sud con parti comuni del fabbricato e con vano scala condominiale di accesso;

a ovest con proprietà di terzi.

Le pertinenze esterne costituite da terrazzo, balconi e area a giardino confinano con:

parti comuni condominiali;

aree esterne di proprietà di terzi.

I locali accessori al piano terra, costituiti da taverna, lavanderia e autorimessa, confinano:

a nord con area e parti comuni di accesso;

a est con area comune;

a sud e a ovest con proprietà di terzi.

Le suddette coerenze sono indicate salvo più precisi confini risultanti da atti e rilievi catastali, come meglio rappresentato nelle planimetrie catastali allegate alla presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-T, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 1057 sub. 12 (catasto fabbricati), partita B042, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 46.481,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MALTA, piano: 1-T
- foglio 99 particella 1057 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





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



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



Firmato Da: FABIO VICINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 62da72a07ab4415b94b050f958ff0a40

Oggetto della presente relazione estimativa è una unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenze, facente parte di un edificio residenziale plurifamiliare sito nel Comune di Borgo Val di Taro (PR), Via Malta n. 4.

L'immobile è costituito da appartamento posto al piano primo, con pertinenze esterne e locali accessori al piano terra, il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro – Foglio 99, particella 1057, subalterno 12.

L'unità abitativa è composta da:

- soggiorno con cucina;
- due camere da letto;
- bagno;
- ripostiglio.

Sono inoltre presenti le seguenti pertinenze esclusive:

- terrazzo pavimentato;
- due balconi;
- area a giardino.

Al piano terra sono presenti locali accessori costituiti da:

- taverna;
- lavanderia.
- autorimessa

Tali locali risultano distaccati dall'abitazione principale ma appartenenti al medesimo subalterno catastale e funzionalmente connessi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



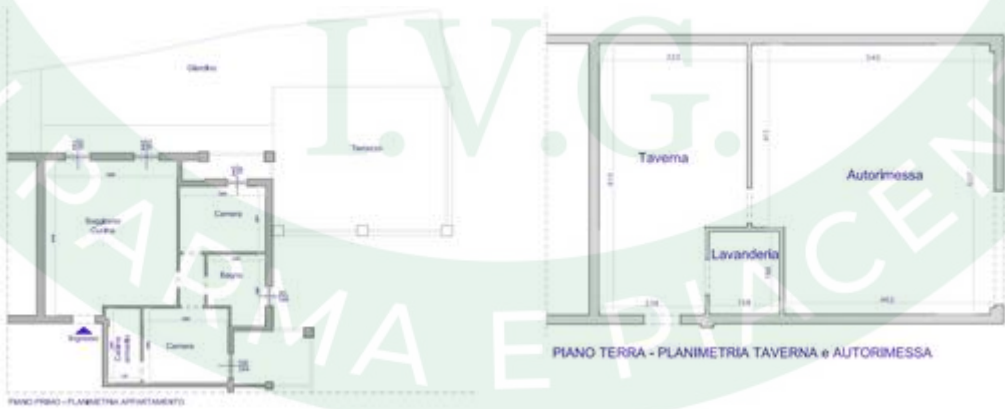


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 1057 sub. 7 (catasto fabbricati)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.860,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per vendita giudiziaria (circa 10%)	-10.545,20
Riduzione per vendita giudiziaria (circa 20%)	-20.314,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro (PR) al foglio 99, particella 1057, subalterno 12 e subalterno 7, è costituita da appartamento con pertinenze esterne e locali accessori appartenenti al medesimo subalterno catastale mentre al subalterno 7 è presente l'autorimessa.

In considerazione della consistenza dell'immobile, della sua configurazione distributiva e della destinazione d'uso, si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile senza pregiudicarne la funzionalità e il valore economico.

Pertanto l'immobile viene considerato unità immobiliare autonoma e indivisibile, costituente un unico lotto di vendita (LOTTO UNICO) nell'ambito della presente procedura esecutiva.

VALUTAZIONE DEI BENI**SUPERFICI**

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata mediante l'analisi della documentazione catastale e delle planimetrie disponibili, integrate con i rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

La superficie lorda è stata calcolata considerando:

al 100% lo spessore delle murature perimetrali;

al 50% lo spessore delle murature in aderenza con altre unità immobiliari o parti comuni.

La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata secondo i criteri comunemente utilizzati nella pratica estimativa immobiliare, considerando la superficie effettiva lorda dell'involucro edilizio e applicando coefficienti correttivi alle pertinenze in funzione della loro destinazione e caratteristiche.

Sono stati adottati i seguenti coefficienti:

abitazione: 1,00

balconi: 0,25
terrazzo: 0,30
giardino: 0,10
taverna: 0,50
lavanderia: 0,50
autorimessa: 0,50

Sulla base delle superfici rilevate si ottiene la seguente superficie commerciale:

Destinazione	Piano	Superficie reale mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
Abitazione	1	72,00	1,00	72,00
Balconi	1	9,50	0,25	2,38
Terrazzo	1	37,15	0,30	11,15
Giardino	T	56,00	0,10	5,60
Taverna	T	18,35	0,50	9,17
Lavanderia	T	3,00	0,50	1,50
Autorimessa	T	34,00	0,50	17,00

Superficie commerciale totale: circa 118,80 mq

VALORE

La valutazione è stata effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, comprensivo di tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, nonché delle servitù attive e passive esistenti.

La stima è stata eseguita tenendo conto delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali:

ubicazione e contesto urbanistico;
caratteristiche costruttive del fabbricato;
stato di conservazione e manutenzione;
consistenza e distribuzione degli ambienti;
superficie commerciale complessiva;
andamento del mercato immobiliare locale.

Ai fini della determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo comparativo, basato sull'analisi dei valori rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili ubicati nella medesima zona.

Sono stati presi come riferimento i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Borgo Val di Taro, che indicano valori medi per abitazioni civili compresi tra € 800/mq e € 1.100/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile è stato assunto un valore medio unitario pari a € 950/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale: 118,80 mq

Valore unitario: € 950/mq

Valore di mercato:

$118,80 \text{ mq} \times 950 = € 112.860$

Riduzione per vendita giudiziaria (circa 10%):

€ 11.286

VALORE FINALE DI STIMA

Valore di mercato: € 112.860

Riduzione per vendita giudiziaria: € 11.286

Valore finale stimato del lotto:

€ 101.574

(valore arrotondato)

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta viene determinato mediante riduzione del valore di mercato dell'immobile precedentemente stimato, tenuto conto della particolare natura della vendita giudiziaria, che comporta specifiche condizioni quali:

assenza della garanzia per vizi occulti prevista nelle compravendite ordinarie;

maggiore rigidità della procedura di vendita;

tempi di commercializzazione generalmente più contenuti rispetto al libero mercato.

Pertanto si ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato pari al 10%, come frequentemente adottato nelle procedure esecutive immobiliari.

Valore di mercato stimato: € 101.574

Riduzione per vendita giudiziaria (20%):

€ 20.314,80

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva viene pertanto determinato in:

€ 81.259,20

che si arrotonda a € 82.000,00
(euro ottantadue/00)

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	0,00	0,00	82.000,00	82.000,00
				82.000,00 €	82.000,00 €

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: €.**82.000,00**

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: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**82.000,00**

data 03/04/2026

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Vicini

