



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

143/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Filomena Errico

CUSTODE:

Dott. Matteo Tridapalli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessia Felisa

CF:FLSLSS68M43G337G

con studio in PARMA (PR) via Montebello 84

telefono: 0521386310

email: alessiafelisa@gmail.com

PEC: alessia.felisa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PARMA V.le Bottego 1-Via Trento 2, quartiere Parma Centro, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di un imponente condominio dei primi anni '50 composto da 28 residenze, 11 negozi e 6 uffici, ubicato in prossimità della stazione ferroviaria di Parma. Si configura nello specifico come un negozio con retrostante vano di servizio al piano terra, ospitante un servizio igienico, nonché di un locale al piano ammezzato comprensivo di servizio igienico e antibagno. I piani sono collegati da una scala a chiocciola interna. Le finiture risultano coeve al periodo di costruzione, così come pure gli impianti. I serramenti sono realizzati in PVC con vetro singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-AMMEZZATO, ha un'altezza interna di m 2,85 P.T. - m 2,90 P. ammezzato. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 785 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/1, superficie 51, classe 13, consistenza 51 mq, rendita 3.993,04 Euro, indirizzo catastale: V.le Vittorio Bottego n. 1/D Parma., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina a nord con area cortilizia comune, a sud con portico su V.le Bottego, ad est con ragioni Chiesi Alberto e/o aventi causa, ad ovest con ragioni Chiesi Alberto e/o aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.320,00
Data di conclusione della relazione:	12/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 14/02/2025, con scadenza il 28/02/2031, registrato il 06/03/2025 a

Parma ai nn. 3598 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 3.600,00.
Si segnala la non rispondenza dell'attuale canone di affitto al valore di mercato.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/10/2025 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 5035 di repertorio, trascritta il 18/11/2025 ai nn. 24548/18369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo

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: **€. 860,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 710,84**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.822,52**

Millesimi condominiali: **26/1000**

Ulteriori avvertenze:

L'amministrazione del Condominio Bottego é affidata allo studio:

CONDOMINI FERRARI S.R.L.

Via Nazario Sauro 5 - 43121 parma (PR). Telefono: 0521.286016, mail: condominiferrari@libero.it, pec: info@ferrarialessandro.com.

Le spese dell'attuale esercizio 01/06/25 - 31/05/26 risultano pari a 6.822,52 euro, comprensivo dei dovuti relativi alle pregresse gestioni, come di seguito ripartiti:

- Consuntivo 2019/20 e precedenti: 1.498,68 euro,
- Consuntivo 2020/21: 702,01 euro,

- Consuntivo 2021/22: 317,75 euro,
- Consuntivo gestione straordinaria "Rimborso Condominio Helvetia": 523,98 euro,
- Consuntivo 2022/23: 1.262,17 euro,
- Consuntivo 2023/24: 799,78 euro,
- Consuntivo 2024/25: 974,32 euro,
- Preventivo 2025/26: 743,82 euro.

Le spese dell'attuale esercizio sono pertanto come di seguito ripartite:

Rata n. 1 del 15/11/2025	6.264,64 euro,
Rata n. 2 del 15/01/2026	185,96 euro,
Rata n. 3 del 15/03/2026	185,96 euro,
Rata n. 4 del 15/05/2026	185,96 euro.

Sono presenti ulteriori spese straordinarie riferite al rifacimento dei portoni d'ingresso, ripartite in due rate da 355,42 euro ciascuna, la prima con scadenza al 20/02/2026 e la seconda al 20/04/2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/12/2007), con atto stipulato il 28/12/2007 a firma di Dott. Alfredo D'Antonio ai nn. 42014/11410 di repertorio, trascritto il 08/01/2008 a Parma ai nn. 629/447.

Il titolo è riferito solamente a Sez. urb. 1, fg. 3, part. 191, sub. 1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 18/01/1982 fino al 28/12/2007), con atto stipulato il 27/04/1989 a firma di Dott. Enrico Bandini ai nn. 37071 di repertorio, trascritto il 27/01/1982 a Parma ai nn. 999.

Il titolo è riferito solamente a Sez. urb. 1, fg. 3, part. 191, sub. 1.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 18/01/1982 fino al 28/12/2007), con atto stipulato il 18/01/1982 a firma di Dott. Enrico Bandini ai nn. 37071 di repertorio, trascritto il 27/01/1982 a Parma ai nn. 999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 467/1951, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Ricostruzione edificio distrutto da eventi bellici", presentata il 30/05/1951 con il n. 21327 di protocollo, rilasciata il 25/10/1951 con il n. 21327 di protocollo, agibilità del 14/04/1953 con il n. 46 di protocollo

Abitabilità N. 46/1953, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 08/04/1953 con il n. 14831 di protocollo, rilasciata il 14/04/1953 con il n. 46 di protocollo

Comunicazione di inizio lavori per opere interne N. 3142/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Adeguamento locali centrale termica posta al piano seminterrato", presentata il

22/06/1989 con il n. 39396 di protocollo

CILA ORDINARIA N. **1114/2018**, intestata a **** DATO OSCURATO ****, per lavori di "Manutenzione straordinaria balconi", presentata il 17/04/2018 con il n. 82436 di protocollo.
Chiusura procedimento 16/05/2018.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

CTG1A - Tutele e vincoli ambientali

Zona di riserva istituita con l'ordinanza del MM.LL.PP 1937-1966 - RUE: art.6.5.11 PSC: art.6.18

Zone di rispetto dei pozzi idropotabili - Zona di rispetto allargata - RUE: art.6.5.13 PSC: art.6.20

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata - RUE: art.6.5.10 PSC: art.6.16 art.6.17

CTG1B - Rischio idraulico

Aree a pericolosità idraulica individuate dal PGRA - Reticolo Secondario - Alluvioni poco frequenti-M-P2-RUE: art.6.5.6 PSC: art.6.9bis

CTG2A - Monumenti urbani e territoriali da tutelare

Ambito urbano di riqualificazione "Ex mura" di interesse storico testimoniale (Dlgs 42/2004, art. 136, comma 1) -

RUE: art.3.1.6 PSC: art.2.10

CTG2B - Permanenze culturali storiche e paesaggistiche da valorizzare

Dossi (PTCP, art.15) -

RUE: art.6.2.10 PSC: art.5.34

CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) -

RUE: art.6.5.22 PSC: art.6.37

CTP3 - Urbanizzato urbanizzabile rurale

Territorio urbanizzato, area interna al T.U. - PSC: dcc_n69.30.09.19

RUE Destinazioni urbanistiche

Tessuto residenziale consolidato (ZB2) - RUE: art.3.2.34

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di valutazione è stato edificato in forza di Nulla Osta del 25/10/1951. L'Abitabilità viene rilasciata il 14/04/1953. Il primo accatastamento del 28/01/1954 registra la scala a chiocciola, che conduce all'ammezzato, in posizione diversa dal progetto legittimato del 1951. Si ritiene che la modifica non sia subentrata dopo il rilascio dell'Abitabilità del '53 ma piuttosto che non sia stata depositata la Variante finale al progetto del 1951. Questo consente di considerare la planimetria catastale del '54 come lo stato legittimato per quanto concerne l'ubicazione della scala a chiocciola. Interventi successivi sono invece da considerarsi l'ampliamento del servizio igienico al piano terra e la realizzazione ex novo del secondo servizio igienico al piano ammezzato. Questi interventi successivi rendono lo stato di fatto difforme sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista catastale. Con riferimento alla parte impiantistica, si rileva che gli impianti sono per la maggior parte riconducibili all'epoca originaria di costruzione, salvo inserimenti puntuali.

Si segnala inoltre il problema relativo al setto murario che, al piano terra, separa il vano principale dal

retro. Nel Nulla Osta del '51 il setto risulta essere "portante". Segue l'abitabilità rilasciata nell'aprile del '53. La planimetria catastale d'impianto di gennaio 1954 lo individua con un solo tratto grafico, che non consente una comparazione efficace. La seconda e ultima planimetria catastale è di febbraio 1999. In essa il setto murario risulta nuovamente "portante" ma di lunghezza ridotta rispetto al Nulla Osta iniziale. Al momento del sopralluogo relativo alla presente perizia si riscontrava la presenza di un setto murario "non portante".

Allo stato dei fatti non é possibile stabilire la sequenza storica degli avvenimenti relativi a tale setto. Poichè al superiore piano ammezzato su tale setto grava una muratura portante, si ritiene necessaria una verifica statica dell'intera struttura al fine di evitare criticità occulte.

La scrivente segnala che la porzione di portico antistante l'unità immobiliare in oggetto rientra nelle "parti comuni" condominiali, come indicato nel Regolamento condominiale del 30/07/51, al capitolo 2°, art. 4, comma c.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'abitabilità è datata 14/04/1953. La conformità edilizia dell'ubicazione della scala a chiocciola appare garantita dall'accatastamento di primo impianto dell'08/01/1954, depositato in conformità al R.D. n. 652/39 (ossia entro il 31 gennaio dell'anno successivo alla data del rilascio dell'Abitabilità). Si rilevano tuttavia difformità emerse in tempi successivi che hanno portato all'inserimento del servizio igienico al piano ammezzato e all'ampliamento di quello al piano terra. Il setto murario intermedio, posto fra il vano principale e il retro del negozio, é attualmente "non portante", differendo dal Nulla Osta legittimato del '51.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica denominata SCIA in SANATORIA, per la quale è prevista una sanzione pecuniaria per lavori già eseguiti. Inclusa verifica statica dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA in Sanatoria, comprensiva di sanzione pecuniaria e verifica statica.:
€ 7.500,00



1951_P. TERRA_Titolo legittimato



1951_P. AMMEZZATO_Titolo legittimato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il servizio igienico al piano terra all'atto del sopralluogo risultava essere di dimensioni maggiori rispetto alla planimetria catastale d'impianto del 1954 e al titolo abilitativo del 1951. Nella successiva e attuale planimetria in atti del 1999 risulta essere però assente e il corrispondente spazio individuato come "vano di servizio" nell'atto di acquisto del 2007.

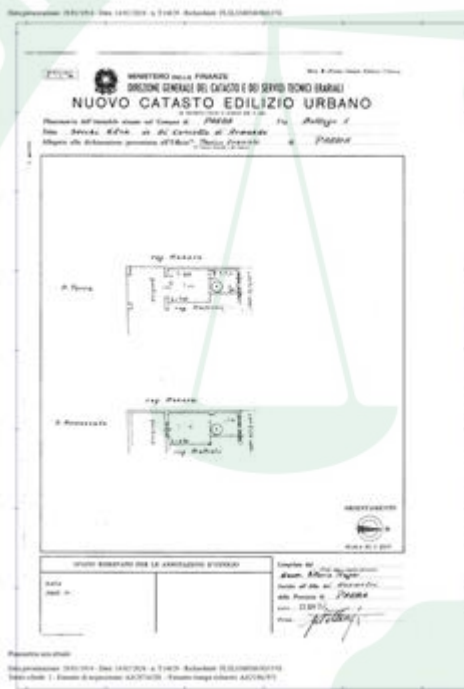
Il servizio igienico al piano ammezzato risulta essere conforme allo stato dei luoghi ma non conforme rispetto alla planimetria d'impianto né rispetto al titolo abilitativo. E' invece presente nella planimetria attuale depositata nel 1999 per "ristrutturazione" senza che sia stato reperito alcun corrispondente titolo edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA ed Elaborato Planimetrico.

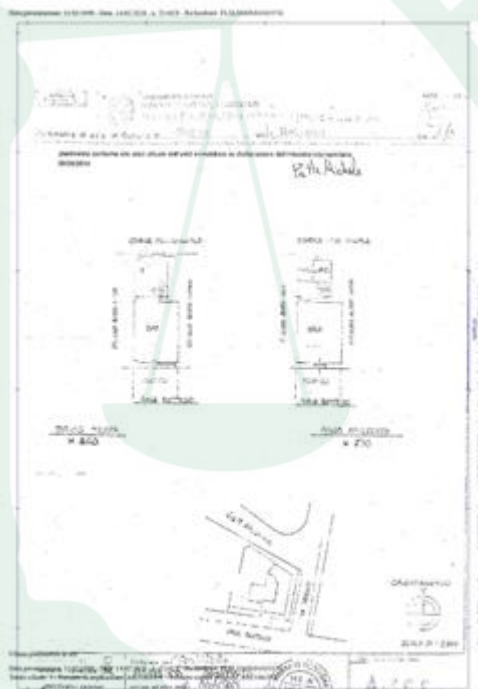
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione in Catasto delle due pratiche DOCFA ed Elaborato Planimetrico.: €.500,00



1954 - Planimetria d'impianto



1999 - Planimetria attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARMA V.LE BOTTEGO 1-VIA TRENTO 2, QUARTIERE PARMA CENTRO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PARMA V.le Bottego 1-Via Trento 2, quartiere Parma Centro, della superficie commerciale di **57,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di un imponente condominio dei primi anni '50 composto da 28 residenze, 11 negozi e 6 uffici, ubicato in prossimità della stazione ferroviaria di Parma. Si configura nello specifico come un negozio con retrostante vano di servizio al piano terra, ospitante un servizio igienico, nonché di un locale al piano ammezzato comprensivo di servizio igienico e antibagno. I

piani sono collegati da una scala a chiocciola interna. Le finiture risultano coeve al periodo di costruzione, così come pure gli impianti. I serramenti sono realizzati in PVC con vetro singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-AMMEZZATO, ha un'altezza interna di m 2,85 P.T. - m 2,90 P. ammezzato. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 785 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/1, superficie 51, classe 13, consistenza 51 mq, rendita 3.993,04 Euro, indirizzo catastale: V.le Vittorio Bottego n. 1/D Parma., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con area cortilizia comune, a sud con portico su V.le Bottego, ad est con ragioni Chiesi Alberto e/o aventi causa, ad ovest con ragioni Chiesi Alberto e/o aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.



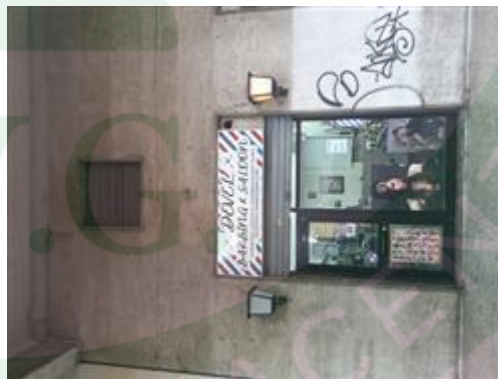
Fronte principale del condominio con il portico su cui si affaccia il negozio.



Retro del condominio su Via Monte Altissimo.



Portico su V.le Bottego del condominio su cui si affaccia il negozio.



Ingresso alla barberia con soprastante finestra del piano ammezzato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante poche decine di metri.
autobus distante frontale

eccellente
eccellente



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

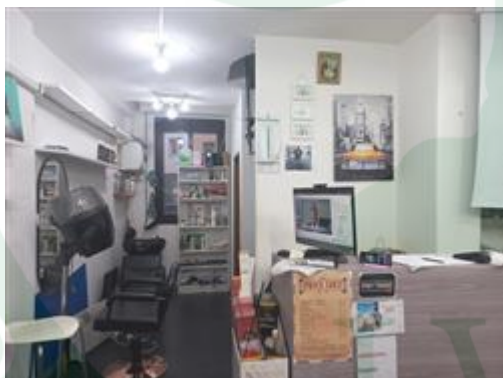
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media
al di sotto della media
al di sotto della media
al di sotto della media
al di sopra della media
buono
al di sopra della media

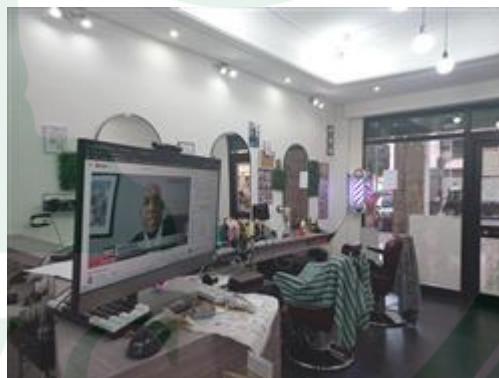


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ospita, al momento del sopralluogo, una barberia. Dal portico del palazzo si accede direttamente al salone con tre postazioni. Il pavimento è in ceramica scura in pezzatura quadrata. Il soffitto presenta una fascia perimetrale ribassata. Parte della dotazione impiantistica risulta fuori traccia in canaline. I serramenti sono realizzati in PVC con vetri singoli. Altezza interna del piano terra m 2,85, mentre il piano ammezzato m 2,90. Sul fondo del vano è ubicato un servizio igienico e una scala a chiocciola in ferro che conduce al piano ammezzato in cui si trova un ampio vano con finestratura di affaccio sul portico d'ingresso. Anche al piano ammezzato è presente un servizio igienico. Al piano terra è presente una pompa di calore a parete.



Vista d'insieme del negozio.



Scorcio dall'interno sulla vetrina d'ingresso.



Servizio igienico al piano terra.



Blocco del servizio igienico al piano terra e scala a chiocciola.



Antibagno del servizio igienico al piano ammezzato.



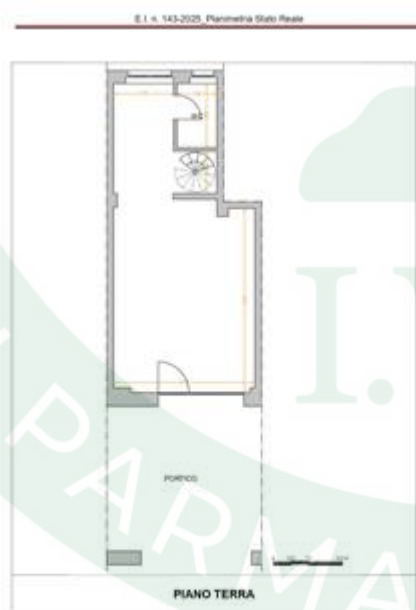
Vano al piano ammezzato.

CONSISTENZA:

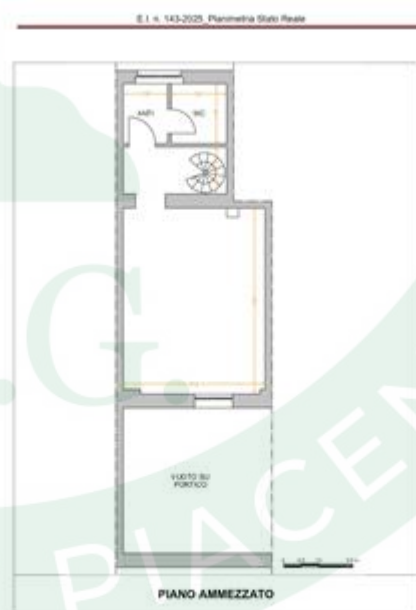
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negoziò	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00



PLANIMETRIA STATO REALE - Piano Terra



PLANIMETRIA STATO REALE - Piano Ammezzato

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 20/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Negozio in vendita di 58 mq con 2 vetrine, zona stazione.

Indirizzo: P.zza Carlo Alberto Dalla Chiesa 78, Parma.

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.293,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bar di 45 mq

Indirizzo: Strada G. Garibaldi 46h, Parma.

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Negozio di 50 mq con una vetrina.

Indirizzo: Strada G. Garibaldi, Parma.

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Negozio locato.

Indirizzo: Via Trento 1, Parma.

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Negozio di 95 mq al piano terra di un edificio di sei piani. Ristrutturato e in ottime

condizioni generali.

Indirizzo: V.le Antonio Fratti 36, Parma.

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 152.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Negozio al piano terra. Locato.

Indirizzo: Via Trento 44, Parma.

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.126,76 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Locale commerciale, libero, di 41 mq in buono stato. Una scala interna conduce al piano seminterrato di 30 mq.

Indirizzo: V.le Antonio Fratti, Parma.

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 924,53 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Negozio di 46 mq, ristrutturato nel 2019.

Indirizzo: Via S. Leonardo 3, Parma

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.413,04 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2026

Fonte di informazione: Centrale/STRADA DELLA REPUBBLICA, VIA GARIBALDI, VIA CAVOUR, VIA FARINI, VIALE FRATTI_Zona B4

Descrizione: Negozi, stato conservativo NORMALE_1200-2400 euro/mq

Indirizzo: V.le Bottego 1, Parma.

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 91.200,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima non è conforme al titolo abilitativo autorizzato così come pure catastalmente. Entrambe le difformità risultano sanabili.

La valutazione tiene conto della zona centrale di ubicazione che, seppur presentando un traffico congestionato per l'adiacente stazione ferroviaria, offre una molteplicità di servizi. L'accesso al centro città è garantito dalla vicina Via Garibaldi. Incidono negativamente sul valore del bene le scarse condizioni di conservazione del bene oltre all'inadeguato livello impiantistico in cui versa l'u.i.

La scrivente procede con la valutazione di congruità del canone al fine di verificare la sussistenza dei requisiti di cui al comma 3 dell'art. 2923 del C.C. La determinazione del "giusto canone" richiede fare riferimento ai valori medi di locazione per immobili simili in zona forniti dalla banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre 2025.

I valori per negozi in condizioni di normalità sono pari a: 11,7 €/mq - 16,8 €/mq.

Considerate le condizioni precarie dell'immobile si tiene conto del valore inferiore.

Il canone annuale di riferimento determinato secondo i valori OMI è pari a: 57 mq x (12 mesi x 11,7 €/mq x mese) = 8.002,80 €/anno.

La medesima valutazione riportata dal principale portale italiano specializzato nel rilevamento delle quotazioni immobiliari, denominato borsinoimmobiliare.it, segnala valori sensibilmente differenti: min 5,74 €/mq - medio 7,84 €/mq - 9,95 €/mq.

Il canone annuale di riferimento determinato secondo i valori medi del borsinoimmobiliare è pari a: 57 mq x (12 mesi x 7,84 €/mq x mese) = 5.362,60 €/anno.

Ipotizzando utilizzare per il confronto il valore minimo segnalato dal borsinoimmobiliare il canone annuale ottenibile risulterebbe pari a: 57 mq x (12 mesi x 5,74 €/mq x mese) = 3.926,20 €/anno.

Il canone di locazione effettivo risulta inferiore al valore del "giusto canone" per entrambi i range minimi considerati come riferimento. Nonostante l'affitto in essere non risulti inferiore di un terzo rispetto al valore minimo proposto dal borsino immobiliare, tenuto in considerazione i valori proposti da OMI e gli attuali valori di mercato, la scrivente ritiene l'attuale canone non congruo.

Si ritiene pertanto dover considerare un degrado specifico per la presenza della locazione prevedendo l'applicazione di un coefficiente di riduzione pari al 20% a motivo inoltre della significativa durata residua, pari a undici anni. Tale circostanza comporta una limitazione della disponibilità del bene e una riduzione della sua appetibilità sul mercato, oltre a una compressione del valore di realizzo in sede d'asta. Per tale motivo, si ritiene segnalare, ai fini della procedura, la valutazione commerciale dell'immobile in oggetto, al netto della sopracitata riduzione, rimettendo alle determinazioni del Giudice dell'esecuzione la valutazione in ordine alla sua rilevanza.

Nello specifico: 85.500,00 - 8.000,00 (sanatorie e verifiche) = 77.500,00 - 20% (abbattimento forfettario = 15.500,00) = 62.000 euro. Il valore dell'immobile, oggetto della presente procedura, non gravato della riduzione applicata per canone di affitto non congruo, risulterebbe pertanto pari a 62.000 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,00	x	1.500,00	=	85.500,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.500,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo di stima comparativo, da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. Le superfici sono state rilevate dai progetti edilizi esistenti e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà. Le fonti di informazioni consultate sono:

Conservatoria dei Mercati Immobiliari, Agenzie Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare.

OMI, quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relative all'anno 2025, secondo semestre, per la Provincia di Parma, comune di Parma, Zona B4: Centrale/STRADA DELLA REPUBBLICA, VIA CAVOUR, VIA FARINI, VIALE FRATTI, per la destinazione commerciale, per la vendita individua il seguente range:

Negozi - NORMALE: 1.250,00 - 2.400,00 €/mq.

Per l'affitto si individua il seguente range:

Negozi - NORMALE: 11,7 €/mq - 16,8 €/mq.

L'Agenzia Borsinoimmobiliare.it individua per la vendita i seguenti valori:

Negozi: min. 1.605,00 €/mq - medio 2.186,00 €/mq - max 2.768,00 €/mq.

L'Agenzia Borsinoimmobiliare.it individua per l'affitto i seguenti valori:

Negozi: min. 5,74 €/mq - medio 7,84 €/mq - max 9,95 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Parma, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, Trovacasa.it, Tecnocasa., osservatori del mercato immobiliare • Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), • Borsino Immobiliare.it provincia di Parma.

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	negozio	57,00	0,00	85.500,00	85.500,00
				85.500,00 €	85.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: €. **17.100,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **60.400,00**

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: €. **12.080,00**

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: €. **48.320,00**

data 12/04/2026

il tecnico incaricato
Alessia Felisa