



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Errico

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

MARCO BONDANI

CF: BNDMRC68E17G337V

con studio in NEVIANO DEGLI ARDUINI (PR) Via Case Bondani 9

telefono: 0521386310

email: marcobondani@gmail.com

PEC: marco.bondani@architworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a SALSOMAGGIORE TERME Viale Maria Luigia 39/c, frazione Tabiano Bagni, della superficie commerciale di **139,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si configura come una villetta a schiera su tre livelli (oltre sottotetto non fruibile) a cui si accede tramite una scala di undici gradini da Viale Maria Luigia. Il piano terra ospita un ampio atrio d'ingresso, un piccolo ripostiglio, una cantina e una doppia autorimessa. Il vano scala collega tutti e tre i piani. L'immobile è dotato di un piccolo spazio verde sul fronte principale d'ingresso e di un'area cortilizia pavimentata sul retro che si sviluppa su un doppio livello superabile con una scala in metallo. E' presente un sottotetto non abitabile, accessibile tramite una botola. La struttura è realizzata in muratura portante e solai in laterocemento con copertura a doppia falda sempre in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P.T. 2,50 m - P.1 e P.2 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 385/386 sub. 5/5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: V.le Maria Luigia, 41, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a nord con accesso carraio comune, ad est con u.i. mappale 386 subb. 6 e 16, a sud con Viale Maria Luigia, ad ovest con u.i. mappale 386 subb. 4 e 14.

Il civico indicato in visura e nel pignoramento non coincide con lo stato di fatto. All'atto del sopralluogo si evinceva il civico 39c.

- foglio 37 particella 386 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 110,47 Euro

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 386 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 110,47 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 altro terreno, composto da T.

Identificazione catastale:

- (catasto)

Area cortilizia pavimentata e area verde.

A.3 altro terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,22 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	28,35 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.462,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.492,85
Data di conclusione della relazione:	22/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2011 a firma di Dott. Mario Dagres ai nn. 2246/967 di repertorio, iscritta il 13/10/2011 a Parma ai nn. 20419/4050, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000 euro.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/09/2025 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 4400 di repertorio, trascritta il 21/10/2025 a Parma ai nn. 22254/16672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

A seguito di atto di fusione del 10/07/2015 con atto del notaio, Dott. Ettore Morone, rep. n. 117.103, racc. n. 20.406 , incorporava con conseguente subentro in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi di quest'ultima, incluse vertenze e azioni legali.

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:	€. 450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.677,15
Millesimi condominiali:	64,525
Ulteriori avvertenze:	

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Maria Luigia 39" ed è composto da dodici villette a schiera ripartite in tre blocchi. E' amministrato da: AGENZIA ACCORDO IMMOBILIARE, V.le Porro 19, 43039 Salsomaggiore T.me (PR), tel. 0524.577925. L'esercizio del condominio ha decorrenza dal 01 gennaio e termina il 31 dicembre. E' presente un supercondominio senza essere formalmente costituito, che compare nelle tabelle di riparto spese. I lavori straordinari, deliberati nell'assemblea straordinaria di luglio 2025, riguardano il consolidamento del muro di contenimento posto nell'accesso al tunnel delle autorimesse e rientravano nelle spese 2025. L'importo relativo alle spese condominiale scadute ed insolute pari a 988,93 euro sono relative agli anni di esercizio 2024 e 2025 ripartite equamente fra i due anni. L'importo insoluto delle spese straordinarie è, ad oggi, di 1.688,22 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2011), con atto stipulato il 14/07/1994 a firma di Dott. Mario Dagues ai nn. 2245/966 di repertorio, registrato il 12/10/2011 a Fidenza ai nn. 2508, trascritto il 13/10/2011 a Parma ai nn. 20418/13065

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di Dott. Mario Dagues ai nn. 2.245/966 di repertorio, registrato il 12/10/2011 a Fidenza ai nn. 2508, trascritto il 13/10/2011 a Parma ai nn. 20418/13065

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 27/03/2004 fino al 29/09/2011), registrato il 29/09/2004 a Fidenza ai nn. 375/511, trascritto il 23/05/2008 a Parma ai nn. 8654.

Il titolo è riferito solamente a Quota in ragione di 1/3 in ragione della madre deceduta in data 27/03/2004.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/02/2011 fino al 29/09/2011), registrato il 12/04/2011 a Fidenza ai nn. 328/9990, trascritto il 09/06/2011 a Parma ai nn. 7916.

Il titolo è riferito solamente a Quota in ragione di 2/3 in ragione del padre deceduto in data 11/02/2011.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **296/90 C.E. Iniziale**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di n. 3 edifici a schiera e n. 3 edifici residenziali oltre opere di urbanizzazione primaria., presentata il 21/12/1989 con il n. 22721 di protocollo, rilasciata il 29/09/1990 con il n. 296 di protocollo

Variante a 296/90 N. **237/91 Variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante lavori non essenziali in corso d'opera a C.E. n. 296/90., presentata il 13/09/1991 con il n. 15409 di protocollo, rilasciata il 08/11/1991 con il n. 237 di protocollo

Variante a 296/90 N. **328/94 Variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante ai due fabbricati a schiera, già autorizzati con C.E. n. , presentata il 10/12/1993 con il n. 328 di protocollo, rilasciata il 02/04/1994 con il n. 328 di protocollo

Variante opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'insediamento residenziale posto in Tabiano. N. **174/96 Urbanizzazioni**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/08/1995 con il n. 174 UTC di protocollo, rilasciata il 22/05/1996 con il n. 174 di protocollo

Abitabilità N. **3716/97 Abitabilità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/07/1997 con il n. 3716 di protocollo, agibilità del 15/07/1997 con il n. 11583/94 di protocollo.

All'interno della pratica sono presenti i certificati di conformità degli impianti riferiti alla configurazione originaria. Non sono state rinvenute né fornite le certificazioni relative alle successive recenti modifiche, pertanto non è possibile attestare la conformità degli impianti allo stato attuale sulla base della documentazione esaminata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PS-POC vigente, in forza di delibera RUE: approvazione C.C. n. 63 del 30/11/2021., Norme tecniche di attuazione ed indici:

Variante RUE 2020 - Norme di attuazione PSC/RUE: Art. 6.1.5: Tessuti residenziali a manutenzione e completamento. Art. 6.6: Tessuti residenziali, specialistici e misti.

Il comune di Salsomaggiore T.me è attualmente in regime di salvaguardia. Il Piano Urbanistico Generale (PUG) è stato adottato con dDel. C.C. n. 39 del 10/12/2024. Dalla data di adozione del PUG é entrato in vigore il regime di salvaguardia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che la visura catastale riporta come civico il n. 41 mentre all'atto del sopralluogo si constata l'indicazione del civico 39/c confermato dalla documentazione reperita dall'amministratore.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento del collegamento con l'autorimessa. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, L.R. 23/2004, L.R. 15/2013, D.L. 69/2024)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione modello MUR R1 all'Ufficio Tecnico Comunale.: €2.500,00

Lo spostamento del serramento di collegamento con l'autorimessa, in base alla normativa attuale, è da considerarsi come "tolleranza" piuttosto che "difformità". Non essendo quindi soggetto a sanatoria ma a Dichiarazione di Tolleranze costruttive (art. 19-bis L.R. 23/2004), comma 1-bis, si ritiene l'immobile conforme. Contestualmente si riconosce in perizia gli oneri per la redazione del Modello MUR R1 necessario per la vendita.



atrio d'ingresso dov'era previsto l'accesso all'autorimessa.



serramento REI esistente di accesso all'autorimessa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

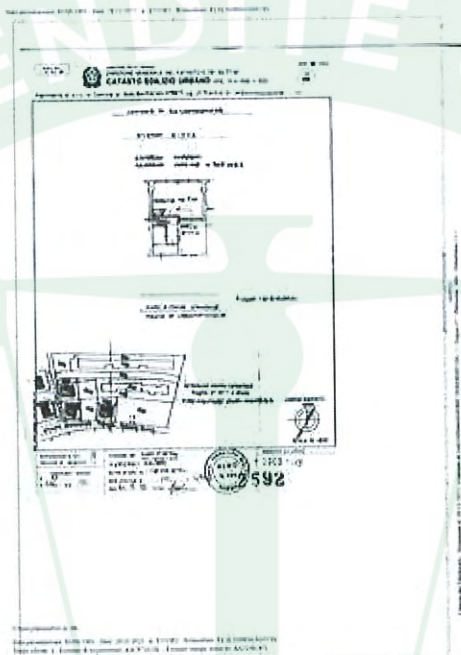
Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento della porta di collegamento con l'autorimessa dall'atrio d'ingresso alla cantina/lavanderia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: €500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIALE MARIA LUIGIA 39/C, FRAZIONE
TABIANO BAGNI

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a SALSOMAGGIORE TERME Viale Maria Luigia 39/c, frazione Tabiano Bagni, della superficie commerciale di **139,22 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si configura come una villetta a schiera su tre livelli (oltre sottotetto non fruibile) a cui si accede tramite una scala di undici gradini da Viale Maria Luigia. Il piano terra ospita un ampio atrio d'ingresso, un piccolo ripostiglio, una cantina e una doppia autorimessa. Il vano scala collega tutti e tre i piani. L'immobile è dotato di un piccolo spazio verde sul fronte principale d'ingresso e di un'area cortilizia pavimentata sul retro che si sviluppa su un doppio livello superabile con una scala in metallo. E' presente un sottotetto non abitabile, accessibile tramite una botola. La struttura è realizzata in muratura portante e solai in laterocemento con copertura a doppia falda sempre in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P.T. 2,50 m - P.1 e P.2 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 385/386 sub. 5/5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7

vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: V.le Maria Luigia, 41, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a nord con accesso carraio comune, ad est con u.i. mappale 386 subb. 6 e 16, a sud con Viale Maria Luigia, ad ovest con u.i. mappale 386 subb. 4 e 14.

Il civico indicato in visura e nel pignoramento non coincide con lo stato di fatto. All'atto del sopralluogo si evinceva il civico 39c.

- foglio 37 particella 386 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 110,47 Euro

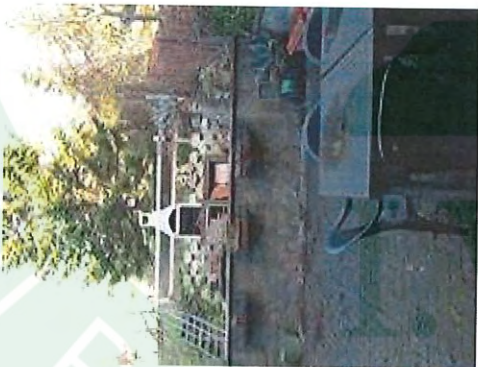
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



Vista ingresso su V.le Maria Luigia.



Scorcio sul retro pavimentato, con accesso dalla cucina.



Area verde sul retro.



Atrio d'ingresso. Sullo sfondo vano scala.



Camera su fronte sud.



Servizio igienico al piano secondo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono Salsomaggiore Terme (PR)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Tabiano e Terme.



Fortezza difensiva e adiacente borgo medievale.



Risalente al X secolo, oggi è una residenza privata.



Terme del Respiro, ristrutturate nel 1998.



Terme Berzieri risalenti al 1923.



Museo del Mare Antico e delle Biodiversità



Parco dello Stirone e del Piacenziano: percorsi naturalistici.

COLLEGAMENTI

autobus distante Servizio urbano.
ferrovia distante Stazione di Salsomaggiore Terme (PR) a 5 km ca
ferrovia distante Stazione di Fidenza a 10 km ca.
ferrovia distante Stazione di Parma a 35 km ca.
autostrada distante Ingresso A1 a Fidenza a 15 km ca.

al di sopra della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆	
	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆	
al di sopra della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆	
	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture interne sono di qualità medio-alta. Il piano terra é composto dall'atrio d'ingresso, dalle cantine e dall'autorimessa. Il piano primo si apre su un'ampia sala dotata di un balcone. Nel piccolo servizio igienico con antibagno è posizionata una caldaia Immergas, modello Victrix KWTT. Dalla sala si accede direttamente ad un'ampia cucina che si affaccia sull'area cortilizia presente sul retro, in parte pavimentata e in parte a verde. La parte pavimentata ospita l'unità esterna di una pompa di calore. Il piano secondo accoglie tre camere da letto pavimentate in parquet e due servizi igienici, oltre ad un secondo balcone. E' presente un sottotetto accessibile da una botola collocata a soffitto del corridoio del piano secondo. I serramenti esterni sono realizzati in PVC, tinta legno, con vetrocamera, così come gli oscuranti esterni modello tapparella. Zanzariere presenti. I serramenti interni sono in tamburato e il portoncino d'ingresso in alluminio. Presenti radiatori in ghisa. I rivestimenti dei servizi igienici raggiungono un'altezza di 2 m. Tutti gli ambienti sono dotati di zoccolini tinta legno.

In copertura é presente un campo fotovoltaico con accumulo energetico posto nell'autorimessa. L'alloggio, oltre alla caldaia a gas ubicata nel servizio igienico del piano primo, presenta un impianto di produzione dell'acqua per il riscaldamento con pompa di calore (unità esterna e scambiatore interno). Di questi impianti (fotovoltaico e pompa di calore) non sono state reperite le certificazioni di conformità e l'APE più recente, risalente al 2025, non contempla tali interventi.



Corridoio di distribuzione a camere e servizi igienici al piano secondo.



Ampia sala al piano primo.



CLASSE ENERGETICA:



[137,34 KWh/m²/anno]

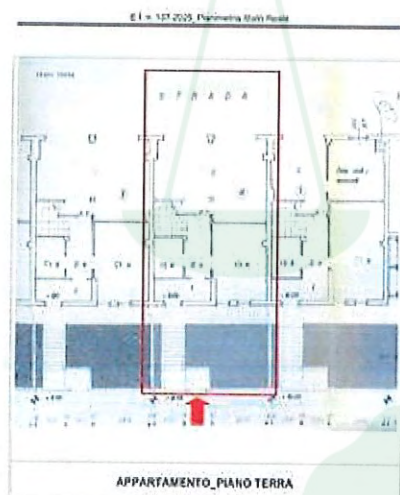
Certificazione APE N. 07795-708817-2025 registrata in data 16/06/2025

CONSISTENZA:

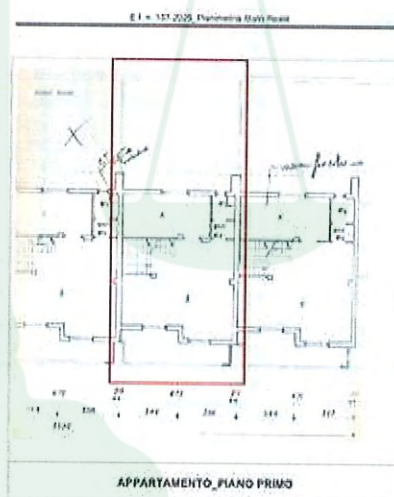
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

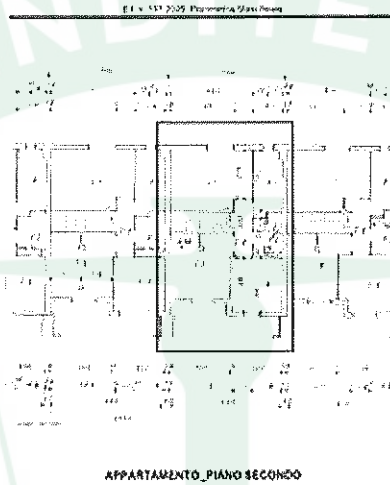
descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T._accessori	38,50	x	20 %	=	7,70
P.1_residenza	60,70	x	100 %	=	60,70
P. 1_balcone/loggia	10,40	x	15 %	=	1,56
P2_residenza	67,70	x	100 %	=	67,70
P2_balcone/loggia	10,40	x	15 %	=	1,56
Totale:	187,70				139,22



Piano terra



Piano primo



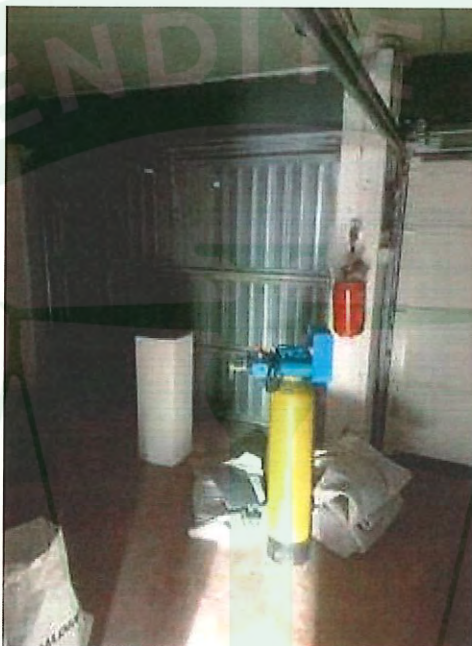
Piano secondo

ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 386 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 110,47 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio collegato alla residenza tramite il vano cantina.	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	35,00				17,50



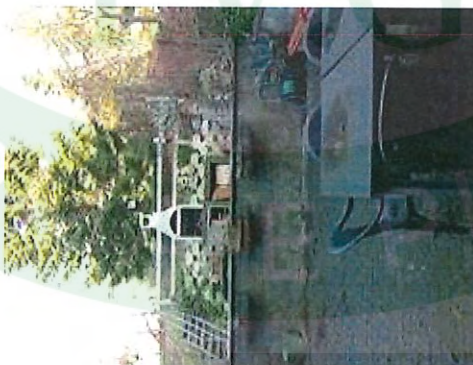
Autorimessa

altro terreno, composto da T.
Identificazione catastale:

- (catasto)

Area cortilizia pavimentata e area verde.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area cortilizia sul retro in parte pavimentata, accessibile dalla cucina.					
Una parte é sopraelevata e raggiungibile con una scala metallica.	59,00	x	15 %	=	8,85
Totale:	59,00				8,85



altro terreno.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Area verde sul fronte d'ingresso.	20,00	x	10 %	=	2,00
Totale:	20,00				2,00

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: 30/03/2026

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Villetta a schiera indipendente su tre livelli

Indirizzo: Via T. Rogate, 6 Bagni di Tabiano (PR)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa a schiera semi indipendente, su tre piani, con area verde

Indirizzo: Viale Maria Luigia, 12 Bagni di Tabiano (PR)

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.194,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/03/2026

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Casa indipendente su due piani con giardino

Indirizzo: Via Ceriati, Cangelasio, Salsomaggiore T.me (PR)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 359/2011

Descrizione: Porzione est di fabbricato bifamiliare di mq. 351,90, disposta sui piani seminterrato, rialzato, primo e secondo, composta da: ricovero attrezzi, locale caldaia, due porticati, due soggiorni, cucina, studio, disimpegno, terrazzo, quattro camere, anticamera, sei bagni, corridoio, due balconi e sottotetto non abitabile. Di pertinenza cantina e autorimessa, di mq. 77,30, poste al piano seminterrato ed area urbana., 1

Indirizzo: Via Trieste, 16 Salsomaggiore Terme, PR

Superfici accessorie:

Prezzo: 208.130,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 370.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 277.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 483.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima risulta, dal punto di vista edilizio, conforme ai sensi delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, come modificato dal Decreto-Legge 69/2024. Catastralmente è invece difforme e necessita di un aggiornamento. La valutazione tiene conto della zona particolarmente tranquilla, priva di traffico, del centro abitato di Tabiano Bagni, piccola frazione del comune di Salsomaggiore Terme, da cui dista circa quindici chilometri.

Incidono positivamente sul valore dell'immobile le più che buone condizioni sia di conservazione che di manutenzione. Incide negativamente l'assenza delle certificazioni di conformità impiantistica sugli interventi più recenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,22	x	1.250,00	=	174.025,00
Valore superficie accessori:	28,35	x	1.250,00	=	35.437,50
					209.462,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 209.462,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 209.462,50

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 Registri 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 Salsomaggiore T.me, comune di Tabiano Terme, Zona E4: Suburbana/TABIANO TERME, per la destinazione residenziale, per la vendita individua il range:

Abitazioni civili - NORMALE: 550,00 - 730,00 €/mq,

Box - NORMALE: 465,00 - 510,00 €/mq,

Ville e villini - NORMALE: 850,00 - 1.000 €/mq.

Il principale portale italiano specializzato nel rilevamento ed elaborazione delle quotazioni immobiliari individua per la vendita i seguenti valori:

Abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona: min. 599,00 - medio 700,00 - max 801,00 €/mq.

Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona: min. 494,00 - medio 578,00 - max 663,00 €/mq.

Ville e villini: min. 726,00 - medio 881,00 - max 1.036,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Salsomaggiore Terme (PR), agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, Trovacasa.it., osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Conservatoria dei Registri 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	villetta a				
	schiera	139,22	28,35	209.462,50	209.462,50
	centrale				
				209.462,50 €	209.462,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.462,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 41.292,50**

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:

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 2.677,15

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: € 162.492,85

data 22/04/2026

il tecnico incaricato
MARCO BONDANI

I.V.G.