



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Di Carluccio Salvatore

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Terzi

CF:TRZGPP62L13G337K

con studio in COLLECCHIO (PR) Via Matteotti n. 3

telefono: 0521802661

fax: 0521802661

email: ing.terzi@studioterzi.it

PEC: giuseppe.terzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FORNOVO DI TARO Via Partigiani d'Italia 5-1/b, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia nel 1968 con muratura portante in laterizio di tipo doppio UNI e copertura a due falde in tegole. Le facciate esterne sono intonacate. I pluviali sono in lattoneria preverniciata. il fabbricato è ubicato in zona tranquilla e con traffico limitato.

Finiture interne dell'appartamento sono:

- i serramenti sono in legno a vetro doppio con tapparelle in pvc;
- la porta di ingresso dell'appartamento è blindata;
- i pavimenti sono in piastrelle simil cotto nei locali principali, mentre nei bagni sono presenti piastrelle in gres;
- il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori.

L'autorimessa è costituita da un solo posto auto con portone in lamiera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - RIALZATO, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 713 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 846,99 Euro, indirizzo catastale: Via Partigiani d'Italia n.1, piano: S1-T
- foglio 12 particella 713 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 62,34 Euro, indirizzo catastale: Via Partigiani d'Italia n.1, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

A.1 cantina.

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 713 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 62,34 Euro, indirizzo catastale: Via Partigiani d'Italia n.1, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,22 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.724,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.000,00
Data di conclusione della relazione: 03/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/02/2025, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 17/03/2025 a PARMA ai nn. 3971 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6000

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**, stipulata il 14/02/2006 a firma di Notaio Vincenzo Franco ai nn. 49032 di repertorio, registrata il 21/02/2006 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma ai nn. 4902/1293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/05/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. di Parma ai nn. 1939 di repertorio, trascritta il 18/07/2025 a parma ai nn. 15563/11732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Uff. Giud. Tribunale di Parma

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: € 2.839,62

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 9.365,26

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che l'importo che verrà detratto dal valore dell'immobile, ai sensi dell'Art.63 disp. att. C.C. corrisponde alla rata della gestione in corso più quella della gestione precedente.

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore è il Geom. Contini Luigi, Via Punica n°13, 43045 Fornovo Taro

Sono stati reperiti presso l'Amministratore Condominiale i bilanci consuntivi relativi ai periodi 01.07.2023/30.06.2024 - 01.07.2024/30.06.2025 dai quali è emerso quanto segue:

Per la gestione 2023/2024 il debito totale a consuntivo è di € 4.291,18

Per la gestione 2024/2025 (in corso) il totale IN PREVENTIVO della gestione a consuntivo è di € 2839,62.

Complessivamente le rate dell'anno in corso più i debiti residui dell'anno precedente ammontano a 7130,80€

L'amministratore precisa che i versamenti ad oggi contabilizzati ammontano a € 4.400,00: il debito residuo ammonta quindi a 2730,80€

E' stato deliberato nel 2023 un intervento straordinario sulla caldaia condominiale e sulla copertura: le rate che dovevano essere versate entro il 15/08/2024 presentano un insoluto di 6634,46 (quota proprietà più quota inquilino)

Si precisa che i dati sopra riportati sono stati forniti dall'Amministratore il quale però ha dichiarato che il bilancio consuntivo non è ancora stato preparato. e quindi i dati dei pagamenti effettuati dalla proprietà e dell'inquilino potrebbero non essere aggiornati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/02/2006 a firma di Notaio Vincenzo Franco ai nn. 49031/15071 di repertorio, registrato il 21/02/2006 a Parma ai nn. 1982 1T

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/02/2006 a firma di Notaio Vincenzo Franco ai nn. 49031/15071 di repertorio, registrato il 21/02/2006 a Parma ai nn. 1982 1T

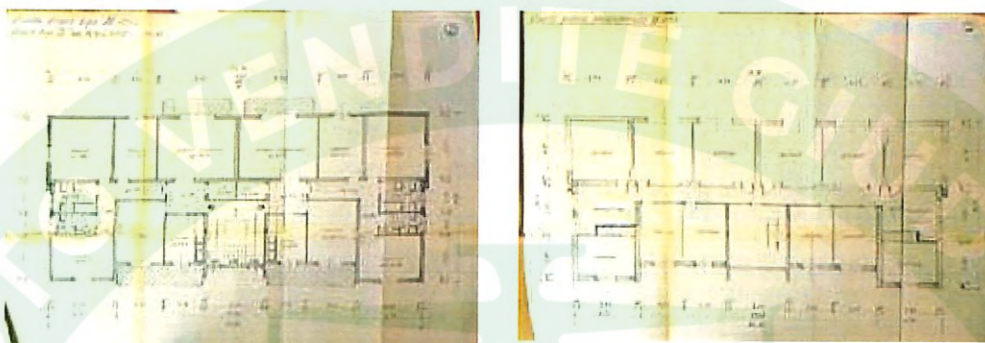
6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto Trasferimento Immobili del Tribunale di Parma (dal 28/12/1995), con atto stipulato il 28/12/1995 a firma di Notaio Rodolfo Cavandoli ai nn. 69094 di repertorio, trascritto il 03/01/1996 a Parma ai nn. 170/121

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:





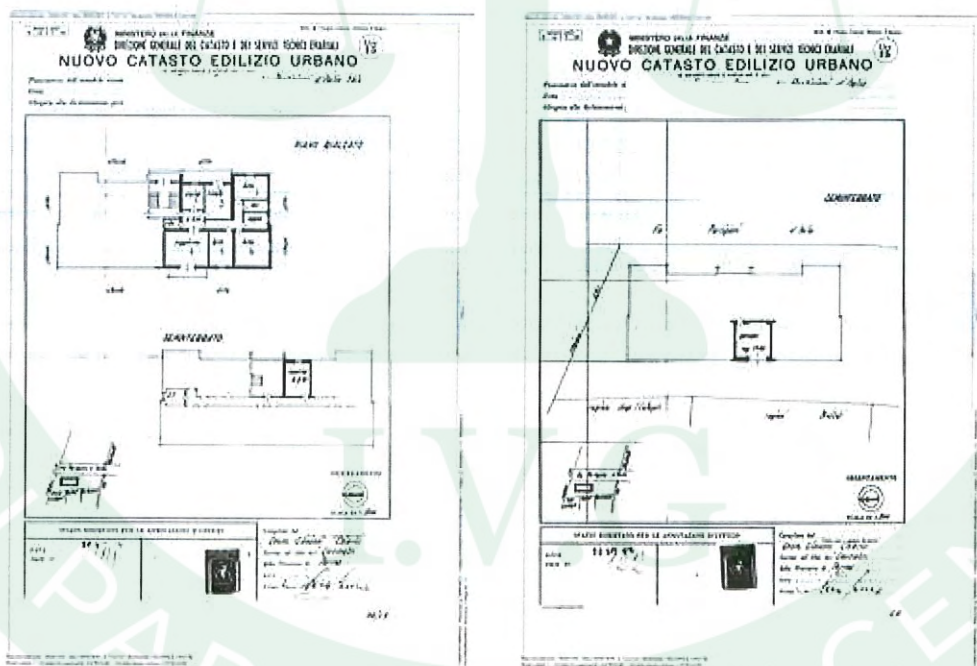


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi spostamenti delle pareti interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per modifiche catastali : € 350,00
- Oneri per modifiche catastali : € 210,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .



COMUNE DI FORNOVO DI TARO
PROVINCIA DI PARMA

UFFICIO SANITARIO

Al Signor Sindaco del Comune di Forno Tarò

Le informo di aver effettuato l'ispezione prevista dall'art. 241 del T.U. delle L.P.P. relative al fabbricato di cui è costruttore n. 10 - via Partigiani d'Italia, denominato Fabbricato D, di questo Comune e di aver constatato quanto segue:

- 1) il fabbricato è stato costruito a conformarsi al progetto approvato*
- 2) i materiali sono contenuti entro i presunti limiti consentiti come d'irradiabilità*

 Con osservanza
L'UFFICIALE SANITARIO
(Dott. Edo. Pizzini)
Dr. Pizzini

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data dell'anno ... al sensi dell'art. 200 del T.U. Legge Sanitaria 1909, n. 1218, app. l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento edilizio e del programma di fabbricazione del comune, che è così stato corrisposto, sono presentati e che non sussistono altre cause di inabitabilità.

Visti gli articoli del T.U. delle Leggi Sanitarie esposte, visto lo stato:

- Dell'off. Postale di ... relativo al pagamento della tassa di concessione governativa/QUERVO TARO data ... di L.
- Del locale Ufficio Imposte ... pagamento dell'1/1000, nel materiale da costruzione n. ... in data ... di L.
- Dell'Ufficio Sanitario relativo al pagamento dei precisi versamenti per l'ispezione sanitaria n. ... in data ... di L.

AUTORIZZA

L'abitabilità a far tempo dal 9 Gennaio 1975, del fabbricato sopra descritto ad ogni effetto di legge.

 E SINDACO

COMUNE DI ...

per copia conforme all'originale per uso impositivo.

 E SINDACO

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O DI UTILIZZAZIONE O DI ABITABILITA' E UTILIZZAZIONE

COMUNE DI FORNOVO TARO
PROVINCIA DI PARMA

di via ... n. 10 ... 10 75

OGGETTO: Autorizzazione di ... abitabilità

Prima da Cooperativa edilizia "E. COLLIARINI"

FORNOVO TARO

IL SINDACO

Vista la dichiarazione in data 2-10-1974 del Prestite Comunale Sig. MARINO Odone Adriano

Vista la verbale d'ispezione in data 2-10-1974 dell'Ufficio Sanitario Sig. Dott. Edo. PIZZINI

da cui risulta che la casa di civile abitazione n. 10 appartiene oltre a n. 10 autorizzazione.

di proprietà del Sig. Cooperativa edilizia "E. COLLIARINI" di Forno Tarò sito in via Partigiani d'Italia n. ... , composta dai seguenti piani seminterrato, piano terra, primo e secondo scoperti n. 25 vani utili, n. 35 vani accessori e n. 15 altri vani, occupando una superficie di mq. 222,00

il cui lavoro di costruzione iniziata il 14-7-1969 sono stati ultimati il 28 Settembre 1974.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA'**

BENI IN FORNOVO DI TARO VIA PARTIGIANI D'ITALIA 5-1/B



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FORNOVO DI TARO Via Partigiani d'Italia 5-1/b, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia nel 1968 con muratura portante in laterizio di tipo doppio UNI e copertura a due falde in tegole. Le facciate esterne sono intonacate. I pluviali sono in lattoneria preverniciata. il fabbricato è ubicato in zona tranquilla e con traffico limitato.

Finiture interne dell'appartamento sono:

- i serramenti sono in legno a vetro doppio con tapparelle in pvc;
- la porta di ingresso dell'appartamento è blindata;
- i pavimenti sono in piastrelle simil cotto nei locali principali, mentre nei bagni sono presenti piastrelle in gres;
- il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori.

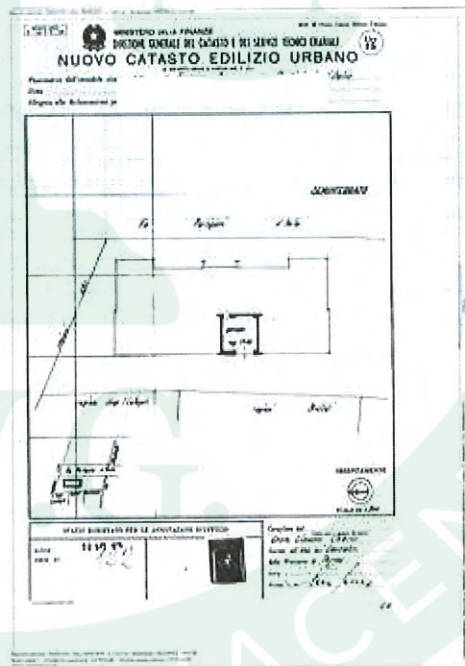
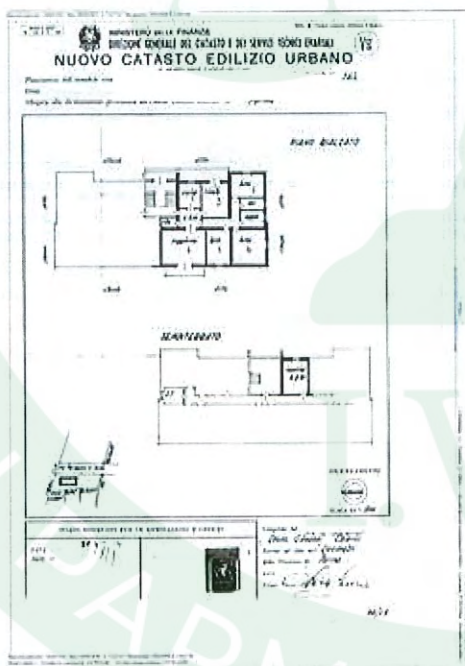
L'autorimessa è costituita da un solo posto auto con portone in lamiera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - RIALZATO, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 713 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 846,99 Euro, indirizzo catastale: Via Partigiani d'Italia n.1, piano: S1-T
- foglio 12 particella 713 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 62,34 Euro, indirizzo catastale: Via Partigiani d'Italia n.1, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.





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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri

nella media ★★★★★★★★



ferrovia distante 500 metri

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, tre camere da letto e due bagni; annesso all'appartamento c'è una cantina al piano primo sottostrada e una autorimessa.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni:

mediocre ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna:

mediocre ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico:

mediocre ★★★★★★★★★★

idrico:

mediocre ★★★★★★★★★★





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
Appartamento	141,00	x	100 %	=	141,00
Totale:	141,00				141,00

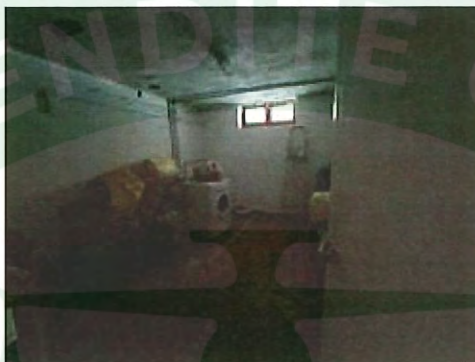


**ACCESSORI:**

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina non collegata ai vani principali	12,00	x	20 %	=	2,40
Totale:	12,00				2,40



**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 713 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 62,34 Euro, indirizzo catastale: Via Partigiani d'Italia n.1, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	17,63	x	50 %	=	8,82
Totale:	17,63				8,82

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Primo semestre 2023 - Valore medio

Descrizione: Parma - Fornovo Taro - Centrale/Capoluogo e Località Riccò

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Secondo semestre 2023 - Valore medio

Descrizione: Parma - Fornovo Taro - Centrale/Capoluogo e Località Riccò

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Primo semestre 2024 - Valore medio

Descrizione: Parma - Fornovo Taro - Centrale/Capoluogo e Località Riccò

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Secondo semestre 2024 - Valore medio

Descrizione: Parma - Fornovo Taro - Centrale/Capoluogo e Località Riccò

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 775,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Primo semestre 2025 - Valore medio

Descrizione: Parma - Fornovo Taro - Centrale/Capoluogo e Località Riccò

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 810,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: bilocale
Indirizzo: via Partigiani d'Italia
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.029,41 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via Repubblica
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 98.000,00 pari a 890,91 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Renzo Pezzani
Superfici principali e secondarie: 82
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 914,63 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare - Comune di Fornovo Taro
Descrizione: Abitazioni di Fascia media
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 775,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Mercato Immobiliare
Descrizione: Appartamento
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Fornovo di Taro, relative alla zona Centrale Capoluogo B1, per il



periodo dal primo semestre 2023 al primo semestre 2025, per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato.

Nel periodo i prezzi unitari di riferimento per le abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione, nella Zona presa in esame, sono in aumento sia nei valori minimi (passati da 600 euro/m² a 660 euro/m²), che nei valori massimi (passati da 900 euro/m² a 960 euro/m²).

Il Borsino Immobiliare attribuisce agli immobili della zona valori che variano da un minimo di 651 euro/m² ad un massimo di 860 euro/m².

Accertato il sopra descritto andamento del mercato, si è ritenuto quindi di dover valutare e confrontare il complesso delle offerte di vendita nella stessa zona. Come si desume dagli estratti delle offerte allegati alla perizia, nelle zone limitrofe a quella in cui si trova l'appartamento in esame, sono stati trovati tre annunci di vendita di appartamenti simili nei siti web delle Agenzie immobiliari.

I valori unitari degli immobili offerti variano da 1.029,00 euro/m² per appartamento appena ristrutturato a 890,00 – 900,00 euro/m² per appartamenti da ristrutturare, quindi valori in linea con quelli degli osservatori del mercato immobiliare.

Mediando i valori trovati presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e le offerte reperite presso le Agenzie Immobiliari, si ritiene che il valore unitario di riferimento dell'appartamento oggetto di stima possa considerarsi 900,00 euro/m² (sulle offerte immobiliari si è considerato un margine di trattativa, in riduzione, del 10%).

Tenuto conto di quanto sopra relazionato, assunti i seguenti coefficienti di comparazione che tengono conto delle reali condizioni dell'immobile oggetto di stima:

- K1 = 0,80 – poiché l'immobile è locato;
- K2 = 0,90 – poiché l'immobile si trova al piano rialzato (senza giardino) di un palazzo senza ascensore;
- K3 = 0,90 – poiché l'immobile è da ristrutturare;
- K4 = 1,00 – poiché l'immobile è mediamente luminoso;
- K5 = 0,95 – poiché l'immobile ha un'esposizione con visuali interne al lotto;
- K6 = 1,00 – poiché il fabbricato ha oltre 40 anni, ed è in uno stato di conservazione normale;
- K7 = 1,02 – poiché l'immobile ha un impianto centralizzato con contabilizzatore.

si ritiene che il valore unitario dell'immobile oggetto di stima si ottenga moltiplicando il valore medio di mercato di 900,00 euro/m², per K compl. = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = 0,627$, quindi:

$$900,00 \times 0,627 = 564,30 \text{ euro/m}^2.$$

Valore Commerciale (piena proprietà):

- Appartamento con cantina e autorimessa:

$$153,00 \text{ m}^2 \times 564,30 \text{ euro/m}^2 = 86.337,90 \text{ euro}.$$



A dedurre "Abbattimento Forfettario" (20%) pari a: $86.337,90 \times 0,2 = 17.267,58$ euro.

Restano: $86.337,90$ euro – $17.267,58$ euro = $69.070,32$ euro, arrotondato a **70.000,00 euro**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Segnalazione dei fattori incidenti sul valore, valore commerciale e criterio di stima:

La stima è stata determinata utilizzando il metodo sintetico comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità, centralità e salubrità della zona, silenziosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza o meno di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'unità immobiliare.

UNITA' ABITATIVA

Stato di manutenzione:

L'appartamento, che è attualmente occupato dai locatori, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

Le maggiori criticità sono rappresentate da:

- impianti datati risalenti all'anno di costruzione;
- finiture scadenti.

Segnalazione dei fattori incidenti sul valore, valore commerciale e criterio di stima:

La stima è stata determinata utilizzando il metodo sintetico comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità, centralità e salubrità della zona, silenziosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza o meno di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'unità immobiliare.

Si evidenziano, in particolare, tra gli aspetti e caratteristiche che influenzano positivamente il valore:

- l'ubicazione dell'unità immobiliare posta in zona tranquilla e con traffico limitato,
- buona possibilità di parcheggio nella zona.

Si devono invece segnalare, tra gli elementi che influenzano negativamente il valore:



- impiantistica risalente all'anno di costruzione dell'immobile;
- autorimessa di dimensioni ridotte;
- pavimenti rovinati;
- serramenti interni ed esterni deteriorati;
- finiture dell'immobile scadenti.

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Parma per il Comune di Fornovo di Taro, relative alla zona Centrale Capoluogo B1, per il periodo dal primo semestre 2023 al primo semestre 2025, per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato.

Annunci Immobiliari: Tolti i valori unitari estremi, il valore medio dei restanti valori unitari risulta pari a **962 euro/mq.**

Valori medi dell'Agenzia del Territorio: **780 euro/mq.**, che si riferisce a qualsiasi abitazione civile.

Borsino Immobiliare: valore medio unitario **755,50 euro/mq.**

Considerata la tipologia dell'immobile in esame, si ritiene che il valore medio unitario possa essere assunto pari a **564,30 euro/mq.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Fornovo di Taro, agenzie: Provincia di Parma, osservatori del mercato immobiliare Parma

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,00	11,22	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.276,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.724,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 9.365,26**

Arrotondamento del valore finale: **€. 358,74**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**



data 03/12/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Terzi

