



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2025

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 27/05/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. EMANUELE PILATO

CF:PLTMNL77M26G337H

con studio in PARMA (PR) VIA CORSO CORSI, 86

telefono: 0521038243

email: info@studiopilato.net

PEC: emanuele.pilato1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare adibita a autorimessa sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE TERME, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A NORD RAGIONI STESSA PROPRIETA' A EST CON RAGIONI AVENTI DIRITTO A OVEST RAGIONI STESSA PROPRIETA' A SUD CON AREA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

A **cantina** a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare adibita a Cantina-Locale di deposito con servizio igienico sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE TERME, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A NORD CON VANO SCALE COMUNE E RAGIONI AVENTI DIRITTO A SUD CON AREA CORTILIZIA COMUNE A EST CON RAGIONI AVENTI DIRITTO E STESSA PROPRIETA' A OVEST CON AREA CORTILIZIA COMUNE

LA CATEGORIA CATASTALE NON E' ALLINEATA ALLA POSIZIONE URBANISTICA LA QUALE RIPORTA L'IMMOBILE COME CANTINA (CAT C/2)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.150,50
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U., l'unità immobiliare abusivamente configurata come civile abitazione (Lotto 2) risultava materialmente occupata senza titolo opponibile alla procedura da un soggetto terzo non eseguito.

Si dà atto che il predetto occupante è stato compiutamente identificato dallo scrivente e dal Custode Giudiziario in sede di accesso; in tale occasione, la persona ha mostrato piena collaborazione, provvedendo ad aprire l'immobile e a consentire le operazioni di rilievo e verifica senza opporre alcuna resistenza.

Il Giudice dell'Esecuzione è già stato formalmente edotto in merito a tale occupazione con precedenti comunicazioni, nell'ambito delle quali si è provveduto anche a quantificare e proporre l'indennità di occupazione mensile a titolo di eventuale canone in caso di regolarizzazione temporanea.

Alla data odierna, non potendo verificare in tempo reale l'avvenuto rilascio spontaneo dei locali, il bene viene prudenzialmente censito come occupato senza titolo. Si evidenzia tuttavia che, trattandosi di occupazione totalmente priva di titolo giuridico avente data certa anteriore al pignoramento, l'immobile è pienamente liberabile. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'ordine di liberazione potrà essere eseguito a cura del Custode Giudiziario, garantendo il trasferimento del lotto libero a favore dell'aggiudicatario.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'immobile insistono gli atti di Ipoteca e Pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva riguardante tutti i lotti in oggetto. Dall'ispezione ipotecaria ventennale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Parma, sul presente lotto risultano le seguenti formalità:

1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Procedente): Trascritto in data 10/12/2025 ai nn. 26469 di Registro Generale e 19816 di Registro Particolare , a favore de. (rappresentato dall'Avv. Stricker Werner) e contro relativo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 165/2025. Il pignoramento è stato notificato in data 13/11/2025.

2. ATTO DI INTERVENTO SUCCESSIVO CON TITOLO ESECUTIVO: Depositato in data 13/03/2026 (Ist. n. 4) nell'interesse del rappresentato e difeso dall'Avv. Cristian Miraglia. L'intervento è fondato su un credito di € 12.074,43 portato dal Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025 emesso dal Tribunale di Parma

3. IPOTECA GIUDIZIALE (Collegata all'intervenuto): Iscritta in data 18/11/2025 ai nn. 24553 di Registro Generale e 4382 di Registro Particolare (Presentazione n. 42) , a favore del medesimo

per complessivi € 15.157,53 a garanzia del citato titolo esecutivo.

Non si riscontrano ulteriori iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli o atti di asservimento gravanti sul bene.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 02/07/2025 a firma di Tribunale di Parma , iscritta il 18/11/2025 a Parma ai nn. 24553 / 4382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n. 831/2025 emesso dal Tribunale di Parma.

Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi € 15.157,53 a garanzia del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025. Formalità collegata al ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. depositato in data 13/03/2026 nell'interesse del medesimo rappresentato dall'Avv. Cristian Miraglia, per un credito attuale pari a € 12.074,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 10/12/2025 a Parma ai nn. 26469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento.

L'atto di pignoramento riguarda i quattro lotto oggetto di perizia. Pignoramento immobiliare notificato in data 13/11/2025 relativo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 165/2025. Creditore procedente assistito dall'Avv. Stricker Werner.

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: € 196,88

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.263,37

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali insolute verranno liquidate ed eventualmente collocate in sede di riparto della somma ricavata dalla vendita, secondo il privilegio loro spettante e nei limiti di legge (art. 63 disp. att. c.c.), senza decurtazione diretta dal valore di stima del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stata verificata e certificata dal Notaio Alberto de Torres di San Secondo Parmense, mediante Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 c.p.c. datato 16/01/2025 già presente agli atti della procedura, ai cui dati e risultanze interamente si rimanda. Lo scrivente ha eseguito i dovuti riscontri autonomi sulle note di trascrizione, confermando la piena titolarità dei beni in capo al debitore esecutato. Essendo il soggetto deceduto lo scrivente ha verificato inoltre tramite estratto di matrimonio che lo stesso era sposato in regime di separazione dei beni sino al 22.10.2014 quando è avvenuta la separazione con atti del Tribunale di Parma.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/10/2024).

- denuncia di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15119 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16486 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1973 - dichiarazione di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15118 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16487 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1974)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1975 fino al 04/10/2024), con atto stipulato il 13/02/1975 a firma di Notaio L. Demaldè ai nn. 48292 di repertorio.

Atto originario di compravendita a favore dei genitori del debitore esecutato, costituente il titolo di provenienza storico oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 219 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due edifici, rilasciata il 10/04/1972

Voltura N. 1486 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/07/1972

Licenza di Variante N. 1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variate di 2 fabbricati, rilasciata il 06/11/1972

Voltura titolo N. 428, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/03/1973

Licenza di Variante N. 3395, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Finale, rilasciata il 20/12/1974.

Il titolo è riferito solamente a al fabbricato ove insistono le unità in oggetto

Abitabilità Parziale N. 1777, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 14/08/1974.

Abitabilità parziale dalla quale è escluso il piano dell'unità in oggetto

Abitabilità finale N. 3395, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 31/12/1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, specialistici e mi art. 6.5- patrimonio alberghiero di seconda fascia art. 6.1.9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Stato Legittimo e Ricostruzione Storico-Urbanistica

L'unità immobiliare in oggetto presenta una grave e sostanziale discrasia tra lo stato di fatto/catastale e la legittimità urbanistico-edilizia, la cui genesi è stata oggetto di approfondita e congiunta verifica con i tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale di Salsomaggiore Terme.

Dall'accesso agli atti e dall'esame dei titoli abilitativi, emerge che l'ultima variante approvata e la successiva Licenza di Abitabilità definitiva hanno legittimato l'intero piano seminterrato esclusivamente con destinazione d'uso ad accessori e cantine. ad eccezione dei vani antibagno e servizio igienico Tuttavia, in epoca immediatamente successiva (circa un mese dopo il rilascio dell'abitabilità), l'immobile è stato oggetto di primo accatastamento come civile abitazione (Cat. A/3) e, con tale configurazione catastale, alienato ai danti causa dell'attuale esecutato. Da tale data non sono mai intervenute ulteriori pratiche edilizie o varianti.

Le approfondite ricerche d'archivio condotte non hanno evidenziato alcun titolo idoneo a mutare la destinazione d'uso da cantina a residenziale. Sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e delle normative edilizie attuali, inoltre tale difformità risulta insanabile per carenza degli indici urbanistici necessari probabilmente mancanti anche all'epoca della costruzione. In virtù del principio della prevalenza dei titoli edilizi sulle risultanze catastali, il bene viene pertanto identificato e valutato secondo la sua natura legittima di locale di deposito/cantina, e non come appartamento in difformità sanabile. Al fine della sua regolarizzazione con ripristino dell'uso corretto occorreranno lievi adeguamenti interni con soppressione di cucina e allestimenti riconducibili all'uso abitativo, nonché la variazione catastale da categoria A/3 a Categoria C/2

Sempre nell'ambito del sopralluogo sono state rilevate lievi incongruenze di tipo geometrico, grafico erispetto ai titoli edilizi e materiale, ovvero una parete divisoria interna presente solo parzialmente e due varchi, nel vano posto a sud, originariamente previsti come portoni d'accesso (tipo garage) risultano tamponati fin dall'origine. Tali modifiche, unitamente a quanto predetto tuttavia rientrano nell'alveo delle tolleranze esecutive/costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e norme Regionali

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso e allestimento ad abitazione (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria e opere di adeguamento
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

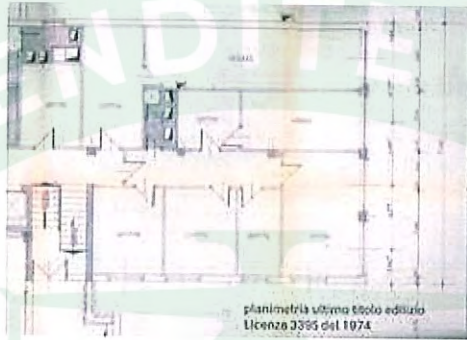
Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato dei luoghi, rimozione cucina e allestimenti riconducibili ai vani abitativi: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a al corpo A.

Al fine di convalidare la destinazione legittima occorrono alcune opere di adeguamento



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a al corpo B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la difformità catastale riguarda essenzialmente la destinazione d'uso e la categoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale Docfa: € 470,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a al corpo A.

Occorre allineare la destinazione e categoria catastale allo stato legittimato dai titoli edilizi

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a corpo B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA ALLE TERME 5, FRAZIONE BAGNI DI TABIANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare adibita a autorimessa sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE TERME, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A NORD RAGIONI STESSA PROPRIETA' A EST CON RAGIONI AVENTI DIRITTO A OVEST RAGIONI STESSA PROPRIETA' A SUD CON AREA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

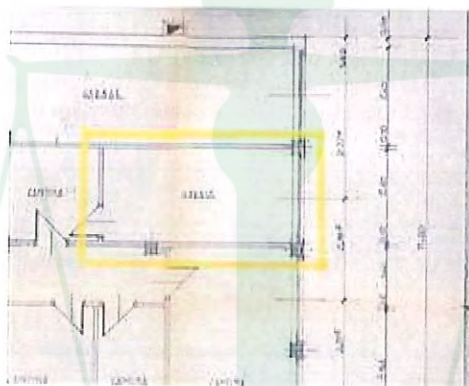
Trattasi di vano ad uso autorimessa con portone metallico, pavimenti in battuto di cemento e porta di collegamento con l'unità dello stesso Lotto di cui al sub 4

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
Superficie commerciale	14,50	x	100 %	=	14,50
Totale:	14,50				14,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo stimativo dell'unità immobiliare adibita ad autorimessa (Corpo B) viene determinato applicando la metodologia della valutazione a corpo, ritenuta la più aderente alle reali dinamiche commerciali della frazione di Tabiano Bagni per questa specifica tipologia di pertinenze.

Il calcolo economico per la determinazione del Valore di Vendita Giudiziarie si articola come segue:

Valore di Mercato a Corpo (Stato di fatto e di diritto): € 3.500,00. L'importo è definito in via prudenziale considerando lo stato manutentivo del box, la buona facilità di accesso e di manovra, e trova riscontro nel quadrante inferiore dei valori minimi della banca dati OMI di zona (Fascia B1, tipologia Box: €/mq 250,00 - 350,00).

Valore di Mercato Netto: € 3.500,00, Abbattimento per la Vendita Giudiziale (15%): - € 525,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.500,00**

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA ALLE TERME 5, FRAZIONE BAGNI DI

TABIANO CANTINA DI CUI AL PUNTO A

cantina a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare adibita a Cantina-Locale di deposito con servizio igienico sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE TERME, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A NORD CON VANO SCALE COMUNE E RAGIONI AVENTI DIRITTO A SUD CON AREA CORTILIZIA COMUNE A EST CON RAGIONI AVENTI DIRITTO E STESSA PROPRIETA' A OVEST CON AREA CORTILIZIA COMUNE

LA CATEGORIA CATASTALE NON E' ALLINEATA ALLA POSIZIONE URBANISTICA LA QUALE RIPORTA L'IMMOBILE COME CANTINA (CAT C/2)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

al di sotto della media

mediocre

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta ubicata al piano terreno/rialzato di fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale/ricettiva. L'immobile, pur essendo di fatto utilizzato e accessorio come appartamento, risulta urbanisticamente censito e autorizzato come locali accessori ad uso cantina, ad eccezione del vano bagno e relativo antibagno, aventi destinazione conforme.

L'unità è composta da più vani collegati internamente e precisamente: ampio locale adibito a soggiorno/pranzo, locale utilizzato come cucina, camera, disimpegno/corridoio, bagno con antibagno e ulteriori spazi accessori. I locali presentano altezze e distribuzione interna assimilabili a quelle di un appartamento, sebbene la destinazione urbanistica assentita resti quella accessoria.

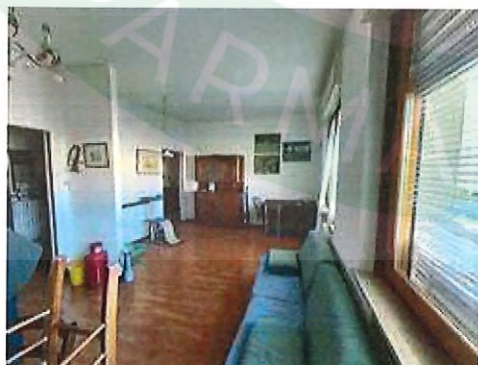
Le finiture interne risultano datate ma complessivamente funzionali. I pavimenti dei principali locali sono in laminato/parquet flottante effetto legno, mentre nel bagno e nella cucina sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di tipo economico. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate; i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni risultano in legno con vetrocamera e tapparelle avvolgibili esterne.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori collegati a caldaia murale autonoma alimentata a gas metano, installata nel locale cucina. La produzione di acqua calda sanitaria per il bagno avviene mediante boiler elettrico dedicato. Sono presenti impianti elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia, risalenti presumibilmente all'epoca di ristrutturazione dell'unità, senza che sia stata reperita documentazione attestante la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Al momento del sopralluogo le utenze e gli impianti risultavano disattivati/scollegati, ad eccezione della fornitura idrica, che parrebbe essere stata collegata direttamente all'impianto condominiale. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici presenti.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile può definirsi mediocre/discreto, con finiture vetuste e segni diffusi di usura. Durante il sopralluogo sono state rilevate diverse fessurazioni e crepe sugli intonaci interni, in particolare lungo alcune pareti divisorie e in prossimità dei vani porta e delle aperture finestrate. Le lesioni appaiono prevalentemente superficiali e interessano tramezzature e tamponamenti non portanti; le stesse risultano verosimilmente riconducibili a fenomeni di assestamento del fabbricato e agli eventi sismici che hanno interessato il territorio negli anni passati. Non sono stati rilevati, nel corso dell'ispezione visiva, evidenti quadri fessurativi riconducibili a dissesti strutturali delle murature portanti, fermo restando che eventuali valutazioni strutturali approfondite potranno essere effettuate solo mediante specifica indagine tecnica specialistica.

Nel complesso l'immobile presenta caratteristiche tipologiche e finiture ordinarie, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino estetico-funzionale nonché di interventi di adeguamento edilizio.



cantina adibita a locali giorno



corridoio



cantina adibita a cucina



cantina priva di finestre



antibagno e wc



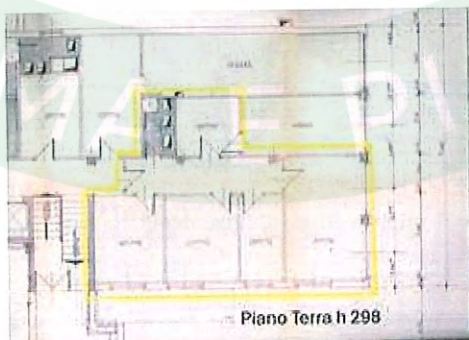
cantina adibita a camera

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
Superficie commerciale	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	82,00				82,00



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto (Lotto 2, superficie commerciale pari a 82 mq) viene determinato applicando un parametro economico unitario pari a €/mq 250,00. Tale valore si colloca esattamente all'interno della forbice della banca dati OMI per i locali di deposito nella fascia B1 (compresa tra €/mq 200,00 e €/mq 300,00).

Sotto il profilo metodologico, si evidenzia che per questa specifica tipologia immobiliare (pertinenze, depositi e autorimesse) le quotazioni della banca dati OMI risultano decisamente più aderenti alla realtà del mercato locale rispetto al comparto direzionale/commerciale. Trattandosi di beni caratterizzati da un valore d'acquisto contenuto e da costi di gestione fiscali ridotti, essi risentono in misura marginale dei fenomeni di stagnazione, mantenendo un volume di compravendite costante nel tessuto urbano.

A conferma di tale fluidità, l'indagine svolta sui principali portali e presso le agenzie locali ha rilevato una scarsa presenza di annunci attivi specifici per la sotto-zona, con richieste per immobili assimilabili e pertinenze storicamente attestata in una forbice reale compresa tra €/mq 200,00 e €/mq 400,00 per i contesti ordinari. Questa esiguità di inserzioni pubblicitarie non indica assenza di mercato, bensì l'esatto contrario: l'estrema facilità di circolazione di questi cespiti, che spesso vengono scambiati rapidamente tramite canali diretti e di prossimità, senza la necessità di lunghe esposizioni pubblicitarie. La regolarità delle transazioni reali fa sì che i dati dell'Agenzia delle Entrate riflettano in modo più aderente il valore di assorbimento della zona.

Inoltre, pur ribadendo la tassativa identificazione del bene come locale di deposito in forza della prevalenza dei titoli edilizi (cantina) sulle risultanze catastali (A/3), si evidenzia che l'immobile presenta buone caratteristiche intrinseche. I locali non manifestano i fenomeni di umidità o insalubrità tipici dei vani interrati, presentandosi più rifiniti, finestrati e con un schema distributivo pari a quello di un'unità residenziale ordinaria. Inoltre l'unità dispone di servizi igienici autorizzati.

Per tali ragioni, ritenendo il bene caratterizzato da una facilità di collocamento sul mercato decisamente superiore rispetto ai depositi standard, si ritiene corretto applicare una riduzione per la vendita giudiziarina contenuta, pari al 15% , da calcolarsi sul valore di mercato già depurato dei necessari oneri di declassamento catastale e ripristino edilizio descritti nei capitoli precedenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,00 x 250,00 = 20.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del Lotto 2 (82 mq commerciali complessivi) adotta il metodo comparativo monoparametrico basato sul prezzo unitario a metro quadrato. Il parametro finale è stabilito in €/mq 250,00, posizionandosi nel segmento medio della forbice OMI di zona per i locali di deposito (Fascia B1: €/mq 200,00 - 300,00).

A differenza del comparto commerciale, questo valore rispecchia la reale e maggiore fluidità del mercato locale delle pertinenze. L'indagine svolta ha rilevato una forbice degli annunci attivi tra €/mq 200,00 e €/mq 400,00 e una scarsa persistenza delle inserzioni sui portali: i bassi costi d'acquisto e di gestione fiscale di questi cespiti ne favoriscono infatti una rapida circolazione tramite canali diretti di prossimità (passaparola), rendendo la statistica ufficiale OMI altamente aderente alla realtà.

Il parametro valorizza inoltre lo stato interno dei locali che, pur legittimati come cantina presentano criticità inferiori dei locali di deposito o cantine standard. Dal valore di mercato lordo vengono detratti, nella sezione specifica, esclusivamente i costi tecnici per il Docfa di declassamento catastale (da A/3 a C/2) e le opere edilizie per la rimozione delle opere/impianti incongrui.

Il prezzo base d'asta è calcolato applicando al valore di mercato netto una riduzione contenuta del 15%. Tale abbattimento, inferiore rispetto al Lotto 1, è giustificato dall'elevata appetibilità delle pertinenze sane e dalla conseguente contrazione dei presumibili tempi di assorbimento sul mercato giudiziario.

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, agenzie: Agenzie Locali -, Tecnocasa, RE/MAX Arcadia 2, Tempocasa, Immobiliallasta.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I Comune di Salsomaggiore Terme, Fascia B1, tipologie "Magazzini e depositi" (Cat. C/2), ed inoltre: Portali Immobiliari (idealista, Immobiliare.it, Casa.it)

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
B	box singolo	14,50	0,00	3.500,00	3.500,00
A	cantina	82,00	0,00	20.500,00	20.500,00
				24.000,00 €	24.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.470,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.530,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: € 3.379,50

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: € 19.150,50