TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA FILOMEA ERRICO

CUSTODE:

IVG PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Elisabetta Carnerini

CF:CRNLBT63A70G337C
con studio in PARMA (PR) VIA ARTE DEI CARTAI 8
telefono: 00390521643112
fax: 0521643100
email: studiocarnerini@gmail.com
PEC: elisabetta.carnerini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a POLESINE ZIBELLO Via Mogadiscio 30 , frazione Vidalenzo, della superficie commerciale di **97,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di perizia unità immobiliari inserite in edificio condominiale residenziale in palazzina che sorge nella frazione di Vidalenzo distante circa 5 km da Polesine Parmese, costituito da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, oltre due autorimesse singole poste a piano terreno in fabbricatello staccato; l'appartamento è composto da ingresso, due camere, disimpegno, cucina-soggiorno e bagno, con annessi due locali ad uso autorimessa in fabbricatello staccato al piano terreno. Nell'appartamento l'impianto elettrico, termoidraulico e televisivo sono eseguiti sottotraccia, con impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a colonna, caldaia a gas metano per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento posta in cucina, è inoltre presente stufa a pellet. Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento, tranne parete nel vano cottura e nel servizio igienico dove è presente rivestimento in ceramica. Pavimentazione in ceramica in ogni ambiente, serramenti interni in legno vetrocamera, serramenti esterni scuri ad anta in legno, soffitti in legno.L'appartamento in contesto di tipo economico, si presenta con finiture idonee alla destinazione d'uso, in stato di conservazione normale in considerazione all'uso e alla vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica, ha un'altezza interna di variabile mt. 2.75-3.15.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Mogadiscio n. 26 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2016 in atti dal 07/07/2016 L.R. n. 20 del 23/11/2015 proveniente dal comune di Polesine Parmense G783; trasferito al comune di Polesine Zibello M367. (n. 8/2016)
  Coerenze: dell'appartamento al primo piano: a nord: ragioni condominiali; ad est: vano scala comune ed immobile di cui al sub. 13; a sud: ragioni condominiali; ad ovest: ragioni condominiali.
  Il bene si trova in Comune di Polesine Zibello, frazione Vidalenzo via Mogadiscio n.30, catastalmente n. 26,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

A.1 **box singolo**, composto da unico vano.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Mogadiscio n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione

territoriale E del 01/01/2016 in atti dal 07/07/2016 L.R. n.. 20 del 23/11/2015 proveniente dal comune di Polesine Parmense G783; trasferito al comune di Polesine Zibello M367. (n. 8/2016
Coerenze: dell'autorimessa sub. 7: a nord: autorimessa di cui al sub. 6; ad est: ragioni a sud: immobile di cui al sub. 8; ad ovest: ragioni condominiali

A.2 **box singolo**, composto da unico vano.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: V.ia Mogadiscio n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2016 in atti dal 07/07/2016 L.R. n. . 20 del 23/11/2015 proveniente dal comune di Polesine Parmense G783; trasferito al comune di Polesine Zibello M367. (n. 8/2016)
  Coerenze: Autorimessa sub. 11: a nord: autorimessa di cui al sub. 10; ad est: ragioni a sud: ragioni condominiali; ad ovest: ragioni condominiali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**97,32 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**13,72 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.974,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.974,40**
Data di conclusione della relazione:	**04/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, come da ispezione telematica del 26/02/2026, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, e precisamente trascrizione a favore del del 28/01/2011 - Registro Particolare 1280 Registro Generale 1884 Pubblico ufficiale Tribunale Di Parma Repertorio 8 del 25/01/2011 atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili.

Comproprietari non esecutati: non presenti

Quota titolarità parte esecutata : 1/1 di piena proprietà

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:

Da quanto potuto verificare i beni non risultano gravati da censo, livello e uso civico.

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 01/04/2011 a firma di dr. L. Riboni ai nn. 29710/9039 di repertorio, iscritta il 06/04/2011 a Parma ai nn. 7058/1318, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: euro 131.250.
Importo capitale: euro 75.000.
Durata ipoteca: mesi 300

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Atto di pignoramento, in data 08/10/2025 a firma di Tribunale di Parma ai nn. rep.4932 di repertorio, trascritta il 06/11/2025 a Parma ai nn. 23641/17707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trascrizione contro - pignoramento immobiliare

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

Ulteriori avvertenze:

Quote di comproprietà condominiali pari a 200/1000 per l'appartamento, 125/1000 per l'autorimessa al sub. 7 ed a 125/1000 per l'autorimessa al sub. 11. Per quanto riguarda la ripartizione dei millesimi relativamente all'accesso carraio lato ovest e ai consumi energetici delle parti comuni le Parti fanno espresso riferimento alle tabelle "A", "B" e "C" riportate nel Regolamento di Condominio che trovasi allegato sotto la lettera "C" atto a ministero dr.L.Riboni in data 23 dicembre 2002 Rep. N. 12657/1664 cui si rimanda. Non è stato possibile avere notizie dell'esistenza di amministratore di condominio, e quindi delle Sue generalità, in conseguenza non sono noti l'importo delle spese ordinarie annue di gestione condominiali, di delibere riferite ad eventuali spese straordinarie, della eventuale presenza di spese condominiali scadute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 25/01/2011), trascritto il 28/01/2011 a Parma ai nn. 1884/1280

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2003 fino al 25/01/2011), con atto stipulato il 09/10/2003 a firma di dott.L.Riboni ai nn. 15668/2430 di repertorio, trascritto il 05/11/2003 a Parma ai nn. 25618/17645

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le seguenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente ai beni identificati con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante quanto messo a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Non si sono rintracciate obbligazioni di cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 58/01** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale, presentata il 14/09/2001 con il n. prot.5217 di protocollo, rilasciata il 24/12/2001 con il n. 58/01 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**
La variante risulta presentata in data 02/07/2002, prot. 3892 e rilasciata in data 25/10/2002

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 50/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione irbanistica e/o edilizia, presentata il 24/10/2002 con il n. prot. 6031 di protocollo, rilasciata il 16/12/2002 con il n. 50/2002 di protocollo

Permesso a costruire a sanatoria ai sensi art. 17 LR 23/2004 ed integrazione pratica edilizia 50/02 **N. 05/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria due autorimesse , presentata il 07/02/2009 con il n. prot. 726 di protocollo, rilasciata il 24/01/2011 con il n. 05/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato, in forza di delibera n. 82 del 28/12/2017,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della regolarizzazione, agli importi indicati, dovranno essere aggiunti diritti di segreteria e presentazione comunali e catastali, bolli se dovuti, iva e contributi di legge, spese tecniche, specificando che gli importi esposti sono presuntivi e secondo una media di mercato validi alla data di redazione della presente.

Dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, potrebbero essere

richieste modalità diverse da quelle sopra indicate e/o ulteriori somme, o importi riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria che sarà presentata dal soggetto aggiudicatario dell'immobile. Tali modalità e importi saranno determinati dai competenti uffici sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica, a cura dell'aggiudicatario, in relazione dell'abuso commesso e quantificabili solo orientativamente alla data odierna.

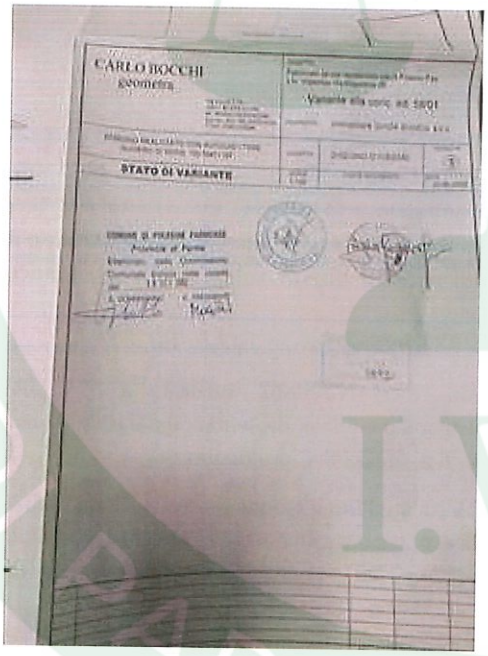
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

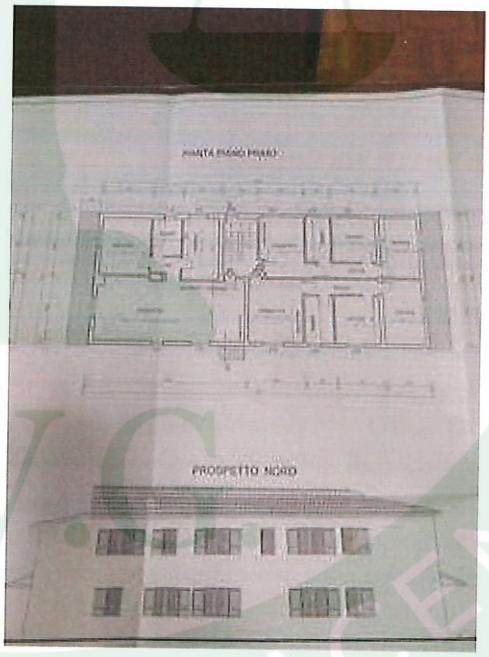
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parete in cartongesso a creazione ingresso, realizzazione di abbassamento soffitto camere con creazione di locale sottotetto (normativa di riferimento: art. 16 bis, comma 1, primo periodo L.R. n. 23 del 2004)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: titolo a sanatoria ai sensi art. 16 bis, comma 1, L.R. n. 23 del 2004
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici di presentazione idonea pratica, e sua efficacia





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parete in cartongesso a creazione ingresso, realizzazione abbassamento soffitto camere con creazione di locale sottotetto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici di rilievo, restituzione grafica, presentazione ed approvazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN POLESINE ZIBELLO VIA MOGADISCIO 30 , FRAZIONE VIDALENZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POLESINE ZIBELLO Via Mogadiscio 30 , frazione Vidalenzo, della superficie commerciale di **97,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di perizia unità immobiliari inserite in edificio condominiale residenziale in palazzina che sorge nella frazione di Vidalenzo distante circa 5 km da Polesine Parmese, costituito da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, oltre due autorimesse singole poste a piano terreno in fabbricatello staccato; l'appartamento è composto da ingresso, due camere, disimpegno, cucina-soggiorno e bagno, con annessi due locali ad uso autorimessa in fabbricatello staccato al piano terreno. Nell'appartamento l'impianto elettrico, termoidraulico e televisivo sono eseguiti sottotraccia, con impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a colonna, caldaia a gas metano per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento posta in cucina, è inoltre presente stufa a pellet. Pareti: intonacate e tinteggiate per tutti i locali dell'appartamento, tranne parete nel vano cottura e nel servizio igienico dove è presente rivestimento in ceramica. Pavimentazione in ceramica in ogni ambiente, serramenti interni in legno vetrocamera, serramenti esterni scuri ad anta in legno, soffitti in legno.L'appartamento in contesto di tipo economico, si presenta con finiture idonee alla destinazione d'uso, in stato di conservazione normale in considerazione all'uso e alla vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica, ha un'altezza interna di variabile mt. 2.75-3.15.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Mogadiscio n. 26 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2016 in atti dal 07/07/2016 L.R. n. 20 del 23/11/2015 proveniente dal comune di Polesine Parmense G783; trasferito al comune di Polesine Zibello M367. (n. 8/2016)
  Coerenze: dell'appartamento al primo piano: a nord: ragioni condominiali; ad est: vano scala comune ed immobile di cui al sub. 13; a sud: ragioni condominiali; ad ovest: ragioni condominiali.
  Il bene si trova in Comune di Polesine Zibello, frazione Vidalenzo via Mogadiscio n.30, catastalmente n. 26,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.













DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe energetica non nota - non risulta depositato alcun attestato presso il portale sistema accreditamento regione emilia romagna riferito al bene in oggetto

Delle Componenti Edilizie:

scale: interna con rivestimento in cotto	nella media
cancello: pedonale realizzato in ferro con apertura manuale	scarso
infissi esterni: scuri ad anta realizzati in legno	scarso
infissi interni: porte realizzati in legno tamburato	mediocre
pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione in assente	nella media
manto di copertura: realizzato in coppi vecchi. in condizioni apparentemente buone, coibentazione	mediocre

non presente o scarsa

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

plafoni: realizzati in legno — nella media

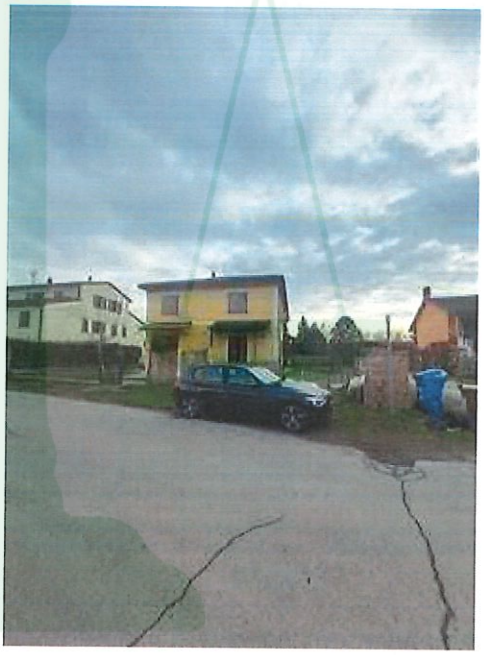
rivestimento interno: posto in vani realizzato in intonaco — al di sotto della media

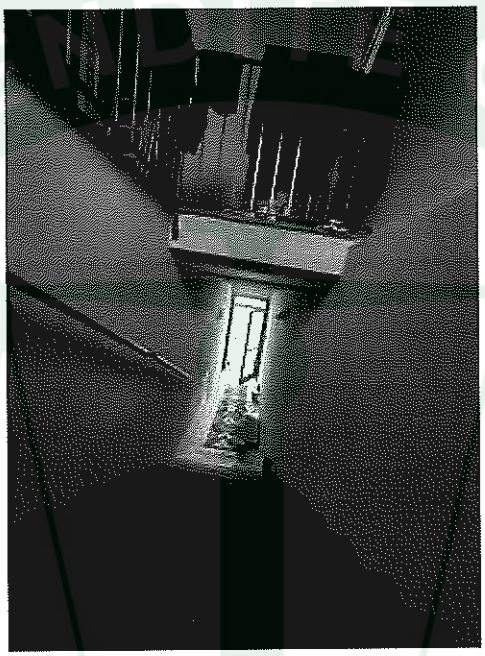
rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle ceramica — al di sotto della media

Degli Impianti:

ascensore:. assente





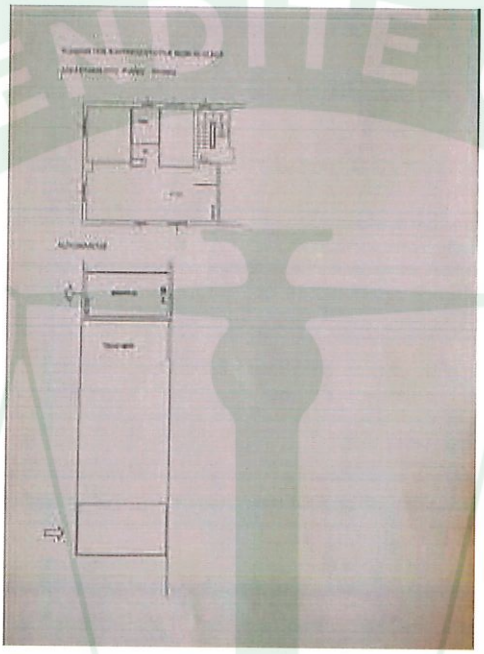


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - locali e muri interni non pèortanti	88,43	x	100 %	=	88,43
Muri perimetrali esterni e portanti, muri divisori fra parti comuni	8,41	x	100 %	=	8,41
Muri confinanti con altra proprietà e/o u.i.	0,95	x	50 %	=	0,48
Totale:	**97,79**				**97,32**



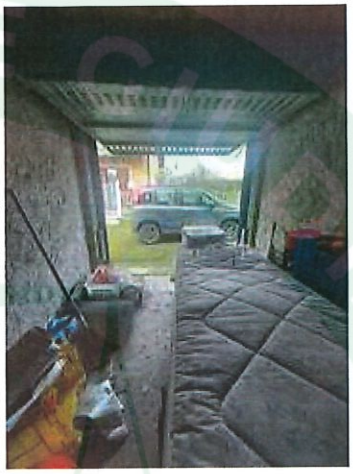
ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Mogadiscio n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale E del 01/01/2016 in atti dal 07/07/2016 L.R. n.. 20 del 23/11/2015 proveniente dal comune di Polesine Parmense G783; trasferito al comune di Polesine Zibello M367. (n. 8/2016
  Coerenze: dell'autorimessa sub. 7: a nord: autorimessa di cui al sub. 6; ad est: ragioni
  a sud: immobile di cui al sub. 8; ad ovest: ragioni condominiali

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa sub. 7	13,62	x	50 %	=	6,81
Totale:	**13,62**				**6,81**





box singolo, composto da unico vano.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: V.ia Mogadiscio n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione territoriale del 01/01/2016 in atti dal 07/07/2016 L.R. n. . 20 del 23/11/2015 proveniente dal comune di Polesine Parmense G783; trasferito al comune di Polesine Zibello M367. (n. 8/2016)
  Coerenze: Autorimessa sub. 11: a nord: autorimessa di cui al sub. 10; ad est: ragioni a sud: ragioni condominiali; ad ovest: ragioni condominiali.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa sub. 11	13,82	x	50 %	=	6,91
Totale:	**13,82**				**6,91**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:
Procedimento di stima: altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).
SVILUPPO VALUTAZIONE:
Si utilizza il metodo sintetico-comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto disponibili.
Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il I semestre 2025) Comune di Polesine Zibello, fascia-zona extraurbana/agricola, per abitazioni con stato di conservazione "normale", un valore di mercato variabile tra 360/510 €/mq.
Nella definizione dei valori unitari di stima si considerano anche i valori forniti

- da Listino Borsa Immobiliare di Parma II Semestre 2023 (ultimo disponibile) che per i beni in Comune di Polesine Parmese per abitazioni idi I fascia espone valori variabili 1300-1500 €/mq. e pe abitazioni di II fascia indica valori variabili tra 300-500 euro/mq.;

- Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia , edizione 2024, che indica per iabitazioni in Comune di Polesine Parmese valori per .abitazioni in buono stato vartiabili tra 450/600 €/mq.

Sulla base di quanto sopra esposto, relativamente a determinazione della superficie commerciale nonché dell'applicazione del metodo e dei relativi parametri adottati, considerato quanto emerge dalle statistiche trimestrali realizzate dall'osservatorio immobiliare quale sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo, a seguito del vaglio dei dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare, comparate con le valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore relativamente alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto. Tenuto conto di quanto sopra esposto, il **valore commerciale complessivo** sarà pari a

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,32	x	450,00	=	**43.794,00**
Valore superficie accessori:	13,72	x	450,00	=	**6.174,00**
					49.968,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - Abbattimento Forfettario (applicato nella misura del 20%)	-9.993,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.974,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.974,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preso atto della zona e del volume di scambi relativi, come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per il I semestre 2025) Comune di Polesine Zibello, fascia-zona extraurbana/agricola, per abitazioni con stato di conservazione "normale", un valore di mercato variabile tra 360/510 €/mq., unitamente ai i valori forniti da Listino Borsa Immobiliare di Parma II Semestre 2023 (ultimo disponibile) che per i beni in Comune di Polesine Parmese per abitazioni idi I fascia espone valori variabili 1300-1500 €/mq. e pe abitazioni di II fascia indica valori variabili tra 300-500 euro/mq. e da Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia , edizione 2024, che indica per iabitazioni in Comune di Polesine Parmese valori per .abitazioni in buono stato vartiabili tra 450/600 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia Entrate, Osservatorio Immobiliare FIAIP - Listino borsa immobiliare 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	appartamento	97,32	13,72	39.974,40	39.974,40
				39.974,40 €	**39.974,40 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.974,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.974,40**

data 04/03/2026

il tecnico incaricato
Elisabetta Carnerini