TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

CUSTODE:

IVG PARMA S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Chiara Prati

CF:PRTCHR74L49G337X
con studio in PARMA (PR) V.le Solferino 2
telefono: 0521960570
email: chiara.prati@ingpec.eu
PEC: chiara.prati@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà di appartamento ubicato a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di circa 83,20 mq.

Il bene oggetto di relazione è un appartamento facente parte di un piccolo edificio condominiale, avente destinazione d'uso di tipo misto, di cui l'appartamento occupa tutto il piano secondo dello stabile. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via, mentre alla singola unità si accede dal vano scala condominiale, dotato di ascensore.

Proprietà: il bene appartiene per la quota di:

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

Identificazione catastale: l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma: sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 3.

Coerenze: confini: l'appartamento occupa tutto il piano secondo dello stabile in cui è posto e confina: a nord parte con il vano scala comune e parte a salto con l'area esterna condominiale, a ovest e a sud a salto con l'area esterna condominiale, a est con il vano scala comune.

B

Piena proprietà di autorinessa doppia, posta a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di circa **38,00** mq.

Il bene oggetto di relazione è un'autorimessa doppia facente parte di un piccolo edificio condominiale, avente destinazione d'uso di tipo misto, ove al piano seminterrato sono state realizzate le autorimesse di pertinenza alle singole unità.

Proprietà: il bene appartiene per la quota di:

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

Identificazione catastale: il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma: sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 5.

Coerenze e confini: l'autorimessa che occupa la porzione ovest del piano seminterrato dell'edificio condominiale confina: a nord con terrapieno, a ovest parte con terrapieno e parte con la scala pedonale di accesso ai locali del bar soprastante, a sud con la corsia di accesso e manovra alle autorimesse, a est con l'autorimessa sub 6, descritta al Lotto 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**121,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 149.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 120.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**04/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati da altro soggetto:

dati del detentore:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Titolo in base al quale detiene il bene:

Titolo: Contratto di affitto di fabbricati ad uso abitativo.

Data inizio del contratto: 10/05/2007; il contratto rinnovabile è stato rinnovato fino ad oggi.

Corrispettivo di locazione: € 6.600,00 annuali, si ritiene congruo il prezzo pattuito.

Data di scadenza del contratto: 09/05/2027; la data è stata determinata dalla scrivente sulla base dei successivi rinnovi quadriennali.

Data di registrazione del contratto: 08/06/2007.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

In merito al contratto di affitto si segnala che oltre all'appartamento viene menzionata la locazione di un'autorimessa, senza tuttavia specificarne il sub catastale. L'autorimessa utilizzata dai Sigg. *** DATO OSCURATO *** è l'autorimessa sub 5, che non è esplicitamente richiamata nel loro contratto di affitto, ma che invece è indicata nel contratto sottoscritto dal sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** affittuario del bilocale sub 4 (vedi relazione Lotto 2); tuttavia, come emerso in corso di sopralluogo, il sig. Idogho utilizza l'autorimessa sub 6, descritta al Lotto 3.

Non essendo noto alla scrivente se l'indicazione dell'autorimessa sub 5 nel contratto sottoscritto dal sig. *** DATO OSCURATO *** sia imputabile ad un refuso, oppure se vi sia stato uno scambio di autorimesse tra gli inquilini, di seguito si riportano i dati anche di tale contratto di locazione, che nel caso interesserebbe la sola autorimessa sub 5 facente parte del lotto, ma non l'appartamento.

dati del detentore:

*** DATO OSCURATO ***

Titolo in base al quale detiene il bene:

Titolo: Contratto di affitto di fabbricati ad uso abitativo.

Data inizio del contratto: 01/08/2024.

Corrispettivo di locazione: € 7.800,00 annuali, si ritiene congruo il prezzo pattuito.

Data di scadenza del contratto: 31/07/2028; il contratto sottoscritto in data successiva al pignoramento, non è opponibile alla procedura.

Data di registrazione del contratto: 09/08/2024.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

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:

Contratto di locazione in corso a favore dei signori *** DATO OSCURATO *** la scadenza del contratto è fissata al 09/05/2027. Si fa presente che la scadenza del contratto è stata determinata dalla scrivente facendo riferimento ai successivi rinnovi, si chiede tuttavia al Delegato alla vendita di confermare o meno quanto ipotizzato dalla scrivente.

Servitù ed oneri così come richiamanti ed indicati nell'atto di provenienza del bene, atto di compravendita a ministero dott. Angelo Busani, rep. 36.247 del 15/12/1995, allegato alla presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *** DATO OSCURATO *** , trascritta a Parma il 18/03/2014 ai nn. 4.496 reg. gen. e 483 reg. part.; si precisa che il debitore ipotecario è la società *** DATO OSCURATO *** e che i sigg. *** DATO OSCURATO *** igurano come terzi datori di ipoteca.

Ipoteca Amministrativa-Riscossione, derivante da avviso di accertamento e addebito esecutivo, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma (RM), trascritta a Parma il 23/10/2024 ai nn. 21.346 reg. gen. e 3.318 reg. part. Si precisa che tale ipoteca ha colpito la sola quota di ½ dei beni intestati al sig. *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma il 24/10/2023 rep. 4.262/2023 e trascritto a Parma (PR) il 04/12/2023 ai numeri 24.911 reg.gen. e 18.920 reg.part. a favore di *** DATO OSCURATO *** creditore procedente.

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**

Ulteriori avvertenze:

In passato il Condominio era amministrato dallo Studio Ferraroni di Parma; ad oggi, come confermato anche dal custode dell'IVG, la gestione condominiale risulta vacante e non vi è nessuna ripartizione ufficiale delle spese condominiali. Alla scrivente non è quindi nota l'esistenza o meno di spese condominiali insolute.

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile: non note.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite: non note.

Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.): non note.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. *** DATO OSCURATO *** e residente *** DATO OSCURATO *** proprietario per la quota di ½. Codice Fiscale: *** DATO OSCURATO *** .

Sig.ra *** DATO OSCURATO *** e residente a *** DATO OSCURATO *** proprietaria della quota di ½. Codice Fiscale: *** DATO OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
Dalla disamina della relazione notarile in atti, risulta che i beni oggetto della presente procedura appartengono agli esecutati per la quota di ½ ciascuno da oltre un ventennio, avendoli acquistati dalla società *** DATO OSCURATO *** per mezzo di atto di compravendita a ministero dott. Angelo Busani, rep. 36.247 del 15/12/1995, trascritto a Parma il 17/01/1996 ai nn. 960 reg. gen. e 799 reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Come risulta dalle informazioni reperite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, il complesso condominiale di cui fanno parte i beni oggetto di perizia è stato costruito in data successiva al 01/09/1967 in forza dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. (Concessione Edilizia) n°2693/88 del 18/03/1993, relativa all'edificazione dell'intero fabbricato;
- C.E. n°1396/93 del 12/04/1994, variante al titolo precedente;
- C.E. n°1374/95 del 03/06/1995, variante ai titoli precedenti.

Per tali titoli il Comune di Parma in data 13/06/1996, ha rilasciato il Certificato di Agibilità n°138/1996.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero complesso edilizio di cui sono parte gli immobili oggetto di relazione è individuato nella tavola 22 del PUG (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Parma ed è classificato come *"P1-Tessuti a destinazione prevalentemente produttiva"* disciplinato dagli art.5.1.3 e 5.2.3 delle *"DN-Indirizzi e Disposizioni Normative"*.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che i beni sono generalmente conformi sia alle planimetrie allegate ai titoli edilizi che a quelle catastali. Per quanto attiene l'appartamento lo stesso risulta conforme ad eccezione di leggere traslazioni di alcune pareti interne non portanti che hanno variato le dimensioni di alcuni vani; in particolare la larghezza della camera da letto è leggermente inferiore a quella indicata in planimetria, mentre le dimensioni del soggiorno, sono maggiori.

Anche l'autorimessa risulta generalmente conforme a meno di una leggera discrepanza nella larghezza del vano. Tali discrepanze, che riguardano per lo più lievi modifiche interne, ricadono nei limiti di tolleranza costruttiva ammessi dalla norma e pertanto non sarà necessario presentare una specifica pratica in sanatoria, ma tali difformità dovranno essere denunciate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Il bene è conforme, si veda quanto indicato al precedente paragrafo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARMA VIA FOSCOLO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà di appartamento ubicato a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di circa 83,20 mq.

Il bene oggetto di relazione è un appartamento facente parte di un piccolo edificio condominiale, avente destinazione d'uso di tipo misto, di cui l'appartamento occupa tutto il piano secondo dello stabile. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via, mentre alla singola unità si accede dal vano scala condominiale, dotato di ascensore.

Proprietà: il bene appartiene per la quota di:

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

Identificazione catastale: l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma: sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 3.

Coerenze: confini: l'appartamento occupa tutto il piano secondo dello stabile in cui è posto e confina: a nord parte con il vano scala comune e parte a salto con l'area esterna condominiale, a ovest e a sud a salto con l'area esterna condominiale, a est con il vano scala comune.



Foto - Edificio condominiale prospetto nord



Foto - Edificio condominiale prospetto sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio di cui sono parte i beni pignorati si trova in zona Cornocchio, nel quartiere S. Domenico, una zona artigianale posta nella periferia nord-ovest del Comune di Parma lottizzata a partire dalla seconda metà degli anni ’60. Il tessuto urbano circostante di tipo prettamente produttivo – artigianale è di scarso pregio e sebbene il quartiere sia di facile accesso e servito dai mezzi pubblici, è privo dei servizi di vicinato legati alle funzioni residenziali, per le quali è necessario recarsi nei quartieri limitrofi.



Foto - Vista satellitare immobile condominiale



Figura - Etsratto di mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	mediocre
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima fanno parte di un piccolo edificio condominiale di forma rettangolare, costituito da un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra. La palazzina ha destinazione d’uso di tipo misto, in particolare al piano terra e primo si trovano immobili con destinazione di tipo commerciale o direzionale, mentre i successivi piani in elevazione hanno funzione residenziale. Al piano seminterrato sono invece state realizzate le autorimesse di pertinenza. La struttura portante è di tipo misto con elementi sia cemento armato, che in laterizio, i solai e la copertura sono in laterocemento. Esternamente il fabbricato si presenta con le facciate intonacate e tinteggiate.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato nel suo complesso sono discrete e da quanto è stato possibile visionare in corso di sopralluogo, dovrebbero prevedersi alcuni interventi di manutenzione sia al tinteggio delle facciate, apparso deteriorato in alcuni porzioni, che alle solette di alcuni balconi, caratterizzate da problematiche di infiltrazione. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via, mentre alla singola unità si accede dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, non funzionante al momento dei sopralluoghi ai beni eseguiti nelle primavera-estate del 2026; per tale motivo dovrà esserne prevista una revisione, da eseguirsi a livello condominiale, al fine di verificare le cause del suo mancato funzionamento.

L'appartamento che occupa tutto il secondo piano dello stabile, ha un'altezza interna di circa 270 cm, è costituito da ingresso, soggiorno, dotato di angolo cottura e da un piccolo disimpegno che dà accesso alla zona notte in cui si trovano una camera da letto, il servizio igienico di pertinenza e una stanza armadi. Il bene è completato da due balconi quello di più ampie dimensioni è realizzato sullo spigolo ovest dell'edificio con accesso dalla camera da letto, mentre l'altro realizzato sul prospetto sud ha accesso dalla zona soggiorno - cottura.

I pavimenti dell'unità sono stati realizzati con della ceramica, impiegata anche per eseguire i rivestimenti sia del servizio igienico, che dell'angolo cottura; i pavimenti dei balconi sono in klinker. I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno e quella di accesso è di tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con distribuzione di tipo tradizionale a termoconvettori, mentre l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Gli impianti sono quelli dell'epoca in cui è stato realizzato l'immobile e si che presume rispettino la normativa dell'epoca in virtù del rilascio del certificato di Agibilità per il quale era richiesto il deposito della dichiarazione di conformità degli impianti.

Le condizioni di manutenzione sono discrete e l'unità non sembra necessitare di particolari interventi.



Foto - Ingresso cottura



Foto - Soggiorno



Foto - Camera da letto



Foto - Servizio igienico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano secondo - Appartamento	78,30	x	100 %	=	78,30
Piano secondo - Balconi	19,60	x	25 %	=	4,90
Totale:	**97,90**				**83,20**



Planimetria catastale sub 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per conoscere il valore di compravendita dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Al successivo paragrafo 9 sono state riportate le valutazioni delle diverse banche dati reperite. Nel determinare il valore a metro quadro dei beni si è inoltre tenuto conto non solo dei valori medi di mercato, ma si è fatto riferimento a quanto precedentemente esposto e alle considerazioni estimative riportate di seguito:

- **La vetustà e manutenzione dell'edificio condominiale**; si tratta di un edificio realizzato ormai una trentina di anni fa, che in generale si presenta in discrete condizioni, anche se dai sopralluoghi eseguiti è risultato evidente che a livello condominiale non siano stati eseguiti gli usuali interventi di manutenzione, soprattutto alla dotazione impiantistica (cfr. condizioni dell'ascensore), con la conseguente necessità di verificare l'effettiva funzionalità di tutti gli impianti condominiali.
- **La zona in cui è ubicato l'immobile**; si tratta di un quartiere di facile accesso, ma prettamente artigianale con poche funzioni e servizi legati alla residenza; il quartiere non è di pregio e non gode di molta appetibilità sul mercato immobiliare residenziale. Inoltre non bisogna dimenticare che la destinazione d'uso dell'intero fabbricato è di tipo produttivo-artigianale, condizione che limita i futuri interventi eseguibili sull'immobile.
- **Taglio dell'immobile e distribuzione degli spazi;** la distribuzione interna degli spazi non è molto funzionale, infatti la zona giorno e l'angolo cottura risultano separati dalla zona di ingresso che taglia in due l'immobile. Inoltre la metratura dell'immobile non è piccola, ma formalmente il bene è un bilocale, essendo dotato di una sola camera da letto e di un solo servizio igienico, nonostante l'ampia metratura.

Da quanto sopra esposto al bene può essere attribuito un valore di 1.500,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,20	x	1.500,00	=	**124.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.800,00**

BENI IN PARMA VIA FOSCOLO 1

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

Piena proprietà di autorinessa doppia, posta a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di circa **38,00** mq.

Il bene oggetto di relazione è un'autorimessa doppia facente parte di un piccolo edificio condominiale, avente destinazione d'uso di tipo misto, ove al piano seminterrato sono state realizzate le autorimesse di pertinenza alle singole unità.

Proprietà: il bene appartiene per la quota di:

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

Identificazione catastale: il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma: sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 5.

Coerenze e confini: l'autorimessa che occupa la porzione ovest del piano seminterrato dell'edificio condominiale confina: a nord con terrapieno, a ovest parte con terrapieno e parte con la scala pedonale di accesso ai locali del bar soprastante, a sud con la corsia di accesso e manovra alle autorimesse, a est con l'autorimessa sub 6, descritta al Lotto 3.



Foto - Edificio condominiale vista ovest

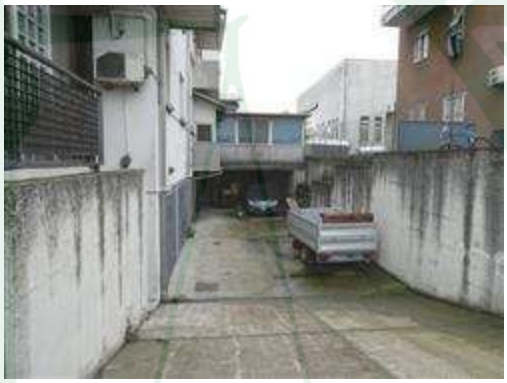


Foto - Rampa carrabile accesso autorimesse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio di cui sono parte i beni pignorati si trova in zona Cornocchio, nel quartiere S. Domenico, una zona artigianale posta nella periferia nord-ovest del Comune di Parma lottizzata a partire dalla seconda metà degli anni '60. Il tessuto urbano circostante di tipo prettamente produttivo – artigianale è di scarso pregio e sebbene il quartiere sia di facile accesso e servito dai mezzi pubblici, è privo dei servizi di vicinato legati alle funzioni residenziali, per le quali è necessario recarsi nei quartieri limitrofi.



Foto - Vista satellitare immobile condominiale



Figura - Etsratto di mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★★
livello di piano:	scarso	★★★
stato di manutenzione:	scarso	★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Completa il lotto un'autorimessa ubicata al piano seminterrato dello stesso stabile, a cui si accede dall'area esterna, che circonda l'edificio. L'autorimessa, in cui possono essere ricoverate due

autovetture, occupa la porzione ovest dell'edificio, ha forma rettangolare e altezza interna di circa 230 cm nella porzione sud e inferiore e pari a circa 210 cm, nella porzione retrostante (porzione nord).

Pareti e soffitto realizzati in cemento armato, sono tinteggiati, mentre quelli in laterizio sono sia intonacati, che tinteggiati, il pavimento è battuto di cemento, il portone di accesso è in lamiera e di tipo basculante; il bene è dotato di impianto elettrico realizzato fuori traccia e di un punto acqua.

Le condizioni dell'autorimessa sono discrete e non si segnalano particolari interventi se non la necessità di ritinteggiare il portone, che presenta la vernice molto deteriorata.



Foto - Autorimessa



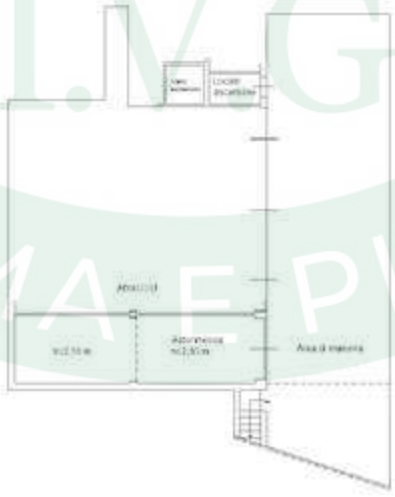
Foto - Autorimessa

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminterrato - Autorimessa	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	**38,00**				**38,00**



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SEMINTERRATO)

Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per conoscere il valore di compravendita dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. Inoltre, come è usuale per tale tipologia di immobile è stata fatta una valutazione a corpo. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Al successivo paragrafo 9 sono state riportate le valutazioni delle diverse banche dati reperite. Nel determinare il valore del bene si è inoltre tenuto conto non solo dei valori medi di mercato, ma si è fatto riferimento a quanto precedentemente esposto e alle considerazioni estimative riportate di seguito:

- **La vetustà e manutenzione dell'edificio condominiale**; si tratta di un edificio realizzato ormai una trentina di anni fa, che in generale si presenta in discrete condizioni, anche se dai sopralluoghi eseguiti è risultato evidente che a livello condominiale non siano stati eseguiti gli usuali interventi di manutenzione, soprattutto alla dotazione impiantistica (cfr. condizioni dell'ascensore), da cui la necessità di verificare l'effettiva funzionalità di tutti gli impianti condominiali.
- **La zona in cui è ubicato l'immobile**; si tratta di un quartiere di facile accesso, ma prettamente artigianale con poche funzioni e servizi legati alla residenza; il quartiere non è di pregio e non gode di molta appetibilità sul mercato immobiliare. Inoltre non bisogna dimenticare che la destinazione d'uso dell'intero fabbricato è di tipo produttivo-artigianale, condizione che limita i futuri interventi eseguibili sull'immobile.

Dalle informazioni assunte, a parere della scrivente è corretto attribuire all'immobile un valore di 25.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 25.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per conoscere il valore di compravendita dei beni oggetto del presente lotto si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Nel determinare il valore a metro quadro dei beni si è tenuto conto non solo dei valori medi di mercato, ma si è fatto riferimento alle considerazioni estimative,

precedentemente esplicitate. Da quanto sopra esposto si è ritenuto corretto attribuire all'appartamento un valore di 1.500,00 €/mq, mentre l'autorimessa, come di solito avviene per tale tipologia di immobili è stata valutata a corpo e stimata € 25.000,00. Da quanto sopra esposto il valore dei beni, leggermente arrotondato, risulta essere pari a € 150.000,00. A tale valore è necessario applicare, come richiesto dall'ufficio, un abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Si specifica inoltre che le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e/o dalle planimetrie conservate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. Nella valutazione delle superfici sono poi stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisori tra due unità: 50%
- muri divisori tra parti comuni: 50%.

Si precisa che i coefficienti riduttivi impiegati sono quelli usuali, come già meglio indicato e specificato nelle tabelle predisposte per il conteggio delle superfici dei singoli beni.

Di seguito sono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con indicata la fonte da cui sono state desunte:

a. **FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: secondo semestre 2025)**

- **Comune di Parma – Periferica – Via Emilia Ovest, strada dei Mercati, Crocetta, San Pancrazio**
  - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato (€/mq): 1.400,00 (min.) / 1.900,00 (max.);
  - Tipologia: Abitazioni di tipo economico – Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato (€/mq): 1.100,00 (min.) / 1.400,00 (max.).
  - Autorimesse – Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato (€/mq): 710,00 (min.) / 1.000,00 (max.).

b. **FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: secondo semestre 2023)**

- **Comune di Parma- Zona Fognano-Aeroporto - Cornocchio**
  - Tipologia: Abitazioni– I Fascia (nuovo o ristrutturato)
    - Valore di mercato (€/mq): 1.780,00 (min.) / 2.200,00 (max.);
  - Tipologia: Abitazioni– II Fascia (da ristrutturare)
    - Valore di mercato (€/mq): 670,00 (min.) / 1.270,00 (max.);
  - Autorimesse singole
    - Valore medio: 15.000,00 (min.) / 18.000,00 (max.).

c. **FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2026)**

- **Comune di Parma (PR) – Zona Fognano – Aeroporto - Cornocchio**
  - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Nuovo

- Valore di mercato (€/mq): 2.600,00 (min.) / 2.800,00 (max.);

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: ristrutturato ottime condizioni
  - Valore di mercato (€/mq): 1.900,00 (min.) / 2.100,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: buono stato
  - Valore di mercato (€/mq): 1.000,00 (min.) / 1.400,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: da ristrutturare
  - Valore di mercato (€/mq): 350,00 (min.) / 550,00 (max.).
- Tipologia: Autorimesse
  - Autorimesse singole (€/mq): 13.000,00 (min.) / 15.000,00 (max.);
  - Autorimesse doppie (€/mq): 23.000,00 (min.) / 27.000,00 (max.).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,20	0,00	124.800,00	124.800,00
B	box doppio	38,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				149.800,00 €	**149.800,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 29.960,00**

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: **€. -160,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**