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 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà di un immobile destinato ad ufficio, ubicato a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di circa 86 mq.

Il bene oggetto di relazione è un immbile ad uso ufficio facente parte di un piccolo edificio condominiale, avente destinazione d'uso di tipo misto, di cui il bene occupa tutto il piano primo 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: per la quota di 1/1 di piena proprietà appartiene a *** DATO OSCURATO ***

I**dentificazione catastale:** l'immobile è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Parma: sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 2.

Coerenze e confini: l'ufficio occupa tutto il primo piano dello stabile in cui è posto e confina: a nord parte con il vano ascensore 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 un'autorimessa doppia, ubicata a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di circa 34,50 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 per la quota di 1/1 di piena proprietà appartiene a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale: il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma: sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 6.

Coerenze: l'autorimessa, posta al piano seminterrato dell'edificio condominiale, di cui occupa la porzione centrale ovest confina: a nord con terrapieno, a sud con la corsia di accesso e manovra alle autorimesse, a est con l'autorimessa sub 7 descritta al Lotto 4 e a ovest con l'autorimessa sub 5 descritta al Lotto 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**120,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 136.550,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 109.250,00**

Data di conclusione della relazione: **04/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In corso di sopralluogo si è riscontrato che i beni sono locati a terzi, in particolare l'immobile è gravato dal seguente contratto:

dati del detentore:

*** DATO OSCURATO *** con sede legale *** DATO OSCURATO *** C.F.: *** DATO OSCURATO ***

Titolo in base al quale detiene il bene:

Titolo: Contratto di affitto di immobile strumentale.

Data inizio del contratto: 15/03/2022; il contratto è stato sottoscritto in data antecedente al pignoramento.

Corrispettivo di locazione: € 6.000,00 annuali, si ritiene congruo il prezzo pattuito.

Data di scadenza del contratto: 14/03/2028.

Data di registrazione del contratto: 09/03/2022.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

Si fa presente che in data 25/08/2026 è stato effettuato un nuovo sopralluogo all'immobile in cui si è riscontrato che i locali ad uso ufficio sono vuoti e non più utilizzati. Come fatto verbalmente presente dal custode dell'IVG alla scrivente, non è stata inviata nessuna disdetta formale del contratto. Mentre per quanto riguarda l'autorimessa questa viene utilizzata dal sig *** DATO OSCURATO *** che ha affittato il bilocale sub 4 (vedi relazione Lotto 2) e che secondo quanto indicato nel contratto di affitto dovrebbe utilizzare in abbinamento al proprio immobile l'autorimessa sub 5. Non essendo noto alla scrivente se l'indicazione dell'autorimessa sub 5 nel contratto sottoscritto dal sig. Idogho 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 e non l'appartamento. Si precisa che tale contratto non è opponibile alla procedura.

dati del detentore:

Sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** . C.F.: *** 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 cgruo 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 della ditta individuale *** DATO OSCURATO *** con sede legale *** DATO OSCURATO *** ; la prima scadenza del contratto è fissata al 14/03/2028. In data 25/08/2026, in occasione di un nuovo sopralluogo all'ufficio, si è riscontrato che i locali sono vuoti e non più utilizzati, anche se, come fatto verbalmente presente alla scrivente dal custode dell'IVG, non è stata inviata nessuna disdetta formale del contratto di locazione.

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.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di *** DATO OSCURATO *** , trascritta a Parma il 20/06/2017 ai nn. 11.121 reg. gen. e 1.805 reg. part.

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) 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:

*** DATO OSCURATO *** , con sede legale *** DATO OSCURATO *** , legale rappresentante *** DATO OSCURATO *** e residente *** DATO OSCURATO *** P.IVA e C.F. società: *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina della relazione notarile in atti, risulta che i beni oggetto della presente procedura appartengono alla società esecutata da oltre un ventennio, avendoli acquistati dalla società *** DATO OSCURATO *** per mezzo di atto di compravendita a ministero dott. Angelo Busani, rep. 79.759 del 22/12/2003, trascritto a Parma il 19/01/2004 ai nn. 822 reg. gen. e 1.250 reg. part.

Alla società " *** DATO OSCURATO *** i beni erano pervenuti dalla *** DATO OSCURATO *** , a mezzo di atto di fusione di società per incorporazione, stipulato dal dott. notaio Miserocchi Luigi Augusto di Milano, rep. 70.654 del 20/12/1999 trascritto a Parma il 10/01/2000 ai nn. 387 reg. gen. e 233 reg. part.

La " *** DATO OSCURATO *** " era diventata proprietaria dei beni, precedentemente in capo alla società *** DATO OSCURATO *** ", con atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a ministero dott. Angelo Busani rep. 42.737 del 23/01/1997, trascritto a Parma il 21/03/1997 ai nn. 4.061 reg. gen. e 3.093 reg. part.

Con atto di compravendita a ministero dott. Angelo Busani, rep. 36.245 del 15/12/1995, trascritto a Parma il 19/12/1995 ai nn. 17.357 reg. gen. e 13.097 reg. part., la società " *** DATO OSCURATO *** comprava i beni dalla " *** DATO OSCURATO *** che aveva costruito l'intero complesso.

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 realizzato 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, ad eccezione di qualche lieve discrepanza nelle dimensioni di alcuni vani che rientrano comunque nelle tolleranze ammesse dalla norma. Si segnala che nella zona open space di ingresso, a prolungamento del muro del vano ascensore, è stata posta in opera una piccola parete in cartongesso. Visto il valore irrisorio e la scarsa utilità di tale opera si ritiene antieconomico sanare tale difformità e che sia da preferirsi il ripristino dello stato dei luoghi, con la demolizione della parete in cartongesso. L'esecuzione di tale intervento, comprensivo dello smaltimento del materiale di risulta, è stato valutato a corpo e computato pari a € 250,00.

Anche l'autorimessa risulta generalmente conforme alle planimetrie depositate a meno di una leggera discrepanza nelle dimensioni 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 nei relativi elaborati progettuali, quindi solo contestualmente alla presentazione di una nuova pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A fronte di quanto esplicitato al paragrafo precedente il bene non è conforme. Una volta ripristinato lo stato dei luoghi si avrà la conformità dell'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARMA VIA FOSCOLO 1

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà di un immobile destinato ad ufficio, ubicato a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di circa 86 mq.

Il bene oggetto di relazione è un immbile ad uso ufficio facente parte di un piccolo edificio condominiale, avente destinazione d'uso di tipo misto, di cui il bene occupa tutto il piano primo 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: per la quota di 1/1 di piena proprietà appartiene a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale: l'immobile è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Parma: sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 2.

Coerenze e confini: l'ufficio occupa tutto il primo piano dello stabile in cui è posto e confina: a nord parte con il vano ascensore 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

Il bene 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 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:	scarso
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 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; dovrà quindi esserne prevista una revisione, da eseguirsi a livello condominiale, al fine di verificare le cause del suo mancato funzionamento.

.L'immobile, che ha un'altezza interna di circa 270 cm, occupa tutto il primo piano dell'edificio condominiale in cui è posto ed è costituito da un'ampia zona open space che funge sia da ingresso che da ufficio, e da ulteriori due vani destinati sempre ad ufficio. Il bene è completato dal servizio igienico di pertinenza e da due balconi, uno ubicato sullo spigolo ovest dell'edificio con accesso diretto dall'ufficio ubicato nella porzione ovest e l'altro realizzato sul prospetto sud, con accesso dalla zona open space. Si segnala che al momento del sopralluogo di giugno 2026 il bene era impropriamente utilizzato come abitazione essendovi state ricavate una zona soggiorno dotata di angolo cottura e due camere da letto. Tale destinazione d'uso non è ammissibile ed il bene deve essere utilizzato in conformità allo stato licenziato. Si precisa che in occasione di un nuovo sopralluogo effettuato a fine agosto 2026, il bene risultava non più occupato, con parte degli arredi rimossi.

I pavimenti dell'unità sono stati realizzati con della ceramica, impiegata anche per eseguire i rivestimenti sia del servizio igienico, che della zona in cui, impropriamente è stato ricavato l'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, 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 dell'unità sono sufficienti, si segnala qualche danno ad alcune delle porte interne e dei cassonetti delle tapparelle, oltre alla presenza di macchie di muffa ed umidità. È probabile che tale condizione sia da imputarsi non tanto a problemi di infiltrazione, quanto ad un uso non ottimale del bene con una gestione non attenta sia del riscaldamento dei vani che dei dovuti ricambi d'aria.



Foto - Ingresso open space



Foto - Disimpegno



Foto - Uffcio-Camera



Foto - Terrazza ovest



Foto - Problemi umidità

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 primo - Ufficio	81,10	x	100 %	=	81,10
Piano primo - Balconi	19,60	x	25 %	=	4,90
Totale:	**100,70**				**86,00**



Planimetria catastale

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), 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.
- **Taglio dell'immobile e distribuzione degli spazi;** la distribuzione interna degli spazi è funzionale ed idonea per la destinazione d'uso di progetto (direzionale), il bene infatti è costituito da un'ampia zona ingresso open-space e da altri due uffici indipendenti, che ne permettono l'utilizzo come ufficio anche abbastanza strutturato.

Da quanto sopra esposto al bene può essere attribuito un valore di 1.300,00 €/mq,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,00	x	1.300,00	=	**111.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.800,00**

BENI IN PARMA VIA FOSCOLO 1

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

Piena proprietà di un'autorimessa doppia, ubicata a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di circa 34,50 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 per la quota di 1/1 di piena proprietà appartiene a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale: il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma: sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 6.

Coerenze: l'autorimessa, posta al piano seminterrato dell'edificio condominiale, di cui occupa la porzione centrale ovest confina: a nord con terrapieno, a sud con la corsia di accesso e manovra alle autorimesse, a est con l'autorimessa sub 7 descritta al Lotto 4 e a ovest con l'autorimessa sub 5 descritta al Lotto 1.



Foto - Edificio condominiale vista ovest

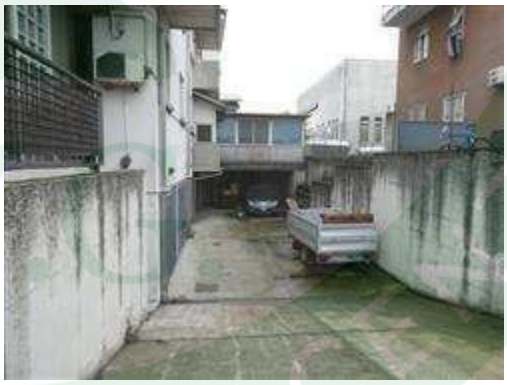


Foto - Rampa carrabile accesso autorimesse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene 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 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, tramite una rampa carrabile. L'autorimessa, in cui possono essere ricoverate due autovetture, occupa la porzione centrale 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. Pareti e soffitto realizzati in cemento armato sono tinteggiati, mentre quelli in laterizio sono sia intonacati che tinteggiati, il pavimento è klinker, il portone di accesso è in lamiera e di tipo basculante; il bene è dotato dell'impianto elettrico realizzato fuori traccia e di un punto acqua.

Le condizioni dell'autorimessa sono sufficienti, si segnalano problemi di umidità da risalita che hanno deteriorato alcune porzioni del tinteggio e dell'intonaco sottostante nonché la necessità di ritinteggiare il portone, che presenta la vernice molto deteriorata.



Foto - Esterno autorimessa



Foto - Interno autorimessa

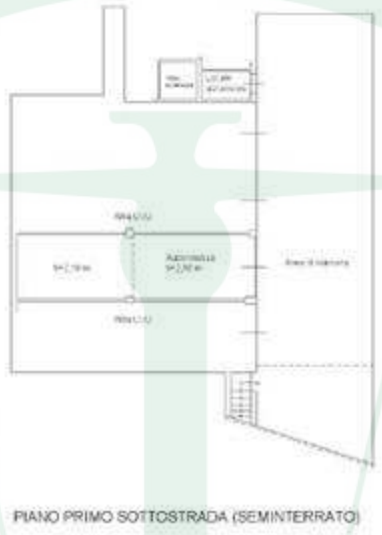
CONSISTENZA:

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	34,50	x	100 %	=	34,50

Totale:	**34,50**	**34,50**



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 per tale bene, 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 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), 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.

La valutazione dell'immobile, come di solito avviene per tale tipologia di bene (autorimessa), è stata fatta a corpo e dalle indagini svolte è corretto, a parere della scrivente, attribuire al bene un valore di 25.000,00 €/mq.

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. Da quanto sopra esposto all'unità ad uso ufficio può essere attribuito un valore di 1.300,00 €/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 € 136.800,00. A tale valore si dovrà poi 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%.

Per quanto attiene 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	ufficio	86,00	0,00	111.800,00	111.800,00
B	box doppio	34,50	0,00	25.000,00	25.000,00
				136.800,00 €	**136.800,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.550,00**

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:	**€. 27.310,00**
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:	**€. -10,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 109.250,00**