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 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà di un'aurorimessa doppia, ubicata a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di **circa** 34,50 mq.

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.

Proprietà: il bene appartiene per la quota di 1/1 di piena proprietà alla *** DATO OSCURATO *** .

Identificazione catastale: il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 7.

Coerenze: l'autorimessa è posta al piano seminterrato dello stabile, di cui occupa la porzione centrale est confina: a nord con terrapieno, a sud con la corsia di accesso e manovra alle autorimesse, a est con altra autorimessa di proprietà di terzi, a ovest con l'autorimessa sub 6 descritta al Lotto 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**34,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**04/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il bene è occupato da altro soggetto, in particolare l'immobile è stato dato in uso ai proprietari/gestori del bar che si trova al piano terra del condominio. L'utilizzo del bene avviene in assenza di titolo.

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:

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.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, emessa dal Tribunale di Parma, rep. 76 del 21/06/2016 a favore della Massa dei creditori della società esecutata, trascritta a Parma il 13/09/2023 ai nn. 18.432 reg. gen. e 14.401 reg. part.

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 *** DATO OSCURATO *** curatore fallimentare *** DATO OSCURATO *** . P.IVA e C.F. società: *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina della relazione notarile in atti, risulta che l'autorimessa oggetto di relazione appartiene alla società esecutata da oltre un ventennio e le era pervenuta dalla " *** DATO OSCURATO *** con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a ministero dott. Canali rep. 53.203 del 02/10/2015, atto **registrato, ma non trascritto** a Parma il 07/10/2015 al n.13.110. Alla *** DATO OSCURATO *** ." il bene era pervenuto avendolo acquistato 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 *** l'immobile era pervenuto 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 tutto il 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 l'immobile è generalmente conforme sia alle planimetrie allegate ai titoli edilizi, che a quelle catastali, ad eccezione di qualche lieve discrepanza nelle dimensioni del vano. Tali discrepanze 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: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARMA VIA FOSCOLO 1

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà di un'aurorimessa doppia, ubicata a PARMA Via Foscolo 1, della superficie commerciale di **circa** 34,50 mq.

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.

Proprietà: il bene appartiene per la quota di 1/1 di piena proprietà alla *** DATO OSCURATO *** .

Identificazione catastale: il bene è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione 005, foglio 41 particella 183 sub. 7.

Coerenze: l'autorimessa è posta al piano seminterrato dello stabile, di cui occupa la porzione centrale est confina: a nord con terrapieno, a sud con la corsia di accesso e manovra alle autorimesse, a est con altra autorimessa di proprietà di terzi, a ovest con l'autorimessa sub 6 descritta al Lotto 3.



Foto - Edificio condominiale vista ovest

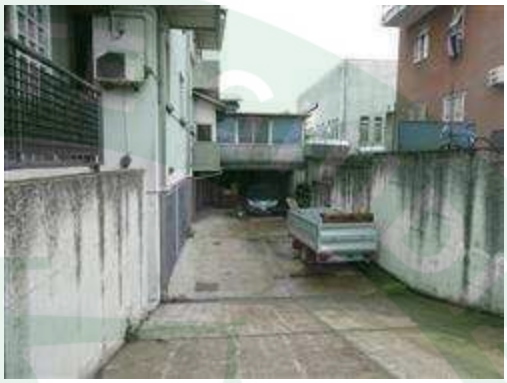


Foto - Rampa carrabile accesso autorimesse

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: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di relazione è un'autorimessa doppia ubicata al piano seminterrato di un piccolo edificio condominiale. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica grazie ad una rampa carrabile esterna.

L'autorimessa, in cui possono essere ricoverate due autovetture, occupa la porzione centrale est del piano seminterrato dell'edificio, ha forma rettangolare ed 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 in klinker e il portone di accesso 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 e infiltrazioni che hanno deteriorato porzioni di tinteggio e dell'intonaco sottostante, nonché la necessità di ritinteggiare il portone di accesso, che presenta la vernice molto deteriorata. Inoltre, dato

che l'unità è stata data in uso ai gestori/proprietari del bar ubicato al piano terra dello stabile, all'interno dell'immobile sono state realizzate alcune opere edili accessorie (demolizione di pavimento, fori a soffitto per passaggio tubazioni), al fine di collegare gli impianti dell'autorimessa a quelli dell'unità soprastante. Tali opere incompiute hanno danneggiato porzioni del pavimento e del soffitto, che dovranno essere ripristinati.



Foto - Esterno autorimessa



Foto -Interno autorimessa



Foto - Passaggio impianti bar



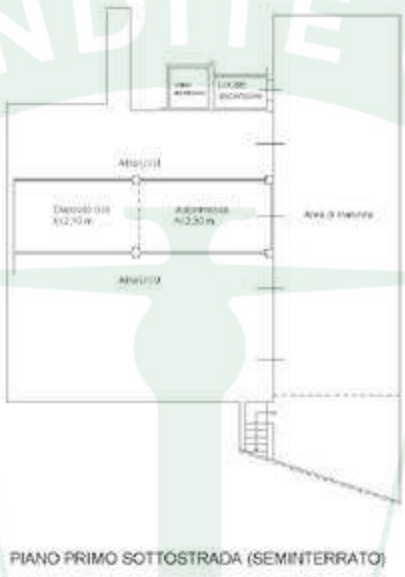
Foto - Passaggio impianti bar

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. 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.

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 22.000,00 €/mq. Il valore attribuito al bene è leggermente inferiore a quello attribuito alle autorimesse facenti parte degli altri lotti per tener conto delle peggiori condizioni di manutenzione di tale unità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 22.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 22.000,00**

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. 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 22.000,00 €/mq. Al valore così determinato si dovrà 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**
  - 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**
  - 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: Autorimesse
    - Autorimesse singole: 13.000,00 (min.) / 15.000,00 (max.);
    - Autorimesse doppie: 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	box doppio	34,50	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	**22.000,00 €**

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: **€. 22.000,00**

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: **€. 4.400,00**

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: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.500,00**

data 04/09/2026

il tecnico incaricato
Ing. Chiara Prati