TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

CUSTODE:
IVG PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
STEFANIA PARENTI
CF:PRNSFN67D45G337H
con studio in PARMA (PR) VIA MALASPINA, 11
telefono: 0521883251
fax: 0521487497
email: studio@architettoparenti.it
PEC: stefania.parenti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA** a PARMA P.LE CHARLIE CHAPLIN 21, quartiere Zona Ospedale, Via Volturno, Via Pellico, della superficie commerciale di **91,90** mq per la quota di:

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

I beni in oggetto sono costituiti da un appartamento posto al primo piano di edificio condominiale di 7 piani fuori terra, con cantina pertinenziale e autorimessa poste al piano seminterrato.

Il Complesso condminiale è ricompreso nel PEEP Comparto Volturno - Zona Sud di Parma, realizzato tra la metà e la fine degli anni '70.; è costituito da due fabbricati gemelli con piano seminterrato comune per autorimesse e cantine, piano terra dedicato al percorso pedonale condominiale di accesso ai fabbricati e con aree dedicate al deposito cicli coperti, e 7 piani in elevazione dove si trovano gli appartamenti.

I beni sono posti all'interno di un quartiere semicentrale, in una zona che dista soli 2,5 Km dal centro, ben servita, residenziale; una zona tranquilla e piuttosto verde, con ampi spazi verdi attrezzati; uno di essi è antistante al Condominio di interesse ed è baricentrico rispetto alla corona di immobili condominiali che costituiscono il comparto urbanistico. Si trovano in questa parte della città diverse strutture sportive, palazzetto dello Sport, palestre, campo del baseball; un centro commerciale ben attrezzato;oltre a diversi negozi di vicinato nelle adiacenze; l'ospedale cittadino è in questa zona della città. Il servizio di trasporto pubblico crea un comodo e strutturato collegamento cittadino.

Tipologia dello stabile e del cespite: I beni in oggetto fanno parte del complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio Volturno Sud", costituito da 3 corpi di fabbrica elevati di sette piani fuori terra, oltre a piano terra e piano seminterrato. Il Complesso è diviso in tre corpi scala: scala A, a cui appartiene la proprietà in oggetto; scala B e scala C. Il Condominio è dotato di impianto ascensore. A piano seminterrato si trovano le autorimesse e le cantine; a piano terra gli spazi di distribuzione condominiali, gli accessi ai corpi di fabbrica, ampi spazi per deposito cicli condominiale. Ai piani superiori, dal primo al settimo, si trovano gli appartamenti. Lungo strada il confine è delimitato da una siepe di sempreverdi; dalla strada si accede al condomini tramite vialetto pavimentato che conduce al piano terra dello spazio condominiale dove si trovano i portoni e campanelli per accedere alle scale condominiali. Non vi sono recinzioni su strada, ad eccezione del cancello carraio che è in ferro verniciato.

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni '70, necessita di alcuni interventi manutentivi, evidenziati peraltro anche durante un'assemblea condominiale che non portato a votazioni; si tratta di parti di intonaco scrostate, ripresa di parti in cemento a vista; infiltrazioni di acqua a soffitto delle autorimesse provenienti dai giardini soprastanti; pavimentazioni condominiali in asfalto; ripresa di tinteggi vari.

L'appartamento si trova al primo piano fuori terra; è composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio bagno e balcone; all'appartamento è annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato. E' pertinenziale anche un'autorimessa posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 M.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 557 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE CHARLIE CHAPLIN N. 21, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord con area cortilizia a prospetto; a Est con area cortilizia a prospetto; a sud con vano scala condominiale; a ovest con altra unità abitativa
- foglio 14 particella 559 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE CHARLIE CHAPLIN N. 10, piano: S1, intestato a

*** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a Nord con autorimessa altra proprietà; a est con corsello di distribuzione comune; a sud con autorimessa altra proprietà; a ovest con area cortilizia comune

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 **box singolo.**
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 559 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: P.LE CHARLIE CHAPLIN 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**91,90 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**7,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 168.300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 135.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Ha la residenza nell'immobile la *** DATO OSCURATO *** cod. fisc. *** DATO OSCURATO ***

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: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/06/2019 a firma di NOTAIO FABIO VALENZA ai nn. 27917/14549 di repertorio, iscritta il 26/07/2019 a PARMA ai nn. RG 16453 e RP 2619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CON ATTO NOTARILE PUBBLICO.
Importo ipoteca: € 918'000.
Importo capitale: € 510'000.
Durata ipoteca: 20 ANNI.
La formalità comprende, tra gli altri, gli Immobili rientranti nel presente lotto e censiti a: NCEU Comune di Parma al Foglio 14 mapp.le 557 sub 31 e Foglio 14 mapp.le 559 sub 45. L'atto di mutuo comprende anche altri immobili

che fanno parte di altri Lotti di stima

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2021 a firma di NOTAIO FABIO VALENZA ai nn. 29711/15977 di repertorio, iscritta il 07/12/2021 a PARMA ai nn. RG 27122 e RP 4233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO.
Importo ipoteca: € 180'000.
Importo capitale: € 100'000.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità comprende, tra gli altri, gli Immobili rientranti nel presente lotto e censiti a: NCEU Comune di Parma al Foglio 14 mapp.le 557 sub 31 e Foglio 14 mapp.le 559 sub 45. L'atto di mutuo comprende anche altri immobili che fanno parte di altri Lotti di stima

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/07/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE PARMA ai nn. 3411/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a PARMA ai nn. RG 15431 e RP 11630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a grava solo sulla quota di 1/2 della proprietà.
La Trascrizione comprende, tra gli altri, gli Immobili rientranti nel presente lotto e censiti a: NCEU Comune di Parma al Foglio 14 mapp.le 557 sub 31 e Foglio 14 mapp.le 559 sub 45. L'atto di pignoramento grava anche altri immobili che fanno parte di altro Lotto (Lotto1) e sono censiti a NCEU Comune di Valmozzola Foglio 24 mapp.le 342 sub 9 graffato con mapp.le 452 e mapp.le 341.

pignoramento, stipulata il 06/11/2025 a firma di TRIBUNALE PARMA ai nn. REP. 5494 di repertorio, trascritta il 04/12/2025 a PARMA ai nn. RP 19521 - RG 26074, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a Il pignoramento colpisce l'intera proprietà.
I beni oggetto del presente Lotto 2 rientrano nell'unità negoziale 2 della nota di trascrizione in oggetto e censiti a: NCEU Comune di Parma al Foglio 14 mapp.le 557 sub 31 e Foglio 14 mapp.le 559 sub 45. Questa stessa nota di trascrizione comprende altri beni che sono oggetto di altri Lotti di stima

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:	**€. 1.500,00**
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:	**11,10**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento Condominiale
Ulteriori avvertenze:

A fine del dicembre 2025 è stato sostituito l'Amministratore di Condominio di cui non si conosce il nome. La documentazione condominiale (bilanci, stato dei pagamenti, regolamento ecc) è stata messa a disposizione dal precedente Amministratore: *** DATO OSCURATO ***

Dai verbali e documenti consegnati non risulta siano state deliberate spese di gestione straordinaria. Si allega comunque il verbale del 30.09.2025 in cui all'O.d.G. erano segnati alcuni interventi straordinari da argomentare; in corso di Assemblea i suddetti punti sono poi stati rimandati a successiva riunione. Si ponga quindi l'attenzione perché potrebbero esserci delle evoluzioni a breve periodo in relazione ad interventi straordinari sul fabbricato condominiale.

Le spese condominiali comprendono spese generali di pulizie e manutenzione ordinaria, consumi luci condominiali, costi impianto ascensore, acqua centralizzata (non calda); il riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 21/12/2009), registrato il 20/12/2010 a PARMA ai nn. 4312 VOL 9990, trascritto il 14/11/2012 a PARMA ai nn. RG 18187 e RP 12933

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 21/12/2009), registrato il 20/12/2010 a PARMA ai nn. 4312 VOL 9990, trascritto il 14/11/2012 a PARMA ai nn. RG 18187 e RP 12933

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI ACQUISTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE (dal 20/05/1980 fino al 04/03/2004), con atto stipulato il 20/05/1980 a firma di NOTAIO CARLO BELLINI ai nn. REP 15013 di repertorio, trascritto il 12/06/1980 a PARMA ai nn. RG 7368 e RP 5842

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI ACQUISTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE (dal 20/05/1980 fino al 04/03/2004), con atto stipulato il 20/05/1980 a firma di NOTAIO CARLO BELLINI ai nn. REP 15013 di repertorio, trascritto il 12/06/1980 a PARMA ai nn. RG 7368 e RP 5842

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI ACQUISTO DI QUOTA 1/2 DI DIRITTO DI SUPERFICIE (dal 04/03/2004 fino al 25/06/2007), con atto stipulato il 04/03/2004 a firma di NOTAIO ARTURO DALLA TANA ai nn. REP 92145/22078 di repertorio, trascritto il 08/03/2004 a PARMA ai nn. RG 5591 - RP 3914.
Con l'acquisto di quota 1/2 dei beni NCEU Parma, Foglio 14 part. 557 sub 31 e 559 sub 45 il Sig. R. A. diventa intestatario dell'intero diritto di superficie

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO - RISCATTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE (dal 25/06/2007 fino al 21/12/2009), con atto stipulato il 25/06/2007 a firma di NOTAIO ROSALIA BRASCIO ai nn. REP 16285/1197 di repertorio, trascritto il 23/07/2007 a PARMA ai nn. RG 19627 e RP 11263

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1098/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO CONDOMINIALE "PEEP VOLTURNO SUD" - BLOCCHI A-B-C, presentata il 30/09/1975, rilasciata il 27/02/1976, agibilità del 04/04/1978 con il n. 30 di protocollo.
Richiesta agibilità presentata il 21/02/1978 prot 6231 di prot. gen e al n. 21 del Registro richieste di abitabilità

DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE N. **1641/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA BALCONE CON SERRAMENTO RIDUCIBILE, presentata il 06/10/1984 con il n. 1641 di protocollo, rilasciata il 23/10/1984

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

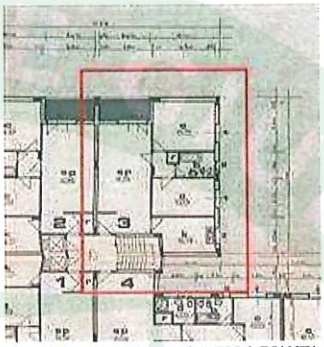
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA GENERALE PIANO PRIMO - con riquadro appartamento



ESTRATTO DETTAGLIO DELLA PIANTA DELL'APPARTAMENTO



PLANIMETRIA GENERALE PIANO S1 - con riquadro autorimessa e cantina



ESTRATTO DETTAGLIO DELLA PIANTA PIANO S1 - con dettaglio garage e cantina



PLANIMETRIA GENERALE - con riquadro del Blocco scala A in cui si trova la proprietà

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO E CANTINA



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARMA P.LE CHARLIE CHAPLIN 21, QUARTIERE ZONA OSPEDALE, VIA VOLTURNO, VIA PELLICO

APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA a PARMA P.LE CHARLIE CHAPLIN 21, quartiere Zona Ospedale, Via Volturno, Via Pellico, della superficie commerciale di **91,90** mq per la quota di:

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

I beni in oggetto sono costituiti da un appartamento posto al primo piano di edificio condominiale di 7 piani fuori terra, con cantina pertinenziale e autorimessa poste al piano seminterrato.

Il Complesso condminiale è ricompreso nel PEEP Comparto Volturno - Zona Sud di Parma, realizzato tra la metà e la fine degli anni '70.; è costituito da due fabbricati gemelli con piano seminterrato comune per autorimesse e cantine, piano terra dedicato al percorso pedonale condominiale di accesso ai fabbricati e con aree dedicate al deposito cicli coperti, e 7 piani in elevazione dove si trovano gli appartamenti.

I beni sono posti all'interno di un quartiere semicentrale, in una zona che dista soli 2,5 Km dal centro, ben servita, residenziale; una zona tranquilla e piuttosto verde, con ampi spazi verdi attrezzati; uno di essi è antistante al Condominio di interesse ed è baricentrico rispetto alla corona di immobili condominiali che costituiscono il comparto urbanistico. Si trovano in questa parte della città diverse strutture sportive, palazzetto dello Sport, palestre, campo del baseball; un centro commerciale ben attrezzato;oltre a diversi negozi di vicinato nelle adiacenze; l'ospedale cittadino è in questa zona della città. Il servizio di trasporto pubblico crea un comodo e strutturato collegamento cittadino.

Tipologia dello stabile e del cespite: I beni in oggetto fanno parte del complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio Volturno Sud", costituito da 3 corpi di fabbrica elevati di sette piani fuori terra, oltre a piano terra e piano seminterrato. Il Complesso è diviso in tre corpi scala: scala A, a cui appartiene la proprietà in oggetto; scala B e scala C. Il Condominio è dotato di impianto ascensore. A piano seminterrato si trovano le autorimesse e le cantine; a piano terra gli spazi di distribuzione condominiali, gli accessi ai corpi di fabbrica, ampi spazi per deposito cicli condominiale. Ai piani superiori, dal primo al settimo, si trovano gli appartamenti. Lungo strada il confine è delimitato da una siepe di sempreverdi; dalla strada si accede al condomini tramite vialetto pavimentato che conduce al piano terra dello spazio condominiale dove si trovano i portoni e campanelli per accedere alle scale condominiali. Non vi sono recinzioni su strada, ad eccezione del cancello carraio che è in ferro verniciato.

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni '70, necessita di alcuni interventi manutentivi, evidenziati peraltro anche durante un'assemblea condominiale che non portato a votazioni; si tratta di parti di intonaco scrostate, ripresa di parti in cemento a vista; infiltrazioni di acqua a soffitto delle autorimesse provenienti dai giardini soprastanti; pavimentazioni condominiali in asfalto; ripresa di tinteggi vari.

L'appartamento si trova al primo piano fuori terra; è composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio bagno e balcone; all'appartamento è annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato. E' pertinenziale anche un'autorimessa posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 M.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 557 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE CHARLIE CHAPLIN N. 21, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord con area cortilizia a prospetto; a Est con area cortilizia a prospetto; a sud con vano scala condominiale; a ovest con altra unità abitativa
- foglio 14 particella 559 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE CHARLIE CHAPLIN N. 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confina a Nord con autorimessa altra proprietà; a est con corsello di distribuzione comune; a sud con autorimessa altra proprietà; a ovest con area cortilizia comune

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



VISTA EDIFICIO CONDOMINIALE



EDIFICIO CONDOMINIALE con evidenza della posizione delle finestre dell'appartamento



EDIFICIO CONDOMINIALE lato nord con evidenza della posizione del terrazzo dell'appartamento



EDIFICIO CONDOMINIALE - fronte sud



PIANO TERRA - SPAZIO CONDOMINIALE DI DISTRIBUZIONE



BALLATOIO CONDOMINIALE - ACCESSO ALL'APPARTAMENTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA RISPETTO AL CENTRO STORICO CITTADINO



INQUADRAMENTO DEL CONDOMINIO NEL CONTESTO DI QUARTIERE



COMPLESSO CONDOMINIALE E INDIVIDUAZIONE DELLA POSIZIONE DELL'UNITA'



VISTA DEL COMPLESSO CONDOMINIALE CON INDICAZIONE DELLA POSIZIONE DELL'UNITA' DI INTERESSE



VISTA DEL COMPLESSO CONDOMINIALE DAL PARCO ANTISTANTE



COMPLESSO CONDOMINIALE

SERVIZI

centro sportivo
centro commerciale
ospedale
palazzetto dello sport
parco giochi
asilo nido
farmacie
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato



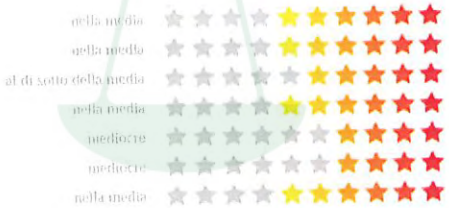
COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede alla scala condominiale da portone posto al piano terra dello spazio di distribuzione condominiale. A fianco del portono sono posizionati i campanelli, con videocitofono.
Caratteristiche costruttive desunte dai documenti agli atti dell'archivio comunale: la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata in colore mattone; alcune emergenze sono in cemento armato a vista: parapetti dei balconi, pilastri a piano terra, alcuni tratti di solaio a vista. Il manto di copertura è in lastre di lamiera. Il portone di ingresso condominiale a piano terra è in alluminio anodizzato e vetro. Le porte delle cantine e le basculanti delle autorimesse sono in metallo
Pavimenti condominiali: a piano terra l'ampio spazio condominiale di accesso ai portoni, pedonale e con spazi per deposito biciclette, è in mattonelle di klinker con disegno a due colori; i pavimenti condominiali interni: androne, scale, ballatoi ai piani e spazio cantine antistante all'ascensore sono in mattonelle di marmo di Trani. I corridoi delle cantine e i corselli delle autorimesse sono in battuto di cemento. Il pavimento dell'area cortilizia esterno è in asfalto.
Le pareti interne delle scale sono intonacate e tinteggiate. Il condominio è dotato di doppio ascensore. impianto antincendio condominiale a protezione del piano seminterrato (autorimesse). A piano terra, su tutta la superficie di copertura del piano seminterrato non occupata dai fabbricati, si sviluppa un giardino verde pensile.
Il cancello carraio è in ferro verniciato. Lungo strada la proprietà condominiale è delimitata da siepe sempreverde; a sud un muro di contenimento che si sviluppa fino a piano interrato e soprastante recinzione in ferro verniciato.

<u>L'appartamento</u>
L'accesso all'appartamento è al piano primo; sullo stesso piano affacciano altre quattro unità immobiliari. L'appartamento ha affacci nord e a est; il soggiorno è dotato di portafinestra che apre sulla loggia posta a nord e dotata di serramento esterno fissato a parapetto, apribile completamente, in alluminio anodizzato. La distribuzione interna è razionale. L'altezza interna dell'appartamento è 2.70. L'appartamento è composto da una zona ingresso delimitata da arredi, un unico grande ambiente a giorno; una piccola cucina abitabile, camera da letto matrimoniale e una comoda camera singola; inoltre il servizio igienico con finestra, dotato di doccia, lavabo, bidet e wc oltre a lavatrice e lavatoio di servizio; a fianco del servizio igienico si trova anche un piccolo ripostiglio.

<u>Finiture e stato manutentivo dell'appartamento</u>

L'appartamento in generale è in discreto stato manutentivo e curato. Le finiture sono ancora quelle dell'epoca di costruzione quindi di gusto vintage, ma ben tenute e curate.
Finiture interne: il pavimento interno è quasi interamente in mattonelle di legno lamellare (soggiorno, camere, disimpegno), ad eccezione della cucina dove il pavimento è in mattonelline di klinker cotto fumé e quelle del bagno

in ceramica. I balconi ha pavimento in mattonelle di Klinker per esterni; soglia e davanzali in pietra. Le pareti di ingresso, soggiorno e camera matrimoniale sono completamente rivestite in perlinato a doghe di legno; la camera singola ha pareti rivestite con carta da parati che manifesta qualche distacco nelle parti in accostamento; nel servizio igienico le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad altezza di 2.10 m; in cucina mattonelle in ceramica fino a circa 1.60 m. Battiscopa in legno colore scuro come le porte. Le porte interne sono in legno con pannello cieco tamburato colore noce ad eccezione di quella della cucina in legno e vetro. La porta fra soggiorno e disimpegno è a soffietto. La porta di ingresso è blindata. I serramenti esterni (finestre) sono in pvc con vetro a camera d'aria e sono di recente sostituzione; sistema di oscuramento con tapparelle e cassonetti in legno.

Impianti: l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sono autonomi. La caldaia è marca Lamborghini, mod. Vela e si trova in cucina. L'impianto è dotato di libretto di caldaia. L'impianto di distribuzione del riscaldamento è con radiatori. Impianto elettrico sottotraccia; quadro elettrico con interruttori magnetotermici di recente installazione. C'è
impianto video-citofonico condominiale, non nell'appartamento. Vi è impianto di condizionamento (pompa di calore) installato nella loggia e con split nel soggiorno e nella zona disimpegno.

Accessori: autorimesse e cantine
Lo stato manutentivo degli accessori è coerente e in linea con quello già descritto per il contesto condominiale e l'appartamento. Buono stato. Sia per autorimesse che per cantine la pavimentazione è in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate; soffitti inblocchi di laterizio armato tinteggiato. Impianti elettrici in parte in traccia e in parte a vista; presente impianto di illuminazione; presente impianto di sicurezza antincendio. Alcune note per l'autorimessa sono state inserite nel paragrafo dedicato.


INGRESSO SOGGIORNO


CUCINA


BAGNO


CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA SINGOLA



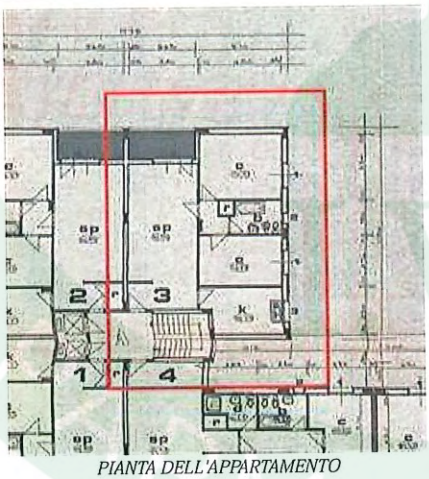
LOGGIA

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOGGIORNO	33,00	x	100 %	=	33,00
CUCINA E ZONA NOTTE	55,00	x	100 %	=	55,00
LOGGIA	5,40	x	50 %	=	2,70
CANTINA	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	**97,40**				**91,90**



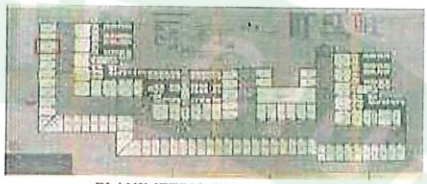
PIANTA DELL'APPARTAMENTO



PIANTA DELLA CANTINA E DELL'AUTORIMESSA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA SEMINTERRATO



PLANIMETRIA PIANO TERRA - CONDOMINIALE

ACCESSORI:

box singolo.
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 559 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: P.LE CHARLIE CHAPLIN 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	**14,00**				**7,00**



SPAZI DI DISTRIBUZIONE AUTORIMESSE



PORTELLONE BOX





CANTINA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta a corpo sul cespite, adottando il sistema di valutazione per comparazione e quindi confrontando immobili simili, con caratteristiche analoghe e nella stessa fascia di mercato.
Il valore definitivo si otterrà poi aggiustando il prezzo dei comparabili in base alle differenze di mercato e alle caratteristiche specifiche dell'immobile da valutare.
- Raccolta dati: si raccolgono dati su caratteristiche tecniche ed economiche, come superficie commerciale, stato di manutenzione, piano, affacci, orientamento.

Confronto e aggiustamento: si confrontano le caratteristiche dell'immobile da valutare con quelle dei comparabili. Vengono applicati dei coefficienti correttivi per riflettere le differenze
- Stima finale: il valore di mercato finale si ottiene applicando questi aggiustamenti di prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dell'immobile di confronto e dell'immobile da valutare.
RACCOLTA DATI:
Valori da Osservatorio dei mercati dell'Agenzia delle Entrate, OMI report ultimo del I semestre 2025:
Zona: PARMA SEMICENTRALE - tipologia abitazioni civili - stato manutentivo per la zona NORMALE - valori di mercato (€/mq) compresi fra € 1'350,00 - € 1'850,00/mq.
tipologia Box - stato manutentivo per la zona NORMALE - valori di mercato (€/mq) compresi fra € 690,00 - € 950,00 /mq (pari circa al 50% del valore della superficie abitativa)
Valori da Borsino Immobiliare, report di Ottobre 2025: PARMA SEMICENTRALE - tipologia abitazioni in stabili di fascia media - valori di mercato (€/mq) compresi fra € 1'728,00 - € 2'178,00 /mq.
Valori da Borsino Immobiliare, report di Ottobre 2025: PARMA SEMICENTRALE - tipologia Box e autorimesse - valori di mercato (€/mq) compresi fra € 776,00 - € 1.257,00 /mq (pari circa al 50% del valore della superficie abitativa)

Infine si riporta una tabelle di alcuni immobili posti in vendita da Agenzie Immobiliari e con tipologia, dotazione di accessori posti nella medesima zona di quella del bene in oggetto; il prezzo di mercato di ognuno viene parametrato in base all'indice di vetustà e stato manutentivo per ottenere un valore di riferimento più oggettivo. E' da precisare che gli immobili in tabella sottostante presi a riferimento si trovano nei condomini che affacciano su P.le Charlie Chaplin; alcuni si trovano addirittura nello stesso complesso condominiale in cui è inserita la proprietà oggetto di stima. Vengono perciò applicati parametri soprattutto riferiti al livello di piano e allo stato manutentivo: alcuni sono completamente ristrutturati, altri solo parzialmente (con solo rifacimento di servizi igienici e cucina)

Posizione	superficie commerciale	prezzo	prezzo/mq	Stato manutentivo indice di vetustà	Prezzo parametrato/m

P.le C. Chaplin - Parma – piano 4 – coeff di piano: +5% ristrutturato + 20%	85 mq	210.000,00 €	2.470,00 €	-25%	1.850,00
P.le C. Chaplin - Parma – Stesso edificio 1 piano – coeff di piano: 0% – parzialm ristrutturato: + 10%	93 mq	175.000,00 €	1.880,00 €	-10%	1.700,00
P.le C. Chaplin - Parma - Condominio a fianco piano – coeff di piano: 0% – parzialm ristrutturato: + 10%	84 mq	168.000,00 €	2.000,00 €	-10%	1.800,00
P.le C. Chaplin - Parma – Condominio di fronte piano 7 (attico) – coeff di piano: 10% ristrutturato + 20%	100 mq	250.000,00 €	2.500,00 €	-30%	1.750,00

Si riscontra che, sulla base dei valori degli immobili posti sul mercato con caratteristiche analoghe e medesima posizione, applicando parametri correttivi in rapporto alle caratteristiche del bene in oggetto, il valore per unità di superficie dell'appartamento si può attestare a 1'700 euro / mq.

Tale valore è in linea anche con quelli delle banche dati di riferimento: OMI Agenzia Entrate e Borsino immobiliare, che si riferiscono a medie di mercato più generiche e adottate per ampie fasce di zona di riferimento.

Dal punto di vista del mercato è da rilevare che nella zona la richiesta immobiliare è piuttosto alta; la zona è appetibile e il bene può essere interessante anche a scopo investimento, considerata la vicinanza con l'Ospedale Maggiore; e infatti pochi sono gli immobili in vendita, da qui deriva il fatto che l'andamento del mercato in questa zona è piuttosto vivace.

Valore medio a mq assunto in base a quanto descritto al punto b1) = € 1'700,00 /MQ

Superficie commerciale come da calcolo parametrato: (appartamento + cantina = 92 mq) + (autorimessa 7,00 mq) = 99 mq

€ 1'700,00 x mq 99,00 = € 168'300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **168.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotterà il criterio di stima di valutazione immobiliare di comparazione (MCA - Market Comparison Approach) , tenuto conto della disponibilità di immobili comparabili sul mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PARMA, ufficio del registro di PARMA, conservatoria dei registri immobiliari di PARMA, ufficio tecnico di PARMA, agenzie: PARMA, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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 CON CANTINA E AUTORIMESSA	91,90	7,00	168.300,00	168.300,00
				168.300,00 €	168.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Trattandosi di unità abitativa, appartamento, inserito in contesto condominiale non è possibile prevederne la divisione , sia per vincoli condominiali sia per motivi tecnici e funzionali.

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:	€. 168.300,00

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:	€. 33.660,00
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:	€. -360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00