

TRIBUNALE DI PARMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 29/2025

PROMOSSA DA

A CARICO DI

*Integrazione alla Relazione del perito estimatore relativa ad unità immobiliari di proprietà di
, site nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR).*

I

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste nel comune di Salsomaggiore Terme ed individuate
all'interno della perizia depositata in data 28/10/2025 in numero quattro lotti distinti in particolare:

- **LOTTO 1** – Unità immobiliari individuate al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme
al Foglio 23, Particelle 770, 772, 916, 918;

Si precisa che il LOTTO 1, costituito dalle particelle 770, 772, 916 e 918, risulta libero da costruzioni
ed individuato al secondo stralcio del Piano "Salsoacropoli" ed in particolare al lotto 19b delle tavole
allegate al piano stesso, il quale presenta una volumetria massima realizzabile pari a mc. 2.084,50
che riconvertiti con il parametro di conversione di 3,6 (RUE art. 6.13) risultano essere pari a mq
579,03 di SU, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in data 28/10/2025.



In riferimento agli obblighi convenzionali, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione e relative ai LOTTI 1 (Particelle 770, 772, 916 e 918) e LOTTO 2 (Particelle 646, 656, 657, 658, 727 e 978) si precisa, come descritto in perizia, quanto segue:

- **LOTTO 1** di perizia (individuato al lotto 19b delle tavole di piano "Salsoacropoli" e parte del secondo stralcio) sono state realizzate le opere di urbanizzazione, ma presso il Comune di Salsomaggiore Terme, è presente una visita di sopralluogo ai fini del collaudo e prescrizioni delle stesse con alcune opere da eseguire che non sono state realizzate;



In riferimento all'iter procedurale da intraprendere al fine di procedere allo sviluppo immobiliare sull'area si precisa quanto segue:

- **LOTTO 1** di perizia (individuato al lotto 19b delle tavole di piano "Salsoacropoli" e parte del secondo stralcio) qualora non fossero modificati gli usi rispetto a quello legittimato ad uso residenziale, è consentito procedere con un Permesso di Costruire diretto; nel caso in cui si volessero apportare delle modifiche agli usi legittimati sarà necessario richiedere un Permesso di Costruire Convenzionato.

A fronte di quanto sopra, esaminata la capacità edificatoria dei lotti oggetto di stima, verificato lo stato libero e privo di costruzioni insistenti sui lotti stessi, considerate le opere di urbanizzazione richieste e necessarie, si confermano i valori economici riportati nella perizia di stima depositata in data 28/10/2025 ritenendo gli stessi congrui a fronte di quanto analizzato e descritto allo stato attuale.



Traversetolo (PR), 10.03.2026

Il tecnico incaricato

Dott. Arch. Samuele Carbognani





TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ERICO FILOMENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Samuele Carbognani

CF:CRBSML90H25G337Z

con studio in TRAVERSETOLO (PR) VIA ARMANDO DIAZ 44

telefono: 0521231422

email: arch.samuelecarbognani@gmail.com

PEC: samuele.carbognani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a SALSOMAGGIORE TERME VIA ROSARIO LIVATINO SNC, della superficie commerciale di **1.603,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni in oggetto sono localizzati nel Comune di Salsomaggiore Terme, in una zona periferica prevalentemente residenziale e distano circa due km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 770 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1143, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 6,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a nord con strada pubblica via Rosario Livatino, a sud con mappale 772 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 781 del medesimo foglio, ad est con mappale 918 del medesimo foglio
- foglio 23 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 178, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 770 del medesimo foglio, a sud con mappale 1047 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 781 del medesimo foglio e ad est con mappale 916 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 916 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 64, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 918 del medesimo foglio, a sud con mappale 1047 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 772 del medesimo foglio e ad est in parte con mappale 1080 ed in parte con mappale 1079 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 918 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 218, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con strada pubblica Via Rosario Livatino, a sud con mappale 916 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 770 e ad est con mappale 1079

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.603,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.120,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 64.000,00

Data di conclusione della relazione: 28/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 770:

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L.
2. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2010 - Registro Particolare 7849 Registro Generale 12584 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 51010/14335 del 25/03/2002 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
3. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
4. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 772:

1. **TRASCRIZIONE** del 19/01/2005 - Registro Particolare 984 Registro Generale 1429 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 59837 del 28/12/2004 ATTO TRA VIVI - PERMUTA
2. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L.
3. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2010 - Registro Particolare 7852 Registro Generale 12587 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 51010/14335 del 25/03/2002 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
4. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)
5. **TRASCRIZIONE** del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 918:

1. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L.
2. **ISCRIZIONE** del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L.



70/2011)

3. TRASCRIZIONE del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 916:

1. TRASCRIZIONE del 19/01/2005 - Registro Particolare 984 Registro Generale 1429 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 59837 del 28/12/2004 ATTO TRA VIVI - PERMUTA

2. TRASCRIZIONE del 09/01/2006 - Registro Particolare 391 Registro Generale 590 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 62498 del 20/12/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON COSTITUZIONE DI SOCIETA' A R L

3. ISCRIZIONE del 12/02/2024 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 175/2019 del 12/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (D.L. 70/2011)

4. TRASCRIZIONE del 18/03/2025 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5441 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 691 del 11/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 100 (GIA' PARTICELLA 772 E 916):

1. ISCRIZIONE del 06/10/1987 - Registro Particolare 2128 Registro Generale 11353 Pubblico ufficiale TOSI DOTT. FRANCO Repertorio 21993 del 27/10/1967 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 851 del 1967

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 717 del 05/05/1993 (CANCELLAZIONE TOTALE)

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 208 (GIA' PARTICELLA 770 E 918):

1. TRASCRIZIONE del 28/04/1993 - Registro Particolare 3716 Registro Generale 5169 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 23768 del 16/07/1992 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 28/12/1993 - Registro Particolare 11533 Registro Generale 16070 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 27863 del 14/12/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME - FOGLIO 23 - PARTICELLA 568 (GIA' PARTICELLA 772 E 916):

1. TRASCRIZIONE del 28/04/1993 - Registro Particolare 3716 Registro Generale 5169 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 23768 del 16/07/1992 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 18/06/1996 - Registro Particolare 6865 Registro Generale 9146 Pubblico ufficiale SOZZI PIETRO Repertorio 34657 del 10/06/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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 **legale**, stipulata il 12/06/2019 a firma di NOTAIO I.C.A. SRL ai nn. 175/2019 di repertorio, iscritta il 12/02/2024 a PARMA ai nn. RG 3076 - RP 436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI PARMA ai nn. 691 di repertorio, trascritta il 18/03/2025 a PARMA ai nn. RP 5441 - RG 4105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Il lotto in oggetto è individuato al secondo stralcio del piano particolareggiato "Salsoacropoli". Tale stralcio presenta una visita di sopralluogo ai fini del collaudo delle opere di urbanizzazione e prescrizione di alcune opere da eseguire che non sono state realizzate, pertanto lo stesso trova applicazione a quanto disciplinato all'art. 1.1.4 comma 4 delle norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi atto di scissione con costituzione di società a r l del Notaio Sozzi Pietro del 20 dicembre 2005 repertorio n. 62498 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 9 gennaio 2006 al numero di registro generale 590 e numero di registro particolare 391 da l

-- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

-- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili individuati ai mappali 770 e 918 del foglio 23 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Sozzi Pietro del 14 dicembre 1993 repertorio n. 27863 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 28 dicembre 1993



al numero di registro generale 16070 e numero di registro particolare 11533 da
piena proprietà, per i diritti pari a 1/3 di
per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà,
proprietà. per i diritti pari a 1/3 di piena
per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili individuati ai mappali 772 e 916 del foglio 23 sono
pervenuti per atto pubblico notarile di permuta del Notaio Sozzi Pietro del 28 dicembre 2004
repertorio n. 59837 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Parma in data
19 gennaio 2005 al numero di registro generale 1429 e numero di registro particolare 984 da
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/12/2005), con atto stipulato il 20/12/2005 a
firma di Notaio Sozzi Pietro ai nn. 62498 di repertorio, registrato il 27/12/2005 a Fidenza ai nn. 1055,
trascritto il 09/01/2006 a Parma ai nn. RG 590 - RP 391

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal
14/12/1993 fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 14/12/1993 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO
ai nn. 27863 di repertorio, trascritto il 28/12/1993 a PARMA ai nn. RG. 16070 - RP. 11533.
Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 770 E 918 DEL FOGLIO 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 28/12/2004
fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2004 a firma di NOTAIO SOZZI PIETRO ai nn.
59837 di repertorio, trascritto il 19/01/2005 a PARMA ai nn. RG. 1429 - RP. 984.
Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 772 E 916 DEL FOGLIO 23

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che nel Comune di Salsomaggiore Terme il PUG è stato adottato. Sino alla fase di
approvazione, in riferimento alle particelle oggetto del lotto, si applica quanto adottato all'art. 1.1.4
delle norme di PUG e quanto previsto dal RUE previgente, essendo in regime di salvaguardia e
dovendo eseguire la verifica ad entrambi gli strumenti vigenti. In sede di CUAV, che è la fase in cui il
Comune in oggetto si trova alla data attuale, i soggetti partecipanti potranno ridefinire il limite del
Tessuto Urbanizzato e quindi escludere alcune aree che al momento ne fanno parte, qualificandole
come territorio rurale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG adottato l'immobile ricade in zona Tessuto urbanizzato - "interventi soggetti alle disposizioni
previgenti" - art. 1.1.4 delle norme di PUG. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 1.1.4 delle Norme di PUG:

comma 4. Gli ambiti all'interno dei tessuti specificatamente delimitati quali "interventi soggetti alle



disposizioni previgenti", che ricomprendono gli interventi diretti e/o Piani attuativi attivati attraverso i previgenti POC/RUE, continuano a fare riferimento agli obblighi ed ai parametri degli strumenti attuativi previgenti nonché alle disposizioni normative degli strumenti generali vigenti alla data di approvazione dei relativi PUA e alla data di rilascio dei relativi PCC, fino al loro ocompletamento.

comma 5. il completo assolvimento degli obblighi convenzionali degli interventi di cui al precedente comma, tra cui il collaudo delle opere di urbanizzazione, determina, attraverso specifico atto dirigenziale: - il riconoscimento dei lotti edificati come tessuti (di cui al comma 4 dell'art. 4.2.1) all'interno dei quali sono ricompresi, e pertanto la loro disciplina sulla base delle presenti disposizioni di PUG; - il mantenimento, per gli eventuali lotti liberi, delle possibilità edificatorie degli strumenti attuativi previgenti.

comma 6. il completamento degli "interventi soggetti alle disposizioni previgenti" di cui ai precedenti commi, potrà prevedere, attraverso Permesso di Costruire Convenzionato e a parità di capacità edificatoria e parametri, una rimodulazione degli usi ammessi (in riferimento agli usi dei tessuti in cui ricadono le aree da completare e/o riconfigurare) ed una diversa articolazione delle tipologie originariamente previste (uni-plurifamiliari).

art. 6.13 RUE PREVIGENTE:

Fino alla decadenza degli strumenti attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del RUE si applicano le relative definizioni dei parametri del PRG; successivamente si applicano le nuove definizioni stabilite nelle disposizioni normative regionali. Il Parametro di conversione da applicarsi per i nuovi strumenti attuativi nelle parti decadute sarà il seguente: 1 mq di Su netta 3,6 mc.

CONVENZIONE EDILIZIA:

Convenzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n.47 del 7 dicembre 1978 variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Salsoacropoli" e completamento delle opere.

Il lotto 1, costituito dai mappali 770, 772, 916, e 918 del foglio 23 è individuato alle tavole di variante del piano "Salsoacropoli" al lotto 19b inserito all'interno del secondo stralcio. Tale lotto presenta 2.084,5 mc massimo realizzabili che, riconvertiti tramite il parametro di conversione di 3,6 (RUE art. 6.13) risultano essere pari a 579,03 mq di Su realizzabile. Si precisa che in riferimento al secondo stralcio del piano "Salsoacropoli", di cui il lotto in oggetto è parte, è presente una visita di sopralluogo ai fini del collaudo e prescrizioni di alcune opere da eseguire che non sono state realizzate. Per quanto sopra, il lotto in oggetto, trova applicazione a quanto disciplinato dal comma 4 dell'art. 1.1.4 delle Norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che il lotto di cui i terreni individuati ai mappali 770, 772, 918 e 916 del foglio 23 sono parte, è identificato al numero 19b delle tavole di Piano "Salsoacropoli", oggetto di convenzione edilizia del 25/03/2003. Per tale lotto trova applicazione quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 1.1.4 delle norme di PUG con i relativi obblighi convenzionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA ROSARIO LIVATINO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a SALSOMAGGIORE TERME VIA ROSARIO LIVATINO SNC, della superficie commerciale di **1.603,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni in oggetto sono localizzati nel Comune di Salsomaggiore Terme, in una zona periferica prevalentemente residenziale e distano circa due km dal centro di Salsomaggiore Terme.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 770 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1143, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 6,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a nord con strada pubblica via Rosario Livatino, a sud con mappale 772 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 781 del medesimo foglio, ad est con mappale 918 del medesimo foglio
- foglio 23 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 178, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 770 del medesimo foglio, a sud con mappale 1047 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 781 del medesimo foglio e ad est con mappale 916 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 916 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 64, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con mappale 918 del medesimo foglio, a sud con mappale 1047 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 772 del medesimo foglio e ad est in parte con mappale 1080 ed in parte con mappale 1079 del medesimo foglio.
- foglio 23 particella 918 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 218, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina a nord con strada pubblica Via Rosario Livatino, a sud con mappale 916 del medesimo foglio, ad ovest con mappale 770 e ad est con mappale 1079

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TERME BERZIERI a 2 km di distanza dal lotto.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni in oggetto costituiscono il lotto individuato al numero 19b delle tavole di piano "Salsoacropoli" ed oggetto di convenzione urbanistica. I beni sono prospicienti la strada pubblica Via Rosario Livatino e localizzati su un declivio collinare. Le unità sono a verde incolto e libera da piantumazioni.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FOGLIO 23, MAPPALE 918	218,00	x	100 %	=	218,00
FOGLIO 23, MAPPALE 916	64,00	x	100 %	=	64,00
FOGLIO 23, MAPPALE 772	178,00	x	100 %	=	178,00
FOGLIO 23, MAPPALE 770	1.143,00	x	100 %	=	1.143,00
Totale:	1.603,00				1.603,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei beni oggetto del presente Lotto è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile. Sono stati inoltre considerati i valori di mercato relativi i costi di realizzazione ex novo di fabbricati, oltre ai valori di mercato di vendite immobiliari nel Comune di Salsomaggiore Terme.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.603,00 x 40,00 = 64.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.120,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oltre a fattori collegati alla potenziale richiesta di mercato, le caratteristiche funzionali e di accessibilità, le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SALSOMAGGIORE TERME, ufficio del registro di PARMA, ufficio tecnico di SALSOMAGGIORE TERME, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE - FIAIP

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	terreno	1.603,00	0,00	64.120,00	64.120,00
	residenziale			64.120,00 €	64.120,00 €

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: € 64.120,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 120,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 64.000,00

