



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Errico

CUSTODE:

L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA E PIACENZA – IS.VE.GI. S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. EMANUELE PILATO

CF:PLTMNL77M26G337H

con studio in PARMA (PR) VIA CORSO CORSI, 86

telefono: 0521038243

email: info@studiopilato.net

PEC: emanuele.pilato1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5/a, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale adibita a Pizzeria sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.97. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 172 mq, rendita 4.494,83 Euro, indirizzo catastale: Via Alle Terme 5/a, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI L'unità immobiliare confina: A Nord con area cortilizia comune A Ovest con area cortilizia comune e ragioni aventi diritto A Sud con terrapieno, vano scale condominiale e area condominiale A Est con ragioni aventi diritto

l'area cortilizia posta a nord presente in planimetria catastale non risulta di proprietà ma condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.060,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare risulta giuridicamente libera. Si dà atto che, in data 08/04/2026, lo scrivente

C.T.U., unitamente al Custode Giudiziario, ha effettuato il primo accesso riscontrando la chiusura del locale. Si è pertanto provveduto all'apertura forzata mediante l'ausilio di un fabbro specializzato. Le serrature sono state sostituite e le nuove chiavi sono state prese in consegna e poste nella custodia del Custode Giudiziario.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'immobile insistono gli atti di Ipoteca e Pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva riguardante tutti i lotti in oggetto. Dall'ispezione ipotecaria ventennale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Parma, sul presente lotto risultano le seguenti formalità:

1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Procedente): Trascritto in data 10/12/2025 ai nn. 26469 di Registro Generale e 19816 di Registro Particolare, a favore del
 (rappresentato dall'Avv. Stricker Werner) e contro
 relativo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 165/2025. Il pignoramento è stato notificato in data 13/11/2025.

2. ATTO DI INTERVENTO SUCCESSIVO CON TITOLO ESECUTIVO: Depositato in data 13/03/2026 (Ist. n. 4) nell'interesse del
 rappresentato e difeso dall'Avv. Cristian Miraglia. L'intervento è fondato su un credito di € 12.074,43 portato dal Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025 emesso dal Tribunale di Parma

3. IPOTECA GIUDIZIALE (Collegata all'intervenuto): Iscritta in data 18/11/2025 ai nn. 24553 di Registro Generale e 4382 di Registro Particolare (Presentazione n. 42), a favore del medesimo
 per complessivi € 15.157,53 a
 garanzia del citato titolo esecutivo.

Non si riscontrano ulteriori iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli o atti di asservimento gravanti sul bene.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 02/07/2025 a firma di Tribunale di Parma, iscritta il 18/11/2025 a Parma ai nn. 24553 / 4382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n. 831/2025 emesso dal Tribunale di Parma.

Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi € 15.157,53 a garanzia del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025. Formalità collegata al ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. depositato in data 13/03/2026 nell'interesse del medesimo
 rappresentato dall'Avv. Cristian Miraglia, per un credito attuale pari a € 12.074,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritta il 10/12/2025 a Parma ai nn. 26469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento.

L'atto di pignoramento riguarda i quattro lotto oggetto di perizia. Pignoramento immobiliare notificato in data 13/11/2025 relativo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 165/2025. Creditore procedente assistito dall'Avv. Stricker Werner.

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: € 395,37

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.577,71

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali insolute verranno liquidate ed eventualmente collocate in sede di riparto della somma ricavata dalla vendita, secondo il privilegio loro spettante e nei limiti di legge (art. 63 disp. att. c.c.), senza decurtazione diretta dal valore di stima del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stata verificata e certificata dal Notaio Alberto de Torres di San Secondo Parmense, mediante Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 c.p.c. datato 16/01/2025 già presente agli atti della procedura, ai cui dati e risultanze interamente si rimanda. Lo scrivente ha eseguito i dovuti riscontri autonomi sulle note di trascrizione, confermando la piena titolarità dei beni in capo al debitore esecutato. Essendo il soggetto deceduto lo scrivente ha verificato inoltre tramite estratto di matrimonio che lo stesso era sposato in regime di separazione dei beni sino al 22.10.2014 quando è avvenuta la separazione con atti del Tribunale di Parma.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/10/2024).

- denuncia di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15119 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16486 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1973 - dichiarazione di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15118 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16487 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1974)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1975 fino al 04/10/2024), con atto stipulato il 13/02/1975 a firma di Notaio L. Demaldè ai nn.

48292 di repertorio.

Atto originario di compravendita a favore dei genitori del debitore esecutato, costituente il titolo di provenienza storico oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 219 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due edifici, rilasciata il 10/04/1972

Voltura N. 1486 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/07/1972

Licenza di Variante N. 1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variate di 2 fabbricati, rilasciata il 06/11/1972

Voltura titolo N. 428, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/03/1973

Licenza di Variante N. 3395, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Finale, rilasciata il 20/12/1974.

Il titolo è riferito solamente a al fabbricato ove insistono le unità in oggetto

Abitabilità Parziale N. 1777, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 14/08/1974.

Abitabilità parziale dalla quale è escluso il piano dell'unità in oggetto

Abitabilità finale N. 3395, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 31/12/1974

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 69, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e modifiche interne ed esterne, rilasciata il 16/05/2002.

Il titolo è riferito solamente a all'unità in oggetto adibita a Pizzeria.

La presente concessione riguarda anche l'unità di cui al subalterno 10 appartenente ad altra proprietà (disimpegno e dispensa) tale porzione è interposta a vani della proprietà ed era in locazione durante l'attività di pizzeria.

Domanda di agibilità N. 3278, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/04/2003.

Il titolo è riferito solamente a all'unità in oggetto adibita a Pizzeria .

Agibilità sospesa in attesa di integrazioni specifiche per l'attività di pizzeria, ad oggi non più presente

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, specialistici e mi art. 6.5- patrimonio alberghiero di seconda fascia art. 6.1.9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'ambito del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità. Sono presenti lievi incongruenze geometriche tuttavia riconducibili alle tolleranze edilizie

di legge, Lievi difformità comprendenti la presenza di una porta interna verso il vano scale comune, alcune difformità geometrico-dimensionali e la mancanza di un muretto di altezza inferiore a mt 1 nel salone. Si sono inoltre rilevate difformità nelle altezze dei servizi lato sud che presentano altezze inferiori a quelle autorizzate, per dette difformità occorrerà intervenire con opere edili di abbassamento della pavimentazioni onde adeguare le altezze a quelle attualmente prescritte per detti locali (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria e opere di adeguamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di adeguamento : €.2.000,00
- pratica edilizia in sanatoria: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40gg.

Nell'ambito degli eventuali adeguamenti dovrà essere affrontata la tematica dei vani di altra proprietà in precedenza locati in quanto in base alla proprietà attuale i vani dispensa, spogliatoio, doccia e wc potranno avere accesso solo dall'esterno e non saranno in continuità con il resto dell'immobile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità catastali sono riconducibili alle difformità urbanistiche, tuttavia in caso di regolarizzazione di queste ultime sarà sufficiente un solo aggiornamento della planimetria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.270,00

L'area cortilizia posta a nord indicata in planimetria non risulta in proprietà dall'atto di compravendita, è stata inserita nell'ultima variazione catastale ma in quella di primo impianto allegata all'atto di acquisto non risulta, trattasi di area condominiale. Si segnala inoltre che il calcolo della superficie effettuata d'ufficio contiene un errore in quanto ha probabilmente conteggiato anche la zona attribuita al Subalterno 10 di altra proprietà.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA ALLE TERME 5/A, FRAZIONE BAGNI DI TABIANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5/a, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale adibita a Pizzeria sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.97. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 172 mq, rendita 4.494,83 Euro, indirizzo catastale: Via Alle Terme 5/a, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI L'unità immobiliare confina: A Nord con area cortilizia comune A Ovest con area cortilizia comune e ragioni aventi diritto A Sud con terrapieno, vano scale condominiale e area condominiale A Est con ragioni aventi diritto
l'area cortilizia posta a nord presente in planimetria catastale non risulta di proprietà ma condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



Esterni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre



panoramicità:

mediocre



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

molto scarso



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ha accesso indipendente da Viale Alle Terme n. 5/A e dal vano scala comune. Il bene è inserito in un contesto misto residenziale e ricettivo, all'interno dell'edificio condominiale denominato "Villa Verde". L'immobile è posto interamente al piano terra/seminterrato di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale/ricettiva elevato su più piani fuori terra.

DESTINAZIONE D'USO E DISTRIBUZIONE INTERNA L'unità immobiliare è censita come locale commerciale ed è configurata per l'attività di pizzeria/ristorazione d'asporto. La distribuzione degli spazi interni, come da planimetria catastale in atti, si articola nei seguenti ambienti funzionali:

- Area Vendita e Somministrazione con ampio vano destinato a preparazione, somministrazione, dotato di vetrine e finestrate. In questo ambiente è posizionato il bancone di servizio e la zona tecnica originariamente destinata al forno per la cottura della pizza, dal medesimo vano si accede ai servizi igienici destinati al pubblico.
- Locale cucina
- Dispensa, con spogliatoio, doccia e servizio igienico per il personale, questi locali sono fisicamente raggiungibili attraverso un vano di altra proprietà nonché dall'esterno. In termini distributivi e di diritto quindi gli stessi sono raggiungibili dall'esterno e non direttamente collegati al resto dell'unità immobiliare.

FINITURE INTERNE E STATO MANUTENTIVO Le finiture interne sono di tipo commerciale e risultano mediamente conservative in relazione all'epoca di realizzazione e all'utilizzo:

Pavimenti realizzati interamente in piastrelle di ceramica/gres su tutta la superficie, con rivestimenti verticali in piastrelle ceramiche nelle zone destinate alla manipolazione degli alimenti (cucina) e nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con parziali rivestimenti lignei

Infissi e Vetrine: Serramenti esterni in profilati di alluminio anodizzato che fungono sia da punti luce che da elementi di accesso, porte interne in legno tamburato di tipo standard.

STATO DEGLI IMPIANTI L'unità è dotata di impianto elettrico di tipo commerciale sia esterno che sottotraccia), impianto idrico-sanitario standard, impianto di riscaldamento/climatizzazione (presenza di ventilconvettori/split a parete). Data la chiusura dell'attività e la natura della procedura esecutiva, tutti gli impianti sono da considerarsi non in funzione al momento del sopralluogo e privi delle relative dichiarazioni di conformità aggiornate; l'onere dell'eventuale riattivazione e messa a norma sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

L'unità a livello manutentivo presenta un'elevata presenza di fenomeni di umidità in particolar modo nei locali adibiti a servizio, è ipotizzabile che nella zona Est si siano verificate infiltrazioni dal muro di contenimento adiacente nonché dalla copertura a terrazzo sovrastante.

CONFINI L'unità immobiliare confina:

- A Nord con area cortilizia comune
- A Ovest con area cortilizia comune e ragioni aventi causa
- A Sud con terrapieno, vano scale condominiale e area condominiale
- A Est con ragioni aventi causa

Si precisa che l'area pavimentata posta a nord dell'unità dalle risultanze notarili costituisce zona condominiale



salone pizzeria



salone pizzeria



salone pizzeria



cucina



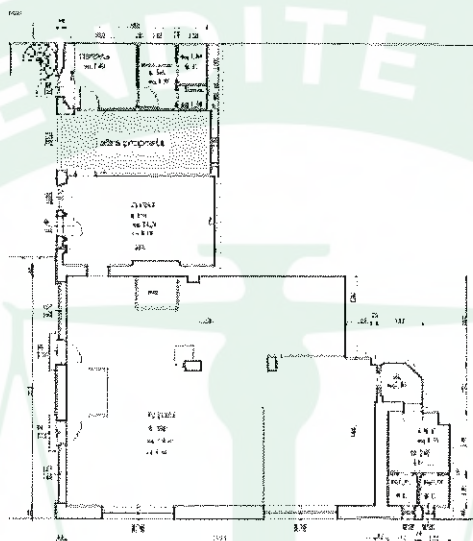
servizi

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
Superficie commerciale	149,00	x	100 %	=	149,00
Totale:	149,00				149,00

PIANO SEMINTERRATO
PROGETTO**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è determinato mediante procedimento comparativo monoparametrico basato sul prezzo medio unitario a metro quadro (€/mq) applicato alla superficie lorda commerciale dell'immobile (pari a 149 mq complessivi). Ai fini della corretta calibrazione del parametro, lo scrivente ha eseguito un'attenta indagine sul mercato locale di Salsomaggiore Terme e Tabiano Bagni, rilevando che i prezzi richiesti negli annunci di offerta correnti per locali commerciali consimili oscillano in una forbice reale compresa tra circa 300,00 €/mq e 750,00 €/mq. Considerata la forte contrazione che interessa il mercato specifico dei locali commerciali e della ristorazione in zona, lo stato di fermo prolungato dell'attività e la necessità di integrali interventi di riattivazione e verifica sugli impianti tecnologici, si assume prudenzialmente il valore minimo della forbice rilevata, pari a € 350,00/mq. Tale valore garantisce la massima aderenza alle reali dinamiche di assorbimento del bene in sede di vendita giudiziaria.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,00 x 350,00 = 52.150,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 52.150,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 52.150,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione commerciale (pizzeria/negozio) è stato determinato sulla base della superficie commerciale lorda ragguagliata del bene, applicando un parametro economico unitario espresso in Euro al metro quadrato (€/mq). Per la determinazione del suddetto parametro si è proceduto mediante analisi comparativa fondata sull'incrocio di diverse fonti informative, come di seguito sintetizzate:

Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) È stata consultata la banca dati OMI relativa al Comune di Salsomaggiore Terme, fascia centrale B1, tipologia "Negozi", dalla quale emergono valori compresi indicativamente tra €/mq 950,00 ed €/mq 1.350,00 per immobili ordinari in condizioni normali di conservazione e commerciabilità. Tali valori sono stati assunti esclusivamente quale riferimento generale, in quanto riferiti a macrozone territoriali e non idonei a rappresentare puntualmente le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Sotto il profilo metodologico, si evidenzia che le quotazioni della banca dati OMI risentono di un inevitabile squilibrio di campionamento: esse si basano esclusivamente sugli atti di compravendita registrati, che per natura riflettono solo il mercato degli immobili migliori per posizione, stato e appetibilità. Al contrario, i cespiti fortemente obsoleti, poco appetibili o inseriti in micro-contesti commerciali depressi (come quello in oggetto) restano privi di mercato libero e non generano scambi. Non venendo intercettati dalle statistiche dell'Agenzia delle Entrate, la loro assenza determina una sopravvalutazione teorica delle medie OMI, le quali finiscono per appiattirsi verso l'alto solo sulla quota di mercato eccellente e attiva.

Indagine sul mercato immobiliare locale - È stato effettuato il monitoraggio dei principali portali immobiliari e degli operatori attivi sul territorio (Immobiliare Liberty, Tecnocasa, RE/MAX Arcadia 2, Tempocasa), rilevando i prezzi richiesti per immobili commerciali assimilabili ubicati nel territorio comunale e nelle zone limitrofe. I valori rilevati sono stati opportunamente ponderati tenendo conto del normale margine di trattativa commerciale e dell'effettiva capacità di assorbimento del mercato locale.

Caratteristiche specifiche del bene Il parametro finale adottato, pari ad €/mq 350,00, è stato determinato in posizione prudentiale alla luce delle condizioni effettivamente riscontrate in sede di sopralluogo, ed in particolare: dello stato di dismissione dell'attività; dell'assenza delle attrezzature e degli arredi specialistici della cucina; della necessità di verifica ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici; della presenza di fenomeni di infiltrazione ed umidità localizzati; della limitata visibilità commerciale dell'unità; nonché del mediocre stato manutentivo del contesto condominiale.

Dal valore di mercato lordo così ottenuto vengono preliminarmente detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia/sanatoria, precedentemente stimati. Sul valore netto nello stato di fatto e di diritto viene successivamente determinato il valore di vendita forzata (prezzo base d'asta) mediante applicazione di una riduzione percentuale del 25%, in considerazione: della natura giudiziale della vendita; della limitata appetibilità commerciale del bene; dei presumibili tempi di assorbimento sul mercato; nonché delle criticità manutentive sopra descritte.

A conferma del valore unitario adottato e del tasso di abbattimento applicato, si evidenzia come i locali commerciali (Cat. C/1) nel Comune di Salsomaggiore Terme risentano attualmente di una severa stagnazione dovuta non solo alla contrazione dei flussi commerciali, ma anche all'elevata incidenza della fiscalità locale (IMU e imposte accessorie) parametrata a rendite catastali storiche non più coerenti con l'effettiva redditività dei luoghi. Tale squilibrio rende l'immobile una passività finanziaria latente in caso di prolungata sosta sul mercato, deprimendone il valore di appetibilità immediata. Il prezzo base d'asta così determinato rappresenta l'unico reale valore di assorbimento capace di garantire il fine liquidatorio del processo esecutivo senza esporre il bene a ripetuti e infruttuosi esperimenti deserti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Salsomaggiore Terme, agenzie: Agenzie Locali -Immobiliare Liberty, Tecnocasa, RE/MAX Arcadia 2, Tempocasa, osservatori del

mercato immobiliare O.M.I. ed inoltre: Portali Immobiliari (idealista, Immobiliare.it, Casa.it)

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	negozio	149,00	0,00	52.150,00	52.150,00
				52.150,00 €	52.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è costituito da un'unica unità immobiliare indipendente ad uso commerciale che non risulta suscettibile di comoda divisione in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% 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: **€. 12.020,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.060,00**