



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Davide Mussi

CF:MSSDVD77M20G337M

con studio in COLLECCHIO (PR) via sandro pertini, 1e

telefono: 3406016060

email: studiotecnico.mussi@gmail.com

PEC: davide.mussi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a PARMA Strada Vallazza 127, frazione Baganzola, della superficie commerciale di **120,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di abitazione indipendente in complesso residenziale condominiale costituito da n. 4 corpi di fabbrica. La tipologia del bene è del tipo a schiera ed è costituita al piano terra da ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e porticato sul lato Ovest, al piano primo da disimpegno, camera, bagno e ripostiglio. Completano la proprietà porzione di area cortilizia sui lati Ovest e Sud e autorimessa in altro edificio facente parte dello stesso complesso residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 30, ha un'altezza interna di piano terra =2.70 Ml. piano primo =2.45 Ml.(media).Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 553 sub. 54 (catasto fabbricati), sezione urbana 5, zona censuaria 5, categoria C/6, superficie 15, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLAZZA n. 127 Interno 16 PARMA, piano: S1
- foglio 20 particella 553 sub. 97 (catasto fabbricati), sezione urbana 5, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLAZZA n. 127 PARMA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 188.689,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.951,48
Data di conclusione della relazione:	04/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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** attiva, stipulata il 29/10/2021 a firma di notaio gardelli ai nn. 83007/34847 di repertorio, iscritta il 04/11/2021 a Parma ai nn. 24394/3799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: 193.504,50.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/11/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5763 di repertorio, trascritta il 12/12/2025 a Parma ai nn. 26771/20037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ipoteca giudiziale, stipulata il 01/02/2025 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 169 di repertorio, trascritta il 11/11/2025 a Parma ai nn. 23980/4273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Si precisa che nella nota erroneamente è stato indicato l'immobile censito al Mappale 533 Sub. 54 anziché il Mappale 553 Sub. 54 (Autorimessa)

ipoteca giudiziale, stipulata il 01/02/2025 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 169 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Parma ai nn. 24093/4289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Con tale nota si corregge l'errore precedente della nota iscritta r.p. 4273 del 11/11/2025 inserendo l'immobile corretto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.031,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.631,54
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.160,49

Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

Si allega Regolamento Condominiale reperito

Si specifica che all'interno del regolamento condominiale non sono stati reperiti permessi reciproci ai condomini per la costruzione sul confine di box, pergolati o altri manufatti.

Si menzionano alcune prescrizioni relative a servitù, obblighi, oneri e vincoli presenti nell'atto di compravendita n. di rep. 83.006 redatto dal notaio Stefano Gardelli in data 29/10/2021 riprese dal precedente atto di compravendita n. di rep. 24.238 redatto dal notaio Maria Paola Salsi in data 25/07/2002: 1) i beni comuni non censibili identificati in catasto con il Foglio 20 Mappale 553 subalterni 91 e 92 sono gravati da servitù di attraversamento sotterraneo delle reti degli impianti a favore delle unità interni 1, 2, 3 e 4 scala "b" fabbricato "A"; 2) sul viottolo d'accesso al fabbricato identificato catastalmente dal Foglio 20 Mappale 553 Subalterno 92 - bene comune non censibile (viottolo d'accesso) ai subalterni 8, 9, 10 e 11 del Fabbricato "A" e a tutti i subalterni del Fabbricato "B" - sono ubicati i contatori delle unità facenti parte della scala "b" del medesimo fabbricato e che pertanto i proprietari delle unità individuate con gli interni 1, 2, 3 e 4 scala "b" del Fabbricato "A" hanno diritto di accesso al complesso per raggiungere i contatori dell'energia elettrica posti sulla recinzione della corte esclusiva all'interno 1 del Fabbricato "B", limitatamente al tratto più breve da percorrere;

Nelle parti comuni del complesso edilizio in cui sussiste il bene in oggetto, ai sensi dell'art. 1.117 e seguenti del codice civile, si menzionano in particolare: sub. 91 (viottolo carrabile e pedonale, marciapiedi e zona verde), comune a tutti i subalterni della particella 553; sub. 93 bene comune non censibile (area di sedime impianto di depurazione) a tutti i subalterni del mappale 553; sub. 94 bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni del mappale 553; sub. 60 bene comune non censibile (corridoio di accesso) ai subb. 61, 62 e 63; sub. 73 bene comune non censibile (rampa comune di accesso) ai subb. 74, 75, 76 e 77; sub. 14 bene comune non censibile (strada e cortile) a tutti i subb. dei fabbricati 3 e 4 (in cui sussistono i beni qui oggetto di stima); sub. 52 bene comune non censibile (rampa comune di accesso) ai subb. 53, 54 (autorimessa oggetto di stima) e 55

Si è constatato che vi sono due porzioni di Immobili, censite rispettivamente al comune di Parma Sezione Golese (005) al C.F. al Foglio 20 Mappale 528 e 591 di cui il debitore è proprietario in quote. Tali porzioni di immobili come menzionato anche nell'atto di compravendita reperito, redatto dal Notaio Stefano Gardelli in data 29/10/2021 al n. di rep. 83.006 sono parti del complesso edilizio in cui sussiste il bene pignorato. Si riferiscono a cabina elettrica e a una striscia di area perimetrale ad est del lotto in cui sussiste il complesso residenziale cui è parte il bene pignorato. Tali immobili, che si ritiene dovrebbero essere parte della detenzione del bene qui oggetto, per conferire un'ottimizzazione del valore del bene pignorato, per avere un pieno godimento dei beni e infine per dare continuità di intestazione senza lasciare al Debitore porzioni di immobili all'interno del complesso residenziale, tuttavia non sono oggetto della presente relazione di stima in quanto non pignorati.

**84,57 (proprietà
residenziale) +
28,73
(depurazione) +
31,62 (consumi
civico 127) + 3,12
(proprietà
autorimessa) +
3,43 (consumi
civico 127) + 8,53
(proprietà
Fabbricato 3)**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di atto di compravendita (dal

29/10/2021), con atto stipulato il 29/10/2021 a firma di notaio Stefano Gardelli ai nn. 83.006/34.846 di repertorio, trascritto il 04/11/2021 a Parma ai nn. 24.392/18.446

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/07/2002), con atto stipulato il 28/07/2000 a firma di notaio A. Mastroberardino ai nn. 129.136/26.464 di repertorio, registrato il 17/08/2000 a Pescara, trascritto il 24/08/2000 a Parma ai nn. 9.305

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2002 fino al 29/10/2021), con atto stipulato il 23/07/2002 a firma di notaio Maria Paolo Salsi ai nn. 24.238/4.950 di repertorio, trascritto il 02/08/2002 a Parma ai nn. 16.219/10.796

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si specifica che il complesso residenziale cui è parte il bene oggetto di stima, costituito da n. 4 edifici (nominati A+B+3+4 nei titoli edilizi che li hanno realizzati), di cui, in particolare, gli edifici residenziali 3 e 4 contengono rispettivamente unità residenziale e Autorimessa. Tali edifici derivano da un recupero di volume di precedenti edifici ad uso agricolo, ora demoliti. Tali edifici sono stati realizzati in data antecedente il 01/09/1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte (n. 765/1967) che ha introdotto l'obbligo generalizzato di licenza edilizia su tutto il territorio, in particolare quello rurale). Si è potuto verificare, infatti, che all'archivio urbanistico del comune di Parma sono depositati titoli edilizi che coinvolgono gli edifici agricoli preesistenti mediante Concessione Edilizia n. 458 del 15/05/1962 (costruzione di edificio rustico da adibire a porcilaia), Concessione Edilizia n. 331 del 15/05/1970 (costruzione di porcilaia), Concessione Edilizia n. 669 del 01/06/1971 (ampliamento di una porcilaia), Concessione Edilizia n. 318 del 21/03/1972 (costruzione di porcilaia), Concessione Edilizia n. 342 del 08/03/1974 (per una porcilaia e ampliamento dell'esistente), Concessione Edilizia n. 456 del 15/04/1977 (per ampliamento azienda suinicola)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 2361/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero ad uso civile abitazione di edifici rustici con ristrutturazione edilizia ai sensi art. 31 lett. d. L. 457/78, presentata il 23/12/1993, rilasciata il 19/11/1996, agibilità del 14/01/2009 con il n. 08/09 di protocollo.

Come anzidetto nelle note si tratta di recupero in abitativo di edifici preesistenti ad uso agricolo, mediante anche l'art. 35 septies delle norme d'attuazione del preesistente Piano Regolatore Generale

Concessione Edilizia **N. 4010/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 2361/93 , presentata il 29/11/1999, rilasciata il 10/04/2000, agibilità del 14/01/2009 con il n. 08/09 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 1534/02** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Essenziale a C.E. 4010/99, presentata il 31/05/2000, agibilità del 14/01/2009 con il n. 08/09 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 1586/02** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante D.I.A. in completamento, presentata il 05/06/2002, agibilità del 14/01/2009 con il n. 08/09 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 1653/02** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante di Completamento, presentata il 11/06/2002, agibilità del 14/01/2009 con il n.

08/09 di protocollo

Certificato di Conformità Edilizia per il recupero ad Uso Civile di edifici Rustici in Strada Vallazza 127-129 N. **08/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero ad Uso Civile di edifici Rustici in Strada Vallazza 127-129, presentata il 25/07/2002 con il n. 184 di protocollo, agibilità del 14/01/2009 con il n. 08/09 di protocollo.

Il certificato è stato convalidato sulla dichiarazione di conformità resa dal Direttore dei Lavori. L'opera poteva essere sottoposta a verifica, con controllo a campione nei 12 mesi successivi, dalla documentazione reperita non avvenuta

Denuncia di Inizio Attività N. **355/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione in struttura lignea di un garage ad un posto auto, posto sul lato sud-est, a chiusura dell'attuale posto auto scoperto, presentata il 25/02/2003

Denuncia di Inizio Attività N. **948/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di porticato sul lato ovest del fabbricato in struttura lignea con copertura in coppi, presentata il 07/05/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente, in forza di delibera Adozione con atto C.C. n. 11 del 27.1.2009, Approvazione con atto C.C. n. 71 del 20.7.2010, l'immobile ricade in zona Zona agricola ZEP Art. 3.2.2 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona agricola ZEP Art. 3.2.2 N.T.A.

Interventi sugli edifici esistenti non soggetti a tutela in zona Agricola Art. 3.2.9 N.T.A.

Allegato A3 - Disciplina Edilizia Rurale N.T.A.

Aree soggette a vincolo paesaggistico (DLgs n.42/2004 e s.m.i.) Art. 5.23 N.T.A.

Aree soggette a vincolo paesaggistico (DLgs 42/2004) Art. 6.2.4 N.T.A.

• Variante RUE 2021 di adeguamento al PSC 2030, Adottato con atto C.C. n.96 del 21.12.2020 e approvato con atto di C.C. n. 96 del 13.12.2021

PUG adottato, in forza di delibera Il Consiglio Comunale con atto n. 17 del 31 marzo 2025 ha ADOTTATO il Piano Urbanistico Generale PUG_PR050., l'immobile ricade in zona Ambiti Rurali ad alta vocazione produttiva agricola - Art. 8.1.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti Rurali ad alta vocazione produttiva agricola - Art. 8.1.4. N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate delle opere in Tolleranza rispetto ai Titoli Edilizi Autorizzati. E' stata riscontrata una differente altezza interna nelle misurazioni del primo piano mansardato, appare vi sia un innalzamento di copertura di circa 0,12/0,13 cm. Il confronto avviene con la sezione A-A della DIA 1534/02. TUTTAVIA osservando la sezione B-B (eseguita in un altro punto del fabbricato) si nota che le altezze sono conformi a quanto misurato. Di



conseguenza si presume un errore grafico di rappresentazione di cui all'art. 19bis comma 1bis della L.R. 23/2004 (errore progettuale corretto in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere). INOLTRE si è effettuato un ipotetico calcolo di aumento di Volume e tornerebbe nelle tolleranze del 2% (di cui all'art. 19bis comma 1.1 della L.R. 23/2004): 1) Volume autorizzato da Titoli Edilizi = Mc. 9.082,88 x 2% = 181,66 Mc. (Tolleranza) 2) Volume totale ipotetico con incremento altezza Fabbricato 4 = 9.133,03 Mc. – 9.082,88 Mc. = 50,15 Mc 3) 50,15 Mc. < 181,66 Mc. (normativa di riferimento: L.R. 15/2013 - L.R. 23/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: modello R.1 con certificato di idoneità statica redatto da tecnico abilitato in strutture nell'ipotesi peggiorativa che occorra per tutto l'edificio in cui sussiste l'unità in oggetto

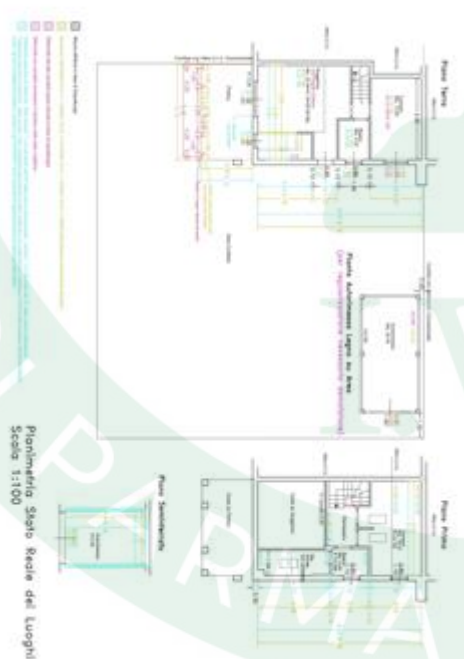
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

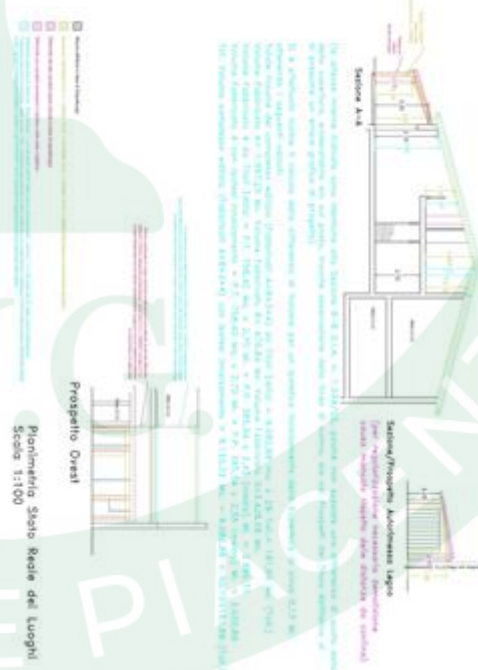
- Presentazione modello R.1 con Certificato Idoneità Statica nell'ipotesi peggiorativa che occorra per tutto l'edificio in cui sussiste l'unità in oggetto: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non previsti se non sulla verifica del certificato di idoneità statica.

Le opere in Tolleranza riscontrate, siccome su parti strutturali (copertura), devono essere verificate ai sensi dell'art. 19bis comma 1sexies e 1septies. Con presentazione agli uffici competenti della Struttura Operativa Sismica e Antincendio del comune di Parma di Modello R.1 con presentazione di Certificato di Idoneità Statica, appurato che la fine lavori del complesso edilizio (data di realizzazione delle opere) è il 17/07/2002



PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI -
INDICAZIONE TOLLERANZE - VEDI ELABORATO
ALLEGATO



PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI -
INDICAZIONE TOLLERANZE - VEDI ELABORATO
ALLEGATO



DIA 1534-02 - SEZIONE A-A - VEDI ELABORATO ALLEGATO



DIA 1534-02 - SEZIONE B-B - VEDI ELABORATO ALLEGATO

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate delle opere in Tolleranza rispetto ai Titoli Edilizi Autorizzati. E' stata riscontrata l'installazione di montanti per gli oscuranti (persiane) che riducono leggermente il foro finestra. Nella maggior parte delle aperture finestrate sono rispettati i rapporti aereo illuminanti, inoltre, si è riscontrato tale sistema oscurante in tutte le unità immobiliari del complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima, si presume, pertanto, l'effettuazione dell'opera alla data di fine lavori del 17/07/2002 (normativa di riferimento: L.R. 15/2013 - L.R. 23/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di tali Tolleranze nel successivo titolo edilizio che coinvolgerà l'immobile

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Successivo Titolo Edilizio che coinvolgerà l'immobile (previsti nel Titolo Edilizio in Sanatoria successivamente descritto)

Tempi necessari per la regolarizzazione: non previsti.

Occorre la rappresentazione di tali tolleranze, ai sensi dell'art. 19bis comma 1bis (irregolarità geometriche di minor entità che non pregiudichino l'agibilità e conformi alla disciplina dell'attività edilizia), nel successivo titolo edilizio che coinvolgerà l'immobile

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate delle opere in Tolleranza rispetto ai Titoli Edilizi Autorizzati. Vi sono alcune differenze di misura rispetto ai Titoli Edilizi che riguardano sia l'unità residenziale che l'autorimessa rientranti rispettivamente nei limiti del 4%, ai sensi comma 1.1.c) L.R. 23/2004 e del 6% ai sensi comma 1.1.e) L.R. 23/2004. Si è riscontrata tuttavia la conformità delle Superficie realizzate (normativa di riferimento: L.R. 15/2013 - L.R. 23/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di tali Tolleranze nel successivo titolo edilizio che coinvolgerà l'immobile

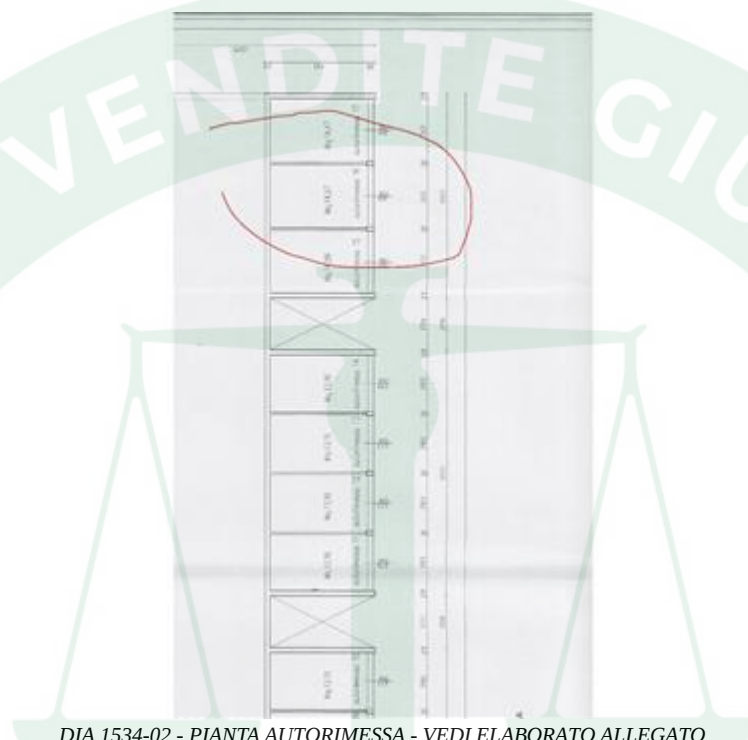
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Successivo Titolo Edilizio che coinvolgerà l'immobile (previsti nel Titolo Edilizio in Sanatoria successivamente descritto)

Tempi necessari per la regolarizzazione: non previsti.

Occorre la rappresentazione di tali tolleranze, ai sensi dell'art. 19bis comma 1bis (irregolarità geometriche di minor entità che non pregiudichino l'agibilità e conformi alla disciplina dell'attività edilizia), nel successivo titolo edilizio che coinvolgerà l'immobile



DIA 1534-02 - PIANTE AUTORIMESSA - VEDI ELABORATO ALLEGATO

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stata riscontrata l'utilizzazione di un sistema oscurante mediante telaio in legno che riduce il foro finestra, rispetto a quanto dichiarato nei titoli autorizzativi. Tale sistema è stato adottato per tutte le aperture finestrate del complesso edilizio in cui sussiste il bene oggetto di stima. Se, in alcuni casi, non si lede il rapporto aero illuminante, oppure è stata riscontrata la conformità dell'apertura dichiarata, in altri si è rilevata la riduzione oltre i limiti di legge (rapporto 1/8 della superficie a pavimento). Tale è il caso della porta a finestra a piano terra a servizio della Camera (normativa di riferimento: L.R. 15/2013 - L.R. 23/2004 - L. 1.150/1942 - Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato con asportazione del telaio sul quale fissato l'oscurante e installazione di altro che non riduca l'apertura finestra

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato autorizzato con asportazione del telaio in legno e persiane esistenti e montaggio di altro sistema : € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendenti dal ripristino secondo lo stato legittimo.

Occorre ripristino dello stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate riguardano essenzialmente quanto già riportato nel giudizio di conformità urbanistica, da considerare che l'autorimessa in legno (di cui alla D.I.A. n. 355/03) è riportata nella Planimetria Catastale dell'Unità Residenziale come Area Pavimentata (pertanto con la sua demolizione/asportazione non sarà necessaria la regolarizzazione catastale) (normativa di riferimento: Regio Decreto 13 aprile 1939 n. 652 e successive smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale



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

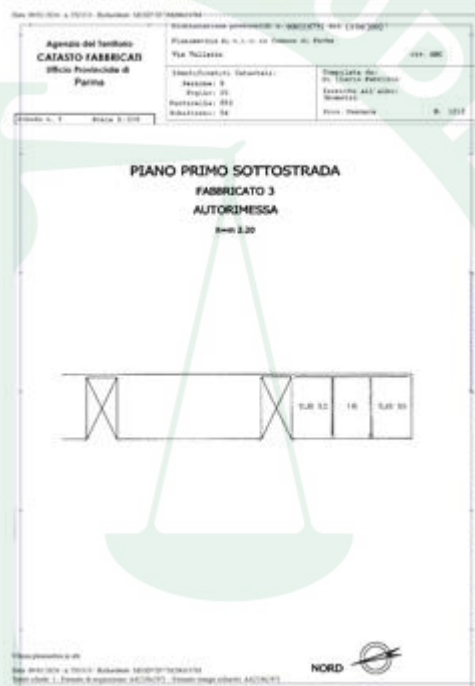
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE - MAPPALE 553
SUB. 97 - VEDI ELABORATO ALLEGATO



PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE - MAPPALE 553
SUB. 54 - VEDI ELABORATO ALLEGATO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sussiste sull'area di pertinenza dell'Immobile Autorimessa in legno autorizzata con DIA n. 355/03 (eseguita dopo rilascio dell'abitabilità). Tuttavia nelle altezze è difforme ed a una distanza dal confine di altra proprietà (all'interno dello stesso complesso residenziale) inferiore a 5,00 ml. (normativa di riferimento: L.R. 15/2013 - L.R. 23/2004 - L. 1.150/1942)

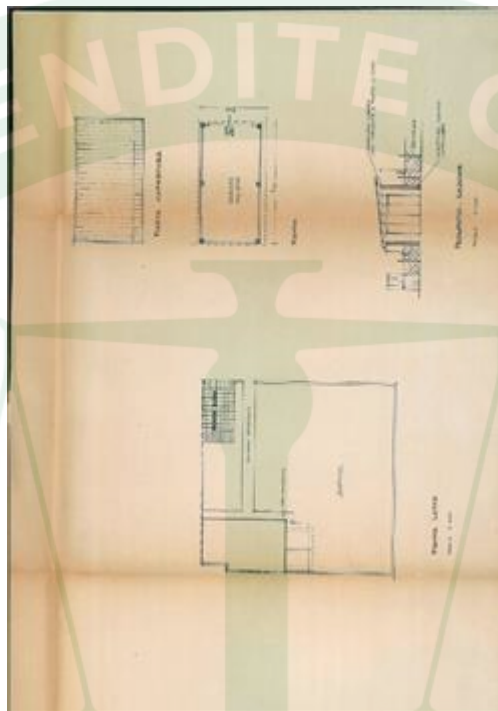
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato dei luoghi mediante asportazione del manufatto in legno ad uso Autorimessa: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendenti dal ripristino.

Si ritiene, in questo caso, di considerare la demolizione di tale Autorimessa dato che, in questa fase, non è possibile sapere se il confinante potrebbe concedere l'autorizzazione con servitù ad edificare (obbligatoria in casi di costruzioni realizzate a distanze inferiori da quelle consentite). Da un esame della DIA n. 355/03, poi, tale autorizzazione del confinante, al tempo della presentazione della domanda, non è presente. Inoltre, tale manufatto non è stato accatastrato e non è identificato né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati



DIA 355-03 - AUTORIMESSA IN LEGNO AUTORIZZATA MA DA DEMOLIRE PER DIFFERENTE ALTEZZA REALIZZATA E NON ACCATASTATA - VEDI ELABORATO ALLEGATO

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai Titoli Autorizzativi depositati agli archivi urbanistici del comune di Parma e sopra elencati: 1) Sul prospetto Ovest è stato realizzato Portico di Mq. 17.50 circa, mediante D.I.A. n. 948/04 come opera pertinenziale. Il tecnico progettista la descrive con struttura lignea e in aderenza a porticato già esistente (confinante), tuttavia negli elaborati grafici è riportata con pilastri in mattoni faccia vista (anche il confinante, quindi evidente errore grafico). Tale manufatto è stato riscontrato realizzato diversamente, con Pilastri in legno e dimensionamenti leggermente differenti (lunghezza 3,10 anziché 3,00), eventualmente rientrabili nelle Tolleranze di cui all'art. 19bis della L.R. 23/2004 ma l'altezza del portico è oltre le Tolleranze previste in gronda (Autorizzato = $2,20 \text{ Ml.} \times 4\% = 0,09 \text{ Ml.}$ - Rilevato = $2,35 \text{ Ml.} - 2,20 \text{ Ml.} = 0,15 \text{ Ml.} > 0,09 \text{ Ml.}$). Tuttavia il manufatto è uniforme e in aderenza a quello del confinante, come indicato nella D.I.A. n. 948/04 nella quale è stato anche trovato depositato assenso del confinante, anche se non registrato e trascritto ai registri immobiliari (servitù ad edificare); 2) E' stata riscontrata una diversa distribuzione spazi interna con demolizione del tramezzo di delimitazione della Cucina a formare un unico Soggiorno con Angolo Cottura; 3) Al piano primo è stata riscontrata parete di delimitazione della scala di collegamento leggermente allungata a finire sul perimetro della scala; (normativa di riferimento: L.R. 15/2013 - L.R. 23/2004 - D.L. 69/2024 - D.LGS. 42/2004 - L. 1.150/1942)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria con allegato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e modello R.1 per la verifica strutturale, da tecnico abilitato in strutture, del manufatto realizzato diversamente da quanto autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

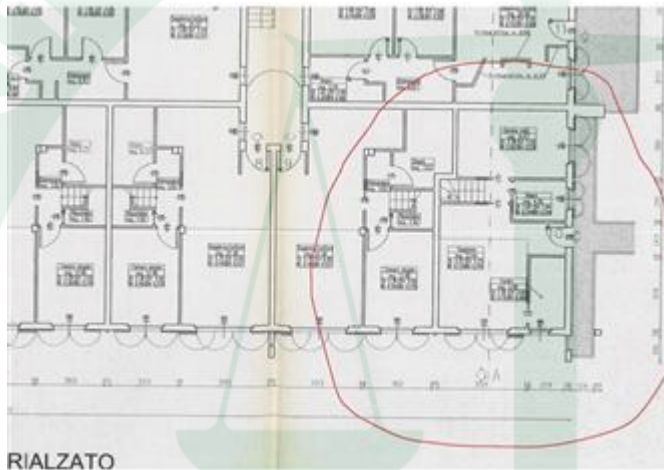
- S.C.I.A. IN SANATORIA: €5.000,00
- OBLAZIONE MINIMA DA CORRISPONDERE AL COMUNE DI PARMA : €2.000,00
- ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA (COMPRESO

NELL'IMPORTO DELLA S.C.I.A.)

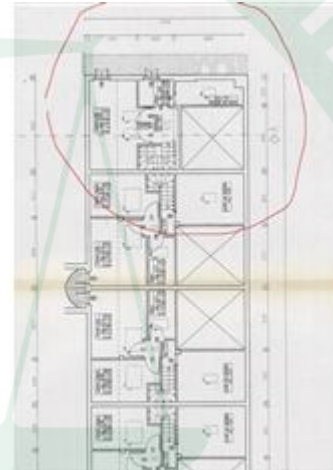
- MODELLO R.1 - VERIFICA STRUTTURALE : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipende da eventuali richieste di servitù ad edificare e Accertamento Compatibilità Paesaggistica.

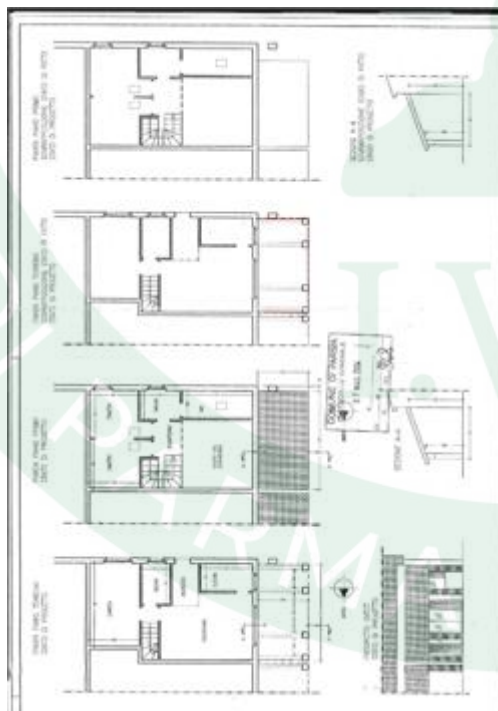
Il complesso residenziale cui è parte il bene oggetto di stima si trova in un'area soggetta a vincolo paesaggistico (DLgs n.42/2004 e s.m.i.), pertanto è possibile vi sia la necessità di presentare allegata alla domanda Accertamento di Compatibilità Paesaggistica



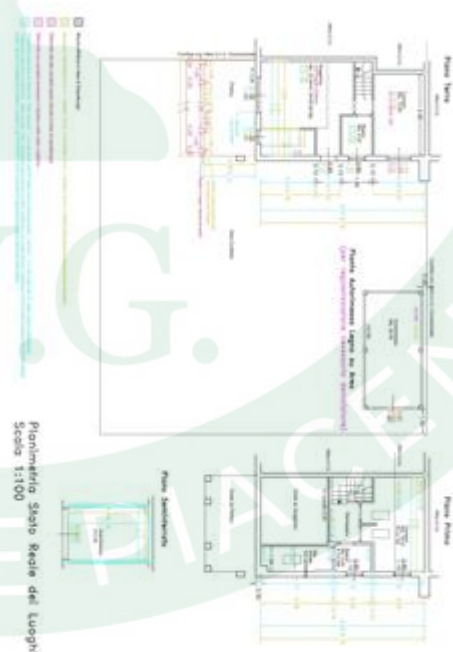
DIA 1534-02 PIANO RIALZATO - VEDI ELABORATO ALLEGATO



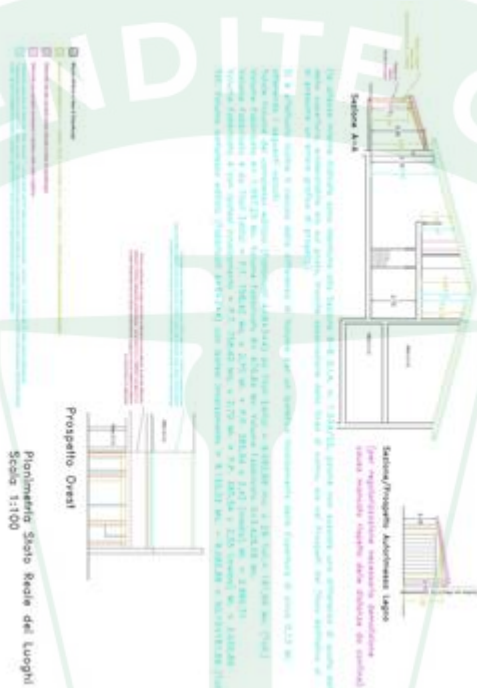
DIA 1534-02 PIANO PRIMO - VEDI ELABORATO ALLEGATO



DIA 948-04 PORTICO SU FACCIATA OVEST - VEDI ELABORATO ALLEGATO



PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI - PIANTE - VEDI ELABORATO ALLEGATO



PLANIMETRIA STATO REALE DEI LOGGI - SEZIONE E PROSPETTO - VEDI ELABORATO ALLEGATO

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

BENI IN PARMA STRADA VALLAZZA 127, FRAZIONE BAGANZOLA

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a PARMA Strada Vallazza 127, frazione Baganzola, della superficie commerciale di **120,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di abitazione indipendente in complesso residenziale condominiale costituito da n. 4 corpi di fabbrica. La tipologia del bene è del tipo a schiera ed è costituita al piano terra da ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e porticato sul lato Ovest, al piano primo da disimpegno, camera, bagno e ripostiglio. Completano la proprietà porzione di area cortilizia sui lati Ovest e Sud e autorimessa in altro edificio facente parte dello stesso complesso residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 30, ha un'altezza interna di piano terra = 2.70 Ml. piano primo = 2.45 Ml. (media). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 553 sub. 54 (catasto fabbricati), sezione urbana 5, zona censuaria 5, categoria C/6, superficie 15, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLAZZA n. 127 Interno 16 PARMA, piano: S1
- foglio 20 particella 553 sub. 97 (catasto fabbricati), sezione urbana 5, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLAZZA n. 127 PARMA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



vista sul complesso residenziale



vista su ingresso lato sud su area cortilizia in proprietà



prospetto ovest



autorimessa in legno su area cortilizia in proprietà (da demolire)



autorimessa in altro edificio dello stesso complesso



ingresso con soggiorno e angolo cottura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Parma). 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: il complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima si trova in un'area agricola vicina al fiume Taro e a diverse oasi naturalistiche.

disimpegno, camera, bagno e ripostiglio. Completano la proprietà porzione di area cortilizia sui lati Ovest e Sud e autorimessa in altro edificio facente parte dello stesso complesso residenziale

Delle Componenti Edilizie:

cancello: recinzione porzione area cortilizia in proprietà realizzato in ferro

nella media 

infissi esterni: a battente con doppio vetro e persiana in legno realizzati in legno di pino mordenzato noce

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in coppi laterizio con coibentazione in no

nella media 

pareti esterne: costruite in intonacate e tinteggiate con alcuni rivestimenti in mattoni faccia vista con coibentazione in no

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in a giardino

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piano terra con piastrelle di grès

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piano primo con parquet

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in bagni con piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: porta blindata

nella media 

protezioni infissi esterni: oscurante formato da persiane realizzate in legno

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media 

scaie: interna con rivestimento in legno

nella media 

Degli Impianti:

citofonico:

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media 

gas: caldaia con alimentazione a metano conformità: si

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: si

nella media 

telefonico: sottotraccia conformità: si

nella media 

termico: caldaia con radiatori con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: si

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a due falde inclinate costruita in latero cemento

nella media 

fondazioni: diretta a platea costruite in cemento armato

nella media 

solai: latero cemento

nella media 

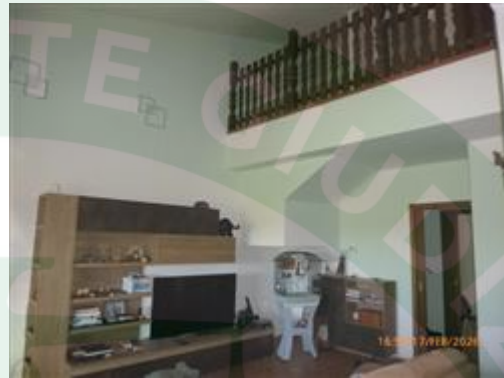
strutture verticali: costruite in muratura in blocchi di termolaterizio

nella media 

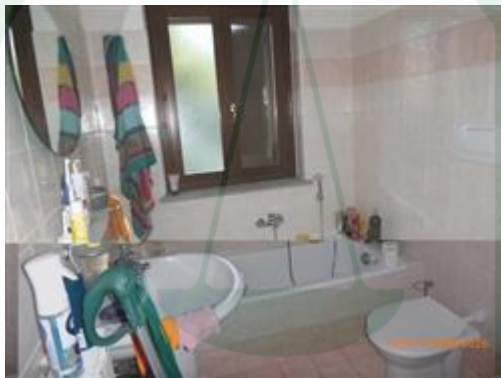




angolo cottura



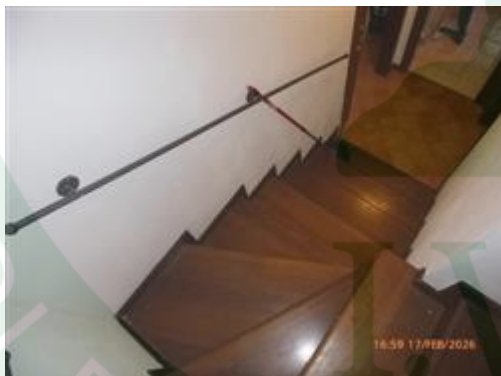
soggiorno con angolo cottura



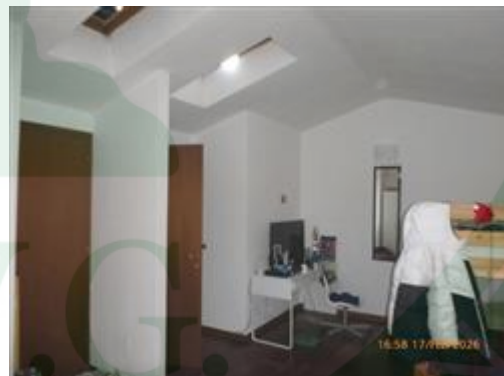
bagno



camera



vano scale interno



camera piano primo

CLASSE ENERGETICA:

[104,82 KWh/m²/anno]

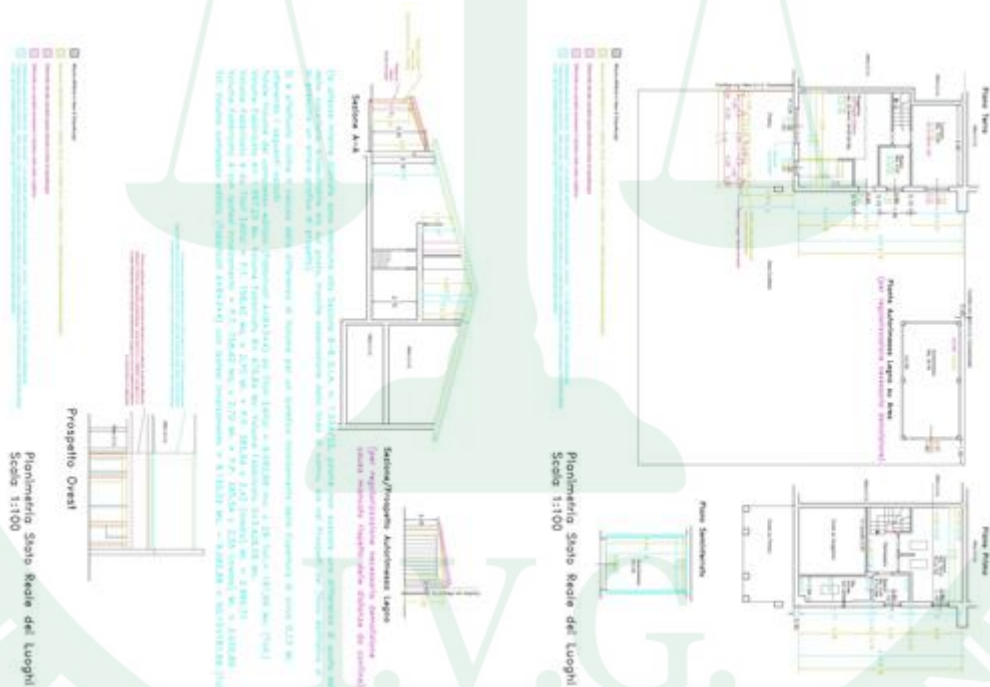
Certificazione APE N. 03177-219952-2021 registrata in data 10/06/2021

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
-------------	-------------	--------	-------------

ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO PIANO	90,00	x	100 %	=	90,00
RIPOSTIGLIO (NON ABITABILE - VISTE LE ALTEZZE)	4,00	x	50 %	=	2,00
PORTICO	17,00	x	30 %	=	5,10
PORZIONE AREA CORTILIZIA IN PROPRIETA	90,00	x	10 %	=	9,00
PORZIONE AREA CORTILIZIA IN PROPRIETA	262,00	x	2 %	=	5,24
AUTORIMESSA	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	481,00				120,34



PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI SEZIONE E PROSPETTO

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI PIANTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: 02/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 231/2019

Descrizione: Lotto 1 - Appartamento, posto al piano secondo di edificio condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere (di cui una difforme, in quanto in base alla planimetria catastale e ai titoli edilizi esistenti risulta rappresentata/destinata a "cucina"). Di pertinenza cantina, posta al piano seminterrato. Superficie commerciale complessiva di mq. 57., 1

Indirizzo: Frazione Baganzola, Stradello I Vespri Siciliani, 2 Parma, PR

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.210,53 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 877,19 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.000,00 pari a: 877,19 Euro/mq

Distanza: 1,009.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/03/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 262/2019

Descrizione: Diritto di proprietà superficiale della durata di anni 99 (novantanove) dalla data di costituzione del 18 dicembre 1993 (rinnovabile per un ulteriore periodo di 99 anni) per l'intero sulle su casa a schiera di testa, da terra a tetto con annessa area scoperta; b) nel fabbricatello staccato posto a ovest: autorimessa posta al piano terreno. Superficie commerciale complessiva di mq. 191.

Indirizzo: Frazione Baganzola, Stradello Malibran, 18/A Parma, PR

Superfici principali e secondarie: 191

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.178,01 Euro/mq

Valore Ctu: 240.000,00 pari a: 1.256,54 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 240.000,00 pari a: 1.256,54 Euro/mq

Distanza: 1,156.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento su due livelli in edificio di recente costruzione

Indirizzo: località baganzola

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.888,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: località baganzola

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 143.000,00 pari a 1.722,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 135.850,00 pari a 1.636,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: abitazione indipendente in complesso residenziale

Indirizzo: località vicomero

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 2.105,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 161.100,00 pari a 1.895,29 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	153.000,00	135.850,00	161.100,00
Consistenza	120,34	90,00	83,00	85,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.888,89	1.722,89	2.105,88

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.636,75	1.636,75	1.636,75

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		153.000,00	135.850,00	161.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	49.658,90	61.116,13	57.842,64
Prezzo corretto	202.658,90	196.966,13	218.942,64

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **206.189,22**

Divergenza: 10,04% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,34 x 1.713,39 = **206.189,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 206.189,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 206.189,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio tecnico di Parma, agenzie: Parma, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	120,34	0,00	206.189,35	206.189,35
	laterale				
				206.189,35 €	206.189,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è stato pignorato nella sua interezza ed è in proprietà unica dell'esecutato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 188.689,35**

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: **€. 37.737,87**

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:

€. 150.951,48

data 04/03/2026

il tecnico incaricato
Davide Mussi

