TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2026

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Filomena Errico

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
Alessia Felisa
CF:FLSLSS68M43G337G
con studio in PARMA (PR) via Montebello 84
telefono: 0521386310
email: alessiafelisa@gmail.com
PEC: alessia.felisa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Quadrifamiliare** a TRAVERSETOLO Via Monsignor Colli, frazione Mamiano, della superficie commerciale di **555,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di esecuzione é costituito da un fabbricato a destinazione residenziale, articolato in quattro unità immobiliari, attualmente in corso di costruzione e allo stato grezzo. Le opere risultano pertanto non completate e l'immobile si presenta privo delle finiture e degli impianti necessari alla piena utilizzabilità delle unità abitative. Ciascuna delle quattro unità immobiliari si sviluppa su due piani fuori terra ed è dotata di un'area cortilizia adibita a verde di 70 mq ca. in proprietà. La recinzione perimetrale complessiva è realizzata con un basso muretto in muratura, privo, ad oggi della soprastante recinzione. Ciascuna unità immobiliare presenta ingressi individuali, sia pedonale che carrabile. Al piano terra trovano posto l'autorimessa, la cucina, il soggiorno e una lavanderia, oltre alla rampa di scale che conduce al piano primo. Un porticato di circa 8 mq consente l'affaccio del soggiorno sul giardino. Il piano primo ospita tre camere da letto, una delle quali con cabina armadio, oltre ad un servizio igienico. Due delle camere si affacciano su una loggia. Una botola consente l'accesso al vano sottotetto, attualmente accessibile tramite una scala a pioli, che risulterà in futuro accessibile presumibilemnte per mezzo di una scala retrattile. Le murature portanti/perimetrali sono realizzate struttura intelaiata in c.a. integrata mediante blocchi cassero in legno-cemento (sistema costruttivo tipo Isotex), con getto di calcestruzzo armato in opera. L'impianto di riscaldamento sembra essere di tipo convenzionale a radiatori con generatore termico autonomo. Presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione. Al momento del sopralluogo si é riscontrata la presenza delle sole tubazioni impiantistiche a pavimento, posate e parzialmente fissate mediante malta cementizia, ma non ricoperte dal successivo strato di massetto di sottofondo previsto per la realizzazione della pavimentazione. Non risultano presenti né i corpi scaldanti né il generatore di calore. I serramenti oscuranti esterni sono realizzati in legno del tipo pieghevole a pacchetto. Assenti tutti i serramenti interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 2,50 (accessori) - 2,70 (abitabile).Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 919, deduzione C1, reddito agrario 8,54 €, reddito dominicale 8,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particelle 43 e 339.
  Coerenze: a nord confina con mapp. 397 ragioni /o aventi causa, ad est con mapp. 401 ragioni stessa proprietà, a sud con strada di lottizzazione, mapp. 233 ragioni e/o aventi causa, ad ovest con mapp. 489 ragioni e/o aventi causa.
- foglio 4 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 65, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particelle 43 e 339.
  Coerenze: a nord confina con mapp. 400 ragioni /o aventi causa, ad est con mapp. 338 ragioni e/o aventi causa, a sud con strada di lottizzazione mapp. 233 ragioni e/o aventi causa, ad ovest con mapp. 398 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**555,88 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 577.468,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 462.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**26/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile oggetto di valutazione, individuato al solo catasto terreni, ospita una quadrifamiliare allo stato grezzo e in stato di abbandono. I lavori non sono terminati ed é priva di serramenti sia interni che esterni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

é intervenuto in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma n. 1188 del 29/09/2025. Notificato alla debitrice il 01/10/2025, é stato dichiarato definitivamente esecutivo in data 19/11/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 06/03/2009 a firma di Dott. Gardelli Stefano ai nn. 70676/24959 di repertorio, trascritta il 20/03/2009 a Parma ai nn. 5955/3751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione urbanistica .
La convenzione urbanistica, stipulata nell'anno 2009, era inizialmente assoggettata al termine ordinario di efficacia decennale poi prorogata. Redatta dal notaio Gardelli Stefano il 06/03/2009 e trascritta il 20/03/2009, all'articolo 25 prevedeva una validità di anni dieci (10), allo scadere dei quali sarebbero decadute le agevolazioni in materia di riduzione o esoneri degli oneri d'urbanizzazione primaria e/o secondaria citati negli articoli 8 e 9. Nel corso di un'interlocuzione informale con i competenti uffici comunali è stato riferito che la convenzione risulterebbe tuttora efficace in virtù delle proroghe legislative intervenute, in particolare quelle introdotte a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 e delle successive misure connesse alle difficoltà del settore edilizio conseguenti al conflitto in Ucraina. Non essendo stato acquisito un formale riscontro documentale

dell'Amministrazione, tale circostanza non ha potuto essere verificata documentalmente nell'ambito della presente perizia.

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 17/04/2009 a firma di Dott. Gardelli Stefano ai nn. 70788/25044 di repertorio, iscritta il 22/04/2009 a Parma ai nn. 8647/1557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 1.215.000,00.
Importo capitale: 810.000,00.
Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 26/09/2025 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 3149/7825 di repertorio, iscritta il 29/09/2025 a Parma ai nn. 20364/3614, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessione amministrativa.
Importo ipoteca: 66.233,22.
Importo capitale: 33.116,61

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/01/2026 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 16/02/2026 a Parma ai nn. 3047/2273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 17/04/2009), con atto stipulato il 17/04/2009 a firma di Dott. Stefano Gardelli ai nn. 70787/25043 di repertorio, trascritto il 22/04/2009 a Parma ai nn. 8646/5492

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/9, in forza di Successione (dal 18/04/1982 fino al 29/12/2006), trascritto il 12/06/1984 a Parma ai nn. 7315/5760.
A seguito del decesso della in data 18/04/1982, l'ulteriore quota viene ripartita in parti uguali fra la S

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/9, in forza di Compravendita (dal 10/03/1990 fino al 29/12/2006), con atto stipulato il 24/02/1991 a firma di Dott. Sergio Cardarelli ai nn. 49220 di repertorio, trascritto il 10/03/1990 a Parma ai nn. 3546/2745.
Il rileva la quota che fu di andata in successione per la quota di 2/27 al per la quota di 2/27 al quota di 2/27 al

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 24/01/1991 fino al 29/12/2006), con atto stipulato il 24/01/1991 a firma di Dott. Alessandro Borri ai nn. 37342 di repertorio, trascritto il 21/02/1991 a Parma ai nn. 2986/2324.
rileva l'ultima quota di 2/9 dalla sorella,

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 18/12/2006 fino al 17/04/2009), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma di Dott. Stefano Gardelli ai nn. 68043/22956 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Parma ai nn. 35175/21149

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano Particolereggiato **N. P.P. 264/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Realizzazione comparto residenziale", presentata il 06/03/2008 con il n. 6070 di protocollo, rilasciata il 01/09/2008.
Piano Particolareggiato di iniziativa privata residenziale "C1" in Mamiano approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 01/09/2008.

Piano Particolareggiato **N. P.P. 44/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/07/2011 con il n. 15194 di protocollo, rilasciata il 25/10/2011 con il n. 22420 di protocollo.
Piano particolareggiato di iniziativa privata residenziale "C1 - SUD" Mamiano.

Permesso di Costruire **N. PdC 74/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Nuova costruzione fabbricato di civile abitazione", presentata il 28/04/2011 con il n. 8780/24372 di protocollo, rilasciata il 12/01/2012

Permesso di Costruire **N. PdC 48/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Variante sostanziale a PdC n. 74/2011 relativo a nuova costruzione di edificio quadrifamiliare", presentata il 15/03/2013 con il n. 4781 di protocollo, rilasciata il 16/04/2013.
Il titolo è riferito solamente a Lotto A1 estremità nord-est per quadrifamiliare.
" l'08/01/2019 invia al comune di Traversetolo "Comunicazione di proroga di fine lavori" fissandola al giorno 10/01/2023. Una successiva proroga sposta la fine lavori al 10/01/2026.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG_RUE vigente l'immobile ricade in zona art. 8.2: AC1 - Ambiti urbani saturi, art. 8.4: Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi in corso di attuazione.. Norme tecniche di attuazione ed indici:
l'area ricade all'interno delle aree che il RUE denomina AC ossia "Ambiti urbani consolidati". Nello specifico l'immobile ricade negli "Ambiti urbani saturi" normati dagli articoli 8.2 e 8.4 del RUE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia di completamento, comprensiva del rilievo dello stato di fatto, della redazione degli elaborati tecnici, delle relazioni specialistiche eventualmente necessarie, delle competenze professionali e dei diritti di segreteria. Si evidenzia che gli eventuali oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono attualmente quantificabili, in quanto la loro determinazione è subordinata alle valutazioni dell'Amministrazione comunale in sede di rilascio del nuovo titolo abilitativo. In particolare, l'eventuale onere e il relativo ammontare dipenderanno, tra l'altro, dagli effetti derivanti dalla scadenza del precedente titolo edilizio e della convenzione urbanistica ad esso correlata, nonché dalla verifica di quanto eventualmente già corrisposto e della disciplina urbanistico-edilizia applicabile al momento della presentazione della nuova istanza.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €.30.000,00

.
Nel corso del sopralluogo, sulla base di una valutazione meramente visiva e in assenza di un rilievo di dettaglio, sono state riscontrate difformità che appaiono riconducibili a modifiche che potrebbero rientrare nell'ambito di una variante finale. Tale valutazione dovrà tuttavia essere confermata o smentita a seguito dell'esecuzione di un rilievo plano-altimetrico e architettonico dell'immobile, che si renderà necessario ai fini della predisposizione della pratica edilizia per il completamento, essendo il precedente titolo edilizio ormai scaduto. Sarà necessario un confronto preventivo con l'Ufficio Tecnico comunale al fine di verificare la corretta qualificazione degli interventi e individuare la pratica edilizia da presentare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a ultimazione dei lavori e previa verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento, procedere agli adempimenti catastali previsti dalla normativa vigente, mediante presentazione di Tipo Mappale per l'aggiornamento della cartografia catastale e successiva dichiarazione di nuova costruzione (DOCFA) per il censimento del fabbricato al Catasto Fabbricati, con attribuzione delle relative unità immobiliari e delle rendite catastali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: Tipo Mappale, dichiarazione di nuova costruzione DOCFA, tributi

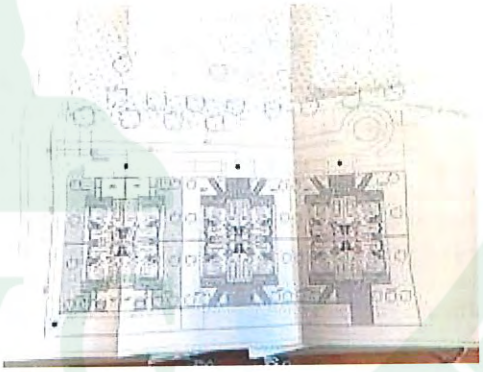
catastali e competenze tecniche: €.4.000,00

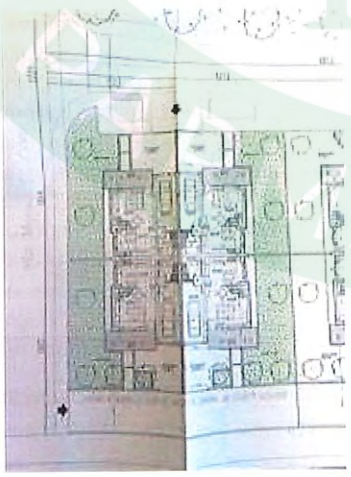
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

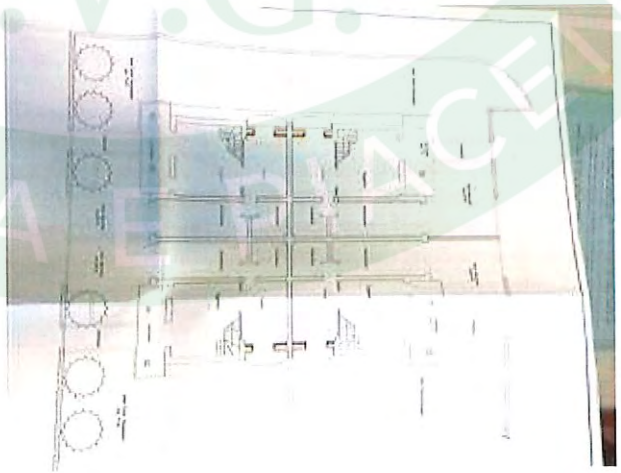
CRITICITÀ: MEDIA

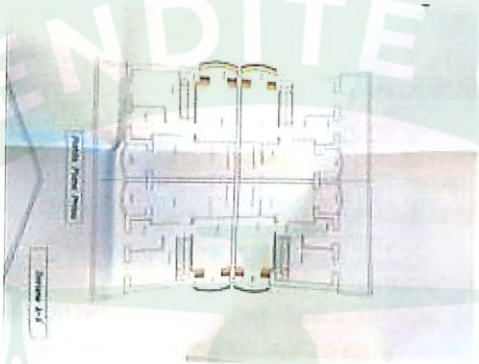
(normativa di riferimento: Convenzione urbanistica)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della richiesta di un nuovo titolo abilitativo.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
Allo stato degli atti e sulla base della documentazione disponibile, non è attualmente possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità urbanistico-edilizia del compendio. Tale circostanza deriva dal fatto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'ambito dell'intervento non risultano, allo stato attuale, collaudate né cedute al Comune, che non ne ha ancora assunto la gestione. Ne consegue che la piena conformità urbanistica potrà essere effettuata solamente nell'ambito dell'istruttoria finalizzata al rilascio del nuovo titolo edilizio, nel corso della quale potranno emergere eventuali criticità, prescrizioni o ulteriori adempimenti che, allo stato, non sono desumibili dalla documentazione disponibile, né accertabili mediante il sopralluogo, né quantificabili in via preventiva da parte dell'ufficio tecnico comunale. Dalle informazioni acquisite nel corso di una interlocuzione informale con l'ufficio tecnico comunale é emerso che la convenzione urbanistica risulterebbe tuttora efficace. La valutazione estimativa é stata pertanto formulata tenendo conto di tale elemento. Si evidenzia inoltre che, qualora il completamento dell'intervento edilizio dovesse avvenire a distanza di ulteriore tempo rispetto all'attuale stima, sarà necessario procedere a una nuova verifica della perdurante efficacia della CU.











8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRAVERSETOLO VIA MONSIGNOR COLLI, FRAZIONE MAMIANO

QUADRIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Quadrifamiliare a TRAVERSETOLO Via Monsignor Colli, frazione Mamiano, della superficie commerciale di **555,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di esecuzione é costituito da un fabbricato a destinazione residenziale, articolato in quattro unità immobiliari, attualmente in corso di costruzione e allo stato grezzo. Le opere risultano pertanto non completate e l'immobile si presenta privo delle finiture e degli impianti necessari alla piena utilizzabilità delle unità abitative. Ciascuna delle quattro unità immobiliari si sviluppa su due piani fuori terra ed è dotata di un'area cortilizia adibita a verde di 70 mq ca. in proprietà. La recinzione perimetrale complessiva è realizzata con un basso muretto in muratura, privo, ad oggi della soprastante recinzione. Ciascuna unità immobiliare presenta ingressi individuali, sia pedonale che carrabile. Al piano terra trovano posto l'autorimessa, la cucina, il soggiorno e una lavanderia, oltre alla rampa di scale che conduce al piano primo. Un porticato di circa 8 mq consente l'affaccio del soggiorno sul giardino. Il piano primo ospita tre camere da letto, una delle quali con cabina armadio, oltre ad un servizio igienico. Due delle camere si affacciano su una loggia. Una botola consente l'accesso al vano sottotetto, attualmente accessibile tramite una scala a pioli, che risulterà in futuro accessibile presumibilemnte per mezzo di una scala retrattile. Le murature portanti/perimetrali sono realizzate struttura intelaiata in c.a. integrata mediante blocchi cassero in legno-cemento (sistema costruttivo tipo Isotex), con getto di calcestruzzo armato in opera. L'impianto di riscaldamento sembra essere di tipo convenzionale a radiatori con generatore termico autonomo. Presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione. Al momento del sopralluogo si é riscontrata la presenza delle sole tubazioni impiantistiche a pavimento, posate e parzialmente fissate mediante malta cementizia, ma non ricoperte dal successivo strato di massetto di sottofondo previsto per la realizzazione della pavimentazione. Non risultano presenti né i corpi scaldanti né il generatore di calore. I serramenti oscuranti esterni sono realizzati in legno del tipo pieghevole a pacchetto. Assenti tutti i serramenti interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 2,50 (accessori) - 2,70 (abitabile).Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 919, deduzione C1, reddito agrario 8,54 €, reddito dominicale 8,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particelle 43 e 339.

Coerenze: a nord confina con mapp. 397 ragioni COOP PARMA 80 e/o aventi causa, ad est con mapp. 401 ragioni stessa proprietà, a sud con strada di lottizzazione, mapp. 233 ragioni e/o aventi causa, ad ovest con mapp. 489 ragioni e/o aventi causa.

- foglio 4 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 65, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particelle 43 e 339.
  Coerenze: a nord confina con mapp. 400 ragioni e/o aventi causa, ad est con mapp. 338 ragioni e/o aventi causa, a sud con strada di lottizzazione mapp. 233 ragioni e/o aventi causa, ad ovest con mapp. 398 stessa proprietà.

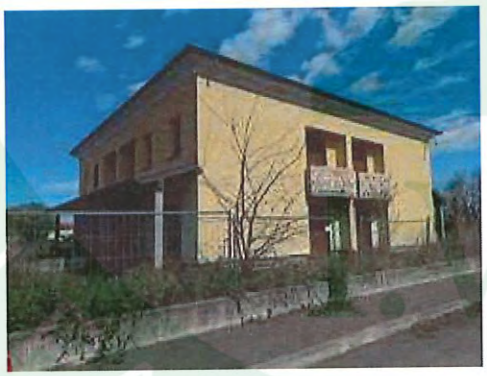
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



Prospetto ovest



Prospetto est









DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Basilicanova (PR, abitanti 2.400 ca.) a 3 km ca, Pilastro (PR, abitanti 1.100 ca.) a 5 km ca, Traversetolo (PR, abitanti 10.000 ca.) a 6 km ca, Collecchio (PR) a 16 km ca.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le partizioni murarie interne sono realizzate in mattoni forati e non risultano intonacate, così come le pareti esterne. All'atto del primo sopralluogo le unità immobiliari erano prive della rampa di scale per accedere al piano primo. All'atto del secondo sopralluogo erano state realizzate rampe temporanee in legno pr consentire l'accesso al piano notte. I locali indicati come lavanderia al piano terra presentano una colonna ascendente di tubazioni relative al riscaldamento a pavimento, non evidenti negli elaborati di progetto.







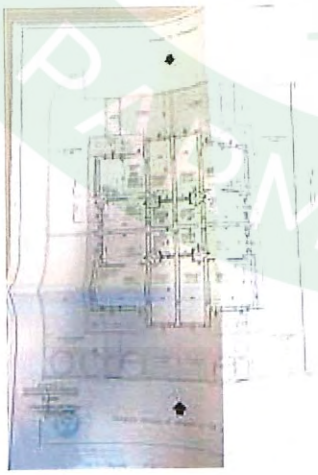


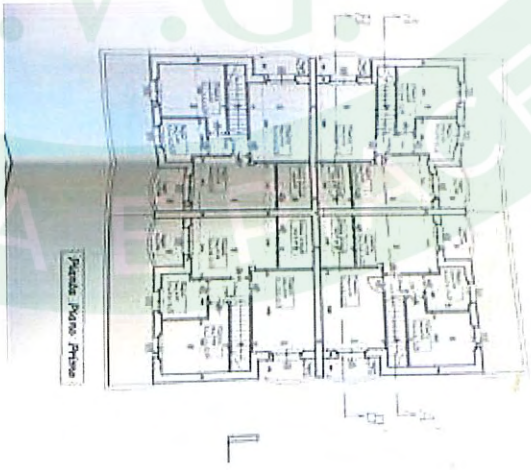

CONSISTENZA:

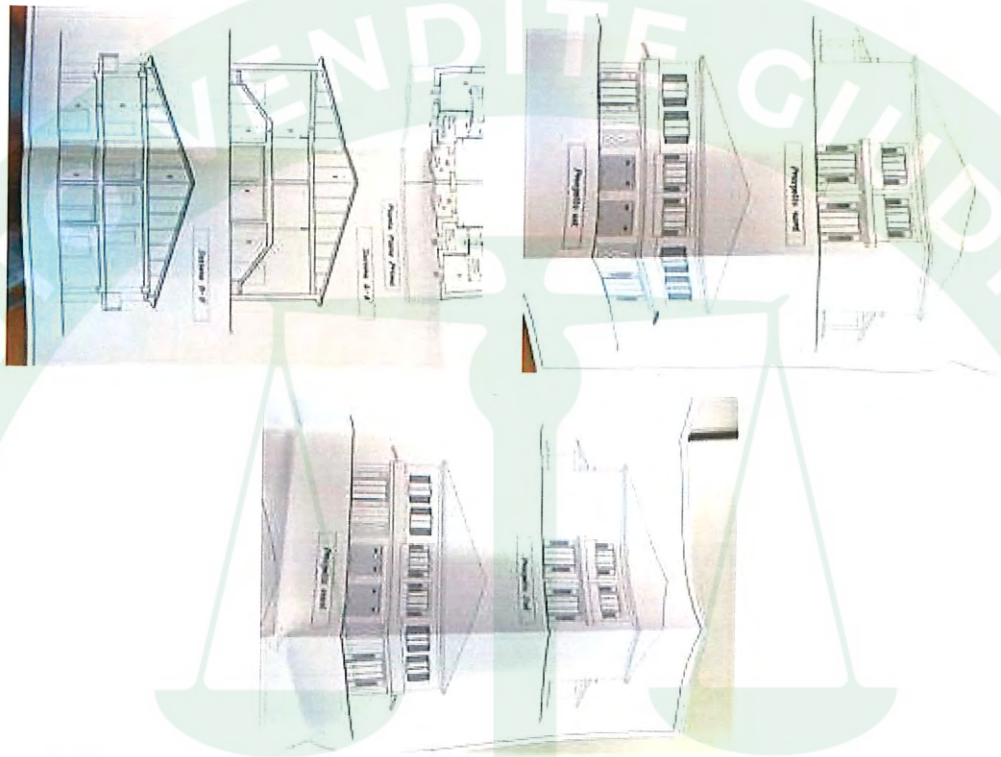
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Quadrifamiliare complessiva della superficie utile delle 4 u.i.	424,00	x	100 %	=	424,00
Superficie accessoria complessiva delle 4 u.i. - LAVANDERIA_PT	37,65	x	35 %	=	13,18
Superficie accessoria complessiva delle 4 u.i. - PORTICI E LOGGE_PT+P1	57,00	x	30 %	=	17,10
Superficie accessoria complessiva delle 4 u.i. - AUTORIMESSA	76,00	x	60 %	=	45,60
Area a verde complessiva delle 4 u.i. (70 mq per ciascuna)	280,00	x	20 %	=	56,00
Totale:	**874,65**				**555,88**







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 160/2006

Descrizione: Lotto 1 - a) Quota di ½ di di nuda proprietà (gravato dal diritto di usufrutto vitalizio) su casa a schiera di mq. 179, da terra a tetto; b) Diritto di nuda proprietà (gravato dal diritto di usufrutto vitalizio con reciproco accrescimento di persone nate in data 26 aprile 1938 e in data 29 aprile 1938) per la quota di 1/16 su area destinata a stradello di accesso., 1

Indirizzo: Via Monsignor Colli 30, Mamiano, Traversetolo (PR)

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 346,37 Euro/mq

Valore Ctu: 480.000,00 pari a: 2.681,56 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 429.046,88 pari a: 2.396,91 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 359/2017

Descrizione: Lotto 1 - Fabbricato di civile abitazione di mq. 213, da terra a tetto, disposta sui piani seminterrato e rialzato, composta da: piccolo vano sottoscala, corridoio, tre bagni, stireria, locale gioco bimbi, portico, ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, due camere e balcone. Di pertinenza cantina e area cortilizia., 1

Indirizzo: Str. Pedemontana 96, Panocchia (PR)

Superfici principali e secondarie: 213

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 793,43 Euro/mq

Valore Ctu: 237.500,00 pari a: 1.115,02 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 178.125,00 pari a: 836,27 Euro/mq

Distanza: 1,967.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/08/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento di 150 mq su due livelli, in palazzina di 4 unità, oltre a garage di 30 mq

Indirizzo: Via Monsignor Colli 60, Mamiano, Traversetolo (PR)

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale su due piani in palazzina, oltre a cantina e garage interrati

Indirizzo: Str. Provinciale Argini, Mamiano, Traversetolo (PR)

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.213,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relative all'anno 2025 secondo semestre, per la provincia di Parma, comune di Traversetolo - Zona E2/Suburbana/MAMIANO: per la destinazione residenziale individua il seguente range:

ABITAZIONI CIVILE - NORMALE: 920,00,- 1.300,00 euro/mq - BOX NORMALE: 510,00 - 670,00 euro/mq - VILLE E VILLINI NORMALE: 1.350,00 - 1.650,00 euro/mq.

La Borsa Immobiliare di Parma, secondo semestre 2025, per il territorio di Parma, comune di Traversetolo - C45 individua i seguenti valori:

abitazioni I fascia: 1.800,00 - 2.000,00 euro/mq

abitazioni II fascia: 900,00 - 1.300,00 euro/mq.

Borsino Immobiliare per il territorio di Parma, comune di Traversetolo:

ville e villini - 1.172,00 min - 1.397,00 medio - 1.622,00 max.

La valutazione delle opere mancanti e degli elementi incidenti sul valore é stata ricondotta a una percentuale di decurtazione complessiva, ritenuta maggiormente idoenea a rappresentare il minor valore dell'immobile nello stato attuale. Si ritiene pertanto congruo applicare un coefficiente di deprezzamento complessivo pari al 55% rispetto al valore di mercato attribuibile al bene ultimato. Tale riduzione tiene conto sia dei costi necessari per il completamento delle opere mancanti (massetti, pavimetazioni, intonaci, rivestimenti, completamento degli impianti tecnologici di tipo meccanico ed elettrico), sia degli oneri indiretti connessi alla gestione dell'intervento, con particolare riferimento allo scaduto permesso di costruire e al significativo mutamento del quadro normativo intervenuto nel settore energetico intercorso dalla costruzione ad oggi. In particolare i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici sono stati progressivamente innalzati dalla normativa nazionale e regionale, rendendo necessario l'adeguamento delle caratteristiche costruttive e impiantistiche dell'immobile agli standards oggi vigenti, con conseguenti maggiori oneri economici per il completamento e la messa a norma. Nel coefficiente di riduzione adottato viene inoltre considerata una componente di rischio legata agli aspetti urbanistico-amministrativi, derivante dalla necessità di completare la verifica che conduca all'agibilità dell'immobile. La percentuale complessiva del 55% é pertanto assunta quale adeguamento prudenziale del valore di mercato, in relazione allo stato di conservazione, al livello di finitura incompleto e alle incertezze residue connesse alla regolarizzazione e completamento dell'edificio, considerate e ricomprese nella percentuale di riduzione complessivamente adottata.

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare locale, dei recenti atti di compravendita relativi a beni comparabili, si determina che il valore di mercato più probabile attribuibile all'immobile finito si avvicini ai 2.500 euro/mq. Applicando la prevista decurtazione si giunge pertanto a 1.100 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	555,88	x	1.100,00	=	**611.468,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 611.468,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 611.468,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si procederà mediante l'applicazione del metodo comparativo di mercato, assumendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili per destinazione d'uso, consistenza e caratteristiche costruttive. Considerato però che il fabbricato oggetto di valutazione risulta attualmente allo stato grezzo e non ultimato, il valore determinato mediante il confronto con immobili finiti dovrà essere opportunamente rettificato tenendo conto degli interventi ancora necessari per il completamento dell'opera. A tal fine verrà effettuata una analisi estimativa delle principali lavorazioni ancora da eseguire. Il valore finale sarà pertanto determinato considerando il valore di mercato attribuibile ad un immobile ultimato, decurtato dei costi necessari per il completamento e delle eventuali criticità emerse. Si precisa tuttavia che tale valutazione non potrà assumere carattere esaustivo né potrà essere assimilata ad un computo metrico estimativo definitivo, in quanto la completa individuazione delle opere necessarie al completamento potrà essere effettuata solamente a seguito della definizione progettuale dello stato finale dell'immobile, dell'espletamento delle verifiche tecnico-amministrative e dell'ottenimento del nuovo titolo edilizio. Gli importi stimati dovranno intendersi quali valori previsionali, finalizzati alla

determinazione del valore di mercato più probabile del bene. Si precisa che il mappale dell'adiacente area verde (488) e il mappale sul quale insiste la strada a servizio del lotto (489) oggetto della procedura, risultano tuttora di proprietà per 2/3 di soggetti terzi e per 1/3 del soggetto esecutato. Tuttavia i mappali pur non rientrando nei beni pignorati rientrano nelle opere di urbanizzazione previste a servizio del comparto. Allo stato attuale il Comune non risulta in condizione di procedere al collaudo e alla loro conseguente acquisizione, in quanto risultano ancora da ottemperare alcune prescrizioni impartite da IREN, adempimenti che interessano gli attuali proprietari delle aree interessate. Tale situazione costituisce un elemento di incertezza rispetto ai tempi e alle modalità di completamento dell'iter amministrativo relativo alle opere di urbanizzazione e alla successiva acquisizione da parte del Comune. Non è possibile escludere pertanto che l'Amministrazione Comunale possa adottare, nell'ambito delle proprie competenze, ulteriori provvedimenti finalizzati alla definizione della situazione, inclusa l'eventuale procedura espropriativa. Ne consegue che l'aggiudicatario dell'immobile dovrè necessariamente confrontarsi con il Comune al fine di concordare il completamento delle opere di urbanizzazione. Allo stato attuale non é possibile prevedere con certezza né i tempi né le modalità con cui tale situazione verrà definitivamente risolta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Traversetolo (PR), agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, Trovacasa.it., osservatori del mercato immobiliare • Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), •Borsino Immobiliare.it provincia di Parma.

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	Quadrifamiliare	555,88	0,00	611.468,00	611.468,00
				611.468,00 €	**611.468,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile, costituito da un edificio quadrifamiliare, non risulta comodamente divisibile, in quanto si trova ancora allo stato grezzo, con opere di finitura non ultimate e assenza dei serramenti. Inoltre, sull'intervento edilizio grava una convenzione urbanistica stipulata con il Comune, avente ad oggetto la realizzazione e la successiva cessione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici, il cui iter non risulta ancora concluso. Tali circostanze determinano un vincolo di natura tecnico-amministrativa che non consente, allo stato attuale, una agevole suddivisione del compendio in autonome porzioni.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 34.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 577.468,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 115.493,60**
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:	**€. -25,60**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 462.000,00**

data 26/08/2026

il tecnico incaricato
Alessia Felisa