



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2026

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 1/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a TORRILE VIA DEL MALCANTONE 3, frazione GAINAGO ARIANA, della superficie commerciale di **6,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di n. 1 cantina e di n. 2 aree urbane, utilizzabili come posto auto scoperto, in edificio condominiale residenziale elevato di n. 3 piani fuori terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di (variabile).Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 286 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 14, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: STRADA DEL MALCANTONE TORRILE, piano: T
- foglio 43 particella 286 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL MALCANTONE TORRILE, piano: T
- foglio 43 particella 286 sub. 2 (catasto fabbricati), superficie 45, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: STRADA DEL MALCANTONE TORRILE, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.530,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.424,65
Data di conclusione della relazione:	23/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare ad uso cantina appare occupata da oggetti provenienti da occupanti il condominio



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: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/12/2025 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 5.898 di repertorio, trascritta il 14/01/2026 a Parma ai nn. 512/395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo n. 1279/2025

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: € 77,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 54,00

Millesimi condominiali: Sub. 1 (area urbana) = 4,339;

Ulteriori avvertenze: Sub. 2 (area urbana) = 13,948

Si specifica che da comunicazione dell'amministratore vi sono spese straordinarie non deliberate ma divenute necessarie e impellenti per perdite dalla copertura ammontanti a Euro 98,07 già solo dedicate al bene oggetto della presente procedura. Sub. 13 (Cantina) = 0,943

Come già specificato nella situazione urbanistica degli immobili l'area nella quale sono inseriti è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004

Si precisa che sussistono Convenzioni Edilizie su ex Mappale 236 del foglio 43, che ha poi generato il Mappale 286 nel quale sussistono le unità immobiliari oggetto di procedura, con atto del segretario comunale di Torrice n. di rep. 570 stipulato in data 01/02/2010 che ha regolato Piano Urbanistico Attuativo "SCHEDE D'AMBITO RIUNITE G_R01 E G_R02 IN COMUNE DI TORRILE LOCALITA' GAINAGO", tra il soggetto attuatore (*** DATO OSCURATO ***) e il comune di Torrice, con fissati gli standard urbanistici e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Successivamente con atto redatto dal notaio Arturo Dalla Tana n.di rep. 118.496 stipulato in data 16/06/2016 si modificava la convenzione edilizia n. di rep. 570 modificandone il punto 8 esclusivamente con riferimento ai lotti identificati al C.T. al Foglio 43 Mappali 283 e 289 (rimasti in proprietà del soggetto attuatore - *** DATO OSCURATO ***), con variazione della Superficie

Utile (SU) assegnata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che sussistono Convenzioni Edilizie su ex Mappale 236 del foglio 43, che ha poi generato il Mappale 286 nel quale sussistono le unità immobiliari oggetto di procedura, con atto del segretario comunale di Torrile n. di rep. 570 stipulato in data 01/02/2010 e con atto redatto dal notaio Arturo Dalla Tana n. di rep. 118.496 stipulato in data 16/06/2016. Le convenzioni regolavano Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Piano Urbanistico Attuativo "SCHEDE D'AMBITO RIUNITE G_R01 E G_R02 IN COMUNE DI TORRILE LOCALITA' GAINAGO", tra il soggetto attuatore (*** DATO OSCURATO ***) e il comune di Torrile, con fissati gli standard urbanistici e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/2006), con atto stipulato il 19/05/2006 a firma di notaio Dott. Arturo Dalla Tana ai nn. 98.695/26.014 di repertorio, registrato il 23/05/2006 a Parma ai nn. 5.656, trascritto il 23/05/2006 a Parma ai nn. 13.422/5.009.

Il titolo è riferito solamente a Cantina (Mappale 286Sub. 13) e Aree Urbane (Mappale 286 Subb. 1 e 2) del presente Lotto .

Relativamente al Mappale 240, 242, 244 poi diventati con successivi Frazionamenti e Fusioni Mappale 286

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/2006), con atto stipulato il 19/06/2006 a firma di notaio Dott. Arturo Dalla Tana ai nn. 98.964/26.013 di repertorio, registrato il 24/05/2006 a Parma ai nn. 5.704, trascritto il 24/05/2006 a Parma ai nn. 13.557/8.067.

Il titolo è riferito solamente a Cantina (Mappale 286Sub. 13) e Aree Urbane (Mappale 286 Subb. 1 e 2) del presente Lotto .

Relativamente al Mappale 235 e 236 poi diventati con successivi Frazionamenti e Fusioni Mappale 286

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, con atto stipulato il 09/11/1968 a firma di notaio Dott. Giuseppe Fornari ai nn. 20.622 di repertorio, registrato il 22/11/1968 a Parma ai nn. 4.127/319, trascritto il 20/11/1968 a Parma ai nn. 8.009/3.243.

Mappale 240, 242 e 244 da cui derivano i Mappali oggetto di compravendita con atto n. di rep. 98.965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/02/1963 a firma di notaio Dott. Caramatti ai nn. 6.543 di repertorio, registrato il 20/02/1963 a Parma ai nn. 1.339, trascritto il 20/02/1963 a Parma ai nn. 1.339.

Mappale 22 da cui derivano i Mappali oggetto di compravendita con atto n. di rep. 98.964

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1979), con atto stipulato il 11/12/1979 a firma di notaio Dott. Lavagetto ai nn. 11.330 di repertorio, registrato il 28/12/1979 a Parma ai nn. 8.893, trascritto il 18/12/1979 a Parma ai nn. 10.391.

Mappale 107 da cui derivano i Mappali oggetto di compravendita con atto n. di rep. 98.964

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1982), con atto stipulato il 24/11/1982 a firma di notaio Dott. Caramatti ai nn. 15.302 di repertorio, registrato il 02/12/1982 a Parma ai nn. 7.254, trascritto il 29/11/1982 a Parma ai nn. 10.378.

Mappale 22 da cui derivano i Mappali oggetto di compravendita con atto n. di rep. 98.964

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETA 1/1, in forza di dichiarazione successione (al 13/12/2004), con atto stipulato il 13/12/2004 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 394 di repertorio, registrato il 11/05/2005 a Parma, trascritto il 06/09/2005 a Parma ai nn. 16.221.

In data 23/05/2006 al n. 8.009 r.p. risulta trascritta accettazione tacita di eredità per decesso della Riferito ai Mappali 240, 242 e 244 da cui derivano i Mappali oggetto di compravendita con atto n. di rep. 98.965

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13/2010 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE CONDOMINIALE A 8 ALLOGGI, presentata il 01/03/2010 con il n. 2206 di protocollo, rilasciata il 30/11/2010 con il n. 13/10 di protocollo, agibilità del 14/08/2014 con il n. 14/2013 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO SU MAPPALE 286

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA IN VARIANTE A PDC 13/2010 N. 99/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE CONDOMINIALE A 8 ALLOGGI, presentata il 04/10/2013 con il n. 10323 di protocollo, agibilità del 14/08/2014 con il n. 14/2013 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO SU MAPPALE 286

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA IN SANATORIA N. 126/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE CONDOMINIALE A 8 ALLOGGI, presentata il 20/12/2013 con il n. 12979 di protocollo, agibilità del 14/08/2014 con il n. 14/2013 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO SU MAPPALE 286

CERTIFICATO DI CONFORMITA EDILIZIA ED AGIBILITA N. 14/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE CONDOMINIALE A 8 ALLOGGI, presentata il 07/10/2013 con il n. 10362 di protocollo, agibilità del 14/08/2014 con il n. 14/2013 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a INTERO EDIFICIO SU MAPPALE 286

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC vigente, in forza di delibera Variante specifica 2012 approvata con delibera di C.C. n. 75 del 21/11/2013 e Variante specifica I_2018 approvata con delibera di C.C. n.35 del 10/07/2019, l'immobile ricade in zona ambiti per nuovi insediamenti (art. 14). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il lotto cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima sono state regolate da Piano



Particolareggiato di Iniziativa Privata - Piano Urbanistico Attuativo "SCHEDE D'AMBITO RIUNITE G_R01 E G_R02 IN COMUNE DI TORRILE LOCALITA' GAINAGO". Tale Piano è stato regolato dalla sopra citata Convenzione Edilizia stipulata tra il il soggetto attuatore (*** DATO OSCURATO ***) e il comune di Torrire con atto del segretario comunale n. di rep. 570 del 01/02/2010

Tutele Ambientali

Aree ed elementi della centuriazione (art.10);

Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 (art.6);

Aree di inondazione per piena catastrofica;

Microzonazione sismica

Zone potenzialmente soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche caratterizzate da terreni prevalentemente limosi e argillosi;

Caratterizzazione del territorio per la definizione della pericolosità sismica locale

Coperture superficiali prevalenti: Argilla limosa;

RUE vigente, in forza di delibera Variante specifica I_2017 approvata con delibera di C.C. n. 3 del 08/02/2018 e Variante specifica I_2018 approvata con delibera di C.C. n.36 del 10/07/2019, l'immobile ricade in zona Ambiti per nuovi insediamenti (Art. 13). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il lotto cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima sono state regolate da Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Piano Urbanistico Attuativo "SCHEDE D'AMBITO RIUNITE G_R01 E G_R02 IN COMUNE DI TORRILE LOCALITA' GAINAGO". Tale Piano è stato regolato dalla sopra citata Convenzione Edilizia stipulata tra il il soggetto attuatore (*** DATO OSCURATO ***) e il comune di Torrire con atto del segretario comunale n. di rep. 570 del 01/02/2010

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è riscontrato dal confronto tra Planimetria Catastale della Cantina e lo Stato dei Luoghi un errata rappresentazione delle altezze interne. La Planimetria riporta altezza 2,50 ML. mentre in realtà, essendo un sottoscala, possiede altezze variabili - Hmax=2.50 ML. Hmin=1,24 ML. La planimetria non riporta pertanto l'altezza di 1,50 ML., utile per il calcolo della Superficie, come da D.P.R. 138/98 (normativa di riferimento: Regio Decreto 13 aprile 1939 n. 652 e successive smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **VARIAZIONE CATASTALE PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**

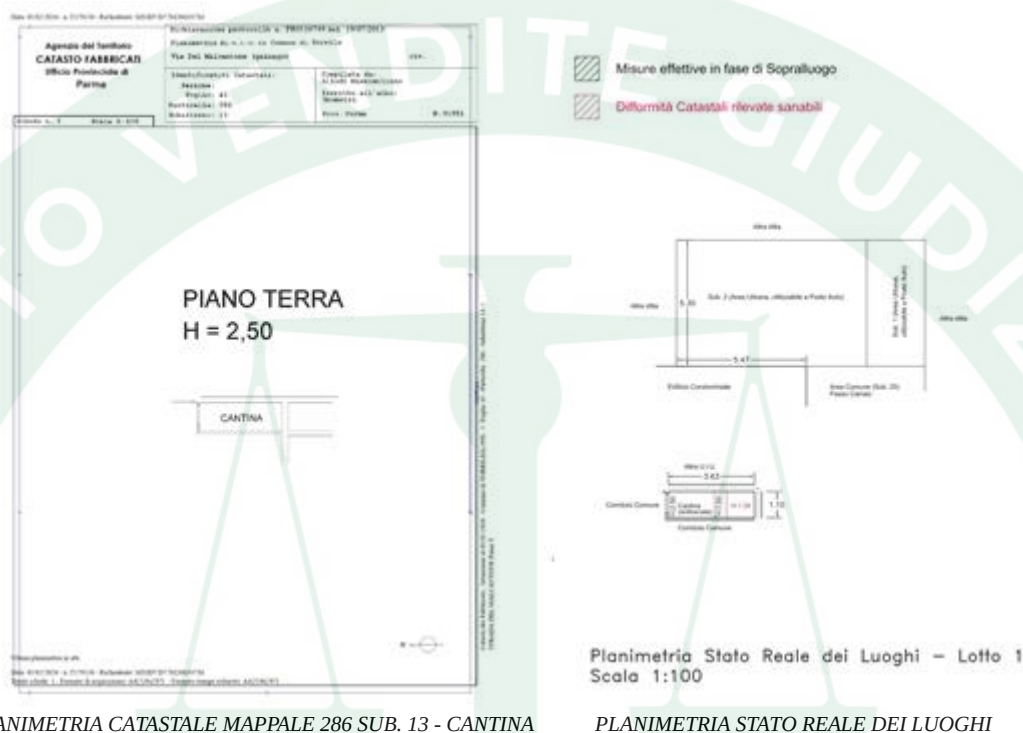
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- **VARIAZIONE CATASTALE PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA: €1.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Cantina



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORRILE VIA DEL MALCANTONE 3, FRAZIONE GAINAGO ARIANA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a TORRILE VIA DEL MALCANTONE 3, frazione GAINAGO ARIANA, della superficie commerciale di **6,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di n. 1 cantina e di n. 2 aree urbane, utilizzabili come posto auto scoperto, in edificio condominiale residenziale elevato di n. 3 piani fuori terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di (variabile). Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 286 sub. 1 (catasto fabbricati), superficie 14, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: STRADA DEL MALCANTONE TORRILE, piano: T
- foglio 43 particella 286 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL MALCANTONE TORRILE, piano: T
- foglio 43 particella 286 sub. 2 (catasto fabbricati), superficie 45, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: STRADA DEL MALCANTONE TORRILE, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



PROSPETTO NORD EDIFICIO CONDOMINIALE



PROSPETTO SUD EDIFICIO CONDOMINIALE



PROSPETTO OVEST EDIFICIO CONDOMINIALE



PROSPETTO SUD EDIFICIO CONDOMINIALE (SU PASSO
CARRAIO DI ACCESSO ALLE AREE SCOPERTO OGGETTO
DI STIMA)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Parma, Torrile, Colorno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene oggetto di stima si trova nel piccolo nucleo abitativo di Gainago (frazione di Torrile, Parma) offre attrazioni storiche e naturali, come costruzioni di epoca medievale e la vicinanza alla Riserva Naturale Torrile e Trecasali.

SERVIZI

negozi al dettaglio
parco giochi
spazi verde
verde attrezzato

nella media	★	★	★	★	★	★	★	★	★
nella media	★	★	★	★	★	★	★	★	★
o della media	★	★	★	★	★	★	★	★	★
nella media	★	★	★	★	★	★	★	★	★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km.
autobus distante 1 km.
tangenziale distante 5 km.
superstrada distante 3 km.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di n. 1 cantina e di n. 2 aree urbane, utilizzabili come posto auto scoperto, in edificio condominiale residenziale elevato di n. 3 piani fuori terra

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. descrizione cantina

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in pavimentazione carrabile. descrizione aree scoperte

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. descrizione cantina

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: predisposto, la tensione è di 220V conformità: sì. descrizione cantina

al di sotto della media 

CANTINA - MAPPALE 286 SUB. 13



AREE URBANE - UTILIZZABILI COME POSTO AUTO - MAPPALE 286 SUB. 1 E 2



AREE URBANE - UTILIZZABILI COME POSTO AUTO - MAPPALE 286 SUB. 1 E 2



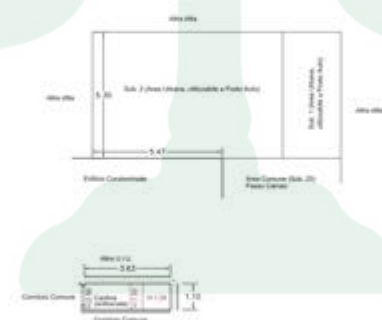
CONSISTENZA:

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
cantina (superficie del locale fino ad H>1,50 Ml. - come da D.P.R. 138/98)	3,00	x	25 %	=	0,75
Superficie Aree Urbana Mappale 286 Subb. 1 e 2 - Utilizzabili come posto auto	55,00	x	10 %	=	5,50
Totale:	58,00				6,25

 Misure effettive in fase di Sopralluogo
 Difficoltà Catastrali rilevate sanabili



Planimetria Stato Reale dei Luoghi – Lotto 1
Scala 1:100

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI

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: 12/06/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 25/2018

Descrizione: Lotto 1 - Appartamento di mq. 52 circa, posto al piano primo di edificio condominiale, composto da soggiorno con cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone. Annessa cantina al piano terreno., 1

Indirizzo: Frazione Via Donatori di Sangue , 7 Torrile, PR

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 39.500,00 pari a 681,03 Euro/mq

Valore Ctu: 46.000,00 pari a: 793,10 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 793,10 Euro/mq

Distanza: 1,402.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2025

Descrizione: Appartamento posto al secondo piano di edificio condominiale, internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, balcone, n. 3 camere ed un bagno. Al piano terreno cantina di pertinenza e box auto. Superficie commerciale complessiva: Consistenza commerciale complessiva unità principali: 108,40 mq; Consistenza commerciale complessiva accessori: 10,50 mq., 1

Indirizzo: Frazione San Polo di Torrile, Via I Maggio, 51 Torrile, PR

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie: 11

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.050,42 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 840,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 840,34 Euro/mq

Distanza: 1,480.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento con posto auto e cantine

Indirizzo: san polo di torrile

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie: 30

Prezzo richiesto: 122.000,00 pari a 1.089,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 109.800,00 pari a 980,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 10/03/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento in corte ristrutturata

Indirizzo: località Rivarolo

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.413,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 30 %

Prezzo: 91.000,00 pari a 989,13 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è effettuata una ricerca di mercato in zona senza aver trovato immobili simili al bene pignorato. Pertanto si è effettuata una considerazione sul residenziale, considerato che si tratta essenzialmente di porzioni immobiliari solitamente accessorie di unità abitative (cantina, area urbana utilizzabile come posto auto). Si è effettuata, quindi, una ricerca di mercato su unità residenziali pressochè simili e applicato un sistema sintetico comparativo per ottenere un prezzo medio di mercato. Al bene oggetto di stima, considerate le sue caratteristiche e destinazioni d'uso, applicati i coefficienti di rettifica di cui al D.P.R. 138/98

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	109.800,00	91.000,00
Consistenza	6,25	112,00	92,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.089,29	1.413,04

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	980,36	980,36

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		109.800,00	91.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-103.672,77	-84.065,63
Prezzo corretto		6.127,23	6.934,38

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

6.530,80

Divergenza:

11,64% < %

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di stima della sua collocazione in zona si è giunti al più probabile valore di mercato espresso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,25 x 1.044,93 = 6.530,81

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.530,81

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.530,81

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico comparativo su mercato residenziale, utilizzando coefficienti di rettifica relativi al D.P.R. 138/98

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari 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	cantina	6,25	0,00	6.530,81	6.530,81
				6.530,81 €	6.530,81 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è stato pignorato nella sua interezza ed è in proprietà unica della ditta ***

DATO OSCURATO *** per la quota di intera proprietà pari a 1/1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.530,81

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: € 1.106,16

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: € 4.424,65

data 23/04/2026

il tecnico incaricato
Davide Mussi

