



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Di Carluccio Salvatore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

CATIA BONATI

CF: BNTCTA63E53G337L

con studio in SORBOLO (PR) VIA DELEDDA 4 - LOC. BOGOLESE DI SORBOLO

telefono: 3395445536

email: studio@catiabonati.it

PEC: catia.bonati@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, frazione VIAZZANO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare di abitazione ubicata in complesso immobiliare costituito da: edificio principale di tre piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari di abitazione; corpo adiacente con accessori; autorimessa esterna; area di pertinenza oltre a terreno adiacente a giardino. Deriva dalla ristrutturazione di un ex fabbricato rurale, adiacente ad altro fabbricato, effettuata negli anni 78/82.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - INT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 102 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNA BIANCA , piano: S1-T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1978.

B appartamento a VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, frazione VIAZZANO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità ubicata in complesso immobiliare costituito da:
- edificio principale di tre piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari di abitazione; corpo adiacente con accessori; autorimessa esterna; area di pertinenza oltre a terreno adiacente a giardino. Deriva dalla ristrutturazione di un ex fabbricato rurale, adiacente ad altro fabbricato, effettuata negli anni 78/82.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2 , scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,70 - mansarda m 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 102 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNA BIANCA, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1978.

C box doppio a VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, frazione VIAZZANO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità ubicata in complesso immobiliare costituito da:
- edificio principale di tre piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari di abitazione; corpo adiacente con accessori; autorimessa esterna; area di pertinenza oltre a terreno adiacente a

giardino. Deriva dalla ristrutturazione di un ex fabbricato rurale, adiacente ad altro fabbricato, effettuata negli anni 78/82.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 102 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 106,91 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNA BIANCA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1978.

D terreno agricolo a VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, frazione VIAZZANO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno ubicato in complesso immobiliare costituito da:

- edificio principale di tre piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari di abitazione; corpo adiacente con accessori; autorimessa esterna; area di pertinenza oltre a terreno adiacente a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR 1, superficie 420, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/06/1989 Pratica n. 138867 in atti dal 21/07/2000 RETT ERR REG (n. 1004.1/1989)

Il terreno presenta una forma REGOLARE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 355.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 284.080,00
Data di conclusione della relazione:	20/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- ISCRIZIONE del 25/07/2000 - Registro Particolare 2658 Registro Generale 12149
Pubblico ufficiale SALSI MARIA PAOLA Repertorio 18053 del 24/07/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- **ISCRIZIONE del 16/06/2008 - Registro Particolare 2672 Registro Generale 14329**

Pubblico ufficiale SALSI MARIA PAOLA Repertorio 35959/10008 del 05/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **ISCRIZIONE del 16/06/2008 - Registro Particolare 2673 Registro Generale 14330**

Pubblico ufficiale SALSI MARIA PAOLA Repertorio 35960/10009 del 05/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **ISCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 5431 Registro Generale 27109**

Pubblico ufficiale SALSI MARIA PAOLA Repertorio 37705/11112 del 09/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **ISCRIZIONE del 19/01/2015 - Registro Particolare 110 Registro Generale 1208**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 3474/2014 del 29/12/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 18551 Registro Generale 24381**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 5296/2024 del 18/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento

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:

Catasto fabbricati foglio 33 mappale 102 subalterni 1 – 2 – 3

Le unità immobiliari derivano dalla ristrutturazione e passaggio al catasto fabbricati del fabbricato rurale distinto al catasto terreni particella 102, intestato a dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.

- TRASCRIZIONE del 20/10/1990 - Registro Particolare 9510 Registro Generale 13048
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 35/1295 del 23/08/1990
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Data di morte 01/09/1987
(Il coniuge ha rinunciato all'eredità con atto dr. Bocelli del 26/02/88 reg. a Parma il 29/02/88).

- TRASCRIZIONE del 25/10/2024 - Registro Particolare 16403 Registro Generale 21485
Pubblico ufficiale MARIA PAOLA SALSI Repertorio 35961/10010 del 05/06/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Non sono indicati il mappale 102 subalterni 1 – 2 – 3

Catasto Terreni foglio 33 particella 245

- TRASCRIZIONE del 07/12/1989 - Registro Particolare 12034 Registro Generale 16666
Pubblico ufficiale BOCELLI ANTONIO Repertorio 13789 del 20/11/1989
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione di un fabbricato rurale.

CONCESSIONE EDILIZIA n.5/78 - del 13/04/1978
per Ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione urbana.

CONCESSIONE EDILIZIA n.5/78 bis - del 17/12/1979
per Variante alla C.E. n.5/78.

N.O. n.41/82 – del 12/06/1982
per Ristrutturazione rustico da adibirsi ad autorimessa.

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n.5/78 – del 03/02/1982

CONDONO EDILIZIO n.383/1985 - presentato in data 31.12.1986 prot.3611

Ai sensi L.47/85 – Opere rientranti nella tipologia di abuso 7:
Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge.

Il condono non è mai stato rilasciato in quanto carente degli allegati obbligatori (relazione, disegni, foto, ecc), ma neppure archiviato o respinto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. vedasi dettaglio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

RISORSE NATURALI, PAESISTICO-AMBIENTALI E RELATIVE TUTELE:

Aree a pericolosità geomorfologica moderata (art.22bis PTCP) Art.20

SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO

Ambiti urbani consolidati di tipo 3 Art.57

In parte area cortilizia sistema a verde Art.43

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento condono edilizio L.47/85 o con CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo completo dell'edificio e unità immobiliare : €2.000,00
- studio della pratica e presentazione sanatoria, completa di allegati e asseverazioni: €3.000,00
- spese per diritti, sanzioni, ecc previste: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: varie

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione aggiornamento catasto fabbricati: €1.200,00
- spese per diritti : €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, FRAZIONE VIAZZANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, frazione VIAZZANO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare di abitazione ubicata in complesso immobiliare costituito da: edificio principale di tre piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari di abitazione; corpo adiacente con accessori; autorimessa esterna; area di pertinenza oltre a terreno adiacente a giardino. Deriva dalla ristrutturazione di un ex fabbricato rurale, adiacente ad altro fabbricato, effettuata negli anni 78/82.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - INT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 102 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNA BIANCA , piano: S1-T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VARANO DE MELEGARI - FORNOVO DI TARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BORGO CON CASE TORRI .

COLLEGAMENTI

autobus

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, oltre a sottostante cantina e tunnel al piano interrato, porticato e locale tecnico comune al piano terra con sovrastante ripostiglio. Rifiniture esterne ed interne signorili, tipiche del periodo di ristrutturazione.



CLASSE ENERGETICA:



[316,69 KWh/m²/anno]

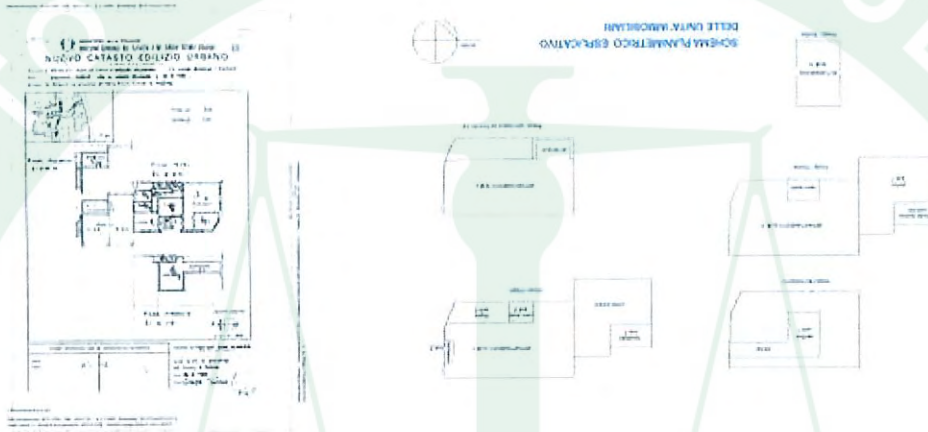
Certificazione APE N. 02817-485545-2023 registrata in data 18/10/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICI

La superficie lorda è stata determinata con l'ausilio di planimetrie allegate alla documentazione edilizia e/o catastale, e rilievo diretto, considerando la superficie effettiva lorda, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari:

abitazione=1,00, balcone=0,50, cantina=0,30, porticato=0,10, area di pertinenza=maggiorazione 10%.

DESTINAZIONE		SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE VIRTUALE
APPARTAMENTO - 102 SUB.1				
cantina	INT	15,25	0,30	4,58
tunnel	INT	24,50	0,30	7,35
appartamento	PT	165,70	1,00	165,70
portico	PT	84,65	0,10	8,47
ripostiglio	P1	16,25	0,30	4,88
locale tecnico comune 1/2	PT	8,13	0,30	2,44
SOMMANO				193,40
AREA DI SEDIME E PERTINENZA - MAP 102		PT	1400,00	
maggiorazione 5%				9,67

VALORE TOTALE **203,07**

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, secondo le definizioni e procedimenti di stima e fonti di consultazione, utilizzando nel caso in esame il valore medio OMI PARMA - COMUNE VARANO DE' MELEGARI - SEMESTRE 2/2024 - ZONA B2:
MQ 203,07 x EURO 695/MQ = EURO 141.135,47

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	140.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 140.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 140.000,00

BENI IN VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, FRAZIONE VIAZZANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, frazione VIAZZANO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità ubicata in complesso immobiliare costituito da:

- edificio principale di tre piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari di abitazione; corpo adiacente con accessori; autorimessa esterna; area di pertinenza oltre a terreno adiacente a giardino. Deriva dalla ristrutturazione di un ex fabbricato rurale, adiacente ad altro fabbricato, effettuata negli anni 78/82.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2 , scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,70 - mansarda m 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 102 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNA BIANCA, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VARANO DE MELEGARI - FORNOVO DI TARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BORGO CON CASE TORRI .

COLLEGAMENTI

autobus

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SECONDO (MANSARDA), con rifiniture signorili tipiche dell'epoca di ristrutturazione del fabbricato



CLASSE ENERGETICA:



[292,88 KWh/m²/anno]

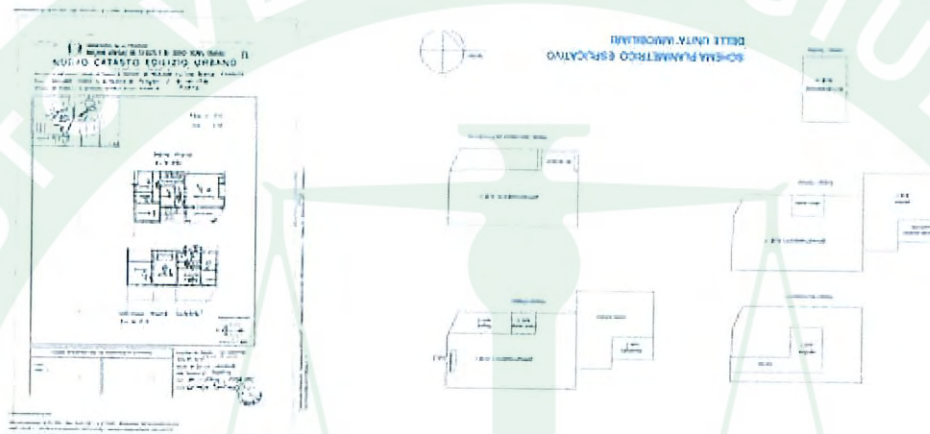
Certificazione APE N. 02817-485551-2023 registrata in data 18/10/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE

La superficie lorda è stata determinata con l'ausilio di planimetrie allegate alla documentazione edilizia e/o catastale, e rilievo diretto, considerando la superficie effettiva lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari:

abitazione=1,00, balcone=0,50, cantina=0,30, porticato=0,10, area di pertinenza=maggiorazione 10%.

DESTINAZIONE		SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE VIRTUALE
APPARTAMENTO - 102 SUB.2				
vano scala	PT/P1	11,50	0,30	3,45
appartamento (parte)	P1	141,80	1,00	141,80
loggia	P1	22,55	0,50	11,28
terrazza	P1	3,60	0,50	1,80
appartamento (parte)	P2	141,35	0,90	127,22
locale tecnico comune 1/2	PT	8,13	0,30	2,44
	SOMMANO			287,98
AREA DI SEDIME E PERTINENZA - MAP 102				
maggiorazione 5%	PT	1400,00		14,40

VALORE TOTALE 302,38

Valore medio OMI PARMA - COMUNE VARANO DE' MELEGARI - SEMESTRE 2/2024 -
ZONA B2:
MQ 302,28 x EURO 695/MQ = EURO 210.151,58

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 210.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 210.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 210.000,00

BENI IN VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, FRAZIONE VIAZZANO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, frazione VIAZZANO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità ubicata in complesso immobiliare costituito da:

- edificio principale di tre piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari di abitazione; corpo adiacente con accessori; autorimessa esterna; area di pertinenza oltre a terreno adiacente a giardino. Deriva dalla ristrutturazione di un ex fabbricato rurale, adiacente ad altro fabbricato, effettuata negli anni 78/82.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 102 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 106,91 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNA BIANCA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VARANO DE MELEGARI - FORNOVO DI TARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BORGO CON CASE TORRI .

COLLEGAMENTI

autobus


eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:


nella media 


nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AUTORIMESSA ESTERNA EX RUSTICO

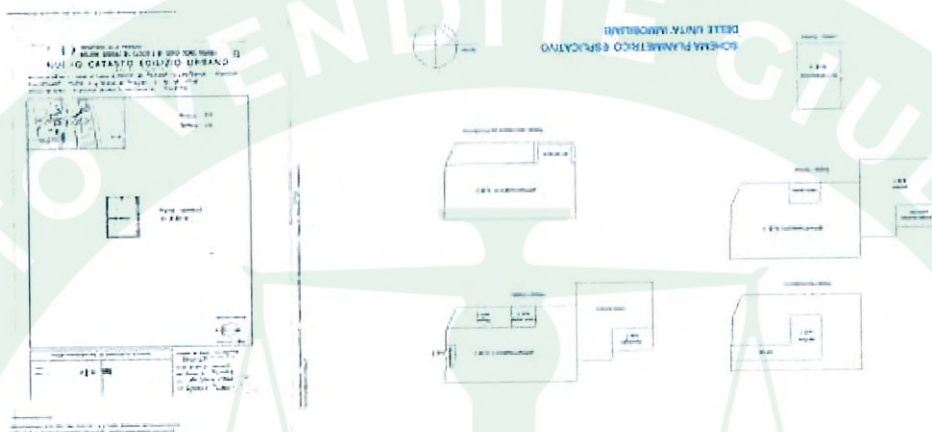


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICI

La superficie lorda è stata determinata con l'ausilio di planimetrie allegate alla documentazione edilizia e/o catastale, e rilievo diretto, considerando la superficie effettiva lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari:

autorimessa=1,00, area di pertinenza=maggiorazione 10%.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE VIRTUALE
AUTORIMESSA - MAP 103 SUB.3	PT 48,00	1,00	48,00
AREA DI SEDIME E PERTINENZA - MAP 102	PT 1400,00		2,40
maggiorazione 5%			
TOTALE			50,40

VALORE

Valore medio OMI PARMA - COMUNE VARANO DE' MELEGARI - SEMESTRE 2/2024 - ZONA B2:

MQ 50,40 x EURO 252,50/MQ = EURO 12.726,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 13.000,00

BENI IN VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, FRAZIONE VIAZZANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a VARANO DE' MELEGARI VIA LUNA BIANCA 2, frazione VIAZZANO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno ubicato in complesso immobiliare costituito da:

- edificio principale di tre piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari di abitazione; corpo adiacente con accessori; autorimessa esterna; area di pertinenza oltre a terreno adiacente a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR 1, superficie 420, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/06/1989 Pratica n. 138867 in atti dal 21/07/2000 RETT ERR REG (n. 1004.1/1989)

Il terreno presenta una forma REGOLARE



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VARANO DE MELEGARI - FORNOVO DI TARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesagistiche: BORGO CON CASE TORRI .

COLLEGAMENTI

autobus

eccellente

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:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno, adiacente all'area di pertinenza del mappale 102, a prato ed alberature di alto fusto



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

VAM - VALORI AGRICOLI MEDI - EMILIA ROMAGNA - PARMA 2025 - REGIONE AGRARIA 3

SEMINATIVO ARBORATO DI COLLINA

	MAPPALE	SUP HA		EURO/HA	VALORE
TERRENO	245	04.20	SEMIN ARBOR	15200,00	638,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Fonti ufficiali delle Banche dati immobiliari:

- per i fabbricati sono stati utilizzati i valori OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,
- per i terreni sono stati utilizzati i VAM, Valori Agricoli Medi della Regione Emilia Romagna

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	appartamento	0,00	0,00	140.000,00	140.000,00
B	appartamento	0,00	0,00	210.000,00	210.000,00
C	box doppio	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	650,00	650,00
				363.650,00 €	363.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 8.550,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 355.100,00

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 € 71.020,00

condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€. 284.080,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VARANO DE' MELEGARI per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TERRENI AGRICOLI INCOLTI

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 1, superficie 60390, reddito agrario 6,24 €, reddito dominicale 18,71 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976
- foglio 20 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 1, superficie 42200, reddito agrario 4,36 €, reddito dominicale 13,08 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976

Il terreno presenta una forma IRREGOLARE, sono state rilevate le seguenti colture arboree: INCOLTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.550,00
Data di conclusione della relazione:	20/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- ISCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 5431 Registro Generale 27109
Pubblico ufficiale SALSÌ MARIA PAOLA Repertorio 37705/11112 del 09/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 18551 Registro Generale 24381**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 5296/2024 del 18/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento

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:

Catasto Terreni foglio 22 particella 10

- **TRASCRIZIONE del 18/11/1995 - Registro Particolare 11893 Registro Generale 15817**

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 1132/1437 del 24/06/1992

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 11/01/2007 - Registro Particolare 557 Registro Generale 889**

Pubblico ufficiale RIZZOLATTI BEATRICE Repertorio 22710/1845 del 15/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Catasto Terreni foglio 20 particella 154

- **TRASCRIZIONE del 24/01/2005 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 1940**

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 314/1447 del 15/02/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 12387 Registro Generale 21372**

Pubblico ufficiale SALSI MARIA PAOLA Repertorio 34678/9175 del 10/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- **TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 12388 Registro Generale 21373**

Pubblico ufficiale SALSI MARIA PAOLA Repertorio 34678/9175 del 10/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

RISORSE NATURALI, PAESISTICO-AMBIENTALI E RELATIVE TUTELE:

In parte fascia di rispetto delle acque pubbliche (art.96 R.D. 523/1904) Art.11

In parte sistema dei crinali (art.15 PTCP) Art.13

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/1923) Art.16

In parte aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (art.21 PTCP) Art.18

SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

In parte ambiti rurali di valore naturale e ambientale Artt.65-70

In parte zone agricole normali di tipo 1 Artt.65-73

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VARANO DE' MELEGARI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VARANO DE' MELEGARI per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENI AGRICOLI INCOLTI

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 1, superficie 60390, reddito agrario 6,24 €, reddito dominicale 18,71 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976
- foglio 20 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 1, superficie 42200, reddito agrario 4,36 €, reddito dominicale 13,08 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976

Il terreno presenta una forma IRREGOLARE, sono state rilevate le seguenti colture arboree: INCOLTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

eccellente ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

pessimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli incolti, di forma irregolare, ubicati alla cima della collina ed in pendenza; privi di accessi stradale diretto, esistente fino alla cava, poi con soli mezzi agricoli.

Libero da vincoli di conduzione.

Il confine nord costeggia la Via Marialonga, un cammino storico / escursionistico, non religioso, che partendo da Fornovo Taro raggiunge Sestri Levante dopo aver passato l'appennino.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

VAM - VALORI AGRICOLI MEDI - EMILIA ROMAGNA - PARMA 2025 - REGIONE AGRARIA 3

INCOLTO PRODUTTIVO DI COLLINA EURO/HA 1,900.00

	MAPPALE	SUP HA		EURO/HA	VALORE
TERRENO	10	6 03 90	INCOL PROD		
TERRENO	154	4 22 00	INCOL PROD		
totale		10.25.90		1900,00	19.492,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 19.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
TERRENI PRIVI DI ACCESSO STRADALE	-1.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.550,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.550,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Fonti ufficiali da banche dati immobiliari:

VAM Valori Agricoli Medi - Regione Emilia Romagna

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	17.550,00	17.550,00
				17.550,00 €	17.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.550,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

vendita giudiziaria:

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: €. 17.550,00

data 20/06/2025

il tecnico incaricato
CATIA BONATI

I.V.G.