



# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. S. Di Carluccio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Erika Abbati**

CF:BBTRKE72A68G337M

con studio in ROCCABIANCA (PR) VIA PARMIGIANINO N. 31

telefono: 346220386

email: arch.abbatierika@gmail.com

PEC: erika.abbati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **bar** a MONCHIO DELLE CORTI Strada Vecciatica 7-9, frazione Lugagnano, quartiere Si precisa che il civico del bar in catasto è errato. I civici corretti sono 9 per l'abitazione, 7 per il locale commerciale mentre non vi è civico per cantine ed autorimesse, come da verifiche effettuate presso il Comune di Monchio delle Corti, della superficie commerciale di **225,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale ad uso commerciale adibito a bar/ristorante, posto al piano terra, è composto da due cucine, disimpegno, bagno personale con antistante antibagno adibito a spogliatorio, dispensa, bagno pubblico con antibagno, sala da pranzo e vano ad uso cantina al piano seminterrato, oltre a due porzioni di area cortilizia in proprietà esclusiva sul lato ovest. Si è costituito un solo lotto per la vendita in virtù della tipologia delle unità immobiliari dettagliatamente descritte, facenti parte del medesimo fabbricato. Vi è promiscuità negli impianti e l'accesso all'appartamento al primo piano avviene da scala interposta tra cucina e dispensa del bar/ristorante. Il piano terra ha una stufa nel locale bar alimentata con combustibile liquido ed altra stufa a pellet nel locale pranzo. E' presente uno scaldacqua a gas nella cucina dell'appartamento (piano primo) che serve cucina appartamento, bagno appartamento oltre a cucina del bar/ristorante. Nel locale alcuni serramenti presentano doppio vetro altri ancora vetro singolo. La cucina sul retro, essendo stata ricavata dalla chiusura di un portico, presenta ampie vetrate. I pavimenti sono misti tra ceramica e graniglia. I bagni presentano rivestimento ceramico. Le finiture sono nel complesso mediocri con sufficiente stato manutentivo. Nel bagno pubblico è presente un wc con cassetta esterna e doccia ed un lavabo. Nel bagno personale è presente un wc con cassetta esterna ed un lavabo. La scala di accesso al piano primo è rivestita in legno. Sul fronte strada è presente una tettoia non legittimata da alcun titolo edilizio, la quale verso il lato sud è stata chiusa con una lamiera. Dalla tettoia fuoriesce una canna fumaria di un forno collocato sotto la stessa. L'area pertinenziale consiste in area antistante il bar pavimentata in cemento e area verde in pendenza sui lati sud ed est. Nei pressi del complesso è presente un ponte che risale al 1602 e attraversa il torrente Cedra.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 315 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 144 mq, rendita 1.323,78 Euro, indirizzo catastale: STRADA VECCIATICA 13, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
IL MAPPALE 315 SUBALTERNO 8 E' GRAFFATO AI MAPPALI 440 E 439

**B** **box singolo** a MONCHIO DELLE CORTI Strada Vecciatica 7-9, frazione Lugagnano, quartiere Si precisa che il civico del bar in catasto è errato. I civici corretti sono 9 per l'abitazione, 7 per il locale commerciale mentre non vi è civico per cantine ed autorimesse, come da verifiche effettuate presso il Comune di Monchio delle Corti, della superficie commerciale di **18,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un box ad uso rimessa con annesso ripostiglio ricavato nel sottoscala. La scala esterna consente l'accesso all'appartamento al primo piano. L'autorimessa presenta pavimentazione in battuto di cemento ed intonaco su tutte le pareti oltre che nell'intradosso del solaio. L'autorimessa è dotata

anche, oltre al portone di accesso, di finestra verso il lato est. L'intonaco è deteriorato. L'impianto elettrico è esterno. Complessivamente vi è un mediocre stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 315 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: STRADA VECCIATICA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**C** appartamento a MONCHIO DELLE CORTI Strada Vecciatica 7-9, frazione Lugagnano, quartiere Si precisa che il civico del bar in catasto è errato. I civici corretti sono 9 per l'abitazione, 7 per il locale commerciale mentre non vi è civico per cantine ed autorimesse, come da verifiche effettuate presso il Comune di Monchio delle Corti, della superficie commerciale di **144,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da corridoio, soggiorno, cucina, cinque camere di cui una con bagno, bagno e terrazzo. Il terrazzo è accessibile anche direttamente dall'esterno tramite scala esterna scoperta. L'appartamento versa in pessime condizioni manutentive. Si segnalano crepe in vari ambienti. In una camera vi è foro con muratura a vista in una parete. E' presente una caldaia al piano primo non funzionante. Pertanto, nonostante siano presenti dei radiatori, alimentati con tubazioni a vista, ad oggi l'abitazione è priva di riscaldamento. Il bagno piccolo, cieco, è dotato di doccia con box, bidet, lavabo e wc con cassetta esterna. Il secondo bagno ha vasca da bagno, lavabo, bidet e wc con cassetta esterna. Entrambi i bagni hanno rivestimento ceramico alle pareti. L'impianto elettrico è prevalentemente a vista con canalizzazioni esterne. I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro singolo. si segnala che l'appartamento non è alla stessa quota ma è su tre differenti livelli. Questo deriva dal fatto che sono, nel tempo, stati collegati in orizzontale, 3 fabbricati di altezze differenti sia come dimensionamento complessivo che come quote dei solai intermedi. Il collegamento degli stessi ha pertanto comportato che i solai del primo piano non fossero allo stesso livello e pertanto sono presenti dei gradini in due punti del corridoio.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 315 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 250,22 Euro, indirizzo catastale: STRADA VECCIATICA 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**D** cantina a MONCHIO DELLE CORTI Strada Vecciatica 7-9, frazione Lugagnano, quartiere Si precisa che il civico del bar in catasto è errato. I civici corretti sono 9 per l'abitazione, 7 per il locale commerciale mentre non vi è civico per cantine ed autorimesse, come da verifiche effettuate presso il Comune di Monchio delle Corti, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il subalterno 9 identifica tre locali adibiti a cantina collocati nel piano seminterrato. Il collegamento tra piano terra e piano seminterrato avviene da scala grezza in cemento. Tutti i vani si trovano allo stato grezzo. Le pareti sono in parte in sassi ed in parte in muratura, prive di intonaco. I solai sono in parte in travetti di cls con pignatte a vista ed, in un vano in travetti lignei con sovrastanti tavelloni. L'impianto elettrico è minimo ed esterno. Condizioni manutentive pessime.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 315 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 113,41 Euro, indirizzo catastale: STRADA VECCIATICA 7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	468,49 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.177,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/09/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2024 a firma di PUBBLICO UFFICIALE ai nn. 1455 di repertorio, iscritta il 30/10/2024 a PARMA ai nn. 3397, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50000,00.

Importo capitale: 22292,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2025 a firma di PUBBLICO UFFICIALE ai nn. 1329 di repertorio, trascritta il 10/04/2025 a PARMA ai nn. 5578, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 27/05/2022), con atto stipulato il 27/05/2022 a firma di MANUELA VARANI ai nn. 1.750/1.430 di repertorio, registrato il 12/06/2022 a PARMA ai nn. 11021

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 23/12/1995 fino al 27/05/2022), registrato il 18/06/1996 a PARMA ai nn. 1235, trascritto il 12/11/2002 a PARMA ai nn. 22850/15216

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 28/01/2006 fino al 27/05/2022), registrato il 25/07/2006 a PARMA ai nn. 1735, trascritto il 21/08/2007 a PARMA ai nn. 22880/13417

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **789**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO AUTORIMESSA E SCALA ESTERNA, presentata il 20/04/1976, rilasciata il 03/03/1977 con il n. 3/76-16 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **33/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE SERVIZIO IGIENICO PER ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO PER ABITAZIONE ANNESSA AL BAR RISTORANTE, presentata il 07/06/1995 con il n. 2379 di protocollo, rilasciata il 07/06/1995

DIA N. **53/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIPRISTINO PAVIMENTAZIONE TERRAZZA - RIPRISTINO INTONACO DISTACCATO, presentata il 03/10/2002 con il n. 4002 di protocollo

PDC N. **05/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE TETTOIA, presentata il 18/06/2010 con il n. 1051/VI/3/23 di protocollo, rilasciata il 07/07/2010 con il n. 05/10 di protocollo

PDC IN SANATORIA N. **06/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

SANATORIA SCALA ESTERNA, presentata il 18/06/2010 con il n. 1051/VI/3/23 di protocollo, rilasciata il 07/07/2010 con il n. 06/10 di protocollo

SCIA N. **45/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ASSITO IN LEGNO SOTTOTETTO CON GUAINA IMPERMEABILIZZANTE), presentata il 14/11/2016 con il n. 4/02/VI/3 di protocollo

DIA N. **35/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA TETTOIA A CUCINA, presentata il 04/11/2010 con il n. 1914/VI/3 di protocollo

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA N. **06/13**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AGIBILITA' UNITA' COMEMRCIALE ADIBITA A PREPARAZIONE E SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, rilasciata il 16/10/2013 con il n. 06/13 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

RUE vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia antistante il bar

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

La difformità rilevante riscontrata è la tettoia realizzata antistante il bar priva di qualsiasi titolo autorizzativo. In questa sede se ne prevede la rimozione. Si è in zona parco, soggetto a vincolo paesaggistico che comporta che qualsiasi modifica prospettica venga verificata da soggetti preposti che, nel caso specifico, sono il Parco Regionale e la Soprintendenza. Essendo l'iter complesso, in questa sede, non è possibile ipotizzare con certezza che possa essere rilasciata un'autorizzazione per una tettoia. Si precisa, inoltre, che la tettoia diminuisce i rapporti illuminanti del locale bar oltre ad avere caratteristiche certamente inadeguate come una chiusura laterale in lamiera con fuoriuscita di canna fumaria in acciaio, di un forno collocato al di sotto della tettoia stessa. Si segnala che nell'ultimo titolo edilizio depositato (35/10) il locale bar sul fronte sud/ovest ha riportato una sola finestra anziché due. Trattasi di un mero errore materiale considerato che la stessa è presente nei precedenti titoli edilizi oltre che nella documentazione fotografica. Per quanto concerne l'appartamento è emerso che gli elaborati grafici presentati in comune non riportano la nicchia ricavata nel sottoscala. Si ritiene che detta nicchia sia sempre esistita e che sia anche questo un mero errore materiale di mancata rappresentazione grafica. Anche il camino posto nel vano ad ovest e la nicchia presente nel muro che separa il bagno più grande dalla camera adiacente posta a nord/est, pur non essendo rappresentati graficamente, non costituiscono difformità. L'autorimessa è conforme al titolo autorizzativo ed anche le cantine corrispondono alla planimetria catastale, presa come riferimento, per la verifica della conformità, in assenza di titolo edilizio.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

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

Si ritiene soddisfatta la conformità catastale per le cantine e l'autorimessa. Per l'appartamento la nicchia in prossimità della scala al piano primo, il camino al piano primo nel vano posto a ovest oltre

alla nicchia presente nel muro che separa il bagno più grande dalla camera adiacente posta a nord/est, non rappresentati nella planimetria catastale, non costituiscono discrepanze che rilevano ai fini di dover procedere ad un aggiornamento. Si segnala, però, che nella planimetria dell'appartamento non è evidenziata, nemmeno la nicchia nel sottoscala e nella planimetria del bar non è riportata una finestra esterna nel locale bar lato est. Tali discrepanze necessitano di aggiornamento catastale.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONCHIO DELLE CORTI STRADA VECCIATICA 7-9, FRAZIONE LUGAGNANO, QUARTIERE SI PRECISA CHE IL CIVICO DEL BAR IN CATASTO È ERRATO. I CIVICI CORRETTI SONO 9 PER L'ABITAZIONE, 7 PER IL LOCALE COMMERCIALE MENTRE NON VI È CIVICO PER CANTINE ED AUTORIMESSE, COME DA VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI

**BAR**

DI CUI AL PUNTO A

**bar** a MONCHIO DELLE CORTI Strada Vecciatica 7-9, frazione Lugagnano, quartiere Si precisa che il civico del bar in catasto è errato. I civici corretti sono 9 per l'abitazione, 7 per il locale commerciale mentre non vi è civico per cantine ed autorimesse, come da verifiche effettuate presso il Comune di Monchio delle Corti, della superficie commerciale di **225,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale ad uso commerciale adibito a bar/ristorante, posto al piano terra, è composto da due cucine, disimpegno, bagno personale con antistante antibagno adibito a spogliatoio, dispensa, bagno pubblico con antibagno, sala da pranzo e vano ad uso cantina al piano seminterrato, oltre a due porzioni di area cortilizia in proprietà esclusiva sul lato ovest. Si è costituito un solo lotto per la vendita in virtù della tipologia delle unità immobiliari dettagliatamente descritte, facenti parte del medesimo fabbricato. Vi è promiscuità negli impianti e l'accesso all'appartamento al primo piano avviene da scala interposta tra cucina e dispensa del bar/ristorante. Il piano terra ha una stufa nel locale bar alimentata con combustibile liquido ed altra stufa a pellet nel locale pranzo. E' presente uno scaldacqua a gas nella cucina dell'appartamento (piano primo) che serve cucina appartamento, bagno appartamento oltre a cucina del bar/ristorante. Nel locale alcuni serramenti presentano doppio vetro altri ancora vetro singolo. La cucina sul retro, essendo stata ricavata dalla chiusura di un portico, presenta ampie vetrate. I pavimenti sono misti tra ceramica e graniglia. I bagni presentano rivestimento ceramico. Le finiture sono nel complesso mediocri con sufficiente stato manutentivo. Nel bagno pubblico è presente un wc con cassetta esterna e doccia ed un lavabo. Nel bagno personale è presente un wc con cassetta esterna ed un lavabo. La scala di accesso al piano primo è rivestita in legno. Sul fronte strada è presente una tettoia non legittimata da alcun titolo edilizio, la quale verso il lato sud è stata chiusa con una lamiera. Dalla tettoia fuoriesce una canna fumaria di un forno collocato sotto la stessa. L'area pertinenziale consiste in area antistante il bar pavimentata in cemento e area verde in pendenza sui lati sud ed est. Nei pressi del complesso è presente un ponte che risale al 1602 e attraversa il torrente Cedra.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 315 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 144 mq, rendita 1.323,78 Euro, indirizzo catastale: STRADA VECCIATICA 13, piano: S1-T,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

IL MAPPALE 315 SUBALTERNO 8 E' GRAFFATO AI MAPPALI 440 E 439



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monchio delle Corti a circa 6 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 200 ml

buono



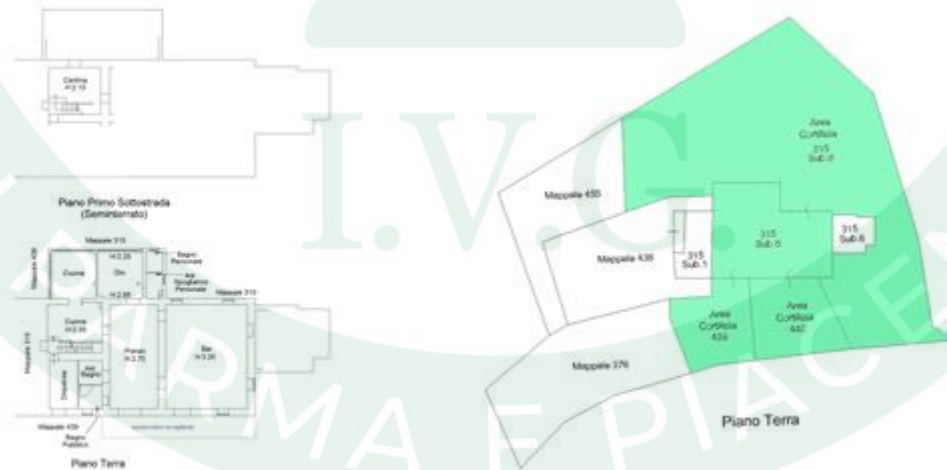
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Bar piano terra	179,69	x	100 %	=	179,69
Cantina piano primo sottostrada	20,18	x	50 %	=	10,09
Area cortilizia mappali 439 - 440 - 315 (superficie complessiva mq 1025)	189,78	x	10 %	=	18,98
Area cortilizia mappali 439 - 440 - 315 (superficie complessiva mq 1025)	835,22	x	2 %	=	16,70
<b>Totale:</b>	<b>1.224,87</b>				<b>225,46</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 06/09/2025  
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
 Descrizione: CASETTA RUSTICA IN PIETRA DEL 1600  
 Indirizzo: CENTRO BORGO IUGAGNANO  
 Superfici principali e secondarie: 60  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 38.000,00 pari a 633,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 06/09/2025  
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
 Descrizione: FETTA DI CASA (3 LIVELLI) CON GIARDINO  
 Indirizzo: LUGAGNANO SUPERIORE - VIA SAN CRISTOFORO N. 6  
 Superfici principali e secondarie: 65  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 49.000,00 pari a 753,85 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 205,00

Valore massimo: 270,00

Note: Dati relativi ad Abitazioni civili - Stato conservativo normale - zona extraurbana frazioni.

BORSINO IMMOBILIARE (06/09/2025)

Valore minimo: 182,00

Valore massimo: 254,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media - appartamenti

BORSINO IMMOBILIARE (06/09/2025)

Valore minimo: 165,00

Valore massimo: 193,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia inferiore alla media

BORSINO IMMOBILIARE (06/09/2025)

Valore minimo: 239,00

Valore massimo: 359,00

Note: Quotazioni riferite ad unità immobiliari ad uso commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 225,46 x 200,00 = **45.092,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.092,00**

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

**€. 45.092,00**

BENI IN MONCHIO DELLE CORTI STRADA VECCIATICA 7-9, FRAZIONE LUGAGNANO, QUARTIERE SI PRECISA CHE IL CIVICO DEL BAR IN CATASTO È ERRATO. I CIVICI CORRETTI SONO 9 PER L'ABITAZIONE, 7 PER IL LOCALE COMMERCIALE MENTRE NON VI È CIVICO PER CANTINE ED AUTORIMESSE, COME DA VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MONCHIO DELLE CORTI Strada Vecciatica 7-9, frazione Lugagnano, quartiere Si precisa che il civico del bar in catasto è errato. I civici corretti sono 9 per l'abitazione, 7 per il locale commerciale mentre non vi è civico per cantine ed autorimesse, come da verifiche effettuate presso il Comune di Monchio delle Corti, della superficie commerciale di **18,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un box ad uso rimessa con annesso ripostiglio ricavato nel sottoscala. La scala esterna consente l'accesso all'appartamento al primo piano. L'autorimessa presenta pavimentazione in battuto di cemento ed intonaco su tutte le pareti oltre che nell'intradosso del solaio. L'autorimessa è dotata anche, oltre al portone di accesso, di finestra verso il lato est. L'intonaco è deteriorato. L'impainto elettrico è esterno. Complessivamente vi è un mediocre stato manutentivo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 315 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: STRADA VECCIATICA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monchio delle Corti a circa 6 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 200 ml

buono



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

pessimo



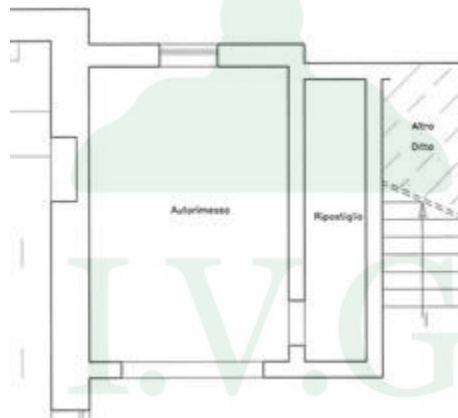
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
Ripostiglio	4,50	x	50 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>20,50</b>				<b>18,25</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,25 x 100,00 = **1.825,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.825,00**

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

**€. 1.825,00**

BENI IN MONCHIO DELLE CORTI STRADA VECCIATICA 7-9, FRAZIONE LUGAGNANO, QUARTIERE SI PRECISA CHE IL CIVICO DEL BAR IN CATASTO È ERRATO. I CIVICI CORRETTI SONO 9 PER L'ABITAZIONE, 7 PER IL LOCALE COMMERCIALE MENTRE NON VI È CIVICO PER CANTINE ED AUTORIMESSE, COME DA VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a MONCHIO DELLE CORTI Strada Vecciatica 7-9, frazione Lugagnano, quartiere Si precisa che il civico del bar in catasto è errato. I civici corretti sono 9 per l'abitazione, 7 per il locale commerciale mentre non vi è civico per cantine ed autorimesse, come da verifiche effettuate presso il Comune di Monchio delle Corti, della superficie commerciale di **144,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da corridoio, soggiorno, cucina, cinque camere di cui una con bagno, bagno e terrazzo. Il terrazzo è accessibile anche direttamente dall'esterno tramite scala esterna scoperta. L'appartamento versa in pessime condizioni manutentive. Si segnalano crepe in vari ambienti. In una camera vi è foro con muratura a vista in una parete. E' presente una caldaia al piano primo non funzionante. Pertanto, nonostante siano presenti dei radiatori, alimentati con tubazioni a vista, ad oggi l'abitazione è priva di riscaldamento. Il bagno piccolo, cieco, è dotato di doccia con box, bidet, lavabo e wc con cassetta esterna. Il secondo bagno ha vasca da bagno, lavabo, bidet e wc con cassetta esterna. Entrambi i bagni hanno rivestimento ceramico alle pareti. L'impianto elettrico è prevalentemente a vista con canalizzazioni esterne. I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro singolo. si segnala che l'appartamento non è alla stessa quota ma è su tre differenti livelli. Questo deriva dal fatto che sono, nel tempo, stati collegati in orizzontale, 3 fabbricati di altezze differenti sia come dimensionamento complessivo che come quote dei solai intermedi. Il collegamento degli stessi ha pertanto comportato che i solai del primo piano non fossero allo stesso livello e pertanto sono presenti dei gradini in due punti del corridoio.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 315 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 250,22 Euro, indirizzo catastale: STRADA VECCIATICA 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monchio delle Corti a circa 6 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 200 ml

buono



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Appartamento	138,00	x	100 %	=	138,00
Terrazza	22,59	x	30 %	=	6,78
<b>Totale:</b>	<b>160,59</b>				<b>144,78</b>

PIANO PRIMO



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,78 x 180,00 = **26.060,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.060,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.060,40**

BENI IN MONCHIO DELLE CORTI STRADA VECCIATICA 7-9, FRAZIONE LUGAGNANO, QUARTIERE SI PRECISA CHE IL CIVICO DEL BAR IN CATASTO È ERRATO. I CIVICI CORRETTI SONO 9 PER L'ABITAZIONE, 7 PER IL LOCALE COMMERCIALE MENTRE NON VI È CIVICO PER CANTINE ED AUTORIMESSE, COME DA VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI

**CANTINA**

## DI CUI AL PUNTO D

**cantina** a MONCHIO DELLE CORTI Strada Vecciatica 7-9, frazione Lugagnano, quartiere Si precisa che il civico del bar in catasto è errato. I civici corretti sono 9 per l'abitazione, 7 per il locale commerciale mentre non vi è civico per cantine ed autorimesse, come da verifiche effettuate presso il Comune di Monchio delle Corti, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il subalterno 9 identifica tre locali adibiti a cantina collocati nel piano seminterrato. Il collegamento tra piano terra e piano seminterrato avviene da scala grezza in cemento. Tutti i vani si trovano allo stato grezzo. Le pareti sono in parte in sassi ed in parte in muratura, prive di intonaco. I solai sono in parte in travetti di cls con pignatte a vista ed, in un vano in travetti lignei con sovrastanti tavelloni. L'impianto elettrico è minimo ed esterno. Condizioni manutentive pessime.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 315 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 113,41 Euro, indirizzo catastale: STRADA VECCIATICA 7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monchio delle Corti a circa 6 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 200 ml

buono 

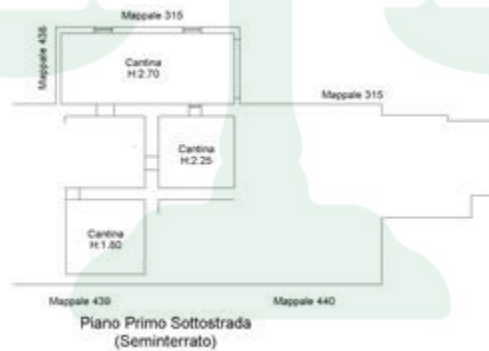
## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Cantine	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 100,00 = **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti. Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono:

100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con parti comuni o altra proprietà);  
30% (balconi/terrazze) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali;

25% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti con i vani principali, aventi altezza superiore a ml 1,50;

50% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali, aventi altezza superiore a ml 1,50;

10% (superficie scoperta) sino alla superficie dell'unità immobiliare alla quale la superficie è collegata ed il 2 % per la superficie eccedente

**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	bar	225,46	0,00	45.092,00	45.092,00
B	box singolo	18,25	0,00	1.825,00	1.825,00
C	appartamento	144,78	0,00	26.060,40	26.060,40
D	cantina	80,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>80.977,40 €</b>	<b>80.977,40 €</b>

**ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

descrizione	importo
Rimozione tettoia abusiva antistante il bar	-1.200,00
Aggiornamento planimetrie catastali bar e appartamento	-1.600,00
	<b>2.800,00 €</b>

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: €. 78.177,40

**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: €. 15.635,48

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: €. 541,92

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.000,00

data 09/09/2025

il tecnico incaricato  
Erika Abbati

I.V.G.