



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2024

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giulia Bia

CF:BIAGLI83R47G337H
con studio in PARMA (PR) viale Milazzo 12/1
telefono: 3493647170
email: giuliab7@yahoo.it
PEC: giulia.bia@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FIDENZA VIA DON ANDREA GHIOZZI 39, della superficie commerciale di 75,82 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN CUI SONO COMPRESSE LE UNITA' IMMOBILIARI

- Accessi (pedonale e carrabile):

l'accesso pedonale all'edificio condominiale è ubicato al piano terra in area comune e accessibile dalla pubblica via a mezzo di un cancello in ferro. È costituito da una porta a un'anta fissa in ferro e vetro.

Non è consentito l'accesso carrabile.

- Piani: complessivamente l'edificio consta di cinque piani fuori terra tutti destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano interrato adibito a cantine e locali accessori.

w Facciate: intonacate e pitturate di color rosa/arancio.

w Cornicioni: in aggetto rispetto ai fronti dell'edificio.

w Lattoneria e pluviali: in acciaio inox la lattoneria. I pluviali sono collocati all'interno delle facciate dell'edificio.

w Copertura: a falde con rivestimento in coppi.

w Balconi: in calcestruzzo con parapetto frontale e laterale metallico.

w Porta ingresso all'edificio: un'anta fissa in ferro e vetro.

w Scale condominiali: pianerottoli e gradini (alzata e pedata) in marmiglia color beige, e tinteggio per le pareti verticali oltre i soffitti.

w Ascensore: non presente.

w Corrimano scale: in ferro a disegno semplice verniciato color nero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 781 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ANDREA GHIOZZI 39, piano:

3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,82 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:	€. 72.029,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.623,00
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose. Si procede pertanto con l'accesso forzoso all'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

- nessuna

Mentre risultano gravati dalle seguenti trascrizioni:

- atto tra vivi - rinuncia -, trascritta a Parma il 21/03/2013 al n. 3602 R.P. e 5564 R.G. con atto notaio Dott. Domenico Lamberti, Rep. nn.41554/14145 del 22/02/2013. *** DATO OSCURATO ***

- atto tra vivi, compravendita, trascritto a Parma il 21/03/2013 al n. 3603 R.P. e n. 5565 R.G. con atto notaio Dott. Domenico Lamberti, Rep. nn.41554/14145 del 22/02/2013.

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Parma il 17 luglio 2024 al n° 11402 R.P. e 14953 R.G. a favore di

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: *Nessuno.*

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:	€. 3.886,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.516,88
Ulteriori avvertenze:	
Il Condominio	in oggetto e per la quota relativa alle
spese condominiali insolute - Verbale di Assemblea Condominiale del 12.02.2025	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto della presente procedura d'esecuzione immobiliare è pervenuta alla proprietaria esecutata per la quota parte di 1/1 ovvero per l'intera proprietà, a seguito di atto di compravendita redatto dal Notaio Dottor Domenico Lamberti in data 22 febbraio 2013, numero di repertorio 41.554, numero di raccolta 14.145, registrato a Fidenza il 18 marzo 2013 al n. 5607, trascritto a Parma il 21 marzo 2013 al n. 3602/3603 R.P. e n. 5564/5565 R.G..

Compravendita, questa, avvenuta tra

Alle suddette,

l'immobile era

pervenuto, per la quota parte di 1/2 e 1/12 ciascuna a
a seguito del decesso (22 giugno 1994) a
mezzo denuncia di successione registrata a Fidenza in data 10 dicembre 1994 al
n.654 vol.501 e trascritta a Parma il 25 maggio 2002 a n.7088 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Questo affermato sulla base delle ricerche effettuate Servizio Assetto e Uso del Territorio del Comune di Fidenza.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Fidenza:

- *appartamento:*

w non ci sono difformità.

- *cantina:*

w non ci sono difformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione a edificare in sanatoria Legge 47/85 N. 14/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regolarizzazione di opere realizzate senza autorizzazione in fabbricato urbano esistente, presentata il 20/01/1988, rilasciata il 10/08/1988.

Il titolo è riferito solamente a La sanatoria riguarda tutte le unità abitative componenti l'edificio

Concessione edilizia N. 62/1956, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione.

Pratica non reperita in archivio ma deducibile in atti - Data di presentazione non accertabile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC-POC-RUE vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n.ro 91 del 21.12.2017, l'immobile ricade in zona Centro storico urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FIDENZA VIA DON ANDREA GHIOZZI 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIDENZA VIA DON ANDREA GHIOZZI 39, della superficie commerciale di **75,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN CUI SONO COMPRESSE LE UNITA' IMMOBILIARI

- Accessi (pedonale e carrabile):

l'accesso pedonale all'edificio condominiale è ubicato al piano terra in area comune e accessibile dalla pubblica via a mezzo di un cancello in ferro. È costituito da una porta a un'anta fissa in ferro e vetro.

Non è consentito l'accesso carrabile.

- Piani: complessivamente l'edificio consta di cinque piani fuori terra tutti destinati ad appartamenti di civile abitazione, oltre al piano interrato adibito a cantine e locali accessori.

w Facciate: intonacate e pitturate di color rosa/arancio.

w Cornicioni: in aggetto rispetto ai fronti dell'edificio.

w Lattoneria e pluviali: in acciaio inox la lattoneria. I pluviali sono collocati all'interno delle facciate dell'edificio.

w Copertura: a falde con rivestimento in coppi.

w Balconi: in calcestruzzo con parapetto frontale e laterale metallico.

w Porta ingresso all'edificio: un'anta fissa in ferro e vetro.

w Scale condominiali: pianerottoli e gradini (alzata e pedata) in marmiglia color beige, e tinteggio per le pareti verticali oltre i soffitti.

w Ascensore: non presente.

w Corrimano scale: in ferro a disegno semplice verniciato color nero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 781 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ANDREA GHIOZZI 39, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO

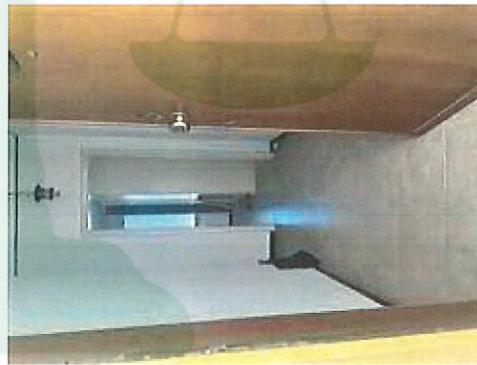
- w Porta d'ingresso: in legno del tipo blindato.
 - w Porte interne: in legno con specchiatura centrale in vetro.
 - w Infissi: in PVC con doppio vetro.
 - w Oscuranti: tapparelle in plastica di color grigio chiaro.
 - w Pavimento: in ceramica color beige per l'intero appartamento.
 - w Battiscopa: in legno.
 - w Davanzali finestre (interni): in marmiglia.
 - w Davanzali finestre (esterni): in pietra.
 - w Soglie portefinestre: in marmiglia.
 - w Pareti: intonacate e tinteggiate.
 - w Soffitti: intonacati e tinteggiati.
 - w Cucina: pavimento in ceramica di color beige, pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di color bianco per la sola porzione attrezzata della cucina, poi intonaco e tinteggio bianco per la rimanente parte delle partizioni verticali.
 - w Bagno: lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna a zaino, bidet e vasca; tutti di porcellana di color bianco. Pavimento in ceramica di color beige e marrone, pareti con rivestimento in mattonelle di ceramica di dimensioni 15x5 cm di color bianco, posto sino a m 1.,52, circa, poi intonaco e tinteggio per la rimanente parte delle partizioni verticali.
- Impianti:
- l'impianto elettrico, quello telefonico, quello citofonico e quello della televisione sono eseguiti sottotraccia. NON E' PRESENTE ALCUN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. L'impianto di produzione dell'acqua calda è autonomo e funzionanti a mezzo di scaldacqua elettrico posto in bagno. Il contatore del gas non è presente. I contatori dell'acqua sono situati nelle cantine condominiali, il contatore per l'energia elettrica è situato in un apposito locale condominiale sito al piano interrato del condominio lungo le scale condominiali.
- Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello dell'appartamento. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

BALCONE

L'unità immobiliare è dotata di due balconi: al primo balcone si accede dalla porta finestra della zona pranzo, ha il pavimento in mattonelle di gres di color marrone di dimensioni 7.5 x 15 cm., un parapetto costituito da una ringhiera metallica a disegno semplice, il tutto sormontato da un corrimano metallico. Al secondo balcone si accede dalla porta finestra di una delle camere da letto, ha il pavimento in mattonelle di gres di color marrone di dimensioni 7.5 x 15 cm., un parapetto costituito da una ringhiera metallica a disegno semplice, il tutto sormontato da un corrimano metallico

CANTINA

All'unità immobiliare è annesso un locale di cantina posto al piano interrato, con altezza interna di m 2,60 circa, avente il pavimento in battuto di cemento, soffitto intonacato, porta d'ingresso in legno e bocca di lupo dotata di grigliato. L'impianto elettrico è eseguito fuori traccia.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	71,39	x	100 %	=	71,39
Cantina	8,85	x	50 %	=	4,43
Totale:	80,24				75,82

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e il criterio di valutazione è il seguente:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra diverse proprietà: 50%
- muri divisorii tra parti comuni: 100%

Superficie lorda appartamento: 68,84 mq circa

Superficie lorda balconi: 5,10,00 mq circa

Superficie lorda cantina: 8,85 mq circa

Le superfici commerciali sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- appartamento:	100%
- balcone:	50%
- cantina:	50%

Superficie commerciale appartamento: 68,84 mq (circa).

Superficie commerciale balcone: 2,55 mq (circa).

Superficie commerciale cantina: 4,42 mq (circa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,82 x 950,00 = 72.029,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.029,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.029,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dell'appartamento, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,82	0,00	72.029,00	72.029,00
				72.029,00 €	72.029,00 €

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: €. 72.029,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 14.405,80

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: €. 0,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.623,00

data 24/11/2025

il tecnico incaricato
Giulia Bia

I.V.G.