



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Errico

CUSTODE:

L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA E PIACENZA – IS.VE.GI. S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. EMANUELE PILATO

CF:PLTMNL77M26G337H

con studio in PARMA (PR) VIA CORSO CORSI, 86

telefono: 0521038243

email: info@studiopilato.net

PEC: emanuele.pilato1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5/a, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale adibita a Pizzeria sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.97. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 172 mq, rendita 4.494,83 Euro, indirizzo catastale: Via Alle Terme 5/a, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI L'unità immobiliare confina: A Nord con area cortilizia comune A Ovest con area cortilizia comune e ragioni aventi diritto A Sud con terrapieno, vano scale condominiale e area condominiale A Est con ragioni aventi diritto l'area cortilizia posta a nord presente in planimetria catastale non risulta di proprietà ma condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.080,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.060,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare risulta giuridicamente libera. Si dà atto che, in data 08/04/2026, lo scrivente

C.T.U., unitamente al Custode Giudiziario, ha effettuato il primo accesso riscontrando la chiusura del locale. Si è pertanto provveduto all'apertura forzata mediante l'ausilio di un fabbro specializzato. Le serrature sono state sostituite e le nuove chiavi sono state prese in consegna e poste nella custodia del Custode Giudiziario.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'immobile insistono gli atti di Ipoteca e Pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva riguardante tutti i lotti in oggetto. Dall'ispezione ipotecaria ventennale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Parma, sul presente lotto risultano le seguenti formalità:

1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Procedente): Trascritto in data 10/12/2025 ai nn. 26469 di Registro Gene [redacted] egistro Pa [redacted] vore del [redacted] (rappresentato dall'Avv. [redacted] e contro [redacted] relativo esecutiva R.G.E. 165/20 [redacted] o è stato n [redacted] 13/11/2025.

2. ATTO DI INTERVENTO SUCCESSIVO CON TITOLO ESECUTIVO: Dep 13/03/2026 (Ist. n. 4) nell'interesse del [redacted] (C.F. [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. Cristia [redacted] edito portato dal Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025 emesso dal Tribunale di Parma

3. IPOTECA GIUDIZIALE (Collegata all'intervenuto): Iscritta in data 18/11/2025 ai nn. 24553 di [redacted] articolare [redacted] n. 42) , a favore del medesimo [redacted] e contro [redacted] , per complessivi € 15.157,53 a

Non si riscontrano ulteriori iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli o atti di asservimento gravanti sul bene.

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** attiva, stipulata il 02/07/2025 a firma di Tribunale di Parma , iscritta il 18/11/2025 a Parma ai nn. 24553 / 4382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n. 831/2025 emesso dal Tribunale di Parma. Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi € 15.157,53 a garanzia del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025. Formalità collegata al ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. depositato in data 13/03/2026 nell'interesse del medesimo Condominio, rappresentato dall'Avv. Cristian Miraglia, per un credito attuale pari a € 12.074,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 10/12/2025 a Parma ai nn. 26469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento.

L'atto di pignoramento riguarda i quattro lotto oggetto di perizia. Pignoramento immobiliare notificato in data 13/11/2025 relativo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 165/2025. Creditore procedente assistito dall'Avv. [REDACTED]

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: € 395,37

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.577,71

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali insolute verranno liquidate ed eventualmente collocate in sede di riparto della somma ricavata dalla vendita, secondo il privilegio loro spettante e nei limiti di legge (art. 63 disp. att. c.c.), senza decurtazione diretta dal valore di stima del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stata verificata e certificata dal Notaio Alberto de Torres di San Secondo Parmense, mediante Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 c.p.c. datato 16/01/2025 già presente agli atti della procedura, ai cui dati e risultanze interamente si rimanda. Lo scrivente ha eseguito i dovuti riscontri autonomi sulle note di trascrizione, confermando la piena titolarità dei beni in capo al debitore esecutato. Essendo il soggetto deceduto lo scrivente ha verificato inoltre tramite estratto di matrimonio che lo stesso era sposato in regime di separazione dei beni sino al 22.10.2014 quando è avvenuta la separazione con atti del Tribunale di Parma.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/10/2024).

- denuncia di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15119 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16486 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1973 - dichiarazione di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15118 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16487 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1974)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1975 fino al 04/10/2024), con atto stipulato il 13/02/1975 a firma di Notaio L. Demaldè ai nn.

48292 di repertorio.

Atto originario di compravendita a favore dei genitori del debitore esecutato, costituente il titolo di provenienza storico oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 219 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due edifici, rilasciata il 10/04/1972

Voltura N. 1486 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/07/1972

Licenza di Variante N. 1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variate di 2 fabbricati, rilasciata il 06/11/1972

Voltura titolo N. 428, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/03/1973

Licenza di Variante N. 3395, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Finale, rilasciata il 20/12/1974.

Il titolo è riferito solamente a al fabbricato ove insistono le unità in oggetto

Abitabilità Parziale N. 1777, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 14/08/1974.

Abitabilità parziale dalla quale è escluso il piano dell'unità in oggetto

Abitabilità finale N. 3395, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 31/12/1974

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 69, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e modifiche interne ed esterne, rilasciata il 16/05/2002.

Il titolo è riferito solamente a all'unità in oggetto adibita a Pizzeria.

La presente concessione riguarda anche l'unità di cui al subalterno 10 appartenente ad altra proprietà (disimpegno e dispensa) tale porzione è interposta a vani della proprietà ed era in locazione durante l'attività di pizzeria.

Domanda di agibilità N. 3278, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/04/2003.

Il titolo è riferito solamente a all'unità in oggetto adibita a Pizzeria .

Agibilità sospesa in attesa di integrazioni specifiche per l'attività di pizzeria, ad oggi non più presente

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, specialistici e mi art. 6.5- patrimonio alberghiero di seconda fascia art. 6.1.9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'ambito del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità. Sono presenti lievi incongruenze geometriche tuttavia riconducibili alle tolleranze edilizie

di legge, Lievi difformità comprendenti la presenza di una porta interna verso il vano scale comune, alcune difformità geometrico-dimensionali e la mancanza di un muretto di altezza inferiore a mt 1 nel salone. Si sono inoltre rilevate difformità nelle altezze dei servizi lato sud che presentano altezze inferiori a quelle autorizzate, per dette difformità occorrerà intervenire con opere edili di abbassamento della pavimentazioni onde adeguare le altezze a quelle attualmente prescritte per detti locali (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria e opere di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- opere di adeguamento : €.2.000,00
- pratica edilizia in sanatoria: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40gg.

Nell'ambito degli eventuali adeguamenti dovrà essere affrontata la tematica dei vani di altra proprietà in precedenza locati in quanto in base alla proprietà attuale i vani dispensa, spogliatoio, doccia e wc potranno avere accesso solo dall'esterno e non saranno in continuità con il resto dell'immobile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità catastali sono riconducibili alle difformità urbanistiche, tuttavia in caso di regolarizzazione di queste ultime sarà sufficiente un solo aggiornamento della planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.270,00

L'area cortilizia posta a nord indicata in planimetria non risulta in proprietà dall'atto di compravendita, è stata inserita nell'ultima variazione catastale ma in quella di primo impianto allegata all'atto di acquisto non risulta, trattasi di area condominiale. Si segnala inoltre che il calcolo della superficie effettuata d'ufficio contiene un errore in quanto ha probabilmente conteggiato anche la zona attribuita al Subalterno 10 di altra proprietà.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA ALLE TERME 5/A, FRAZIONE BAGNI DI TABIANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5/a, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale adibita a Pizzeria sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.97. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 172 mq, rendita 4.494,83 Euro, indirizzo catastale: Via Alle Terme 5/a, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI L'unità immobiliare confina: A Nord con area cortilizia comune A Ovest con area cortilizia comune e ragioni aventi diritto A Sud con terrapieno, vano scale condominiale e area condominiale A Est con ragioni aventi diritto

l'area cortilizia posta a nord presente in planimetria catastale non risulta di proprietà ma condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



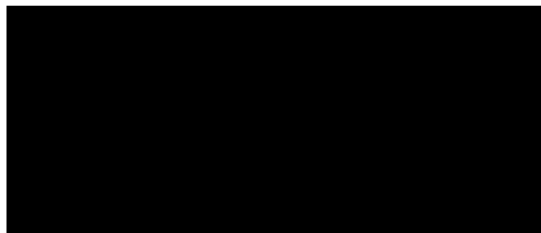
Esterni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ha accesso indipendente da Viale Alle Terme n. 5/A e dal vano scala comune. Il bene è inserito in un contesto misto residenziale e ricettivo, all'interno dell'edificio condominiale denominato "Villa Verde". L'immobile è posto interamente al piano terra/seminterrato di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale/ricettiva elevato su più piani fuori terra.

DESTINAZIONE D'USO E DISTRIBUZIONE INTERNA L'unità immobiliare è censita come locale commerciale ed è configurata per l'attività di pizzeria/ristorazione d'asporto. La distribuzione degli spazi interni, coma da planimetria catastale in atti, si articola nei seguenti ambienti funzionali:

- Area Vendita e Somministrazione con ampio vano destinato a preparazione, somministrazione, dotato di vetrine e finestrate. In questo ambiente è posizionato il bancone di servizio e la zona tecnica originariamente destinata al forno per la cottura della pizza, dal medesimo vano si accede ai servizi igienici destinati al pubblico.

- Locale cucina

- Dispensa, con spogliatoio, doccia e servizio igienico per il personale, questi locali sono fisicamente raggiungibili attraverso un vano di altra proprietà nonchè dall'esterno. In termini distributivi e di diritto quindi gli stessi sono raggiungibili dall'esterno e non direttamente collegati al resto dell'unità immobiliare.

FINITURE INTERNE E STATO MANUTENTIVO Le finiture interne sono di tipo commerciale e risultano mediamente conservative in relazione all'epoca di realizzazione e all'utilizzo:

Pavimenti realizzati interamente in piastrelle di ceramica/gres su tutta la superficie, con rivestimenti verticali in piastrelle ceramiche nelle zone destinate alla manipolazione degli alimenti (cucina) e nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con parziali rivestimenti lignei

Infissi e Vetrine: Serramenti esterni in profilati di alluminio anodizzato che fungono sia da punti luce che da elementi di accesso, porte interne in legno tamburato di tipo standard.

STATO DEGLI IMPIANTI L'unità è dotata di impianto elettrico di tipo commerciale sia esterno che sottotraccia), impianto idrico-sanitario standard, impianto di riscaldamento/climatizzazione (presenza di ventilconvettori/split a parete). Data la chiusura dell'attività e la natura della procedura esecutiva, tutti gli impianti sono da considerarsi non in funzione al momento del sopralluogo e privi delle relative dichiarazioni di conformità aggiornate; l'onere dell'eventuale riattivazione e messa a norma sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

L'unità a livello manutentivo presenta un elevata presenza di fenomeni di umidità in particolar modo nei locali adibito a servizio, è ipotizzabile che nella zona Est si siano verificate infiltrazioni dal muro di contenimento adiacente nonchè dalla copertura a terrazzo sovrastante.

CONFINI L'unità immobiliare confina:

A Nord con area cortilizia comune

A Ovest con area cortilizia comune e ragioni aventi casua

A Sud con terrapieno, vano scale condominiale e area condominiale

A Est con ragioni aventi causa

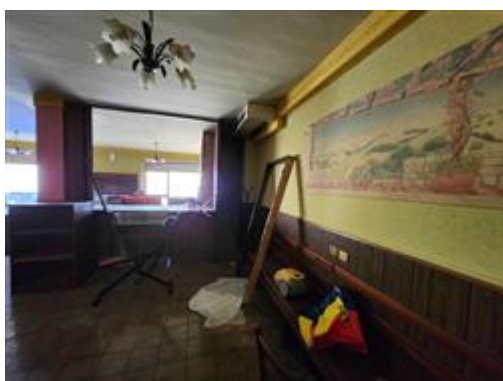
Si precisa che l'area pavimentata posta a nord dell'unità dalle risultante notarili costituisce zona condominiale



salone pizzeria



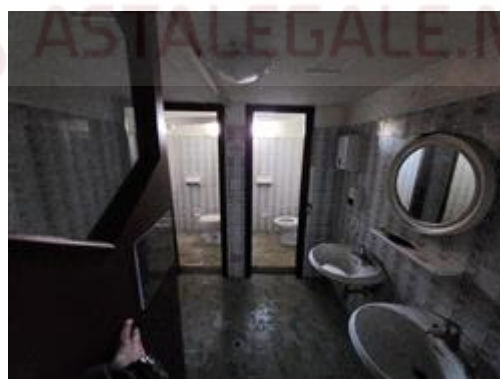
salone pizzeria



salone pizzeria



cucina



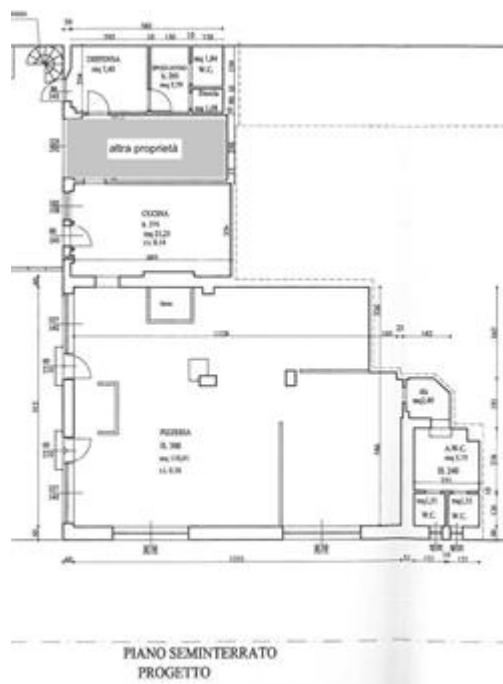
servizi

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
Superficie commerciale	149,00	x	100 %	=	149,00
Totale:	149,00				149,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è determinato mediante procedimento comparativo monoparametrico basato sul prezzo medio unitario a metro quadro (€/mq) applicato alla superficie lorda commerciale dell'immobile (pari a 149 mq complessivi). Ai fini della corretta calibrazione del parametro, lo scrivente ha eseguito un'attenta indagine sul mercato locale di Salsomaggiore Terme e Tabiano Bagni, rilevando che i prezzi richiesti negli annunci di offerta correnti per locali commerciali consimili oscillano in una forbice reale compresa tra circa 300,00 €/mq e 750,00 €/mq. Considerata la forte contrazione che interessa il mercato specifico dei locali commerciali e della ristorazione in zona, lo stato di fermo prolungato dell'attività e la necessità di integrali interventi di riattivazione e verifica sugli impianti tecnologici, si assume prudenzialmente il valore minimo della forbice rilevata, pari a € 350,00/mq. Tale valore garantisce la massima aderenza alle reali dinamiche di assorbimento del bene in sede di vendita giudiziaria.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,00 x 350,00 = 52.150,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.150,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione commerciale (pizzeria/negozio) è stato determinato sulla base della superficie commerciale lorda ragguagliata del bene, applicando un parametro economico unitario espresso in Euro al metro quadrato (€/mq). Per la determinazione del suddetto parametro si è proceduto mediante analisi comparativa fondata sull'incrocio di diverse fonti informative, come di seguito sintetizzate:

Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) È stata consultata la banca dati OMI relativa al Comune di Salsomaggiore Terme, fascia centrale B1, tipologia "Negozi", dalla quale emergono valori compresi indicativamente tra €/mq 950,00 ed €/mq 1.350,00 per immobili ordinari in condizioni normali di conservazione e commerciabilità. Tali valori sono stati assunti esclusivamente quale riferimento generale, in quanto riferiti a macrozone territoriali e non idonei a rappresentare puntualmente le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Sotto il profilo metodologico, si evidenzia che le quotazioni della banca dati OMI risentono di un inevitabile squilibrio di campionamento: esse si basano esclusivamente sugli atti di compravendita registrati, che per natura riflettono solo il mercato degli immobili migliori per posizione, stato e appetibilità. Al contrario, i cespiti fortemente obsoleti, poco appetibili o inseriti in micro-contesti commerciali depressi (come quello in oggetto) restano privi di mercato libero e non generano scambi. Non venendo intercettati dalle statistiche dell'Agenzia delle Entrate, la loro assenza determina una sopravvalutazione teorica delle medie OMI, le quali finiscono per appiattirsi verso l'alto solo sulla quota di mercato eccellente e attiva.

Indagine sul mercato immobiliare locale - È stato effettuato il monitoraggio dei principali portali immobiliari e degli operatori attivi sul territorio (Immobiliare Liberty, Tecnocasa, RE/MAX Arcadia 2, Tempocasa), rilevando i prezzi richiesti per immobili commerciali assimilabili ubicati nel territorio comunale e nelle zone limitrofe. I valori rilevati sono stati opportunamente ponderati tenendo conto del normale margine di trattativa commerciale e dell'effettiva capacità di assorbimento del mercato locale.

Caratteristiche specifiche del bene Il parametro finale adottato, pari ad €/mq 350,00, è stato determinato in posizione prudentiale alla luce delle condizioni effettivamente riscontrate in sede di sopralluogo, ed in particolare: dello stato di dismissione dell'attività; dell'assenza delle attrezzature e degli arredi specialistici della cucina; della necessità di verifica ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici; della presenza di fenomeni di infiltrazione ed umidità localizzati; della limitata visibilità commerciale dell'unità; nonché del mediocre stato manutentivo del contesto condominiale.

Dal valore di mercato lordo così ottenuto vengono preliminarmente detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia/sanatoria, precedentemente stimati. Sul valore netto nello stato di fatto e di diritto viene successivamente determinato il valore di vendita forzata (prezzo base d'asta) mediante applicazione di una riduzione percentuale del 25%, in considerazione: della natura giudiziale della vendita; della limitata appetibilità commerciale del bene; dei presumibili tempi di assorbimento sul mercato; nonché delle criticità manutentive sopra descritte.

A conferma del valore unitario adottato e del tasso di abbattimento applicato, si evidenzia come i locali commerciali (Cat. C/1) nel Comune di Salsomaggiore Terme risentano attualmente di una severa stagnazione dovuta non solo alla contrazione dei flussi commerciali, ma anche all'elevata incidenza della fiscalità locale (IMU e imposte accessorie) parametrata a rendite catastali storiche non più coerenti con l'effettiva redditività dei luoghi. Tale squilibrio rende l'immobile una passività finanziaria latente in caso di prolungata sosta sul mercato, deprimendone il valore di appetibilità immediata. Il prezzo base d'asta così determinato rappresenta l'unico reale valore di assorbimento capace di garantire il fine liquidatorio del processo esecutivo senza esporre il bene a ripetuti e infruttuosi esperimenti deserti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Salsomaggiore Terme, agenzie: Agenzie Locali -Immobiliare Liberty, Tecnocasa, RE/MAX Arcadia 2, Tempocasa , osservatori del

mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: Portali Immobiliari (idealista, Immobiliare.it, Casa.it)

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	negozio	149,00	0,00	52.150,00	52.150,00
				52.150,00 €	52.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è costituito da un'unica unità immobiliare indipendente ad uso commerciale che non risulta suscettibile di comoda divisione in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% 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: **€. 12.020,00**

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: **€. 36.060,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B box singolo a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare adibita a autorimessa sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE TERME, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A NORD RAGIONI STESSA PROPRIETA' A EST CON RAGIONI AVENTI DIRITTO A OVEST RAGIONI STESSA PROPRIETA' A SUD CON AREA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

A cantina a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare adibita a Cantina-Locale di deposito con servizio igienico sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE TERME, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A NORD CON VANO SCALE COMUNE E RAGIONI AVENTI DIRITTO A SUD CON AREA CORTILIZIA COMUNE A EST CON RAGIONI AVENTI DIRITTO E STESSA PROPRIETA' A OVEST CON AREA CORTILIZIA COMUNE

LA CATEGORIA CATASTALE NON E' ALLINEATA ALLA POSIZIONE URBANISTICA LA QUALE RIPORTA L'IMMOBILE COME CANTINA (CAT C/2)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,50 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:	€. 22.530,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.150,50
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U., l'unità immobiliare abusivamente configurata come civile abitazione (Lotto 2) risultava materialmente occupata senza titolo opponibile alla procedura da un soggetto terzo non esecutato.

Si dà atto che il predetto occupante è stato compiutamente identificato dallo scrivente e dal Custode Giudiziario in sede di accesso; in tale occasione, la persona ha mostrato piena collaborazione, provvedendo ad aprire l'immobile e a consentire le operazioni di rilievo e verifica senza opporre alcuna resistenza.

Il Giudice dell'Esecuzione è già stato formalmente edotto in merito a tale occupazione con precedenti comunicazioni, nell'ambito delle quali si è provveduto anche a quantificare e proporre l'indennità di occupazione mensile a titolo di eventuale canone in caso di regolarizzazione temporanea.

Alla data odierna, non potendo verificare in tempo reale l'avvenuto rilascio spontaneo dei locali, il bene viene prudenzialmente censito come occupato senza titolo. Si evidenzia tuttavia che, trattandosi di occupazione totalmente priva di titolo giuridico avente data certa anteriore al pignoramento, l'immobile è pienamente liberabile. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'ordine di liberazione potrà essere eseguito a cura del Custode Giudiziario, garantendo il trasferimento del lotto libero a favore dell'aggiudicatario.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'immobile insistono gli atti di Ipoteca e Pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva riguardante tutti i lotti in oggetto. Dall'ispezione ipotecaria ventennale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Parma, sul presente lotto risultano le seguenti formalità:

1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Procedente): Trascritto 26469 di Registro Generale e Registro Particolare di Parma a favore del [REDACTED] (rappresentato dall'Avv. [REDACTED] e contro [REDACTED] relativo esecutiva R.G.E. 165/20 [REDACTED] o è stato n [REDACTED] 13/11/2025.
2. ATTO DI INTERVENTO SUCCESSORIO (C.F. [REDACTED]) Dep [REDACTED] 13/03/2026 (Ist. n. 4) nell'interesse del [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) portato dal Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025 emesso dal Tribunale di Parma
3. IPOTECA GIUDIZIALE (Collegata all'intervenuto): Iscritta in data 18/11/2025 ai nn. 24553 di Registro Generale e 4382 di Registro Particolare (Presentazione n. 42) , a favore del medesimo

████████████████████ e contro ██████████ , per complessivi € 15.157,53 a

Non si riscontrano ulteriori iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli o atti di asservimento gravanti sul bene.

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** attiva, stipulata il 02/07/2025 a firma di Tribunale di Parma , iscritta il 18/11/2025 a Parma ai nn. 24553 / 4382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n. 831/2025 emesso dal Tribunale di Parma.

Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi € 15.157,53 a garanzia del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025. Formalità collegata al ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. depositato in data 13/03/2026 nell'interesse del medesimo Condominio, rappresentato dall'Avv. Cristian Miraglia, per un credito attuale pari a € 12.074,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 10/12/2025 a Parma ai nn. 26469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento.

L'atto di pignoramento riguarda i quattro lotto oggetto di perizia. Pignoramento immobiliare notificato in data 13/11/2025 relativo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 165/2025. Creditore procedente assistito dall'Avv. ██████████

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: **€. 196,88**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.263,37**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali insolute verranno liquidate ed eventualmente collocate in sede di riparto della somma ricavata dalla vendita, secondo il privilegio loro spettante e nei limiti di legge (art. 63 disp. att. c.c.), senza decurtazione diretta dal valore di stima del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stata verificata e certificata dal Notaio Alberto de Torres di San Secondo Parmense, mediante Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 c.p.c. datato 16/01/2025 già presente agli atti della procedura, ai cui dati e risultanze interamente si rimanda. Lo scrivente ha eseguito i dovuti riscontri autonomi sulle note di trascrizione, confermando la piena titolarità dei beni in capo al debitore esecutato. Essendo il soggetto deceduto lo scrivente ha verificato inoltre tramite estratto di matrimonio che lo stesso era sposato in regime di separazione dei beni sino al 22.10.2014 quando è avvenuta la separazione con atti del Tribunale di Parma.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/10/2024).

- denuncia di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15119 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16486 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1973 - dichiarazione di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15118 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16487 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1974)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1975 fino al 04/10/2024), con atto stipulato il 13/02/1975 a firma di Notaio L. Demaldè ai nn. 48292 di repertorio.

Atto originario di compravendita a favore dei genitori del debitore esecutato, costituente il titolo di provenienza storico oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 219 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due edifici, rilasciata il 10/04/1972

Voltura N. 1486 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/07/1972

Licenza di Variante N. 1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variate di 2 fabbricati, rilasciata il 06/11/1972

Voltura titolo N. 428, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/03/1973

Licenza di Variante N. 3395, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Finale, rilasciata il 20/12/1974.

Il titolo è riferito solamente a al fabbricato ove insistono le unità in oggetto

Abitabilità Parziale N. 1777, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 14/08/1974.

Abitabilità parziale dalla quale è escluso il piano dell'unità in oggetto

Abitabilità finale N. 3395, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 31/12/1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, specialistici e mi art. 6.5- patrimonio alberghiero di seconda fascia art. 6.1.9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Stato Legittimo e Ricostruzione Storico-Urbanistica

L'unità immobiliare in oggetto presenta una grave e sostanziale discrasia tra lo stato di fatto/catastale e la legittimità urbanistico-edilizia, la cui genesi è stata oggetto di approfondita e congiunta verifica con i tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale di Salsomaggiore Terme.

Dall'accesso agli atti e dall'esame dei titoli abilitativi, emerge che l'ultima variante approvata e la successiva Licenza di Abitabilità definitiva hanno legittimato l'intero piano seminterrato esclusivamente con destinazione d'uso ad accessori e cantine. ad eccezione dei vani antibagno e servizio igienico. Tuttavia, in epoca immediatamente successiva (circa un mese dopo il rilascio dell'abitabilità), l'immobile è stato oggetto di primo accatastamento come civile abitazione (Cat. A/3) e, con tale configurazione catastale, alienato ai danti causa dell'attuale esecutato. Da tale data non sono mai intervenute ulteriori pratiche edilizie o varianti.

Le approfondite ricerche d'archivio condotte non hanno evidenziato alcun titolo idoneo a mutare la destinazione d'uso da cantina a residenziale. Sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e delle normative edilizie attuali, inoltre tale difformità risulta insanabile per carenza degli indici urbanistici necessari probabilmente mancanti anche all'epoca della costruzione. In virtù del principio della prevalenza dei titoli edilizi sulle risultanze catastali, il bene viene pertanto identificato e valutato secondo la sua natura legittima di locale di deposito/cantina, e non come appartamento in difformità sanabile. Al fine della sua regolarizzazione con ripristino dell'uso corretto occorreranno lievi adeguamenti interni con soppressione di cucina e allestimenti riconducibili all'uso abitativo, nonché la variazione catastale da categoria A/3 a Categoria C/2

Sempre nell'ambito del sopralluogo sono state rilevate lievi incongruenze di tipo geometrico, grafico e rispetto ai titoli edilizi e materiale, ovvero una parete divisoria interna presente solo parzialmente e due varchi, nel vano posto a sud, originariamente previsti come portoni d'accesso (tipo garage) risultano tamponati fin dall'origine. Tali modifiche, unitamente a quanto predetto tuttavia rientrano nell'alveo delle tolleranze esecutive/costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e norme Regionali

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso e allestimento ad abitazione (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria e opere di adeguamento

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

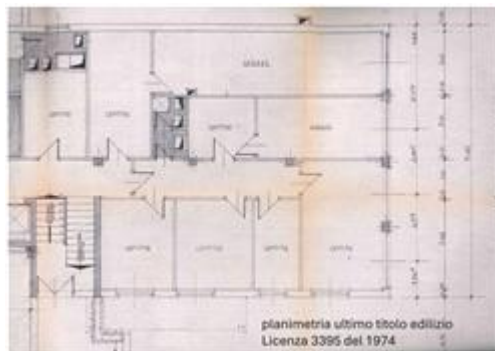
Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato dei luoghi, rimozione cucina e allestimenti riconducibili ai vani abitativi: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a al corpo A.

Al fine di convalidare la destinazione legittima occorrono alcune opere di adeguamento



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a al corpo B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la difformità catastale riguarda essenzialmente la destinazione d'uso e la categoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale Docfa: €.470,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a al corpo A.

Occorre allineare la destinazione e categoria catastale allo stato legittimato dai titoli edilizi

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a corpo B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA ALLE TERME 5, FRAZIONE BAGNI DI TABIANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare adibita a autorimessa sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE TERME, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A NORD RAGIONI STESSA PROPRIETA' A EST CON RAGIONI AVENTI DIRITTO A OVEST RAGIONI STESSA PROPRIETA' A SUD CON AREA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

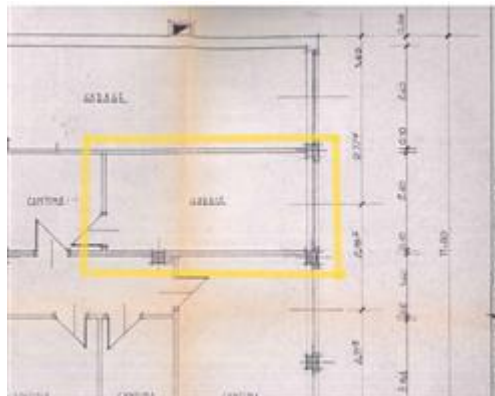
Trattasi di vano ad uso autorimessa con portone metallico, pavimenti in battuto di cemento e porta di collegamento con l'unità dello stesso Lotto di cui al sub 4

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
Superficie commerciale	14,50	x	100 %	=	14,50
Totale:	14,50				14,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo stimativo dell'unità immobiliare adibita ad autorimessa (Corpo B) viene determinato applicando la metodologia della valutazione a corpo, ritenuta la più aderente alle reali dinamiche commerciali della frazione di Tabiano Bagni per questa specifica tipologia di pertinenze.

Il calcolo economico per la determinazione del Valore di Vendita Giudiziaria si articola come segue:

Valore di Mercato a Corpo (Stato di fatto e di diritto): € 3.500,00. L'importo è definito in via prudenziale considerando lo stato manutentivo del box, la buona facilità di accesso e di manovra, e trova riscontro nel quadrante inferiore dei valori minimi della banca dati OMI di zona (Fascia B1, tipologia Box: €/mq 250,00 - 350,00).

Valore di Mercato Netto: € 3.500,00, Abbattimento per la Vendita Giudiziale (15%): - € 525,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.500,00

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIA ALLE TERME 5, FRAZIONE BAGNI DI

TABIANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SALSOMAGGIORE TERME Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare adibita a Cantina-Locale di deposito con servizio igienico sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 235 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE TERME, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A NORD CON VANO SCALE COMUNE E RAGIONI AVENTI DIRITTO A SUD CON AREA CORTILIZIA COMUNE A EST CON RAGIONI AVENTI DIRITTO E STESSA PROPRIETA' A OVEST CON AREA CORTILIZIA COMUNE

LA CATEGORIA CATASTALE NON E' ALLINEATA ALLA POSIZIONE URBANISTICA LA QUALE RIPORTA L'IMMOBILE COME CANTINA (CAT C/2)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

mediocre



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta ubicata al piano terreno/rialzato di fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale/ricettiva. L'immobile, pur essendo di fatto utilizzato e accessorio come appartamento, risulta urbanisticamente censito e autorizzato come locali accessori ad uso cantina, ad eccezione del vano bagno e relativo antibagno, aventi destinazione conforme.

L'unità è composta da più vani collegati internamente e precisamente: ampio locale adibito a soggiorno/pranzo, locale utilizzato come cucina, camera, disimpegno/corridoio, bagno con antibagno e ulteriori spazi accessori. I locali presentano altezze e distribuzione interna assimilabili a quelle di un appartamento, sebbene la destinazione urbanistica assentita resti quella accessoria.

Le finiture interne risultano datate ma complessivamente funzionali. I pavimenti dei principali locali sono in laminato/parquet flottante effetto legno, mentre nel bagno e nella cucina sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di tipo economico. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate; i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni risultano in legno con vetrocamera e tapparelle avvolgibili esterne.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori collegati a caldaia murale autonoma alimentata a gas metano, installata nel locale cucina. La produzione di acqua calda sanitaria per il bagno avviene mediante boiler elettrico dedicato. Sono presenti impianti elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia, risalenti presumibilmente all'epoca di ristrutturazione dell'unità, senza che sia stata reperita documentazione attestante la conformità degli stessi alle normative vigenti.

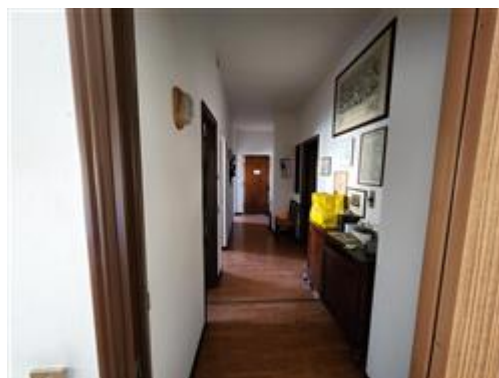
Al momento del sopralluogo le utenze e gli impianti risultavano disattivati/scollegati, ad eccezione della fornitura idrica, che parrebbe essere stata collegata direttamente all'impianto condominiale. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici presenti.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile può definirsi mediocre/discreto, con finiture vetuste e segni diffusi di usura. Durante il sopralluogo sono state rilevate diverse fessurazioni e crepe sugli intonaci interni, in particolare lungo alcune pareti divisorie e in prossimità dei vani porta e delle aperture finestrate. Le lesioni appaiono prevalentemente superficiali e interessano tramezzature e tamponamenti non portanti; le stesse risultano verosimilmente riconducibili a fenomeni di assestamento del fabbricato e agli eventi sismici che hanno interessato il territorio negli anni passati. Non sono stati rilevati, nel corso dell'ispezione visiva, evidenti quadri fessurativi riconducibili a dissesti strutturali delle murature portanti, fermo restando che eventuali valutazioni strutturali approfondite potranno essere effettuate solo mediante specifica indagine tecnica specialistica.

Nel complesso l'immobile presenta caratteristiche tipologiche e finiture ordinarie, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino estetico-funzionale nonché di interventi di adeguamento edilizio.



cantina adibita a locali giorno



corridoio



cantina adibita a cucina



cantina priva di finestre



antibagno e wc



cantina adibita a camera

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
Superficie commerciale	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	82,00				82,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto (Lotto 2, superficie commerciale pari a 82 mq) viene determinato applicando un parametro economico unitario pari a €/mq 250,00. Tale valore si colloca esattamente all'interno della forbice della banca dati OMI per i locali di deposito nella fascia B1 (compresa tra €/mq 200,00 e €/mq 300,00).

Sotto il profilo metodologico, si evidenzia che per questa specifica tipologia immobiliare (pertinenze, depositi e autorimesse) le quotazioni della banca dati OMI risultano decisamente più aderenti alla realtà del mercato locale rispetto al comparto direzionale/commerciale. Trattandosi di beni caratterizzati da un valore d'acquisto contenuto e da costi di gestione fiscali ridotti, essi risentono in misura marginale dei fenomeni di stagnazione, mantenendo un volume di compravendite costante nel tessuto urbano.

A conferma di tale fluidità, l'indagine svolta sui principali portali e presso le agenzie locali ha rilevato una scarsa presenza di annunci attivi specifici per la sotto-zona, con richieste per immobili assimilabili e pertinenze storicamente attestate in una forbice reale compresa tra €/mq 200,00 e €/mq 400,00 per i contesti ordinari. Questa esiguità di inserzioni pubblicitarie non indica assenza di mercato, bensì l'esatto contrario: l'estrema facilità di circolazione di questi cespiti, che spesso vengono scambiati rapidamente tramite canali diretti e di prossimità, senza la necessità di lunghe esposizioni pubblicitarie. La regolarità delle transazioni reali fa sì che i dati dell'Agenzia delle Entrate riflettano in modo più aderente il valore di assorbimento della zona.

Inoltre, pur ribadendo la tassativa identificazione del bene come locale di deposito in forza della prevalenza dei titoli edilizi (cantina) sulle risultanze catastali (A/3), si evidenzia che l'immobile presenta buone caratteristiche intrinseche. I locali non manifestano i fenomeni di umidità o insalubrità tipici dei vani interrati, presentandosi più rifiniti, finestrati e con un schema distributivo pari a quello di un'unità residenziale ordinaria. Inoltre l'unità dispone di servizi igienici autorizzati.

Per tali ragioni, ritenendo il bene caratterizzato da una facilità di collocamento sul mercato decisamente superiore rispetto ai depositi standard, si ritiene corretto applicare una riduzione per la vendita giudiziaria contenuta, pari al 15% , da calcolarsi sul valore di mercato già depurato dei necessari oneri di declassamento catastale e ripristino edilizio descritti nei capitoli precedenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,00 x 250,00 = **20.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **20.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **20.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del Lotto 2 (82 mq commerciali complessivi) adotta il metodo comparativo monoparametrico basato sul prezzo unitario a metro quadrato. Il parametro finale è stabilito in €/mq 250,00, posizionandosi nel segmento medio della forbice OMI di zona per i locali di deposito (Fascia B1: €/mq 200,00 - 300,00).

A differenza del comparto commerciale, questo valore rispecchia la reale e maggiore fluidità del mercato locale delle pertinenze. L'indagine svolta ha rilevato una forbice degli annunci attivi tra €/mq 200,00 e €/mq 400,00 e una scarsa persistenza delle inserzioni sui portali: i bassi costi d'acquisto e di gestione fiscale di questi cespiti ne favoriscono infatti una rapida circolazione tramite canali diretti di prossimità (passaparola), rendendo la statistica ufficiale OMI altamente aderente alla realtà.

Il parametro valorizza inoltre lo stato interno dei locali che, pur legittimati come cantina presentano criticità inferiori dei locali di deposito o cantine standard. Dal valore di mercato lordo vengono detratti, nella sezione specifica, esclusivamente i costi tecnici per il Docfa di declassamento catastale (da A/3 a C/2) e le opere edilizie per la rimozione delle opere/impianti incongrui.

Il prezzo base d'asta è calcolato applicando al valore di mercato netto una riduzione contenuta del 15%. Tale abbattimento, inferiore rispetto al Lotto 1, è giustificato dall'elevata appetibilità delle pertinenze sane e dalla conseguente contrazione dei presumibili tempi di assorbimento sul mercato giudiziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Salsomaggiore Terme, agenzie: Agenzie Locali -, Tecnocasa, RE/MAX Arcadia 2, Tempocasa, Immobiliallasta.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I Comune di Salsomaggiore Terme, Fascia B1, tipologie "Magazzini e depositi" (Cat. C/2), ed inoltre: Portali Immobiliari (idealista, Immobiliare.it, Casa.it)

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
B	box singolo	14,50	0,00	3.500,00	3.500,00
A	cantina	82,00	0,00	20.500,00	20.500,00
				24.000,00 €	24.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.470,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**22.530,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €.**3.379,50**

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: €.**19.150,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SALSOMAGGIORE TERME Viale Fidenza 39, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **105,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 715 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 85 mq, rendita 745,87 Euro, indirizzo catastale: Viale Fidenza, 39, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI L'unità immobiliare confina: A Nord con ragioni aventi causa A Sud con porticato condominiale A Est con area condominiale A ovest con porticato e vano scale condominiali

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.695,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.490,75
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare risulta giuridicamente libera. Si dà atto che, in data 08/04/2026, lo scrivente C.T.U., unitamente al Custode Giudiziario, ha effettuato il primo accesso riscontrando la chiusura del locale. Si è pertanto provveduto all'apertura forzata mediante l'ausilio di un fabbro specializzato. Le

serrature sono state sostituite e le nuove chiavi sono state prese in consegna e poste nella custodia del Custode Giudiziario.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'immobile insistono gli atti di Ipoteca e Pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva riguardante tutti i lotti in oggetto. Dall'ispezione ipotecaria ventennale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Parma, sul presente lotto risultano le seguenti formalità:

1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Procedente): Trascritto 26469 di Registro Gene [redacted] egistro Pa [redacted] vore del [redacted] (rappresentato dall'Avv. [redacted] e contro [redacted] relativo esecutiva R.G.E. 165/20 [redacted] o è stato n [redacted] 13/11/2025.

2. ATTO DI INTERVENTO SUCC [redacted] Dep 13/03/2026 (Ist. n. 4) nell'interesse del [redacted] (C.F. [redacted]) rappresentato e difeso dall'Avv. Cristia [redacted]redito portato dal Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025 emesso dal Tribunale di Parma

3. IPOTECA GIUDIZIALE (Collegata all'intervenuto): Iscritta in data 18/11/2025 ai nn. 24553 di [redacted] articolare [redacted] n. 42) , a favore del medesimo [redacted] e contro [redacted] , per complessivi € 15.157,53 a

Non si riscontrano ulteriori iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli o atti di asservimento gravanti sul bene.

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** attiva, stipulata il 02/07/2025 a firma di Tribunale di Parma , iscritta il 18/11/2025 a Parma ai nn. 24553 / 4382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n. 831/2025 emesso dal Tribunale di Parma.

Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi € 15.157,53 a garanzia del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 831/2025 del 02/07/2025. Formalità collegata al ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. depositato in data 13/03/2026 nell'interesse del medesimo Condominio, rappresentato dall'Avv. Cristian Miraglia, per un credito attuale pari a € 12.074,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario , trascritta il 10/12/2025 a

Parma ai nn. 26469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento.

L'atto di pignoramento riguarda i quattro lotto oggetto di perizia. Pignoramento immobiliare notificato in data 13/11/2025 relativo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 165/2025. Creditore procedente assistito dall'Avv. [REDACTED]

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:	€. 790,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.479,04
Millesimi condominiali:	30,21
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali insolute verranno liquidate ed eventualmente collocate in sede di riparto della somma ricavata dalla vendita, secondo il privilegio loro spettante e nei limiti di legge (art. 63 disp. att. c.c.), senza decurtazione diretta dal valore di stima del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stata verificata e certificata dal Notaio Alberto de Torres di San Secondo Parmense, mediante Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 c.p.c. datato 16/01/2025 già presente agli atti della procedura, ai cui dati e risultanze interamente si rimanda. Lo scrivente ha eseguito i dovuti riscontri autonomi sulle note di trascrizione, confermando la piena titolarità dei beni in capo al debitore esecutato. Essendo il soggetto deceduto lo scrivente ha verificato inoltre tramite estratto di matrimonio che lo stesso era sposato in regime di separazione dei beni sino al 22.10.2014 quando è avvenuta la separazione con atti del Tribunale di Parma.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/10/2024).

- denuncia di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15119 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16486 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1973 - dichiarazione di successione trascritta a Parma il 4 ottobre 2024 al n. 15118 del reg. part.). Eredità accettata con beneficio di inventario (nota trascrizione Parma 5 ottobre 2021 al n. 16487 del reg. part., atto Tribunale di Parma 23 settembre 2021, rep. n. 1974)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/1980 fino al 04/10/2024), con atto stipulato il 11/11/1980 a firma di Notaio L. Demaldè ai nn.

70048/7740 di repertorio.

Atto originario di compravendita a favore dei genitori del debitore esecutato, costituente il titolo di provenienza storico oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1339, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONI DI DUE EDIFICI, rilasciata il 24/09/1975

VARIANTE N. 2881, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/06/1978

ABITABILITA' N. 1930, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 06/10/1978

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 139, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE SULLE PARTI COMUNI, rilasciata il 06/10/1989

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, specialistici e mi art. 6.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Difformità Urbanistico-Edilizia e Stato Legittimo (Lotto 3)

Dall'esame comparativo tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi edilizi depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale — con specifico riferimento alla pratica di sanatoria condominiale del 1989 — è emersa una difformità planivolumetrica.

Nelle relazioni tecniche della menzionata sanatoria del 1989, viene esplicitamente richiamato il collegamento dei terrazzi non agibili posti al piano terra, eseguiti in variante rispetto al progetto originario durante la fase di costruzione dell'edificio. Tali terrazzi costituiscono, di fatto, i lastrici solari di copertura dei due negozi sottostanti.

La realizzazione materiale di tale porzione di copertura ha generato un volume occulto/vuoto tecnico, geometricamente delimitato dal muro di sostegno, dalle pareti strutturali dei negozi e dalla parete di contenimento del vano scale condominiale. Successivamente, tale volume (originariamente non computato né autorizzato come superficie utile) è stato indebitamente annesso all'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto della presente perizia (Lotto 3), mediante l'apertura di un vano porta, creando così un locale aggiuntivo.

Il locale così ricavato NON risulta sanabile ai sensi delle vigenti normative urbanistico-edilizie (D.P.R. 380/01 e L.R. 23/2004 e s.m.i.) per la totale carenza dei parametri urbanistici ed edilizi essenziali ovvero superficie utile e superficie accessoria.

Al fine di reintegrare lo stato legittimo dell'immobile, si rende necessario procedere al totale e definitivo isolamento del volume abusivo mediante demolizione di eventuali finiture interne e impiantistica abusivamente posata nel locale in oggetto; chiusura e idoneo tamponamento permanente del vano porta di collegamento con muratura avente caratteristiche strutturali analoghe alle pareti limitrofe.

Interclusione del volume, in modo da ricondurre permanentemente tale spazio al pari di una intercapedine cieca e/o terrapieno.

Sono state rilevate inoltre lievi incongruenze grafico-geometriche rientranti nelle tolleranze edilizie di legge.

I relativi costi per le opere edili di ripristino e per il successivo aggiornamento della planimetria catastale (Docfa per l'eliminazione del vano) vengono computati nel prosieguo della presente perizia e saranno integralmente detratti dal valore di stima del lotto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'ambito del sopraluogo si è rilevato un vano aggiuntivo cieco non autorizzato (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria e opere di adeguamento

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di adeguamento mediante tamponamento in muratura del varco di accesso per rendere il vano inaccessibile e intercluso: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria Catastale compare come nello stato dei luoghi un locale privo di agibilità, detto locale dovrà essere soppresso dalla planimetria in allineamento alle opere di conformazione edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €370,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME VIALE FIDENZA 39, FRAZIONE BAGNI DI
TABIANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SALSOMAGGIORE TERME Viale Fidenza 39, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di **105,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 715 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 85 mq, rendita 745,87 Euro, indirizzo catastale: Viale Fidenza, 39, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI L'unità immobiliare confina: A Nord con ragioni aventi causa A Sud con porticato condominiale A Est con area condominiale A ovest con porticato e vano scale condominiali

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

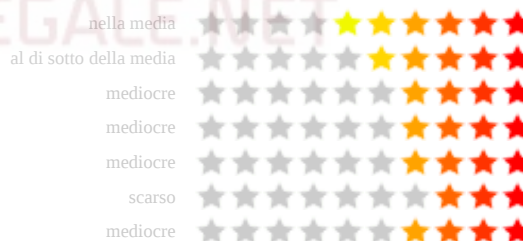
livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale commerciale (catastalmente censito in categoria C/1) situato al piano rialzato del complesso condominiale. Dal punto di vista distributivo e strutturale, si compone di un ambiente Principale (Negozio) a destinazione commerciale, caratterizzato da ampie superfici vetrate con infisso metallico e saracinesca prospicienti l'esterno, che forniscono illuminazione naturale e accesso pedonale, un antibagno e un servizio igienico. La pavimentazione è realizzata in clinker, mentre le pareti presentano porzioni rivestite in piastrelle ceramiche bianche mentre le restanti superfici sono tinteggiate. I corpi scaldanti sono del tipo radiatori in ghisa ma non si rileva generatore di calore ma solo una canna fumaria. Gli impianti elettrici si presentano sia sotto traccia che con canalizzazioni esterne. Completa la consistenza del lotto una porzione di porticato esterno adiacente alle vetrate principali, assegnata in uso esclusivo all'unità commerciale, idonea a fungere da filtro d'accesso e spazio pertinenziale scoperto. Si segnala inoltre la presenza di un vano non autorizzato meglio individuato nella sezione riguardante la conformità edilizia dell'immobile.

L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione ordinaria ma non si rilevano dall'esame visivo particolari criticità.

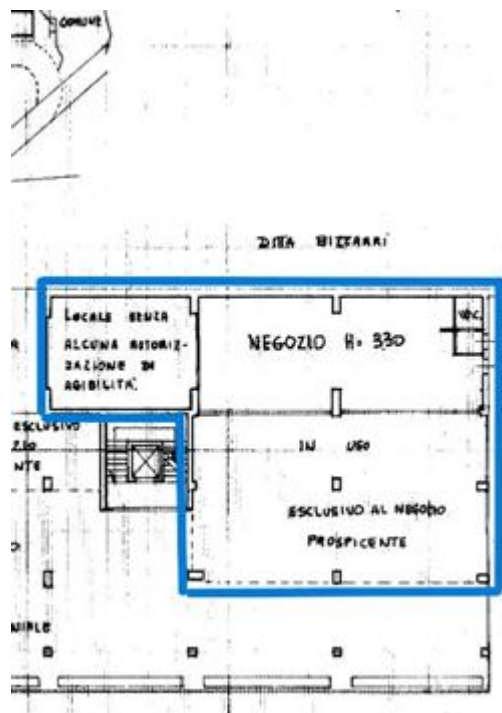


CONSISTENZA:

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
Superficie commerciale	88,50	x	100 %	=	88,50
porticato	116,00	x	15 %	=	17,40
Totale:	204,50				105,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto viene condotta mediante una stima di tipo parametrico, basata sul procedimento comparativo monoparametrico che applica il prezzo medio unitario a metro quadro (€/mq) alla superficie lorda commerciale legittima del bene (opportunitamente depurata del volume abusivo destinato al tamponamento permanente).

Ai fini della corretta calibrazione del parametro economico, lo scrivente ha condotto una mirata e approfondita indagine sul mercato reale locale della frazione di Tabiano Bagni (Viale Fidenza e vie limitrofe), analizzando i canali di offerta correnti e lo storico delle transazioni per locali commerciali consimili.

Le indagini campionarie condotte sul mercato immobiliare locale per le unità commerciali (Cat. C/1) situate nella sotto-zona di riferimento hanno permesso di delineare i seguenti range di mercato al metro quadro:

- Locali commerciali in posizioni secondarie o da riattivare: I prezzi richiesti negli annunci e nelle stime di zona oscillano in una forbice compresa tra €/mq 300,00 e €/mq 450,00, rispecchiando la forte contrazione della domanda.
- Locali commerciali in posizioni centrali o funzionanti: I valori proposti sul mercato libero si attestano in un quadrante superiore, compreso tra €/mq 500,00 e €/mq 750,00.

In forza di tali risultanze, e applicando il necessario principio di prudenza estimativa, si assume come base di calcolo il parametro di € 350,00/mq. Tale valore, che a puro titolo di riscontro statistico a posteriori si attesta sul valore minimo teorico delle quotazioni OMI di zona, si colloca nel segmento inferiore dei valori minimi rilevati sul territorio.

Nella determinazione del suddetto valore si è tenuto conto dei seguenti fattori specifici emersi in sede di sopralluogo ed esame documentale, i quali conferiscono al lotto elementi di spiccata appetibilità sul mercato delle esecuzioni immobiliari:

-Stato Conservativo e Pertinenze: L'unità immobiliare si presenta strutturalmente sana e priva di dissesti macroscopici. Un significativo valore aggiunto è rappresentato dalla presenza del porticato esterno in uso esclusivo, elemento che incrementa l'appetibilità del cespito e ne migliora la fruibilità complessiva.

-Vantaggio Fiscale (Bassa Rendita Catastale): Dall'analisi della documentazione catastale emerge che l'immobile gode di un classamento storicamente basso, il quale determina una rendita catastale contenuta. In relazione alle dimensioni non eccessive del locale, tale ridotto valore fiscale produce un minor impatto delle imposte future (IMU)

-Flessibilità Funzionale e Cambio di Destinazione d'Uso : Preso atto della scarsa richiesta di superfici commerciali in zona, si evidenzia che l'immobile presenta caratteristiche strutturali e distributive interne che si prestano a una futura rifunzionalizzazione mediante cambio di destinazione d'uso a residenziale (trasformazione in appartamento). Al riguardo, si segnala che il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Salsomaggiore Terme entrerà ufficialmente in vigore entro settembre 2026, introducendo nuove e più flessibili dinamiche di rigenerazione del tessuto edilizio esistente. Si precisa che tale potenzialità di cambio d'uso resta comunque subordinata alle preventive verifiche di fattibilità tecnico-amministrativa.

Dal valore di mercato complessivo lordo così ottenuto verranno detratte, nel riepilogo finale del lotto, le spese tecniche ed edili preventivate per il ripristino dello stato legittimo (tamponamento del vano porta abusivo e aggiornamento catastale DOCFA), applicando successivamente l'abbattimento prudenziale d'uso per le vendite coattive del 15%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,90 x 350,00 = **37.065,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.065,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.065,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto (Lotto 3), si è provveduto a condurre un'attenta analisi del mercato immobiliare locale nel territorio comunale di Salsomaggiore Terme, con specifico riferimento alla zona semicentrale/residenziale consolidata di Viale Fidenza. La valutazione ha tenuto conto delle quotazioni espresse dalla banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la specifica microzona omogenea, le quali evidenziano valori sensibilmente più elevati per i locali commerciali posizionati ai piani fuori terra rispetto alle unità seminterrate o periferiche. A supporto di tale analisi, sono state raccolte informazioni presso operatori immobiliari attivi in zona e valutati annunci vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e funzionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Salsomaggiore Terme, agenzie: Agenzie Locali -Immobiliare Liberty, Tecnocasa, RE/MAX Arcadia 2, Tempocasa, immobiliallasta.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: Portali Immobiliari (idealista, Immobiliare.it, Casa.it)

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	negozio	105,90	0,00	37.065,00	37.065,00
				37.065,00 €	37.065,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è costituito da un'unica unità immobiliare indipendente ad uso commerciale che non risulta suscettibile di comoda divisione in natura.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.370,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.695,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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: **€. 5.204,25**

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: **€. 29.490,75**

data 27/05/2026

il tecnico incaricato
geom. EMANUELE PILATO

