



# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 135/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

SALVATORE DI CARLUCCIO

CUSTODE:

IVG ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PARMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**PAOLO SCARPA**

CF:SCRPLA57B15G337E

con studio in PARMA (PR) Strada Repubblica 58

telefono: 3487060212

email: paoloscarpa@paoloscarpa.com



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PARMA strada MARTINELLA 135, frazione ALBERI, quartiere ALBERI, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è un appartamento ad uso residenziale sito al piano terra di un edificio condominiale in Strada Martinella n. 135, località Alberi, Comune di Parma. L'appartamento ha ingresso autonomo da area cortilizia condominiale, dalla quale si accede, attraverso un cancelletto metallico, a piccola area cortilizia pavimentata e giardino di circa 50 mq, recintata verso le parti comuni e le unità vicine e, da qui, all'interno dell'appartamento.

La zona urbanistica in cui sorge l'immobile è un'area residenziale- artigianale, presso la piccola frazione di Alberi, nel Comune di Parma, a minima distanza dal tessuto urbano della città (circa 3 km dalla tangenziale sud di Parma), lungo la Strada Martinella, strada di media ma lenta percorrenza, che collega la città alle frazioni di Alberi, Vigatto, Panocchia, e corre parallela al corso del vicino Torrente Parma.

La zona è bene servita dal trasporto pubblico e si trova a minima distanza dai servizi principali e da centri commerciali e supermercati, presso la zona Campus Universitario- Via Langhirano, siti a una distanza di circa 3 km.

L'immobile condominiale è un edificio approssimativamente databile all'inizio dello scorso secolo XX o precedente, in muratura, su tre piani fuori terra, intonacato e tinteggiato verso l'esterno. L'immobile affaccia direttamente su Strada Martinella sul fronte est e sulla corte condominiale a ovest, dove insiste un piccolo fabbricato ad uso autorimesse private.

L'edificio condominiale appare in discrete condizioni di manutenzione, almeno per la parte nord, dove si trova l'appartamento di cui alla presente perizia. Si rilevano, tuttavia, evidenti tracce di umidità in facciata in basso, dovute con probabilità a fenomeni di risalita per capillarità dal basso, con conseguenti distacchi di tinteggio e, in parte, anche di intonaco. Per il resto, l'edificio condominiale appare in buono stato di manutenzione per la parti comuni (facciata, area cortilizia, recinzioni).

L'appartamento è composto da due locali (soggiorno e camera), oltre a cucina-cottura e un bagno. Esso è articolato planimetricamente su un soggiorno-ingresso di circa 16 mq, con portoncino di ingresso e una finestra verso l'area cortilizia-giardino di pertinenza sul lato ovest, un vano cottura-cucina con finestra verso il giardino, un bagno con finestra e a una camera da letto con due finestre che prospettano direttamente su Strada Martinella, nel fronte Est del fabbricato.

Complessivamente l'appartamento misura circa 56 mq di Superficie commerciale, calcolata, convenzionalmente, comprendendovi i muri perimetrali verso l'esterno, il 50 % dei muri confinanti con altra proprietà e i muri interni. L'area cortilizia misura



circa 48 mq. Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, con la sua pertinenza, superficie calcolata secondo il metodo OMI convenzionale, misura mq 61,00, come somma di mq 56 per appartamento e il 10 % della superficie dell'area cortilizia- giardino ( $48 \text{ mq} \times 10\% = \text{mq } 4,80$  che si arrotondano in mq 5,00).

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava non abitato. Non vi erano presenti arredi, salvo la cucina attrezzata e una libreria nel soggiorno.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono apparse discrete, ma si deve rilevare anche qui, così come nei prospetti esterni dell'edificio, la presenza di umidità per risalita che genera distacco di tinteggio e, parzialmente, di intonaco sino ad alcuni decimetri di altezza dalla quota del pavimento.

Per quanto è stato possibile rilevare, sembra non esistere cantina interrata.

I soffitti sono piani, in parte intonacati e tinteggiati, in parte con travetti e travi lignee a vista con piastrelle in laterizio (cucina, disimpegno camera).

L'altezza interna dei locali è di circa m 2.70.

I pavimenti sono prevalentemente in gres porcellanato con piastrelle quadrate 30 x 30 cm. In bagno e nella cucina si rileva un rivestimento ceramico (con h circa 2 metri nel bagno).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con distacchi in basso, per i già citati fenomeni di risalita di umidità per capillarità.

I serramenti esterni sono finestre in PVC con doppio vetro, abbastanza recenti, persiane esterne a due ante per le finestre sul cortile provato e inferriate senza persiane per le tre finestre su Strada Martinella, sul fronte Est. Le finestre sul fronte Est hanno oscurante interno (tenda) e inferriate.

Le porte interne sono in legno tamburate. Il portoncino di ingresso è blindato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da caldaia a gas metano con termosifoni in tutte le stanze. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è in traccia ed appare sostanzialmente recente ed in buone condizioni.

L'area cortilizia privata esterna presenta recinzione metallica, cancelletto metallico, pavimentazione in piastrelle ceramiche, salvo le due aree verdi sui lati nord e sud, munite di siepi.

#### NOTIZIE SU TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto assunto in atti dal Comune di Parma, Archivio Storico -archivio pratiche edilizia, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2006 e 2009 come dai seguenti titoli edilizi:

- DIA Comune di Parma n. 3779/2006 del 14.12.2006
- Variante DIA Comune di Parma n. 3577/2007 del 02.11.2007
- Variante DIA Comune di Parma n. 2853/2008 del 02.10.2008
- Ultimazione lavori in data 16.11.2009.



Per quanto rilevato, l'immobile oggetto di perizia (appartamento) risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi presentati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno UNICO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 362 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana 6, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: STRADA MARTINELLA n. 135 PARMA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2009.

**A.1** altro terreno, composto da area cortilizia privata e giardino. area cortilizia e giardino privati

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,80 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/04/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile al momento del sopralluogo (avvenuto con accesso forzoso alla presenza di agenti della polizia Municipale di Parma e del Custode), è risultato libero. A seguito di richiesta specifica del sottoscritto CTU, l'Agenzia delle Entrate di Parma ha comunicato che non sussistono registrazioni di contratti di locazione relativa mente a questo immobile. Si allega mail dell'AdE.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 300 Registro Generale 2478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1644/2022 del 24/08/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 11/09/2024 - Registro Particolare 14049 Registro Generale 18336 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3657/2024 del 16/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

### 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 24/08/2022, iscritta il 06/02/2023 ai nn. 300/2478, contro \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2024 ai nn. 1644/2022 di repertorio, trascritta il 11/09/2024 ai nn. 14049/18336, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	€ 493,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 493,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.990,65
Millesimi condominiali:	111,63
Ulteriori avvertenze:	
Dall'Amministratore Ensemble Gestione Condominiale di Parma nessuna notizia di contenziosi in atto o atti simili.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è stato acquistato dall'attuale proprietario a seguito di atto di compravendita Notaio dott. DOMENICO LAMBERTI in Parma, del 16.12.2008 Rep. 35683, Racc. 10.037 Reg. a Fidenza in data 30.12.2008 al n. 3831.

L'immobile era appartenuto precedentemente come segue:

- da prima del ventennio, sino al 31.03.2007 al defunto in data 31 marzo 2007.
- Alla sua morte gli succedevano la per tacita accettazione dell'eredità trascritta a Parma il 29.10.2007 al n. 16626 reg. part..
- con atto dott. DOMENICO LAMBERTI del 09.10.2007 gli immobili pervenivano per la quota di 639,93/1.000 ai

- con atto di divisione Notaio dott. DOMENICO LAMBERTI del 06.11.2008 rep. n. 35.440, reg. a Fidenza in data 06.11.2008, l'immobile veniva assegnato ai



che provvedevano quindi a venderlo al : con il citato atto dott. DOMENICO LAMBERTI del 6.12.2008 Rep. 35683, Racc. 10.037 Reg. a Fidenza in data 30.12.2008 al n. 3831.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 16/12/2008), con atto stipulato il 16/12/2008 ai nn. 35683/10037 di repertorio, registrato il 30/12/2008 ai nn. 3831

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 31/03/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE (dal 31/03/2007 fino al 09/10/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 693/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 09/10/2007 fino al 06/11/2008)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DIVISIONE (dal 06/11/2008 fino al 16/12/2008)

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto assunto in atti dal Comune di Parma, Archivio Storico archivio pratiche edilizia, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2006 e 2009 come dai seguenti titoli edilizi:

- DIA Comune di Parma n. 3779/2006 del 14.12.2006
- Variante DIA Comune di Parma n. 3577/2007 del 02.11.2007
- Variante DIA Comune di Parma n. 2853/2008 del 02.10.2008
- Ultimazione lavori in data 16.11.2009.

Per quanto rilevato, l'immobile oggetto di perizia (appartamento) risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi presentati.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. DIA Comune di Parma n. 3779/2006 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 14/12/2006 con il n. n. 3779/2006 di protocollo, rilasciata il 14/12/2006 con il n. n. 3779/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a EDIFICIO CONDOMINIALE NEL SUO COMPLESSO.

Per quanto assunto in atti dal Comune di Parma, Archivio Storico archivio pratiche edilizia, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2006 e 2009 come dai seguenti titoli edilizi:

- DIA Comune di Parma n. 3779/2006 del 14.12.2006 - Variante DIA Comune di Parma n. 3577/2007 del 02.11.2007 - Variante DIA Comune di Parma n. 2853/2008 del 02.10.2008 - Ultimazione lavori in data 16.11.2009.

DIA N. DIA VARIANTE 3577/2007 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 02/11/2007 con il n. 3577/2007 di protocollo, rilasciata il 02/11/2007 con il n. 3577/2007 di protocollo

DIA N. DIA. 2853/2008 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 02/10/2008 con il n. DIA. 2853/2008 di protocollo, rilasciata il 02/10/2008 con il n. DIA. 2853/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a EDIFICIO CONDOMINIALE NEL SUO COMPLESSO

N. CERTIFICAZIONE ULTIMAZIONE LAVORI e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 16/11/2009

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera DELIBERA CC 96/2021, l'immobile ricade in zona ZB5 COMPLETAMENTO RESIDENZIALE . Norme tecniche di attuazione ed indici:  
EDIFICIO CERCHIATO NEL RUE COME DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

EDIFICIO CERCHIATO NEL RUE COME DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto assunto in atti dal Comune di Parma, Archivio Storico archivio pratiche edilizia, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2006 e 2009 come dai seguenti titoli edilizi:

- DIA Comune di Parma n. 3779/2006 del 14.12.2006
- Variante DIA Comune di Parma n. 3577/2007 del 02.11.2007
- Variante DIA Comune di Parma n. 2853/2008 del 02.10.2008
- Ultimazione lavori in data 16.11.2009.

Per quanto rilevato, l'immobile oggetto di perizia (appartamento) risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi presentati, salvo lievi differenze di quota nei singoli locali, che si ritengono trascurabili.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

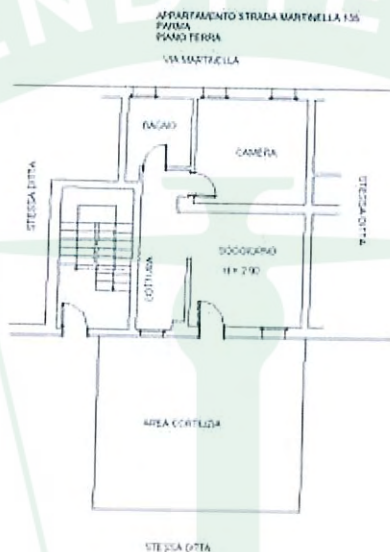
(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001).)

L'immobile risulta **conforme**.

Per quanto assunto in atti dal Comune di Parma, Archivio Storico archivio pratiche edilizia, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2006 e 2009 come dai seguenti titoli edilizi:

- DIA Comune di Parma n. 3779/2006 del 14.12.2006 - Variante DIA Comune di Parma n. 3577/2007 del 02.11.2007 - Variante DIA Comune di Parma n. 2853/2008 del 02.10.2008 - Ultimazione lavori in data 16.11.2009. Per quanto rilevato, l'immobile oggetto di perizia (appartamento) risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi presentati.





#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Lievi differenze di quota per alcuni locali, che si ritengono trascurabili ai fini di una valutazione di conformità dell'immobile

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

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

BENI IN PARMA STRADA MARTINELLA 135, FRAZIONE ALBERI, QUARTIERE ALBERI

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PARMA strada MARTINELLA 135, frazione ALBERI, quartiere ALBERI, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è un appartamento ad uso residenziale sito al piano terra di un edificio condominiale in Strada Martinella n. 135, località Alberi, Comune di Parma. L'appartamento ha ingresso autonomo da area cortilizia condominiale, dalla quale si accede, attraverso un cancelletto metallico, a piccola area cortilizia pavimentata e giardino di circa 50 mq, recintata



verso le parti comuni e le unità vicine e, da qui, all'interno dell'appartamento.

La zona urbanistica in cui sorge l'immobile è un'area residenziale- artigianale, presso la piccola frazione di Alberi, nel Comune di Parma, a minima distanza dal tessuto urbano della città (circa 3 km dalla tangenziale sud di Parma), lungo la Strada Martinella, strada di media ma lenta percorrenza, che collega la città alle frazioni di Alberi, Vigatto, Panocchia, e corre parallela al corso del vicino Torrente Parma.

La zona è bene servita dal trasporto pubblico e si trova a minima distanza dai servizi principali e da centri commerciali e supermercati, presso la zona Campus Universitario- Via Langhirano, siti a una distanza di circa 3 km.

L'immobile condominiale è un edificio approssimativamente databile all'inizio dello scorso secolo XX o precedente, in muratura, su tre piani fuori terra, intonacato e tinteggiato verso l'esterno. L'immobile affaccia direttamente su Strada Martinella sul fronte est e sulla corte condominiale a ovest, dove insiste un piccolo fabbricato ad uso autorimesse private.

L'edificio condominiale appare in discrete condizioni di manutenzione, almeno per la parte nord, dove si trova l'appartamento di cui alla presente perizia. Si rilevano, tuttavia, evidenti tracce di umidità in facciata in basso, dovute con probabilità a fenomeni di risalita per capillarità dal basso, con conseguenti distacchi di integgio e, in parte, anche di intonaco. Per il resto, l'edificio condominiale appare in buono stato di manutenzione per la parti comuni (facciata, area cortilizia, recinzioni).

L'appartamento è composto da due locali (soggiorno e camera), oltre a cucina-cottura e un bagno. Esso è articolato planimetricamente su un soggiorno-ingresso di circa 16 mq, con portoncino di ingresso e una finestra verso l'area cortilizia-giardino di pertinenza sul lato ovest, un vano cottura-cucina con finestra verso il giardino, un bagno con finestra e a una camera da letto con due finestre che prospettano direttamente su Strada Martinella, nel fronte Est del fabbricato.

Complessivamente l'appartamento misura circa 56 mq di Superficie commerciale, calcolata, convenzionalmente, comprendendovi i muri perimetrali verso l'esterno, il 50 % dei muri confinanti con altra proprietà e i muri interni. L'area cortilizia misura circa 48 mq. Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, con la sua pertinenza, superficie calcolata secondo il metodo OMI convenzionale, misura mq 61,00, come somma di mq 56 per appartamento e il 10 % della superficie dell'area cortilizia- giardino ( $48 \text{ mq} \times 10\% = \text{mq } 4,80$  che si arrotondano in mq 5,00).

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava non abitato. Non vi erano presenti arredi, salvo la cucina attrezzata e una libreria nel soggiorno.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono apparse discrete, ma si deve rilevare anche qui, così come nei prospetti esterni dell'edificio, la presenza di umidità per risalita che genera distacco di integgio e, parzialmente, di intonaco sino ad alcuni decimetri di altezza dalla quota del pavimento.

Per quanto è stato possibile rilevare, sembra non esistere cantina interrata.

I soffitti sono piani, in parte intonacati e tinteggiati, in parte con travetti e travi lignee a vista con piastrelle in laterizio (cucina, disimpegno camera).

L'altezza interna dei locali è di circa m 2.70.

I pavimenti sono prevalentemente in gres porcellanato con piastrelle quadrate 30 x



30 cm. In bagno e nella cucina si rileva un rivestimento ceramico (con h circa 2 metri nel bagno).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con distacchi in basso, per i già citati fenomeni di risalita di umidità per capillarità.

I serramenti esterni sono finestre in PVC con doppio vetro, abbastanza recenti, persiane esterne a due ante per le finestre sul cortile provato e inferriate senza persiane per le tre finestre su Strada Martinella, sul fronte Est. Le finestre sul fronte Est hanno oscurante interno (tenda) e inferriate.

Le porte interne sono in legno tamburate. Il portoncino di ingresso è blindato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da caldaia a gas metano con termosifoni in tutte le stanze. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è in traccia ed appare sostanzialmente recente ed in buone condizioni.

L'area cortilizia privata esterna presenta recinzione metallica, cancelletto metallico, pavimentazione in piastrelle ceramiche, salvo le due aree verdi sui lati nord e sud, munite di siepi.

#### NOTIZIE SU TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto assunto in atti dal Comune di Parma, Archivio Storico -archivio pratiche edilizia, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2006 e 2009 come dai seguenti titoli edilizi:

- DIA Comune di Parma n. 3779/2006 del 14.12.2006
- Variante DIA Comune di Parma n. 3577/2007 del 02.11.2007
- Variante DIA Comune di Parma n. 2853/2008 del 02.10.2008
- Ultimazione lavori in data 16.11.2009.

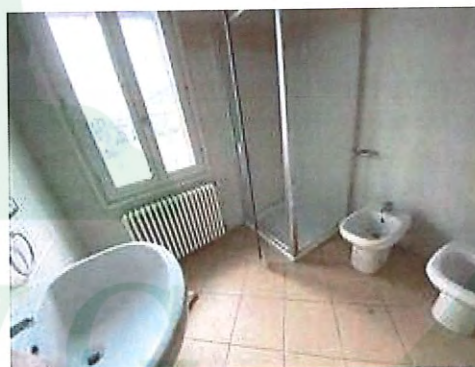
Per quanto rilevato, l'immobile oggetto di perizia (appartamento) risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi presentati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno UNICO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 362 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana 6, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: STRADA MARTINELLA n. 135 PARMA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2009.





buono          

Journal Pre-proof

Janine 



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	molto scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto assunto in atti dal Comune di Parma, Archivio Storico archivio pratiche edilizia, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2006 e 2009 come dai seguenti titoli edilizi:

- DIA Comune di Parma n. 3779/2006 del 14.12.2006
- Variante DIA Comune di Parma n. 3577/2007 del 02.11.2007
- Variante DIA Comune di Parma n. 2853/2008 del 02.10.2008
- Ultimazione lavori in data 16.11.2009.

Per quanto rilevato, l'immobile oggetto di perizia (appartamento) risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi presentati.

## Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* CANCELLO realizzato in FERRO con apertura ELETTRIFICATA

buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* FINESTRE IN PVC E DOPPIO VETRO PERSIANE SUL LATO INTERNO IN LEGNO realizzati in PVC E DOPPIO VETRO

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in COPPI

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in INTONACO TINTEGGIATO

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in GRES

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in GRES PORCELLANATO

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in IN PARTE PIANI E, IN PARTE, TRAVETTI E PIANELLE

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* PORTONCINO BLINDATO

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* IN PARTE PERSIANE LIGNEE realizzate in legno

buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento. DISTACCHI PER UMIDITÀ

scarsa ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## Degli Impianti:

*elettrico:* NOTRMALE IN TRACCIA conformità: NON RILEVATA

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* CALDAIA GAS METALO E TERMOSIFONI con alimentazione in GAS METANO i diffusori sono in termosifoni in alluminio

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

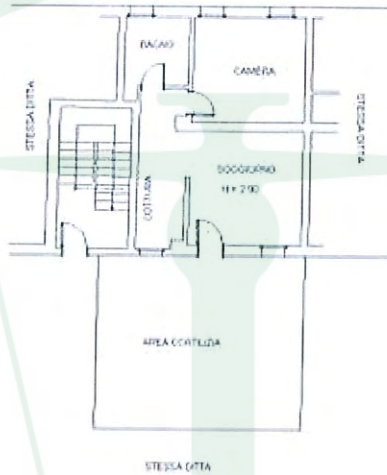
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
56	56,00	x	100 %	=	56,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>56,00</b>



APPARTAMENTO STRADA MARTINELLA 135  
PIANO  
PIANO TERZA  
VIA MARTINELLA



#### ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da area cortilizia privata e giardino. area cortilizia e giardino privati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
48	48,00	x	10 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>48,00</b>				<b>4,80</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione di stima sulla base del metodo comparativo per prezzi medi di mercato



in zona, tenendo conto dello stato conservativo, localizzativo e di appetibilità commerciale dell'immobile.

Sulla base dei prezzi di mercato, all'immobile, al netto delle detrazioni che di seguito verranno esplicitate, si attribuisce un valore di stima pari a Euro 1.800,00 al mq.

Si tratta di un immobile di piccola pezzatura, quindi molto ricercato nel mercato, per singoli o coppie senza figli, con accesso autonomo, piccola corte privata- giardino di pertinenza, buona localizzazione appena ai margini della città, vicina a servizi generali, all'Università (il Campus universitario è a soli 3 km di distanza), a numerosi supermercati, prossimo alla viabilità principale di Parma.

Lo stato dell'immobile è buono, salvo la più volte menzionata presenza di umidità di risalita sui muri perimetrali, che esige interventi di risanamento, che si stimano in Euro 7.000,00 a corpo.

Per quanto riguarda la conformità edilizia e catastale, sulla base di quanto acquisto presso il Catasto e presso il Comune di Parma (titoli edilizi precedentemente elencati), appare non sussistere la necessità di sanatorie edilizie o di variazioni catastali.

Si applica infine detrazione del 20 % sul valore finale risultante per un principio di prudenza relativo ad eventuali vizi occulti o costi aggiuntivi qui non prevedibili.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,00	x	1.800,00	=	100.800,00
Valore superficie accessori:	4,80	x	1.800,00	=	8.640,00
					109.440,00

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
detrazione per presenza di umidità da risalita e conseguente necessità di intervento di risanamento	-7.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 102.440,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 102.440,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima immobiliare del cespite oggetto di perizia, si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile è stato possibile acquisire. Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del



Territorio (osservatorio OMI per il II semestre del 2024), dal Borsino immobiliare per la zona di Parma-Comune, e sono inoltre state effettuate indagini sui principali portali immobiliari per desumere i prezzi unitari per immobili analoghi in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PARMA, ufficio del registro di PARMA, conservatoria dei registri immobiliari di PARMA, ufficio tecnico di COMUNE DI PARMA, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, OSSERVATORIO OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,00	4,80	102.440,00	102.440,00
				102.440,00 €	102.440,00 €

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: € 102.440,00**

#### 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: € 20.488,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 1.990,65

Arrotondamento del valore finale: € -38,65

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.000,00**

data 16/04/2025

il tecnico incaricato  
PAOLO SCARPA

