

TRIBUNALE DI PARMA

Liquidazione controllata da sovraindebitamento

n° 4 anno 2025

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - Piazza Badalocchio n. 5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°262, ha ricevuto incarico dal Liquidatore della procedura in epigrafe Rag. Antonella Lunini di procedere alla valutazione del bene immobile rappresentato nel Programma di liquidazione, di proprietà della

1) - PREMESSE

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico è definito come *"il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in un mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima"* (rif. Manuale di Estimo Immobiliare, di O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, edito da UTET).

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può*

essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

I conteggi hanno come elemento di base la superficie del bene immobile, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Le superfici sono state determinate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti e degli elaborati grafici reperiti; si precisa che la superficie considerata è la *Superficie Esterna Lorda SEL*, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo.

La valutazione del compendio immobiliare viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato attuale, con particolare riferimento alle condizioni manutentive.

2) - LIMITI DELLA PERIZIA

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per il bene l'assenza di problemi o anomalie di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico; non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nel bene immobile in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

Sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti nell'immobile; sono invece compresi gli impianti fissi e le dotazioni fisse dell'immobile.

3) - BENE IMMOBILE

Unità immobiliare ad uso commerciale (negozio) facente parte dell'edificio condominiale, sito in Parma (PR), Via Campioni Inigo n. 6/B, edificato nella metà degli anni '60 dello scorso secolo; il fabbricato si eleva su sette livelli fuori terra oltre l'interrato.

Il compendio è dislocato in nella fascia semiperiferica sud cittadina, in quartiere avente prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terreno, angolo nord/ovest del corpo ovest del fabbricato condominiale, ed è composta da un vano negozio di forma pressoché rettangolare, locale retro, servizio igienico, con annesso un terrazzo adiacente ai lati nord ed ovest costituente la copertura di parte dell'interrato.

E' munito di tre vetrine, rispettivamente prospicienti due verso Via Campioni e una verso Via Jacchia, e riporta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture principali: struttura portante in cemento armato; solai in latero-cemento; tamponamenti esterni perimetrali in muratura a vista; avvolgibili in ferro; pavimenti in marmiglia ad eccezione del servizio igienico in elementi di ceramica; pareti intonacate e tinteggiate, con porzione inferiore rivestita in materiale plastico sagomato nel vano negozio ed in laminato plastico nel retro; soffitti intonacati e tinteggiati; servizio igienico con vaso e lavabo.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, con radiatori in ghisa (attualmente smontati dalla loro sede); l'impianto elettrico è per la maggior parte con tubazioni a vista.

L'accesso avviene dalla strada pubblica attraverso il terrazzo antistante all'unità immobiliare, che risulta essere ad una quota più alta variabile da cm 15 a cm 20 circa rispetto al marciapiede stradale; anche la pavimentazione del negozio ha una quota più alta di cm 12 circa rispetto al terrazzo.



4) - DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, intestata _____ per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati: foglio 22 particella 1148 subalterno 6, via Inigo Campioni n. 6 piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4,

consistenza 39 m², superficie catastale totale m² 41, rendita catastale euro 837,90.

5) - CONFINI

L'unità immobiliare confina: a nord con Via Inigo Campioni; ad est con vano scala, atrio d'ingresso e porzione di terrazzo condominiale; a sud con ragioni o aventi causa e con vano scala; ad ovest con Via Mario Jacchia; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

6) - PROPRIETA'

L'unità immobiliare sopra descritta è di proprietà della s

7) - PROVENIENZE

L'unità immobiliare è pervenuta alla per acquisto dal atto a ministero del Notaio Dott. Giuseppe Iannello in data 28/08/2018 rep. 26730, trascritto a Parma il 04/09/2018 al n. 12129 reg. part..

Al signor il bene era pervenuto per acquisto dal signor con atto di compravendita a ministero del Notaio Dott.ssa Laura Riboni in data 15/01/2003 rep. 12916, trascritto a Parma il 10/02/2003 al n. 2565 reg. part..

8) - SERVITU', PATTI E REGOLAMENTAZIONI

Per quanto riguarda le servitù ed i patti riguardanti il compendio immobiliare si rimanda a quanto riportato nei titoli di provenienza menzionati al precedente capitolo ed a quelli delle ulteriori provenienze del bene.

Si ritiene di riportare quanto scritto nel citato atto Dott. Giuseppe Iannello in data 28/08/2018 rep. 26730: «..... b). - la vendita comprende i diritti e gli obblighi del condominio edilizio, e la proporzionale quota di proprietà - pari a 18,262/1000 (diciotto virgola duecentosessantadue millesimi) - delle parti dell'edificio comuni per legge o destinazione ai sensi degli artt. 1117 e ss. cod. civ., nonché di quelle identificate come tali nel titolo di provenienza avanti citato, tra cui in particolare sono compresi: l'area su cui il fabbricato insiste e quella cortilizia annessa (individuata dalla particella 1148, sopra indicata), i corridoi di accesso alle cantine, alle autorimesse ed ai servizi, il vano per l'impianto termico centrale, i due locali per ricovero recipienti immondizie posti nell'interrato, il terrazzo di copertura di parte dell'interrato (limitatamente alle porzioni prospicienti i due atrii d'ingresso all'edificio, mentre le porzioni di detto terrazzo contigue ai negozi ed agli appartamenti posti al piano terreno sono annessi ai negozi e agli appartamenti medesimi), nonché i due atrii suddetti, i due vani scala, i due ascensori ed i relativi impianti e manufatti, le due lavanderie - stenditoio poste nei sottotetti, le coperture del tetto dei piani attici;».

Ed anche di riportare quanto scritto nell'atto Dott. Alfonso Feci in data 04/03/1965 rep. 5622 (primo titolo di compravendita che ha riguardato l'unità immobiliare oggetto di stima appena dopo la sua costruzione), trascritto a Parma il 23/03/1965 al n. 1827 reg. part., in merito all'individuazione delle parti comuni dello stabile: «..... opere, enti e manufatti comuni all'intero edificio di via Campioni 4-6, quali determinati dall'art. 1117 del codice civile e dal regolamento di condominio, fra cui segnatamente: l'area sulla quale insiste il fabbricato e quella cortilizia, individuate dal mappale 148 del foglio 22; i corridoi d'accesso alle cantine, alle autorimesse ed ai servizi, il vano per l'impianto termico centrale, i due locali per ricovero recipienti

immondizie, nell'interrato; il terrazzo di copertura di parte dell'interrato, limitatamente alle porzioni prospicienti i due atrii d'ingresso all'edificio; i due atrii suddetti; i due vani scala; i due ascensori e relativi impianti e manufatti; le due lavanderie-stenditoio, nei sottotetti; le coperture a tetto dei piani attici. Le parti precisano che il terrazzo di copertura di parte dell'interrato, per le porzioni contigue ai negozi ed agli appartamenti posti al piano terreno, così come delimitate nell'allegata planimetria, è di proprietà esclusiva, rispettivamente, dei negozi e degli appartamenti medesimi.».

9) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 30/04/2026) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- in data 24/10/2025 reg. part. 16959 e reg. gen. 22621: trascrizione Sentenza di apertura di liquidazione controllata (atto Tribunale di Parma del 19/02/2025 rep. 21/2025), a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata di
. per la proprietà di 1/1, colpisce il bene immobile oggetto della presente perizia.

10) - CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, sulla scorta dei seguenti provvedimenti edilizi:

- licenza edilizia (Nulla Osta) n. 105/62 rilasciata il 19/04/1963;
- licenza edilizia in variante n. 1288/63 rilasciata il 28/10/1963;
- dichiarazione di abitabilità n. 346 del 31/12/1964.

Successivamente sono state eseguite opere edilizie in parti condominiali dello stabile, per le quali sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi:

- DIA n. 2077/2006 del 22/05/2006 prot. gen. 82949 riguardante lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento della pavimentazione dei lastrici solari al piano attico;
- CILA n. 691/2017 del 21/03/2017 prot. gen. 59822 riguardante lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel ripristino dello stato corticale cementizio di alcuni pilastri in facciata;
- CILA n. 3581/2018 del 04/12/2018 prot. gen. 249884 riguardante lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione della caldaia esistente con nuova caldaia a condensazione.

Il sottoscritto tecnico non ha potuto visionare e reperire copia della licenza edilizia in variante n. 1288/63 rilasciata il 28/10/1963 perché, al momento, figura fuori collocazione presso l'Archivio edilizio comunale, come attestato da comunicazione pervenuta in data 18/11/2025 dal Responsabile S.O. Archivi e Protocollo del Comune di Parma, Arch. Enrica Caffarra.

Di conseguenza non risulta possibile accertare la regolarità edilizia del bene immobile oggetto di vertenza, mancando il confronto fra lo stato attuale e gli elaborati autorizzativi della variante finale dell'intervento.

11) - CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella planimetria catastale prot. 6201 del 03/03/1965 pressoché corrisponde allo stato attuale della stessa.

12) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Alla data di esecuzione del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima erano presenti attrezzature e beni mobili

appartenenti alla proprietà; lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti il bene in questione.

13) - SUPERFICI

La superficie considerata, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, è la *Superficie Esterna Lorda SEL*; questa è stata determinata sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti e degli elaborati grafici reperiti.

TIPOLOGIE E LOCALI	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Unità commerciale piano T sub. 6			
- vano negozio	36,00 m ² circa	1,00	36,00 m ² circa
- retro e servizio igienico	10,00 m ² circa	0,50	5,00 m ² circa
- terrazzo	80,00 m ² circa	0,10	8,00 m ² circa
TOTALE			49,00 m ² circa

14) - STATO DI CONSERVAZIONE

Alla data della ricognizione il compendio immobiliare si è presentato in quasi sufficiente stato di conservazione e manutenzione, tenuto conto anche della sua vetustà, caratteristiche costruttive, materiali utilizzati per l'edificazione, interventi di manutenzione realizzati nel tempo. Si ritiene di segnalare il tinteggio interno bisognoso di rifacimento ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento smontati dalla loro sede.

15) - VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento

principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche, alle tipologie, alla dotazione di impianti, allo stato attuale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto e con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "PREMESSE" e "LIMITI DELLA PERIZIA".

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (*Market Comparison Approach*) in quanto lo scrivente, nonostante le varie ricerche effettuate, non è riuscito a reperire sufficienti comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per tanto la valutazione viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore, nonché compiuto accertamenti presso l'Agenzia Entrate e visionato sia specifiche pubblicazioni disponibili che siti web.

Il metodo di stima adottato prevede l'utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per adeguare le quotazioni rilevate da rogiti e banche dati al bene immobile in questione.

Considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a compravendite o annunci di vendita di beni limitrofi con caratteristiche paragonabili, oppure desumibili da pubblicazioni del settore, lo scrivente ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- Quotazioni immobiliari desunte dal sito web *Borsino Immobiliare*, che per tipologia negozi in Parma, zona Via Gramsci - Via Spezia - Via Langhirano, indica un valore da un minimo di 1.227,00 €/m² ad un massimo di 2.121,00 €/m².

Tenuto conto della posizione, caratteristiche e vetustà del bene oggetto di valutazione si ritiene di considerare il valore unitario di 1.227,00 €/m², a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito allo stato manutentivo (coeff. 0,95); per tanto si ottiene un valore unitario pari a: € 1.227,00 x 0,95 = 1.165,65 €/m².

- Quotazioni immobiliari desunte da *Osservatorio Immobiliare Parma & Provincia* edito dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, che per negozi in Parma, zona Montanara - Cinghio, indica un valore di mercato da un minimo di 1.200,00 €/m² ad un massimo di 2.300,00 €/m².

Tenuto conto della posizione, caratteristiche e vetustà del bene oggetto di valutazione si ritiene di considerare il valore unitario di 1.200,00 €/m², a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito allo stato manutentivo (coeff. 0,95); per tanto si ottiene un valore unitario pari a: € 1.200,00 x 0,95 = 1.140,00 €/m².

- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il periodo Anno 2025 - Semestre 2, riferita al Comune di Parma, fascia D7, zona Via Montanara - Cinghio, che per la tipologia negozi in stato conservativo normale indica un valore di mercato da un minimo di 1.100,00 €/m² ad un massimo di 1.600,00 €/m².

Tenuto conto della posizione, caratteristiche e vetustà del bene oggetto di valutazione si ritiene di considerare il valore unitario di 1.100,00 €/m², a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito allo stato manutentivo (coeff. 0,95); per tanto si ottiene un valore unitario pari a: € 1.100,00 x 0,95 = 1.045,00 €/m².

Dalla media tra i valori unitari sopra menzionati si ottiene il più probabile valore unitario medio riferito al bene immobile oggetto della presente, che risulta essere pari a 1.116,88 €/m², che si arrotonda a 1.115,00 €/m².

A seguito di quanto sopra il sottoscritto esperto stimatore determina il valore di stima a corpo del bene immobile, pari a € 54.600,00

=====

(come da conteggio: $m^2 49,00 \times 1.115,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 54.635,00$ arrotondato a € 54.600,00).

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 15% circa, in considerazione dei seguenti fattori: vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; eventuale presenza di difformità edilizie che non è stato possibile riscontrare a seguito dell'irreperibilità della licenza edilizia in variante n. 1288/63 rilasciata il 28/10/1963; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva dell'unità immobiliare ad uso commerciale (negozio) facente parte dell'edificio condominiale, sito in Parma (PR), Via Campioni Inigo n. 6/B, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Parma - sezione urbana 1 foglio 22 particella 1148 subalterno 6, decurtata del 15% circa risulta essere pari a:

Valore determinato in precedenza =	€	54.600,00
Decurtazione 15% =	€	<u>8.190,00</u>
restano	€	46.410,00
che si arrotonda a	€	46.400,00

=====

ripetonsi euro quarantaseimilaquattrocento/00.

Lo scrivente tecnico, con quanto relazionato in precedenza, ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento o

chiarimento.

Parma, 11 maggio 2026

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visura catastale;
- 2) - visura catastale storica;
- 3) - estratto mappa catastale;
- 4) - planimetria catastale;
- 5) - copia titolo di provenienza;
- 6) - ispezioni ipotecarie e note formalità pregiudizievoli;
- 7) - stralcio pratiche edilizie.