

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PARMA

Cancelleria Volontaria Giurisdizione

Perizia di stima

Proprietà:

Curatore: Dott. Alessio Calzoni

RELAZIONE DI STIMA SINTETICA SECONDO IL METODO COM-

PARATIVO RELATIVA ALL'IMMOBILE POSTO AL PIANO

QUARTO DEL FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN PIAZZALE

C. CHAPLIN IN PARMA DI PROPRIETA'

Il sottoscritto arch. Pietro Bodria, libero professionista con studio in Parma - Borgo Lalatta n°8, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Parma al n°1170 ed all'Albo (CTU) dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°392, a seguito di istanza presentata dal Dott. Alessio Calzoni Curatore della Liquidazione Giudiziale "

corredata di Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare il bene immobile di proprietà del signore (proprietario)

dell'edificio condominiale ubicato nel Comune di
Parma e più precisamente in Piazzale C. Chaplin 11.

1) PREMESSA:

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'adequata 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*, per le unità immobiliari, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, mentre per le aree è quella evincibile dalle visure catastali.

La valutazione dell'immobile 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.

Quanto sopra descritto risulta essere in piena proprietà del Signore _____

Per l'espletamento dell'incarico sono state acquisiti:

- I dati catastali effettivamente risultanti e conservati presso l'Agenzia delle Entrate;
- Le concessioni edilizie conservate presso l'Ufficio Tecnico e l'Archivio Storico Comunale del Comune di Parma.

La seguente relazione espone pertanto le valutazioni del sottoscritto Stimatore in rapporto al bene di proprietà del Signore

2) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

È oggetto della presente perizia di stima un'unità immobiliare, sito in Piazzale C. Chaplin 11 in Parma, adibita ad abitazione posta al piano quarto di un complesso residenziale di 8 piano fuori terra, con annessa un'autorimessa sita al piano interrato.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione e l'annessa autorimessa sono individuate al NCEU del Comune di Parma con i seguenti identificativi catastali:

- Abitazione: Sezione urbana 1, foglio 14, mappale 575, sub. 37, ubicati in Piazzale C. Chaplin 11, categoria A/3^a, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 334,66.

Secondo quanto appare sui certificati catastali il bene risulta intestato a:

-

-

€

L'unità immobiliare adibita ad autorimessa è individuata al NCEU del Comune di Parma con i seguenti

identificativi catastali:

- sezione urbana 1, foglio 14, mappale 575, sub.
129, ubicata in Piazzale C. Chaplin n.11, categoria
C/6^c, classe 4, rendita catastale euro 50,35.

Secondo quanto appare sui certificati catastali il
bene risulta intestato a:

3) TITOLI ABILITATIVI

Per le unità immobiliari oggetto della presente cer-
tificazione sono stati richiesti, e ottenuti dal Co-
mune di Parma, i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.1184/1975 - n.269/1976 -
n.45/1977 rilasciata il 25/10/1975, 30/07/1976, e
31/03/1978 a nome (

_____ inerente alla costruzione di casa per civile
abitazione da erigersi in Piazzale C. Chaplin;

- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità di
cui al n.23955 di Prot. Gen. e al n. 81 del
09/01/1981.

- Licenza Edilizia n. 1943/1994 e n. 885/1999.

4) CARATTERISTICHE E STATO D'USO

L'immobile, risalente agli anni '70, è adibito a civile abitazione con annessa un'autorimessa. L'unità residenziale è posta al piano quarto, servita da ascensore, con accesso al piano in corrispondenza del pianerottolo condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio e due logge.

Lo stato dell'immobile può definirsi normalmente conservato, relativamente al naturale deterioramento di un edificio risalente agli '70.

L'autorimessa, posta al piano interrato, è accessibile dall'area condominiale di manovra. Dotata di portone in ferro, basculante apribile manualmente, con meccanismi funzionanti nonostante il normale deterioramento dato dall'anzianità dell'immobile.

Tutto quanto sopra descritto è parte dell'edificio condominiale sito in Parma, Piazzale C. Chaplin 11.

5) CONSISTENZA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La consistenza, per la parte residenziale, è stata valutata attraverso le superfici desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali applicando il seguente criterio di valutazione:

- superficie muro esterno: 100%

- superficie abitativa netta: 100%

- superficie in pianta pareti interne: 100%

- sup. in pianta divisori tra diverse proprietà:
50%

- sup. in pianta divisori tra parti comuni: 100%

Ne consegue la superficie commerciale dell'appartamento pari a 56,45 mq.

Analogamente sono state ricavate le seguenti superfici:

Superficie commerciale balconi: 9,10 mq.

Superficie commerciale autorimessa: 14,25 mq

La consistenza, in termini commerciali, è stata determinata applicando alle superfici, come sopra determinate, i seguenti coefficienti:

- appartamento: 100%

- balcone: 50%

- cantina: 50%

- autorimesse: a corpo

Si precisa inoltre che i coefficienti di riferimento per il calcolo della valutazione fanno riferimento ai Valori **OMI** (Banca dati delle quotazioni immobiliari).

Si determinano così:

- Appartamento con balconi e cantina:

$56.45.00 \times 100\% + 9.10 \times 50\% = 61,00$ mq x 1.250,00

(euro/mq) = euro 76.250,00;

- Autorimessa (14.25) mq: a corpo euro 5.000,00;

- Deprezzamento di € 5.000,00 (vedi punto 9);

VALORE TOTALE = euro 76.250,00

6) STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con disdetta al 31/08/2026, pertanto libera dal 01/09/2026.

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- Nessuna

Mentre risultano gravati dalle seguenti trascrizioni:

- Atto Notarile pubblico (ATTO TRA VIVI)

26/01/1998 n. 39831 Notaio Dott. Almansi Giulio
Parma (PR)

- Atto Notarile pubblico (IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO) 26/01/1998 n.

39832 Notaio Dott. Almansi Giulio Parma (PR)

- Atto Notarile pubblico (ATTO TRA VIVI)

26/01/1998 n. 39831 Notaio Dott. Almansi Giulio

	Parma (PR)	
	- Atto Amministrativo (ATTO PER CAUSA DI MORTE)	
	23/05/2005 Ufficio del Registro n. 930/1450	
	Parma (PR)	
	- Atto Notarile pubblico (ATTO TRA VIVI)	
	19/12/2007 n. 11267/2614 Notaio Dott.sa Pulvi-	
	renti Giuseppa Maria Parma (PR)	
	- Atto Notarile pubblico (ATTO PER CAUSA DI	
	MORTE) 12/10/2012 n. 112518/35924 Notaio Dott.	
	Dalla Tana Arturo Parma (PR)	
	- Atto Notarile pubblico (ATTO TRA VIVI)	
	12/10/2012 n. 112518/35924 Notaio Dott. Dalla	
	Tana Arturo Parma (PR)	
	- Atto Notarile pubblico (ATTO PER CAUSA DI	
	MORTE) 04/03/2024 n. 3190/2309 Notaio Dott.	
	Trasatti Guido Parma (PR)	
	4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO	
	DELL'ACQUIRENTE:	
	4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pre-	
	giudizievole: Nessuna	
	4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegna-	
	zione casa coniugale: Nessuna	
	4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno	
	4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna	

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE:

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramento e sentenze di liquidazioni giu-
diziali: **Nessuno**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

8) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 250,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma
non ancora scadute: **€ 0.00,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data
della perizia: **€ 1.057,92**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio in oggetto, con riferimento alle spese
relative ai lavori straordinari deliberati, per un
importo complessivo di € 22.000,00, l'unità immobi-
liare in oggetto risulta gravata, in base ai criteri
di ripartizione condominiale, da una quota pari a **€**
908,13, come da Verbale dell'Assemblea Condominiale
del 18.06.2026.

9)GIUDIZI DI CONFORMITA' :

9.1. CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme** fatto salvo per l'installazione di elementi amovibili in vetro per i quali non risultano pratiche edilizie presentate.

Considerata l'amovibilità delle stesse viene in questa sede considerato intervento come attuato in edilizia libera.

Si ritiene comunque di applicare un deprezzamento per una potenziale richiesta di sanatoria futura, tenendo quindi conto di eventuali costi di segreteria, oblazioni al comune, spese tecniche o, alternativamente a quanto sopra eventuali costi di rimozione, per una incidenza di circa € 5.000,00.

9.2. CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**

9.3. CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna Difformità

9.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI /ATTO:

Nessuna Difformità

10) CONCLUSIONI

La valutazione esposta riflette lo stato di disponibilità in cui versano attualmente gli immobili.

Le operazioni riassunte nella presente relazione non hanno riguardato il rilievo di eventuali non conformità catastali e/o edilizie. Sono pertanto escluse, delle valutazioni esposte, le relative passività.

Tanto si doveva per l'esecuzione dell'incarico conferito ed in verità.

Parma 09 giugno 2026

Il Perito

(dott. arch. Pietro Bodria)