

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

M. BUONARROTI n.7 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 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 '

è
corredata di Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare il bene immobile di

proprietà del _____ (proprietario)
dell'edificio condominiale ubicato nel Comune di
Parma e più precisamente in Piazzale M. Buonarroti
n.7.

1) PREMESSA:

Il più probabile valore di mercato nell'estimo clas-
sico 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 interna-
zionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immo-
biliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *"l'am-
montare 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 al-
cuna 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 super-
ficie considerata è la *Superficie Esterna Lorda SEL*,
per le unità immobiliari, con riferimento alla nor-
mativa 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 caratteri-
stiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato
attuale, con particolare riferimento alle
condizioni manutentive.

Quanto sopra descritto risulta essere in piena pro-
prietà del Signore _____

Per l'espletamento dell'incarico sono state acqui-
siti:

Quanto sopra descritto risulta essere in piena pro-
prietà 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 adibita ad abitazione facente parte di un edificio di 6 piani fuori terra sito in Piazzale M. Buonarroti 7 in Parma, posta al piano quarto, con annessa cantina sita al piano interrato dell'edificio.

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

- Abitazione e l'annessa cantina: Sezione urbana 1, foglio 1, mappale 2830, sub. 18, ubicati in Piazzale M. Buonarroti 7, categoria A/3^a, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale euro 511,29.

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

-

3) TITOLI ABILITATIVI

Per le unità immobiliari oggetto della presente certificazione sono stati richiesti, e ottenuti dal Comune di Parma, i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.1141; 1239; rilasciata il 14/11/1961, 09/10/1962 a nome di

inerente alla costruzione di casa per civile abitazione da erigersi in Piazzale Michelangelo Buonarroti;

- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità di cui al n. 45295 di Prot. Gen. e al n.415 del 13/11/1962.

- Licenza Edilizia n. 2746/1998;

4) CARATTERISTICHE E STATO D'USO

L'immobile, risalente agli anni '60, 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, disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio e due balconi.

Lo stato dell'immobile può definirsi normalmente conservato, in relazione all'anzianità dell'immobile.

La cantina, posta al piano interrato, è accessibile dall'area condominiale di manovra. Dotata di porta in ferro, 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 M. Buonarroti 7.

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 90,20 mq.

Analogamente sono state ricavate le seguenti superfici:

Superficie commerciale balconi: 6,20 mq.

Superficie commerciale cantina: 11,00 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:

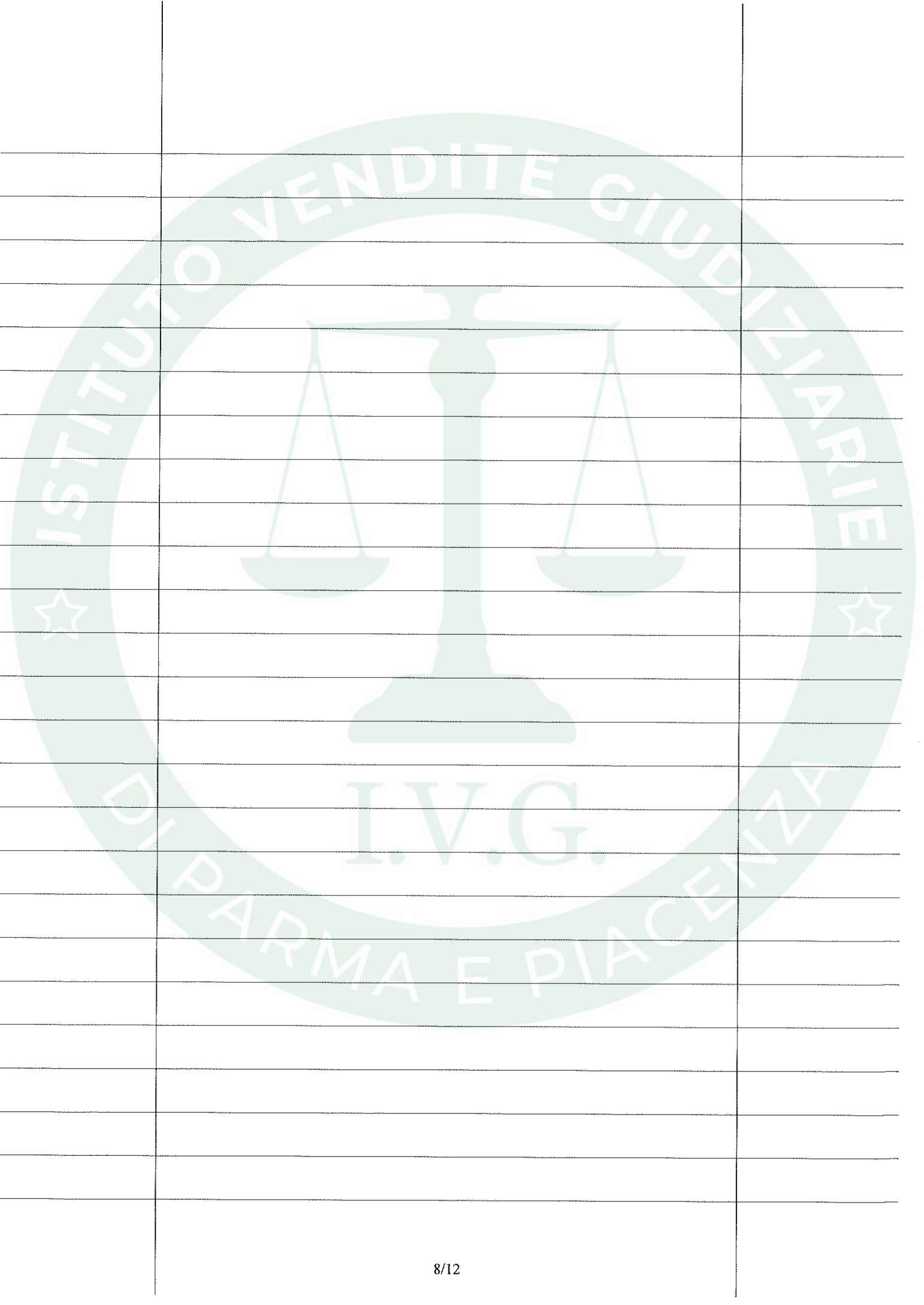
- Appartamento con balconi e cantina:

$$91.40 \times 100\% + 6.20 \times 50\% + 11.00 \times 50\% = 100,00 \text{mq} \times 1.350,00$$

(euro/mq) = euro 135.000,00;

- Deprezzamento di € 5.0000,00 (vedi punto 9)

VALORE TOTALE = euro 130.000,00



6) STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 PER CAUSA DI MORTE) 18/12/2025 n. 4013/9990/15 Pubblico Ufficiale Parma (PR)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO 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: **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 giudiziali: **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:

€ 137,143

Spese comuni 50% Prop. 50% Inq.: **€ 8,16**

Spese servizi e consumi di conduzione: **€ 84,39**

Spese pulizie scale: **€ 127,54**

Spese ascensore di conduzione: **€ 114,56**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 872,12**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.012,35**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio in oggetto e per la quota relativa alle spese condominiali - Opere Edili per rifacimento pavimentazione **€ 726,00** - Verbale di Assemblea Condominiale del 13.04.2026

9)GIUDIZI DI CONFORMITA' :

9.1. CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme** fatto salvo l'allargamento del passaggio di alcune porte su pareti non strutturali, eseguito in ragione delle disabilità del proprietario al fine di consentire un'adequata manovrabilità. Si ritiene pertanto opportuno applicare un deprezzamento che tenga conto di un possibile ripristino e sostituzione delle stesse ovvero, alternativamente, di pratica di aggiornamento catastale in sanatoria per un valore comprensivo di costi di segreteria, oblazioni e spese tecniche di € 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)