

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 PIAZZA

CARDINALE GERARDO BIANCHI IN TORRILE (PR)

DI PROPRIETA' I

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

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 Piazza
Cardinale Gerardo Bianchi Torrile (PR).

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'adeguata 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 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 Torrile (PR).

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 3 piani fuori terra, sito in Piazza
Cardinale Gerardo Bianchi in Torrile (PR), posta al
piano primo con annesso garage posta al piano terra
dell'edificio.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione e l'an-
nesso garage sono individuate al NCEU del Comune di
Torrile (PR) con i seguenti identificativi cata-
stali:

- Abitazione e l'annessa cantina: Foglio 30, mappale
208, sub. 10, ubicati in Piazza Cardinale Gerardo
Bianchi, categoria A/2^d, classe 3, consistenza 3,0
vani, rendita catastale euro 395,09.

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

- Garage: Foglio 30, mappale 208, sub. 3, ubicati in Piazza Cardinale Gerardo Bianchi, categoria C/6^c, classe 4, consistenza 14 mq, rendita catastale euro 45,55.

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:

- Concessione Edilizia n.22/99 rilasciata il 08/07/1999, inerente la costruzione di casa per civile abitazione da erigersi in Piazza Cardinale Gerardo Bianchi;

- Variante 76/2000 del 14/07/2000

- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.8287 del 05/08/2000.

4) CARATTERISTICHE E STATO D'USO

L'immobile, risalente agli anni 2000, è adibito a

civile abitazione con annesso garage. L'unità residenziale è posta al piano primo. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, un bagno, una camera da letto e un balcone.

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

Il garage, posto al piano terra, è accessibile dall'esterno. Dotata di portone 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 Torrile (PR), in Piazza Cardinale Gerardo Bianchi.

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 48,50 mq.

Analogamente sono state ricavate le seguenti superfici:

Superficie commerciale balconi: 5,00 mq.

Superficie commerciale garage: 19,00 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:

$48.50 \times 100\% + 5.00 \times 50\% = 51,00 \text{mq} \times 1.400,00 \text{ (euro/mq)} =$

euro 71.400,00;

- Autorimessa (19.00) mq: a corpo euro 12.000,00;

VALORE TOTALE = euro 83.400,00

6) STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto in scadenza il 14/07/2026 e tacitamente prorogato per anni 4, fino al 14/07/2030 con recesso anticipato previo disdetta da comunicare entro 6 mesi dalla data di scadenza del contratto.

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 Giudiziario (SENTENA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE) 12/11/2025 n. 190/2025 Tribunale di Parma (PR).

- Atto Notarile Pubblico (ATTO TRA VIVI) 19/12/2024 n. 3896/2785 Notaio Dott. Trasatti Guido Parma (PR).

- Atto Amministrativo (ATTO PER CAUSA DI MORTE) 27/06/2024 Parma Atti Pubb. Succ. Rimb. Iva n. 273286/88888/24;

- Atto Notarile Pubblico (ATTO PER CAUSA DI MORTE) 04/03/2024 n. 3190/2309 Notaio Dott.

	Trasatti Guido Parma (PR); 7	
	- Atto Notarile Pubblico (ATTO TRA VIVI)	
	11/05/2022 n. 1569/1187 Notaio Dott. Trasatti	
	Guido Parma (PR);	
	- ATTO Notarile Pubblico (ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE)	
	03/10/2000 Notaio Dott. Dalla Tana Arturo Parma (PR);	
	- Atto Notarile Pubblico (ATTO TRA VIVI)	
	04/10/2000 n. 80823 Notaio Dalla Tana Arturo 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:

€ 293,51 anno 25/26

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma
non ancora scadute: **€ 3.069,71** anno 25/26

Spese condominiali scadute ed insolute alla data
della perizia: **€ 0.00,00**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio in oggetto secondo quanto riportato
dal verbale della giunta condominiale del 08/09/2025
presenta attualmente una situazione di degrado del
tetto e delle grondaie e dei pluviali - Verbale di
Assemblea Condominiale del 08/09/2025

9) GIUDIZI DI CONFORMITA' :

9.1. CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**

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)