

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 SE-
MINTERRATO DEL FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN VIA
CRISTOROFORO CASELLI n. 16 IN PARMA DI PROPRIETA'

Il sottoscritto arch. Pietro Bodria, libero profes-
sionista 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 M
(proprietario) dell'edificio condominiale ubicato
nel Comune di Parma e più precisamente in Via Cri-
stoforo Caselli n. 16 Parma.

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:

- 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 (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 dell'edificio condominiale di 3 piani fuori terra, sito in Via C. Caselli 16 Parma, adibita a garage e posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare adibita a garage individuato al NCEU del Comune di Parma con i seguenti identificativi catastali:

- Garage: Foglio 1, mappale 3046, sub. 21, ubicati in Via C. Caselli 16, categoria C/6^c, classe 4, consistenza 12 mq, rendita catastale euro 38,73.

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.413/1963 rilasciata il 10/09/1969, a nome di _____ inerente alla costruzione di casa per civile abitazione da erigersi in via Cristoforo Caselli;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità di cui al n. 48916 di Prot. Gen. e al n.384 del 25/03/1971.

4) CARATTERISTICHE E STATO D'USO

L'immobile, risalente agli anni '60, l'unità immobiliare è adibita a garage ed è posta al piano seminterrato, accessibile dall'esterno. Dotata di portone in ferro, apribile manualmente.

Tutto quanto sopra descritto è parte dell'edificio condominiale sito in Parma (PR), in Via Cristoforo Caselli n.16.

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 del garage pari a 12,00 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:

- Autorimessa (12.00) mq: a corpo euro 10.800,00;

VALORE TOTALE = euro 10.800,00

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 Amministrativo (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.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio in oggetto, alla data odierna (08/06/2026), non risulta gravato da alcuna avvertenza aggiuntiva.

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)