

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 A

Albo CTU Tribunale di Parma n. 51

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail f.stumpo@stumpofornari.it

www.stumpofornari.it



CONSULENZA TECNICA IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI PARMA

* * * * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE CESARI S.R.L.

(L.G. N. 96/2025)

* * * * *

**STIMA SOMMARIA INERENTE NEGOZIO COMPRESO
NEL CENTRO COMMERCIALE “GOTICO” SITO IN
PIACENZA (PC), VIA EMILIA PARMENSE**

* * * * *

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Filippo Stumpo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Parma al n. 1728 Sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 51, ha redatto la presente stima per conto della procedura di Liquidazione Giudiziale CESARI S.R.L. del Tribunale di Parma (L.G. n. 96/2025), a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Domenico Mattace, del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare e delle ricerche svolte presso il Catasto.

Si evidenzia che la presente stima è da ritenersi sommaria ed è stata redatta trascurando le verifiche inerenti: la legittimità del possesso del cespite, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, l'eventuale presenza di gravami (iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli), di servitù, di locazioni o di oneri/tributi a carico dello stesso.

Si segnala che la presente stima ipotizza per l'unità immobiliare valutata: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico-ambientale; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento delle vigenti normative in materia di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto delle distanze dai confini (la cui esatta individuazione è demandata ad un rilievo strumentale eseguito da tecnico specialista).

Si precisa infine che la presente stima esclude tutti gli arredi, le attrezzature e/o i



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 A
Albo CTU Tribunale di Parma n. 51
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. +39 0521 1811416 E-mail f.stumpo@stumpofornari.it
www.stumpofornari.it

**STUMPO
FORNARI**

CONSULENZA TECNICA IMMOBILIARE



macchinari ivi presenti ma autonomi rispetto all'unità immobiliare.

* * * * *

2) DESCRIZIONE

La presente stima ha ad oggetto un negozio compreso nel centro commerciale "Gotico" sito in Piacenza (PC), via Emilia Parmense.

Il centro commerciale "Gotico" è ubicato nella zona sud est della città, a ridosso della tangenziale e comprende numerosi negozi.

Il negozio è ubicato al piano terreno ed è attualmente adibito a lavanderia.

Il negozio, formato da un unico locale e da un bagno con anti, presenta pavimentazione in ceramica e porte interne in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare appare complessivamente buono.

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio inerente l'unità immobiliare, si rimanda al rilievo fotografico compiuto durante il sopraluogo ed alla documentazione catastale, riprodotti in allegato.

* * * * *

3) RIFERIMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza (PC)** ed ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 85, Particella 695, Sub 6**, Categoria C/1, Classe 9, Zona Censuaria 2, Consistenza 110 m², Superficie Catastale Totale 113 m², Rendita 2.641,68 Euro, Indirizzo Via Emilia Parmense n. 151, piano T.

* * * * *

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata quantificata sulla base della documentazione catastale e delle misurazioni eseguite dallo scrivente durante il sopraluogo.

Il negozio ha una superficie commerciale complessiva pari a 112 m² circa.

* * * * *

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 A
Albo CTU Tribunale di Parma n. 51
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. +39 0521 1811416 E-mail f.stumpo@stumpofornari.it
www.stumpofornari.it

**STUMPO
FORNARI**
CONSULENZA TECNICA IMMOBILIARE

5) STIMA DEL VALORE DI COMPRAVENDITA

Lo scrivente ha svolto una specifica indagine di mercato nella zona di ubicazione, analizzando negozi (in vendita) comparabili con quello oggetto di valutazione, ed ha altresì ponderato i riferimenti forniti dai Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

In base ai suddetti riscontri ed alla propria esperienza professionale, il sottoscritto ha constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m² di superficie commerciale) riferibile ad immobili con simili caratteristiche è pari a: 2500,00 €/m² circa.

Si stima quindi ad oggi il seguente valore sommario di compravendita dell'unità immobiliare:

$$112 \text{ m}^2 \times 2.500,00 \text{ €/m}^2 = 280.000,00 \text{ €}.$$

Si ritiene altresì necessario applicare all'intero cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel - 20%, per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Il valore sommario di compravendita dell'unità immobiliare in caso di alienazione mediante procedura giudiziaria ammonta perciò a:

$$280.000,00 \text{ €} \times 0,8 = \mathbf{224.000,00 \text{ €}}$$

(diconsi **duecentoventiquattromila/00 Euro**).

* * * * *

6) ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti ed elaborati:

- rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo;
- documentazione catastale (visura ed elaborato planimetrico).

* * * * *

Parma, 20/11/2025

(Il Tecnico)

Ing. Filippo Stumpo

