

**TRIBUNALE DI PARMA**

\* \* \* \* \*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE CESARI S.R.L.**

**(L.G. N. 96/2025)**

\* \* \* \* \*

**STIMA SOMMARIA INERENTE NEGOZIO COMPRESO  
NEL CENTRO COMMERCIALE “EURO TORRI” SITO IN  
PARMA (PR), VIA ROCCO BORMIOLI**

\* \* \* \* \*

**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 sopraluogo 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





macchinari ivi presenti ma autonomi rispetto all'unità immobiliare.

\* \* \* \* \*

## 2) DESCRIZIONE

La presente stima ha ad oggetto un negozio compreso nel centro commerciale "Euro Torri" sito in Parma (PR), via Rocco Bormioli.

Il centro commerciale "Euro Torri" è ubicato nella zona nord della città, a ridosso della tangenziale e comprende numerosi negozi.

Il negozio è posto al piano terreno ed è dotato di vetrine su 2 lati, con 2 ingressi.

Il negozio, formato da un ampio locale open-space e da un bagno con anti, presenta pavimentazione in ceramica, controsoffitto 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 sopralluogo ed alla documentazione catastale, riprodotti in allegato.

\* \* \* \* \*

## 3) RIFERIMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR), Sezione Urbana 3**, ed ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 40, Particella 913, Sub 73**, Categoria C/1, Classe 6, Zona Censuaria 3, Consistenza 191 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 196 m<sup>2</sup>, Rendita 2.998,76 Euro, Indirizzo Via Rocco Bormioli n. 33A, piano T, intestato a CESARI S.R.L., Codice Fiscale , Diritto di Proprietà per 1000/1000.

\* \* \* \* \*

## 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 sopralluogo.

Il negozio ha una superficie commerciale complessiva pari a 196 m<sup>2</sup> circa.

\* \* \* \* \*

## 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 dal Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio.

In base ai suddetti riscontri ed alla propria esperienza professionale, il sottoscritto ha constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile ad immobili con similari caratteristiche è pari a: 4.500,00 €/m<sup>2</sup> circa.

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

$$196 \text{ m}^2 \times 4.500,00 \text{ €/m}^2 = 882.000,00 \text{ €}.$$

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:

$$882.000,00 \text{ €} \times 0,8 = 705.600,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **706.000,00 €** (diconsi **settecentoseimila/00 Euro**).

\* \* \* \* \*

## 6) ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti ed elaborati:

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

\* \* \* \* \*

Parma, 01/12/2025

(Il Tecnico)

Ing. Filippo Stumpo

