

Dott. Ing. Gian Maria Fornari

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 61

TRIBUNALE DI PARMA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

SAP S.R.L.

(L.G. N. 65/2024)

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE CANTINA COMPRESA
IN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN PARMA (PR), VIA
LUIGI MUSINI N. 37**

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gian Maria Fornari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n. 2190 sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma con il n. 61, ha redatto la presente perizia estimativa per conto della Liquidazione Giudiziale SAP S.R.L. del Tribunale di Parma (L.G. n. 65/2024) ed a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Leonardo Pasquale, del sopraluogo effettuato presso l'immobile, delle ricerche svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Comune di Parma (PR).

Si segnala che la presente perizia estimativa ipotizza per l'immobile valutato: 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 perizia estimativa esclude tutti gli eventuali arredi, attrezzature e/o macchinari ivi presenti ma autonomi rispetto all'immobile.

2) DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da una cantina compresa in un edificio condominiale sito in Parma (PR), via Luigi Musini n. 37.

L'edificio che comprende la cantina è stato costruito tra l'anno 1955 e l'anno 1956.

La cantina, che risulta classificata come autorimessa presso il Catasto (in difformità ai titoli edilizi), è ubicata al piano seminterrato ed è dotata di portone metallico verso l'area esterna comune, oltre che di porta interna di collegamento al corridoio interno condominiale.

La cantina presenta pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati, pavimentazione in ceramica.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile appare complessivamente sufficiente.

All'immobile è associata la proporzionale quota delle parti comuni dell'edificio condominiale in cui è compreso.

Per una più completa descrizione, nonché per ulteriori dettagli inerenti l'immobile, si rimanda al rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo, alla documentazione catastale, all'atto di provenienza ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

3) RIFERIMENTI CATASTALI

3.a) Identificazione catastale

L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR), Sezione Urbana 1**, ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 13, Particella 263, Subalterno 9**, Categoria C/6, Zona censuaria 1, Classe 4, Consistenza 14 m², Superficie Catastale Totale 14 m², Rendita 54,23 Euro, Indirizzo Via Luigi Musini n. 37, Piano S1, Intestato a SAP S.R.L., codice fiscale con sede Parma (PR), Diritto di Proprietà per 1/1.
-

Dott. Ing. Gian Maria Fornari

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 61

3.b) Regolarità catastale

Si rileva che la categoria catastale C/6 (autorimessa) dell'immobile risulta difforme rispetto alla destinazione legittimata dai titoli edilizi (cantina).

Si riscontrano inoltre alcune ulteriori e modeste difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante il sopraluogo) e la relativa planimetria catastale.

Tali difformità catastali, comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- modeste e puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione.

4) COERENZE

L'immobile confina (partendo da nord ed in senso orario) con: altra/e proprietà, altro Sub stessa Particella, corridoio condominiale, altro Sub stessa Particella, area esterna comune, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'edificio condominiale in cui è compreso, risulta di proprietà della ditta **SAP S.R.L.**, già con sede in Parma (PR), codice fiscale e partita I.V.A. a cui è pervenuto attraverso l'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 28/05/2007, repertorio n. 101.364, trascritto a Parma in data 30/05/2007, con registro particolare n. 8002.

6) RIFERIMENTI EDILIZI

6.a) Titoli edilizi

L'immobile risulta interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta n. 821/1955 (per la costruzione di edificio di abitazione civile), rilasciato dal Comune di Parma in data 06/09/1955 e nei cui elaborati grafici acclusi l'immobile viene destinato a cantina;

Dott. Ing. Gian Maria Fornari

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 61

- Dichiarazione di Abitabilità n. 126/1955 (per l'edificio condominiale) rilasciata dal Comune di Parma in data 01/06/1956;
 - C.I.L.A. n. 693/2019 (per manutenzione straordinaria alle facciate dell'edificio condominiale), presentata al Comune di Parma in data 21/03/2019 con Protocollo Generale n. 59904.
-

6.b) Regolarità edilizia

Pur sussistendo una sostanziale regolarità edilizia dell'immobile, si riscontrano alcune modeste difformità tra lo stato di fatto dello stesso (rilevato durante il sopralluogo) e lo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai suddetti titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- modeste e puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione.

* * * * *

7) GRAVAMI

Nel ventennio l'immobile risulta interessato dai seguenti gravami (iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, le cui note sono riprodotte in allegato):

- ipoteca conc.amministrativa/riscossione, iscritta a Parma in data 27/10/2022 con registro particolare n. 4115;
- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, trascritta a Parma in data 13/12/2024, con registro particolare n. 19694, rettificata con trascrizione del 16/12/2024, con registro particolare n. 19806.

* * * * *

8) SERVITÙ E CONDIZIONI

Non sussistono servitù specificatamente trascritte a carico dell'immobile nel ventennio.

L'immobile è comunque soggetto agli obblighi ed alle condizioni derivanti dall'essere compreso in un edificio condominiale.

Dott. Ing. Gian Maria Fornari

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 61

Per completezza e per ogni ulteriore dettaglio in merito a servitù o condizioni si rimanda altresì all'atto di provenienza (riprodotto in allegato), nonché agli atti ivi richiamati e/o precedenti, oltre all'eventuale regolamento di condominio.

9) STATO LOCATIVO

Come comunicato dal Curatore, l'immobile risulta libero ed esente da vincoli di locazione.

10) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata sulla base della documentazione catastale, degli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi e del rilievo plano-altimetrico svolto durante il sopralluogo, è pari a 15,5 m² circa.

11) STIMA DEL VALORE DI COMPRAVENDITA

Lo scrivente ritiene che la più idonea metodologia di stima applicabile all'immobile sia il metodo "comparativo".

Il metodo di stima "comparativo" determina il valore di compravendita di un bene immobile mediante il confronto con altri beni di prezzo noto, aventi similari caratteristiche ed ubicati nella stessa zona o nelle vicinanze.

Lo scrivente ha svolto una specifica indagine di mercato nella zona di ubicazione dell'immobile, reperendo e vagliando le seguenti fonti di comparazione/riferimento.

- Annunci di vendita o "*comparables*" relativi a beni di analoga tipologia ed ubicati nelle vicinanze, che forniscono:

Descrizione	Ubicazione	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario
Magazzino-deposito Rif. 60986627 www.immobiliare.it	Parma (PR), via San Leonardo	58.000,00 €	90 m ²	644,44 €/m ²

Dott. Ing. Gian Maria Fornari

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 61

Magazzino-deposito Rif. V00425 www.immobiliare.it	Parma (PR), via Rubens	50.000,00 €	44 m ²	1.136,36 €/m ²
Magazzino-deposito Rif. Ca t www.immobiliare.it	Parma (PR), via Treves	35.000,00 €	55 m ²	636,36 €/m ²
Prezzo unitario medio				805,72 €/m ²

- I "Valori OMI" dell'Agenzia delle Entrate, anno 2025 - semestre 1, Comune di Parma (PR), Zona C7 - Semicentrale/VIA GRAMSCI, VIALE PIACENZA, VIA FLEMING, che forniscono (per immobili in stato conservativo normale più frequente in zona):

BOX	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
690,00 €/m ²	950,00 €/m ²
MAGAZZINI	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
395,00 €/m ²	570,00 €/m ²

- Il "Borsino Immobiliare" (dal sito internet www.borsinoimmobiliare.it), che per via Musini in Parma fornisce:

BOX		
Valore minimo	Valore minimo	Valore minimo
776,00 €/m ²	776,00 €/m ²	776,00 €/m ²
MAGAZZINI		
Valore minimo	Valore minimo	Valore minimo
384,00 €/m ²	384,00 €/m ²	384,00 €/m ²

Dott. Ing. Gian Maria Fornari

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 61

Vagliando ed adeguando le sopracitate fonti di comparazione/riferimento, in base alla propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ricavato che attualmente il prezzo di mercato unitario (al m² di superficie commerciale) riferibile ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia è pari a 800,00 €/m² circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel -30%, per tener conto: delle difformità catastali ed edilizie sopradescritte, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore di compravendita dell'immobile (ipotizzato libero da gravami):

$$(800,00 \text{ €/m}^2 \times 15,5 \text{ m}^2) \times 0,7 = 8.680,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **8.500,00 €** (diconsi **ottomilacinquecento/00 Euro**).

12) ALLEGATI

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

- rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo;
- documentazione catastale (visura, planimetria ed estratto di mappa);
- copia dell'atto di provenienza;
- copia dei titoli edilizi, con estratto degli elaborati grafici acclusi ai più significativi;
- copia delle note di trascrizione/iscrizione dei gravami.

Parma, 05/02/2026

(Il Tecnico)

Ing. Gian Maria Fornari

firmato digitalmente