

**TRIBUNALE DI PARMA**

\*\*\*\*\*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**ETECNO 1 S.R.L.**

**(L.G. N. 63/2025)**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE NEGOZIO AD USO  
PIZZERIA COMPRESO IN COMPLESSO CONDOMINIALE  
SITO IN SALA BAGANZA (PR), VIA VITTORIO EMANUELE  
II**

\*\*\*\*\*

**1) PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Filippo Stumpo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n. 1728 sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma con il n. 51, ha redatto la presente perizia estimativa per conto della Liquidazione Giudiziale ETECNO 1 S.R.L. del Tribunale di Parma (L.G. n. 63/2025) ed a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Marcello Furio, del sopraluogo effettuato presso l'immobile, delle ricerche svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Comune di Sala Baganza.

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 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).

**Dott. Ing. Filippo Stumpo**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

---

Si precisa inoltre che la presente perizia estimativa esclude tutti gli arredi, i materiali e/o i macchinari ivi presenti ma autonomi rispetto all'immobile.

\*\*\*\*\*

## **2) DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da un negozio, attualmente adibito a pizzeria, compreso in un complesso condominiale, sito nel Comune di Sala Baganza (PR), via Vittorio Emanuele II.

Il complesso condominiale che comprende l'immobile è di vecchia edificazione originaria, ma è stato ristrutturato tra l'anno 2004 e l'anno 2009.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile si sviluppa su 3 piani fuori terra e presenta: struttura portante in muratura, pareti esterne intonacate e tinteggiate, tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Il negozio, ubicato al piano terreno e dotato di 3 vetrine fronte strada, è formato da: 2 vani laboratorio, vano magazzino/ripostiglio-dispensa, disimpegno, sala vendita-locale somministrazione, 2 wc con anti.

Il negozio presenta i seguenti particolari costruttivi e finiture interne: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimentazione in ceramica; rivestimento dei wc in ceramica; riscaldamento a radiatori; raffrescamento con split; porte interne in legno; serramenti esterni in metallo ed in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo dell'immobile appare discreto.

Al cespite è altresì associata la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del complesso condominiale ove è compreso.

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio inerente l'immobile, si rimanda al rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo, alla documentazione catastale ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

\*\*\*\*\*

## **3) RIFERIMENTI CATASTALI**

---

---

**Dott. Ing. Filippo Stumpo**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

---

### **3.a) Identificazione catastale**

L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza (PR)** ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 7, Particella 147, Subalterno 23, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 85 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 82 m<sup>2</sup>, Rendita 2.256,40 Euro, Indirizzo Via Vittorio Emanuele Secondo n. 12, piano T, intestato a ETECNO 1 S.R.L con sede in Sala Baganza (PR), Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Diritto di Proprietà per 1/1.**

Si precisa che l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla fusione e soppressione dei precedenti Subalterno 3 e Subalterno 4.

---

### **3.b) Regolarità catastale**

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante il sopralluogo) 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:

- alcune incongruenze (interne ed esterne) dimensionali e di puntuale conformazione;
- incongruenze inerenti le altezze interne dei locali.

\*\*\*\*\*

### **4) COERENZE**

Con riferimento all'estratto di mappa catastale ed all'elaborato planimetrico della Particella 147 del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza (PR), l'immobile confina complessivamente (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 293, Sub 20 stessa Particella (vano scala), Sub 20 stessa Particella (corridoio), Sub 22 stessa Particella (area cortilizia), via Vittorio Emanuele II, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

\*\*\*\*\*

### **5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

---

**Dott. Ing. Filippo Stumpo**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

---

L'immobile (e la proporzionale quota delle parti ed enti comuni del complesso condominiale ove è compreso) risulta di proprietà della società **ETECNO 1 S.R.L.**, già con sede in Sala Baganza (PR), codice fiscale \_\_\_\_\_ a cui è pervenuto attraverso l'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Mario Rossi in data 11/05/2006, con repertorio n. 43.300, trascritto a Parma in data 09/06/2006, con registro particolare n. 9025.

La ditta ETECNO 1 S.R.L. si è poi trasformata nella ditta ETECNO 1 S.P.A. mediante l'atto di trasformazione di società stipulato dal notaio Dott. Giampiero Ponderano Altavilla in data 05/12/2011, con repertorio n. 2415/1697, trascritto a Parma in data 22/12/2011, con registro particolare n. 16258.

La ditta ETECNO 1 S.P.A. si è infine ritrasformata nella ditta ETECNO 1 S.R.L. mediante l'atto di trasformazione di società stipulato dal notaio Dott. Giampiero Ponderano Altavilla in data 26/10/2016, con repertorio n. 6596/4561, trascritto a Parma in data 03/11/2016, con registro particolare n. 14694.

\*\*\*\*\*

**6) RIFERIMENTI EDILIZI**

---

**6.a) Titoli edilizi**

L'immobile risulta di vecchia edificazione originaria (ante 1667) e successivamente interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 141/2003 (per ristrutturazione con parziale demolizione e ampliamento, e parziale cambio di destinazione d'uso, di fabbricato ad uso residenziale e commerciale), rilasciato dal Comune di Sala Baganza in data 27/01/2004 con protocollo n. 11864;
  - Denuncia di Inizio Attività n. 129/2005 (per variante al Permesso di Costruire n. 141/2003) presentata al Comune di Sala Baganza in data 28/10/2005 con protocollo n. 8397;
  - Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale e di Autorizzazione allo Scarico n. 141/2003/A2, rilasciato dal Comune di Sala Baganza in data 21/04/2006;
-

**Dott. Ing. Filippo Stumpo**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

---

- Denuncia di Inizio Attività n. 135/2007 (per mutamento di destinazione d'uso senza opere) presentata al Comune di Sala Baganza in data 22/10/2007 con protocollo n. 7473;
  - Denuncia di Inizio Attività n. 29/2009 (per manutenzione straordinaria - installazione di insegna) presentata al Comune di Sala Baganza in data 26/03/2009 con protocollo n. 3280.
- 

#### **6.b) Regolarità edilizia**

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante il sopralluogo) ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai suddetti titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, 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:

- alcune incongruenze (interne ed esterne) dimensionali e di puntuale 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 giudiziale, iscritta in data 07/07/2020, con registro particolare n. 1611;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 31/08/2020, con registro particolare n. 2266;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 09/11/2021, con registro particolare n. 3839;
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione, iscritta in data 01/03/2022, con registro particolare n. 708;
- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, trascritta a Parma in data 26/09/2025, con registro particolare n. 15224.

\*\*\*\*\*

#### **8) SERVITÙ E CONDIZIONI**

L'immobile non risulta interessato da alcuna servitù specificatamente trascritta nel

---

**Dott. Ing. Filippo Stumpo**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

---

ventennio.

Si precisa che nel citato atto di provenienza stipulato dal notaio Dott. Mario Rossi in data 11/05/2006, con repertorio n. 43.300, trascritto a Parma in data 09/06/2006, con registro particolare n. 9025, viene così riportato:

*"... la Società venditrice, come in atto rappresentata, dichiara e la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:*

- a) che il terrazzo posto a sud dell'appartamento distinto con il subalterno 11, al piano dell'appartamento stesso, per la parte che costituisce copertura delle unità immobiliari distinte con i subalterni 16 e 17 (autorimesse) è soggetto per le eventuali future spese per le riparazioni e le ricostruzioni del lastrico stesso alla disciplina di cui all'articolo 1126 del Codice Civile;*
- b) che le spese necessarie alla conservazione del tetto a falda (staccato dal tetto principale ed inclinato ad est verso il confinante e/o aventi causa) ed a servizio delle sole unità immobiliari sottostanti, distinte con i subalterni 11 (appartamento), 13, 14, 15 e 16 (autorimesse), sono ripartite tra le dette unità immobiliari ai sensi di legge;*
- c) che le unità immobiliari distinte con i subalterni 3 e 4 (locali ad uso ufficio) non partecipano alla ripartizione delle spese di amministrazione ordinaria e straordinaria delle parti condominiali distinte con i subalterni 20 (androne e Scala "A"), 21 (Scala "B") e 22 (cortile condominiale) e che dette unità immobiliari (subalterni 3 e 4) non hanno alcun diritto di godimento delle dette parti condominiali (subalterni 20, 21 e 22), ma hanno solo diritto di porre e mantenere negli appositi spazi riservati in dette parti condominiali i contatori e le centraline delle utenze (acqua, energia elettrica, gas e telefoniche) nonché il diritto di accedere alle medesime parti condominiali per la manutenzione delle proprie reti tecnologiche e la lettura dei contatori;*
- d) gli appartamenti del complesso immobiliare di cui anche quanto in oggetto è parte sono destinati a funzione residenziale, quelle al piano primo possono essere destinate ad uso ufficio od ambulatorio;*
- e) i locali al piano terreno (distinti con i subalterni 3 e 4) potranno essere destinati*

**Dott. Ing. Filippo Stumpo**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

---

*ad attività commerciali, uffici, ambulatori, artigianato di servizio e non potranno essere destinati a pubblici esercizi in senso stretto, scuole di ballo, sedi di partito; e nessuna delle unità immobiliari costituenti il condominio di cui anche quanto in oggetto è parte potrà essere adibita a casa di appuntamento;*

*f) nell'unità condominiale distinta con il subalterno 22 è vietato lasciare in sosta qualsiasi tipo di veicolo;*

*g) nell'unità condominiale distinta con il subalterno 20 è consentito il deposito di cicli nell'apposita porzione dell'androne posta ad est della Scala "A" (subalterno 20);*

*h) nell'unità condominiale distinta con il subalterno 20 (androne) è stato creato uno spazio destinato ad una futura eventuale installazione di un depuratore dell'acqua."*

Il cespite è inoltre soggetto ai diritti ed obblighi derivanti dall'essere compreso in un complesso condominiale.

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

\*\*\*\*\*

#### **9) STATO LOCATIVO**

Come comunicato dal Curatore, l'immobile risulta attualmente affittato con un contratto di locazione stipulato in data 01/04/2009 ed oggetto di integrazione in data 09/10/2018, con canone annuale oggi pari a 12.000,00 € e scadenza al 31/03/2027.

\*\*\*\*\*

#### **10) SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale del negozio risulta pari a 114 m<sup>2</sup> circa.

\*\*\*\*\*

#### **11) STIME DEL VALORE DI VENDITA**

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

**Dott. Ing. Filippo Stumpo**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

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

Lo scrivente ha svolto un'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
Negozi-Locali commerciali Rif. NG7 www.immobillare.it	Sala Baganza (PR), Piazza 25 Aprile	90.000,00 €	80 m <sup>2</sup>	1.125,00 €/m <sup>2</sup>
Negozi-Locali commerciali Rif. C262 www.immobillare.it	Sala Baganza (PR), Piazza della Pace	130.000,00 €	109 m <sup>2</sup>	1.192,66 €/m <sup>2</sup>
Negozi-Locali commerciali Rif. EK-122671778 www.immobiliare.it	Sala Baganza (PR), via Giuseppe Garibaldi	150.000,00 €	110 m <sup>2</sup>	1.363,63 €/m <sup>2</sup>
Prezzo unitario medio				1.227,09 €/m <sup>2</sup>

- I "Valori OMI" dell'Agenzia delle Entrate, anno 2025 - semestre 1, Comune di Sala Baganza (PR), Zona B1 - Centrale/CAPOLUOGO, che forniscono (per immobili in stato conservativo normale più frequente in zona):

NEGOZI	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

---

880,00 €/m <sup>2</sup>	1.250,00 €/m <sup>2</sup>
-------------------------	---------------------------

- Il "Borsino Immobiliare" (dal sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), che per via Vittorio Emanuele II in Sala Baganza (PR) fornisce:

NEGOZI		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
823,00 €/m <sup>2</sup>	1.001,00 €/m <sup>2</sup>	1.179,00 €/m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia è pari a 1.200,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel - 40%, per tener conto:

- delle difformità catastali ed edilizie sopradescritte;
- del contratto di locazione in essere;
- dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore di vendita dell'immobile (ipotizzato libero da gravami) da parte della procedura di Liquidazione Giudiziale:

$$(114 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2) \times 0,6 = 82.080,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **82.000,00 €** (dicansi ottantaduemila/00 Euro).

\*\*\*\*\*

## 12) ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti ed elaborati:

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

**Dott. Ing. Filippo Stumpo**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

---

- copia dell'atto di provenienza;
- copia delle pratiche edilizie, con estratto degli elaborati grafici acclusi alle più significative;
- copia delle note di trascrizione/iscrizione dei gravami.

\*\*\*\*\*

Parma, 25/03/2026

(Il Tecnico)

Ing. Filippo Stumpo

*firmato digitalmente*

I.V.G.