

Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A  
43126 Parma (PR)  
telefono 0521 - 291266

**TRIBUNALE DI PARMA**

**Liquidazione controllata da sovraindebitamento**

**CATTABIANI ANDREA**

**n° 17 anno 2025**

**PERIZIA DI STIMA**

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - Piazza Badalocchio n. 5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°262, ha ricevuto incarico dal Liquidatore della procedura in epigrafe Rag. Antonio Bonelli di procedere alla valutazione dei beni immobili elencati nel Programma di liquidazione, secondo le rispettive quote di proprietà indicate nello stesso, appartenenti al signor Cattabiani Andrea, nato a Parma il 02/05/1954 (codice fiscale CTTNDR54E02G337J).

**1) - PREMESSE**

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico 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 internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *"l'ammontare 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'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

I conteggi hanno come elemento di base la superficie dei beni immobili, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui le stime sotto esposte sono 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 superficie considerata è la *Superficie Esterna Lorda SEL*, per le unità immobiliari, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, mentre per le aree/terreni è quella evincibile dalle visure catastali.

La valutazione dei compendi immobiliari viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato attuale, con particolare riferimento alle condizioni manutentive.

## **2) - LIMITI DELLA PERIZIA**

La presente stima è da intendersi di massima e con riserva di migliore definizione poiché redatta trascurando: l'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia-catastale delle unità immobiliari; la verifica della legittimità del possesso dei cespiti; la verifica dell'eventuale presenza di gravami, di servitù o di oneri/tributi a carico delle stesse; l'accertamento della regolarità/efficienza degli impianti presenti.

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per i beni l'assenza di problemi o

Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A  
43126 Parma (PR)  
telefono 0521 - 291266

anomalie di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico; non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nei beni immobili in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

Sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti negli immobili; sono invece compresi gli impianti fissi e le dotazioni fisse degli immobili.

### **3) - COMPENDI IMMOBILIARI**

Oggetto di stima sono vari beni immobili per le rispettive quote di proprietà così come indicate nel Programma di liquidazione.







**3.3) - Unità immobiliare posta in Lerici (SP), Via Matteotti**

**3.3.1) - Quota 100% di unità ad uso autorimessa**

situata al piano ottavo sottostrada del fabbricato autosilos costruito nel 2011, costituita da un vano ad uso autorimessa.

Riporta le seguenti caratteristiche e finiture principali: pavimento in battuto di cemento; portone basculante.

La superficie lorda commerciale dell'unità in questione è pari a m<sup>2</sup> 27,00 circa.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati

**Dati identificativi:** Comune di LERICI (E542) (SP)

Foglio 23 Particella 810 Subalterno 14

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di LERICI (E542) (SP)

Foglio 23 Particella 810

**Classamento:**

Rendita: Euro 333,11

Zona censuaria 1,

Categoria C/6<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 25 m<sup>2</sup>

Foglio 23 Particella 810 Subalterno 14

**Indirizzo:** VIA MATTEOTTI n. SNC Interno 14 Piano S8

**Dati di superficie:** Totale: 27 m<sup>2</sup>

Per la costruzione del complesso immobiliare di cui è porzione il predetto vano autorimessa è stato stipulato un atto d'obbligo a rogito Notaio Dott.ssa Fiammetta Chiarandini in data 21/08/2009 rep. 51040, trascritto a Sarzana il 27/08/2009 al n. 2379 reg. part., con il quale la società costruttrice BERTONI COSTRUZIONI S.R.L. si è impegnata, tra le altre cose, *"ad alienare i novantanove boxes-auto che residueranno nella sua disponibilità soltanto a favore di persone fisiche e/o giuridiche proprietarie di immobili con qualsivoglia destinazione d'uso o titolari di attività ubicati nell'area perimetrata nella planimetria"* che trovasi allegata sotto la lettera "D" al citato atto d'obbligo, nonché a prevedere che *"l'alienazione dei boxes-auto potrà essere formalizzata soltanto contestualmente alla sottoscrizione di atti di costituzione di vincoli di pertinenzialità tra i boxes-auto stessi e gli immobili ai quali verranno asserviti"*.



#### **6) - VALUTAZIONE**

La valutazione dei compensi immobiliari in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione, alle caratteristiche, alle tipologie, alla dotazione di impianti, allo stato attuale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

I conteggi hanno come elemento di base le superfici lorde dei beni immobili, determinate sulla scorta dei rilievi eseguiti e/o documenti reperiti, che sono suscettibili di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui le stime sotto esposte sono da considerarsi a corpo e non a misura.

Le valutazioni vengono effettuate adottando il “metodo comparativo” consistente nella considerazione di prezzi di mercato per beni simili nelle varie zone; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore, nonché compiuto accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate e visionato sia specifiche pubblicazioni disponibili che siti web.

Il metodo di stima adottato prevede l'utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per adeguare le quotazioni rilevate da rogiti, annunci immobiliari e banche dati ai beni in questione.

**6.1) - Unità immobiliari, aree e terreni posti in Comune di Parma**





### **6.3) - Unità immobiliare posta in Lerici (SP), Via Matteotti**

#### 6.3.1) - Quota 100% di unità ad uso autorimessa

situata al piano ottavo sottostrada del fabbricato autosilos, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lerici foglio 23 particella 810 subalterno 14.

Considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso il “metodo comparativo” è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a beni limitrofi con caratteristiche paragonabili, oppure desumibili da pubblicazioni del settore, lo scrivente ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- > Atto di compravendita a ministero del notaio Dott. Niccolò Massella Ducci Teri in data 15/04/2025 rep. 21151, trascritto a Sarzana il 06/05/2025 al n. 1260 reg. part., riguardante vano ad uso autorimessa, della superficie commerciale di m<sup>2</sup> 19,00 circa, posto al piano quinto sottostrada dello stesso fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di stima; il prezzo dichiarato nel rogito è di € 75.000,00; pertanto si ha un valore unitario pari a:  $75.000,00 / 19,00 = 3.947,37$  €/m<sup>2</sup>;
- > Quotazioni immobiliari desunte dal sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) che per box auto e autorimesse in

Comune di Lerici, zona capoluogo, riporta un valore unitario di mercato da un minimo di 3.114,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 4.043,00 €/m<sup>2</sup>; tenuto conto delle caratteristiche e localizzazione del compendio immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di considerare il valore unitario medio di 3.578,50 €/m<sup>2</sup>;

- > Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il periodo Anno 2025 - Semestre 2, riferita al Comune di Lerici, zona capoluogo B4, che per box in stato conservativo normale indica un valore di mercato da un minimo di 3.100,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 4.400,00 €/m<sup>2</sup>; tenuto conto delle caratteristiche e localizzazione del compendio immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di considerare il valore unitario medio di 3.750,00 €/m<sup>2</sup>.

Dalla media fra i valori unitari sopra menzionati si ottiene il più probabile valore unitario medio, risultante essere pari a 3.758,62 €/m<sup>2</sup>, che si arrotonda a 3.760,00 €/m<sup>2</sup>.

Si segnala che l'autorimessa oggetto di stima ha una superficie lorda commerciale di m<sup>2</sup> 27,00 circa, superiore all'ordinarietà, ma che le dimensioni interne (lunghezza m 7,00 circa e larghezza m 3,40 circa, rilevate dalla planimetria catastale) consentono di ricoverare comodamente nella stessa una sola autovettura; di conseguenza la valutazione tiene conto di questo aspetto, tramite l'applicazione di un coefficiente riduttivo per la porzione di superficie eccedente l'ordinarietà.

La valutazione del compendio immobiliare in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "1) - PREMESSE" e "2) - LIMITI DELLA PERIZIA", risulta quindi essere pari a:

$$\begin{aligned} > [m^2 18,00 + (m^2 9,00 \times 0,50)] \times 3.760,00 \text{ €/m}^2 = & \quad \mathbf{\text{€ } 84.600,00} \\ & \quad \text{=====} \end{aligned}$$

ripetonsi euro ottantaquattromilaseicento.