

TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE PROCEDURE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

2° INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA

nella LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 77/2025

Panificio

QUOTA DI 1/6 DI FABBRICATO IN MEDESANO

STRADA NAVAZZA n. 2

CONSULENTE TECNICO: Geom. Flavio Baratta

nominato con provvedimento in data 21/10/2025

La presente integrazione è redatta a completamento del punto 1.7 VERIFICHE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001 della precedente relazione in data 30/06/2026 che si va così ad integrare:

1.7 VERIFICHE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medesano è emerso che il fabbricato è stato costruito sulla scorta della autorizzazione edilizia n. 3/1955 protocollo 1655 del 28/03/1955 ed ha ottenuto l'abitabilità in data 20/12/1955.

Successivamente è stato oggetto della SCIA n. 70/2025 in data 18/04/2025 con successiva segnalazione certificata di abitabilità in data 17/06/2025.

Dal confronto fra la autorizzazione 3/1955 e lo stato dei luoghi emergono alcune difformità che non sono state sanate con la successiva SCIA 70/2025 e che quindi restano a carico dell'immobile. Trattasi in particolare di lievi difformità delle misure indicate sia nelle piante che nella sezione (rientranti nelle cosiddette "tolleranze costruttive"), diversa quota degli interpiani, mancata realizzazione della rampa di scale a collegamento con il sottotetto, realizzazione delle finestre di altezza minore di quella indicata in progetto, arretramento verso le scale dell'accesso alla abitazione al secondo piano, demolizione di due pareti al seminterrato e apertura di un portone al seminterrato

La sanatoria è possibile e il costo stimato per sanare le difformità sopra indicate è di Euro 6.000,00 comprensivo di spese tecniche ed accessori.

Vi è conformità con la planimetria catastale e con i dati censuari in visura, in quanto rispecchiano lo stato di fatto dell'immobile e quanto dichiarato con la SCIA 70/2025.

Precisa inoltre che, a seguito di recente rettifica di classamento e rendita da parte dell'Agenzia Entrate, in corso di notifica, i nuovi dati catastali sono i seguenti (come da visura odierna che si allega):

Comune di Medesano Foglio 10 mappale 770 sub. 3 cat. D/2 Rendita Euro **2.010,00**
Strada Navazza n. 2 Piano S1-T-1

Noceto lì 02 luglio 2026

Geom. Flavio Baratta

TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE PROCEDURE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA

nella LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 77/2025

Panificio

QUOTA DI 1/6 DI FABBRICATO IN MEDESANO

STRADA NAVAZZA n. 2

CONSULENTE TECNICO: Geom. Flavio Baratta

nominato con provvedimento in data 21/10/2025

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di perizia è costituito da una palazzina in muratura eretta su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

Ubicazione: I beni sono posti in Comune di Medesano (PR), Strada Navazza n. 2

Dati catastali: Il bene figura al catasto fabbricati del Comune di Medesano (PR)

- al Foglio 10 mappale 770 sub. 3 cat. D/2 Rendita Euro 1.162,40 Strada Navazza n. 2 Piano S1-T-1

Confini: il bene confina a Nord, Est e Sud con ragioni a Ovest con canale demaniale ed oltre con strada Navazza

1.2 INTESTATI

Il bene figura intestato a

1.3 DESCRIZIONE DEL BENE

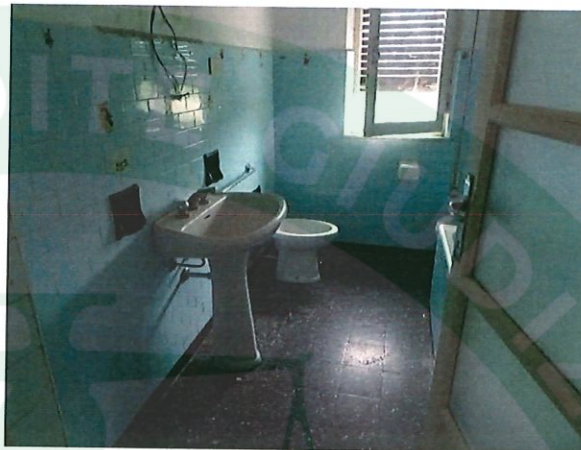
Il bene oggetto di perizia è costituito da una palazzina in muratura eretta su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Il fabbricato è stato costruito nel primo dopoguerra ed è poi stato oggetto di una sopraelevazione alla fine degli anni 50 dove ha assunto la destinazione ad abitazione bifamiliare distinta in due appartamenti occupanti rispettivamente il piano terra ed il piano primo.

Recentemente l'intero fabbricato è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso ed ha assunto la destinazione ad uso alberghiero. Trattasi di una destinazione presente solo sulla carta in quanto, al momento del sopralluogo effettuato il 03 dicembre '25, il fabbricato si presentava in stato di abbandono, privo di alcuni impianti essenziali quali la caldaia del riscaldamento nell'appartamento al piano terra e tutti gli impianti di cucina al piano terra e al piano primo.



L'immobile è catastalmente composto da cantina, lavanderia e disimpegno al piano seminterrato; da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno ed un disimpegno al piano terra; da quattro camere, una lavanderia, un bagno, un balcone ed un disimpegno al piano primo. Il tutto è collegato da vano scale interno. Abbiamo inoltre un vano sottotetto, accessibile con botola dal vano scale, non accatastato e non comodamente utilizzabile.

Le finiture sono caratterizzate da pavimentazione in marmette di marmiglia, porte in abete con inserti in vetro al piano terra e in legno tamburato al piano primo, finestre in abete con vetro camera e tapparelle in legno, portoni in lamiera, riscaldamento indipendente sui due piani abitativi con caldaia a gas (non più presente al piano terra) e termosifoni in ghisa, impianto elettrico sottotraccia ma non a norma, bagni con rubinetteria e sanitari datati. Si notano tracce evidenti di umidità di risalita negli ambienti al seminterrato ed evidenti tracce di infiltrazioni dal tetto che interessano le pareti ed i soffitti al piano primo



Le condizioni di manutenzione sono pessime

L'area cortilizia esterna è oggetto di un intervento di sistemazione tutt'ora in corso che sta interessando l'accesso dalla strada comunale e la zona sud ed est dell'immobile, al fine di garantire l'accesso alla parte sul retro posta a quota inferiore rispetto alla strada.

1.4 STATO DI POSSESSO

Il bene era libero al momento del sopralluogo.

1.5 PROVENIENZA

Il bene apparteneva ai signori

in ragione della quota di 1/2

ciascuno.

A seguito del decesso del signor _____ in data 19 marzo 1986 la sua quota di 1/2 è andata devoluta per legge in favore della moglie signora _____ e delle figlie signore _____

in ragione della

quota di 1/6 ciascuna;

a seguito del decesso del signor _____ n data 5 giugno 2017, la sua quota di 1/2 è andata devoluta per legge in favore dei figli signori

a seguito del decesso della signora _____ n data 5 ottobre 2024 la sua quota di 1/6 è andata devoluta in favore della figlia signora _____ e, per rappresentazione, della nipote signora _____ in ragione della quota di 1/12 ciascuna, avendo la figlia signora _____ rinunciato all'eredità con atto del notaio Guido Trasatti in data 18 novembre 2024, rep. n. 3762, registrato a Parma il 2 dicembre 2024 al n. 20965 serie 1T

1.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

che rimarranno a carico dell'acquirente:

Rimarranno a carico dell'acquirente i vincoli derivanti dalla situazione di irregolarità urbanistica e catastale dell'immobile nonché le servitù attive e passive in essere

che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura (pregiudizievoli)

La presente relazione è relativa alla sola quota di 1/6 di proprietà di _____ per la quale si precisa che è gravata dalla trascrizione della sentenza di fallimento avvenuta presso la Conservatoria dei RR.II di Parma il 27/10/2025 al n. 17085 del Reg. Part.

1.7 VERIFICHE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medesano è emerso che il fabbricato è stato costruito sulla scorta della autorizzazione edilizia n. 3/1955 protocollo 1655 del 28/03/1955 ed ha ottenuto l'abitabilità in data 20/12/1955.

Successivamente è stato oggetto della SCIA n. 70/2025 in data 18/04/2025 con successiva segnalazione certificata di abitabilità in data 17/06/2025.

Dal confronto fra la autorizzazione 3/1955 e lo stato dei luoghi emergono alcune difformità che non sono state sanate con la successiva SCIA 70/2025 e che quindi restano a carico dell'immobile. Trattasi in particolare di lievi difformità delle misure indicate sia nelle piante che nella sezione (rientranti nelle cosiddette "tolleranze costruttive") , diversa quota degli interpiani, mancata realizzazione della rampa di scale a collegamento con il sottotetto,

realizzazione delle finestre di altezza minore di quella indicata in progetto, arretramento verso le scale dell'accesso alla abitazione al secondo piano, demolizione di due pareti al seminterrato e apertura di un portone al seminterrato

La sanatoria è possibile e il costo stimato per sanare le difformità sopra indicate è di Euro 6.000,00 comprensivo di spese tecniche ed accessori.

1.8 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non vi è amministratore condominiale e pertanto non vi sono rate condominiali pregresse non pagate né spese predeterminate di gestione.

1.9 METODOLOGIA ESTIMATIVA, LIMITI DELLA PERIZIA E VALORE DEL BENE

Il bene è stato stimato secondo il metodo della stima comparativa, basato sul confronto fra i prezzi di beni simili o assimilabili richiesti di recente in zone limitrofe o comunque paragonabili con quella in cui il bene si trova. A tale scopo si è effettuata una ricerca presso operatori del settore ed un confronto con le offerte del mercato immobiliare in zona. Come dato marginale si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il Listino della Borsa Immobiliare di Parma.

Ai fini valutativi, sono poi stati considerati in modo particolare il pessimo stato di manutenzione dell'immobile e la scarsa appetibilità della zona.

Quale limite della perizia si precisa che la presente sostituisce integralmente la precedente relazione depositata il 03/04/2026 nella quale, essendo propedeutica alla verifica della congruità del prezzo indicato nel compromesso stipulato con un soggetto terzo prima dell'intervenuto fallimento di uno dei comproprietari, non si erano effettuati controlli in merito alla regolarità edilizia del fabbricato, alla provenienza ed alla identificazione dello stesso.

VALUTAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale del fabbricato è stato effettuato considerando la superficie dei muri esterni e delle tramezzature per intero, il balcone al 50% i locali al seminterrato al 25%, le aree esterne al 10%, il vano scale una sola volta

Si è così ottenuta una superficie commerciale di mq 327,00 circa composta di circa 224,00 mq commerciali di abitativo e circa 103,00 mq commerciali di accessori ed area esterna.

Sulla scorta di quanto sopra si è così determinato il valore di stima dell'intero bene:

superficie commerciale totale	mq. 327,00 x Euro/mq 600,00 = Euro 196.200,00
	a dedurre costo stimato per la sanatoria Euro 6.000,00
	restano Euro 190.200,00

1.6 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DELLA QUOTA COLPITA DA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Secondo il tecnico scrivente, essendo la quota di proprietà colpita da liquidazione giudiziale pari ad 1/6 e stante la vendita dell'intero e non di una quota, si può assumere che il valore sia dato da $190.200,00/6 = \text{Euro } 31.700,00$ (**diconsi Euro trentunomila-settecento/00**)

Si rassegna pertanto la presente integrazione di perizia restando a disposizione per quant'altro dovesse necessitare

Noceto li 30 giugno 2026

Geom. Flavio Baratta

Allegati:

- a) Visura Catastale
- b) estratto di mappa
- c) planimetria catastale

TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE PROCEDURE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

RELAZIONE ESTIMATIVA
nella LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 77/2025

Panificio

QUOTA DI 1/6 DI FABBRICATO IN MEDESANO
STRADA NAVAZZA n. 2

CONSULENTE TECNICO: Geom. Flavio Baratta

nominato con provvedimento in data 21/10/2025

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di perizia è costituito da una palazzina in muratura eretta su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

Ubicazione: I beni sono posti in Comune di Medesano (PR), Strada Navazza n. 2

Dati catastali: al catasto fabbricati del Comune di Medesano (PR)

- al Foglio 10 mappale mappale 770 sub. 3 cat. D/2 Rendita Euro 1.162,40 Strada Navazza n. 2 Piano S1-T-1

Confini: il bene confina a Nord, Est e Sud con ragioni demaniale ed oltre con strada Navazza a Ovest con canale

1.2 INTESTATI

Il bene figura intestato a

1.3 DESCRIZIONE DEL BENE

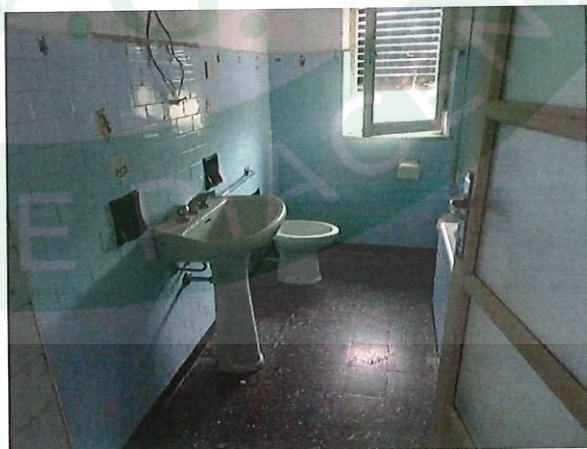
Il bene oggetto di perizia è costituito da una palazzina in muratura eretta su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Il fabbricato è stato costruito in epoca remota ed è poi stato oggetto di una sopraelevazione alla fine degli anni 50 dove ha assunto la destinazione ad abitazione bifamiliare distinta in due appartamenti occupanti rispettivamente il piano terra ed il piano primo.

Recentemente l'intero fabbricato è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso ed ha assunto la destinazione ad uso alberghiero. Trattasi di una destinazione presente solo sulla carta in quanto, al momento del sopralluogo effettuato il 03 dicembre '25, il fabbricato si presentava in stato di abbandono, privo di alcuni impianti essenziali quali la caldaia del riscaldamento nell'appartamento al piano terra e tutti gli impianti di cucina al piano terra e al piano primo.



L'immobile è catastalmente composto da cantina (ex garage), lavanderia (ex garage) e disimpegno al piano seminterrato; da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno ed un disimpegno al piano terra; da quattro camere, una lavanderia, un bagno, un balcone ed un disimpegno al piano primo. Il tutto è collegato da vano scale interno. Abbiamo inoltre un vano sottotetto, accessibile con botola dal vano scale, non accatastato e non comodamente utilizzabile.

Le finiture sono caratterizzate da pavimentazione in marmette di marmiglia, porte in abete con inserti in vetro al piano terra e in legno tamburato al piano primo, finestre in abete con vetro camera e tapparelle in legno, portoni in riscaldamento indipendente sui due piani abitativi con caldaia a gas (non più presente al piano terra) e termosifoni in ghisa, impianto elettrico sottotraccia ma non a norma, bagni con rubinetteria e sanitari datati. Si notano tracce evidenti di umidità di risalita negli ambienti al seminterrato ed evidenti tracce di infiltrazioni dal tetto che interessano le pareti ed i soffitti al piano primo





Le condizioni di manutenzione sono pessime

L'area cortilizia esterna è oggetto di un intervento di sistemazione tutt'ora in corso che sta interessando l'accesso dalla strada comunale e la zona sud ed est dell'immobile, al fine di garantire l'accesso alla parte sul retro posta a quota inferiore rispetto alla strada.

1.4 STATO DI POSSESSO

Il bene era libero al momento del sopralluogo.

1.5 METODOLOGIA ESTIMATIVA, LIMITI DELLA PERIZIA E VALORE DEL BENE

Il bene è stato stimato secondo il metodo della stima comparativa, basato sul confronto fra i prezzi di beni simili o assimilabili richiesti di recente in zone limitrofe o comunque paragonabili con quella in cui il bene si trova. A tale scopo si è effettuata una ricerca presso operatori del settore ed un confronto con le offerte del mercato immobiliare in zona. Come dato marginale si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il Listino della Borsa Immobiliare di Parma.

Ai fini valutativi, sono poi stati considerati in modo particolare il pessimo stato di manutenzione dell'immobile e la scarsa appetibilità della zona.

Quale limite della perizia si precisa che, essendo propedeutica alla verifica della congruità del prezzo indicato nel compromesso relativo alla vendita dell'intero bene e redatto prima dell'intervenuto fallimento di una delle parti, non si è proceduto a controlli in merito alla regolarità edilizia del fabbricato, alla provenienza ed alla presenza o meno di ipoteche e altri atti pregiudizievoli. Si precisa comunque che la quota di comproprietà della Sig.ra

è gravata dalla trascrizione della sentenza di fallimento avvenuta presso la Conservatoria dei RR.II di Parma il 27/10/2025 al n. 17085 del Reg. Part.

VALUTAZIONE Il calcolo della superficie commerciale del fabbricato è stato effettuato considerando la superficie dei muri esterni e delle tramezzature per intero, il balcone al 50% i locali al seminterrato al 25%, le aree esterne al 10%, il vano scale una sola volta

Si è così ottenuta una superficie commerciale di mq 327,00 circa composta di circa 224,00 mq commerciali di abitativo e circa 103,00 mq commerciali di accessori ed area esterna.

Sulla scorta di quanto sopra si è così determinato il valore di stima dell'intero bene:

superficie commerciale totale mq. 327,00 x Euro/mq 600,00 = Euro 196.200,00

diconsi Euro centonovantaseimila-duecento/00)

1.6 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DELLA QUOTA COLPITA DA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Secondo il tecnico scrivente, essendo la quota di proprietà colpita da liquidazione giudiziale pari ad 1/6 e stante la vendita dell'intero e non di una quota, si può assumere che il valore sia dato da $196.200,00/6 = \text{Euro } 32.700,00$ (**diconsi Euro trentaduemila-settecento/00)**

Si rassegna pertanto la presente perizia restando a disposizione per quant'altro dovesse necessitare

Noceto lì 30 marzo 2025

Geom. Flavio Baratta

Allegati:

- a) Visura Catastale
- b) estratto di mappa
- c) planimetria catastale