

**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. 997



**TRIBUNALE DI PARMA**

\*\*\*\*\*

**FALLIMENTO COEMA S.R.L.**

**(REG. FALL. N. 39/2021)**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE ABITAZIONE, CON AREE  
CORTILIZIE, SITA NEL COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI  
(PR), LOCALITÀ MAGRIGNANO**

\*\*\*\*\*

### **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. 997, ha redatto la presente perizia estimativa per conto del Fallimento COEMA S.R.L. del Tribunale di Parma (Reg. Fall. n. 39/2021) ed a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Enrico Froidi, dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile, delle ricerche svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Comune di Neviano degli Arduini. 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 (ove necessario) 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 inoltre che la presente perizia estimativa esclude tutti gli arredi, i materiali e/o i macchinari autonomi rispetto all'immobile.

\*\*\*\*\*

### **2) DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione, con aree cortilizie, sita



nel Comune di Neviano degli Arduini (PR), località Magrignano.

L'abitazione (identificata catastalmente con la Particella 75) si sviluppa su tre piani collegati da scala interna e si trova in aderenza ad un altro fabbricato lungo una porzione del proprio lato est.

L'abitazione è formata al piano terreno da: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, sottoscala, portico ed area pertinenziale recintata; al piano primo da: 2 camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone; al piano secondo/sottotetto da: un vano solaio e 2 spazi sottotetto non praticabili.

L'abitazione, ex rurale e di vecchia costruzione originaria (ante 1967), presenta i seguenti particolari costruttivi e finiture: murature verticali in sassi ed in mattoni; solai con struttura lignea; copertura con travetti in calcestruzzo e manto in coppi; pareti interne in gran parte intonacate e tinteggiate; pavimentazione in cotto ed in ceramica; rivestimento dei bagni e della cucina in ceramica; riscaldamento a termoconvettori (obsoleti); porte interne in legno; serramenti esterni in legno con dispositivi oscuranti a battente in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo dell'immobile appare scadente, con necessità di varie opere di manutenzione e ripristino.

L'immobile comprende anche:

- una piccola area cortilizia (identificata catastalmente con la Particella 280) adiacente all'area di pertinenza dell'abitazione;
- un'area cortilizia (identificata catastalmente con la Particella 67) limitrofa all'area di pertinenza dell'abitazione, ma separata dalla Particella 68.

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

\*\*\*\*\*

### **3) RIFERIMENTI CATASTALI**

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



L'immobile risulta censito in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Neviano degli Arduini (PR).

La parte dell'immobile (ovvero l'abitazione e la piccola area cortilizia adiacente) censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Neviano degli Arduini (PR)** è ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 92, Particella 75**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 134 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 126 m<sup>2</sup>, Rendita 303,68 Euro, Indirizzo strada Magrignano n. 110, Piano T-1-2, Intestato a COEMA S.R.L., Codice Fiscale 01741120347, con sede in Parma (PR), Diritto di proprietà per 1/1;
- **Foglio 92, Particella 280**, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 3 m<sup>2</sup>, Indirizzo strada Magrignano, Piano T, Intestato a COEMA S.R.L., Codice Fiscale 01741120347, con sede in Parma (PR), Diritto di proprietà per 1/1.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, le aree su cui insistono le suddette parti dell'immobile risultano censite al Catasto Terreni del Comune di Neviano degli Arduini (PR) ed ivi identificate con i seguenti dati:

- Foglio 92, Particella 75, Qualità ENTE URBANO, Superficie 150 m<sup>2</sup>;
- Foglio 92, Particella 280, Qualità ENTE URBANO, Superficie 3 m<sup>2</sup>.

La parte dell'immobile (ovvero l'ulteriore area cortilizia limitrofa) censita al **Catasto Terreni del Comune di Neviano degli Arduini (PR)** è ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 92, Particella 67**, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 41 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale 0,13 Euro, Reddito Agrario 0,19 Euro, Intestato a COEMA S.R.L., Codice Fiscale 01741120347, con sede in Parma (PR), Diritto di proprietà per 1/1.

---

### **3.b) Regolarità catastale**

Si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante i sopralluoghi) e le relative planimetrie catastali.

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:

- mancata rappresentazione di una porta di collegamento tra soggiorno e cucina, realizzata al piano terreno;
- mancata rappresentazione di un lucernaio realizzato nel vano solaio al piano secondo/sottotetto;
- modeste incongruenze di conformazione;
- incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze interne di taluni locali.

\* \* \* \* \*

#### **4) COERENZE**

Con riferimento al Foglio 92 della mappa del Catasto Terreni del Comune di Neviano degli Arduini (PR):

- l'abitazione più relativa area pertinenziale, identificata con la Particella 75, confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 68, Particella 305, altra/e proprietà, Particella 280, strada, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini;
- la piccola area cortilizia adiacente, identificata con la Particella 280, confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 75, altra/e proprietà, strada, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini;
- l'area cortilizia limitrofa, identificata con la Particella 67, confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 66, Particella 68, strada, altra/e Particella/e in altro/i Foglio/i di mappa, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

\* \* \* \* \*

#### **5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

L'immobile risulta di proprietà della società fallita **COEMA S.R.L.**, già con sede in Parma (PR), codice fiscale 01741120347, a cui è pervenuto attraverso l'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Vincenzo Franco in data 30/12/2009, con repertorio n. 54568, trascritto a Parma in data 25/01/2010, con registro particolare n. 975.



\*\*\*\*\*

## 6) RIFERIMENTI EDILIZI

### 6.a) Titoli edilizi

L'immobile, ex rurale e di vecchia costruzione originaria (ante 1967), risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza per Costruzione Edilizia n. 97/77 (per rifacimento tetto a casa di abitazione), rilasciata dal Comune di Neviano degli Arduini in data 11/10/1977;
- Concessione per eseguire opere edilizie o trasformazione urbanistica del suolo n. 167/91 (per cambio di destinazione d'uso da rurale a civile di fabbricato di abitazione senza opere), rilasciata dal Comune di Neviano degli Arduini in data 13/08/1991 con Protocollo n. 5292;
- Parere preventivo n. 72/97 (per ristrutturazione di portico esterno e piccole modifiche interne), rilasciato dal Comune di Neviano degli Arduini in data 17/05/1997 con Protocollo n. 4244;
- Concessione Edilizia n. 205/97 (per ristrutturazione portico esterno e piccole modifiche interne), rilasciata dal Comune di Neviano degli Arduini in data 26/08/1997 con Protocollo n. 6911;
- Denuncia di Inizio Attività n. 270/02 (per sistemazione portico esterno con piccoli lavori interni), presentata al Comune di Neviano degli Arduini in data 29/11/2002 con Protocollo n. 13746.

### 6.b) Regolarità edilizia

Si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante i sopralluoghi) 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:

- mancata rappresentazione di una porta di collegamento tra soggiorno e cucina,



realizzata al piano terreno;

- mancata rappresentazione di un lucernaio realizzato nel vano solaio al piano secondo/sottotetto;
- modeste incongruenze di conformazione;
- incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze interne di taluni locali.

Si precisa che non è stato reperito alcun certificato di abitabilità inerente l'immobile.

\* \* \* \* \*

## **7) RIFERIMENTI URBANISTICI**

L'area su cui insiste l'immobile risulta attualmente soggetta alle seguenti classificazioni nei vigenti strumenti della pianificazione territoriale del Comune di Neviano degli Arduini (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica n. 63 rilasciato in data 22/08/2023, riprodotto in allegato ed a cui si rimanda per completezza e per ogni dettaglio):

- Foglio 92 Particelle 75 e 280: sono ricomprese in "Ambiti BV con edifici di valore storico tipologico e/o ambientale (AUC1)";
- Foglio 92 Particella 67: è ricompresa in "Zone a verde privato (AUC3)".

Le prescrizioni urbanistiche per dette aree sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, POC e RUE agli artt. 22, 23, 24, 26.

\* \* \* \* \*

## **8) GRAVAMI**

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

- Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Parma in data 22/07/2021, con registro particolare n. 12781.

\* \* \* \* \*

## **9) SERVITÙ E CONDIZIONI**

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

L'abitazione è soggetta ai vincoli ed alle condizioni derivanti dall'avere parti



adiacenti o in comune con un altro fabbricato posto in aderenza lungo una porzione del proprio lato est.

Si segnala che nell'atto di provenienza stipulato dal notaio Dott. Vincenzo Franco in data 30/12/2009, con repertorio n. 54568, trascritto a Parma in data 25/01/2010, con registro particolare n. 975, la attigua Particella 68 viene indicata come "corte comune" e viene inoltre così riportato:

*"... E viene compravenduto fra le parti:*

- *nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive inerenti, anche nascenti o richiamati nei sopra citati atti di provenienza;*
- *con la precisazione, in conformità a quanto indicato nei sopra citati titoli di provenienza, che "il muro di confine con la proprietà Violi insiste totalmente sull'area di cui al presente atto e censita al foglio 92 mappale 67";*
- *con la comunanza dei muri di confine; ... "*

Si precisa altresì che in un precedente atto (avente ad oggetto l'abitazione) stipulato dal notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 12/04/1996, con repertorio n. 63487, trascritto a Parma in data 18/04/1996, con registro particolare n. 4562, viene così riportato:

*"... Con tutti i patti, diritti ed obblighi portati e/o richiamati nell'atto di provenienza Dottor Bergonzi in data 13 ottobre 1991 rep. 497.150 ivi trascritto l'11 novembre 1991 al n. 10248 R.P. ed in particolare per quanto riguarda il fabbricato, con il diritto alla corte comune mappale 68 del foglio 92.*

*La parte venditrice garantisce il passaggio in primo tratto sullo stradello di penetrazione dalla strada comunale di Magrignano, indi attraverso il passo carraio e portante il numero 110 di Magrignano, così come sempre è stato esercitato, nonché il diritto di mantenere l'attuale cancello d'ingresso che chiude l'intero successivo passaggio; ..."*

Si evidenzia che:

- una linea impiantistica aerea arriva nello spigolo sud-ovest dell'abitazione;
- linee impiantistiche aeree su pali interessano l'area cortilizia limitrofa



(identificata catastalmente con la Particella 67);

- sull'area cortilizia limitrofa (identificata catastalmente con la Particella 67) è presente un pozzetto.

L'immobile è soggetto alle destinazioni ed ai vincoli riportati nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per completezza e per maggiori dettagli in merito a servitù o condizioni si rimanda comunque al Certificato di Destinazione Urbanistica ed all'atto di provenienza (riprodotti in allegato), nonchè agli ulteriori atti precedenti o ivi richiamati.

\*\*\*\*\*

#### **10) STATO LOCATIVO**

Come comunicato dal Curatore Dott. Enrico Froidi, l'immobile risulta libero ed esente da vincoli o contratti di locazione.

\*\*\*\*\*

#### **11) SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'immobile risulta complessivamente pari a 195 m<sup>2</sup> circa.

La suddetta superficie commerciale è stata calcolata trascurando i 2 spazi sottotetto non praticabili dell'abitazione ed applicando un opportuno coefficiente di riduzione:

- all'area pertinenziale con portico dell'abitazione (computata al 15%);
- al balcone dell'abitazione (computato al 30%);
- al vano solaio dell'abitazione (computato al 20%);
- alla piccola area cortilizia adiacente, identificata catastalmente con la Particella 280 (computata al 15%);
- all'area cortilizia limitrofa, identificata catastalmente con la Particella 67 (computata al 10%).

\*\*\*\*\*

#### **12) VALORE PRESUNTO DI COMPRAVENDITA**

Lo scrivente, dopo aver svolto una specifica indagine nella zona di ubicazione ed in base alla propria esperienza professionale, ha rilevato che l'attuale prezzo di

mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile ad immobili con similari caratteristiche è pari a 350,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel - 35%, per tener conto: delle sopradescritte difformità catastali ed edilizie, del mancato reperimento di un certificato di abitabilità e dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

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

$$(195 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2) \times 0,65 = 44.362,50 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **44.000,00 €** (diconsi **quarantaquattromila/00 Euro**).

\*\*\*\*\*

### **13) ALLEGATI**

Si allegano i seguenti documenti ed elaborati:

- rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi;
- documentazione catastale (visure, planimetrie ed estratto di mappa);
- copia dell'atto di provenienza;
- copia dei titoli edilizi, con estratto degli elaborati grafici acclusi ai più significativi;
- copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- copia delle note di trascrizione/iscrizione dei gravami.

\*\*\*\*\*

Parma, 05/09/2023

(Il Tecnico)

Ing. Gian Maria Fornari



**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. 997



**TRIBUNALE DI PARMA**

\*\*\*\*\*

**FALLIMENTO COEMA S.R.L.**

**(REG. FALL. N. 39/2021)**

\*\*\*\*\*

**RILIEVO FOTOGRAFICO COMPIUTO DURANTE I SOPRALUOGHI  
DEL 25/01/2023 E 01/09/2023, INERENTE ABITAZIONE, CON AREE  
CORTILIZIE, SITA NEL COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI  
(PR), LOCALITÀ MAGRIGNANO**

\*\*\*\*\*

Esterni abitazione con area pertinenziale (Particella 75) e piccola area cortilizia  
adiacente (Particella 280)



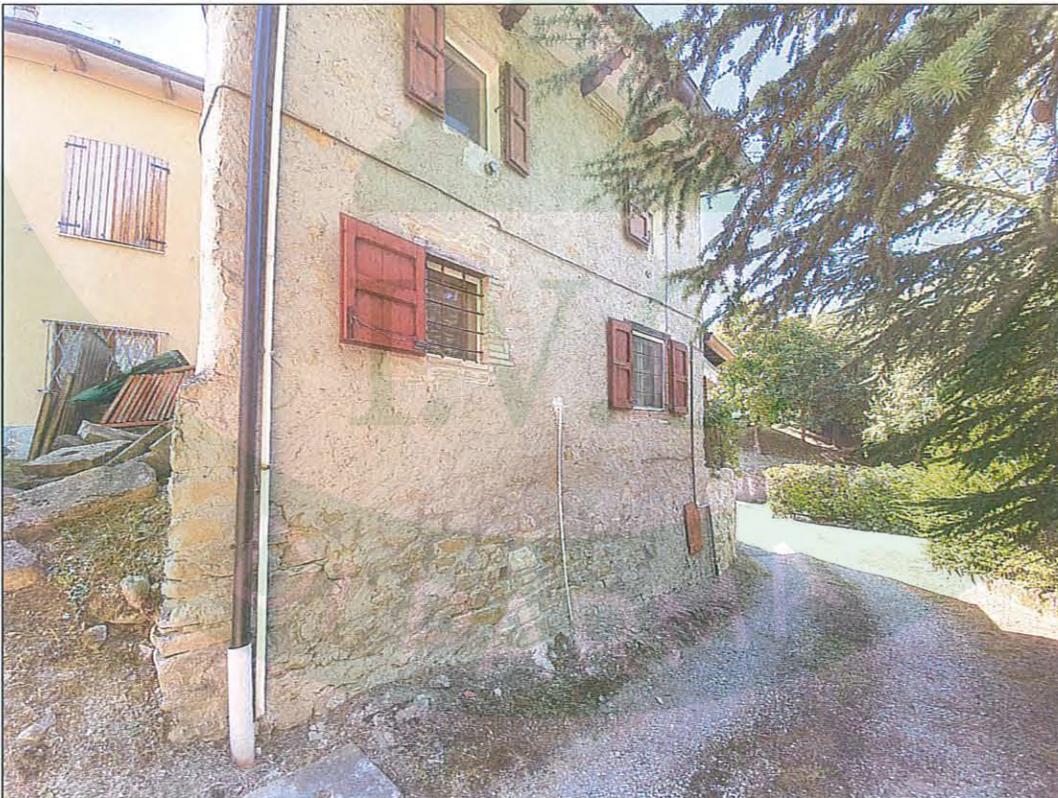
**Dott. Ing. Gian Maria Fornari**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 997



**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. 997



**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. 997



Interni abitazione (Particella 75)



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. 997



**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. 997



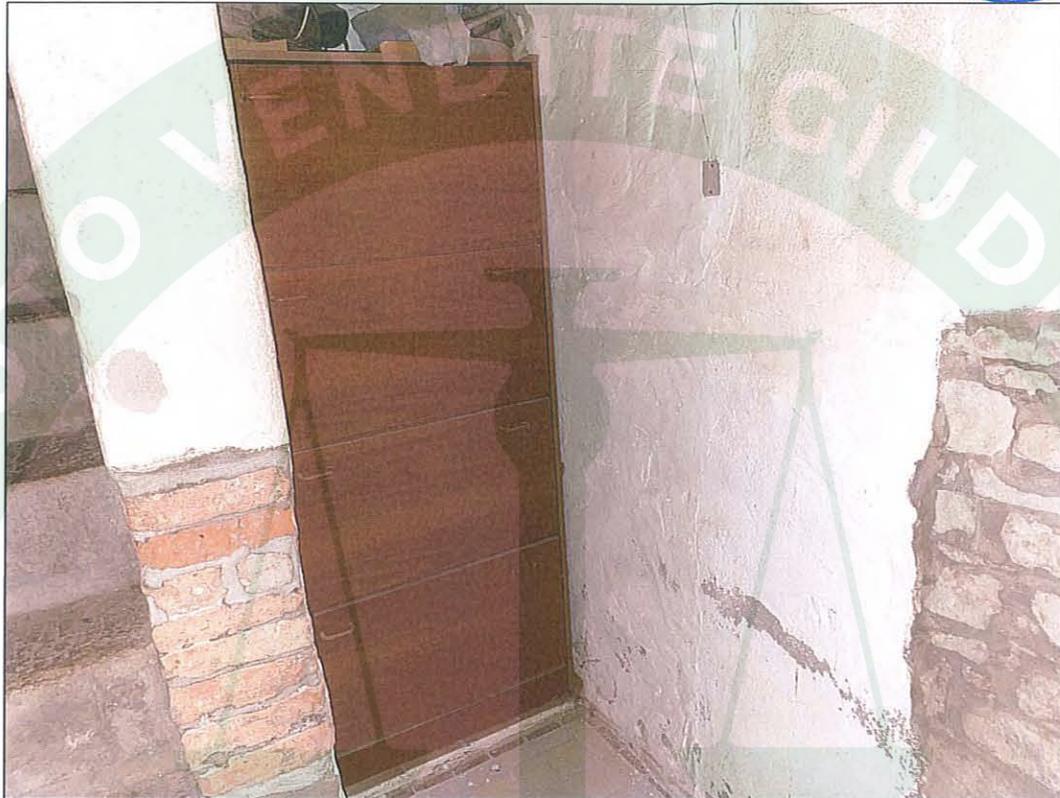
**Dott. Ing. Gian Maria Fornari**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 997



**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. 997



**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. 997



**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. 997



**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. 997



**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. 997



**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. 997



Area cortilizia limitrofa (Particella 67)

