



Geometra Alberto Cavalca

Architettura e Design

Via Mantova n°88 - 43122 Parma Tel. 0521-776945 e-mail alibiarky@albertocavalca.it



TRIBUNALE DI PARMA

RELAZIONE DI STIMA

FALLIMENTO IMMOBILIARE: n°16/2015

GIUDICE: DOTT. VERNIZZI ENRICO

CURATORE: DOTT. SILINGARDI MARCO

FALLITO: OI Real Estate Srl con socio unico

CONSULENTE TECNICO: Geom. Alberto Cavalca, con studio in Parma, Via Mantova n.88

Nominato con provvedimento in data 23/09/2025

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina

Il sottoscritto Geom. Cavalca Alberto, con studio a Parma, in Via Mantova n°88, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al n° 1956, si è posto in grado di rispondere ai quesiti richiesti dal Curatore e conseguentemente redigere il presente elaborato peritale.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, inserita al piano secondo (sottotetto), nel complesso condominiale denominato "Condominio Lucia", ubicato a Parma (PR), in Via R.I. Bocchi n°4, posto nella zona Ovest della città.

Di seguito, per un migliore inquadramento territoriale, si riportano alcune immagini tratte dalla documentazione fotografica allegata.

Ubicazione di massima del complesso condominiale denominato "Condominio Lucia"



Foto 1 – RIPRESA AEREA GENERALE

compleso condominiale denominato
"Condominio Lucia"



Foto 2 – RIPRESA AEREA RAVVICINATA DELLA ZONA

1. a) Dati catastali

Catasto Terreni

Il complesso condominiale ove è inserito l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è individuato al Catasto Terreni del Comune di Parma alla Sezione 001, Foglio 1, Mappale 3242.

Si allega:

- estratto di mappa alla Sezione 001, Foglio 1, Mappale 3242, in scala 1:2000, dove il complesso condominiale è evidenziato in rosso.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa non in scala.

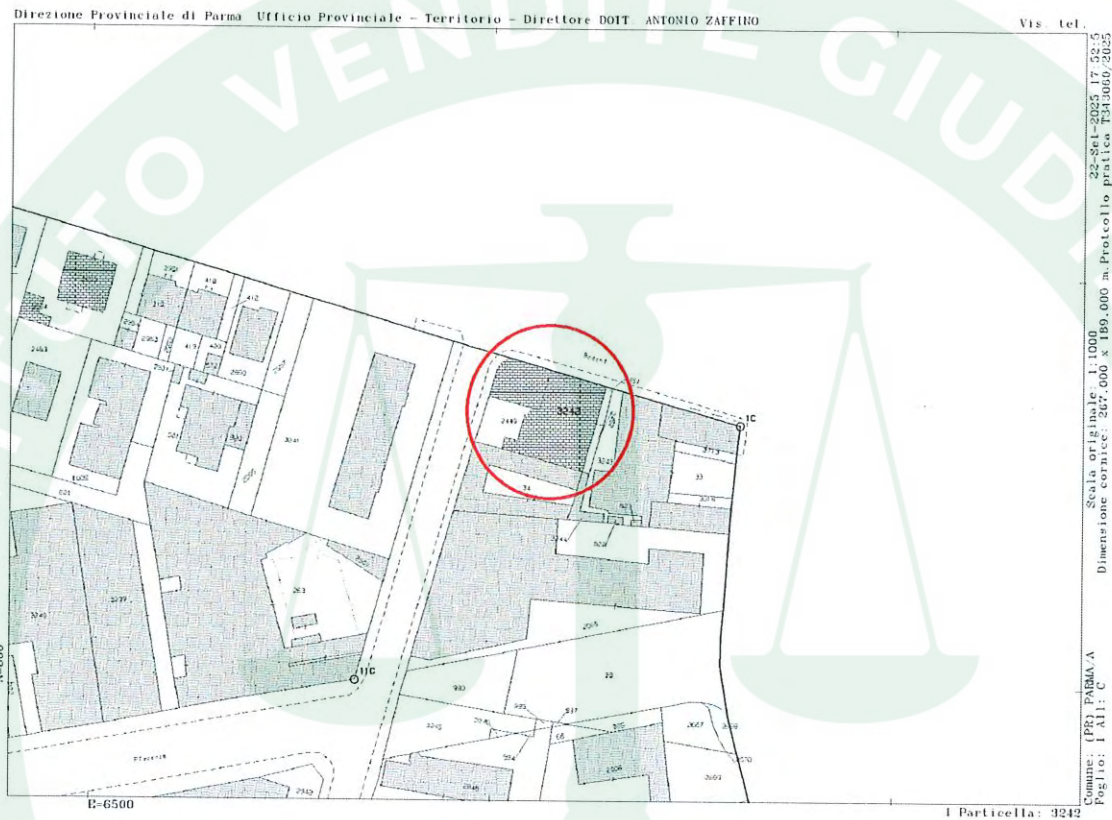


Figura 1 – ESTRATTO DI MAPPA

Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare pignorata è censita al N.C.E.U. del Comune di Parma alla Sezione 001, Foglio 1, Mappale 3242, subalterno 33, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 57 mq. 57 (Superficie Catastale mq. 61), Rendita Catastale € 229,62, Via Renzo Ildebrando Bocchi n°4.

Si allega:

- Visura attuale per immobile Catasto Fabbricati mapp. 3242 sub. 33, con relativo catastino;
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati mapp. 3242 sub. 33;

1. b) Confini catastali

L'unità immobiliare è posta al secondo ed ultimo piano del fabbricato. Essendo l'unico alloggio presente a tale livello, non presenta confini con altre unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO E DEL COMPLESSO CONDOMINIALE OVE È INSERITO

2. a) Complesso condominiale

Il complesso condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Lucia", sito in Parma (PR) in Via R.I. Bocchi n. 4, è costituito da un unico corpo di fabbrica con accesso da Via R.I. Bocchi n. 4 ed è elevato di tre piani fuori terra.

L'intero complesso, oltre alle parti condominiali, ospita:

- n° 4 abitazioni;
- n° 1 locale di deposito;

Per una migliore descrizione del complesso condominiale denominato "Condominio Lucia", con particolare riguardo ai beni colpiti dalla presente procedura, si riportano alcune foto facenti parte della documentazione fotografica.



Foto 3 – RIPRESA AEREA

Complesso "Condominio Lucia"

Locale di deposito (S. 001 F. 1 M. 3242 S. 33)



Foto 4 – PROSPETTO PRINCIPALE

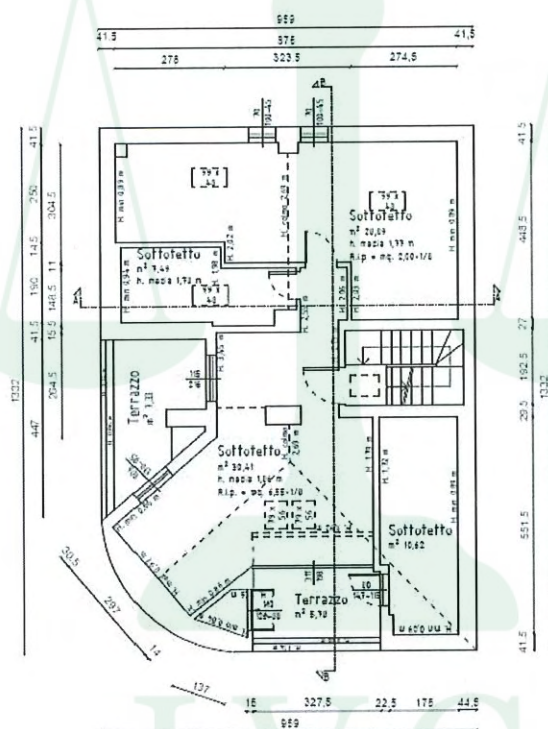
Particolare ingresso pedonale edificio civ. 4 di Via R.I. Bocchi

2. b) Descrizioni dell'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare avente destinazione urbanistica sottotetto e destinazione catastale locale di deposito, occupa tutto il piano sottotetto, con altezze minime che vanno dai 85/90 cm circa, all'altezza massima di 270 cm circa ed è così composto: dal vano scala condominiale si accede ad un'ampia zona sottotetto servito da n°2 terrazzi, e da uno dei due si accede ad un ulteriore locale accessorio. Dall'ampio sottotetto di ingresso, per mezzo di un disimpegno si accede ad una lavanderia/sottotetto e ad una ulteriore stanza sottotetto.

Per una migliore descrizione planimetrica si allega un elaborato grafico redatto dallo scrivente, in scala 1:100, che di seguito si riportano non in scala.

PIANO SECONDO / SOTTOTETTO



Il calcolo dell'altezza media è stato effettuato calcolando il rapporto fra il volume e la superficie di ogni ambiente.

INDIRIZZO Via Bocchi n° 4 - 43126 Parma		Geometra Alberto Cavalca Architettura e Design Via Mantova n° 88 - 43122 Parma Tel. 0521-776945 Cell. 335-5928069 e-mail: alibiarky@albertocavalca.it	
OGGETTO SCIA in sanatoria		DATA Giugno 2025	SCALA 1:100
TITOLO Piano secondo/sottotetto - Stato di fatto		TAVOLA 02 - A	

Figura 2 – ELABORATO PLANIMETRICO

Sostanzialmente le rifiniture del bene colpito si possono così riassumere:

- Portoncino d'ingresso blindato;
- Porte interne in legno tamburato smaltate di colore marrone;
- Pavimenti in tutto l'immobile e nei terrazzi in monocottura;
- Serramenti in alluminio a taglio termico, con vetrocamera;
- Riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio;
- Intonaci civili tinteggiati;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Lavanderia con pavimento e rivestimento in ceramica, lavabo ad incasso.

Per una migliore descrizione si rimanda alla documentazione fotografica e di seguito si riportano alcune foto.

Sottotetto al piano secondo (S. 001 F. 1 M. 3242 Sub. 33)



Foto 5 - Ingresso

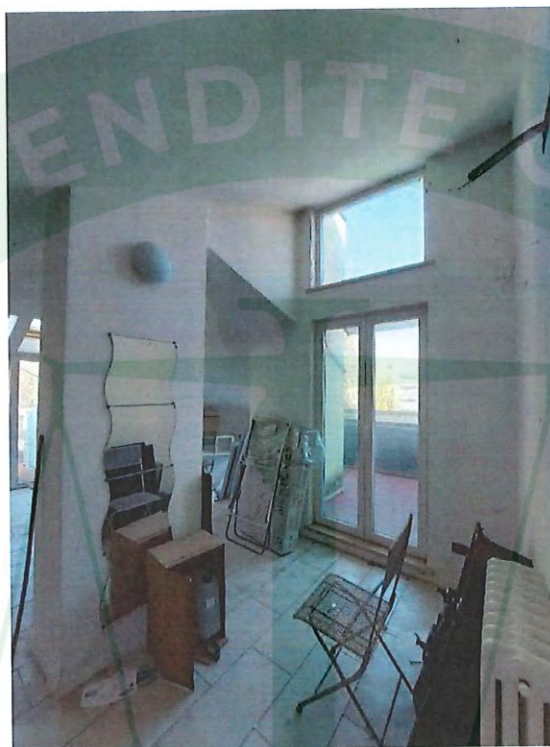


Foto 6



Foto 7

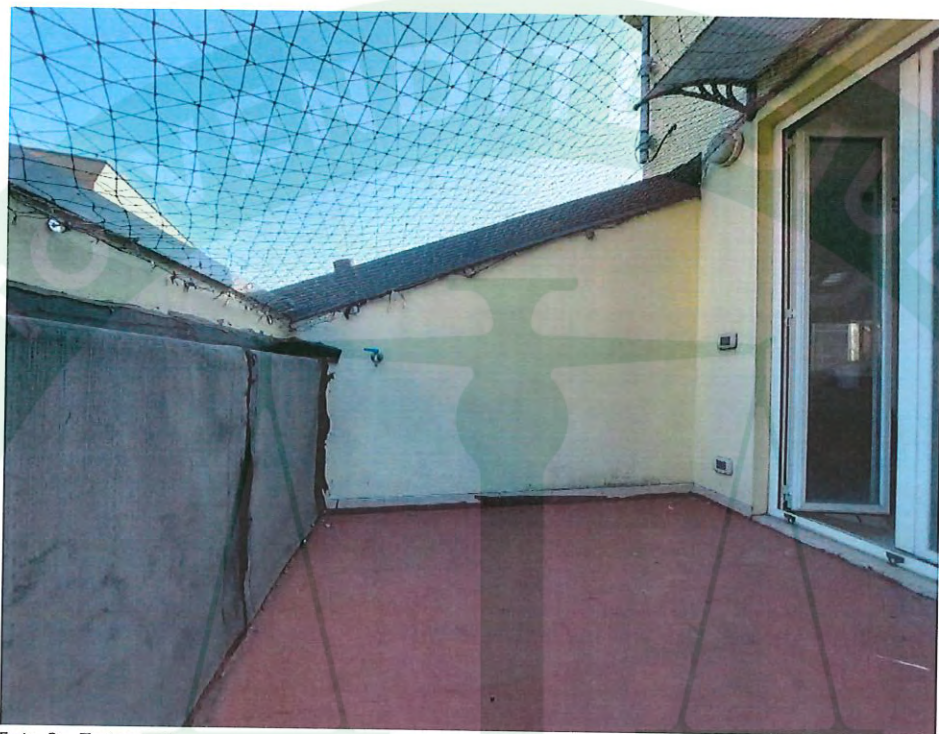


Foto 8 – Terrazzo 1



Foto 9 – Terrazzo 1



Foto 10 – Terrazzo 2

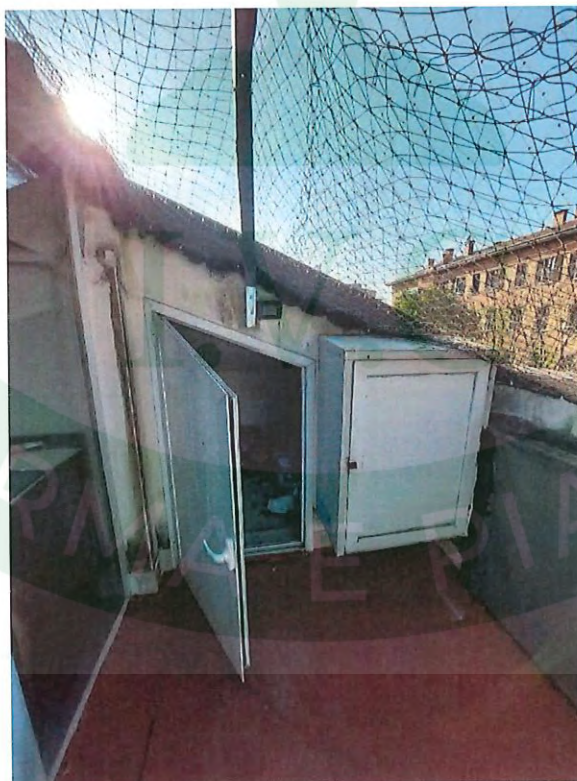


Foto 11 – Terrazzo 2

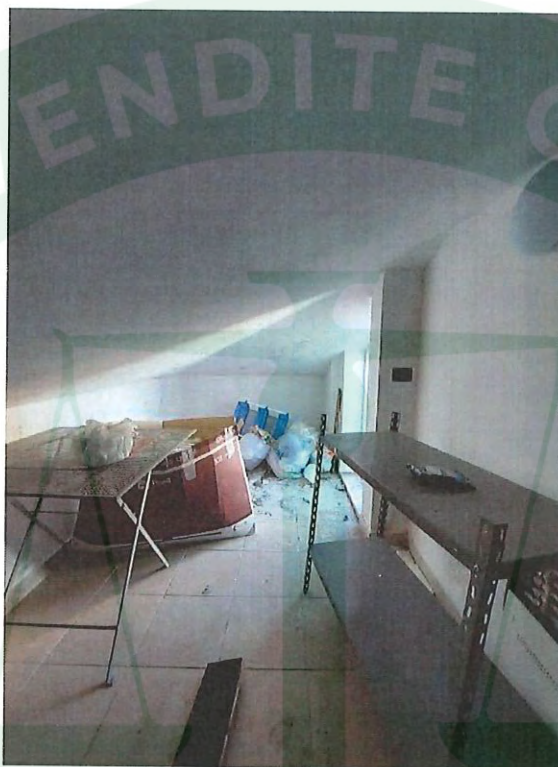


Foto 12 – Ripostiglio con ingresso da terrazzo 2



Foto 13 – Lavanderia



Foto 14 - Lavanderia



Foto 15

3. CONFORMITA' EDILIZIA

3. a) Titoli edilizi abilitativi

A seguito di richiesta accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di Parma, l'edificio residenziale è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia numero 360/83 rilasciato in data 21 aprile 1983, per opere di tinteggio delle facciate del fabbricato di cui è facente parte l'immobile oggetto di perizia;
- Relazione descrittiva di opere interne ai sensi dell'art. 48 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, prot. n. 74.898 del 30 settembre 1986 è stata inoltrata, per opere di accorpamento di unità immobiliari e chiusura porta scala comune;
- Relazione descrittiva di opere interne ai sensi dell'art. 48 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, prot. n. 74.899 del 30 settembre 1986, per opere di accorpamento di unità immobiliari e modifiche distributive ai locali;
- Relazione descrittiva di opere interne ai sensi dell'art. 48 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, prot. n. 75.101 del 30 settembre 1986, per opere di demolizione di una paretina nel sottotetto e costruzione di una nuova parete divisoria;
- Concessione edilizia in sanatoria, richiesta il 24 dicembre 1985, prot. n. 85.840 del e numero 736 del Registro Condoni, rilasciata dal Sindaco del Comune di Parma in data 15 aprile 1988, prot. 736, opere abusive eseguite sulle unità immobiliari ad uso locale deposito distinte al Catasto dei Fabbricati con il foglio 1, mappale 59 subalterni 9 e 10;
- DIA n°2139/2010 del 07/08/2010 per opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento parti comuni condominiali;
- DIA n°1606/2011 del 12/12/2011, in variante alla DIA n°2139/2010 del 07/08/2010;
- Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria ex art. 6 comma 2 lettera a) DPR 380/2001 n°2465/2011 del 16/12/2011, per opere di manutenzione straordinaria interne al piano primo;
- Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria ex art. 6 comma 2 lettera a) DPR 380/2001 n°2466/2011 del 16/12/2011, per opere di manutenzione straordinaria interne al piano primo;
- SCIA n°1568/2012 del 04/06/2012, per interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti;
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo delle strutture n°219/2012 del 04/06/2012;

- Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria ex art. 6 comma 2 lettera a) DPR 380/2001 n°2838/2012 del 28/09/2012.

In data 08/10/2012 è stato eseguito un sopralluogo congiunto presso l'immobile sito in Via Bocchi n. 4, a cura del Servizio Controllo Abusi nel Territorio (prot. gen. n. 167712), in riferimento alle pratiche edilizie DIA n. 2139/2010 del 07/08/2010, DIA n. 1606/2011 del 12/12/2011 relative al rifacimento della copertura, nonché alla SCIA n. 1568/2012 avente ad oggetto il recupero del sottotetto a fini abitativi. All'esito dell'attività ispettiva è stata accertata la presenza di un abuso edilizio, consistito in una sopraelevazione non autorizzata pari a 21 cm.

Di conseguenza in data 15/01/2013 con prot. gen. 7416, è stata disposta ingiunzione per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi a cura dei responsabili ex art. 14 Legge Regionale 21 ottobre 2004 n. 23.

In data 02/11/2016 con prot. gen. 214847 il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Servizio Controllo Abusi Edilizi, disponeva l'avvio della procedura prevista dall'art. 23 della L.R. n. 23/2004 per la demolizione d'ufficio delle opere di "sopraelevazione dell'altezza interna in colmo pari a cm. 21.

Successivamente, a seguito del fallimento della società OL REAL ESTATE, proprietaria dell'immobile, e delle conseguenti difficoltà esecutive nel procedere al ripristino dello stato dei luoghi, sono stati avviati confronti tecnici con l'Amministrazione comunale. In tali interlocuzioni si è convenuto che il ripristino delle altezze preesistenti sarebbe stato compensato dal ripristino della funzione accessoria del locale come "sottotetto non abitabile", quale soluzione conforme all'assetto legittimo dell'immobile e funzionale alla chiusura del procedimento.

Si evidenzia inoltre che, anche in assenza dell'ordine di demolizione, l'unità immobiliare non possedeva (e non possiede) i requisiti edilizi minimi per l'abitabilità previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Parma, che impone:

- altezza minima interna $\geq 1,80$ m per le porzioni utili;
- altezza media $\geq 2,40$ m, calcolata quale rapporto tra il volume e la superficie utile compresa tra l'altezza minima di 1,80 m e l'altezza massima del locale.

Tali parametri non risultavano verificati nel sottotetto oggetto di intervento, rendendo comunque inammissibile il cambio d'uso a residenza sotto il profilo edilizio-regolamentare.

Alla luce di quanto premesso, in data 15/05/2025 è stata presentata al Comune di Parma pratica di SCIA in sanatoria n°1341/2025, attraverso la quale veniva formalmente ripristinata la funzione di sottotetto non abitabile in coerenza con lo stato legittimo dell'immobile e con gli accordi tecnici intercorsi. Tale procedimento sanzionatorio amministrativo ha avuto un atto conclusivo per mezzo della comunicazione pervenuta dal Settore Edilizia – S.O. Controllo Abusi Edilizi in data 29/10/2025.

Si rileva altresì che anche alla luce delle modifiche introdotte dal D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modificazioni nella L. 24 luglio 2024 n. 105 (c.d. "Salva Casa"), il cambio di destinazione d'uso del sottotetto ad abitazione non sarebbe comunque consentito.

L'art. 23-ter, comma 1-quater, del DPR 380/2001, come modificato dall'art. 2 del D.L. 69/2024, stabilisce testualmente che:

"Il mutamento di destinazione d'uso è consentito purché siano rispettate le norme urbanistiche ed edilizie vigenti, nonché i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalla normativa statale e regionale."

Inoltre, l'art. 36-bis del DPR 380/2001, introdotto dal medesimo D.L. 69/2024, ribadisce che l'accertamento di conformità in sanatoria è ammissibile solo in presenza di doppia conformità e nel rispetto dei requisiti edilizi e igienico-sanitari vigenti.

Poiché il sottotetto in esame non raggiunge né l'altezza minima di 1,80 m né l'altezza media di 2,40 m prescritte dal Regolamento Edilizio del Comune di Parma, risulta carente dei requisiti igienico-sanitari minimi richiesti dalla normativa nazionale e comunale, con la conseguenza che:

- il cambio d'uso ad abitazione non era consentito prima del 2024;
- non è consentito neppure dopo l'entrata in vigore del D.L. 69/2024, in quanto tale decreto non deroga ai requisiti minimi di altezza e abitabilità, ma li presuppone espressamente.

Pertanto, ai sensi del D.L. 69/2024 ("Salva Casa") e della normativa edilizia vigente, il sottotetto non può essere legittimamente reso abitabile, a prescindere dalle vicende sanzionatorie pregresse.

3. b) Verifica della conformità edilizia e catastale

Con quanto descritto al precedente paragrafo, si conferma la sostanziale regolarità catastale, dal momento che per permettere la presentazione della pratica in sanatoria, in data 12/05/2025 è stata presentata denuncia di avvenuta variazione catastale, avente n° PR0056727/2025, che rispecchia l'attuale e corretta distribuzione interna nonché della corretta categoria catastale di riferimento.

Altresì si conferma la sostanziale regolarità urbanistica dell'immobile, in quanto in data 15/05/2025 è stata presentata la SCIA in sanatoria n. 1341/2025, di cui è pervenuta comunicazione di Atto conclusivo del procedimento sanzionatorio amministrativo del 29/10/2025.

4. CDU

Nel caso specifico non occorre produrre il "Certificato di Destinazione Urbanistica" in quanto il terreno del complesso condominiale mappale 3242 (comprensivo del sedime), ha una superficie catastale di mq. 500, quindi non supera i mq. 5.000 di estensione richiesti dalla legge.

5. PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5. a) Provenienza

L'unità immobiliare in oggetto apparteneva a

acquisto fattone con atto di compravendita stipulato dal Notaio Carlo Bellini in data 6 novembre 1986 rep. n. 36.124 (trascritto a Parma il 13 novembre 1986 al n. 9317 reg. part.).

Successivamente la predetta vendeva l'unità immobiliare sopra descritta a con atto stipulato dal Notaio Alfredo D'Antonio in data 26 maggio 2006 rep. n. 38.650 (trascritto a Parma il 31 maggio 2006 al n. 8.491 reg. part.).

Infine la predetta vendeva quanto in oggetto alla con atto del Notaio Mario Rossi in data 17 ottobre 2008 rep. n. 46.247 (trascritto a Parma il 5 novembre 2008 al n. 17410 reg. part.).

Si precisa che la

con atto del Notaio Alfredo D'Antonio rep. n. 48.218 (trascritto a Parma il 14 luglio 2011 al n. 9695 reg. part.).

5. b) Pregiudizievoli

L'immobile risulta gravato da:

1) ipoteca volontaria iscritta a Parma il 5 novembre 2008 al n. 4814 reg. part. (gravante l'originaria particella 59 subb. 9, 10 e 12) a favore di BANCA MONTE PARMA S.P.A. (oggi Banca Intesa Sanpolo S.p.A.)

2) ipoteca giudiziale iscritta a Parma il 20 febbraio 2014 al n. 297 reg. part. a favore (con domicilio ipotecario eletto in Parma, Borgo Cantelli, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Negri)

Si allega UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO - CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO EX ART. 567 C.P.C. - TRIBUNALE DI PARMA - Fallimento n. 16/2015 Reg. Fall. - Fallimento della "OL REAL ESTATE S.R.L." del 27/01/2026.

6. PREGRESSI

In data 21/11/2025 l'Amministratore del "Condominio Lucia" ha trasmesso allo scrivente i prospetti delle spese condominiali relative ai seguenti esercizi:

- 01/07/2024 – 30/06/2025: euro 1.071,98;
- 01/07/2025 – 30/06/2026: euro 1.223,78.

Tali importi risultano tuttavia non definitivi e non utilizzabili ai fini della stima senza ricalcolo, poiché commisurati a tabelle millesimali errate.

Infatti, come emerge dal verbale assembleare del 04/11/2014, il Condominio aveva approvato le tabelle millesimali redatte dal Geom. Pasquale Caruso, nelle quali l'unità oggi oggetto di pignoramento era stata considerata quale unità residenziale. Tale classificazione trovava giustificazione nella documentazione progettuale depositata all'epoca, poiché l'immobile era in corso di ristrutturazione.

Successivamente, come già dettagliato nel presente elaborato peritale, nel corso dell'istruttoria amministrativa sono emersi abusi edilizi che hanno comportato la necessità di un intervento di regolarizzazione. All'esito della procedura sanzionatoria, l'immobile ha assunto la destinazione accessoria di sottotetto/soffitta, non più legittimamente riconducibile alla destinazione residenziale, mai formalizzata.

Per effetto di tale mutamento di destinazione e della conseguente diversa incidenza sulle parti comuni, si rende necessario:

- procedere alla revisione delle tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.;
- effettuare un ricalcolo delle spese condominiali pregresse riferite ai suddetti esercizi, poiché gli importi oggi indicati sono parametrati a valori millesimali non corretti.

Pertanto, le spese condominiali addebitate all'unità, riferite agli esercizi 2024/2025 e 2025/2026, dovranno essere oggetto di rideterminazione una volta rettificata le tabelle di riparto.

In ogni caso, ai fini estimativi, tali costi – ancorché da ricalcolare – costituiscono oneri gravanti sull'immobile e dovranno essere detratti dal valore di mercato, in quanto passività riferibili alla proprietà eseguita.

7. VALORE DELL'IMMOBILE

7. a) Superficie commerciale

Superficie commerciale immobile sopra i 150 cm	mq. 62,50
Superficie commerciale immobile sotto i 150 cm	mq. 42,35
Superficie commerciale terrazzi	mq. 17,90

7. b) Superficie commerciale ponderata dell'immobile

Superficie commerciale ponderata imm. sopra i 150 cm	mq. $62,50 \times 0,5 =$	mq. 31,25
Superficie commerciale ponderata imm. sotto i 150 cm	mq. $42,35 \times 0,1 =$	mq. 4,24
Superficie commerciale ponderata terrazzi	mq. $17,90 \times 0,3 =$	mq. 5,37
Sommano		mq. 40,86

7. c) Stima del più probabile valore di mercato

Nella stima più oltre esposta il sottoscritto, applicando per quanto possibile il “metodo di confronto di mercato”, in quanto è emerso che il mercato immobiliare è a tutt’oggi in uno stato di incertezza, nonostante la ripresa dopo il prolungato periodo di crisi economica iniziato nel 2008, proseguito poi:

- con la pandemia COVID-19;
- con la guerra tra Russia e Ucraina che ha, tra l’altro, portato a pesanti riflessi negativi economici derivanti in particolare dai costi energetici;
- con la disomogeneità del mercato immobiliare della città di Parma;

ha effettuato le seguenti ricerche di mercato che di seguito si riportano:

- Banca dati delle quotazioni immobiliare dell’Agenzia Entrate, 1° semestre 2025, Comune di Parma, fascia/zona: Semicentrale/VIA GRAMSCI, VIALE PIACENZA, VIA FLEMING:
 - Abitazioni civili (stato conservativo normale):
 - Minimo € /mq 1.350,00;
 - Massimo € /mq 1.850,00;
 - Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale):

- Minimo €/mq 1.050,00;
- Massimo €/mq 1.400,00;
- Osservatorio Immobiliare Parma & Provincia, edizione 2024, zona Pablo-Prati Bocchi-V.Le Piacenza-Ospedale:
 - Abitazioni (buono stato):
 - Minimo €/mq 1.000,00;
 - Massimo €/mq 1.600,00;
- Borsino immobiliare.it, Parma, zona Pablo - Zona Crocetta:
 - Abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media di zona):
 - Minimo €/mq 1.221,00;
 - Medio €/mq 1.391,00;
 - Massimo €/mq 1.561,00;
 - Abitazioni in stabili di 2ª (qualità inferiore alla media di zona):
 - Minimo €/mq 977,00;
 - Medio €/mq 1.130,00;
 - Massimo €/mq 1.284,00;

Partendo dagli elementi raccolti nelle ricerche, sentito il parere di agenti immobiliari operanti sul territorio, elaborando gli stessi in funzione dei fattori positivi e negativi incidenti sulla stima, legati alle caratteristiche dei beni in oggetto, quali:

- L'ubicazione del complesso condominiale denominato "Condominio Lucia", posto in Parma, Via R.I. Bocchi n°4;
- L'epoca di costruzione del complesso condominiale: il fabbricato residenziale costruito nei primi anni '.... Del secolo scorso;
- Le condizioni di normale manutenzione dell'alloggio, la presenza di serramenti in PVC con vetrocamera e i pavimenti anch'essi rimodernati successivamente;
- La superficie commerciale ponderata dell'alloggio al piano secondo, pari a mq. 40,86 circa;
- Le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nel complesso, con particolare riferimento alla loro ubicazione nel tessuto urbano della città di Parma;

portano il sottoscritto ad indicare il più probabile valore di mercato complessivo del bene, come segue:

- Sottotetto/Soffitta al p.2°:
mq. 40,86 circa x €/mq 1.325,00 = € 54.139,50

Valore di mercato € 49.032,00 (euro quarantanovemilatrentadue/00)

8. c) Valore finale al netto delle deduzioni

Valore di mercato	€ 54.139,50
-------------------	-------------

A dedurre:

8.d.1) riduzione del valore di mercato praticata per
l'assenza di garanzia per vizi occulti

€ 54.139,50 x 5%	- € 2.706,97
Valore finale del bene (prezzo base)	€ 51.432,53

A tale valore finale dovranno essere detratti i pagamenti insoluti degli esecutati nei confronti del
condominio pari ad € 2.295,76.

Il valore complessivo finale del bene è pari a € 49.136,77.

**Di conseguenza il valore complessivo finale del bene arrotondato è pari a € 49.000,00 (euro
quarantanovemila/00).**

Allegati:

- Visura storica;
- Planimetria catastale;
- Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C.;
- Ispezione ipotecaria;
- Consuntivo spese cond. Lucia anni 2024-2025 & preventivo spese cond. Lucia anni 2025-2026;

Parma, 24/02/2026

Il tecnico Incaricato

Geom. Alberto Cavalca



The stamp is circular with the text 'ALBO' in the center, 'N° 1956' below it, and 'Geom. CAVALCA ALBERTO' around the perimeter. A handwritten signature is written over the stamp.