

Geometra Valerio Caraffini

- studio tecnico -

Egr. Sig. Dott. Lazzaro Rocco GATTI

Liquidatore nella Procedura di Liquidazione

Controllata ex art. 270 CCII n. 21/2025 DELSANTE MARCO

Strada Petrarca n. 9

43121 PARMA (PR)

A mezzo mail: lazzaroroccogatti@studioapz.it

Oggetto: **Liquidazione Controllata ex art. 270 CCII n. 21/2025 DELSANTE MARCO**

Stima sommaria di terreni e fabbricati in Corniglio (PR), Località Roccaferrara Inferiore.

Grato dell'incarico ricevuto, dirigo la presente per riferirLe in ordine al valore sommario che assumono oggi gli immobili (terreni e fabbricati) disponibili alla procedura di liquidazione, ubicati nel Comune di Corniglio ed in capo al Signor Marco Delsante.

Oggetto dell'incarico

L'incarico prevede la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima in capo al Sig. Marco DELSANTE ed ubicati nel Comune di Corniglio in Località Roccaferrara Inferiore.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari in esame risultano in capo a:

Sig. Marco Delsante

proprietario per

l'intero in regime di separazione dei beni.

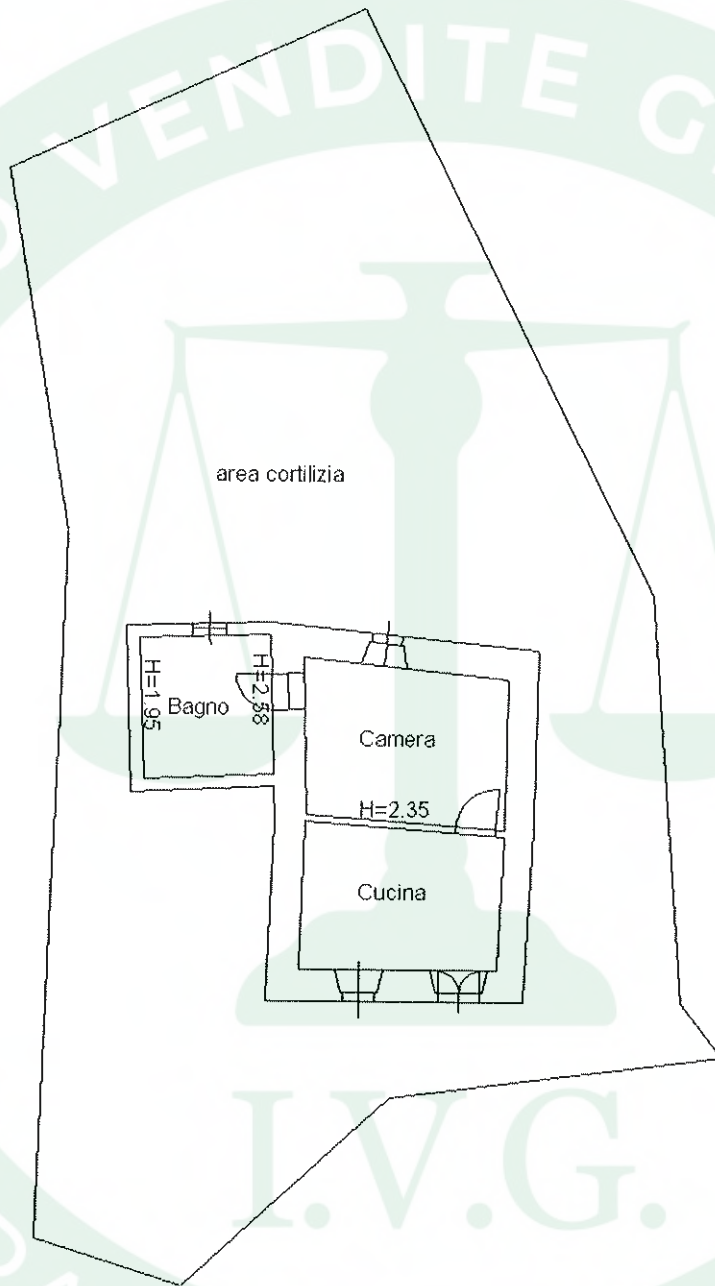
La proprietà è stata desunta dalla visura catastale e non è stato eseguito nessun accertamento ipotecario.

Individuazione dei beni e sintetica descrizione

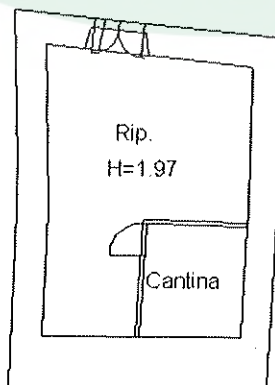
Trattasi di un vetusto fabbricato formato da un ripostiglio ed una cantina al piano sottostrada e da due camere ed un bagno al piano terreno, nella Località di Roccaferrara Inferiore in Comune di Corniglio (PR).

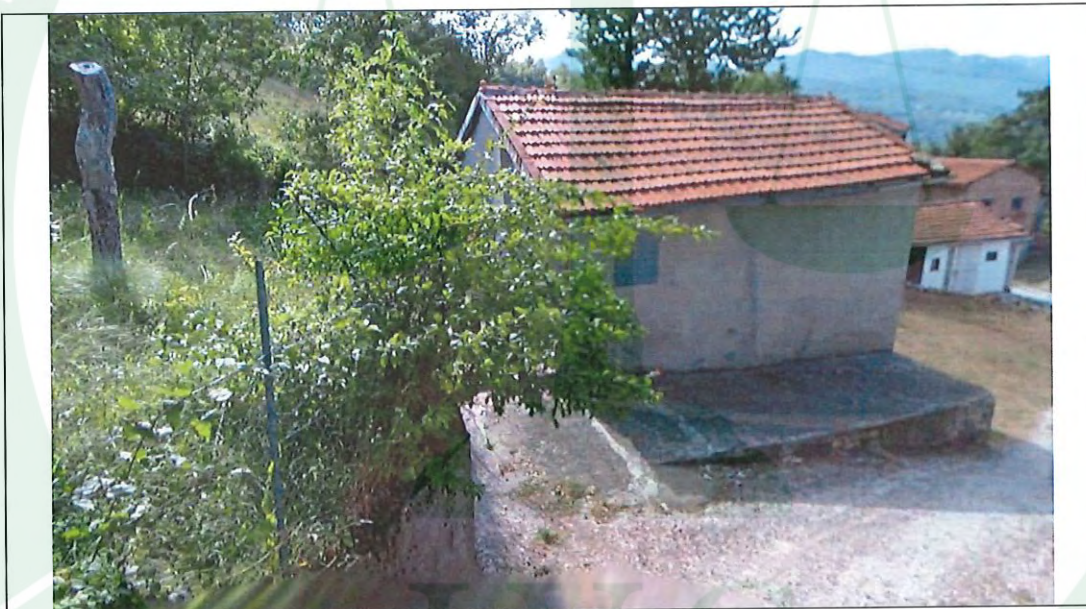


Pianta Piano Terra



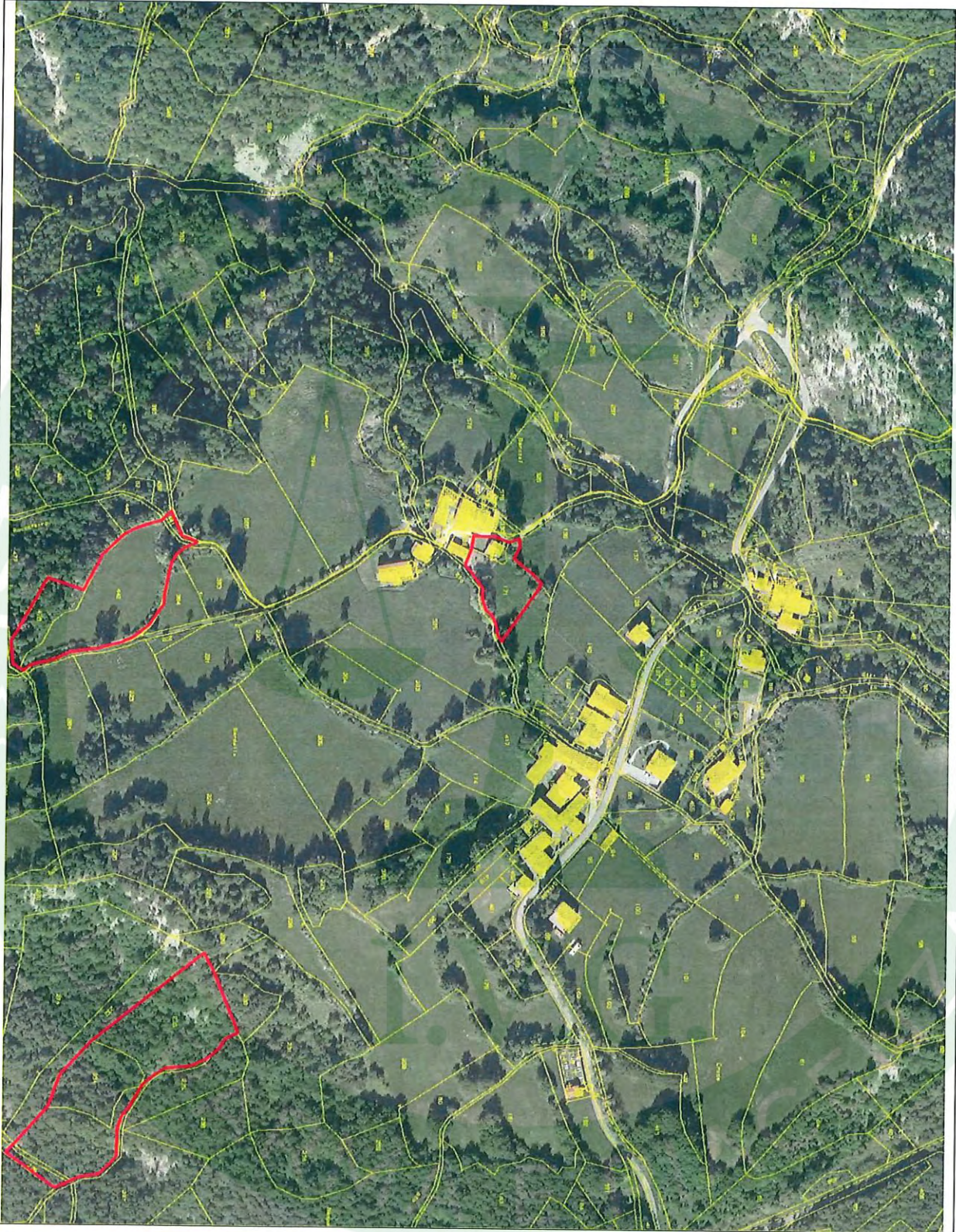
Pianta Piano Primo Sottostrada

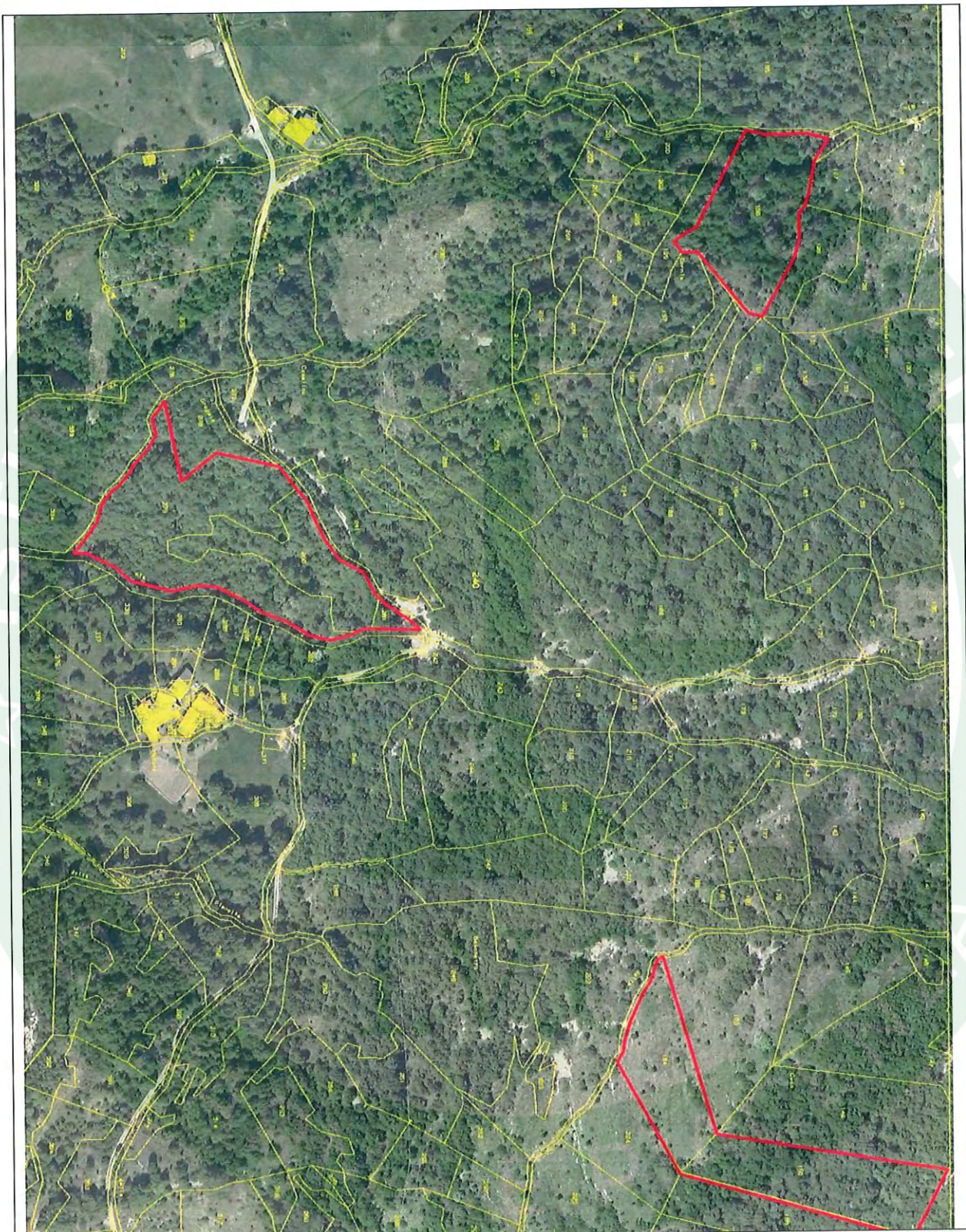




oltre a vari appezzamenti sparsi di terreno nudi, incolti, acclivi, boscati e cespugliati.







Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.

Stato di possesso del bene

Gli immobili sono nella disponibilità del Signor Delsante e perciò, liberi alla vendita.

Condominio

Non Esiste Condominio.

Estremi catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano attualmente censite come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Corniglio (PR):

- > Foglio n. 62, particella n. 541, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale totale m² 60, Località Roccaferrara Inferiore n. 16, piani S1-T;

Vedasi visura catasto fabbricati e planimetria (allegato n. 1 fascicolato).

ed al Catasto Terreni del medesimo Comune:

- > Sedime dell'edificio: Foglio n. 62, particella n. 541, ente urbano, superficie m² 220;
- > Terreni nudi:
 - Foglio 58, Particella 65, bosco ceduo di classe 3, Superficie m² 1.500, Redd. Dom. € 1,16, Redd. Agr. € 0,31;
 - Foglio 58, Particella 122, bosco ceduo di classe 3, Superficie m² 20, Redd. Dom. € 0,02, Redd. Agr. € 0,01;
 - Foglio 58, Particella 123, prato di classe 1, Superficie m² 1.600, Redd. Dom. € 0,83, Redd. Agr. € 0,83;
 - Foglio 58, Particella 124, prato di classe 1, Superficie m² 740, Redd. Dom. € 0,38, Redd. Agr. € 0,38;
 - Foglio 60, Particella 150, bosco ceduo di classe 4, Superficie m² 4.230, Redd. Dom. € 2,18, Redd. Agr. € 0,44;
 - Foglio 60, Particella 156, pascolo cesp. di classe 1, Superficie m² 4.690, Redd. Dom. € 2,42, Redd. Agr. € 0,97;
 - Foglio 60, Particella 184, pascolo di classe 1, Superficie m² 3.140, Redd. Dom. € 1,62, Redd. Agr. € 0,81;
 - Foglio 60, Particella 279, bosco ceduo di classe 4, Superficie m² 7.210, Redd. Dom. € 3,72, Redd. Agr. € 0,74;
 - Foglio 60, Particella 280, seminativo di classe 5, Superficie m² 2.890, Redd. Dom. € 1,49, Redd. Agr. € 7,46;
 - Foglio 60, Particella 281, bosco ceduo di classe 4, Superficie m² 230, Redd. Dom. € 0,12, Redd. Agr. € 0,02;
 - Foglio 61, Particella 441, pascolo di classe 2, Superficie m² 59, Redd. Dom. € 0,02, Redd. Agr. € 0,01;
 - Foglio 61, Particella 442, seminativo di classe 3, Superficie m² 3.260, Redd. Dom. € 7,58, Redd. Agr. € 13,47;
 - Foglio 61, Particella 478, pascolo di classe 1, Superficie m² 830, Redd. Dom. € 0,43, Redd. Agr. € 0,21;
 - Foglio 62, Particella 171, seminativo di classe 3, Superficie m² 1.140, Redd. Dom. € 2,65, Redd. Agr. € 4,71;
 - Foglio 62, Particella 233, bosco ceduo di classe 4, Superficie m² 4.710, Redd. Dom. € 2,43, Redd. Agr. € 0,49;
 - Foglio 62, Particella 234, seminativo di classe 4, Superficie m² 1.460, Redd. Dom. € 2,64, Redd. Agr. € 5,28;
 - Foglio 62, Particella 278, pascolo di classe 1, Superficie m² 190, Redd. Dom. € 0,10, Redd. Agr. € 0,05;

Vedasi visura catasto terreni e mappa (allegato n. 2 fascicolato).

Oneri, pesi, servitù attive e/o passive, vincoli pregiudizievoli.

I beni in esame risultano gravati da:

- Trascrizione del 25.09.2025 – Registro Particolare n. 15159:
Sentenza di apertura della liquidazione controllata, a favore Massa dei Creditori;
colpisce i beni oggetto di esame in capo a Delsante Marco, nonchè altri beni.

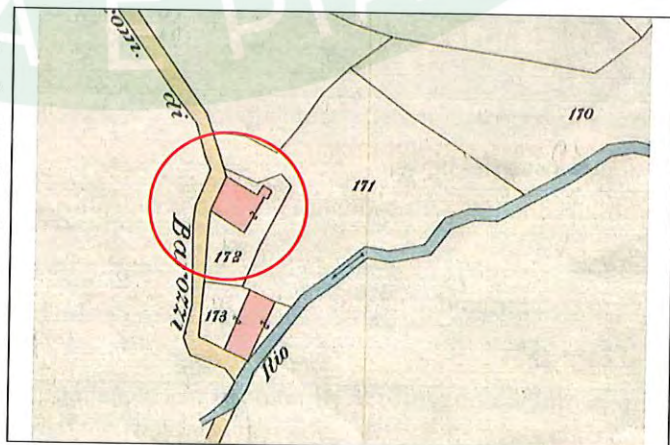
Vedasi Nota di Trascrizione (allegato n. 3 fascicolato).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Per l'oggetto di stima non si sono rintracciati titoli edilizi/ricieste/denunce edilizie/condoni presso il Comune di Corniglio (PR).

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, considerando le caratteristiche costruttive dell'immobile e tenendo conto che il sedime dell'edificio era già presente nelle mappe del Catasto d'impianto (circa anno 1940/45), si può ragionevolmente attestare che questo è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e che nulla osta ad una futura vendita.



Conformità catastale.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si attesta che questa corrisponde. Eventuali discrasie (spalline, sguinci, modesti spostamenti di tramezze) non incidono sul calcolo della rendita catastale. La planimetria dell'autorimessa e del ripostiglio, corrisponderà una volta ripristinati i luoghi.

Per l'alienazione dei beni in argomento necessita il C.d.U.

Valutazione

Per calcolare il valore commerciale di mercato da attribuire al bene in argomento si procede mediante una stima comparativa sulla base di indagini condotte nella zona in cui è situato l'immobile che tiene conto altresì della destinazione e stato dell'immobile, della situazione economico-sociale, della tendenza del mercato, delle caratteristiche funzionali, di tutto ciò che concorre a formare il "probabile prezzo di mercato" e dei V.A.M. (Valori Agricolo Medi) pubblicati dalla Regione Emilia Romagna sul BUR n. 53 del 07/03/2025, per l'anno 2025:

REGIONE AGRARIA N.2 - ALTO PARMA Comuni di: BERCETO, CORNIGLIO, MONCHIO DELLE CORTI, PALANZANO, TIZZANO VAL PARMA				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3800	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	5700	SI		
BOSCO MISTO	3325	SI		
CASTAGNETO DA FRUTTO	7125			
CASTAGNETO DA PALERIA	5700			
COLTIVO ABBANDONATO	2375			
INCOLTO PRODUTTIVO	1425			
INCOLTO STERILE	950			
PASCOLO	2850			
PASCOLO CESPUGLIATO	1900			

Il più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Terreni boscati, incolti:	$m^2 36.759,00$	x	€/m ² 0,30	=	€ 11.027,70
Fabbricato:		a	corpo:	=	€ 14.000,00
Arrotondamento:				=	-€ 27,70
Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima:				=	€ 25.000,00

Per concludere, considerando che la vendita forzosa avviene senza la garanzia dell'assenza di vizi occulti, si ritiene di dover abbattere il valore sopra determinato del 20% ed assegnare agli immobili in Corniglio (PR) in capo alla Liquidazione Controllata n. 21/2025 DELSANTE MARCO, il valore di trasferimento di € 20.000,00 (euro ventimila/00) in cifra tonda.

Allegati:

1. Visura Catasto Fabbricati e planimetria;
2. Visura Catasto Terreni e mappa;
3. Trascrizioni pregiudizievoli;

Termino la presente e resto a disposizione per eventuali ulteriori adempimenti e/o chiarimenti.

Distinti saluti

San Secondo P.se, 11.02.2026

(Valerio Caraffini)

