

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. 61

TRIBUNALE DI PARMA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(L.G. N. 130/2025)

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE ABITAZIONE
INDIPENDENTE, CON ACCESSORI E PARZIALMENTE
ARREDATA, SITA NEL COMUNE DI NOCETO (PR),
LOCALITÀ BORGHETTO, VIA MURONI N. 12**

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. 61, ha redatto la presente perizia estimativa per conto della Liquidazione Giudiziale

del
Tribunale di Parma (L.G. n. 130/2025), a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Graziano Ciarlini, dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile, delle ricerche svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Comune di Noceto (PR).

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 delle 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).

* * * * *

2) DESCRIZIONE

2.a) Immobile

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un'abitazione indipendente, con accessori e parzialmente arredata, sita nel Comune di Noceto (PR), località Borghetto, via Muronì n. 12, che insiste su di un lotto avente superficie catastale complessiva pari a 7.402 m².

L'abitazione, ricavata in un antico edificio completamente ristrutturato tra l'anno 2008 e l'anno 2013, è di tipo signorile e si sviluppa su quattro piani (collegati da scale interne).

Tale abitazione è formata:

- al piano seminterrato da 2 ampi vani cantina/taverna ed un vano adibito a bagno (ma autorizzato ed accatastato come lavanderia);
- al piano terreno da ingresso, cucina, soggiorno e 2 portici;
- al piano primo da ampio spazio "giorno" con piccolo locale adibito a bagno (ma autorizzato ed accatastato come box/rip.) e con balconcino metallico (non autorizzato né accatastato), camera, guardaroba e bagno;
- al piano secondo da un vano studio.

L'abitazione, dotata di particolari costruttivi di pregio e finiture di elevata qualità, presenta: pareti perimetrali in sasso ed in mattoni a vista, colonne in pietra nel soggiorno, volte in muratura nel soggiorno ed in uno dei vani cantina/taverna, solai degli altri locali e struttura di copertura in legno a vista, tetto a falde con manto di copertura in coppi, pavimentazione in cotto ed in legno (oltre ceramica nei bagni), rivestimento dei bagni in ceramica, serramenti in legno ed in metallo (con

vetrocamera).

L'abitazione è provvista di: impianto elettrico in parte realizzato come in passato con fili ed elementi "a vista" (ma di recente produzione e pregevole fattura), impianto idraulico supportato da pozzo privato, sistema di riscaldamento/raffrescamento a termoconvettori (oltre ad un camino a pellet nella camera ed una stufa a pellet nello spazio "giorno", al primo piano), impianto d'allarme con sensori interni a muro.

Si segnala che l'impianto di riscaldamento/raffrescamento a termoconvettori dell'abitazione non risulta oggi funzionante, a causa di un guasto al motore endotermico dell'unità esterna.

L'abitazione si trova in classe energetica "B" (vedasi Attestato di Prestazione Energetica e relativa relazione illustrativa redatti dall'Ing. Jr. Emiliano Morelli, riprodotti in allegato).

L'abitazione comprende inoltre i seguenti accessori:

- dependance, posta ad est dell'edificio principale abitativo e sviluppata su 2 piani (collegati da una scala esterna metallica non autorizzata né accatastata);
- tettoia "a capanna" (autorizzata ed accatastata come garage tamponato con vetrate e mattoni);
- centrale termica-impianti;
- area cortilizia circostante.

La dependance (ex fienile/barchessa) presenta struttura principale in colonne di mattoni a vista, tamponature esterne con serramenti vetrati, tetto a 2 falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

La dependance è formata:

- al piano terreno da una "zona benessere" che include un bagno attrezzato con ampia vasca idromassaggio riscaldata, spogliatoio, sauna, wc e doccia;
- al piano primo/sottotetto (interamente autorizzato ed accatastato come unico locale deposito) da 3 vani con finiture/impianti di tipo abitativo ed un bagno.

Il piano terreno della dependance ("zona benessere") si trova in classe energetica "C", mentre il piano primo/sottotetto si trova in classe energetica "A2" (vedasi

Attestati di Prestazione Energetica e relativa relazione illustrativa redatti dall'Ing. Jr. Emiliano Morelli, riprodotti in allegato).

La tettoia "a capanna" presenta struttura in legno, pavimentazione in cotto ed in pietra/sasso, tetto a 2 falde con manto di copertura in coppi.

La centrale termica-impianti è formata da 3 volumi adiacenti (rivestiti in legno) ed adibiti a centrale termica, quadro elettrico e centrale idrica.

L'area cortilizia, chiusa con recinzione metallica, si presenta per la maggior parte a verde piantumato ed in minor parte a stradello inghiaiato o pavimentata.

L'area cortilizia è dotata di:

- portale d'ingresso (con cancello carrabile automatizzato) in mattoni a vista;
- stradello d'ingresso alberato ed affiancato da lampioni, che termina con uno spazio di manovra circolare ove al centro insiste una fontana rotonda in pietra;
- cancello pedonale;
- laghetto, contornato da una passerella pedonale in metallo e legno con parapetto;
- gazebo in legno;
- piccola serra in metallo e vetro;
- piccolo fabbricatello pozzo/contatori.

L'area cortilizia è munita di impianto di illuminazione (comprendente anche lampade basse tipo "segnapasso"), impianto di irrigazione e sistema di videosorveglianza.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile appare complessivamente discreto, pur sussistendo la necessità di alcune opere di manutenzione o ripristino (anche dovute al prolungato inutilizzo ed a una recente perdita d'acqua da un elettrodomestico, che ha provocato un modesto allagamento interno).

Per una più completa descrizione, nonché per ulteriori dettagli inerenti l'immobile, si rimanda alla fotografia aerea (in cui lo stesso è contornato approssimativamente in colore rosso), al rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi, alla documentazione catastale, agli atti sottocitati come provenienza, alla documentazione urbanistico-edilizia, agli Attestati di Prestazione Energetica e

relativa relazione illustrativa redatti dall'Ing. Jr. Emiliano Morelli, riprodotti in allegato.

2.b) Beni mobili

L'abitazione contiene anche diversi beni mobili ed attrezzature, tra cui vari arredi realizzati "su misura" ed elettrodomestici di marca, che sono elencati e dettagliati nell'inventario riprodotto 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 Noceto (PR).

La parte di immobile censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Noceto (PR)** è ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 18, Particella 240 Sub 2 + Particella 205** (graffate), Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 10,5 vani, Rendita 1.437,04 Euro, Superficie Catastale Totale 435 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 381 m², Indirizzo Via Muroli Sanguinaro n. 12, Piano S1-T-1-2, Intestato a

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- **Foglio 18, Particella 240, Sub 1**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 37 m², Superficie Catastale Totale 39 m², Rendita 166,25 Euro, Indirizzo Via Muroli Sanguinaro n. 12, Piano T, Intestato

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- **Foglio 18, Particella 220**, Categoria F/1, Consistenza 150 m², Indirizzo Via Muroli Sanguinaro n. 10, Piano T, Intestato a

Diritto di

Proprietà per 1/1.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area su cui insiste la suddetta parte dell'immobile risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Noceto (PR) ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 18, Particella 205, Categoria ENTE URBANO, Superficie 2.010 m²;
- Foglio 18, Particella 240, Categoria ENTE URBANO, Superficie 5.192 m²;
- Foglio 18, Particella 220, Categoria ENTE URBANO, Superficie 150 m².

La parte di immobile censita al **Catasto Terreni del Comune di Noceto (PR)** è ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 18, Particella 211**, Qualità SEM IRR ARB, Classe 3, Superficie 50 m², Reddito Dominicale 0,30 Euro, Reddito Agrario 0,44 Euro, Intestato a

Diritto di Proprietà per 1/1.

3.b) Regolarità catastale

Si riscontrano 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:

- rappresentazione di un vano al piano seminterrato dell'abitazione come lavanderia ma in realtà adibito a bagno;
- mancata rappresentazione di una bucatra esterna (tra portico e vano scala) e di una bucatra interna (tra vano scala e soggiorno) al piano terreno dell'abitazione;
- rappresentazione di un piccolo locale al piano primo dell'abitazione come box/rip. ma in realtà adibito a bagno;
- mancata rappresentazione del balconcino metallico realizzato al piano primo dell'abitazione;
- rappresentazione dell'intero piano primo/sottotetto della dependance come

unico locale deposito ma in realtà adibito a 3 vani con finiture/impianti di tipo abitativo ed un bagno;

- mancata rappresentazione della scala esterna metallica nella dependance;
- rappresentazione come garage chiuso della tettoia "a capanna";
- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione.

4) COERENZE

Con riferimento al Foglio 18 della mappa del Catasto Terreni del Comune di Noceto (PR), l'immobile confina complessivamente (partendo da nord ed in senso orario) con: altra/e Particella/e in altro/i Foglio/i di mappa, Particella 37, Particella 207, Particella 256, strada (via Muroi), salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile risulta di proprietà del signor .

, a cui è pervenuto (prima della ristrutturazione) attraverso i seguenti atti:

- compravendita stipulata dal notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 23/11/2006, repertorio n. 100.006, trascritta a Parma in data 24/11/2006, con registro particolare n. 18180;
- permuta stipulata dal notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 26/07/2007, repertorio n. 101.835, trascritta a Parma in data 27/07/2007, con registro particolare n. 11723.

6) RIFERIMENTI EDILIZI

6.a) Titoli edilizi

L'immobile, di antica costruzione originaria (ante 1967), risulta interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. D07/179 (per conservazione di complesso

immobiliare denominato "Colombaia"), presentata dal Comune di Noceto in data 04/08/2007 con Protocollo n. 13334;

- Denuncia di Inizio Attività n. D08/176 (per recinzione proprietà con realizzazione di portale per nuovo passo carraio e sistemazione parco), presentata dal Comune di Noceto in data 08/08/2008 con Protocollo n. 14683;
- Denuncia di Inizio Attività n. D09/070 (per variante a D.I.A. n. D07/179 - realizzazione autorimessa), presentata dal Comune di Noceto in data 18/04/2009 con Protocollo n. 7191;
- Denuncia di Inizio Attività n. D10/005 (per variante a D.I.A. n. D07/179 - recupero fienile con realizzazione di piscina domestica), presentata dal Comune di Noceto in data 11/01/2010 con Protocollo n. 342;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. S13/029 (per variante non essenziale a D.I.A. n. D10/005 e D.I.A. n. D07/179), presentata dal Comune di Noceto in data 21/03/2013 con Protocollo n. 5189;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. AG15/016, rilasciato dal Comune di Noceto in data 24/02/2015.

6.b) Regolarità edilizia

Si riscontrano alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante i sopralluoghi) e lo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai suddetti titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, comunque eliminabili (previo rilievo piano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- rappresentazione di un vano al piano seminterrato dell'abitazione come lavanderia ma in realtà adibito a bagno;
- mancata rappresentazione di una bucatra esterna (tra portico e vano scala) e di una bucatra interna (tra vano scala e soggiorno) al piano terreno dell'abitazione;
- rappresentazione di un piccolo locale al piano primo dell'abitazione come

box/rip. ma in realtà adibito a bagno;

- mancata rappresentazione del balconcino metallico realizzato al piano primo dell'abitazione;
- rappresentazione dell'intero piano primo/sottotetto della dependance come unico locale deposito ma in realtà adibito a 3 vani con finiture/impianti di tipo abitativo ed un bagno;
- mancata rappresentazione della scala esterna metallica nella dependance;
- rappresentazione come garage chiuso della tettoia "a capanna";
- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione.

* * * * *

7) RIFERIMENTI URBANISTICI

L'area su cui insiste l'immobile risulta avere la seguente destinazione urbanistica negli strumenti della pianificazione territoriale del Comune di Noceto (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica n. 67/2026 rilasciato in data 02/09/2026, riprodotto in allegato ed a cui si rimanda per completezza e per ogni dettaglio):

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE n° 25 DEL 30/07/2026

2 - Storia e archeologia

2.7 Beni di interesse storico culturale tutelati con formale Decreto Ministeriale
FOGLIO: 18 MAPPALI: 205

3 - Sicurezza ambientale e del territorio

3.4bis Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – Area di ricarica di
tipo B

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205 - 211 - 220 - 240

3.9 Aree a pericolosità geomorfologica moderata

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205 - 211 - 220 - 240

4 - Impianti e infrastrutture

4.1 Fasce di rispetto stradale

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205 - 240

4.9_Zone di Particolare Protezione dall'inquinamento luminoso (questo vincolo comprende tutto il comune di Noceto, il sito Rete Natura 2000 denominato ZSC/ZPS IT4020021 "Medio Taro" e il Parco Regionale Fluviale del Taro)

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205 - 211 - 220 - 240

DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE

Tutela e valorizzazione del sistema insediativo

Edifici di valore architettonico e/o storico-testimoniale

Edifici da assoggettare a Ristrutturazione edilizia con Vincolo Parziale

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205

Tutela e valorizzazione del Territorio Rurale

Paesaggio TR1

Collinare agricolo

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205 - 211 - 220 - 240

Individuazione dei nuclei di riferimento alle Schede, di cui agli elaborati D2

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205

D2_ SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO SPARSO

Tipi edilizi

Ar_Abitazione Rurale tradizionale

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205

Rt_Rustico agricolo Tradizionale

FOGLIO: 18 MAPPALI: 205

Rs_Rustico accessorio Suburbano

FOGLIO: 18 MAPPALI: 240

8) GRAVAMI

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

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, trascritta a Parma in data 17/03/2026, con registro particolare n. 4099.

L'abitazione è vincolata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali come da decreto in data 12 ottobre 2005 n. 431.

“ ... Dichiaro la Parte venditrice che i descritti immobili ad essa appartengono in piena e legittima proprietà e libera disponibilità e li garantisce esenti da ipoteche, usufrutti, trascrizioni pregiudizievoli e altri oneri reali, ad eccezione, limitatamente ai fabbricati insistenti sul mappale 205, del vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali come da decreto in data 12 ottobre 2005 n. 431, che peraltro ha autorizzato la vendita delle stesse unità immobiliari con decreto in data 1 agosto 2006 prot. n. 771. ...”

"... la parti di comune accordo stabiliscono che:

il signor _____ manterrà il diritto all'immissione di acqua nel laghetto e al prelievo per uso irriguo limitatamente a colture ortive praticate nel terreno di sua proprietà; ..."

Si evidenzia infine che esternamente alla recinzione dell'immobile, lungo i 2 lati prospicienti via Muroni, sono presenti linee impiantistiche su pali.

Per completezza e per ogni ulteriore dettaglio in merito a servitù o condizioni si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica (riprodotto in allegato),

agli atti sopracitati come provenienza (riprodotti in allegato), nonchè agli atti ivi richiamati e/o precedenti.

10) STATO LOCATIVO

Come comunicato dal Curatore, l'immobile risulterà libero ed esente da vincoli di locazione al momento della vendita (pur essendo oggi occupato il solo piano primo/sottotetto della dependance).

11) CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile viene dedotta applicando un opportuno coefficiente di ponderazione alla consistenza delle varie parti che lo compongono, per considerarne ed apprezzarne le differenti caratteristiche.

Infatti le varie parti dell'immobile, pur essendo tutte strettamente connesse alla destinazione principale abitativa ed afferenti allo stesso "asset class", presentano diversità nella qualità costruttiva, nelle finiture e nelle dotazioni.

La consistenza e la superficie commerciale dell'immobile, calcolate sulla base della documentazione catastale, degli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi e del rilievo plano-altimetrico svolto durante i sopralluoghi, sono le seguenti.

Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale ponderata
Piano seminterrato abitazione	135 m ²	50%	67,5 m ²
Piano terreno abitazione	132 m ²	100%	132 m ²
Portici abitazione	64 m ²	30%	19,2 m ²
Piano primo abitazione	132 m ²	100%	132 m ²
Balconcino abitazione	2 m ²	30%	0,6 m ²
Piano secondo abitazione	38 m ²	70%	26,6 m ²
Dependance	98 m ²	50%	49 m ²

Tettoia "a capanna"	40 m ²	30%	12 m ²
Centrale termica-impianti	16 m ²	30%	4,8 m ²
Area cortilizia	7.100 m ²	1%	71 m ²

12) STIMA DEL VALORE DI VENDITA

12.a) Metodologia di stima

Lo scrivente ritiene che la più idonea metodologia di stima applicabile all'immobile sia il metodo "comparativo" o "del confronto di mercato".

Il metodo di stima "comparativo" determina il valore di compravendita di un bene immobile mediante il confronto con altri beni di prezzo noto, aventi simili caratteristiche ed ubicati nella stessa zona o nelle vicinanze.

12.b) Fonti di comparazione/riferimento

Lo scrivente ha svolto una specifica indagine di mercato nella zona di ubicazione dell'immobile, reperendo e vagliando le seguenti fonti di comparazione/riferimento.

- Annunci di vendita o "*comparables*" relativi a beni di analoga tipologia ed ubicati nelle vicinanze, che forniscono:

Descrizione	Ubicazione	Prezzo totale	Superficie	Prezzo unitario
Abitazione indep. Rif. SM 600 www.immobiliare.it	Noceto (PR), via Varano	730.000,00 €	300 m ²	2.433,33 €/m ²
Abitazione indep. Rif. EK- 129388282 www.immobiliare.it	Noceto (PR), via Formica	880.000,00 €	652 m ²	1.349,69 €/m ²
Abitazione indep. Rif. 38021149-8 www.immobiliare.it	Noceto (PR), via Fontanone	450.000,00 €	211 m ²	2.132,70 €/m ²

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. 61

Abitazione indep. Rif. PP1 NOCETO 359 www.immobiliare.it	Noceto (PR), strada Della Vigna	359.000,00 €	230 m ²	1.560,87 €/m ²
Prezzo unitario medio				1.869,15 €/m ²

- I Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, anno 2025 - semestre 2, Comune di Noceto (PR), Zona R4 - Extraurbana / ZONA AGRICOLA, che forniscono (per abitazioni in stato conservativo normale più frequente in zona e mediamente peggiore a quello dell'immobile oggetto di perizia):

ABITAZIONI CIVILI	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
800,00 €/m ²	1.150,00 €/m ²

- L'Osservatorio Immobiliare della FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, edizione 2026, che per il Comune di Noceto (PR) fornisce:

ABITAZIONI in stato NUOVO - RISTRUTTURATO	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
2.150,00 €/m ²	2.600,00 €/m ²
ABITAZIONI in stato BUONO	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
1.000,00 €/m ²	1.700,00 €/m ²

- Il Borsino Immobiliare (dal sito internet www.borsinoimmobiliare.it), che per la località Borghetto di Noceto (PR) fornisce:

ABITAZIONI in stabili di 1° FASCIA	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
952,00 €/m ²	1.460,00 €/m ²
ABITAZIONI in stabili di FASCIA MEDIA	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
812,00 €/m ²	1.245,00 €/m ²

VILLE E VILLINI	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
622,00 €/m ²	924,00 €/m ²

12.c) Stima del valore di vendita da parte della procedura di Liquidazione Giudiziale

Vagliando ed adeguando le sopracitate fonti di comparazione/riferimento, in base alla propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ricavato che attualmente il prezzo di mercato unitario (al m² di superficie commerciale) riferibile ad abitazioni con caratteristiche simili a quella oggetto della presente perizia è pari a 1.700,00 €/m² circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel - 25%, per tener conto:

- delle difformità catastali ed edilizie sopradescritte,
- dell'assenza di garanzia per vizi occulti (prevista per le vendite giudiziarie).

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore di vendita dell'immobile (ipotizzato libero da gravami) da parte della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Descrizione	Calcolo	Stima
Piano seminterrato abitazione	67,5 m ² x 1.700,00 €/m ² =	114.750,00 €
Piano terreno abitazione	132 m ² x 1.700,00 €/m ² =	224.400,00 €
Portici abitazione	19,2 m ² x 1.700,00 €/m ² =	32.640,00 €
Piano primo abitazione	132 m ² x 1.700,00 €/m ² =	224.400,00 €
Balconcino abitazione	0,6 m ² x 1.700,00 €/m ² =	1.020,00 €
Piano secondo abitazione	26,6 m ² x 1.700,00 €/m ² =	45.220,00 €
Dependence	49 m ² x 1.700,00 €/m ² =	83.300,00 €
Tettoia "a capanna"	12 m ² x 1.700,00 €/m ² =	20.400,00 €
Centrale termica-impianti	4,8 m ² x 1.700,00 €/m ² =	8.160,00 €
Area cortilizia	71 m ² x 1.700,00 €/m ² =	120.700,00 €

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. 61

Beni mobili (arredi ed attrezzature elencati nell'inventario allegato)	80.000,00 €
Stima totale senza decurtamento	954.990,00 €
Decurtamento (-25%) per tener conto: delle difformità catastali ed edilizie, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti	- 238.747,50 €
Stima totale con decurtamento	716.242,50 €

Si ritiene opportuno arrotondare il valore totale di vendita dell'immobile (ipotizzato libero da gravami) da parte della procedura di Liquidazione Giudiziale nella cifra finale pari a **716.000,00 €** (diconsi **settecentosedicimila/00 Euro**).

13) ALLEGATI

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

- fotografia aerea (in cui l'immobile è contornato approssimativamente in colore rosso);
- rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi del 20/04/2026, del 09/07/2026 e del 06/08/2026;
- documentazione catastale (visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed estratto di mappa);
- copia degli atti citati come 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;
- inventario dei beni mobili (arredi ed attrezzature contenuti nell'abitazione);
- copia dei 3 Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'Ing. Jr. Emiliano Morelli e relativa relazione illustrativa.

Parma, 11/09/2026

Ing. Gian Maria Fornari

firmato digitalmente

LOTTO	PIANO	LOCALE	DESCRIZIONE
1			Statua in pietra
2		Salone	Divano in tessuto colore bianco a n.3 posti
3			N. 2 poltrone in tessuto colore bianco
4			Statua in pietra
5	Piano terra		Tavolo d'appoggio in legno/metallo
6		Locale 1	Vaso in vetro
7			Scala
8			Vaso
9		Cucina	Credenza a muro con mensole e porta in pendant
10			Tavolo a forma ovale
11			N.8 sedie in metallo
12			Cucina angolare attrezzata con mobili in laminato, piano in acciaio, macchina per il caffè marca
13			GAGGENAU, forno a microonde marca GAGGENAU, forno marca ELECTROLUX, frigorifero con
14			congelatore marca WHIRLPOOL, lavello con rubinetto, cappa aspirante marca GAGGENAU e piastra
15			ad induzione a n.5 postazioni
16		Altra Cucina/salotto	Mobile basso in laminato rosso a n.2 cassetti
17			Stufa a pellet marca LA NORDICA EXTRAFLAME modello SOUVENIR LUX
18			Tappeto
19			Consolle in metallo/laminato a n.2 cassetti
20	Piano Primo		Divano angolare in similpelle di colore nero a n.5 posti
21			Tappeto tipo orientale
22			Cassaforte a parete
23			Aspiracenere
24		Camera	Inserto per camino in pellet (camino in pietra con stufa pellet)
25			Tappeto
26			Cassaforte a parete
27			Armadio in legno di rovere
28		Locale 3 - interno	
29		armadio	Mobiletto in laminato a un cassetto
30	Piano secondo		Cassaforte a parete (chiusa)
31			Cassaforte a parete
32			Mobile in legno a n.3 cassetti e n. 4 ante
33			Tavolo in legno a forma rettangolare
34			N.8 sedie in legno
35	Piano seminterrato -		Mobile in legno con forno e lavastoviglie da incasso marca CANDY modello DUO 609 X e cantinetta
36	Taverna		vinii marca WHIRLPOOL
37			Vaso
38			Leggio in legno
39			Cassapanca in laminato
40			Tavolo da esterno in metallo/legno a forma rettangolare
41			N.6 sedie in metallo
42			Statua in pietra
43			Giacenza di vasi per piante sparsi nel giardino
44			Piccola panca in legno
45			Gazebo in legno
46			N.3 capanni in legno
47			Idropulitrice marca BOSCH modello AQUATAK 110 PLUS
48			Addolcitore marca BWT completo di serbatoio e vasca per sale
49			Avvolgitubo per acqua
50			Scala telescopica in metallo
51	Area esterna		Scala in metallo a n.7 gradini marca HAILO
52			Nebulizzatore
53			Giacenza di vanghe, pale e attrezzi da giardinaggio
54			Aspiracenere marca ZEPHIR
55			Aspiratutto
56			Sega circolare marca HUSQVARNA modello T435
57			Tagliasiepi marca K-JAPAN modello KJHTL75DT
58			Soffiafoglie marca DOLMAR modello PB-252.4
59			Decespugliatore marca DOLMAR
60			Trattorino rasaerba marca JOHN DEERE modello X115R matricola 1GXX115BJFF102204 (non
61			funzion.)
62			Gruppo elettrogeno marca WFM GENERATORS modello MS300-WJ
63			N.10 circa vasi per piante dalle grandi dimensioni
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			
101			
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			
121			
122			
123			
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
131			
132			
133			
134			
135			
136			
137			
138			
139			
140			
141			
142			
143			
144			
145			
146			
147			
148			
149			
150			
151			
152			
153			
154			
155			
156			
157			
158			
159			
160			
161			
162			
163			
164			
165			
166			
167			
168			
169			
170			
171			
172			
173			
174			
175			
176			
177			
178			
179			
180			
181			
182			
183			
184			
185			
186			
187			
188			
189			
190			
191			
192			
193			
194			
195			
196			
197			
198			
199			
200			
201			
202			
203			
204			
205			
206			
207			
208			
209			
210			
211			
212			
213			
214			
215			
216			
217			
218			
219			
220			
221			
222			
223			
224			
225			
226			
227			
228			
229			
230			
231			
232			
233			
234			
235			
236			
237			
238			
239			
240			
241			
242			
243			
244			
245			
246			
247			
248			
249			
250			
251			
252			
253			
254			
255			
256			
257			
258			
259			
260			
261			
262			
263			
264			
265			
266			
267			
268			
269			
270			
271			
272			
273			
274			
275			
276			
277			
278			
279			
280			
281			
282			
283			
284			
285			
286			
287			
288			
289			
290			
291			
292			
293			
294			
295			
296			
297			
298			
299			
300			
301			
302			
303			
304			
305			
306			
307			
308			
309			
310			
311			
312			
313			
314			
315			
316			
317			
318			
319			
320			
321			
322			
323			
324			
325			
326			
327			
328			
329			
330			
331			
332			
333			
334			
335			
336			
337			
338			
339			
340			
341			
342			
343			
344			
345			
346			
347			
348			
349			
350			
351			
352			
353			
354			
355			
356			
357			
358			
359			
360			
361			
362			
363			
364			
365			
366			
367			
368			
369			
370			
371			
372			
373			
374			
375			
376			
377			
378			
379			
380			
381			
382			
383			
384			
385			
386			
387			
388			
389			
390			
391			
392			
393			
394			
395			
396			
397			
398			
399			
400			
401			
402			
403			
404			
405			
406			
407			
408			
409			
410			
411			
412			
413			
414			
415			
416			
417			
418			
419			
420			
421			
422			
423			
424			
425			
426			
427			
428			
429			
430			
431			
432			
433			
434			
435			
436			
437			
438			
439			
440			
441			
442			
443			
444			
445			
446			

LOTTO	PIANO	LOCALE	DESCRIZIONE
65			Tavolo in legno
66			N. 4 sedie con struttura in metallo e seduta in similpelle di colore grigio

