



Tribunale di Parma

**Fallimento n. 133/2015 - Consorzio Imprese Parmensi
Escavazioni, Movimenti Terra, Inerti, Litoidi ed Affini – C.I.P.E..**

Curatore: Sig. Dott. Andrea SILINGARDI.

RELAZIONE DI STIMA del Lotto n. 2

**Cava di ofiolite denominata Monte Zirone, con terreni
cespugliati al contorno, in Comune di Terenzo (PR).**



Parma, 15.05.2021

(Arch. Andrea Matta)



Premessa

Gli immobili competenti alla procedura fallimentare n. 133/2015 del C.I.P.E., sono costituiti dai seguenti beni di diversa natura, compresi nel Comune di Terenzo (PR), in quello di Fontanellato (PR) ed in quello di Pellegrino Parmense (PR):

1. Piena proprietà di terreni nudi coltivati in Comune di Terenzo (PR), Località Corniana, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio n. 27, particelle nn. 110, 111 e 127;
2. Piena proprietà di Cava di ofiolite denominata Monte Zirone, con terreni cespugliati al contorno, in Comune di Terenzo (PR), Località Corniana, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio n. n. 27, Particelle nn. 170, 172, 157, 79, 78, 66, 61, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 42, 43 e 131 ed al Foglio n. 26, Particella n. 16;
3. Piena proprietà di Cabina Elettrica di trasformazione, gravata da servitù di elettrodotto, in Comune di Terenzo, Località Corniana, censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio n. 171, particella n. 171.
4. Quota di 1/2 della piena proprietà di terreni boscati in Comune di Pellegrino Parmense (PR), Località Pietra Nera, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio n. 14, Particelle nn. 22, 31, 43, 44, 47, 58, 61, 65, 66, 75, 79 e 195 ed al Foglio n. 15, Particella n. 153, e di un edificio collabente censito al Catasto Fabbricati, particelle nn. 106 sub. 1, sub. 2 e sub. 3;
5. Piena proprietà di laghi naturalistici (ex cava di ghiaia) in Comune di Fontanellato (PR), Località Grugno/Golena di Taro, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio n. 22, Particelle nn. 71, 73, 92, 93.

Al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattro distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia alla procedura fallimentare, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattro stime per altrettante diverse procedure.

Si procede ora nella stesura della relazione trattando al primo punto il capitolo "divisibilità in lotti", specificando che:

relativamente ai beni in Comune di Fontanellato (PR), identificati con il numero 5 nell'elencazione eseguita sopra, non si esegue nessuna stima perché nei contenuti della Convenzione per l'Attività Estrattiva tra Comune e C.I.P.E. (Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Golena di Taro nel Polo Estrattivo G1 - Cava N1), l'Art. 32-Cessione di Aree, prevede: La ditta, incondizionatamente, si impegna fin da ora a cedere gratuitamente al Comune l'area identificata al Foglio n. 22, mappali 92, 93 del Catasto Terreni del Comune di Fontanellato. La cessione al Comune avverrà al termine del collaudo e delle opere di sistemazione ambientale; le spese relative all'atto di acquisizione, nonché gli eventuali frazionamenti, sono a carico dell'intestatario dell'autorizzazione.". In più, con deliberazione di G.C. n.

Comunale n. 121/2012 e Determinazione n. 549 del 14.12.2012 il Comune ha attuato tutte le iniziative per acquisire tali beni al patrimonio Comunale.

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 2

Il sottoscritto Arch. Andrea Matta, nato a Parma il 17.12.1987, con studio tecnico in Parma (PR), Viale Osacca n. 17, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Parma (PR) al n. 1.376, autorizzato dal Signor Giudice Delegato con provvedimento del 18.12.2020 ([allegato n. 1](#)) per eseguire la stima degli immobili in argomento, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

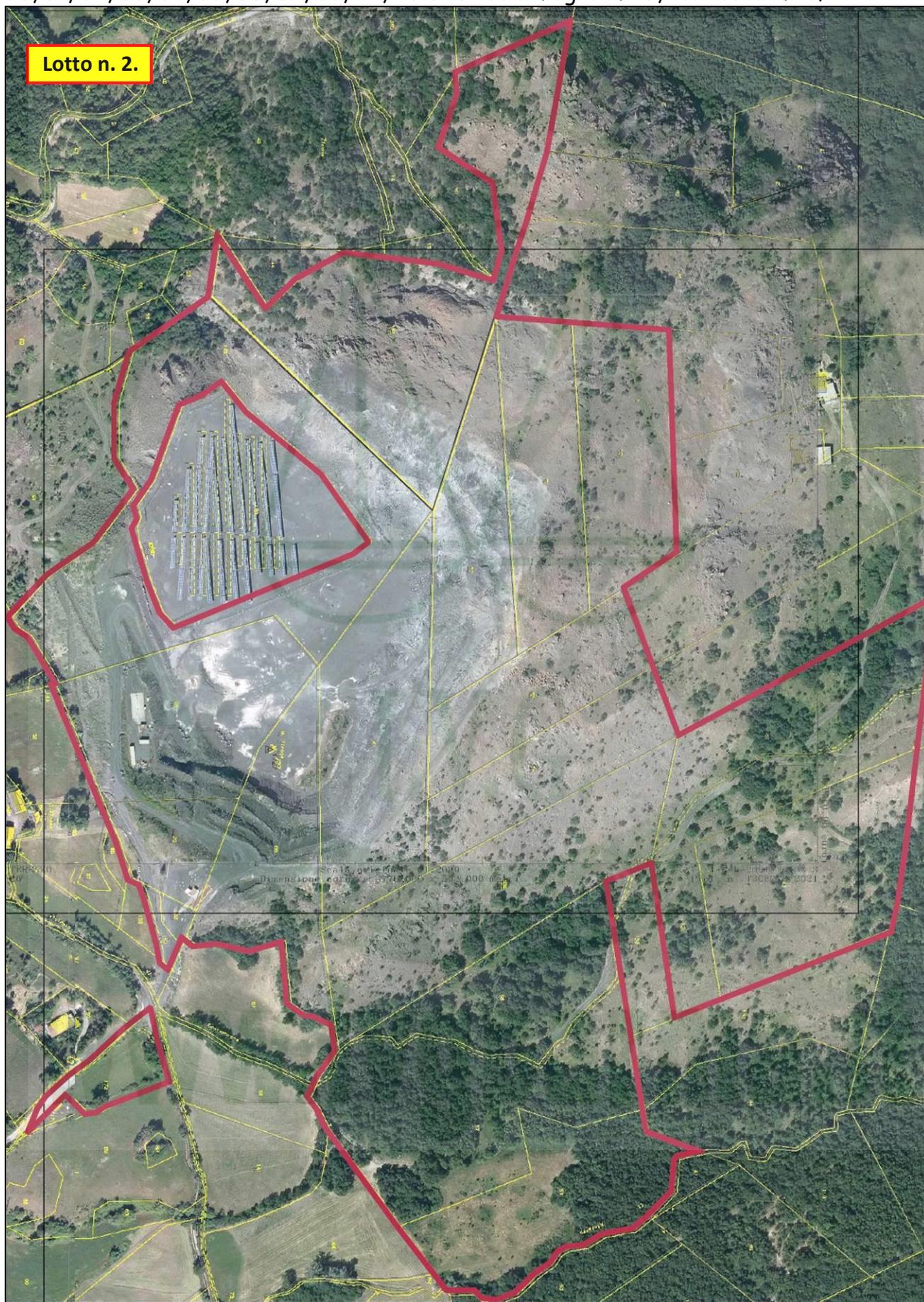
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili disponibili alla procedura **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

Lotto n. 1: Piena proprietà di terreni nudi coltivati in Comune di Terenzo (PR), Località Corniana, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio n. 27, particelle nn. 110, 111 e 127;



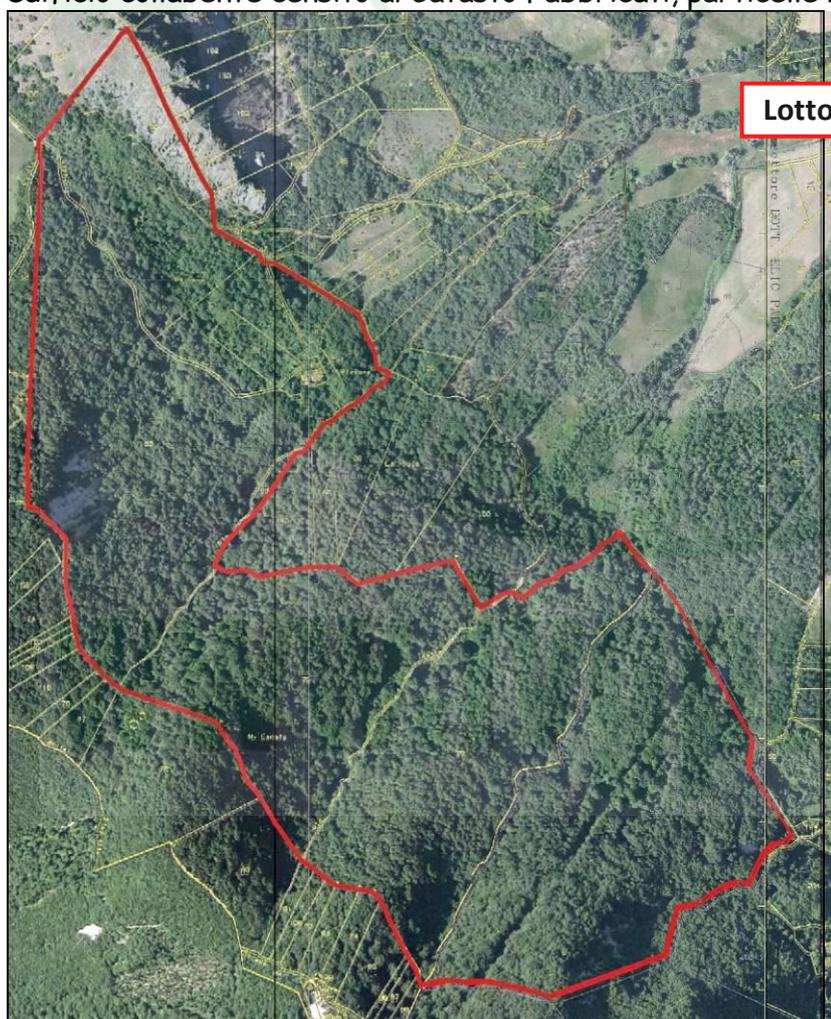
Lotto n. 2: Piena proprietà di Cava di ofiolite denominata Monte Zirone, con terreni cespugliati al contorno, in Comune di Terenzo (PR), Località Corniana, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio n. n. 27, Particelle nn. 170, 172, 157, 79, 78, 66, 61, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 42, 43 e 131 ed al Foglio n. 26, Particella n. 16;



Lotto n. 3: Piena proprietà di Cabina Elettrica di trasformazione, gravata da servitù di elettrodotto, in Comune di Terenzo, Località Corniana, censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio n. 171, particella n. 171.



Lotto n. 4: 1/2 della piena proprietà di terreni boscati in Comune di Pellegrino Parmense (PR), Località Pietra Nera, censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio n. 14, Particelle nn. 22, 31, 43, 44, 47, 58, 61, 65, 66, 75, 79 e 195 ed al Foglio n. 15, Particella n. 153 e di un edificio collabente censito al Catasto Fabbricati, particelle nn. 106 sub. 1, sub. 2 e sub. 3;



Oggetto dell'incarico

L'incarico prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono così svolte:

- ⇒ accessi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed all'Archivio Notarile di Parma per la consultazione degli atti notarili di compravendita e di provenienza;
- ⇒ ispezione all'immobile oggetto di stima in data 04.03.2021;
- ⇒ indagini telematiche per ricavare visure, mappe catastali ed ispezioni ipotecarie;
- ⇒ accesso all'Archivio Urbanistico del Comune di Terenzo (PR) per la consultazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- ⇒ consultazioni con colleghi ed operatori del settore immobiliare della zona per avere un contributo nella successiva determinazione del valore.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Proprietario degli immobili oggetto di stima è:

CONSORZIO IMPRESE PARMENSI ESCAVAZIONI MOVIMENTI TERRA INERTI LITOIDI ED AFFINI - C.I.P.E. con sede in Parma (PR), Viale Mentana n. 139/A.

Individuazione dei beni e sintetica descrizione

L'oggetto di stima è costituito, in gran parte, dalla Cava denominata "Monte Zirone", di natura ofiolitica, costituita da un enorme affioramento roccioso degradante verso la vallata del Fiume Taro, oltre ad altri terreni (praterie cespugliate e pascoli) all'intorno, nella Località di Corniana in Comune di Terenzo (PR) ad un'altitudine di circa 650 m.s.l.m..





Territorio - Direttore DOTT. ELIO PADOVANO

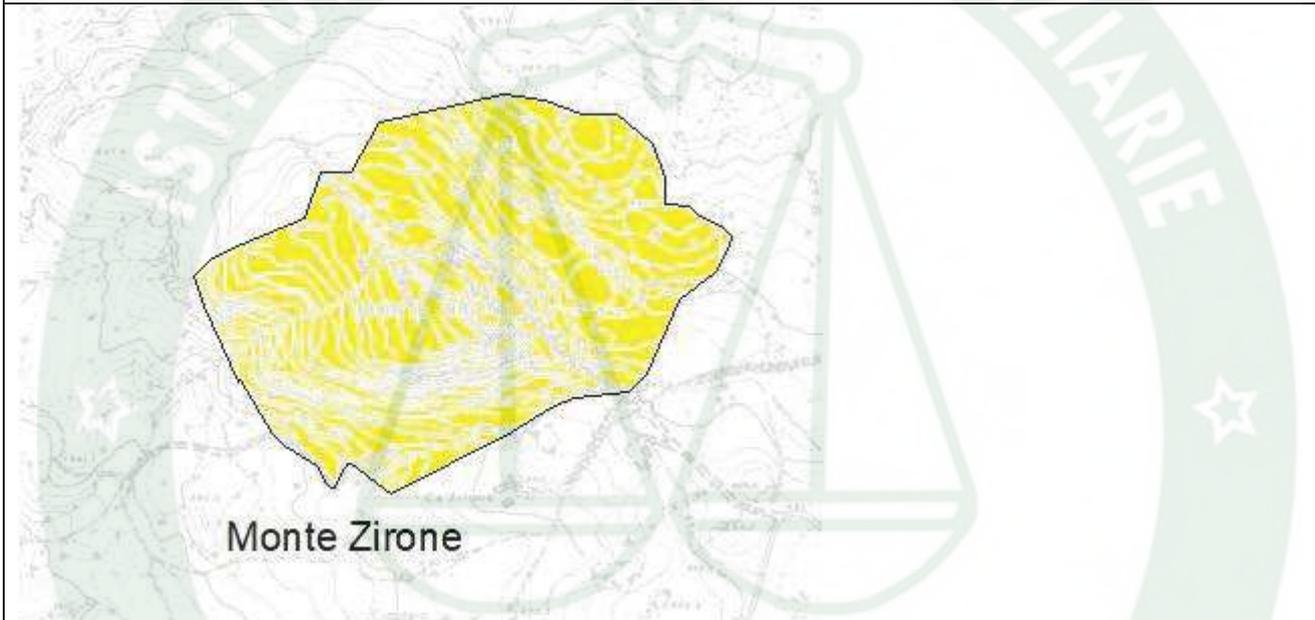
Direzione Provinciale di Parma Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ELIO PADOVANO

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

Il P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) Comunale - in adeguamento al P.I.A.E. (Piano Infraregionale delle Attività Estrattive) 2008, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 14.07.2010, prevede, per la gran parte di detti terreni, la destinazione ad attività estrattiva,

**PIANO INFRAREGIONALE ATTIVITA' ESTRATTIVE
VARIANTE GENERALE**

Art 23 della L.R. 14 aprile 2004 n° 7
VARIANTE AL P.A.E. DEL COMUNE DI TERENCEO



Monte Zirone

P.P.1 – M. ZIRONE: SCHEDA PROGETTUALE

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Progetto di attuazione assoggettato alle procedure di VIA ed all'accordo ex art. 24 della L.R. 14 aprile 2004, n. 7 e s.m.i..
- Superficie complessiva: ca. 60.000 mq.
- Quantitativi estraibili: 500.000 m³ di ofioliti e detriti ofiolitici (compresi 25.000 m³ di residui di PAE).

con le seguenti sintetiche norme:

Denominazione: *P.P.1 Monte Zirone;*

Tipo di progetto: *Progetto di attuazione assoggettato alle procedure di V.I.A. ed ex Art. 24 della L.R. 14.04.2004, n. 7 e s.m.i.;*

Superficie complessiva: *circa m² 60.000;*

Quantitativi estraibili: *500.000 m³ di ofioliti e detriti ofiolitici;*

Modalità d'intervento: *Realizzazione di scavo con abbassamento progressivo del piano di campagna e graduale arretramento della cresta ofiolitica esistente, tramite gradoni discendenti di altezza non superiore a 10 m., eventualmente interrotte da un gradone, e con pendenza non superiore a 40°;*

Sistemazione finale: In via generale, dovranno prevedersi modalità di recupero di tipo naturalistico, finalizzate alla creazione e ricostruzione di habitat naturalistici tipici delle ofioliti e delle aree appenniniche circostanti, con particolare riferimento ai seguenti, come identificati dalle direttive europee:

- brughiere, boscaglie, macchie, garighe, friganee;
- praterie aride, steppe;
- praterie migliorate;
- foreste caducifoglie;
- habitat rocciosi e detriti di falda;
- realizzazione di un giardino e/o vivaio delle ofioliti, finalizzato a creare un centro di riproduzione provinciale di fauna protetta;
- la realizzazione di strutture per l'ospitalità didattica e culturale e per la ricreazione ed il ristoro, anche di carattere precario (prefabbricati o strutture in legno), comunque finalizzate alla fruizione pubblica dell'intera area recuperata;

La gestione delle strutture (giardino, ricreative, ecc.) dovrà, in via prioritaria, essere affidata alla Riserva Naturale Orientata di Monte Prinzerà, ovvero ad altra associazione naturalistica interessata.

Prescrizioni Particolari: L'attività estrattiva dovrà essere assoggettata alle misure di tutela e controllo previste dalla vigente normativa in materia di attività a rischio per la presenza di amianto (Decreto Ministeriale 14.05.1966, D.Lgs. 19.09.1994 n. 626 come modificato di D.Lgs. 25.07.2006 n. 257).





Stato di possesso del bene

L'immobile è nella disponibilità del proprietario, quindi, da considerarsi libero alla vendita.

Condominio

Non esiste condominio.

Estremi catastali

Le unità immobiliari in argomento sono così censite al Catasto del Comune di Terenzo (PR):

Catasto Terreni, Foglio n. 27:

- Particella n. 170, incolto sterile, ha. 02.20.37;
- Particella n. 172, seminativo di classe 4, ha. 00.28.20, Redd. Dom. € 04,37, Redd. Agr. € 11,65;
- Particella n. 157, seminativo di classe 4, ha. 00.04.15, Redd. Dom. € 00,64, Redd. Agr. € 01,71;
- Particella n. 79, incolto sterile, ha. 00.40.00;
- Particella n. 78, incolto sterile, ha. 01.30.90;
- Particella n. 66, incolto sterile, ha. 01.04.50;
- Particella n. 61, incolto sterile, ha. 01.42.40;
- Particella n. 50, incolto sterile, ha. 01.00.50;
- Particella n. 51, incolto sterile, ha. 00.97.60;
- Particella n. 52, incolto sterile, ha. 00.90.50;
- Particella n. 53, incolto sterile, ha. 00.80.30;
- Particella n. 54, incolto sterile, ha. 00.79.30;
- Particella n. 55, incolto sterile, ha. 01.63.30;
- Particella n. 56, incolto produttivo classe U, ha. 00.87.40, Redd. Dom. € 01,81, Redd. Agr. € 0,45;
- Particella n. 57, pascolo cespugliato classe 3, ha. 01.70.40, Redd. Dom. 1,76, Redd. Agr. € 0,88;
- Particella n. 58, pascolo cespugliato classe 2, ha. 01.17.30, Redd. Dom. € 2,42, Redd. Agr. € 1,21;
- Particella n. 42, pascolo cespugliato classe 3, ha. 01.40.80, Redd. Dom. € 1,45, Redd. Agr. € 0,73;
- Particella n. 43, incolto produttivo classe U, ha. 01.40.00, Redd. Dom. € 2,89, Redd. Agr. € 0,72;
- Particella n. 131, incolto produttivo classe U, ha. 0.30.00, Redd. Dom. € 0,62, Redd. Agr. € 0,15;

Catasto Terreni, Foglio n. 26:

- Particella n. 16, incolto sterile, ha. 02.32.00;

Visura catastale ed estratto di mappa ([allegato n. 2](#));

Provenienza

Il diritto di piena proprietà sulle particelle nn. 50, 66 e 78 del Foglio n. 27 è pervenuto al C.I.P.E. dal Sig. Ablondi Bonaventura, mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Rodolfo Cavandoli in data 22.12.1983, repertorio n. 28385, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 10.01.1984 ai nn. 645/574;

Il diritto di piena proprietà sulle particelle nn. 42 e 55 del Foglio n. 27 è pervenuto al C.I.P.E. dai Sigg. Ablondi Santa, Leporati Clementina, Saia Iolanda, Saia Natalina, Ablondi Desolina e Gandolfi Igino, mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Rodolfo Cavandoli in data 22.03.1983, repertorio n. 27598, trascritto all'Agenzia delle Entrate di

Parma in data 08.04.1983 ai nn. 3715/2882;

Il diritto di piena proprietà sulle particelle nn. 53 e 54 del Foglio n. 27 è pervenuto al C.I.P.E. dai Sigg. Picinotti (o Piccinotti) Giovanni, Picinotti (o Piccinotti) Francesco e Reggi (o Regi), mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Alessandro Borri in data 29.03.1982, repertorio n. 17884, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 26.04.1982 ai nn. 5302/4053;

Il diritto di piena proprietà sulle particelle nn. 61 e 170 (in precedenza n. 77) del Foglio n. 27 è pervenuto al C.I.P.E. dal Sig. Saia Valentino, mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Rodolfo Cavandoli in data 26.08.1983, repertorio n. 27990, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 08.09.1983 ai nn. 9854/7711;

Il diritto di piena proprietà sulla particella n. 16 del Foglio n. 26 è pervenuto al C.I.P.E. dai Sigg. Vicini Mentore, Vicini Nerina, Vicini Arnaldo e Vicini Elda, mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Angelo Busani in data 11.11.1998, repertorio n. 52711, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 01.12.1998 ai nn. 17153/12018;

Ai predetti Sigg. Vicini Mentore, Nerina, Arnaldo ed Elda pervenne per successione dal padre, come dichiarazione trascritta all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 16.10.1981 ai nn. 12210/9350, e dalla madre, come dichiarazione trascritta all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 13.11.1981 ai nn. 13318/10196;

Il diritto di piena proprietà sulla particella n. 52 del Foglio n. 27 è pervenuto al C.I.P.E. dai Sigg. Picinotti Antonio, Picinotti Maria e Picinotti Ines, mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Angelo Busani in data 17.11.1997, repertorio n. 47063, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 17.12.1997 ai nn. 17858/13066;

Ai predetti Sigg. Picinotti Antonio, Maria ed Ines pervenne per successione dal padre (deceduto il 02.08.1992), come dichiarazione trascritta all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 14.10.1998 ai nn. 13895/9668;

Il diritto di piena proprietà sulle particelle nn. 79 e 157 del Foglio n. 27 è pervenuto al C.I.P.E. dai Sigg. Schianchi Sergio e Pastori Maria, mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Angelo Busani in data 24.01.2003, repertorio n. 75300, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 24.01.2003 ai nn. 1947/1479;

Ai predetti Sigg. Schianchi Sergio e Pastori Maria, pervenne mediante atto di compravendita degli stessi terreni, allora censiti con le particelle nn. 79 e 80, a ministero Notaio Sig. Dott. Rodolfo Cavandoli, repertorio n. 26828, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 29.06.1982 ai nn. 7933/6053;

Il diritto di piena proprietà sulle particelle nn. 43, 131, 56, 57, 58, 51 e 172 (in precedenza n. 88) del Foglio n. 27 è pervenuto al C.I.P.E. dai Sigg. Ablondi Luigi mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Rodolfo Cavandoli in data 17.05.2008, repertorio n. 97293, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 09.06.2008 al n. 9590 del Registro Particolare ed al n. 13.663 del Registro Generale.

Ai Sigg. Ablondi Luigi e Mauro, pervennero, al primo la nuda proprietà della particella n. 88, al secondo la nuda proprietà delle particelle 56, 57 e 58, per una quota di metà ciascuno la piena proprietà della particella n. 51, per atto di donazione dal Sig. Ablondi Bonaventura a ministero Notaio Sig. Dott. Rodolfo Cavandoli in data 29.08.1995, repertorio n. 67869, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 08.09.1995 ai nn. 12180/9323 e successivo ricongiungimento di usufrutto.

Al Sig. Ablondi Italo, pervenne la particella n. 43, per la proprietà, ed alla Signora Forni Margherita, per l'usufrutto sulla quota di 1/2, per successione legittima dal Sig. Ablondi Lodovico, registrata a Fornovo di Taro (PR) il 23.01.1970 al n. 40, volume 132 e trascritta il 03.04.1970 al n. 2286 RP e successiva riunione di usufrutto a favore dello stesso Sig. Ablondi Italo in morte della madre con atto registrato a Fornovo di Taro (PR) il 21.04.1970 al n. 128, volume 10;

Al Sig. Ablondi Italo, pervenne la piena proprietà della particella n. 131, mediante atto di compravendita a ministero Notaio Sig. Dott. Enzo Ceci Neva, repertorio n. 33969, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 05.12.1980 ai nn. 15289/11881;

Pregiudizievoli nel ventennio

I beni in esame sono in proprietà al C.I.P.E. come da provenienza sopra precisata, e sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Parma, repertorio n. 1972/2012 del 27.03.2012, iscritta in data 09.07.2012 al n. 1.715 del Registro Particolare ed al n. 11.188 del Registro Generale;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona, repertorio n. 2.678 del 28.05.2013, iscritta in data 22.11.2013 al n. 2.707 del Registro Particolare ed al n. 19.042 del Registro Generale;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia, repertorio n. 3.822/2012 del 10.09.2012, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 22.11.2013 al n. 2.707 del Registro Particolare ed al n. 19.042 del Registro Generale;
- Verbale di pignoramento immobiliare n. 726 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 25.02.2015 al n. 2.884 del Registro Particolare ed al n. 3.627 del Registro Generale;

Ispezione Ipotecaria + note ([allegato n. 3](#));

Confini

La particella n. 172 confina: a nord, con la particella n. 68, ad est con la particella n. 89, a sud con le particelle nn. 171 e 145, ad ovest con le particelle nn. 108, 150 e 97;

Tutto l'altro corpo, a forma molto irregolare, confina, partendo dall'apice nord della Strada vicinale di Costombrera (catastalmente "aperta") ed in senso orario con le particelle del Foglio 27 nn. 67, 94, 122, 156, 86, 93, 92, 144, 103, 91, ancora proseguendo, sempre in

senso orario, con le particelle del Foglio 26 nn. 55, 56, 53, 44, 15, 10, 9, 2, ancora proseguendo, sempre in senso orario, con le particelle del Foglio 27 nn. 48, 49, 146, 152, 40, 41, 29, 30, 117, 31, 140, 130, 132, 44, Il Rioletto, 62, 69 e 68.a particella n. 127 confina: sui lati nord, est ed ovest con la Strada Comunale della Oroce e sul lato sud con la particella n. 243 del Foglio n. 41;

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

Per l'oggetto di stima non è necessario accertare la conformità urbanistica.

C.d.U.

Per il trasferimento dell'oggetto di stima occorre il C.d.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), che si suggerisce di richiedere una volta assegnato il bene, poiché questo ha durata di un anno e si rischia di doverlo richiederlo due volte. Fra la data di assegnazione e quella del decreto di trasferimento, c'è tempo sufficiente per richiedere ed ottenere l'occorrente Certificato.

Stima

Per calcolare il più "probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche funzionali, della situazione economico-sociale, della tendenza del mercato, e dei seguenti due fattori:

- 1) la destinazione, lo stato, le caratteristiche funzionali, i V.A.M. (Valori Agricoli Medi della Provincia di Parma) - Annualità 2020 e la favorevole propensione all'utilizzo quali aree di servizio alla cava, dei terreni con destinazione agricola;
- 2) la destinazione all'Attività Estrattiva di una superficie pari a m² 60.000, compresa nel presente lotto, con una potenzialità di scavo pari a m³ 500.000 in banco di roccia ofiolitica:

Per calcolare il valore dei terreni agricoli (punto 1), si applicherà, quindi, alla superficie commerciale (corrispondente a quella catastale) del bene, il prezzo per ettaro ricavato dai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) pubblicati sul B.U.R.E.R. (Bollettino Ufficiale Regione Emilia Romagna) n. 191 del 11.06.2020, Regione Agraria n. 4 (collina).

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI PARMA ANNO 2020 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n. 37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha	Regione agraria n.6 valori medi a Ha
Seminativo e seminativo arborato:						
di pianura			36.000,00	36.000,00	38.000,00	42.000,00
di collina	6.000,00	6.000,00	16.000,00	16.000,00		
di montagna	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00		

Per calcolare il valore dei terreni destinati all'attività estrattiva (punto 2), si applicherà, al quantitativo complessivo estraibile in banco, il prezzo desunto dal prezzario della locale C.C.I.A.A., voce CAA.OK (ghiaia in pezzatura naturalmente assortita proveniente da cave di monte, per rilevati, caricata e misurata alla partenza - 1.750 Kg. x m³) opportunamente depurato degli oneri per la progettazione, dei costi per la lavorazione ed il carico del

materiale, dell'utile d'impresa, degli oneri comunali e di quanto necessario per ricondurlo ad un "prezzo del materiale in banco".

• **Il più probabile *valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è così calcolato:**

Terreni non destinati ad attività estrattiva:

Seminativo di collina (particelle 157 e 172): $m^2 \quad 3.235 \times \text{€}/m^2 1,60 = \text{€} \quad 5.176,00$

Pascolo cespugliato (particelle 42, 57 e 58): $m^2 \quad 42.850 \times \text{€}/m^2 0,35 = \text{€} \quad 14.997,50$

Incolto sterile (altre part. escluso cava): $m^2 \quad 110.307 \times \text{€}/m^2 0,10 = \text{€} \quad 11.030,70$

Cava di ofiolite Monte Zirone:

Quantitativo estraibile: $m^3 \quad 500.000 \times \text{€}/m^3 1,45 = \text{€} 725.000,00$

Arrotondamento prudenziale: $= -\text{€} \quad 56.204,20$

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: $= \text{€} 700.000,00$

* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

Nota

Si porta a conoscenza dei potenziali acquirenti che il Comune di Terenzo, con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27.03.2021, ha deliberato: ".....E' nostra intenzione chiudere la Cava di Monte Zirone, per una questione di tipo ambientale ed in quanto trattasi di ofiolitica..... Dialogheremo con la Provincia che è l'organo competente ad approvare rendere il nulla osta sullo strumento urbanistico (PAE).

Per concludere, si ritiene di poter assegnare al Lotto n. 2 competente al Fallimento n. 133/2015 - Consorzio Imprese Parmensi Escavazioni, Movimenti Terra, Inerti, Litoidi ed Affini - C.I.P.E., il valore di vendita di € 700.000,00 (euro settecentomila/00) in cifra tonda.

Qualora venga meno la classificazione ad Attività Estrattiva della Cava Monte Zirone, si può assegnare al bene in argomento un valore di vendita forfettario di € 100.000,00 (euro centomila/00).

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad i.v.a., nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Curatore per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

Parma, 15.05.2021

(Arch. Andrea Matta)

- Allegati:
1. Autorizzazione all'incarico;
 2. Visura al Catasto Terreni e mappa;
 3. Ispezione Ipotecaria + nota;
 4. Sovrapposizione catasto/ortofoto



18/12/2020

TRIBUNALE DI PARMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dr. Enrico Vernizzi

Fallimento CONSORZIO IMPRESE PARMENSI ESCAVAZIONI,

MOVIMENTI TERRA, INERTI, LITOIDI E AFFINI – C.I.P.E.

Fall. n° 133/2015

COMUNICAZIONE DI NOMINA DI UN PERITO STIMATORE

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Dr. ANDREA SILINGARDI, nato a Parma il 31 Dicembre 1968

Dottore Commercialista con studio in Parma, Via Cairoli n° 15, con Codice
Fiscale SLN NDR 68T31 G337X,

nominato Curatore del Fallimento in epigrafe con sentenza in data 11
novembre 2015, depositata in Cancelleria in data 17 novembre 2015 e
notificata allo scrivente in data 18 novembre 2015,

PREMESSO

- che le attività di pertinenza della procedura sono principalmente rappresentate da beni immobili, e segnatamente da diversi terreni di proprietà già adibiti a cave per l'estrazione di materiali inerti;
- che sulla grande maggioranza di tali beni immobili risultavano pendenti avanti il Tribunale di Parma (G.E. Dr.ssa Lilla de Nuccio) le esecuzioni immobiliari n.ro RGE 258/14 (promossa dal creditore fondiario "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.") e n.ro RGE 5/15 (promossa dal creditore "Arca Assicurazioni S.p.a.");
- che la procedura, per il tramite del proprio consulente legale Avv. Giorgio Conti, interveniva nelle suddette procedure esecutive chiedendo l'improcedibilità delle stesse ex art. 106, comma 6 e 51 L.F.;



- che per i beni compresi nei lotti dal n. 2 al n. 6, pignorati nell'ambito della procedura N. 5/2015 R.G.E. promossa da "Arca Assicurazioni S.p.a.", è stata dichiarata l'improcedibilità della procedura esecutiva in corso,

RITENUTO

- che i beni di cui si tratta risultano pertanto vendibili nell'ambito della procedura fallimentare;
- la necessità di determinare il più prossimo valore corrente attribuibile ai beni immobili di cui sopra e già oggetto della sopracitata esecuzione immobiliare individuale, nonché di eseguire la raccolta della documentazione ipocatastale e di verificare la regolarizzazione di iscrizioni catastali e/o edilizie,

CONSIDERATA

- la disponibilità a ricoprire gli incarichi di cui sopra manifestata dall'Arch. Andrea Matta, con Studio in Parma, Viale Osacca, 17;
- che allo Studio professionale dell'Arch. Matta era già stata a suo tempo affidata la redazione della perizia di stima depositata all'ufficio Esecuzioni del Tribunale di Parma su incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione;
- che pertanto l'incarico valutativo di cui si tratta potrebbe validamente essere assolto attraverso l'esecuzione di un opportuno aggiornamento del lavoro peritale già svolto a suo tempo;
- che le considerazioni di cui sopra configurano un sensibile risparmio di costi a favore della procedura;

COMUNICA

di avere proceduto all'affidamento dell'incarico di perito stimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura all'Arch. Andrea Matta, con Studio in Parma (PR) Viale Osacca n. 17, C.F. MTT NDR 87T17 G337X - P.I. 02717000349.



Ringrazia e porge deferenti ossequi.

Parma, 16 dicembre 2020

Il Curatore

Dr. ANDREA SILINGARDI



www.ivgparma.it

