



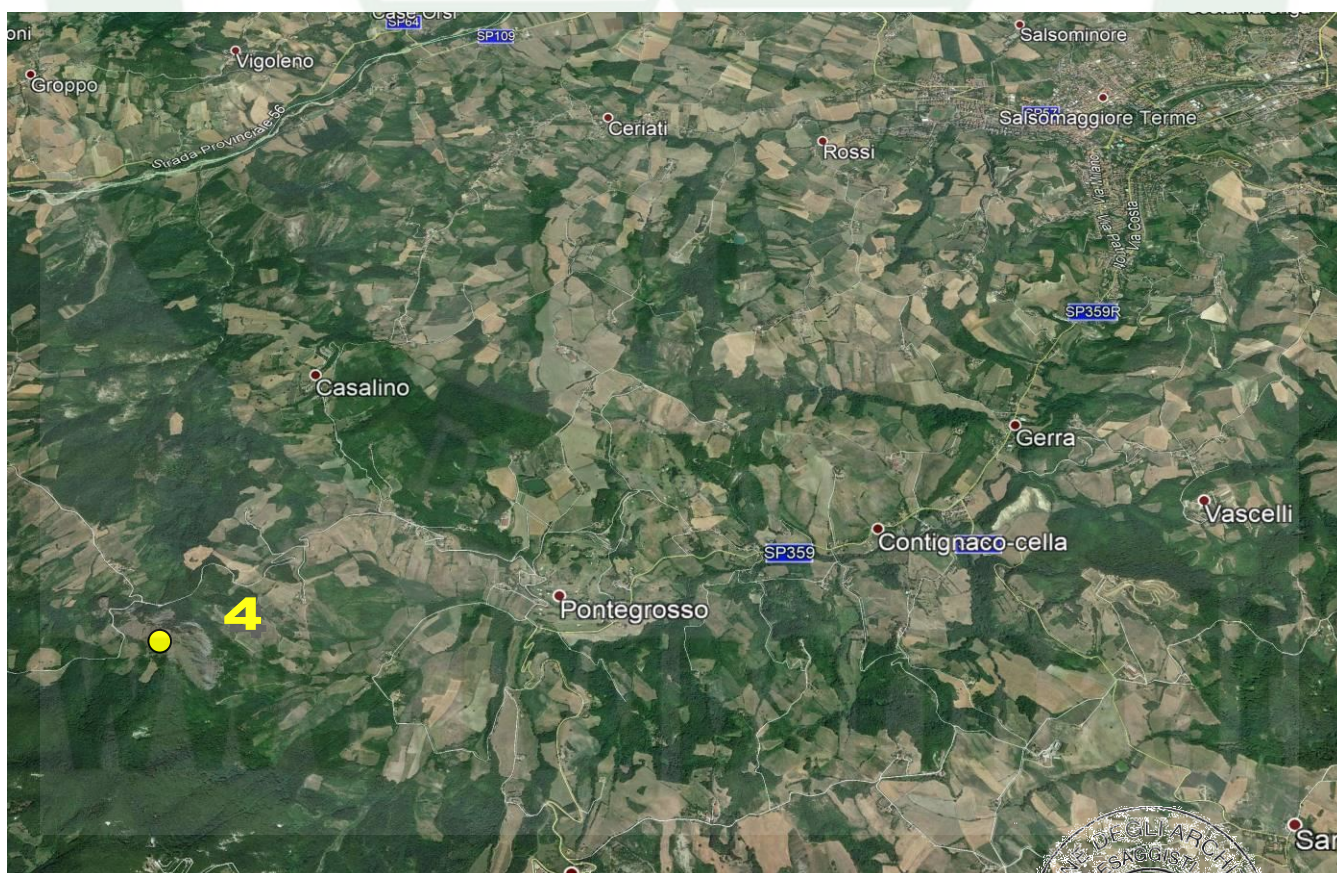
Tribunale di Parma

**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. 4

**Quota di 1/2 della piena proprietà di terreni boscati
e fabbricato diroccato in Comune di Pellegrino
Parmense (PR), Località Monte Pietra Nera.**



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. 4

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:

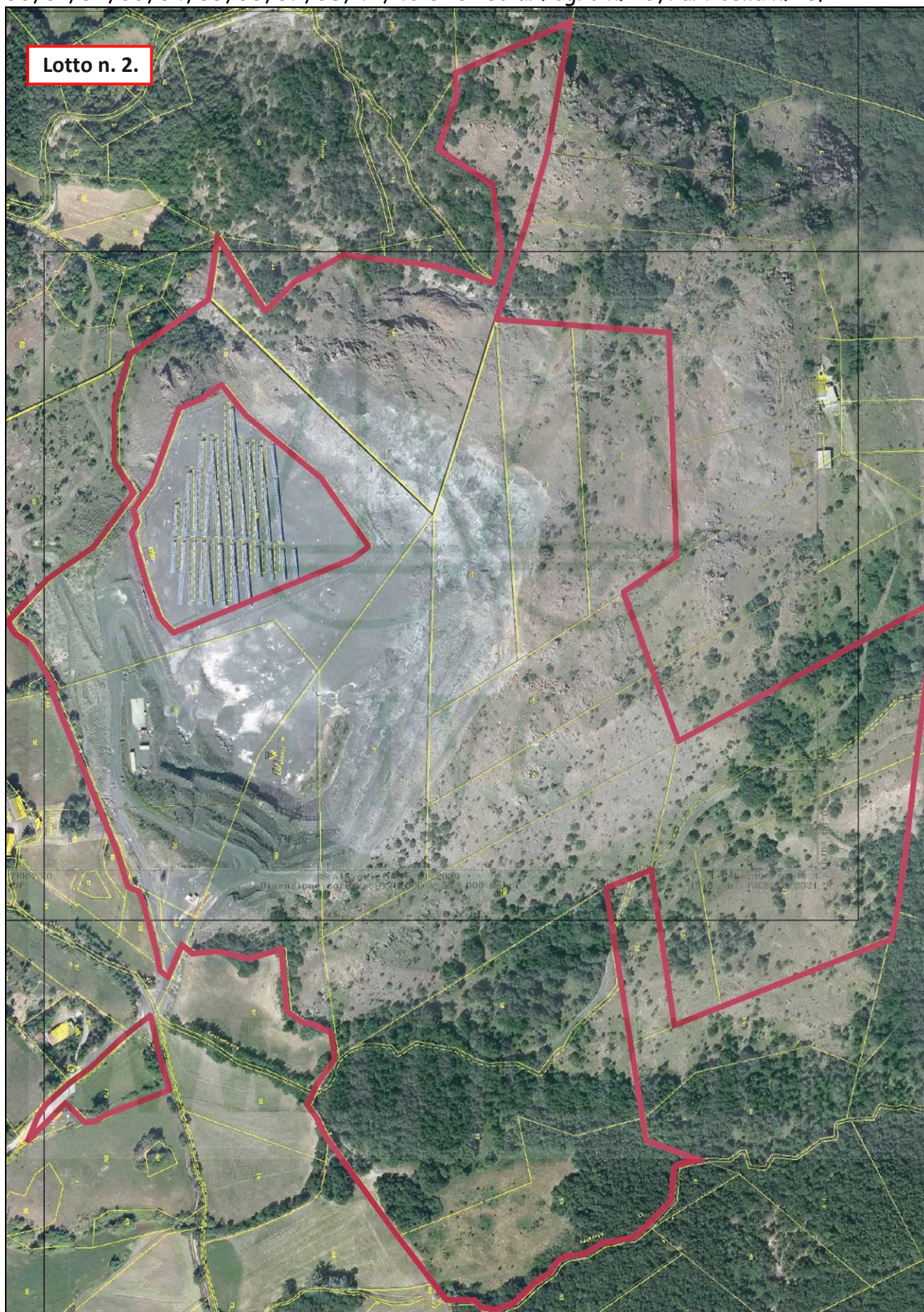
Divisibilità in lotti

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;



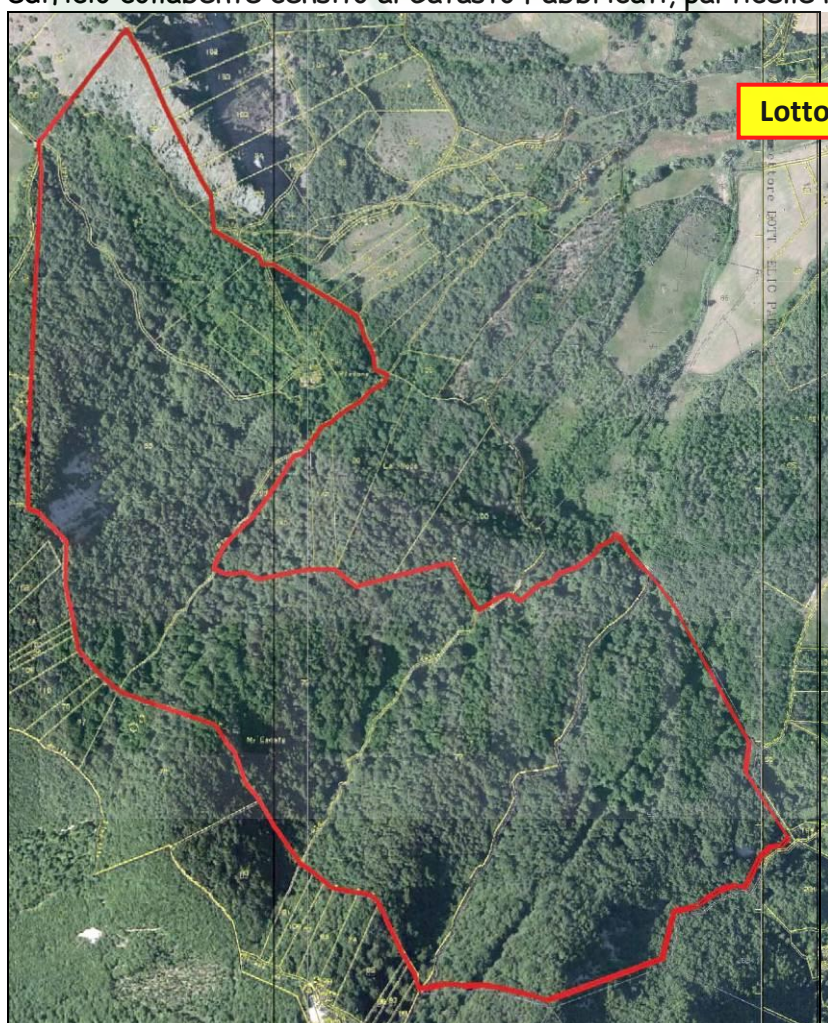
Lotto n. 2: Piena proprietà di Cava di ofiolite denominata Monte Zirone, con terreni cespugliati al contorno, in Comune di Terenzo (PR), Località Corniana, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio n. n. 27, Particelle nn. 170, 172, 157, 79, 78, 66, 61, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57,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

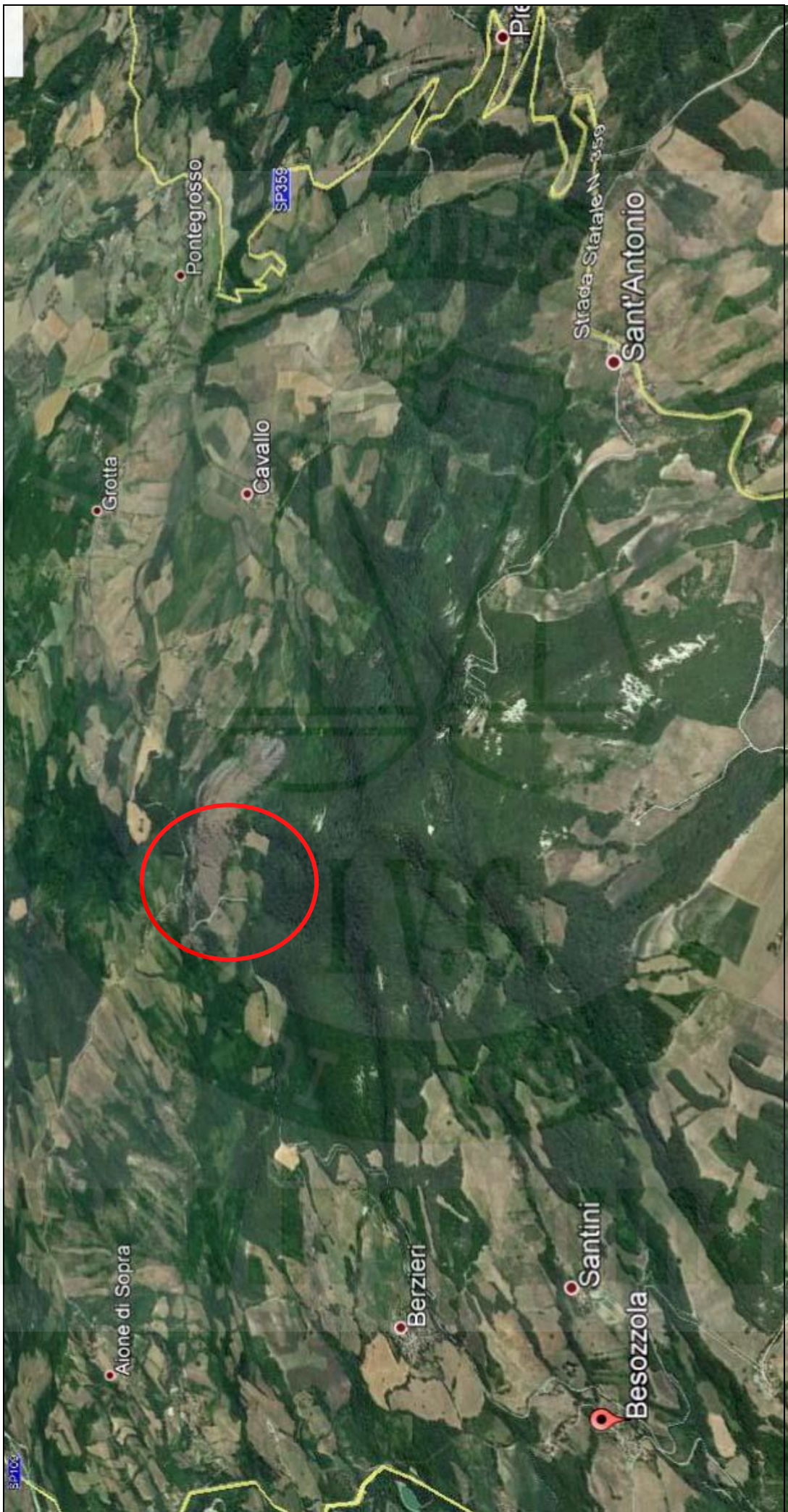
Proprietà ed eventuali comproprietari

Proprietari degli immobili oggetto di stima sono:

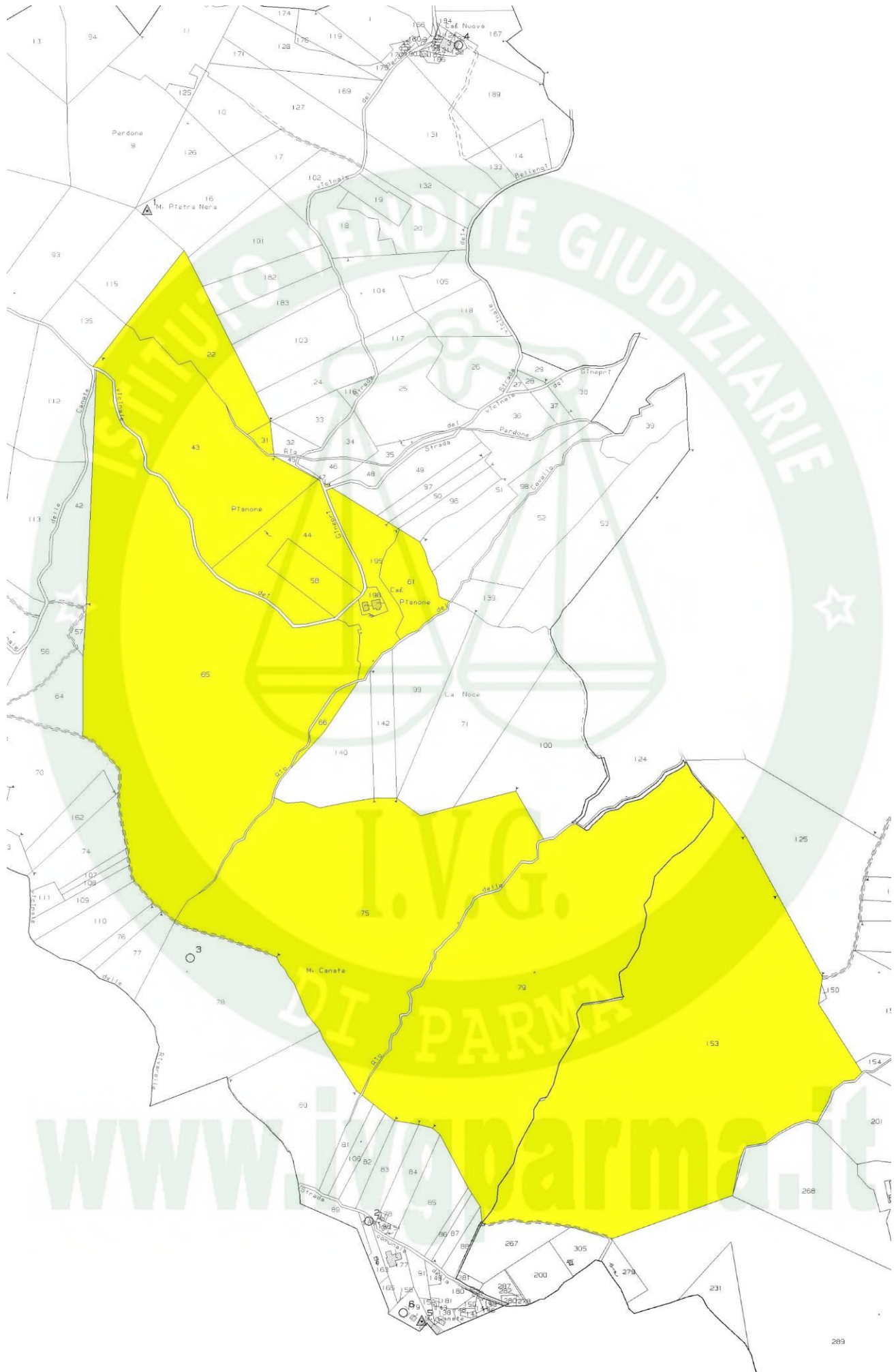
- **CONSORZIO IMPRESE PARMENSI ESCAVAZIONI MOVIMENTI TERRA INERTI LITOIDI ED AFFINI - C.I.P.E.** con sede in Parma (PR), Viale Mentana n. 139/A, per una quota di piena proprietà pari a 12/24;
- **Azzini Ivana**, nata a Parma (PR), il 06.08.1961 (c.f. ZZN VNI 61M46 G337V), per una quota di piena proprietà pari a 1/24;
- **Musini Alessandro**, nato a Fidenza (PR), il 03.04.1985 (c.f. MSN LSN 85D03 B0340), per una quota di piena proprietà pari a 1/24;
- **Musini Giuliano**, nato a Salsomaggiore Terme (PR), il 14.03.1946 (c.f. MSN GLN 46C14 H720G) per una quota di piena proprietà pari a 10/24;

Individuazione dei beni e sintetica descrizione

L'oggetto di stima è costituito da un terreno boscato molto acclive e da una porzione di emergenza ofiolitica denomina Monte Pietra Nera, nella omonima Località in Comune di Pellegrino Parmense (PR) ad un'altitudine di circa 620 m.s.l.m.. L'immobile è situato sul margine nord del Territorio Comunale ed è sostanzialmente ubicato sul valico appenninico che collega l'abitato di Pontegrosso, in Comune di Salsomaggiore Terme, e la Località di Besozzola, in Comune di Pellegrino Parmense e dista poche centinaia di metri dal più conosciuto "Monte Canate"; è raggiungibile percorrendo la Strada di Besozzola ad una distanza di circa dieci chilometri, sia dal Capoluogo del Comune di Pellegrino Parmense, sia di quello di Salsomaggiore Terme.



it



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



www.iviensoma.it

Stato di possesso del bene

L'immobile è nella disponibilità dei comproprietari, quindi, la quota in capo al C.I.P.E. è da considerarsi libera alla vendita.

Condominio

Non esiste condominio.

Estremi catastali

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

Al Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 14, particella n. 196 sub. 1, unità collabente;
- Foglio n. 14, particella n. 196 sub. 2, unità collabente;
- Foglio n. 14, particella n. 196 sub. 3, unità collabente;

Visura Catasto Fabbricati (allegato n. 2);

Al Catasto Terreni, Foglio n. 14:

- Particella n. 22, incolto sterile, ha. 01.24.80;
- Particella n. 31, incolto produttivo classe 2, ha. 00.06.50, Redd. Dom. € 0,13, Redd. Agr. € 0,03;
- Particella n. 43, seminativo classe 5, ha. 02.93.60, Redd. Dom. € 30,33, Redd. Agr. € 90,98;
- Particella n. 44, seminativo classe 4, ha. 01.20.30, Redd. Dom. € 18,64, Redd. Agr. € 52,81;
- Particella n. 47, incolto produttivo classe 2, ha. 00.00.12, Redd. Dom. € 0,01, Redd. Agr. € 0,01;
- Particella n. 58, semin. arb. classe 3, ha. 00.42.10, Redd. Dom. € 10,87, Redd. Agr. € 21,74;
- Particella n. 61, bosco ceduo classe 3, ha. 00.54.90, Redd. Dom. € 3,69, Redd. Agr. € 00,28;
- Particella n. 65, bosco ceduo classe 3, ha. 09.85.20, Redd. Dom. € 66,15, Redd. Agr. € 05,09;
- Particella n. 66, bosco ceduo classe 1, ha. 00.11.80, Redd. Dom. € 1,52, Redd. Agr. € 0,18;
- Particella n. 75, bosco ceduo classe 3, ha. 07.22.70, Redd. Dom. € 48,52, Redd. Agr. € 03,73;
- Particella n. 79, bosco ceduo classe 3, ha. 0823.60, Redd. Dom. € 55,30, Redd. Agr. € 04,25;
- Particella n. 195, seminativo classe 4, ha. 00.76.72, Redd. Dom. € 11,89, Redd. Agr. € 33,68;

Al Catasto Terreni, Foglio n. 15:

- Particella n. 153, bosco ceduo classe 3, ha. 1097.20, Redd. Dom. € 76,67, Redd. Agr. € 05,67;

Visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3);

Provenienza

Il diritto di piena proprietà sulla quota di 6/12 del bene di che trattasi è pervenuta al C.I.P.E. dai Sigg. Musini Bruno e Boselli Giulia mediante atto di cessione di diritti di comproprietà a ministero Notaio Sig. Dott. Ferdinando Sozzi in data 11.12.1982, repertorio n. 6349, raccolta n. 3239, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Parma in data 05.01.1983 al n. 135 del Registro Particolare ed al n. 170 del Registro Generale.

Vincoli e note discendenti dall'atto di provenienza

Si evidenzia che l'atto di provenienza, citato al precedente capitolo, al capitolo "PATTI E CONDIZIONI" prevede le seguenti pattuizioni:

al punto 1): *il C.I.P.E. ha diritto di scavare la cava di pietra nera esistente (e non altri inerti), sul terreno su cui si sono trasferiti i diritti di comproprietà;*

al punto 2): *prima di procedere allo sfruttamento per cava di pietra nera, il C.I.P.E., dovrà richiedere l'autorizzazione alle competenti autorità;*

al punto 3): *nessun danno ulteriore dovrà essere versato ai Signori Musini e Boselli, oltre a quanto corrisposto con il presente atto, né alcuna ulteriore indennità né alcun corrispettivo di sorta per il materiale estratto o per eventuali danni procurati ai terreni in comproprietà fra i Sigg. Musini e Boselli e la parte acquirente;*

al punto 5): *il C.I.P.E. avrà diritto di godimento e di sfruttamento della cava fino a quando non venga vietata l'utilizzazione da parte dell'autorità competente, o ne sia terminato lo sfruttamento o il godimento;*

al punto 8): *i Signori Musini e Boselli potranno liberamente godere tutto il bosco sito nel fondo in oggetto, di cui sono comproprietari, senza dover alcuna indennità al C.I.P.E. e senza che il C.I.P.E. possa limitare in alcun modo la libertà di sfruttamento purché ciò avvenga con tagli di piante non degradanti irreversibilmente il patrimonio boschivo e comunque secondo le norme forestali. E ciò da oggi e per tutto il tempo futuro in cui il C.I.P.E. potrà,....., godere dello sfruttamento della cava di inerti, così come concesso*

al punto 9): *al termine del godimento e dello sfruttamento della cava di pietra nera e non di altri inerti, da parte del C.I.P.E., o comunque dal giorno in cui ciò venisse formalmente negato o vietato dall'autorità competente, l'utilizzo di tutto il terreno, sia boschivo che agricolo, sarà fatto di comune accordo fra i comproprietari;*

Su quanto espresso sopra si riferisce che non si sono rintracciate istanze di C.I.P.E. per l'attivazione della "Cava Pietra Nera" e nemmeno dinieghi da parte della pubblica autorità. Stante, comunque, il tempo trascorso (quasi quarant'anni) dalla data dell'atto, il fatto che il Comune di Pellegrino Parmense non individui per tale area la pianificazione ad attività estrattiva e l'impossibilità di destinarla a "cava di inerti" per l'impedimento dovuto dalla normativa del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 71 del 07.07.2003 e successive varianti, che classifica la zona di che trattasi come "Zone di tutela naturalistica" e "Aree di accertata consistenza archeologica", si ritengono superate le "condizioni" dei punti da 1) a 8) dell'atto di compravendita e si procederà alla stima del bene in argomento tenendo conto di quanto previsto al punto 9) "*....l'utilizzo di tutto il terreno, sia boschivo che agricolo, sarà fatto di comune accordo fra i comproprietari...*".

Pregiudizievoli nel ventennio

I beni in esame sono in proprietà per 1/2 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. 4](#));

Confini

L'intero corpo, a forma molto irregolare, compreso nei Fogli catastali n. 14 e n. 15, confina, partendo dall'incrocio fra le Strade vicinali dei Ginepri e del Perdone ed in senso orario con le particelle del Foglio 14 nn. 47, 49, 97, 50, 96, 51, 98, con il Rio del Cavallo, con le particelle nn. 140, 142, 99, 71, 100, ancora proseguendo, sempre in senso orario, con le particelle del Foglio 15 nn. 124, 125, 150, 151, 154, 201, 268, 289, 277, 267, ancora proseguendo, sempre in senso orario, con le particelle del Foglio 14 nn. 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 106, 81, 80, 78, 77, 76, 110, 109, 108, 107, 74, 162, 70, 64, 57, 42, 135, 115, 16, 101, 182, 183, 103, 24 e 32.

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 e della tendenza del mercato, e si applicherà, 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. 3 (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
Seminativo e seminativo arborato:					
di pianura			36.000,00	36.000,00	38.000,00
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	
Bosco ad alto fusto:					
A) con pendenza inferiore al 30% e buona accessibilità	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
B) con pendenza superiore al 30% e difficile accessibilità	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
Bosco misto:					
A) servito da buona accessibilità	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
B) non servito da accessibilità agevolata	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	
Bosco ceduo:					
A) servito da buona accessibilità	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
B) non servito da accessibilità agevolata	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
Coltivo abbandonato	2.500,00	2.500,00	10.000,00	10.000,00	15.000,00
Incolto produttivo:					
A) pianeggiante			8.000,00	8.000,00	9.000,00
B) collina e montagna	1.500,00	1.500,00	2.000,00	2.000,00	
Incolto sterile	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	

Per ciò che attiene agli edifici collabenti, che sostanzialmente sono dei ruderi, il più "probabile valore di mercato" sarà determinato a corpo.

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

Incolto sterile (F. 14, part. 22): $m^2 \quad 12.480 \times \text{€}/m^2 0,10 = \text{€} \quad 1.248,00$

Incolto produttivo (F. 14, part. 31, 47): $m^2 \quad 662 \times \text{€}/m^2 0,20 = \text{€} \quad 132,40$

Seminativo (F. 14, part. 43, 44, 58, 195).

Media prezzo fra di collina e di montagna: $m^2 \quad 53.272 \times \text{€}/m^2 1,00 = \text{€} \quad 53.272,00$

Bosco (F. 14, part. 61, 65, 66, 75, 79; F. 15, part. 153). Media prezzo fra bosco ceduo e

bosco d'alto fusto: $m^2 \quad 369.540 \times \text{€}/m^2 0,40 = \text{€} \quad 147.816,00$

Unità collabenti: a corpo $\text{€} \quad 5.000,00$

** Arrotondamento prudenziale: = -€ 37.468,40

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (intero): = € 170.000,00

* 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.

** Il forte arrotondamento prudenziale in difetto è dovuto al fatto che alcuni terreni hanno destinazione "seminativo", ma, di fatto, sono abbandonati. In più, immobili come quello che stiamo trattando, hanno una scarsissima commerciabilità e faranno fatica a trovare potenziali acquirenti.

Per concludere, si ritiene di poter assegnare al Lotto n. 4 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 € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00) in cifra tonda.

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 Fabbricati;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa;
4. Ispezione Ipotecaria + nota;
5. Sovrapposizione catasto/ortofoto.

www.ivgparma.it