

TRIBUNALE DI PARMA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE "GROPPI TELESIO S.R.L." 06/2024

PERIZIA ESTIMATIVA UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE, SITE IN LANGHIRANO (PR), STRADA PARMA 35/F1

1. PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Emiliano Prevoli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Parma al n°2053 Sezione A, ha redatto la presente perizia estimativa per la Liquidazione Giudiziale di "GROPPI TELESIO S.R.L." del Tribunale di Parma (R.G. n. 06/2024 L.G.), a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Michele Castriotta, dei sopralluoghi effettuati sugli immobili, dalle ricerche svolte presso il Catasto e presso il Comune di Langhirano (PR).

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 attuali in termini di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico sanitari anche legati alla somministrazioni di alimenti, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto dei confini così come appare dalla documentazione progettuale.

Si precisa inoltre che la perizia estimativa esclude tutti gli arredi e le attrezzature autonome rispetto all'immobile.

2. DESCRIZIONE

La presente perizia ha per oggetto la valutazione di un'unità immobiliare ad uso commerciale facente parte del complesso immobiliare denominato "Complesso Pilastro Business" posto nel comune di Langhirano (PR), in frazione Pilastro, Strada per Parma, e precisamente nell'edificio "C1" con accesso dal vicino numero 35/F1.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita al piano terra da un vano ad uso negozio con laboratorio preparazione, due bagni, un antibagno e portico sui lati est e sud, al piano seminterrato da un vano dispensa-deposito, disimpegno e spogliatoi a uso del personale, con ascensore interno che collega i due piani, e con, al piano terra, annessa porzione di area in proprietà esclusiva nel lato sud.

Confini dei locali a piano terra: a nord con vano scala condominiale e altra proprietà; ad est e ad ovest con area condominiale; a sud con strada di lottizzazione.

Confini dei locali al piano seminterrato: a nord con vano scala, con vano centrale termica e con area di manovra condominiali; ad est, a sud ed a ovest con terrapieno.

3. RIFERIMENTI CATASTALI

Al catasto fabbricati del Comune di Langhirano, è stata reperita la documentazione riguardante le planimetrie catastali dell'unità immobiliare. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano (PR) con i seguenti dati:

- Foglio **1**, Particella **384**, Subalterno **15**, **Categoria C/1^a**, Classe **4**, Consistenza **148 m²**, Dati di superficie **174m²**, Rendita **Euro 2.491,80**, indirizzo STRADA PARMA n. 35/F1, Piano S1-T, intestato a GROPPI TELESIO S.R.L., con sede in LANGHIRANO (PR), Codice fiscale **02557760341**, Diritto di proprietà per 1/1;
- Foglio **1**, Particella **397**, **Categoria F/1^b**, Consistenza **78 m²**, indirizzo STRADA PARMA n. 35/F1, Piano T, intestato a GROPPI TELESIO S.R.L., con sede in LANGHIRANO (PR), Codice fiscale **02557760341**, Diritto di proprietà per 1/1.

I dati catastali trovano perfetta corrispondenza nel catasto terreni di Langhirano dove, la particella 397 è censita come ente urbano di **78m²**.

Regolarità Catastale

Le planimetrie catastali riguardanti l'immobile non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi. La planimetria registrata al catasto risulta essere stata protocollata in data 12.01.2010, data di presentazione dell'ultima variante da parte dei costruttori e non risulta essere stata aggiornata dopo le due pratiche edilizie (DIA) presentate dalla ditta "GROPPI TELESIO S.R.L." per modifiche interne (2010) e insegna e sistemazione dell'area esterna (2011). In particolare non sono riportati, al piano terra, le tramezze che creano un vano laboratorio ed al primo piano sottostrada (seminterrato ad uso dispensa) il locale spogliatoio del personale.

4. PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'unità immobiliare fa parte del complesso immobiliare ad uso commerciale-artigianale-direzionale-residenziale denominato "Complesso Pilastro Business", costruito in esecuzione al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica a carattere produttivo denominato "P.P.11 BIS" per il quale è stata stipulata, con il comune di Langhirano, apposita convenzione urbanistica con atto Notaio Stefano Grondelli rep. 64037 del 25 marzo 2004, registrato a Fidenza l'otto aprile 2004 al n. 369 e trascritto a Parma il 15 aprile 2004 al n. 5988 R.P.

Il complesso, non ancora completato, è posto nel Comune di Langhirano (PR), in frazione Pilastro, Strada per Parma e precisamente nell'edificio "C1" con accesso dal civico n.35/F1.

In particolare questo edificio, ad uso misto, è composto da un seminterrato comprendente cinque vani cantina, cinque autorimesse ed un locale centrale termica, da un piano terra comprendente due locali ad uso negozio ed un primo piano comprendente quattro unità abitative.

L'unità immobiliare ad uso negozio e l'area urbana adiacente furono acquistati direttamente dalla ditta costruttrice "Chiastra & Pattera Costruzioni s.r.l." con atto a firma del notaio Bernardo Borri rep n. 31795, raccolta n.9571 sottoscritto in data 03 Febbraio 2010.

5. RIFERIMENTI EDILIZI

L'unità immobiliare fa parte del complesso immobiliare ad uso commerciale-artigianale-direzionale-residenziale denominato "Complesso Pilastro Business", costruito in esecuzione al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica a carattere produttivo denominato "P.P.11 BIS" per il quale è stata stipulata, con il comune di Langhirano, apposita convenzione urbanistica con atto Notaio Stefano Grondelli rep. 64037 del 25 marzo 2004, registrato a Fidenza l'otto aprile 2004 al n. 369 e trascritto a Parma il 15 aprile 2004 al n. 5988 R.P.

Pratiche edilizie e autorizzazioni che hanno originato l'attuale stato dell'immobile:

Pratiche che hanno dato origine all'edificio

- Permesso di costruire n. 47/2006 rilasciato dal Comune di Langhirano in data 28 maggio 2007, relativo agli edifici C1 e C2;

- Permesso di costruire n. 32/2007 rilasciato dal Comune di Langhirano in data 3 dicembre 2007, relativo agli edifici C, C3, C4, C5 e A;

Pratiche relative alla unità oggetto di perizia

- Denuncia di Inizio Attività n.01/2010 presentata come variante ai precedenti titoli per l'edificio "C1" in data 12 gennaio 2010 e rilasciata il giorno 21 gennaio 2010, per opere interne e per il rilascio del certificato di Conformità edilizia e Agibilità relativamente all'immobile oggetto della presente perizia;
- in data 02 febbraio 2010 è stato emesso l'Attestato di Certificazione energetica (regione emilia romagna), ora scaduto;
- Denuncia di Inizio Attività n.91/2010 del 24 maggio 2010, per modifiche alla distribuzione interna, con creazione di un vano laboratorio al piano terra e spogliatoio al piano seminterrato e di installazione di insegne luminose;
- Denuncia di Inizio Attività n.67/2011 del 09 maggio 2011, posa di attrezzatura privata esterna ed esecuzione di interventi per eliminare le barriere architettoniche, con cui veniva resa accessibile, pianeggiante e corredata di arredi fissi, l'area urbana di pertinenza del bar.

Regolarità Urbanistica

Si è presa visione di tutte le pratiche depositate presso il Comune di Langhirano ed effettuato attento sopralluogo in sito per controllare lo stato dell'immobile.

Dalla comparazione dello stato legittimato e lo stato di fatto dei luoghi si evince una sostanziale conformità del piano terra dell'immobile. Si segnala, invece, una difformità localizzata al piano seminterrato dove, nel locale spogliatoio, non c'è corrispondenza tra funzione e stato dei luoghi.

6. RIFERIMENTI URBANISTICI

L'immobile nasce in forza del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica a carattere produttivo denominato "P.P.11 BIS".

Nel RUE del Comune di Langhirano è regolato dall'art. 104.2 "Sub ambiti per attività produttive e terziarie urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi" (art 26 PSC).

Dall'analisi delle tavole del PSC di Langhirano si evince che l'immobile risulta edificato in "zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 1497/39) – ar. 60 PSC- anche se in area proposta per lo

stralcio dal perimetro del vincolo ai sensi del Titolo II° del D.Lgs 490/1999 art 139 (art 16 del P.R.P.A.). Siamo in ambito insediativo consolidato (art. 26), Strada per Parma, su cui insiste l'immobile presenta: Viabilità storica di carattere provinciale (art. 55), Elementi della centuriazione (art.56) e Canali storici (art. 78).

7. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie degli immobili è così divisa:

DESCRIZIONE	LOCALE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
PIANO TERRA	SALA BAR	96
	DUE SERVIZI IGIENICI CON ANTIBAGNO	14
	LABORATORIO PREPARAZIONE	13
	ASCENSORE PRIVATO VERSO IL SEMINTERRATO	4
	PORTICO	57
PIANO SEMINTERRATO	DEPOSITO	116
	SPOGLIATOIO	9
	INGRESSO	4
ZONA ESTERNA	AREA ESTERNA ATTREZZATA	78

8. STIMA DEL VALORE

Per poter redigere questa perizia ho svolto una indagine di mercato nella zona di ubicazione dell'immobile, trovando molti annunci di locali ad uso commerciale posti in vendita, anche mai utilizzati. Inoltre ho esaminato i valori di riferimento forniti dai Valori OMI della Agenzia delle entrate per stimare lo spostamento di valore possibile tra la mia prima stima del locale risalente all'anno 2016 ed oggi.

La zona di Pilastro è inquadrata nella zona OMI B1 come il capoluogo Langhirano, la quotazione per lo scorso semestre per i locali ad uso commerciale andava da 880 a 1350 €/mq.

Considerando che il locale ad uso bar è posto in un edificio di recente costruzione (anno 2010), il buono stato conservativo dei locali e la posizione rispetto alla strada di grande passaggio valuto di considerare un valore medio alto rispetto all'intervallo di riferimento.

Si propone quindi una valutazione a corpo pari a **Euro 305.000 oltre a i.v.a. di legge.**



9. ALLEGATI

a) Documentazione fotografica: Esterni



b) Documentazione fotografica: Interni







