

TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento QUARESIMA S.R.L. in liquidazione

Reg. Fall. 55/2022

PERIZIA DI STIMA DEL GEOM. LUCA PIANFORINI

TERRENO (EX CAVA RIPRISTINATA) IN COMUNE DI PARMA

LOCALITA' FRAORE - VIA BEGHERELLA



Parma, 07 giugno 2024

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.za Badalocchio n°5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°269, a seguito di istanza presentata dal Curatore Rag. Andrea Pietralunga, corredata di autorizzazione del Comitato dei Creditori, con Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare il valore di mercato del terreno (ex cava di ghiaia ripristinata) di proprietà della fallita QUARESIMA S.R.L. in liquidazione, sito in Comune di Parma (PR), località Fraore, Via Begherella.

1) - PREMESSE

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico è definito come *“il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in un mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima”* (rif. Manuale di Estimo Immobiliare, di O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, edito da UTET).

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*).

Lo scrivente ha quindi effettuato varie ricerche presso addetti dello specifico settore, visionato specifiche pubblicazioni disponibili e siti internet di agenzie immobiliari, al fine di reperire i dati necessari.

La valutazione del compendio immobiliare viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alle destinazioni urbanistiche e d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato attuale.

2) - LIMITI DELLA PERIZIA

Al fine della redazione della presente stima si precisa che non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nel bene immobile in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

La valutazione è stata effettuata in riferimento a quanto visibile basandosi su rilievi in sito e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici.

3) - BENE IMMOBILE - UBICAZIONE E CONSISTENZA

Terreno avente forma irregolare e giacitura pressoché piana, privo di fabbricati, della estensione catastale di m² 101.750 circa, sito in Comune di Parma (PR), località Fraore, in zona compresa fra Via Begherella ed il Fiume Taro.

L'immobile è già stato oggetto di intervento estrattivo di ghiaia (Ambito Estrattivo Comunale TIV "Fondo Attone"); la coltivazione è terminata nell'anno 2011 ed il fondo è stato ripristinato come attestato dal Verbale d'ispezione del Nucleo di Vigilanza Ambientale del Comune di Parma n. 1580 del 29/07/2011.

L'originaria viabilità di cantiere, realizzata su parte del terreno identificato al foglio 27 particella 89 di proprietà di soggetti terzi, è stata anch'essa rimossa nell'anno 2011, come previsto nel rogito di provenienza ed attestato dal Verbale d'ispezione del Nucleo di Vigilanza Ambientale del Comune di Parma n. 2892 del 06/10/2011.

Attualmente l'accesso/recesso all'immobile avviene da Via Begherella attraverso una carraia insistente su proprietà di soggetti terzi; si evidenzia che tale passaggio non risulta espressamente formalizzato nel rogito di provenienza del bene immobile (atto Dott. Arturo Dalla Tana in data 30/07/2004 rep. 93596) e nemmeno in altro titolo.

Il terreno si presenta incolto, con presenza di arbusti, piante e vegetazione spontanea.

Per una rappresentazione visiva e migliore comprensione di quanto sopra descritto, si forniscono le seguenti fotografie scattate in occasione del sopralluogo compiuto in data 15/03/2024.



4) - DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione San Pancrazio Parmense (E), intestato alla ditta "Quaresima s.r.l. in liquidazione", con i seguenti dati:

- foglio 27 particella 2, superficie catastale 30.910 m², qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale euro 191,56 e reddito agrario euro 303,31;
- foglio 27 particella 3, superficie catastale 24.540 m², qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale euro 177,43 e reddito agrario euro 266,15;
- foglio 27 particella 31, superficie catastale 42.360 m², qualità seminativo di classe 4, reddito dominicale euro 262,53 e reddito agrario euro 415,67;

- foglio 27 particella 34, superficie catastale 3.940 m², qualità bosco ceduo di classe U, reddito dominicale euro 8,14 e reddito agrario euro 1,02.

5) - CONFINI

Il terreno, con riferimento al foglio 27 del Catasto Terreni di Parma - sezione San Pancrazio Parmense (E), confina (partendo da nord ed in senso orario): particella 36 del foglio 27, particelle 14, 37, 38, 39, 38, 32 del foglio 19, Canale degli Otto Mulini, particella 23 del foglio 27, Fiume Taro, particella 1 del foglio 27 e particella 100 del foglio 19; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

6) - PROPRIETA'

Il bene immobile in questione è di proprietà della fallita QUARESIMA S.R.L. in liquidazione, con sede in Comune di Parma (PR), frazione Roncopascolo, Strada Chiesa di Roncopascolo n. 13, codice fiscale 01952830345.

7) - PROVENIENZA

L'immobile apparteneva al signor Costa Luigi, deceduto in data 15/01/1965, lasciando a succedergli in forza di testamento olografo, i signori Costa Ada, Costa Maria e Costa Pietro in parti uguali (denuncia di successione n. 58 - vol. 719 registrata a Parma in data 14/05/1965 ed ivi trascritta il 15/10/1965 al n. 2860 reg. part. - testamento olografo pubblicato con verbale del Dott. Enrico Bandini in data 30/03/1965 rep. 17.322, registrato a San Secondo Parmense il 07/04/1965 al n. 226 vol. 93 e trascritto a Parma il 20/07/1965 al n. 2836 reg. part.), col gravame dell'usufrutto generale vitalizio a favore della signora Zazzera Teresa (riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in seguito al decesso di quest'ultima avvenuto in data 04/09/1977).

Con atto Dott.ssa Maria Paola Salsi in data 26/01/1999 rep. 11.736, registrato a Parma il 15/02/1999 al n. 974 ed ivi trascritto il 09/02/1999 al n. 1591 reg. part., il signor Costa Pietro ha ceduto la sua quota (4/12) ai signori Costa Ada che ha acquistato l'usufrutto generale vitalizio e Ziliotti Maria Chiara che ha acquistato la nuda proprietà, in ragione di 2/12, Costa Maria e Gardoni Angiolino che hanno acquistato in comunione legale dei beni per l'usufrutto generale vitalizio e Gardoni Federica e Gardoni Stefania che hanno acquistato in comune e pro-indiviso la nuda proprietà, della complessiva quota di 2/12.

Con atto Dott. Arturo Dalla Tana in data 30/07/2004 rep. 93596, registrato a Parma il 02/08/2004 al n. 7166 ed ivi trascritto il 03/08/2004 al n. 12236 reg. part., i signori Costa Maria, nata a Londra (Gran Bretagna) il 19/11/1935, Gardoni Angiolino, nato a Langhirano (PR) il 22/11/1932, Costa Ada, nata a Londra (Gran Bretagna) il 14/12/1936, Gardoni Federica, nata a Parma (PR) il 22/11/1965, Gardoni Stefania, nata a Parma (PR) il 03/03/1971, Ziliotti Maria Chiara, nata a Parma (PR) il 13/05/1977, hanno venduto il bene alla società "SANECO SRL" con sede in Parma (PR), Via Chiesa n. 13, codice fiscale 01952830345.

Con atto Dott. Carlo Maria Canali in data 16/12/2010 rep. 33326, registrato a parma il 22/12/2010 al n. 21663 ed ivi trascritto il 22/12/2010 al n. 16800 reg. part., la società "SANECO SRL" è stata trasformata in "SANECO S.P.A."

Con atto Dott. Arturo Dalla Tana in data 15/10/2018 rep. 122115 la società "SANECO SOCIETA' PER AZIONI" ha mutato denominazione in "SANECO S.R.L.", codice fiscale 01952830345.

Con atto Dott.ssa Giuseppa Maria Pulvirenti in data 03/08/2021 rep. 26607, registrato a Parma il 06/08/2021 al n. 16003, la società "SANECO S.R.L." ha mutato denominazione in "QUARESIMA S.R.L." in liquidazione, codice fiscale 01952830345.

8) - SERVITU' - PATTI - CONVENZIONI

Si rimanda alle servitù e patti eventualmente contenuti e/o richiamati negli atti di provenienza citati al precedente capitolo 7).

Si segnala la “Convenzione per l’attività estrattiva” stipulata tra il Comune di Parma e la società “SANECO S.r.l.” con atto Dott. Carlo Maria Canali in data 09/09/2005 rep. 6433, trascritta a Parma il 16/09/2005 al n. 17057 reg. part..

Il progetto esecutivo di sistemazione finale prevedeva che, al termine dell’attività di coltivazione della cava, venisse effettuato il ripristino finale tramite recupero naturalistico ambientale, con messa a dimora di formazioni arboree ed arbustive.

La Convenzione sopracitata, fra altro, prescrive che al termine della fase di ripristino (avvenuta nel 2011), si dovranno prevedere interventi di manutenzione per i successivi dieci anni.

9) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 03/06/2024) l’immobile non risulta gravato da iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione della domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica) trascritta a Parma il 04/11/2022 al n. 18002 reg. part., contro la società “QUARESIMA SRL IN LIQUIDAZIONE” (già SANECO SRL) ed a favore delle signore Ziliotti Maria Chiara e Costa Ada.

10) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Lo scrivente non è stato edotto dell’esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardante il cespite.

11) - DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica del terreno in questione (particelle 2, 3, 31 e 34 del foglio 27 Catasto Terreni di Parma - sezione San Pancrazio Parmense) si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del S.O. Conformità Edilizia e Certificazioni del Comune di Parma in data 22/02/2024 Classifica 2024.VI/1.1/29.

«..... ai sensi dell'art. 12, Il comma, della L.R. n. 23 del 21.10.2004 e s.m., che le prescrizioni urbanistiche del RUE e del PSC vigenti relative all'area sopra descritta, sono quelle di seguito riportate, oltre alle disposizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali e nei regolamenti locali vigenti:

- *Parco Fluviale Regionale del Taro (Art. 3.2.67 RUE 2010)*
- *Zona di ricostruzione delle formazioni lineari (Art. 3.1.9 RUE - PSC-2030)*
- *Siti della Rete Natura 2000 (Art. 5.7 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (Art. 5.10 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Sistema boschivo e arbustivo (Art. 5.13 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Settori di ricarica tipo A (Art. 6.15 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Settori di ricarica tipo D (Art. 6.15 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata (Art. 6.16-6.17 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Zone di riserva per pozzi idropotabili (Art. 6.18 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Fascia C di inondazione per piena catastrofica (Art. 6.9 PSC 2030 - CTG 1B)*
- *Reticolo Principale - Alluvioni frequenti - H - P3 (Art. 6.9 bis PSC 2030 - CTG 1B)*
- *Reticolo Principale - Alluvioni non frequenti - M - P2 (Art. 6.9 bis PSC 2030 - CTG 1B)*
- *Reticolo Principale - Alluvioni rare - L - P1 (Art. 6.9 bis PSC 2030 - CTG 1B)*
- *Aree soggette a vincolo paesaggistico (Art. 5.23 PSC 2030 - CTG 2A)*
- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 5.23 PSC 2030 - CTG 2A)*

- *Elettrodotti a media tensione (Art. 8.3 PSC 2030 - CTG 3)».*

La Giunta Comunale con atto n. 241 del 12 luglio 2023 ha assunto il Piano Urbanistico Generale PUG_PR050 (*Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispose, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni*).

Per l'immobile in esame il PUG_PR050 prevede la classificazione in "Parco territoriale (Art. 7.1.2)":

Art. 7.1.2 - Parchi urbani e territoriali

1. La rete dei parchi che interessa il Comune di Parma è così articolata:

a) Parco Regionale del Taro: istituito con Legge Regionale 2.4.1988 n. 11, e normato dal Piano Territoriale del Parco Regionale del Taro, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2609 del 30.12.1999;

b) Parchi Territoriali: interessano la parte restante del Fiume Taro, Torrente Enza, parti più esterne al Capoluogo dei Torrenti Parma e Baganza già individuati dal PTCP oltre al Canale Naviglio Navigabile individuato dal Piano;

c) Parchi Urbani e Sub – Urbani: con particolare riferimento al Parco Fluviale del Parma e del Baganza.

2. I Parchi Territoriali sono aree agricole destinate alla conservazione ed all'incremento delle aree naturali esistenti ed al mantenimento dell'attività agronomica esistente, favorendo le forme di convenzionamento che rendano tali aree pubblicamente fruibili.

3. All'interno dei Parchi Territoriali, il Piano persegue prioritariamente la tutela della flora e della vegetazione, delle presenze arboree, della fauna, del paesaggio, delle emergenze storico-culturali, delle acque e delle risorse idriche, la conservazione e la valorizzazione degli habitat naturali, il mantenimento e il miglioramento dell'assetto idrogeologico ed in tal senso si orienta a:

a) consentire lo svolgimento dell'attività agricola se ed in quanto compatibile con le finalità di conservazione della natura e di tutela della biodiversità. Sono per questo escluse le tecniche colturali potenzialmente inquinanti o suscettibili di depauperare e compromettere i caratteri naturali e paesaggistici dei luoghi, mentre saranno promosse le attività volte a favorire i processi di rinaturazione e di protezione e riqualificazione degli ecosistemi;

b) consentire le attività ricreative, turistiche e agrituristiche, di studio e di ricerca;

c) considerare l'attività agricola non completamente compatibile con la natura dei luoghi, destinati all'evoluzione dei processi di naturalizzazione:

- negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua,

- nelle aree della rete ecologica del reticolo minore, limitatamente all'alveo del corso d'acqua e ai primi 10 metri a lato.

4. I Parchi Urbani e Sub – Urbani sono descritti e disciplinati al successivo art. 7.1.3 delle presenti norme.

5. E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi, ricreativi e per attività culturali all'aria aperta, nel rispetto dei vincoli esistenti; in tal caso l'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei criteri e parametri che la Giunta Comunale preciserà nell'atto di assenso preventivo e nel rispetto delle indicazioni della G.I. e dei Requisiti Prestazionali per Unità Territoriale. Una apposita convenzione stabilirà:

a) le modalità dell'intervento;

- b) le forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature;
- c) il reperimento delle dotazioni minime obbligatorie, ovvero di quote aggiuntive, di parcheggi pertinenziali;
- d) l'eventuale reperimento e la cessione di aree pubbliche da destinare a dotazioni territoriali, nei casi precisati dalla Giunta Comunale;
- e) la definizione degli interventi edilizi ulteriori o successivi che non necessitino della modifica o dell'integrazione della convenzione stessa.
- f) le modalità di inserimento e di compatibilizzazione dell'intervento ai fini della G.I. e della qualità ambientale.
6. E' altresì ammessa la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato e di strutture di servizio funzionali alle dotazioni territoriali insediate, nel rispetto dei vincoli esistenti e secondo le modalità definite al precedente comma.
7. Per i fabbricati esistenti e legittimati che insistono all'interno dei Parchi Territoriali sono consentiti gli interventi conservativi dell'edificio esistente, la ristrutturazione edilizia nonché il recupero ad usi diversi per gli edifici non più connessi all'attività agricola, ai sensi del Capo II, del Titolo 8, delle presenti disposizioni normative.
8. Il Comune di Parma promuove per le aree di cui al presente articolo ed al successivo 7.1.3, la formazione di Contratti di Fiume per il coordinamento delle politiche di tutela e valorizzazione dei diversi strumenti di pianificazione territoriale e settoriale e l'integrazione delle politiche territoriali espresse dalle diverse Agenzie ed Enti interessati.

12) - SUPERFICI

L'immobile ha una superficie catastale complessiva di m² 101.750,00 circa.

13) - VALUTAZIONE

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (*Market Comparison Approach*) in quanto lo scrivente, nonostante le varie ricerche effettuate, non è riuscito a reperire sufficienti comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per la valutazione sono quindi state eseguite indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine, nonché compiuti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate ed anche visionato specifiche pubblicazioni disponibili e siti web.

Viene inoltre considerata sia la destinazione urbanistica, che l'ubicazione del bene.

Il conteggio ha come elemento di base la superficie catastale del bene immobile, desunta dai documenti reperiti, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà, per cui la stima sotto

esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Si ricorda anche che l'accesso dalla strada pubblica (Via Begherella) avviene attraverso una carraia che insiste su proprietà di soggetti terzi; tale passaggio non risulta espressamente formalizzato nel rogito di provenienza del bene immobile (atto Dott. Arturo Dalla Tana in data 30/07/2004 rep. 93596) e nemmeno in altro titolo.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo dell'immobile in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "PREMESSE" e "LIMITI DELLA PERIZIA".

Terreno (ex cava ripristinata) identificato al Catasto Terreni di Parma - sezione San Pancrazio Parmense (E) foglio 27 particelle 2, 3, 31 e 34, della superficie

catastale di m² 101.750 circa = € 117.000,00

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: attuale accesso/recesso dalla strada pubblica, attraverso una carraia che insiste su proprietà di soggetti terzi, con passaggio che non risulta espressamente formalizzato nel rogito di provenienza del bene immobile e nemmeno in altro titolo; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a € **94.000,00**

=====

ripetonsi euro novantaquattromila/00.

Lo scrivente, con quanto relazionato in precedenza, ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento o chiarimento.

Parma, 07 giugno 2024

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visure catastali;
- 2) - estratto di mappa catastale;
- 3) - copia "Convenzione per l'attività estrattiva" del 09/09/2005;
- 4) - ispezione ipotecaria e nota formalità pregiudizievole;
- 5) - certificato di destinazione urbanistica;
- 6) - copia atto Dott. Arturo Dalla Tana in data 30/07/2004 rep. 93596.