

TRIBUNALE DI PARMA

Liquidazione Giudiziale

PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A. in liquidazione

n° 41 anno 2023

PERIZIA DI STIMA

**BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI LANGHIRANO (PR)
FRAZIONE CASCINAPIANO - VIA CASCINAPIANO n. 24 e 24/1
AD USO STAGIONATURA / LAVORAZIONE PROSCIUTTI**



Parma, 09 maggio 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 Dott.ssa Giulia Gherardi, corredata di Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare il bene immobile di proprietà della società PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A. in liquidazione.

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”*.

I conteggi hanno come elemento di base la superficie del bene immobile, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Le superfici sono state determinate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti e degli elaborati grafici reperiti; si precisa che la superficie considerata è la *Superficie Esterna Lorda SEL*, per le unità

immobiliari, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, mentre per le aree è quella evincibile dalle visure catastali.

La valutazione dell'immobile viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato attuale, con particolare riferimento alle condizioni manutentive.

2) - LIMITI DELLA PERIZIA

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per il bene l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico e/o idraulico; 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.

Sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti all'interno delle varie unità immobiliari; sono invece compresi gli impianti fissi e le dotazioni fisse dell'immobile.

3) - BENE IMMOBILE

Oggetto di stima è un complesso immobiliare produttivo ad uso stagionatura / lavorazione prosciutti, sito in Comune di Langhirano (PR), frazione Cascinapiano, Via Cascinapiano n. 24 e 24/1.

Il compendio è dislocato a nord del capoluogo comunale, lungo la strada statale 665 Massese, in zona caratterizzata da altri insediamenti produttivi ed edifici residenziali.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica tra loro adiacenti: il principale è destinato all'attività produttiva e si sviluppa su quattro

livelli; in aderenza, verso ovest, è presente una palazzina che si sviluppa su tre livelli oltre l'interrato, destinata ad uffici, spogliatoi, servizi, locali tecnici, magazzino ed appartamento.

Il complesso è stato edificato in epoche diverse: nel 1973 è stata completata la parte originaria comprendente la porzione ovest del fabbricato produttivo e l'adiacente palazzina; nel 1981 è stato ultimato l'ampliamento in direzione est del fabbricato produttivo e sopraelevata la palazzina; nel 1989 è stato realizzato l'ampliamento in direzione sud; negli anni successivi sono state apportate modifiche e modesti ampliamenti, oltre ad opere di ristrutturazione e manutenzione.

Il fabbricato produttivo risulta attualmente così composto: al piano primo sottostrada due ampi locali cantina, locale depurazione acque, locale spedizione con cella (presenza di guidovie), locali compressore, locali impianti tecnologici e montacarichi; al piano terra magazzino, ripostiglio e montacarichi; al piano primo corridoio lavorazione, tre celle sale, quattro celle frigorifere (presenza di guidovie), locale scarico fresco con pesa, ripostiglio, spogliatoio, servizi igienici, sala ritrovo personale e montacarichi; al piano secondo (tutto dotato di guidovie) due ampi locali stagionatura, zona lavaggio, essicatoio, cella frigorifera, altro locale stagionatura e ulteriore cella frigorifera ricavati tramite il tamponamento di originari terrazzi coperti, montacarichi; al piano terzo (tutto dotato di guidovie) tre ampi locali stagionatura, corridoio passaggio, terrazzo coperto e montacarichi.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante mista in cemento armato e muratura; solai in latero cemento, alcuni con rinforzi in elementi metallici; copertura in travetti prefabbricati e manto in tegole; facciate intonacate, in parte tinteggiate; terrazzi coperti tamponati con pannelli coibentati tipo sandwich; pavimenti interni in mattonelle di gres; pareti intonacate e tinteggiate; celle con pareti in pannelli coibentati tipo sandwich.

I vari piani sono fra loro collegati da una scala interna posta nell'angolo nord/ovest dello stabile, mentre sul fronte est sono presenti scale esterne di sicurezza.

Il complesso è munito di quattro montacarichi: due a servizio di tutti i piani, aventi portata rispettivamente di kg 2000 e kg 1100; gli altri due con portata di kg 2000, colleganti due livelli a servizio della zona carico/scarico e spedizione.

La palazzina risulta attualmente così composta: al piano primo sottostrada due locali magazzino (H180); al piano terra ingresso, locali ufficio, spogliatoio, servizi igienici, ripostiglio e locali tecnici; al piano primo appartamento (ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere, bagno e portico); al piano secondo sala riunioni, disimpegno, due uffici, due bagni, terrazzino e scala interna.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante mista in cemento armato e muratura; solai in latero cemento; copertura in travetti prefabbricati e manto in tegole; facciate intonacate e tinteggiate; pavimenti parte in mattonelle di ceramica, parte in legno; pareti intonacate e tinteggiate; rivestimenti in ceramica.

Il complesso immobiliare è dotato di usuale impiantistica fissa per strutture del genere.

L'area scoperta è in parte pavimentata con autobloccanti di cemento ed in parte a verde.

Il lotto è completamente recintato con cancellata su muretta verso la strada pubblica, ed in rete metallica sorretta da fittoni in ferro su muretta lungo i restanti lati.





4) - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano, intestato alla ditta "PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A." per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati:

- foglio 24 particella 94 subalterno 3, Via Cascinapiano n. 24, piano

1, categoria A/2 classe 1 consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 133 (superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 125), rendita catastale euro 542,28;

- foglio 24 particella 94 subalterno 4, Via Cascinapiano n. 24, piano S1-T-1-2-3, categoria D/7, rendita catastale euro 29.844,00.

La striscia di area adiacente alla strada pubblica figura censita al Catasto Terreni del Comune di Langhirano, intestata alla ditta "PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A." per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati:

- foglio 24 particella 177 estesa m² 150, seminativo irriguo arborato di classe 1, reddito dominicale euro 1,53 e reddito agrario euro 1,47.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area di sedime delle costruzioni e quella scoperta pertinenziale risultano identificate al Catasto Terreni del Comune di Langhirano alla partita speciale 1, foglio 24 particella 94, superficie catastale m² 3.680, ente urbano senza redditi catastali.

5) - CONFINI

Il compendio immobiliare, nel suo complesso, confina: a nord con aree individuate al foglio 24 particelle 178, 93 e 127; ad est con area individuata al foglio 24 particella 180; a sud con aree individuate al foglio 24 particelle 268 e 176; ad ovest con la strada pubblica; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

6) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

L'attività produttiva nel complesso immobiliare è cessata alla data dell'apertura della procedura; attualmente risulta in parte occupato da beni residui di proprietà della ditta, in corso di vendita.

7) - SUPERFICI

Di seguito vengono elencate le superfici lorde determinate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti in loco e della documentazione reperita presso pubblici uffici.

Si precisa che la superficie considerata per quanto riguarda i fabbricati è la *Superficie Esterna Lorda SEL*, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, mentre per quanto riguarda le aree di sedime e pertinenziali scoperte è la superficie evincibile dalle visure catastali.

Descrizione	Superficie
Piano primo sottostrada	
- cantina ovest con montacarichi e vano scala	445
- cantina est con montacarichi e loc. compressori	320
- spedizione / cella con montacarichi e guidovie	207
- locali impianti tecnologici e compressori	80
- locali accessori angolo nord/est	18
- locali depurazione acque H170	52
- locali magazzino H180	134
Piano terra	
- zona uffici / ingresso palazzina	85
- zona spogliatoi / servizi / locali tecnici palazzina	85
- locale magazzino H245	52
- montacarichi e locale deposito	26
Piano primo	
- appartamento palazzina	126
- portico appartamento palazzina	33
- celle ovest con montacarichi e vano scala	496
- celle est con montacarichi e guidovie	320

- celle sud con guidovie	181
- zona carico/scarico con montacarichi	70
- portico carico/scarico tamponato	20
- spogliatoi, servizi, locale ritrovo appendice est	39
Piano secondo	
- uffici palazzina compreso scala	125
- terrazzino uffici palazzina	19
- stagionatura W con guidovie, montacarichi e scala	370
- stagionatura est con guidovie e montacarichi	245
- zona lavaggio con guidovie	78
- cella frigorifera ed essicatoio con guidovie	181
- terrazzo coperto e tamponato (stagionatura guidovie)	131
- terrazzo coperto e tamponato (cella con guidovie)	43
Piano terzo	
- stagionatura W con guidovie, montacarichi e scala	372
- stagionatura est con guidovie e montacarichi	197
- terrazzo coperto	47
- corridoio passaggio	14
- stagionatura sud con guidovie	181
Aree	
- area lotto scoperta (escluso aree di sedime)	2500

8) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Langhirano il compendio immobiliare è compreso nel "Sistema insediativo urbano delle attività produttive" con la classificazione "Sub ambiti consolidati per attività di stagionatura prosciutti" disciplinata dall'art. 104.1 del RUE.

9) - PROPRIETA'

Il compendio immobiliare risulta di piena proprietà della ditta "PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A. in liquidazione" con sede in Langhirano (PR) codice fiscale 02152730343.

10) - PROVENIENZE

Con atto Dott. Giovanni Fontanabona in data 30/03/1978 rep. 250, registrato a Parma il 05/04/1978 al n. 2140 vol. 554 ed ivi trascritto il 06/05/1978 al n. 4508 reg. part., il signor Ghirardi Onesto, nato a Langhirano il 29/02/1932, ha conferito nella società Prosciuttificio Ghirardi Onesto S.p.A. la porzione originaria del fabbricato ad uso stagionatura salumi, con area annessa, all'epoca non ancora censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ove era stata denunciata in data 06/05/1977 con schede prot. 2917-2918 e figurante in Catasto Terreni al foglio 24 mappale 94 di Ha 0.38.30.

Con atto Dott. Angelo Busani in data 29/12/2000 rep. 65883, trascritto a Parma il 29/01/2001 al n. 1122 reg. part., la società Prosciuttificio Ghirardi Onesto S.p.A. (cod. fisc. 00474960341) ha conferito alla società Prosciuttificio Ghirardi Onesto S.r.l. (cod. fisc. 02153800343) il compendio immobiliare all'epoca censito al Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 94 subalterni 1 e 2, ed al Catasto Terreni al foglio 24 particella 177 di Ha 0.01.50 e particella 94 di Ha 0.36.80.

Con atto Dott. Angelo Busani in data 15/06/2001 rep. 67859, trascritto a Parma il 14/03/2002 al n. 3566 reg. part., la società Prosciuttificio Ghirardi Onesto S.r.l. (cod. fisc. 02153800343) è stata fusa per incorporazione alla società Prosciuttificio Ghirardi Onesto S.p.A. (cod. fisc. 02152730343).

11) - SERVITU' E PATTI

Con atto Dott. Giovanni Fontanabona in data 01/12/1980 rep. 3464,

trascritto a Parma il 09/12/1980 al n. 12007 reg. part., i signori Ghirardi Delio, Ghirardi Mario e Montali Gina hanno concesso alla società Prosciuttificio Ghirardi Onesto S.p.A. le seguenti servitù: «..... a) servitù di linea elettrica interrata adducente energia al Salumificio di proprietà della detta concessionaria (mappale 94 del foglio 24 del Nuovo Catasto Terreni di Langhirano, ai confini: nord ragioni Riccò; sud Ferretti Paolo; est ragioni Guerci; ovest strada Provinciale), con percorso interessante il fondo servente (mappale 74 stesso foglio di cui sopra, ai confini: sud Salumificio Quattro Stagioni S.p.A.; ovest Guerci; nord e est residue ragioni Ghirardi concedenti), a partire dall'attuale palo dell'ENEL fino al confine; secondo quanto risulta dalla planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "B" all'atto in trascrizione. b) servitù di esistenza e godimento (con possibilità però di utilizzare - anche il fondo servente - il pozzo per usi civili) (e quindi a complete cure e spese della società concessionaria) di un pozzo artesiano con manufatto in vista ubicato sul fondo servente (mappale 74 di cui sopra) in posizione est rispetto al fabbricato rurale, con relativa tubatura interrata, il cui percorso interessa i mappali 74 e 122 per linea inclinata sino al confine ovest del fondo servente e attraverso la strada, conduce al fondo dominante, cui adduce acqua dal detto pozzo, servito da pompa elettrica. Il frazionamento del pozzo e della relativa tubazione sono raffigurati nella planimetria allegata sub "B" all'atto in trascrizione.».

12) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 06/05/2024) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare in questione:

ISCRIZIONI CONTRO

- in data 18/03/2010 reg. part. 1261 e reg. gen. 5857: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo con atto Dott. Bernardo Borri del 10/03/2010 rep. 31959) a favore di BANCA MONTE PARMA S.P.A. con sede in Parma (PR), per la somma totale di € 3.200.000,00, di cui in sorte capitale € 1.600.000,00, durata anni 15, contro PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A. con sede in Langhirano (PR);

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- in data 06/02/2023 reg. part. 1927 e reg. gen. 2476: trascrizione Verbale di pignoramento immobili (atto Tribunale di Parma del 01/02/2023 rep. 541), a favore SAN NICOLA PROSCIUTTIFICIO DEL SOLE con sede in Corniglio (PR), contro PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A. IN LIQUIDAZIONE con sede in Langhirano (PR);
- in data 22/12/2023 reg. part. 20232 e reg. gen. 26643: trascrizione Dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale (atto Tribunale di Parma del 22/11/2023 rep. 41), a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A. in liquidazione, contro LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE PROSCIUTTIFICIO GHIRARDI ONESTO S.p.A. in liquidazione con sede in Langhirano (PR).

13) - CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Presso l'ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Langhirano sono state reperite le seguenti pratiche amministrative:

- > licenza di costruzione n. 46/1972 (prot. 2901 del 11/04/1972) rilasciata il 28/04/1972, relativa a costruzione di un "fabbricato ad uso opificio industriale per la salagione e stagionatura di salumi con annessa abitazione";

- > autorizzazione per abitabilità di case rilasciata il 26/12/1976, riferita alla licenza edilizia n. 46/1972;
- > licenza di costruzione n. 133/1972 (prot. 7834 del 26/10/1972) rilasciata il 07/11/1972, relativa a “variante alla licenza n. 46/72”;
- > autorizzazione per agibilità di stabili rilasciata il 25/05/1973, riferita alle licenze edilizie n. 46/1972 e n. 133/1972;
- > concessione edilizia n. 53/1978 (prot. 2549 del 12/04/1978) rilasciata il 23/10/1978, relativa a “chiusura portichetto a carattere precario”;
- > concessione edilizia n. 59/1979 (prot. 414 del 22/01/1979) rilasciata il 03/08/1979, relativa a “ampliamento in sopraelevazione di fabbricato”;
- > autorizzazione per abitabilità di case rilasciata il 01/10/1981, riferita alla concessione edilizia n. 59/1979;
- > concessione edilizia n. 7/1980 (prot. 7626 del 14/11/1979) rilasciata il 25/02/1980, relativa a “copertura terrazzo esistente”;
- > concessione edilizia n. 64/1980 (prot. 2152 del 27/03/1980) rilasciata il 30/07/1980, relativa a “lavori di ampliamento salumificio”;
- > autorizzazione per agibilità di stabili rilasciata il 01/10/1981, riferita alla concessione edilizia n. 64/1980;
- > concessione edilizia n. 72/1981 (prot. 2829 del 16/04/1981) rilasciata il 15/06/1981, relativa a “ampliamento locali per servizi tecnici”;
- > autorizzazione edilizia n. 26/1984 (prot. 2290 del 29/03/1984) rilasciata il 21/04/1984, relativa a “tinteggio esterno stabilimento e casa civile abitazione”;
- > concessione edilizia n. 123/1987 (prot. 6143 del 16/07/1987) rilasciata il 10/12/1987, relativa a “ampliamento salumificio”;
- > concessione edilizia n. 115/1989 (prot. 4223 del 08/05/1989) rilasciata il 31/08/1989, relativa a “variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 123/87”;
- > autorizzazione per agibilità di stabili rilasciata il 29/12/1989, riferita

- alle concessioni edilizie n. 123/1987 e n. 115/1989;
- > concessione edilizia n. 235/1989 (prot. 11435 del 14/12/1989) rilasciata il 11/08/1990, relativa a “modifiche della distribuzione interna e delle aperture relative agli uffici - variante alla concessione edilizia n. 115/89”;
 - > concessione edilizia n. 108/1990 (prot. 7993 del 12/07/1990) rilasciata il 25/10/1990, relativa a “chiusura e copertura di terrazzi ed installazione esterna di montacarichi”;
 - > concessione edilizia n. 118/1991 (prot. 8620 del 04/07/1991) rilasciata il 12/09/1991, relativa a “chiusura terrazzo e modifiche interne in stabilimento per stagionatura prosciutti”;
 - > concessione edilizia n. 234/1991 (prot. 17191 del 30/12/1991) rilasciata il 12/10/1992, relativa a “chiusura terrazzo e modifiche interne di salumificio - variante alla concessione edilizia n. 118/91”;
 - > concessione edilizia n. 124/1993 (prot. 9271 del 14/06/1993) rilasciata il 11/10/1993, relativa a “ampliamento salumificio - variante alle concessioni edilizie n. 118/91 e 234/91”;
 - > autorizzazione per agibilità di stabili rilasciata il 17/03/1994, riferita alle concessioni edilizie n. 118/91, n. 234/91 e n. 124/1993;
 - > concessione edilizia n. 91/1994 (prot. 9658 del 02/06/1994) rilasciata il 10/10/1994, relativa a “ampliamento di salumificio”;
 - > denuncia di inizio attività n. 120/2009 presentata il 15/06/2009 prot. 10845, relativa a “rifacimento muro di contenimento”;
 - > comunicazione di inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria n. 142/2012 presentata il 05/10/2012 prot. 14027, relativa a “manutenzione straordinaria per adeguamento reti fognarie prosciuttificio esistente”.

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, per quanto è stato possibile accertare, sono state rilevate le seguenti evidenti

difformità:

- a) lieve maggiore dimensione della palazzina;
- b) trasformazione di finestra in porta nel fronte nord della palazzina;
- c) differente altezza interna del piano terreno e del piano interrato della palazzina;
- d) differente distribuzione delle pareti interne della zona uffici / spogliatoi / servizi al piano terreno della palazzina, con apertura/chiusura di porte e creazione di ingresso coperto;
- e) diversa destinazione d'uso dei locali al piano secondo della palazzina (da vani abitativi a vani ad uso ufficio e sala riunioni), con differente distribuzione interna delle pareti e modifiche alla scala interna;
- f) realizzazione di parete interna in pannelli coibentati tipo sandwich nell'appendice sud al piano seminterrato;
- g) differente posizione e dimensione delle aperture nell'appendice sud dove è posto il montacarichi;
- h) tamponamento con pannelli coibentati tipo sandwich del terrazzo zona di carico al piano primo;
- i) tamponamento con pannelli coibentati tipo sandwich dei terrazzi al piano secondo, con creazione di locale stagionatura e cella frigorifera;
- j) creazione di ripostiglio all'interno della zona spogliatoio/servizi appendice est ed apertura di porta interna di comunicazione il fabbricato principale;
- k) maggiore altezza interna dei locali accessori posti nell'angolo nord/est e differente posizione della parete divisoria fra gli stessi;
- l) diversa dimensione, posizione e numero di alcune aperture lungo i fronti dell'edificio.

Si precisa che sono state rilevate anche minime differenze nelle dimensioni che comunque rientrano nelle tolleranze previste dall'art.

19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 s.m.i..

14) - CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione grafica delle unità immobiliari nelle rispettive planimetrie catastali pressoché corrisponde alla loro situazione attuale.

15) - STATO DI CONSERVAZIONE

Alla data della ricognizione (05/02/2024) il complesso immobiliare produttivo si è presentato in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, in considerazione anche della sua vetustà, caratteristiche costruttive, materiali utilizzati per l'edificazione; si segnalano in diverse zone delle facciate nord ed est porzioni di intonaco e/o tinteggio ammalorate, così come porzioni del cornicione dove sono presenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

La palazzina presenta diverse crepe e fessurazioni che interessano le murature, in modo accentuato nella zona in aderenza con il fabbricato produttivo, ed anche alcune pavimentazioni interne; inoltre si sono rilevate tracce di infiltrazioni di acque meteoriche sia all'interno di alcuni locali al piano secondo, che hanno causato ammaloramenti a porzioni dei pavimenti in legno, degli intonaci, dei tinteggi e dei serramenti, sia all'esterno lungo i cornicioni e la soletta del terrazzino.

Per una rappresentazione visiva si rimanda al rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

16) - VALUTAZIONE

La valutazione del compendio immobiliare in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche, alle tipologie, alla dotazione di impianti, allo stato attuale di conservazione e manutenzione, come in precedenza

descritto.

I conteggi hanno come elemento di base le superfici lorde dei beni immobili, determinate sulla scorta dei rilievi eseguiti e/o documenti reperiti, che sono suscettibili di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards) adottando le seguenti metodologie:

- > per il fabbricato il “Metodo dei costi” che fornisce un’indicazione del valore in base al principio economico che l’acquirente non pagherà per l’immobile più del costo per l’acquisto di un immobile di pari utilità, mediante acquisto o costruzione, incluso il costo del terreno necessario alla costruzione, considerando l’obsolescenza dell’immobile in esame rispetto un immobile analogo nuovo. I valori unitari dei costi di costruzione e degli impianti fissi dello stabile sono stati ottenuti partendo dal valore a nuovo, comprendente tutte le spese che l’imprenditore ordinario deve sostenere per produrre o riprodurre il bene, compreso il valore dell’area edificata, ed applicando poi i coefficienti di deprezzamento determinati considerando la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d’uso, le caratteristiche del bene;
- > per le aree sono state eseguite indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine, nonché compiuto accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate ed anche visionato specifiche pubblicazioni disponibili.

I metodi di stima adottati possono prevedere l’utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per adeguare le quotazioni rilevate da banche dati ai beni immobili in

questione.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo del bene immobile in questione, compreso gli impianti fissi e le dotazioni fisse (escluse tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti al suo interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "1) - PREMESSE" e "2) - LIMITI DELLA PERIZIA".

Descrizione	Superficie	Unitario	Valutazione
Piano primo sottostrada			
- cantina ovest con montacarichi e vano scala	445	€ 130,00	€ 57.850,00
- cantina est con montacarichi e loc. compressori	320	€ 150,00	€ 48.000,00
- spedizione / cella con montacarichi e guidovie	207	€ 375,00	€ 77.625,00
- locali impianti tecnologici e compressori	80	€ 150,00	€ 12.000,00
- locali accessori angolo nord/est	18	€ 130,00	€ 2.340,00
- locali depurazione acque H170	52	€ 100,00	€ 5.200,00
- locali magazzino H180	134	€ 100,00	€ 13.400,00
Piano terra			
- zona uffici / ingresso palazzina	85	€ 350,00	€ 29.750,00
- zona spogliatoi / servizi / locali tecnici palazzina	85	€ 320,00	€ 27.200,00
- locale magazzino H245	52	€ 130,00	€ 6.760,00
- montacarichi e locale deposito	26	€ 210,00	€ 5.460,00
Piano primo			
- appartamento palazzina	126	€ 420,00	€ 52.920,00
- portico appartamento palazzina	33	€ 140,00	€ 4.620,00
- celle ovest con montacarichi e vano scala	496	€ 250,00	€ 124.000,00
- celle est con montacarichi e guidovie	320	€ 350,00	€ 112.000,00
- celle sud con guidovie	181	€ 375,00	€ 67.875,00
- zona carico/scarico con montacarichi	70	€ 250,00	€ 17.500,00

- portico carico/scarico tamponato	20	€ 200,00	€ 4.000,00
- spogliatoi, servizi, locale ritrovo appendice est	39	€ 300,00	€ 11.700,00
Piano secondo			
- uffici palazzina compreso scala	125	€ 360,00	€ 45.000,00
- terrazzino uffici palazzina	19	€ 90,00	€ 1.710,00
- stagionatura W con guidovie, montacarichi e scala	370	€ 280,00	€ 103.600,00
- stagionatura est con guidovie e montacarichi	245	€ 310,00	€ 75.950,00
- zona lavaggio con guidovie	78	€ 240,00	€ 18.720,00
- cella frigorifera ed essiccatore con guidovie	181	€ 375,00	€ 67.875,00
- terrazzo coperto e tamponato (stagionatura guidovie)	131	€ 250,00	€ 32.750,00
- terrazzo coperto e tamponato (cella con guidovie)	43	€ 320,00	€ 13.760,00
Piano terzo			
- stagionatura W con guidovie, montacarichi e scala	372	€ 280,00	€ 104.160,00
- stagionatura est con guidovie e montacarichi	197	€ 310,00	€ 61.070,00
- terrazzo coperto	47	€ 100,00	€ 4.700,00
- corridoio passaggio	14	€ 310,00	€ 4.340,00
- stagionatura sud con guidovie	181	€ 340,00	€ 61.540,00
Aree			
- area lotto scoperta (escluso aree di sedime)	2500	€ 20,00	€ 50.000,00
Sommano			€ 1.325.375,00
Arrotondato			€ 1.325.000,00

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: la stima è stata determinata contemplando la continuità dell'attuale utilizzo del bene immobile o attività similare, situazione che sul mercato riduce il numero dei potenziali acquirenti; difformità edilizie riscontrate; 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 **€ 1.060.000,00**

=====

ripetonsi euro unmilionesessantamila/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, 09 maggio 2024

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visura catastale attuale per soggetto;
- 2) - visure catastali storiche;
- 3) - estratto di mappa catastale;
- 4) - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico catastale;
- 5) - ispezione ipotecaria e note formalità pregiudizievoli;
- 6) - stralcio pratiche edilizie;
- 7) - rilievo fotografico.