



Tribunale di Parma

Fallimento n. 42/2013 – Società Agricola Tre Stelle S.r.l.

Giudice Delegato: Signora Dott. Irene COLLADET.

Curatore: Signor Rag. Antonio BONELLI.

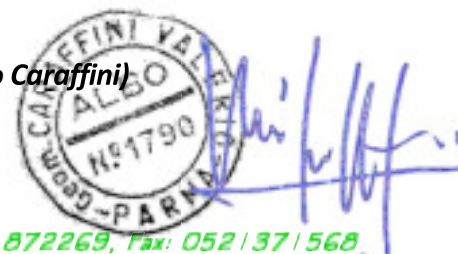
RELAZIONE DI STIMA del Lotto n. 2

**Magazzino per la stagionatura del formaggio, in
Parma (PR), Località Gaione, Strada Fontanini n. 2/A**



San Secondo Parmense, 30 novembre 2022

(Geom. Valerio Caraffini)



Premessa

Gli immobili competenti al Fallimento n. 42/2013 - Società Agricola Tre Stelle S.r.l., sono costituiti dai seguenti beni di diversa natura, compresi nel territorio del Comune di Parma (PR):

1. Piena proprietà di ex fabbrica per la lavorazione e trasformazione del pomodoro, in Parma (PR), Località Gaione, Strada Fontanini n. 3, censita al Catasto Fabbricati, Sezione 006, Foglio n. 12, particelle nn. 47 sub. 2, 47 sub. 5, 254 sub. 1, 254 sub. 2, 438 ed al Catasto Terreni - Sezione di Vigatto, al Foglio n. 12, particella n. 450;
2. Piena proprietà di ex magazzino per la stagionatura del formaggio, in Parma (PR), Località Gaione, Strada Fontanini n. 2/A, censita al Catasto Fabbricati, Sezione 006, Foglio n. 13, particelle nn. 22 sub. 1 e 22 sub. 2;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che,

al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano due 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 due stime per altrettante procedure fallimentari.

Si procede ora nella stesura della relazione trattando al primo punto il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 2

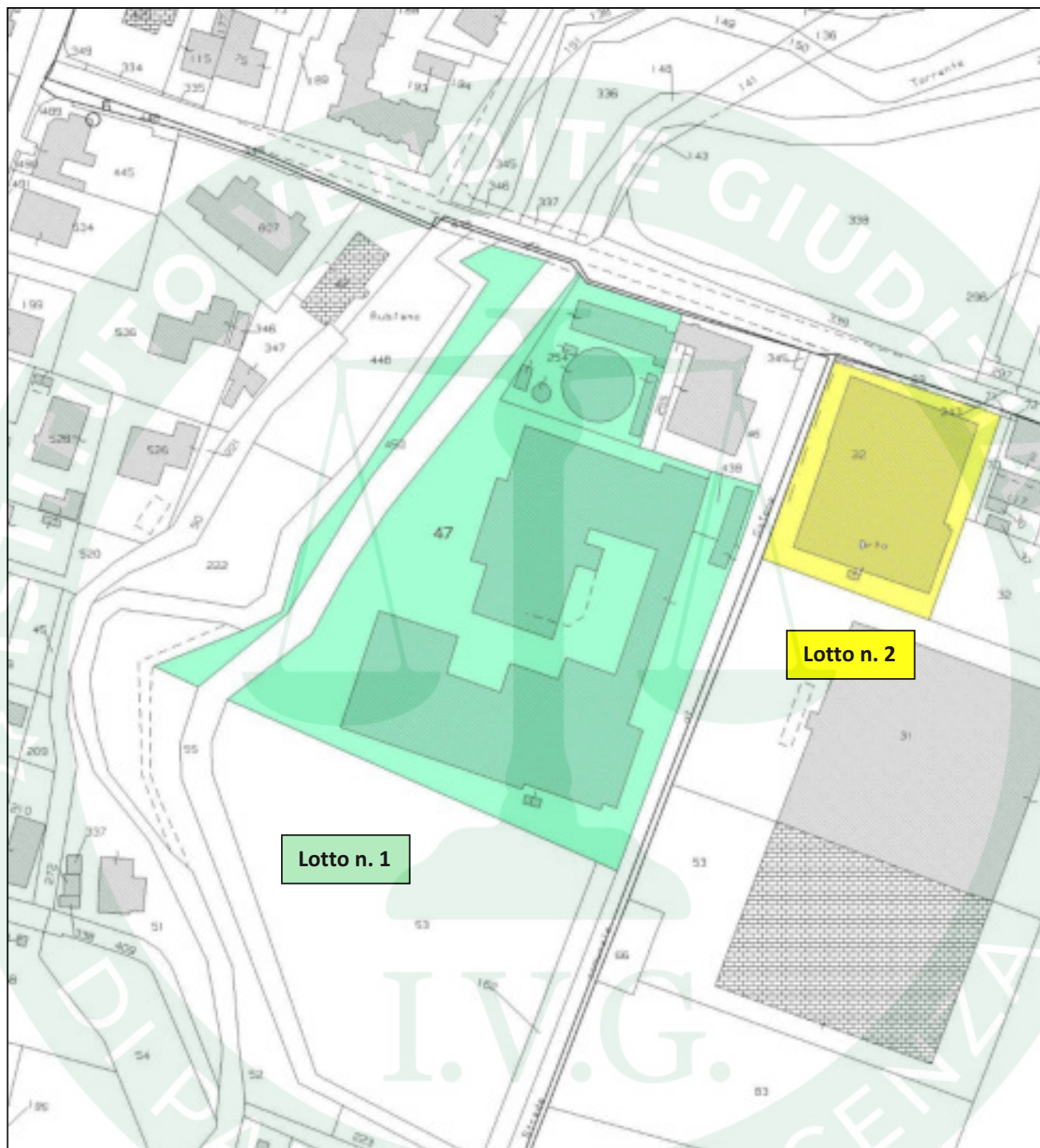
Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, autorizzato dalla Signora Giudice Delegato con provvedimento del 21.04.2022 ([allegato n. 1 fascicolato](#)) 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 ex fabbrica per la lavorazione e trasformazione del pomodoro, in Parma (PR), Località Gaione, Strada Fontanini n. 3, censita al Catasto Fabbricati, Sezione 006, Foglio n. 12, particelle nn. 47 sub. 2, 47 sub. 5, 254 sub. 1, 254 sub. 2, 438 ed al Catasto Terreni - Sezione di Vigatto, al Foglio n. 12, particella n. 450;

Lotto n. 2: Piena proprietà di magazzino per la stagionatura del formaggio, in Parma (PR), Località Gaione, Strada Fontanini n. 2/A, censita al Catasto Fabbricati, Sezione 006, Foglio n. 13, particelle nn. 22 sub. 1 e 22 sub. 2;



Oggetto dell'incarico

L'incarico prevede la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili 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;
- ⇒ indagini telematiche per ricavare visure, mappe catastali ed ispezioni ipotecarie;
- ⇒ ispezione all'immobile oggetto di stima in data 29.04 e 12.10.2022, per rilievi metrici e fotografici;

- ⇒ accesso all'Archivio Urbanistico del Comune di Parma (PR) per la consultazione dei titoli edilizi afferenti l'immobile in argomento;
- ⇒ consultazioni con colleghi ed operatori del settore immobiliare della zona per avere un contributo nella successiva determinazione del valore.

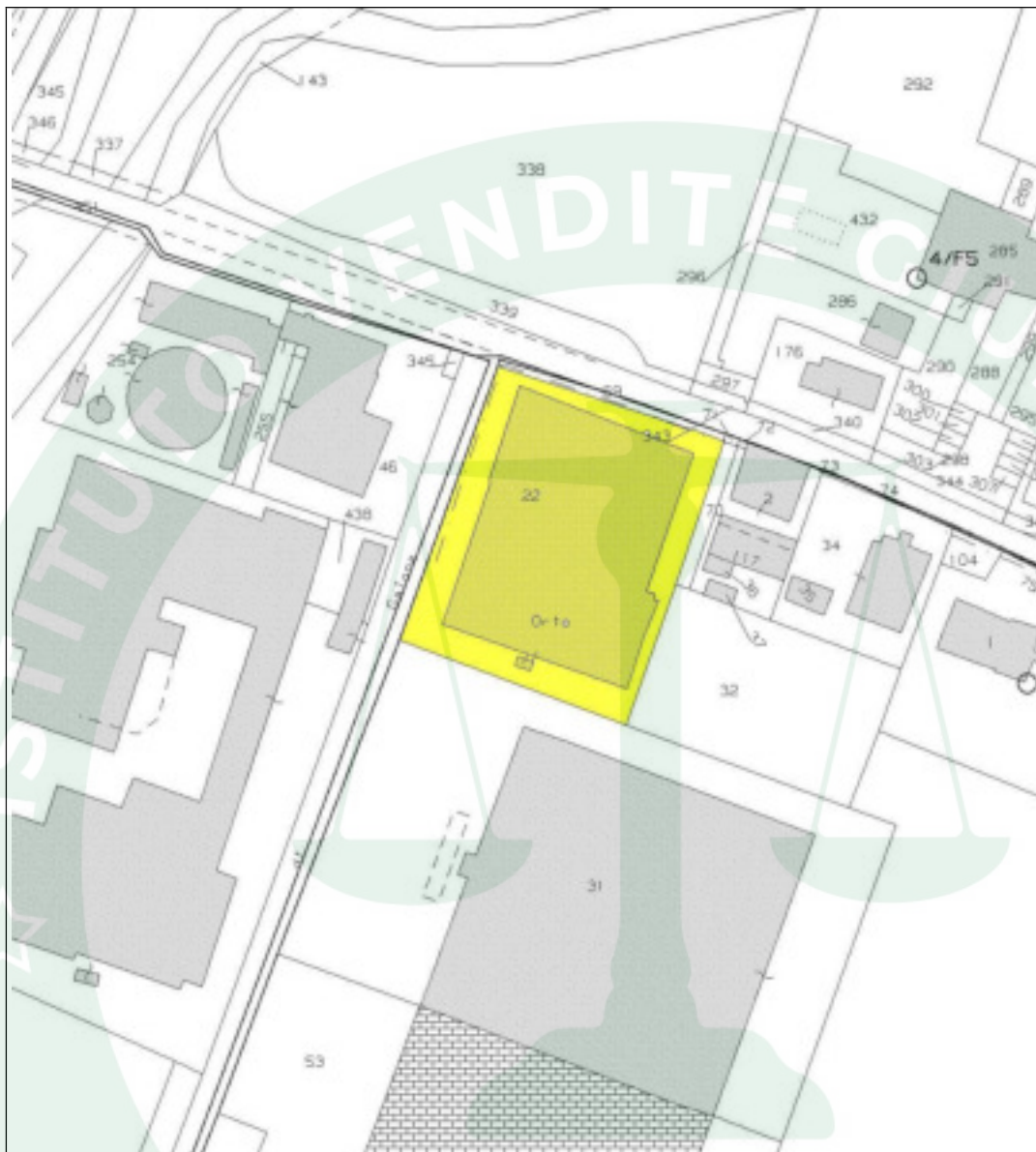
Proprietà ed eventuali comproprietari

Proprietaria degli immobili oggetto di stima è la società **SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE s.r.l. in fallimento**, con sede in Mosneni, Camera 2, Provincia Costanza - Romania, c.f. e p.i. n. 00956410344, numero REA CR-182210, domicilio digitale pec: soc.trestelle@pec.it, titolare della quota di piena proprietà pari al 100%;

Individuazione dei beni e sintetica descrizione

Il bene oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare formato da tre corpi di fabbrica, in aderenza tra loro, con poca area cortiliva pertinenziale, che originano un magazzino per la stagionatura del formaggio grana, completo di uffici ed abitazione del custode. I corpi sui lati nord-est e sud-ovest sono dediti alla stagionatura e sono collegati tra loro dalla zona di carico e scarico. Quest'ultima, nella porzione est, comprende uffici al piano terreno ed appartamento del custode al piano primo.





Il complesso è ubicato nella Frazione di Gaione nel Comune di Parma, sull'angolo sud-est formato dalla Strada Fontanini e la Strada Comunale di Gaione, nella zona sud della città e dista circa due chilometri dall'anello sud della tangenziale. La zona è servita da mezzi pubblici di trasporto ed è priva dei principali servizi dedicati alla persona quali asili, scuole, farmacie, negozi e divertimenti. Altimetricamente è posto a circa 90 m.s.l.m..



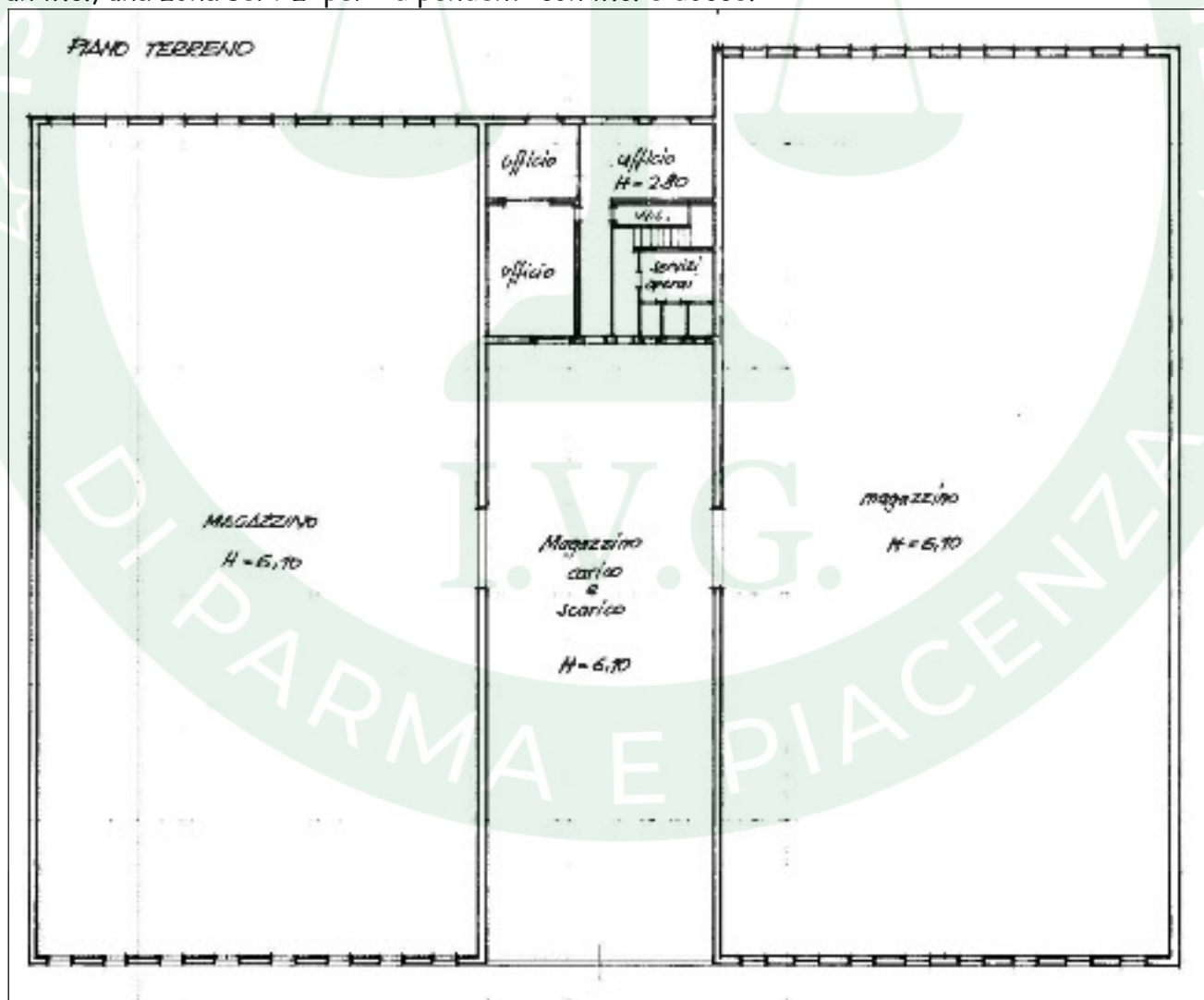
L'immobile è stato edificato in tre fasi diverse.

Dapprima è sorto il corpo più a nord-est (anteriormente gli anni 60), poi quello più a sud-ovest (1983/84) con un collegamento per creare una zona di carico/scarico centrale. Successivamente, quest'ultima, è stata chiusa sui lati per ricavare uffici al piano terreno ed abitazione del custode al piano primo. Complessivamente il magazzino ha la possibilità di contenere circa 34.200 forme di formaggio grana.

Le strutture principali, verticale ed orizzontale, sono in cemento armato con sovrastante copertura in lastre ondulate di fibrocemento. I prospetti del corpo nord-est sono intonacati e privi di tinteggio, mentre quelli del corpo sud-ovest e della zona centrale sono costituiti da pannelli prefabbricati a vista, anch'essi privi di tinteggio.

Allo stato attuale, l'edificio si presenta in uno scarso stato di conservazione e manutenzione poiché vandalizzato in più volte ed è così formato:

Al piano terreno: due magazzini per la stagionatura, una zona di carico e scarico, tre uffici, un w.c., una zona servizi per i dipendenti con w.c. e docce.



La zona centrale è dedicata al carico ed allo scarico del formaggio, è pavimentata con piastrelle di gres color testa di moro, ha pareti e soffitti tinteggiati e vi trovano alloggio i quadri elettrici, la stadera per pesare le forme e le apparecchiature di comando degli impianti di riscaldamento e raffrescamento. Da qui si accede ai due locali di

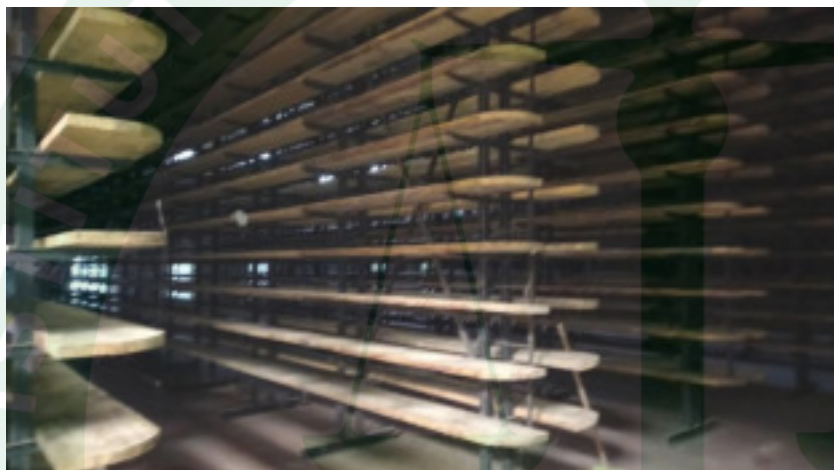
stagionatura attraverso portoni coibenti pannellati con lamiere di ferro smaltate.



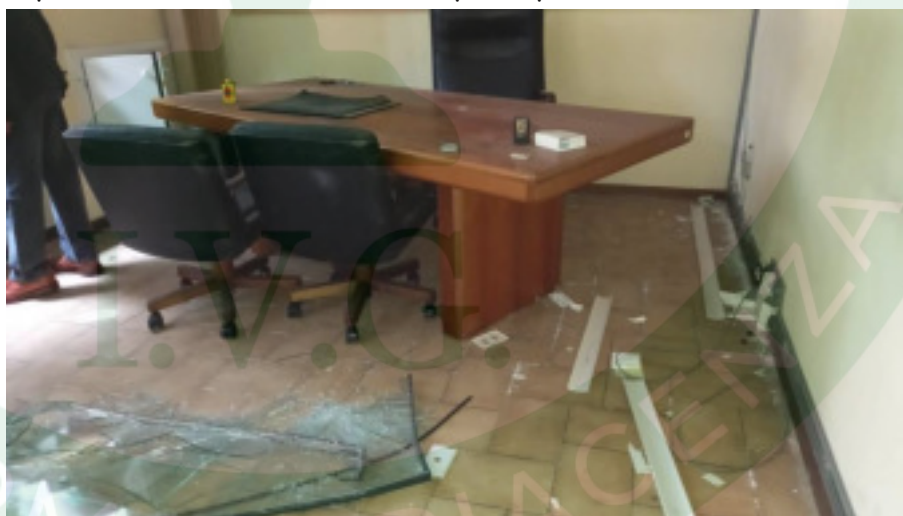
Gli impianti di energia elettrica, acqua, antincendio, aria compressa, climatizzazione e gas sono stati distrutti e non sono più funzionanti.



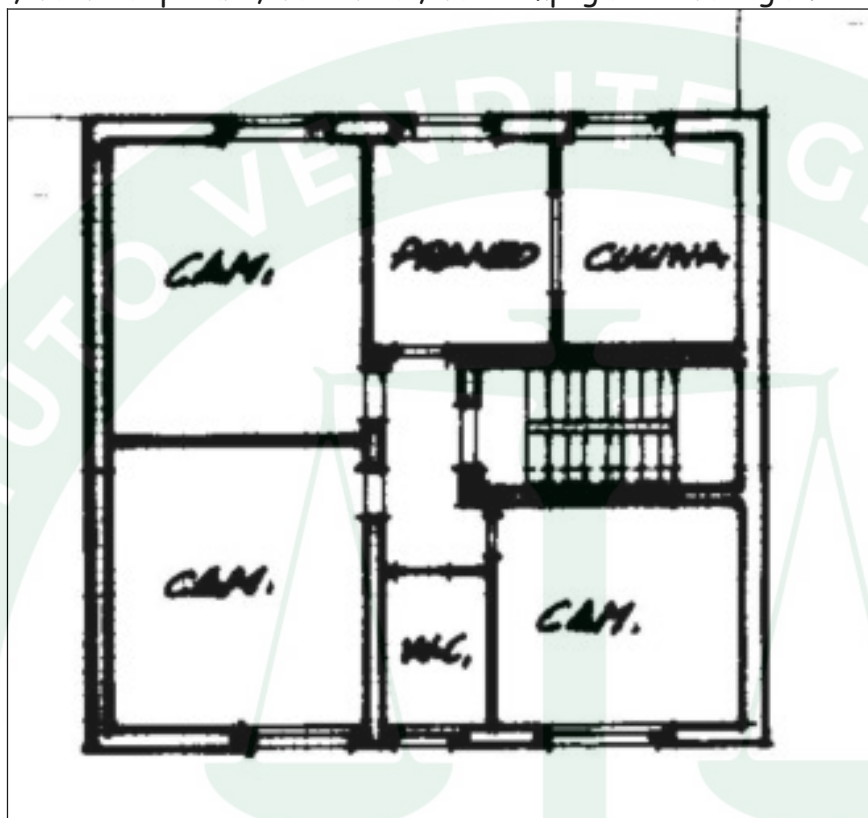
Il corpo a nord est, di più lontana edificazione, ha pareti perimetrali coibenti con struttura mista in c.a. e laterizio spessore 45-48 cm., è pavimentato con piastrelle di gres color testa di moro e può contenere circa 16.600 forme di formaggio grana; mentre, quello a sud-ovest, in struttura prefabbricata, (edificato nel 1983/84) ha pareti perimetrali spessore 47 cm. (12 pannello + 35 parete e coibentazione), è anch'esso pavimentato con piastrelle di gres color testa di moro e può contenere circa 17.700 forme. I magazzini sono dotati di impianto di raffrescamento e di riscaldamento ad aria, capaci di mantenere la temperatura ambientale idonea al tipo di stagionatura. Ora non funzionanti.



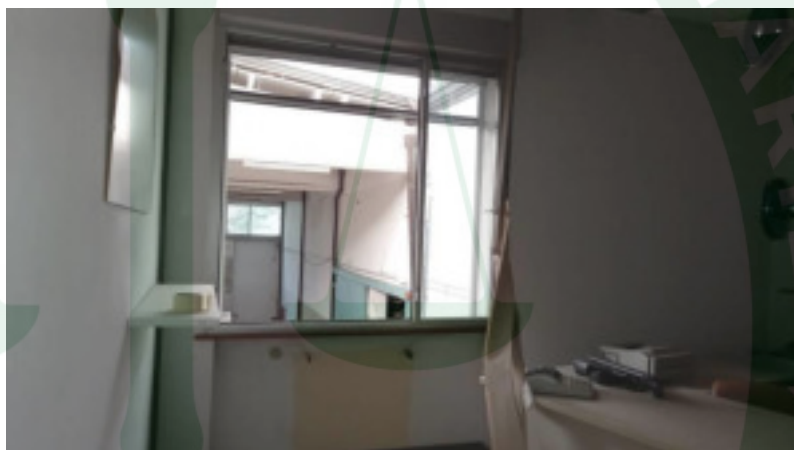
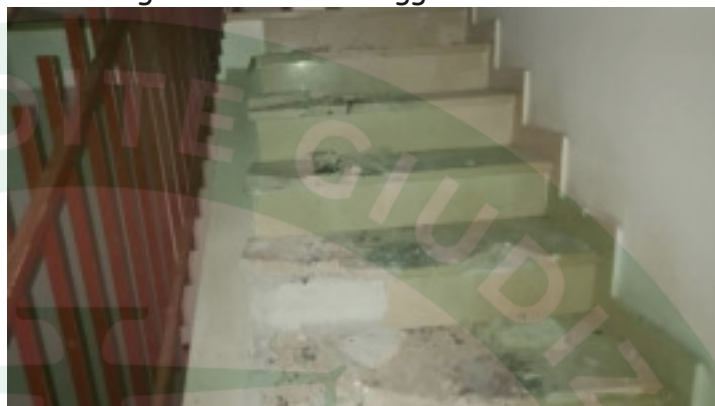
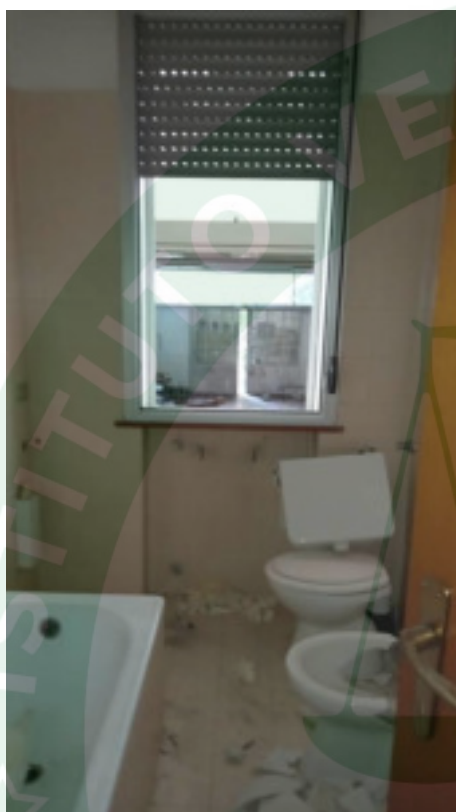
Nella porzione più ad est della struttura che costituisce il corpo centrale sono stati ricavati uffici al piano terreno e locali per abitazione del custode al piano primo.



L'abitazione del custode al piano primo è impiegata come ufficio ed è formata da: tre camere, una zona pranzo, una cucina, un disimpegno ed un bagno.



I radiatori del riscaldamento e le finestre in alluminio sono stati asportati, mentre le pedate e le alzate della scala in marmo sono state gravemente danneggiate.



In apposito vano sul lato sud-ovest erano ubicate le apparecchiature per il condizionamento.



E' presente anche un impianto antincendio non più funzionante. Sul perimetro esterno sono installati n. 8 naspi a parete e sul confine nord-ovest è ubicato un attacco autopompa V.V.F.



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

Stato di possesso del bene

L'immobile è nella disponibilità del Curatore ed è da considerarsi libero alla vendita.

Condominio

Non esiste condominio.

Estremi catastali

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

Al Catasto Fabbricati:

- Sezione 6, Foglio n. 13, particella n. 22 sub. 1, zona censuaria 6, categoria D/8, rendita € 12.833,95, piano T., Strada Gaione (n.d.r. D/8: *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*);
- Sezione 6, Foglio n. 13, particella n. 22 sub. 2, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale m² 100, rendita € 241,44, piano T., Strada Gaione.

Ai soli fini della corrispondenza, si precisa che l'immobile in esame, unitamente all'area circostante di pertinenza, risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di Vigatto (F), al foglio 13 con la particella n. 22 di m² 2.935, ente urbano.

Visura catastale attuale per le 2 unità immobiliari e planimetrie catastali (allegato n. 2 fascicolato).

Al Catasto Terreni - Sezione di Vigatto (F):

- Foglio n. 13, particella n. 22, ente urbano, superficie m² 2.935;

Visura catastale attuale ed estratto mappa catastale, (allegato n. 3 fascicolato).

Storia catastale

In premessa si precisa che fino al 15/11/2005 il Comune di Vigatto era individuato autonomamente al Catasto Fabbricati; successivamente a quella data è passato al Catasto Fabbricati del Comune di Parma come "Sezione 6"; pertanto le visure storiche fabbricati vengono eseguite su entrambi i Comuni.

Entrambi i subalterni Catasto Fabbricati, nonché il mappale Catasto Terreni, erano già presenti con gli attuali identificativi all'impianto meccanografico, rispettivamente del 1987 per il Catasto Fabbricati e del 1976 per il Catasto Terreni, seppur con consistenze variate nel corso degli anni.

Le planimetrie più recenti presentate risultano come segue:

- Sub. 1: variazione prot. 4755/1995 (in atti dal 09.02.199), successiva alla variazione prot. 1494 del 02.05.1995 ed a variazione prot. 10393 del 15.10.1986; si precisa che la planimetria "scaricabile" dall'Agenzia del Territorio è ancora quella del 15.10.1986 pur essendo già state accertate anche le successive;
- Sub 2: variazione del 15.10.1986.

Visure storiche delle particelle Catasto Fabbricati, sia per Comune attuale Parma (sezione 6), sia per il precedente Comune di Vigatto. Visura storica Catasto Terreni delle particelle relative - enti urbani, (allegato n. 4 fascicolato).

Provenienza

La Società Agricola Tre Stelle srl, con atto di "Scissione parziale mediante assegnazione di parte del patrimonio a società preesistente", stipulato dal Notaio Dott. Fabio Valenza in data 16.10.2008, rep. n. 19555/7497, trascritto a Parma il 14.11.2008 al n. 17.977 del Registro Particolare ed al n. 26.739 del Registro Generale (per quanto relativo all'assegnazione a Tre Stelle), ha ricevuto in assegnazione dalla Società Greci Geremia & Figli S.p.A. i beni di cui al Lotto n. 1 (Foglio n. 12) più altri e dalla Greci Gaione S.p.A. i beni di cui al Lotto n. 2 (Foglio n. 13);

detto atto è stato oggetto di domanda giudiziale per revoca atti (di cui al prossimo capitolo); la trascrizione atto è stata pertanto oggetto di annotazione n. 1008 del 01.03.2013 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

Copia nota di trascrizione ed annotazione sopracitate (allegato n. 5 fascicolato).

Pregiudizievoli nel ventennio

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli del ventennio sui beni in esame:

- Iscrizione in data 07.08.2004 al n. 4231 del Registro Particolare ed al n. 19.668 del Registro Generale: Ipoteca volontaria per la somma di € 3.000.000,00 (capitale € 1.500.000,00) a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. e contro Greci Geremia & Figli S.p.A. (dante causa), colpisce i beni di cui al Lotto n. 1 in esame;
- Iscrizione in data 29.10.2008 al n. 4720 del Registro Particolare ed al n. 25210 del Registro Generale: Ipoteca volontaria per la somma di € 6.000.000,00 (capitale € 3.000.000,00) a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A. e Banca Monte Parma S.p.A., contro Società Agricola Tre Stelle S.r.l.. Colpisce i beni in esame (Lotti n. 1 e n. 2) ed altri beni;
- Iscrizione in data 25.03.2009 al n. 1138 del Registro Particolare ed al n. 6316 del Registro Generale: Ipoteca volontaria per la somma di € 2.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) a favore di Unicredit Corporate Banking spa e Banca Monte Parma S.p.A., contro Società Agricola Tre Stelle S.r.l.. Colpisce i beni in esame (Lotti n. 1 e n. 2) ed altri beni;
- Iscrizione in data 13.07.2009 al n. 2930 del Registro Particolare ed al n. 15367 del Registro Generale: Ipoteca volontaria per la somma di € 23.400.000,00 (capitale € 11.700.000,00) a favore di Banca Monte Parma S.p.A., Cassa di Risparmio in Bologna S.p.A., Banca Popolare di Lodi S.p.A., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Unicredit Corporate Banking S.p.A. e contro Società Agricola Tre Stelle S.r.l. come

debitore ipotecario nonchè contro San Marco Re S.r.l. quale terzo datore di ipoteca. Colpisce i beni in esame (Lotti n. 1 e n. 2) ed altri beni;

- Trascrizione in data 26.10.2011 al n. 13627 del Registro Particolare ed al n. 21330 del Registro Generale: Verbale di pignoramento immobili n. 5645/2011 del 21.10.2011 a favore Unicredit S.p.A. e contro Società Agricola Tre Stelle S.r.l. e San Marco Red S.r.l.. Colpisce i beni in esame (Lotti n. 1 e n. 2) ed altri beni;
- Trascrizione in data 18.10.2012 al n. 11816 del Registro Particolare ed al n. 16688 del Registro Generale: Decreto di Sequestro Conservativo n. 5300/2012 del 16.10.2012 a favore Fallimento Zenith S.p.A. e contro Agricola Tre Stelle S.r.l. e Greci Alberto. Colpisce i beni in esame (Lotti n. 1 e n. 2) ed altri beni;
- Trascrizione in data 25.10.2012 al n. 12075 Del Registro Particolare ed al n. 17096 del Registro Generale: Decreto di Sequestro Conservativo n. 5301/2012 del 23.10.2012 a favore Fallimento Greci Gaione S.r.l. in liquidazione e contro Agricola Tre Stelle S.r.l.. Colpisce i beni in esame (Lotti 1 e 2) ed altri beni;
- Trascrizione in data 26.02.2013 al n. 2347 del Registro Particolare ed al n. 3784 del Registro Generale: Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione n. 896/2013 del 31.01.2013 a favore Fallimento Zenith S.p.A. e Fallimento Greci Gaione S.r.l. in liquidazione, contro Agricola Tre Stelle S.r.l.. Colpisce i beni in esame (Lotti 1 e 2) ed altri beni. Si chiede la revoca dell'atto di scissione di cui ad atto Notaio Dott. Fabio Valenza rep. n. 19555/7497 del 16.10.2008, trascritto il 14.11.2008 al n. 17977 del Registro Particolare ed al n. 26.739 del Registro Generale;
- Trascrizione in data 20.09.2013 al n. 11045 del Registro Particolare ed al n. 15566 del Registro Generale: Decreto di Sequestro ex art. 253 cpp n. 7769/2012 del 20.09.2013 a favore Amministrazione Finanziaria dello Stato e contro Società Agricola Tre Stelle S.r.l. in fallimento. Colpisce i beni in esame (Lotti n. 1 e n. 2) ed altri beni.

E' inoltre presente:

- Trascrizione in data 14.03.2008 al n. 4243 del Registro Particolare ed al n. 6170 del Registro Generale, per costituzione di servitù sulla particella n. 254 sub 2 del "Lotto 1" ed a favore della limitrofa particella n. 46 già di proprietà Greci Geremia & Figli, come da nota che si allega. Trattasi di servitù di mantenimento e di uso esclusivo impianti; si ritiene che detta servitù possa considerarsi superata in quanto sia gli immobili in esame che quelli limitrofi citati sono in stato di totale abbandono ed obsolescenza, così come gli impianti asserviti.

Elenco note in capo ad Azienda Agricola Tre Stelle S.r.l., Greci Gaione S.r.l., Greci Geremia e Figli S.p.A., per il periodo "meccanizzato", note di trascrizione, iscrizione, annotazione citate (allegato n. 6 fascicolato);

Confini

L'immobile confina: a nord-est con Strada Fontanini; a sud-est con ragioni

e/o

aventi causa; a sud-ovest con ragioni e/o aventi causa (Particella 31, Foglio 13 di Parma-Vigatto); a nord-ovest con Strada Comunale di Gaione.

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

Per l'oggetto di stima si sono rintracciati i seguenti titoli/ricieste/denunce edilizi/e presso l'archivio edilizio del Comune di Parma (PR):

1. Concessione Edilizia n. 360/1982 del 31.05.1982 - F.Ili Greci Geremia S.r.l. - per "ampliamento azienda stagionatura formaggi";
2. Concessione Edilizia n. 1505/1983 del 10.12.1983 - F.Ili Greci fu Geremia - per "ampliamento capannone uso magazzino con uffici e abitazione";
3. Concessione Edilizia n. 355/1985 del 15.10.1985 - F.Ili Greci fu Geremia - per "copertura andito carico e scarico";
4. Concessione in sanatoria (ai sensi della L. 47/85 e 724/94) n. 104 del 12.07.1996 - Greci Alberto - per "realizzazione di due tettoie a copertura della zona scarico formaggio; di un locale addolcitore acqua e di un locale contenente macchine per il condizionamento";
5. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) in data 24.11.1995 - F.Ili Greci fu Geremia - per "ristrutturazione servizi igienici esistenti degli operai e costruzione di nuovo servizio igienico per gli impiegati";
6. Autorizzazione n. 2028/98 del 29.07.1998 - Greci Alberto in qualità di rappresentante della ditta F.Ili Geremia fu Geremia S.r.l. - per "modifiche esterne per apertura uscita di sicurezza;
7. Certificato di Abitabilità n. 242 del 31.12.1984 relativo ai provvedimenti n. 360/1982 e 1505/83.

Si precisa che il certificato di abitabilità contempla licenze/concessioni/autorizzazioni di altri edifici che non compongono il presente lotto.

Frontespizio titoli edilizi/denunce/ecc. (allegati con il n. 7 fascicolato).

Conformità urbanistica edilizia

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei provvedimenti edilizi, si riscontra una sostanziale conformità, tranne che per la

realizzazione di "locali caldaia" edificati sui lati nord-est e sud-ovest.



Dichiarazione

il sottoscritto, per quanto di sua competenza, rispetto all'art. 40, comma II della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, dichiara che non esistono preclusioni al

riguardo della commerciabilità del bene in argomento e che questo è rogabile, con la precisazione che si dedurranno, in fase di stima, gli oneri economici per sanare le opere difformi riscontrate.

Conformità catastale

Paragonando le planimetrie catastali dell'immobile in argomento, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data della presente, si riscontra una sostanziale coincidenza. Eventuali modeste discrasie (spalline, sguinci, riseghe) non incidono sul calcolo della rendita catastale. Si dovrà presentare un Tipo Mappale per aggiornare la mappa catastale con i due fabbricatelli indicati sopra come difformi.

Nota.

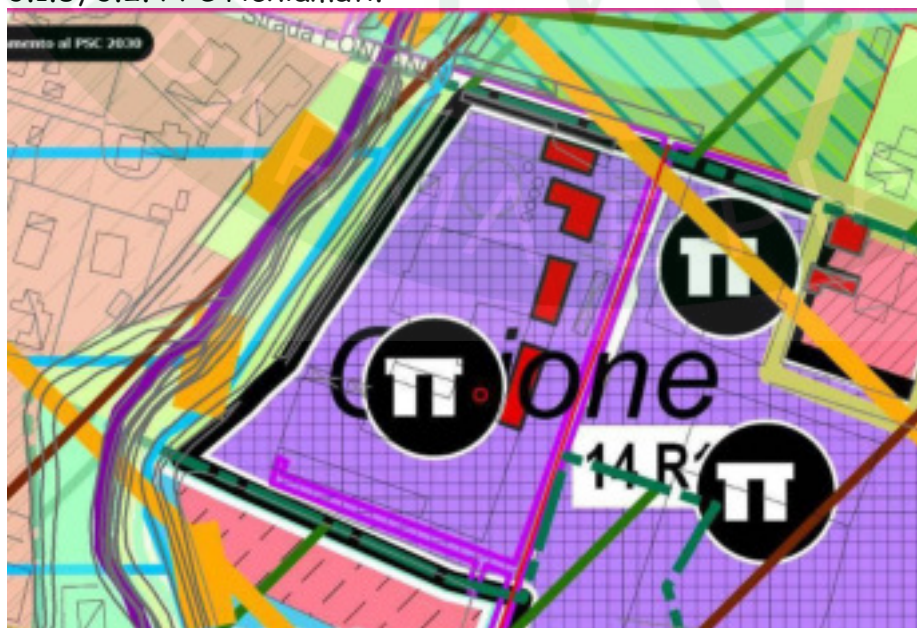
Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificate con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per la vendita dell'oggetto di stima non occorre il C.d.U.

Classificazione urbanistica

I vigenti strumenti urbanistici del Comune di Parma classificano così l'area dove sorge il complesso oggetto di stima:

- Variante di R.U.E. in adeguamento della Variante Generale di PSC-2030: Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 96 in data 13.12.2021:
Zona produttiva di completamento ZP3, Sub. Ambito 14 R1, disciplinata dagli Artt. 3.1.8, 3.2.44 e richiamati.





Valutazione

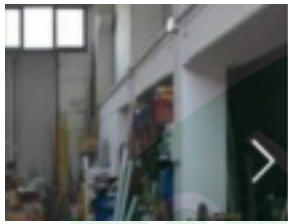
Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], 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 costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it, O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Osservatorio Immobiliare edito dalla locale CC.II.AA.), che è così ricavata:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.): Comune Parma, zona "Periferica Vigheffio/Gaione", primo semestre 2022. Valore minimo per capannoni tipici in stato normale:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Capannoni tipici | NORMALE | 495 | 760 |
| Laboratori | NORMALE | 495 | 670 |

Valore: €/m² 495,00

- Pubblicazione immobiliare.it: *Capannone con abitazione.....*
 €/m² 522,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Capannone via Monte Aquila, 4, Corcagnano, Parma
€ 530.000 | 4 locali | 1.015 m² superficie | 2 bagni
 CORCAGNANO: AMPIO CAPANNONE CON ANNESSA CASA INDIPE
 Corcagnano. A pochi minuti da Parma, ubicato nel quartiere industri
 proponiamo in vendita ampio capannone con annessa casa indipen

Valore: €/m² 496,00

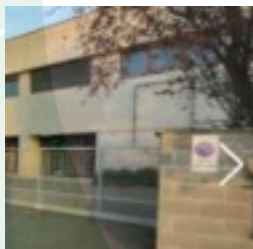
- Pubblicazione immobiliare.it: *Capannone con uffici.....* €/m² 481,50,
 ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di
 prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Capannone via Giuseppe Di Vittorio, San Pancrazio, F
€ 600.000 | 1.246 m² superficie
 Capannone in vendita a Parma, San Pancrazio
 In località San Pancrazio, nelle vicinanze della via Emilia, è dispo
 a reddito un capannone di 892 mq, con 288 mq di uffici disposti

Valore: €/m² 457,50

- Pubblicazione immobiliare.it: *Capannone con uffici.....* €/m² 620,00,
 ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di
 prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Capannone Strada Torrazza 22, Corcagnano, Parma
€ 930.000 | 1.500 m² superficie | 3+ bagni
 A Corcagnano vendo a reddito un capannone industriale di 1500
 lotto di circa 3000 mq . Area produttiva di 900 mq con riscaldam
 pavimento, magazzino di carico e scarico non riscaldato , uffici e
 su due piani con finiture di pregio. L'appartamento, con ingresso

Valore: €/m² 589,00

- Media: €/m² 509, ridotto ad €/m² 300,00 poiché trattasi di immobile in cattivo stato di manutenzione anziché in stato normale.

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

| | | | | |
|---|-----------------------|---|---------|-------------------------|
| Magazzino nord-est: | m ² 751,70 | x | *1,00 = | m ² 751,70 |
| Magazzino sud-ovest: | m ² 816,10 | x | *1,00 = | m ² 816,10 |
| Carico/scarico: | m ² 273,20 | x | *1,00 = | m ² 273,20 |
| Uffici piano T.: | m ² 99,20 | x | *1,00 = | m ² 99,20 |
| Abitazione piano 1°: | m ² 99,20 | x | *1,00 = | m ² 99,20 |
| Arrotondamento: | | | | m ² 00,60 |
| Somma la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima: | | | | m ² 2.040,00 |

*Rapporto mercantile - si considera "l'un per l'altro" la superficie abitativa, quella dei magazzini e quella degli uffici.

- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

| | | | | | |
|---|-------------------------|---|-------------------------|---|---------------------|
| Complessivamente: | m ² 2.040,00 | x | €/m ² 300,00 | = | € 612.000,00 |
| A dedurre le spese per la sanatoria e per il Tipo Mappale: | | | | = | -€ 7.000,00 |
| Arrotondamento: | | | | = | -€ 5.000,00 |
| Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: | | | | = | € 600.000,00 |

* 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.

Per concludere, considerando che la vendita forzata avviene senza la garanzia per l'assenza di vizi occulti, si ritiene di poter abbattere il valore sopra stimato del 20% circa, in arrotondamento, ed assegnare al Lotto n. 2 competente al Fallimento n. 42/2013 Società Agricola Tre Stelle S.r.l., il valore di vendita forzata di € 480.000,00 (euro quattrocentoottantamila/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.

San Secondo P.se, 30.11.2022

(Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Autorizzazione all'incarico;
2. Visura Catasto Fabbricati attuale, planimetria Catasto Fabbricati (fuori scala);
3. Visura Catasto Terreni attuale, mappa Catasto Terreni (fuori scala);
4. Visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni;
5. Trascrizione e annotazione provenienza;
6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
7. Frontespizio titoli edilizi;