



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. 1

Opificio industriale già destinato alla trasformazione del pomodoro in Strada Fontanini n. 3, Località Gaione - Parma (PR).



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 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. 1

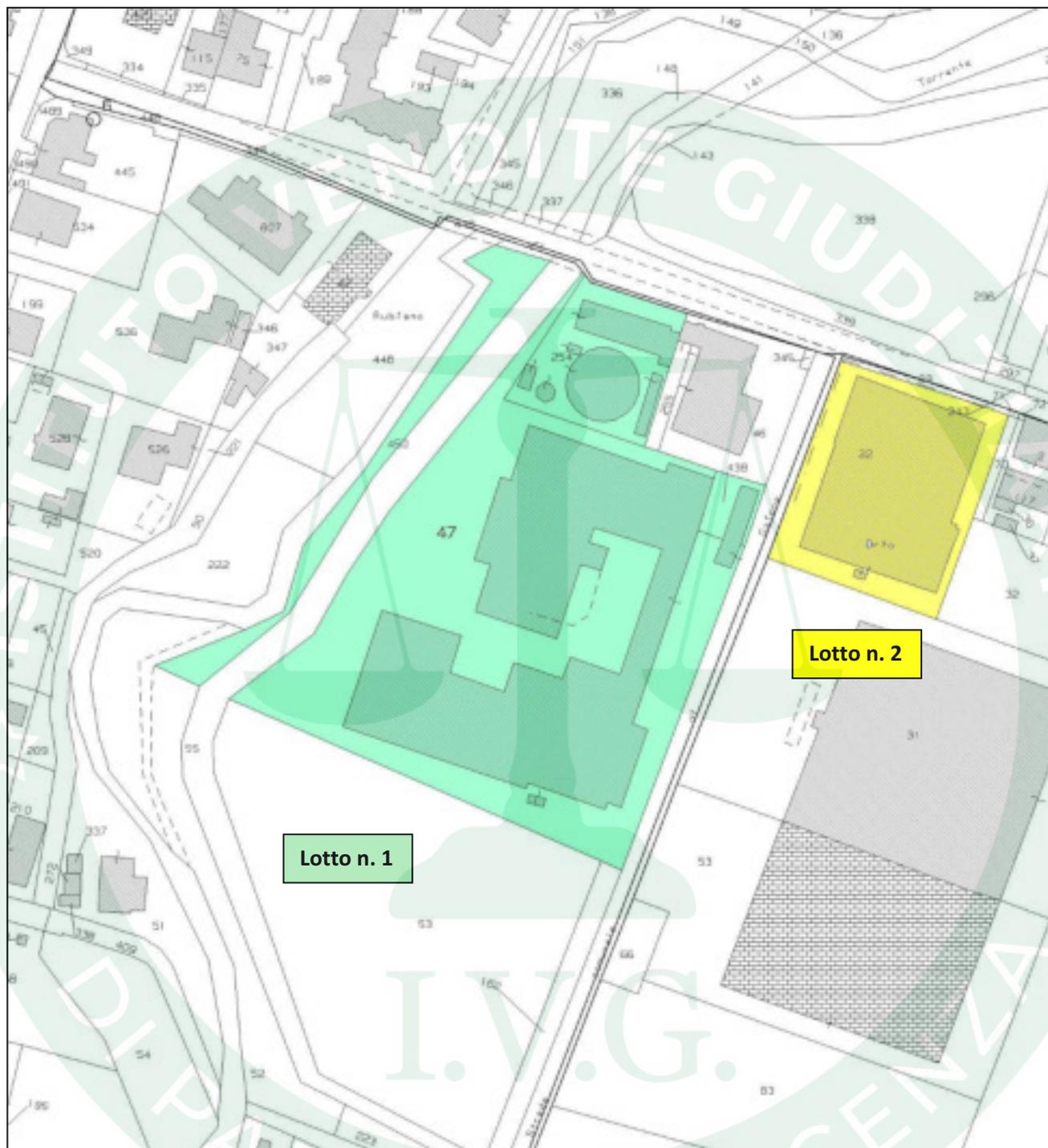
Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 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%;

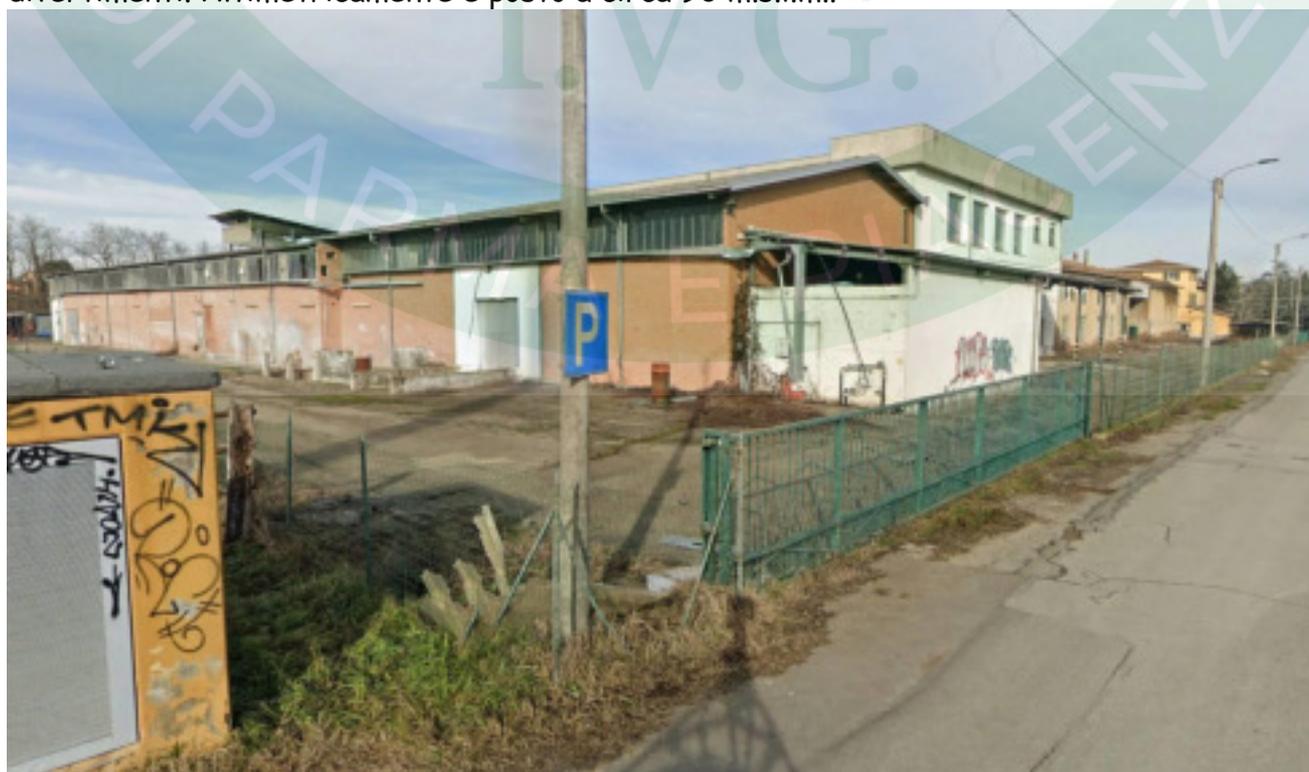
Individuazione dei beni e sintetica descrizione

L'oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare, formato da diversi corpi di fabbrica, ed a diversi livelli di piano, con area cortiliva pertinenziale, che originavano l'ex stabilimento produttivo per la trasformazione conserviera del pomodoro, ormai in disuso ed in stato d'abbandono da circa un decennio, ubicato nella Frazione di Gaione nel Comune di Parma, nell'angolo sud-ovest fra la Strada Fontanini e la Strada Comunale di Gaione.





Il complesso è posto 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, banche, supermercati e divertimenti. Altimetricamente è posto a circa 90 m.s.l.m..



Gli edifici che compongono il complesso sono stati costruiti in epoche diverse e con differenti tipologie costruttive. Si presume che le prime edificazioni risalgano circa agli anni cinquanta, mentre l'ultimo dei fabbricati costruiti è stato edificato nel 1990. Fra il 1990 ed il 2004 sono state eseguite piccole modifiche o migliorie alle costruzioni esistenti e/o opere di manutenzione straordinaria.

Lo stabilimento, originariamente produttivo, era dedito alla trasformazione del pomodoro. Il prodotto che scaturiva dalla lavorazione era la "polpa di pomodoro" o la "passata di pomodoro". Lo stato attuale del compendio, come detto, abbandonato e vandalizzato (all'apparenza in più occasioni), privo di qualsiasi impianto e con strutture precarie e non più idonee, non consente più di eseguire tale lavorazione. Vale a dire che, per lo stato dei luoghi ad oggi, non è più conveniente ripristinare la produttività della fabbrica poiché bisognerebbe costruire nuovi edifici ed inserire nuovi macchinari ed impianti in strutture precarie, inadeguate, vandalizzate e da modificare/trasformare.

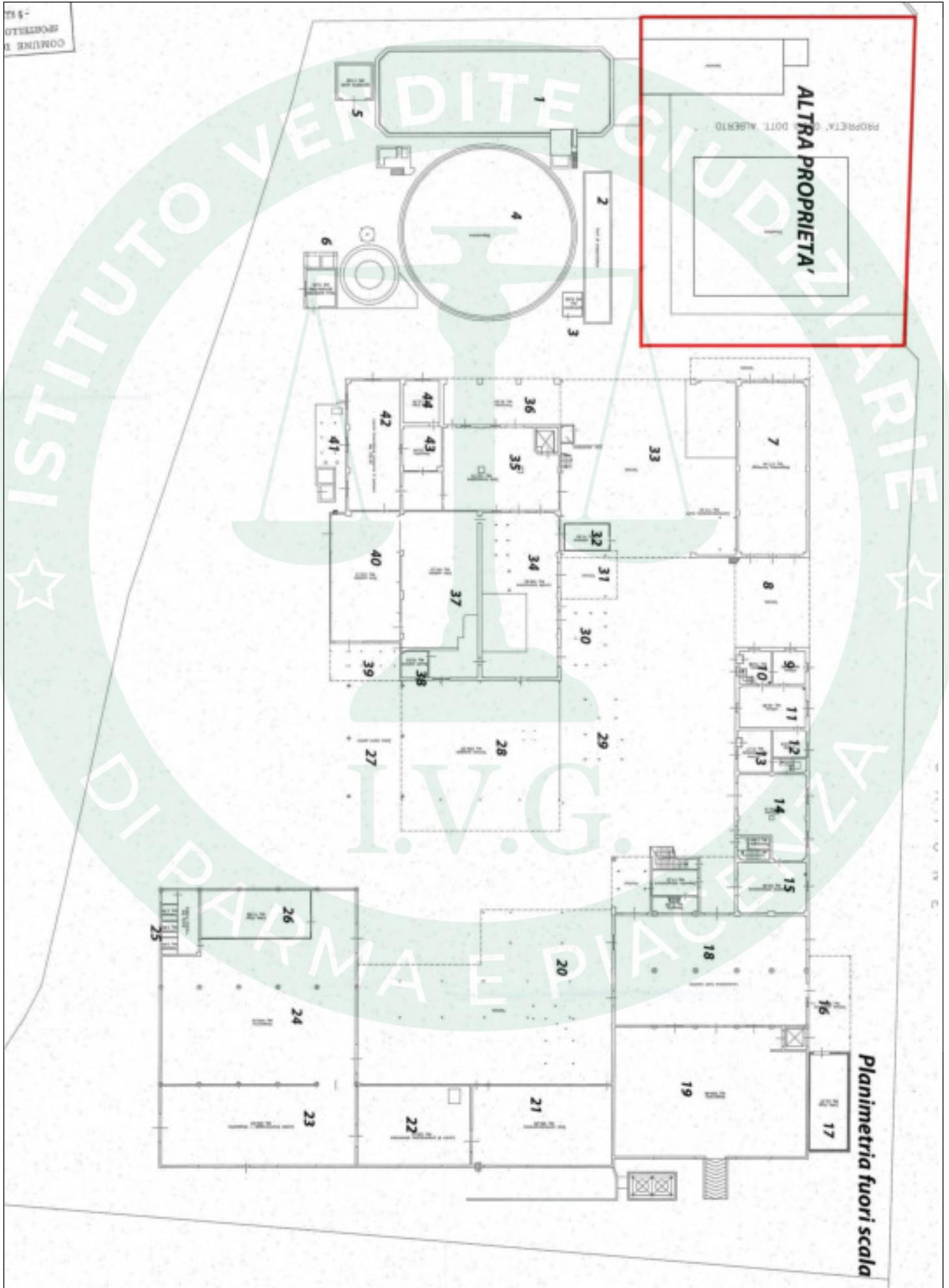


Anche gli impianti di energia elettrica, acqua, antincendio, aria compressa e gas sono stati distrutti e non sono più funzionanti.

In precedenza esistevano imponenti ed importanti strutture metalliche che costituivano tettoie, porzioni di fabbricati, tralicci per il sostegno di impianti, ecc., che, ad oggi, non sono più presenti.



Rispetto alla situazione rilevata nel 2012 nell'ambito della R.G.E. n. 335/2011,



1	Vasca di ossigenazione	m ²		20	Lavorazione polpa	m ²	576,80
2	Torre di refrigerazione	m ²		21	Confezionamento-Sterilizzazione	m ²	165,29
3	Deposito oli	m ²	06,98	22	Lavorazione (bolle)	m ²	135,12
4	Vasca di sedimentazione	m ²		23	Confezionamento	m ²	232,04
5	Deposito acidi	m ²	17,06	24	Magazzino	m ²	448,34
6	Sala macchine	m ²	15,91	25	Cabina elettrica + trasformatori	m ²	78,73
7	Salatoio piano T.	m ²	177,44	26	Cella frigo	m ²	77,98
	Deposito piano 1°	m ²	177,44	27	Zona scarico e lavaggio	m ²	157,92
8	Tettoia	m ²	96,46	28	Zona scarico e lavaggio	m ²	286,29
9	Ufficio piano T. + 1°	m ²	31,76	29	Tettoia impianto concentrazione	m ²	39,79
10	Ufficio piano T. + 1°	m ²	31,76	30	Tettoia impianto concentrazione	m ²	36,30
11	Ufficio piano T. + 1°	m ²	81,80	31	Tettoia impianto concentrazione	m ²	28,87
12	Ufficio piano T.	m ²	13,64	32	Laboratorio chimico	m ²	17,00
	Ristoro piano 1°	m ²	13,64	33	Confezionamento fusti	m ²	467,00
13	Cucina piano T.	m ²	21,17	34	Sala concentrazione	m ²	188,82
13	Ristoro piano 1°	m ²	21,17	35	Sala lavorazione	m ²	158,79
14	Officina	m ²	76,13	36	Porticato	m ²	81,65
	Ristoro piano 1°	m ²	76,13	37	Sala caldaie	m ²	181,23
15	Officina-deposito piano T.	m ²	52,06	38	Quadri elettrici	m ²	10,53
	Spogliatoi piano 1°	m ²	52,06	39	Tettoia	m ²	39,60
16	Tettoia	m ²	56,97	40	Sala caldaie	m ²	135,13
17	Cella frigo	m ²	53,37	41	Tettoia (torchio)	m ²	47,60
18	Lavorazione fusti asettici p. T.	m ²	319,60	42	Lavorazione conserva in polvere	m ²	102,40
	Confezionamento formaggio p. 1°	m ²	424,60	43	Deposito	m ²	25,84
	Ufficio	m ²	58,00	44	Essicatoio	m ²	23,25
19	Magazzino	m ²	356,66	35, 36, 43, 44	Lavorazione tubetti p. 1°	m ²	289,53

la zona "lavorazione polpa" (n. 20), le zone "scarico e lavaggio" (nn. 27 e 28), le tettoie "impianto concentrazione" (nn. 29, 30 e 31), non sono più esistenti.



l'impianto di depurazione (nn. 2,3,4,5 e 6) manca delle parti meccaniche principali e degli impianti per il suo funzionamento.

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. 12, particella n. 47, sub. 2, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale m² 97, rendita € 278,89, piani T-1, Strada Gaione n. 2;
- Sezione 6, Foglio n. 12, particella n. 47 sub. 5, zona censuaria 6, categoria D/1, rendita € 21.826,00, piani T-1, Strada Gaione;
- Sezione 6, Foglio n. 12, particella n. 254, sub. 1, zona censuaria 6, categoria D/1, rendita € 1.758,00, piano T, Strada Gaione;
- Sezione 6, Foglio n. 12, particella n. 254, sub. 2, zona censuaria 6, categoria D/1, rendita € 298,00, piani T-1, Strada Gaione;
- Sezione 6, Foglio n. 12, particella n. 438, zona censuaria 6, categoria F/1 (n.d.r. area urbana), senza rendita, piano T, Strada Gaione;

Ai soli fini della corrispondenza, si precisa che i fabbricati in esame, unitamente all'area circostante di pertinenza, risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di Vigatto (F), al foglio n. 12 con le particelle n. 47 di m² 11.143, 254 di m² 1.560, 438 di m² 167, tutte enti urbani.

Visura catastale attuale per le 5 unità immobiliari e planimetrie catastali (allegato n. 2 fascicolato).

Al Catasto Terreni - Sezione di Vigatto (F):

- Foglio n. 12, particella n. 450, bosco ceduo di classe U, superficie m² 1.000, reddito dominicale € 02,32, reddito agrario € 00,31;
- Foglio n. 12, particella n. 438, ente urbano, superficie m² 167;
- Foglio n. 12, particella n. 254, ente urbano, superficie m² 1.560;
- Foglio n. 12, particella n. 47, ente urbano, superficie m² 11.143;

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.

La particella n. 47 sub 2 è presente dall'impianto; la planimetria è datata 04.02.1943 e non

ha subito variazioni;

la particella n. 47 sub 5 deriva dalla particella n. 47 subalterni 1-3-4, fra loro graffati, per ultima variazione del 05.08.2008 n. 177507 (n. 9446/2008); in precedenza i dati identificativi erano: particella n. 47 sub 1, particella n. 49 e particella n. 148, fra loro graffati (modificati in data 30.12.2006 per allineamento mappe); ed ancora per vari passaggi: 47 sub 1, 49, 148 e 254 sub 1; 47 sub 1, 49, 148, 254; 47 sub 1, 49, 148, 149;

la particella n. 254 sub 1 risulta come da planimetria 28.05.2004, n. 85719; in precedenza era graffato alla particella n. 47 come sopra precisato; la relativa particella Catasto Terreni deriva dall'originaria particella n. 46;

la particella n. 254 sub 2 risulta come da planimetria 12.02.2008, n. 33243; in precedenza era stato oggetto di variazione per edificazione su area urbana (prot. 3141/1998) ed in origine graffata alla particella n. 47 come sopra precisato; la relativa particella Catasto Terreni deriva dall'originaria particella n. 46;

la particella n. 438 è un'area urbana (F/1) e non è presente agli atti planimetria; è stata costituita il 20.04.2005 con prot.n. 3051/2005 (pratica 51524); deriva dall'originaria particella n. 47 sopracitata;

la particella n. 450 Catasto Terreni deriva dall'originaria particella n. 48, per frazionamento 27.01.2006 n. 10269.

Visure storiche delle particelle Catasto Fabbricati, sia per Comune attuale Parma (sezione 6), sia per il precedente Comune di Vigatto, per quanto presente agli atti. 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 nonché 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'opificio (ex fabbrica, particelle nn. 47, 254 e 438) confina: a nord, con la Strada Comunale di Gaione ed, a salto, con le particelle nn. 255 e 46; ad est, con le particelle nn. 255 e 46, ed, a salto, con la Strada Fontanini; a sud, con le particelle n. 53 e 162; ad ovest, con la particella n. 55.

La particella n. 450, confina: a nord, con la particella n. 451; ad est, con la particella n. 55; a sud, con la particella n. 52; ad ovest con il Canale Cinghio.

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

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

1. Licenza Edilizia n. 243/1967 del 19.05.1967 - Greci Geremia & Figli - per "la costruzione di un fabbricato chiuso";
2. Licenza Edilizia n. 209/1968 del 09.05.1968 - Greci Alberto - per "la costruzione di un capannone";
3. Licenza Edilizia n. 311/1969 del 18.06.1969 - Greci Dr. Alberto - per "la costruzione di una cabina per trasformazione corrente",
4. Licenza Edilizia n. 1081/1969 del 13.01.1970 - Greci Alberto - per "variante alla licenza n. 209 del 1968";
5. Licenza Edilizia n. 470/1973 del 27.07.1973 - Greci Alberto - per "la ristrutturazione di stabilimento conserviero";
6. Concessione Edilizia n. 1360/77 del 04.05.1978 - Ditta Greci Geremia e Figli S.n.c. - per "trasformazione interna per formazione nuovi servizi e mensa aziendale";

7. Concessione Edilizia n. 1286/1978 del 20.03.1979 - Greci Geremia e Figli - per "demolizione e ricostruzione tettoia lavaggi";
8. Concessione Edilizia n. 427/1980 del 23.05.1980 - Greci Geremia e Figli - per "impianto di depurazione per fabbrica di pomodori";
9. Concessione Edilizia n. 1796/1981 del 30.11.1981 - Greci Alberto - per "demolizione porcilaia";
10. Concessione Edilizia n. 358/1982 del 22.07.1982 - Greci Geremia & Figli S.r.l. - per "variante alla Concessione n. 427/80";
11. Concessione Edilizia n. 2/1983 del 30.04.1983 - Ditta Greci Geremia e Figli - per "ampliamento impianto di depurazione";
12. Concessione Edilizia n. 733/1983 del 27.09.1983 - F.lli Greci fu Geremia - per "variante alla concessione n. 360/82 contenuta nello stesso fascicolo";
13. Concessione Edilizia n. 362/1984 del 13.12.1984 - Greci Geremia e Figli - per "installazione torri di raffreddamento acque di depurazione";
14. Concessione Edilizia n. 226/1987 del 16.06.1987 - Greci Geremia e Figli S.r.l. - per "costruzione di soppalco con modifiche interne ed esterne";
15. Concessione Edilizia n. 1372/1988 del 30.06.1990 - Greci Geremia e Figli S.r.l. - per "inserimento impianto tecnologico (vasca dosaggio additivi)";
16. Concessione Edilizia n. 2422/1990 del 22.06.1991 - Greci Geremia & F.lli S.r.l. - per "modifica di destinazione da magazzino a laboratorio, con ristrutturazione edilizia ai sensi art. 31 lett. d L. 457/78 e ampliamento";
17. Concessione Edilizia n. 108/1991 del 01.06.1991 - Greci Geremia e F.lli S.n.c. - per "variante concessione 1183/90";
18. Concessione Edilizia n. 1961/1991 del 02.06.1992 - Greci Geremia e Figli S.r.l. - per "cambia destinazione d'uso da magazzino a laboratorio con costruzione di soppalco e ristrutturazione edilizia ai sensi art. 31 lett. d L. 457/78";
19. Concessione Edilizia n. 1761/1992 del 13.03.1993 - Greci Geremia e F.lli S.r.l. - per "variante concessione n. 1961/91";
20. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 1402 del 18.05.1996 - Greci Geremia e Figli S.r.l. - per "opere inerenti la costruzione di centrale termica a servizio dell'opificio esistente da eseguirsi in Gaione (PR), Via Gaione n. 4";
21. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 2064 del 15.06.2000 - Greci geremia e Figli S.r.l. - per "il rifacimento di copertura con rimozione di eternit da realizzarsi sulla tettoia a copertura dei macchinari di lavorazione pomodoro posta all'interno della ditta Greci Geremia e Figli S.r.l."
22. Autorizzazione n. 2488/2000 del 14.09.2000 - Greci Geremia e Figli S.r.l. - per "variante alla autorizzazione n. 4260/98" contenuta nel fascicolo;

23. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 4269 del 21.12.2000 - Greci Alberto e Serventi Micheli Paola - per "opere interne nel magazzino formaggio esistente da trasformare in salatoio"
24. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 241 del 07.06.2001 - Greci Dott. Alberto - per "opere di straordinaria manutenzione (rifacimento tetto)";
25. D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 3535 del 10.12.2003 - Greci Dott. Alberto - per "trasformazione di salatoio in spogliatoio".

Il Comune di Parma, ha rilasciato i seguenti certificati di agibilità/abitabilità:

26. Provvedimento n. 184/c in data 06.12.1966;
27. Provvedimento n. 242 in data 31.12.1984;
28. Provvedimento n. 248 in data 30.09.1993;
29. Provvedimento n. 173 in data 18.07.1994;
30. Provvedimento n. 150 in data 26.08.1997;

Si precisa che i sopraelencati provvedimenti contemplano anche 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 le seguenti situazioni, oltre ad alcune opere interne, irrilevanti ai fini della conformità urbanistica:

- realizzazione di un locale ad un solo piano ad uso aspirazione, in disuso, sul lato nord-est di circa mq. 22,00;
- realizzazione di un locale ad uso svuotamento fusti, in disuso, con tettoia in margine, sul lato ovest di circa mq. 30,00.

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 le opere non conformi saranno rimosse poiché si valuterà il bene come "terreno nudo" privo di fabbricati.

Conformità catastale

Paragonando le planimetrie catastali dell'immobile in argomento, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data della presente, si riscontra che queste non corrispondono, oltre che per un differente stato di fatto, anche poiché sono rappresentati i locali e le tettoie con struttura metallica che sono stati asportati.

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 occorre il C.d.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).

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

Per lo stato in cui si trova attualmente l'immobile, si ritiene che non sia economicamente conveniente riportare l'opificio al suo stato originario (Fabbrica per la trasformazione e lavorazione del pomodoro), valutando, quindi, l'immobile a nuovo (solo strutture, senza attrezzature), deducendo vetustà ed opere di adeguamento (nuove strutture, ecc.), anche perché, per questo tipo di attività, strutture, attrezzature ed impianti devono andare all'unisono e devo essere progettati insieme.

Si valuterà quindi il compendio come "area industriale edificabile priva di fabbricati".

Di conseguenza, 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 funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie catastale 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, Osservatorio Immobiliare edito dalla locale CC.II.AA.):

- Tabelle valori medi aree edificabili ai fini IMU Comune di Parma:

ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	
ZP3	
Uf mq/mq	Valori medi €/mq
0,60	83,98
0,60	81,64

Valore: €/m² 83,00

- Pubblicazione immobiliare.it: terreno edificabile ... €/m² 46,82, aumentato di €/m² 40,00 poiché trattasi di terreno da urbanizzare:



Terreno edificabile via Marco Emilio Lepido 231, San Prospero, Parma

€ 1.550.000  33.101 m² superficie

Terreno Industriale in vendita a Parma, San Prospero Parmense
Via Emilia Est, San Prospero Parmense-Esattamente a metà tra il casello

Valore: €/m² 86,82

- Pubblicazione immobiliare.it: terreno edificabile ... €/m² 110,00, ridotto del 10% poiché trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



Terreno edificabile via Emilia Ovest, San Pancrazio, Parma

€ 990.000  9.000 m² superficie

Terreno industriale/commerciale in vendita a Parma, Crocetta - S. Panc
Parma Ovest, in comparto ad alto interesse commerciale e viario, è in ve
terreno edificabile a destinazione produttiva e/o direzionale. Il terreno ha

Valore: €/m² 99,00

- Media: €/m² 89,60, arrotondato ad €/m² 90,00.

- Superfici catastali (commerciali o vendibili):

Particelle nn. 47, 254, 438: m^2 12.870,00

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

Valore di vendita del terreno nudo: m^2 12.870,00 \times €/m² 90,00 = € 1.158.300,00

A dedurre spese di demolizione e sgombero con trasporto a rifiuto

del materiale di risulta, in arrotondamento: = -€ 108.300,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima: = €1.050.000,00

Non si attribuisce nessun valore alla particella n. 450, poiché con destinazione agricola e costituente la sponda del Canale Cinghio.

** 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 10% circa, in arrotondamento, ed assegnare al Lotto n. 1 competente al Fallimento n. 42/2013 Società Agricola Tre Stelle S.r.l., il valore di vendita forzata di € 945.000,00 (euro novecentoquarantacinquemila/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;