

**TRIBUNALE DI PARMA**

**Fallimento "SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.r.l."**

**Reg. Fall. 42/2013**

**PERIZIA DI STIMA**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**SITO IN COMUNE DI PARMA**

**FRAZIONE GAIONE**

**C.T. PARMA - SEZ. VIGATTO FOGLIO 13 PARTICELLA 61**



Parma, 07 ottobre 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. Antonio Bonelli, corredata di Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare l'appezzamento di terreno di proprietà della fallita "SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.r.l.", sito in Comune di Parma (PR), frazione Gaione, individuato al Catasto Terreni del comune di Parma, sezione Vigatto (F), foglio 13 particella 61.

### **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 in questione 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.

Si precisa che la superficie considerata è quella evincibile dalle visure catastali.

## **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**

Appezamento di terreno di forma pressoché trapezoidale e giacitura piana, della estensione catastale di m<sup>2</sup> 6.725 circa, sito in Comune di Parma (PR), frazione Gaione, adiacente alla Strada Comunale di Gaione, attualmente non coltivato.

Il compendio immobiliare è dislocato nella zona sud della città di Parma, oltre l'anello della tangenziale, in prossimità della frazione di Gaione, nell'area compresa tra Strada comunale Gaione e Strada Fontanini.

Per una rappresentazione visiva e migliore comprensione di quanto sopra descritto, si forniscono le seguenti fotografie scattate in occasione del sopralluogo compiuto in data 17/05/2024.



#### **4) - DATI CATASTALI**

L'immobile figura censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), con i seguenti dati:

- foglio 13 particella 61, superficie catastale 6.725 m<sup>2</sup>, qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 56,96 e reddito agrario euro 74,67.

#### **5) - CONFINI**

L'appezzamento di terreno, con riferimento al foglio 13 del Catasto Terreni di Parma - sezione Vigatto (F), confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 83, 63 e 88 del foglio 13, Strada Comunale di Gaione.

Salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

#### **6) - PROPRIETA'**

Il bene immobile in questione è di proprietà della fallita SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., codice fiscale 00956410344.

#### **7) - PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare è pervenuto alla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. dalla GRECI GEREMIA & FIGLI S.P.A. con "Atto di scissione parziale mediante assegnazione di parte del patrimonio a società preesistente" a ministero del Notaio Dott. Fabio Valenza in

data 16/10/2008 rep. 19555, trascritto a Parma il 14/11/2008 al n. 17977 reg. part..

Con atto Dott. Fabio Valenza in data 08/08/2002 rep. 10247, registrato a Parma il 09/08/2002 al n. 7257, la GRECI GEREMIA & FIGLI S.R.L. è stata trasformata in GRECI GEREMIA & FIGLI S.P.A..

La GRECI GEREMIA & FIGLI S.R.L. aveva acquistato l'appezzamento di terreno, per una maggiore estensione, dalla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. con atto Dott. Alberto Fornari in data 06/09/1995 rep. 76472, trascritto a Parma il 14/09/1995 al n. 9470 reg. part..

Alla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. era pervenuto, per una maggiore estensione, per conferimento dal signor Greci Eliseo in occasione dell'"Atto costitutivo di società a responsabilità limitata" a ministero del Notaio Dott. Giuseppe Fornari in data 16/10/1984 rep. 36905, registrato a Parma il 02/11/1984 al n. 8074 ed ivi trascritto il 25/10/1984 al n. 9975 reg. part..

#### **8) - 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 04/10/2024) l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

##### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- in data 18/10/2012 reg. part. n. 11816 e reg. gen. n. 16688: trascrizione Decreto di sequestro conservativo (atto Tribunale di Parma del 16/10/2012 rep. 5300), a favore FALLIMENTO ZENITH S.P.A. con sede in Parma (PR), contro AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. e altro soggetto, grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;
- in data 25/10/2012 reg. part. n. 12075 e reg. gen. n. 17096: trascrizione Decreto di sequestro conservativo (atto Tribunale di

Parma del 23/10/2012 rep. 5301), a favore FALLIMENTO GRECI GAIONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Parma (PR), contro AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;

- in data 11/10/2023 reg. part. n. 15612 e reg. gen. n. 20518: trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento (atto Tribunale di Parma del 24/04/2013 rep. 696), a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili.

Inoltre si segnala la nota di trascrizione in data 11/10/2023 reg. part. n. 15613 e reg. gen. n. 20519, relativa a Domanda giudiziale - risoluzione di contratto (atto del 26/07/2017 rep. 3493) a favore del FALLIMENTO SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., contro diversi soggetti per la risoluzione del contratto di affitto di fondi rustici stipulato con atto autentificato in data 06/09/2012 a ministero Dott.ssa Rosanna Figlioli rep. 1113, registrato in data 28/09/2012 e trascritto a Parma il 01/10/2012 al n. 11017 reg. part., e la risoluzione dei successivi subentri.

Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli, si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione.

#### **9) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE**

Il bene immobile in questione, oltre ad altri, è oggetto del Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 25/03/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 26/03/2024 al n. 004352 serie 3T e codice identificativo TGV24T004352000MD, tra il Fallimento Società Agricola Tre Stelle S.r.l. ed i signori Morbarigazzi Marco, Morgaribazzi Roberta, Morbarigazzi Mauro quali soci e legali rappresentanti della

Società Agricola Eredi Morbarigazzi Guglielmo s.s., con decorrenza dal 26/03/2024 e con termine finale alla data di aggiudicazione del fondo rustico a seguito di vendita competitiva; l'efficacia avrà in ogni caso termine finale entro e non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto; nel caso di aggiudicazione ad un soggetto terzo, è concesso un termine massimo di 150 giorni per il rilascio, decorrenti dalla data di eventuale aggiudicazione del fondo rustico.

### **10) - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il compendio immobiliare, nei vigenti strumenti urbanistici RUE e PSC del Comune di Parma, riporta i seguenti elementi di piano:

#### RUE Destinazioni urbanistiche

- > Zona agricola ZEP (Art. 3.2.2) [per la maggior parte]
- > Verde pubblico attrezzato - RUE: art.3.2.54 [per una minima parte]

#### Tavola dei vincoli

- > Settore di ricarica A (Art. 6.15 PSC 2030 - CTG 1A)
- > Zone a vulnerabilità a sensibilità elevata (Art. 6.16-6.17 PSC 2030 - CTG 1A)
- > Aree soggette a vincolo paesaggistico (Art. 5.23 PSC 2030 - CTG 2A)
- > Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) (Art. 6.37 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 predispone, 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, di prossima adozione, prevede la classificazione in:

> *Territorio Rurale - Ambiti rurali di rilievo paesaggistico (Art. 8.1.6)*

Dall'esame degli elaborati del PUG\_PR050 pare che porzione del terreno in esame è destinata ad accogliere parte della delimitazione a verde, detta "bosco orbitale", perimetrale alla limitrofa area da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo denominata "Ex Greci"; detta situazione è indicativa e potrà essere soggetta a variazioni in sede di Accordo Operativo tra i soggetti attuatori del comparto "Ex Greci" e l'Amministrazione Comunale.

### **11) - SUPERFICI**

L'immobile ha una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 6.725,00 circa.

### **12) - VALUTAZIONE**

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, alle caratteristiche ed alle dimensioni, come in precedenza descritto.

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.

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.

Viene inoltre considerata la destinazione urbanistica agricola (Territorio Rurale - Ambiti rurali di rilievo paesaggistico) prevista dal nuovo strumento Piano Urbanistico Generale PUG\_PR050 in fase di adozione da parte del Comune di Parma.

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".

Appezamento di terreno, identificato al Catasto Terreni di Parma - sezione Vigatto (F) foglio 13 particella 61:

$m^2 6.725 \times 5,20 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 34.970,00$

che si arrotonda a ..... € 35.000,00

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 15% circa, in considerazione dei seguenti fattori: 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.

Valore determinato in precedenza = € 35.000,00

Decurtazione 15% = € 5.250,00

restano € 29.750,00

che si arrotonda a ..... € 30.000,00

=====

ripetonsi euro trentamila/00.

Lo scrivente, con quanto relazionato in precedenza, ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata,

Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A  
43126 Parma (PR)  
telefono 0521 - 291266

rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento o chiarimento.

Parma, 07 ottobre 2024

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visura catastale;
- 2) - estratto di mappa catastale;
- 3) - ispezioni ipotecarie e note formalità pregiudizievoli.