

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



TRIBUNALE DI PARMA

* * * * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI

(R.G. N. 17/2023 L.G.)

* * * * *

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE CAPANNONE AD USO
AGRICOLO, CON AREA CIRCOSTANTE, SITO NEL
COMUNE DI BORGO VAL DI TARO (PR), LOCALITÀ
IERA CAMPANA**

* * * * *

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Filippo Stumpo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Parma al n. 1728 Sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 818, ha redatto la presente perizia estimativa per conto della procedura di Liquidazione Giudiziale CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI del Tribunale di Parma (R.G. n. 17/2023 L.G.), a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Thomas Gardelli, del sopraluogo effettuato presso l'immobile, delle ricerche svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Comune di Borgo Val di Taro (PR).

Si segnala che la presente perizia estimativa ipotizza per l'immobile valutato: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico-ambientale; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento delle normative in materia di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto delle distanze dai confini (la cui esatta individuazione è demandata ad un rilievo strumentale eseguito da tecnico specialista).

Si precisa infine che la presente perizia estimativa esclude tutti gli arredi, le attrezzature e/o i macchinari autonomi rispetto all'immobile.

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



* * * * *

2) DESCRIZIONE

La presente perizia estimativa ha ad oggetto un capannone ad uso agricolo, con area circostante, sito nel Comune di Borgo Val di Taro (PR), località Iera Campana.

L'immobile insiste complessivamente su un'area avente superficie catastale pari a 4.315 m².

Il capannone è stato edificato nell'anno 2012 e presenta: pianta rettangolare, struttura portante verticale in metallo, pavimentazione in battuto di cemento, tamponature esterne (su 3 soli lati e con altezza inferiore a quella di copertura) in blocchi di cemento ed in legno, struttura di copertura in legno con manto in lamiera su ondulina in fibrocemento.

L'area circostante di pertinenza risulta in parte contenuta all'interno della recinzione del capannone ed in parte esterna alla stessa.

Sulla porzione dell'area recintata e dotata di cancello carrabile insistono anche: un locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone), container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del capannone) ed un serbatoio con tettoia, oltre pesa (esclusa dalla proprietà e dalla presente stima).

Sulla porzione dell'area esterna alla recinzione insiste anche una cabina elettrica ed un manufatto per contatori.

La porzione dell'area esterna alla recinzione è parzialmente adibita a strada ed asfaltata.

L'area circostante è interessata dal passaggio di linee elettriche o impiantistiche.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile appare complessivamente buono. Per una più completa descrizione, nonché per ulteriori dettagli inerenti l'immobile, si rimanda alla fotografia aerea (in cui lo stesso è contornato approssimativamente in colore rosso), al rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo, alla documentazione catastale, alla documentazione urbanistico-edilizia ed all'atto di provenienza, riprodotti in allegato.

* * * * *

3) RIFERIMENTI CATASTALI

3.a) Dati catastali

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro (PR)** ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 76, Particella 683**, Categoria D/10, Rendita 3.124,00 Euro, Indirizzo Località Ghiaia Campana n. SNC, piano T, intestato a CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI, con sede in Borgo Val di Taro (PR), Codice Fiscale 80005230349, Diritto di Proprietà per 1/1;
- **Foglio 76, Particella 714**, Categoria D/1, Rendita 59,00 Euro, Indirizzo Località Ghiaia Campana n. SNC, piano T, intestato a CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI, con sede in Borgo Val di Taro (PR), Codice Fiscale 80005230349, Diritto di Proprietà per 1/1.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area su cui insiste l'immobile risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro (PR) ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 76, Particella 683, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4.280 m²;
- Foglio 76, Particella 714, Qualità ENTE URBANO, Superficie 35 m².

3.b) Regolarità catastale

Si riscontrano alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante il sopralluogo) e la relativa planimetria catastale.

Tali difformità catastali, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione del container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del capannone);
- mancata rappresentazione del serbatoio con tettoia e del manufatto contatori;
- modeste incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze interne del capannone e del locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone).

* * * * *

4) COERENZE

Con riferimento al Foglio 76 del Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro (PR), l'immobile confina complessivamente (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



187, Particella 190, Particella 434, Particella 234, Particella 188, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

* * * * *

5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile risulta di proprietà della ditta in Liquidazione Giudiziale **CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI**, già con sede in Borgo Val di Taro (PR), Codice Fiscale 80005230349 e Partita I.V.A. 00518210349.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto alla suddetta ditta mediante l'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Mattia Condemi in data 18/07/2011, repertorio n. 18706, trascritto a Parma in data 05/08/2011, con Registro Particolare n. 11152.

* * * * *

6) RIFERIMENTI EDILIZI

6.a) Titoli edilizi

L'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Provvedimento Unico n. 5 (per realizzazione di tettoia relativa all'attività di produzione di cippato da biomassa), rilasciato in data 14/02/2012;
 - Provvedimento Unico n. 50 (per certificato di conformità edilizia ed agibilità per nuova costruzione, relativa all'attività di realizzazione di tettoia per la produzione di cippato da biomassa artigianale), rilasciato in data 19/10/2012;
 - Provvedimento Unico n. 4 (per ampliamento per impianti tecnologici artigianale), rilasciato in data 30/03/2015;
 - Permesso di Costruire n. 21 (per installazione di cabina prefabbricata per la trasformazione di energia elettrica), rilasciato in data 30/09/2015;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 396 (per variante), presentata in data 03/09/2016;
 - Richiesta di Agibilità n. 427/2016 presentata in data 20/10/2016, formatasi per silenzio-assenso (vedasi comunicazione del Comune di Borgo Val di Taro del 24/09/2024, riprodotta in allegato).
-

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



6.b) Regolarità edilizia

Pur sussistendo una sostanziale regolarità edilizia dell'immobile, si riscontrano alcune difformità tra lo stato di fatto dello stesso (rilevato durante il sopralluogo) ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione del manufatto contatori;
- modeste incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze.

* * * * *

7) RIFERIMENTI URBANISTICI

L'area su cui insiste l'immobile risulta soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche degli strumenti della pianificazione territoriale del Comune di Borgo Val di Taro (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23/02/2024, riprodotto in allegato ed a cui si rimanda per completezza e per ogni dettaglio).

- Piano Regolatore Generale vigente

Particella 683 (parte): ZONA AGRICOLA NORMALE (Artt. 46 e 47 N.T.A.)

Particella 683 (parte): ZONA A ROCCE EMERGENTI (Art. 56)

Particella 714: ZONA AGRICOLA NORMALE (Artt. 46 e 47 N.T.A.)

Si precisa che è già prevista la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbe modificare le prescrizioni in essere.

* * * * *

8) GRAVAMI

Nel ventennio antecedente la data di apertura della liquidazione giudiziale, l'immobile risulta interessato dai seguenti gravami (iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, le cui note sono riprodotte in allegato):

- Nota di Iscrizione in data 30/12/2011, Registro Particolare n. 5132, ipoteca volontaria;
- Nota di Trascrizione in data 17/07/2024, Registro Particolare n. 11401, liquidazione giudiziale.

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



9) SERVITÙ

Nel ventennio antecedente la data di apertura della liquidazione giudiziale, l'immobile risulta interessato dalle seguenti servitù specificatamente trascritte:

- costituzione di servitù di elettrodotto con conduttori aerei, trascritta a Parma in data 21/04/2005, con Registro Particolare n. 7367;
- costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto e di passaggio per cabina elettrica, trascritta a Parma in data 23/05/2016, con Registro Particolare n. 7487.

Si ribadisce che l'immobile è soggetto alle destinazioni ed alle prescrizioni riportate nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per completezza e per ulteriori dettagli in merito a servitù o condizioni si rimanda ai 2 suddetti atti di costituzione di servitù, all'atto citato come provenienza ed al Certificato di Destinazione Urbanistica (riprodotti in allegato), nonché agli atti ivi richiamati e/o precedenti.

10) STATO LOCATIVO

Come comunicato dal Curatore, l'immobile risulta libero ed esente da vincoli di locazione.

11) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è circa la seguente.

Descrizione	Superficie Commerciale
Capannone	526 m ²
Container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del capannone)	20 m ²
Locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone)	8 m ²
Cabina elettrica	7 m ²
Area cortilizia	111 m ²

La suddetta superficie commerciale è stata calcolata applicando un opportuno coefficiente di ponderazione ai container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it

capannone), al locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone) ed alla cabina elettrica (computati al 50%), all'area cortilizia (computata al 3%).

12) STIMA DEL VALORE DI COMPRAVENDITA

Lo scrivente ha svolto una specifica indagine di mercato nella zona di ubicazione ed ha altresì vagliato i riferimenti forniti dai Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., dal Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio, dal Borsino Immobiliare, etc.

In base ai suddetti riscontri ed alla propria esperienza professionale, il sottoscritto ha constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m² di superficie commerciale) riferibile a capannoni con similari caratteristiche è pari a: 300,00 €/m² circa.

Si ritiene altresì necessario applicare all'intero cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel -20%, per tener conto: delle difformità catastali ed edilizie sopradescritte, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Si stima quindi ad oggi il seguente valore di compravendita dell'immobile (ipotizzato libero da gravami):

Descrizione	Calcolo	Stima
Capannone	526 m ² x 300,00 €/m ² =	157.800,00 €
Container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del capannone)	20 m ² x 300,00 €/m ² =	6.000,00 €
Locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone)	8 m ² x 300,00 €/m ² =	2.400,00 €
Cabina elettrica	7 m ² x 300,00 €/m ² =	2.100,00 €
Area cortilizia	111 m ² x 300,00 €/m ² =	33.300,00 €
Stima totale senza decurtamento		201.600,00 €
Decurtamento (-20%) per tener conto delle difformità catastali ed edilizie, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti		- 40.320,00 €
Stima totale con decurtamento		161.280,00 €

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **161.000,00 €** (diconsi

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it

centosessantunomila/00 Euro).

* * * * *

13) ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti ed elaborati:

- fotografia aerea (in cui l'immobile è contornato approssimativamente in colore rosso);
- rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo;
- documentazione catastale (visure, planimetria ed estratto di mappa);
- copia dell'atto di provenienza;
- copia dei titoli edilizi, con estratto degli elaborati grafici acclusi ai più significativi;
- copia delle note di trascrizione/iscrizione dei gravami;
- copia dei 2 atti di costituzione di servitù;
- copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- copia della comunicazione del Comune di Borgo Val di Taro del 24/09/2024.

* * * * *

Parma, 02/10/2024

(Il Tecnico)

Ing. Filippo Stumpo





ALLEGATI

I.V.G.

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



TRIBUNALE DI PARMA

* * * * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI

(R.G. N. 17/2023 L.G.)

* * * * *

FOTOGRAFIA AEREA INERENTE CAPANNONE AD USO AGRICOLO, CON AREA CIRCOSTANTE, SITO NEL COMUNE DI BORGIO VAL DI TARO (PR), LOCALITÀ IERA CAMPANA

* * * * *



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



TRIBUNALE DI PARMA

* * * * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI

(R.G. N. 17/2023 L.G.)

* * * * *

**RILIEVO FOTOGRAFICO COMPIUTO DURANTE IL
SOPRALUOGO DEL 09/05/2024 ED INERENTE
CAPANNONE AD USO AGRICOLO, CON AREA
CIRCOSTANTE, SITO NEL COMUNE DI BORGO VAL DI
TARO (PR), LOCALITÀ IERA CAMPANA**

* * * * *



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



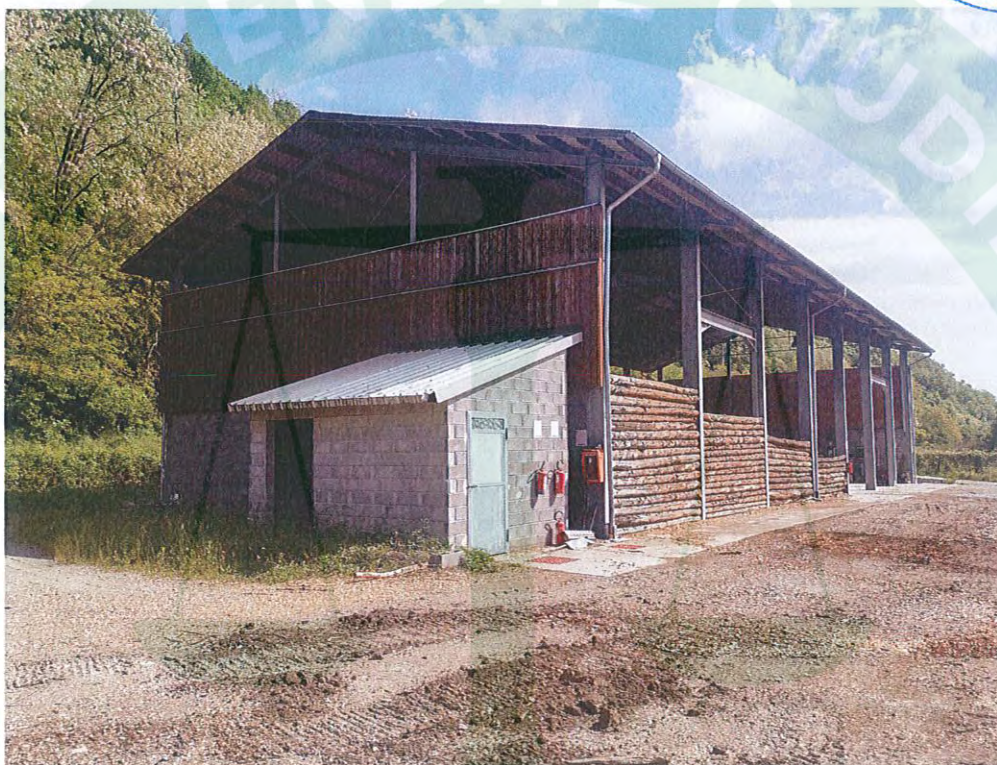
Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



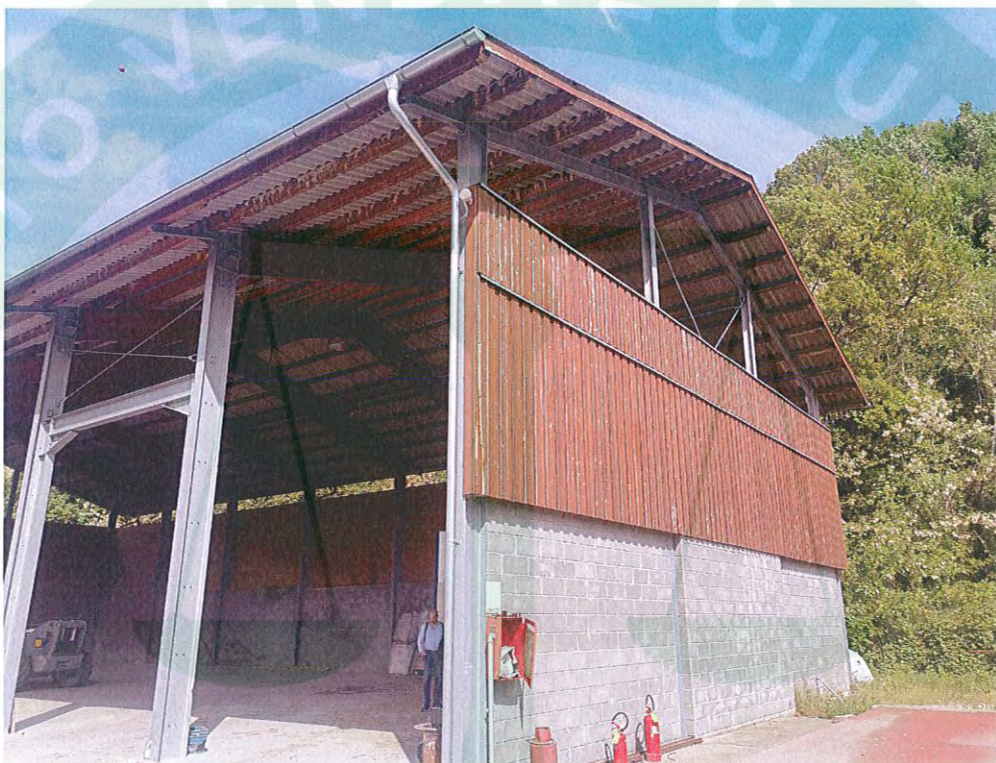
Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. +39 0521 1811416 E-mail ing.stumpo@libero.it

