

BRENDOLAN SERVICE S.R.L.
PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE IMMOBILIARE
DI FABBRICATO INDUSTRIALE E DELLE AREE CIRCOSTANTI
POSTI A LANGHIRANO (PARMA)
IN VIA CASCINAPIANO N.57-59

STIMA DEL VALORE DI N.2 LINEE PRODUTTIVE

REFERTO DI REGOLARITA' URBANISTICA-CATASTALE

REFERTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA
DEI REGISTRI IMMOBILIARI

SOMMARIO

1) PREMESSA INTRODUTTIVA	2
2) NOTA DESCRITTIVA DEL FABBRICATO EDILIZIO	4
3) NOTA DESCRITTIVA DELLE LINEE PRODUTTIVE	10
4) NOTA DESCRITTIVA DEI LOTTI ESTERNI.....	12
5) VALUTAZIONE LIQUIDATORIA DEL FABBRICATO INDUSTRIALE	18
6) VALUTAZIONE LIQUIDATORIA DELLE LINEE PRODUTTIVE	22
7) VALUTAZIONE LIQUIDATORIA DEI LOTTI ESTERNI	25
8) STIMA DEL COMPENDIO PRODUTTIVO PREDISPOSTO ALLA RIATTIVAZIONE.....	28
9) REFERTO DI REGOLARITA' URBANISTICA-CATASTALE.....	29
10) REFERTO DI ISPEZIONE IPOTECARIA.....	31
11) ALLEGATI TECNICI.....	32

1) PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto ing. Andrea Maggiorelli, con studio in via Cavour n.29 a Parma, è stato incaricato dalla Società Brendolan Service S.r.l. - nell'ambito della Procedura di Concordato Preventivo - di eseguire la Perizia Estimativa relativa al **Fabbricato ad uso industriale, in via Cascinapiano n.57_59 a Langhiano (Parma)**, delle aree circostanti e di n.2 Linee Produttive destinate all'affettamento e confezionamento di salumi ed affini in esso installate, di proprietà della società stessa.

Si tratta nello specifico di una "Unità Produttiva" della Società Brendolan in attività fino a marzo/aprile 2024.

Si precisa che all'interno dello stabile sono presenti anche beni movibili, quali mobili ed accessori da ufficio, apparecchiature informatiche ed altro, oggetto di specifici inventario e perizia estimativa da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma allo scopo incaricato.

Lo stesso Istituto ha altresì redatto l'Inventario Generale dei beni conservati presso la sede aziendale di cui trattasi ed a cui si rimanda per l'individuazione puntuale dei cespiti stessi.

La Società, nella persona della sig.ra Marina Brendolan, ha inoltre trasmesso il "Libro Cespiti" ovvero la "Situazione Riepilogativa Cespiti Attivi" al 31/12/2024 specifica per la sede di Langhirano ed una dichiarazione attestante che:

- gli impianti e le attrezzature oggetto di stima sono di proprietà di Brendolan Service S.r.l., essendo state escluse dall'elenco i beni di proprietà di terzi;
- la valorizzazione originaria dei beni oggetto di stima, utilizzata come base di calcolo per il valore attuale di impianti e attrezzature, corrisponde al valore normale dei beni al momento del loro acquisto;
- al momento dell'interruzione della produzione (prima metà del mese di aprile 2024), gli impianti relativi allo stabilimento di Langhirano erano regolarmente funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza in vigore;
- quanto alla marcatura CE per tutte le apparecchiature, allo stato la Società non è stata in grado di reperire la relativa documentazione, ancorché non risultino allo stato difformità rispetto alle norme regolamentari vigenti al momento del loro acquisto.

Il sottoscritto ha preso visione dello stabile e delle apparecchiature in 3 successivi sopralluoghi in data 7 e 14 maggio e 12 giugno 2024.

La presente stima viene, su indicazioni della procedura, redatta in 2 configurazioni di alienazione dei beni, finalizzate alla ricerca della loro miglior valorizzazione:

- **Vendita atomistica con suddivisione dei cespiti in lotti omogenei:**

- 1) **Fabbricato industriale**, completo dell'impiantistica e delle installazioni produttive fisse (quali soppalchi e pareti di partizione degli ambienti produttivi, celle frigorifere e camere sterili, apparati tecnologici interni fissi - individuati nell'Inventario dalla Voce 317 alla Voce 335), nonché delle 2 cabine elettriche a servizio dello stesso poste nelle immediate vicinanze. Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Langhirano al Foglio 26, Mappale 127, subalterno 8 e Foglio 26, Mappale 138 e 220.

Il valore estimativo, come meglio esplicitato nel seguito, è pari € **950.000,00**.

- 2) **Linea di produzione 1** (anno 2007) individuata alla Voce 58 dell'inventario generale dei beni redatto da I.V.G..

Il valore estimativo, come meglio esplicitato nel seguito, è pari € **105.000,00**.

- 3) **Linea di produzione 2** (anno 2013) individuata alla Voce 53 dell'inventario generale dei beni redatto da I.V.G.;

Il valore estimativo, come meglio esplicitato nel seguito, è pari € **280.000,00**.

- 4) **Aree esterne fabbricabili e non fabbricabili limitrofe;**

Il valore estimativo, come meglio esplicitato nel seguito, è pari € **195.000,00**.

- 5) Beni ed attrezzature minori (si rimanda agli specifici Inventario e Stima redatti da I.V.G.).

Complessivamente in valore dei cespiti nel caso di Vendita Atomistica (a meno del valore delle attrezzature minori) è pari a € 1.530.000,00.

- **Vendita in blocco dell' "Unità Produttiva di Cascinapiano predisposta alla riattivazione"**, composta dal Fabbricato, dalle 2 Linee produttive installate e dai terreni esterni utili per possibili futuri ampliamenti dell'attività produttiva e dalle cabine elettriche a servizio dell'unità.

Il valore estimativo nel caso di Vendita in Blocco, come meglio esplicitato nel seguito, è pari € 1.850.000,00.

2) NOTA DESCRITTIVA DEL FABBRICATO EDILIZIO

Il Fabbricato ad uso industriale oggetto di stima si trova in via Cascinapiano n.57_59 a Langhirano (Parma) e presenta una forma planimetrica rettangolare di dimensioni pari 30.70 m * 25.80 m ed un'altezza massima di 8.70 m.

I dati catastali dell'immobile Foglio 26, Mappale 127, subalterno 8; a servizio del fabbricato sono altresì le 2 cabine elettriche individuate al Foglio 26, Mappale 138 e Mappale 220 poste nelle immediate vicinanze.

L'esposizione e la visibilità del manufatto appaiono essere ottimali in quanto lo stesso si pone direttamente lungo la strada provinciale principale che conduce al centro abitato di Langhirano, fulcro della produzione locale di salumi tipici; anche la localizzazione è corretta in quanto all'interno di una zona urbanistica classificata prevalentemente, negli strumenti di Piano vigenti, come "Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria" in cui la vocazione predominante risulta essere la produzione e lavorazione di salumi e derivati.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche urbanistiche dell'area si rimanda allo specifico paragrafo dedicato all'analisi urbanistica del lotto e del contesto.

L'edificio è stato realizzato nel corso dell'anno 1990; successivamente sono stati posti in essere diversi interventi di modifica ed adeguamento degli ambienti produttivi interni e delle aree esterne; per l'individuazione degli interventi si veda l'elenco delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Archivio del Comune di Langhirano nell'ambito delle ricerche correlate alla stesura del Referto di Regolarità Urbanistica-Catastale.

La superficie complessiva in pianta dell'immobile è pari a circa 791 mq; all'esterno sono presenti n.2 tunnel mobili per arrivo delle merci ed un'area coperta telonata per lo stoccaggio delle merci in lavorazione, per complessivi 87.4 mq. All'interno del volume produttivo è ricavato un soppalco destinato a locale tecnico per gli impianti di trattamento aria, per una superficie di circa 245 mq.

Sul fronte ovest, lato strada, sono individuati gli ambienti destinati alla zona uffici/abitazione di pertinenza, suddivisi in 2 piani fuori terra (terra e primo) e 2 vani al piano interrato (in cui sono presenti un deposito ed un'area officina).



Vista fotografica – Prospetto lato strada

Completano la struttura un'area cortilizia esterna che isola il fabbricato dalla viabilità esterna e, nelle adiacenze del fabbricato, alcuni lotti parzialmente edificabili, analizzati separatamente; la superficie complessiva catastale dell'area cortilizia pertinenziale (individuata al N.C.E.U. di Langhirano al Foglio 26, Mappale 127, subalterno 8) è pari a 1059 mq.

La superficie dell'area circostante al fabbricato è complessivamente pari a circa 26.332 mq, comprensiva dei mappali in cui sono poste le cabine elettriche a servizio del fabbricato; per la descrizione delle caratteristiche delle aree circostanti si rimanda allo specifico paragrafo.

All'esterno del fabbricato, nell'area pertinenziale, sono poste n.3 tunnel telonati, oggetto di specifiche pratiche edilizie, destinati alla ricezione e spedizione delle merci ed allo stoccaggio dei contenitori per la spedizione, per una superficie complessiva di circa 87 mq. E' altresì presente il soppalcato per U.T.A. e la scala di servizio per la gestione dell'impiantistica interna.

I tamponamenti esterni dell'edificio sono formati in semplici pannelli prefabbricati tinteggiati, la serramentistica a vista esterna è in alluminio con doppi vetri con camera interna.

Le parti interrante sono realizzate con struttura in cemento armato in opera.

Si tratta di un fabbricato di concezione attuale, presentando una pianta regolare con struttura in cemento armato prefabbricato, specificatamente concepito e realizzato per la lavorazione di taglio e confezionamento in vaschette svolta dalla società proprietaria.

All'interno della zona produttiva a doppio volume sono infatti individuati, tra gli altri ambienti di uso produttivo, n.4 celle refrigerate per la materia prima, n.1 cella refrigerate per il prodotto finito e n.2 "camere bianche" di lavorazione, di regola realizzate con pannelli sandwich con porte automatiche; le pavimentazioni sono in resina con raccordi perimetrali a norma per gli ambienti per produzioni alimentari.

Le celle refrigerate sono dotate di termoregolatore marca CAREL modello MASTER CELL; le "celle per le materie prime" presentano varie dimensioni variabili tra i 13.50 mq e i 40 mq, con temperature di funzionamento tra -8° e -13°; la "cella per prodotto finito" si presenta con una superficie di 66.30 mq ed una temperatura di funzionamento di +4°. Per l'anno di realizzazione degli impianti si veda quanto indicato nello specifico elenco delle apparecchiature di seguito riportato.

Sul soppalco costruito internamente allo spazio di "doppio volume" della zona produttiva sono installate diverse apparecchiature a servizio delle linee produttive e delle celle frigorifere. Si distinguono in particolare unità per il trattamento dell'aria, unità di refrigerazione e climatizzazione, pompe per il vuoto, compressori; essendo queste apparecchiature considerate come "impiantistica fissa" la loro valorizzazione viene considerata all'interno del compendio del fabbricato immobiliare, che può essere considerato come "fabbricato produttivo allestito" o "laboratorio", secondo la casistica individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Per l'elencazione dei principali apparati fissi presenti, si rimanda allo specifico elenco contenuto nell'inventario redatto da I.V.G. (Paragrafo "Impiantistica" - da Voce 317 a Voce 335) di cui di seguito si riporta lo specifico stralcio:

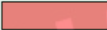
- Gruppo di continuità marca LEGRAND;
- Gruppo di continuità marca RIELLO, modello UPS VISION DUA;
- Impianto per pulizia/idropulitrice, marca NILFISK ALTO, modello DUO BOOSTER BASIC, matricola 107340230, anno 2005;
- Pompa per vuoto marca BUSCH, modello R5, matricola C0714000432, anno 2007 (per termoformatrice);
- Pompa per vuoto marca EUROVACUUM, modello EV-0630F, matricola 12080213, anno 2012 (per termoformatrice);

- Compressore marca MATTEI, modello BLADE 22 H, matricola 10026606, anno 2022;
- Compressore marca MATTEI, modello BLADE 22 H, matricola 10026607, anno 2022;
- Essiccatore marca PARKER, modello SPS052, matricola 400950460003;
- Serbatoio marca CSC, capacità 1.000 litri;
- Impianto di refrigerazione celle marca TRAVAGLINI modello CFA500L003 matricola 25999703 completo di compressori;
- Centrale di trattamento aria/umidificatore marca ROCHEGANI, modello CTA 15.11, matricola M 230/10, anno 2010;
- Unità di trattamento aria/filtro marca KLINVER, modello SC18, matricola 05000830, anno 2005;
- Unità di trattamento aria/filtro marca KLINVER, modello SC120, matricola 05000829, anno 2005;
- Unità di climatizzazione marca AERMEC, modello NLW0500 LE, matricola 05116641020001, anno 2005;
- Accumulatore d'acqua refrigerata marca ZANI, modello AR1000, capacità 1.000 litri;
- Caldaia marca CORDIVARI.

Lo stabile è dotato di impianto di climatizzazione per la zona uffici e di impianto di videosorveglianza, composto da unità centrale marca HIKVISION, monitor marca HANNS G, telecamere interne e n.2 telecamere esterne.

In relazione all'anno di produzione degli impianti sopra indicati, si può osservare che questi risultano in prevalenza con 15-20 anni di vita; l'esame a vista mostra un buon stato manutentivo essendo rimasti in uso fino a pochi mesi fa.

Di seguito si riportano i principali dati di individuazione della consistenza immobiliare del fabbricato.

RIEPILOGO SUPERFICI CAPANNONE INDUSTRIALE	
	Superficie produttiva - lavorazione (PT) 703.20 mq
	Uffici (PT - P1) 158.27 mq
	Zona ristoro e spogliatoi (P1) 106.85 mq
	Locali produttivi di servizio (P1) 245.28 mq
	Locali di deposito (P-1) 193.88 mq
	Aree telonate esterne (PT) 87.43 mq
	Vano scala interno 37.65 mq
	<hr/>
	Totale 1532.56 mq

Per una migliore individuazione dell'immobile e delle consistenze si vedano gli elaborati grafici T3 e T4, riportati di seguito alla presente relazione, nonché la documentazione catastale allegata.

Le superfici commerciali dell'immobile, ragguagliando le superfici secondo i normali parametri di conversione, sono quindi:

- Area produttiva ed accessori di servizi:	966,5 mq
- <u>Area uffici e spogliatoi:</u>	<u>284,0 mq</u>
- Superficie Commerciale Totale	1250,5 mq

Lo stato di conservazione è buono ed in linea con vetustà del fabbricato e dei successivi interventi di adeguamento e miglioramento impiantistico e distributivo delle zone di produzione; a questo riguardo si veda la documentazione fotografica riportata negli allegati.

Si osserva che la piano interrato sono presenti opere di sostegno realizzate mediante profilati in ferro, presumibilmente installate per aumentare il carico utile del solaio superiore.

I dati censuari catastali dei beni sono i seguenti:

Ufficio provinciale di: PARMA Territorio

Situazione aggiornata al : 22/05/2024

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità
 Denominazione: BRENDOLAN SERVICE S.R.L. IN SIGLA ANCHE B.S. S.R.L. Sede: SAN DANIELE DEL FRIULI (UD)
 Codice Fiscale: 02363760303

Immobili nel comune di: LANGHIRANO Codice: E438

Immobili individuati: 8

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1/1	LANGHIRANO(PR) STRADA PROVINCIALE 065 PER TORRECHIARA n. 57 Piano T	16	138		Cat.D/1			Euro: 28,00		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1/1	LANGHIRANO(PR) VIA CASCINAPIANO n. 59 Piano S1-T - 1	16	127	8	Cat.D/7			Euro: 9930,00		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1/1	LANGHIRANO(PR) VIA CASCINAPIANO n. 57 Piano T	16	220	1	Cat.D/1			Euro: 157,30		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1/1	LANGHIRANO(PR) VIA CASCINAPIANO n. 57 Piano T	16	267		Cat.F/1		6732 m ²	Euro:		
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1	LANGHIRANO(PR)	16	131		SEMIN ARBOR	02	220	R.D. Euro: 1,30 R.A. Euro: 1,76	39572	
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1	LANGHIRANO(PR)	16	222		SEMINATIVO	03	2279	R.D. Euro: 10,00 R.A. Euro: 15,89		
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1	LANGHIRANO(PR)	16	258		SEMINATIVO	03	16124	R.D. Euro: 70,78 R.A. Euro: 112,42		
<input type="radio"/>	T	Proprietà per 1/1	LANGHIRANO(PR)	16	259		SEMINATIVO	03	1840	R.D. Euro: 8,08 R.A. Euro: 12,83		

3) NOTA DESCRITTIVA DELLE LINEE PRODUTTIVE

All'interno del fabbricato sono installate n.2 Linee produttive impiegate per l'affettamento ed il confezionamento in vaschette plastiche di salumi ed affini.

In particolare la "materia prima" (in prevalenza salumi) arriva in confezioni sotto-vuoto dai centri di preparazione (nel caso del prosciutto da laboratori di "disosso industriale") preformata in sagome regolari che vengono conservate nelle 4 celle refrigerate della zona di ricezione. Successivamente, dopo la sanificazione, viene avviata in ambienti sterili (indicate come "camere bianche") in cui avviene il taglio mediante macchine affettatrici a controllo numerico. Il prodotto tagliato, dopo il controllo di pesatura e di assenza di parti metalliche interne, viene confezionato in vaschette plastiche a tenuta, preformate a caldo, successivamente etichettate con marchi e logo indicati dai clienti destinatari del prodotto. Prima della definitiva spedizione, il "prodotto finito" viene conservato in pallets all'interno della cella refrigerata dedicata.

In relazione a quanto indicato durante il sopralluogo peritale, la produttività delle 2 linee era pari a circa 2000-3000 kg/ giorno, con l'impiego di circa 30 addetti su 2 turni di lavoro. In considerazione dei tempi di pulizia e sanificazione degli ambienti, la durata del ciclo produttivo giornaliero era pari a circa 14,5 ore/ giorno.

Le singole linee presentano i seguenti principali componenti:

Linea 1 - Voce 58 - estratto da Inventario Istituto Vendite Giudiziarie

Linea di lavorazione, installata nell'anno 2007, per taglio e confezionamento affettato composta da:

- Affettatrice marca WEBER, modello CCS 602, matricola 873, anno 2006;
- Pesatrice marca WIPOTEC;
- Selezionatrice ponderale marca WEBER, modello CCW;
- Pickler marca WEBER modello CCA;
- Sbobinatrice con termoformatrice e confezionatrice marca MULTIVAC, modello R530, matricola 104624, anno 2006;
- Miscelatore gas marca AMETEK, modello MAP MIX 9001-2/250B, anno 2006,
- N.2 etichettatrici marca MR modello MR 4388;
- Nastri di trasporto e selezione, marca IB;
- N.1 metal detector marca BIZERBA, modello MD SPULE GENIUS GLS 350/1, matricola MD10638471;

- N.1 bilancia ponderale marca BIZERBA, modello CWE, matricola 10638981.

Completano la linea alcuni banchi di controllo e per la zona scarto per peso e per la zona di impilazione vaschette, nonché un personal computer utilizzato per il gestionale di controllo.

Lungo la linea sono presenti N.2 codificatori marca ALLEN CODING, modello NGT4 di proprietà di terzi e non inseriti nella presente valutazione.

Si riporta di seguito la voce dedicata del "Libro Cespiti" alla Linea in oggetto con indicato il costo storico della Linea e l'anno di installazione:

2007 121-RIPRESA SALDI X CAMBIO SISTEMA	Civ	1.140.465,24
	Fis	1.140.465,24

La Società ha inoltre dichiarato di aver eseguito, nel corso dell'anno 2018, un intervento straordinario su detta Linea per una spesa complessiva pari a € 497.859,85.

Tale intervento, finalizzato a consentire l'utilizzo della Linea per il taglio ed il confezionamento di "prodotti vegani", ha richiesto lo specifico studio tecnico e l'implementazione di sistemi atti allo stampo e confezionamento di vaschette per "prodotto finito" di vario formato (quali 50, 80, 120 grammi) e la modifica del sistema di taglio (tipo di lame e relative velocità di uso) per l'impiego per detti prodotti. Non sono state sostituite parti significative delle linee oggetto di usura, non conseguendo quindi il risultato di un allungamento significativo della vita utile della linea stessa. E' comunque indubbia la maggior valorizzazione della linea che, successivamente alle modifiche di cui trattasi, ha acquisito maggiori potenzialità produttive. Nei costi sopra indicati, sono state inoltre inserite le spese relative alle modifiche della "camera bianca" a servizio della Linea.

Linea 2 - Voce 53 - estratto da Inventario Istituto Vendite Giudiziarie

Linea di lavorazione, installata nell'anno 2013, per taglio e confezionamento affettato composta da:

- Affettatrice marca WEBER modello CCS 404 A 200, matricola CCS 404-502, anno 2013;
- N.1 pesatrice marca WIPOTEC;
- N.1 selezionatrice ponderale marca WEBER, modello CCW200;
- N.1 pickler marca WEBER, modello CCA;

- N.1 sbobinatrice, termoformatrice/confezionatrice marca MULTIVAC, modello R535, matricola 163245, anno 2012;
- N.1 miscelatore gas marca AMETEK, modello MAP MIX 9001-2/250B, anno 2022;
- N.2 etichettatrici marca MULTIVAC, modelli MR 6488 e MR 6388, con marcatore a trasferimento termico;
- nastri di trasporto e selezione marca IB;
- N.1 metal detector marca BIZERBA, modello GENIUS+ GLS+350/150 matricola, MD10856333;
- N.1 bilancia ponderale marca BIZERBA, modello CWE, matricola 10867578.

Completano la linea alcuni banchi di controllo e per la zona scarto per peso e la zona di impilazione vaschette.

Si riporta di seguito la voce dedicata del "Libro Cespiti" alla Linea in oggetto con indicato il costo storico della Linea e l'anno di installazione:

2013 108-Linea completa di affittamento WEBER-MULTIVAC-BIZERBA	Civ	1.818.608,19
	Fis	1.818.608,19

4) NOTA DESCRITTIVA DEI LOTTI ESTERNI

Oggetto della stima sono i lotti parzialmente edificabili urbanizzati, e non edificabili, a destinazione produttiva-terziaria definita "Ambiti Consolidati" individuati al N.C.T. del Comune di Langhirano al Foglio 16, Mappali 131, 222, 258, 259 ed al N.C.E.U. al Foglio 16 Mappale 267 per complessivi 26.195 mq circa.

Il terreno si presenta con forma rettangolare irregolare, essendo delimitato a ovest dalla sagoma "a corona" definito dall'andamento fortemente inclinato del rilievo collinare.

Unicamente sul fronte strada è presente il lotto individuato dal Mappale 267, di forma rettangolare pianeggiante derivante dalla demolizione di un fabbricato esistente e classificato come "edificabile", all'interno del perimetro del centro abitato; può quindi essere considerato come un "lotto di completamento" unitamente a parte del Mappale N.C.T. numero 259 a pari stima a complessivi ad una Superficie Fondiaria Sf = 7572 mq.



Vista aerea lotto

Per una migliore individuazione della capacità edificatoria dei terreni, si veda l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Langhirano in data 05/06/2024 e lo stralcio delle planimetrie catastali di seguito allegate.

che le aree site in **LANGHIRANO** e distinte nel Vigente Catasto Terreni al Foglio 16 mapp. 127, 131, 138, 220, 222, 258, 259, 267 sono soggette:

P.S.C. vigente:

Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria - Art. 25 (127-259)
Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi - Art. 26 (220-267)
Ambiti a verde pubblico attrezzato di rilievo comunale – art. 48 (131-138-222-258)
Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto – Art. 50 (258)
Linee elettriche ed impianti per la distribuzione dell'energia elettrica – art. 52 (259-267)

R.U.E. vigente:

Sub ambiti consolidati per attività di stagionatura prosciutti – art. 104.1 (127-259)
Sub ambiti per attività produttive e terziarie urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi – art. 104.2 (220-267)
Ambiti a verde pubblico attrezzato di rilievo comunale – art. 109.2 (131-138-222-258)
Linee elettriche ed impianti per la distribuzione dell'energia elettrica – art. 109.3 (259-267)
Viabilità e relative fasce di rispetto – art. 110.1 (258)

Le destinazioni d'uso ammesse sono definite nell'Art. 25 e nell'Art.26 delle Norme Tecniche, di cui si riportano gli estratti significativi:

ART. 25 - AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA DI RILIEVO COMUNALE

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Corrispondono alle aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi artigianali ed industriali, commerciali – direzionali o ricettivi – alberghieri e per attività di stagionatura prosciutti quasi tutti di costruzione relativamente recente tramite interventi diretti su lotti di pertinenza esclusiva, che in alcuni casi denunciano carenza di parcheggi pubblici e di aree verdi.




ART. 26 - AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA URBANIZZATI O IN CORSO DI URBANIZZAZIONE SULLA BASE DI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Coincidono con le aree artigianali – industriali, commerciali – direzionali, turistico - alberghiera, in corso di attuazione sulla base di strumenti preventivi o convenzioni attuative, che vengono confermati nel PSC.
Per tali ambiti il PSC adotta strategie di conferma degli insediamenti previsti dalla pianificazione previgente che possono ritenersi sostenibili e di verifica critica delle previsioni insediative che possono compromettere l'ambiente o contrastare con il territorio ed i contesti urbani consolidati circostanti.

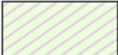
Per cui la capacità edificatoria teorica del lotto sarebbe:

CONTEGGIO SUPERFICI SOGGETTE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLICA

	Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (RUE - art. 95.2) Superficie Lorda = 5900 mq
	Aree a pericolosità geomorfologica elevata (RUE - art. 95.2) Superficie Lorda = 19182 mq Superficie al netto dei fabbricati esistenti = 18662 mq
	Aree non soggette a pericolosità geomorfologica Superficie lorda = 3100 mq Superficie al netto dei fabbricati esistenti = 2830 mq

DETERMINAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA

(art. 104.2 RUE - Sub ambiti per attività produttive e terziarie urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi)

	MAPPALI 267 e 259 Superficie fondiaria = 7572,00 mq
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Indici di Utilizzo Fondiario UF max: (RUE - art. 104.2 - comma 5)	Capacità edificatoria:
0,60 MQ/MQ per lotti a funzione ricettiva, alberghiera, commerciale-direzionale e mista.	= 7572,00x0,60 = 4543,20 mq
0,80 MQ/MQ per lotti a funzione artigianale, industriale.	= 7572,00x0,80 = 6057,60 mq
0,90 MQ/MQ per lotti a funzione industriale per attività di stagionatura prosciutti.	= 7572,00x0,90 = 6814,80 mq

Superficie coperta massima ammissibile al netto dei vincoli per pericolosità geomorfologica, distanza dai confini e dai fabbricati esistenti è pari a circa **4650 mq**.

Tuttavia il medesimo C.D.U. precisa che:

Parte dei mappali ricade in Aree a pericolosità geomorfologica elevata (127-138-222-258-259-267) e molto elevata (131-258-259).

Tutti i mappali ricadono all'interno del Sistema collinare.

Tutti i mappali ricadono in Zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 1497/39). – Art. 108.3 delle NTA di RUE come modificato dalla Settima Variante.

Tale vincolo (derivante dall'instabilità per fenomeni gravitativi franosi dei terreni) corrisponde all'inedificabilità delle zone interessate individuate come "Aree pericolosità geomorfologica molto elevata" – Art.63 ed una forte limitazione all'interno delle zone descritte quali "Aree pericolosità geomorfologica elevata" – Art.62, in cui le nuove costruzioni sono ammesse unicamente negli "interventi di completamento all'interno dei centri abitati" come nel caso di cui trattasi.

Tuttavia gli interventi di nuova costruzione devono essere corredati da analisi del rischio e dalla verifica di compatibilità con lo stato del dissesto; si riportano di seguito gli stralci normativi significativi.

Estratto Art. 62 – comma 4:

4. Interventi consentiti e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti interessati dalle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni del PAI del bacino del PO, qualora non esplicitamente vietati da prescrizioni più restrittive del PSC e del RUE e fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n. 365, sono consentiti esclusivamente :

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti nel RUE;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

Estratto Art. 63 – comma 4:

4. **Interventi consentiti e parametri urbanistici ed edilizi**

Negli ambiti interessati dalle aree a pericolosità geomorfologica elevata di cui al presente articolo, oltre agli interventi elencati al precedente articolo 62, sono consentiti, sempre nel rispetto delle norme del PAI del bacino del PO e delle norme eventualmente più restrittive del PSC e del RUE:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti nel RUE, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché gli interventi di completamento all'interno dei centri abitati, delimitati dal perimetro continuo del territorio urbanizzato comprendente tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi; questi ultimi devono essere corredati dall'analisi del rischio ovvero dalla verifica di compatibilità dell'intervento con lo stato del dissesto esistente, di cui al comma 2 del precedente art. 62, fatto salvo quanto disposto dai successivi punti;
- la realizzazione di nuove costruzioni a servizio dell'agricoltura, comprese le strutture per allevamenti non intensivi, unicamente nel caso di attività esistenti; solo nel caso in

Per una migliore individuazione degli ambiti e delle superfici di riferimento si vedano gli elaborati T1 e T2 allegati di seguito alla presente relazione, che consentono di definire la zona in cui sarebbe possibile, al netto delle fasce definite dalle distanze minime dai confini del lotto, realizzare un fabbricato: tale area risulta avere sviluppo planimetrico pari a circa 4650 mq. Tuttavia risulta prevalente il limite definito dalla massima Superficie Coperta Ammissibile, pari mq 4543 mq.

Estratto RUE - disciplina distanze:

D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato E)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato E)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato E)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato E

Si precisa che, trattandosi di un edificio "prefabbricato", lo stesso dovrebbe svilupparsi prevalentemente su un piano per cui non risulta realistico ipotizzare che - vista la ridotta Superficie Coperta possibile - si possa raggiungere la "capacità edificatoria teorica"

concessa dagli strumenti urbanistici per la “stagionatura prosciutti” od anche per la “destinazione artigianale”.

Si assume che la S.L.U. realizzabile sia complessivamente pari a circa 5000 mq, considerando che su una porzione limitata del fabbricato siano realizzati 2 piani utili.

La restante parte dei mappali può risultare utilizzabile come area di sosta e/o stoccaggio all’aperto di materiali; come area pertinenziale la sua valorizzazione viene considerata all’interno del valore principale della parte edificabile.

I lotti esterni, non edificabili, non sono di fatto neanche utilizzabili per gli usi agricoli in relazione alla forte pendenza degli stessi.

5) VALUTAZIONE LIQUIDATORIA DEL FABBRICATO INDUSTRIALE

Nel caso in esame di un immobile pronto alla commercializzazione, per la redazione della stima viene impiegato il “**metodo comparativo**”: con questa metodologia il bene viene semplicemente confrontato con immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato e mediante l’impiego di coefficienti di correzione, si determina il suo più probabile valore di mercato.

Nello studio dei beni “comparabili” presenti sul mercato immobiliare, vengono infatti inseriti parametri e/o valori correttivi che consentano il ragguaglio tra le caratteristiche delle unità disponibili (per localizzazione, piano, finiture, dotazioni, caratteristiche energetiche, etc) ed i beni oggetto di stima, differenziando il caso di immobili nuovi o usati. Si considera altresì un parametro correttivo tra “asking price” e “valore di realizzo” corrispondente alla normale oscillazione che si presenta in una trattativa commerciale.

Nel caso in oggetto si tratta di un “fabbricato industriale” ed “usato” in “medio stato” attrezzato come “laboratorio” essendo dotato dell’impiantistica e delle partizioni interne (“celle frigo” “e camere bianche”) necessarie per il suo utilizzo nel comparto “artigianale – alimentare” compatibile con l’area urbanistica (come espresso al punto precedente) e geografica di pregio (zona tipica di produzione di salumi marchiati) in cui l’immobile si pone.

In particolare viene considerato un costo parametrico medio di allestimento e realizzazione degli ambienti dedicati, refrigerati e controllati dal punto di vista igienico per gli usi alimentari (pavimentazioni, porte automatiche, controllo della purezza e temperatura dell’aria interna), addizionale rispetto al costo di costruzione di un ambiente industriale di uso tipico.

Tuttavia la forte “personalizzazione” della suddivisione interna dei locali e dell’impiantistica dedicata, evidente nel fabbricato di cui trattasi “disegnato” secondo le esigenze produttive delle 2 linee installate e del ciclo produttivo in essere presso lo stabilimento, costituiscono un limite intrinseco nella sua commercializzazione in quanto potrebbero obbligare un possibile utilizzatore a costose opere di verifica, riprogettazione ed adattamento degli ambienti.

Utili sono anche i raffronti con le banche dati ufficiali quali il listino “OMI” ed il “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma” emesso dalla Camera di Commercio di Parma, cui di seguito si allegano i relativi estratti ritenuti significativi.

Estratto – Bollettino O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PARMA
 Comune: LANGHIRANO
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO FINO A PILASTRO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	465	670	L			
Capannoni tipici	NORMALE	430	620	L	1,9	2,9	L
Laboratori	NORMALE	680	940	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Estratti – Bollettini Camera Commercio di Parma – Quotazioni assimilabili

VICOFERTILE - L19		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		2.000	2.200
Abitazioni - II fascia		850	1.200
Industriale - I fascia		550	650
Industriale - II fascia		350	400
Garage		MED. 13.000	

COLLECCHIO - C9		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		2.000	2.400
Abitazioni - II fascia		850	1.350
Capannoni - I fascia		600	650
Capannoni - II fascia		400	450
Garage		MED. 15.000	

S. POLO DI TORRILE - C44		MIN	MAX
VENDITA		Euro/mq	
Abitazioni - I fascia		1.600	1.900
Abitazioni - II fascia		850	1.000
Industriale - I fascia		700	750
Industriale - II fascia		450	500
Garage		MED. 13.000	

Per la determinazione del Q.S.V. (liquidatorio) dell'immobile, valutato con il metodo sintetico comparativo, è stato considerato un abbattimento del valore di mercato a corpo (corrispondente ad un deprezzamento percentuale forfettario) in relazione alla riduzione dell'appetibilità commerciale dei beni acquisiti da una procedura fallimentare o similare e/o all'impossibilità, in caso di vendita forzata, di eseguire un'adeguata campagna di commercializzazione.

Le indagini di mercato eseguite si sono rivolte obbligatoriamente, in relazione all'ampia offerta, in prevalenza su fabbricati ad uso "artigianale" (senza allestimenti interni) ed "usati" essendo l'uso "laboratorio" molto più raro nel panorama del mercato immobiliare; risultano in ogni caso utili in quanto il valore di riferimento "artigianale" e "usato" può essere incrementato dei costi necessari per l'allestimento e la formazione degli impianti relativi, di celle frigo e camere.

Nel caso in esame si considera un valore degli allestimenti ridotto in relazione alla loro vetustà (circa 15-20 anni) ed alla loro rigidità d'uso (la distribuzione degli ambienti di lavoro è tale da prestarsi con difficoltà e/o senza modifiche ad attività differenti o solamente all'installazione di linee produttive diverse).

Tuttavia la localizzazione "di pregio" consente di considerare una valorizzazione finale migliore.

RICERCHE DI MERCATO COMPARABILI											
N	Descrizione	Localizzazione	Dati Superfici		Caratteristiche	Nuovo Usato	Note	Asking Price	Asking Price per Unità di superficie	Parametri Correttivi	Valore realizzato per Unità di Superficie
			€/mq	mq							
1	Capannone a schiera di testa	Pilastro (PR)		850	Magazzino con servizi e spogliatoi, attrezzato con mensole carroponete	Nuovo		600.000	705	1	705
2	Capannone	Lemignano di Collecchio (PR)		1400	Magazzino con ufficio su 2 piani	Usato		870.000	621	1,15	714
3	Capannone artigianale	Vigatto (PR)		1100	Uso artigianale con ampio spazio esterno	Usato	Anno 1970 Buone condizioni	662.000	601	1,1	661
4	Capannone con uffici e servizi	Vigatto (PR)		518	Capannone già adibito a laboratorio	Usato		360.000	694	1,05	728
5	Capannone artigianale	Collecchio (PR)		4500	Complesso di 5500 mq di cui 4500 mq di capannone con 8 m di altezza con mensole carroponete	Usato		1.800.000	400	Valore Anomalo non considerato	
6	Capannone	Collecchio (PR)		1032	Zone produttiva 860 mq + servizi + uffici e spogliatoi	Usato		600.000	581	1,1	639
										FABBRICATO ARTIGIANALE USATO	€/mq
										VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO	690

Nel caso in esame, la valorizzazione unitaria "di mercato" di riferimento per l'immobile in oggetto, nello stato allestito a laboratorio, può essere assunta pari a 850 €/mq in linea con i prezziari di riferimento sopra riportati.

Assumendo la svalutazione liquidatoria, si conclude che il Valore Estimativo del **Fabbricato in oggetto e degli accessori pertinenziali (cabine elettriche di servizio), individuati al N.C.E.U. del Comune di Langhirano al Foglio 26, Mappale 127, subalterno 8 e Foglio 26, Mappale 138 e 220**, di superficie commerciale di riferimento pari a 1250,5 mq, è quindi pari a € 1250,5 * 760 €/mq = € 950.000,00.



6) VALUTAZIONE LIQUIDATORIA DELLE LINEE PRODUTTIVE

In relazione alle caratteristiche dei beni, le stime dei valori sono svolte impiegando la “metodologia del deprezzamento economico” fondata sulla parametrizzazione temporale della perdita di valore del bene a partire dal costo iniziale di acquisizione.

Tale deprezzamento, in particolare di un bene produttivo, è provocato dal “deperimento” dovuto al logorio fisico o dalla obsolescenza tecnica e viene comunemente utilizzato per valutare correttamente il conto economico ed il patrimonio di un’impresa o in alternativa per ricostituire nel tempo il valore dei beni capitali, anche ai fini della loro sostituzione.

Vengono considerati parametri quali l’onere di ricostruzione/rimpiazzo del bene con uno nuovo di pari caratteristiche ed anno di produzione; la probabile vita utile residua; il grado di conservazione; il grado di obsolescenza funzionale/tecnologica; il rispetto della vigente normativa tecnica.

E’ un procedimento tecnico per determinare il prezzo di talune immobilizzazioni a vita definita in un dato numero d’esercizi futuri, mediante quote che incidono sul calcolo del reddito dei vari esercizi, in relazione la durata della vita utile del bene.

Nel caso esame, si tratta di linee non robotizzate in cui l’incidenza dei costi per l’impiego di mano d’opera di servizio durante il ciclo produttivo appare essere (in termini di ore lavoro per quantità di prodotto finito) importante.

Al valore così determinato vengono quindi sottratti, per le vendite liquidatorie in sito, nel caso di impianti e/o attrezzature installate, i costi dovuti alla dis-installazione e trasporto degli stessi. Si precisa che tale costo, necessariamente determinato su base parametrica sul valore dell’intero compendio di trattasi, deve considerare l’effettiva complessità delle lavorazioni necessarie ma anche il rischio di una perdita di valore derivante dalla perdita di efficienza degli apparati per rottura e/o guasti accidentali.

La stima viene redatta nell’ambito della procedura di Concordato Preventivo della Società, che prevede l’interruzione delle attività di sviluppo aziendale e non consente la ricerca delle migliori condizioni di vendita.

Le stime sono quindi condotte nell’ipotesi di procedure di alienazione assimilabili a quelle di una vendita giudiziaria, secondo modalità di vendita “competitiva” in pubbliche aste nello scenario “liquidatorio” ed in considerazione della disaggregazione del patrimonio (vendita per cespiti separati), cosiddetto Quick Sale Value (Q.S.V.).

Le analisi estimative seguono il procedimento “desktop” che prescinde in ogni modo da verifiche di efficienza degli impianti o da accertamenti di natura tecnica di funzionalità; le principali informazioni circa la data di acquisizione, funzionalità, grado di obsolescenza, principali caratteristiche tecniche derivano dalle informazioni trasmesse allo scrivente dalla Società mediante le specifiche dichiarazioni indicate nelle premesse.

Il calcolo della “svalutazione” degli impianti produttivi può essere effettuato con varie metodologie ma il più comune ed efficace rimane quello della “svalutazione lineare” del bene, lungo la sua vita utile.

Il metodo prevede quindi che il valore iniziale dell’impianto (assunto pari al costo storico indicato nel Libro Cespiti) venga ridotto progressivamente e linearmente durante il corso degli anni, fino a raggiungere il valore residuale di fine vita (valore di rottamazione). Si precisa infatti che, in relazione ai materiali impiegati – di regola acciaio Inox AISI 304 o superiore – può essere significativo anche il costo di alienazione finale.

Nel caso specifico si assume, in relazione alle caratteristiche delle Linee produttive di cui trattasi, una durata di vita pari a 20 anni.

Sul valore così determinato si considera un’ulteriore svalutazione, di regola pari al 50%, derivante dalle modalità liquidatorie in cui la presente stima si pone; per la Linea 2, che appare di concezione superata (linee produttive installate nello stesso anno impiegano già tecnologie robotizzate) si considera inoltre un ulteriore coefficiente riduttivo che ne consideri la ridotta appetibilità commerciale.

Il costo derivante dagli interventi straordinari sulla Linea 1 nel 2018 viene depurato dalle presumibili quote di spesa per la progettazione e per le migliorie della “camera bianca”, definendo un realistico “valore di miglioramento” della linea. Su tale valore vengono applicati i medesimi criteri svalutativi sopra esposti.

Si allega di seguito la tabella riepilogativa delle valutazioni.

BRENDOLAN - CASCINAPIANO LANGHIRANO			
Svalutazione lineare			
LINEA 1			
Valore iniziale	1.140.465,24 €	Anno Produzione	Anno di riferimento
Valore finale	20.000,00 €	2007	2024
Vita utile	20		
Anno di vita	17		
Vita residua	3		
Valore di stima attuale	168.069,79 €		
QSV	Liquidatorio		
	84.034,89 €		
Lavori Straordinari 2018	diversificazione ed ampliamento del prodotto		
Valore iniziale	497.859,85 €	Anno Produzione	Anno di riferimento
Quota di rinnovamento impianto	74.678,98 €		
Valore finale	5.000,00 €	2018	2024
Vita utile	20		
Anno di vita	6		
Vita residua	14		
Valore di stima attuale	48.775,28 €		
QSV	Liquidatorio		
	24.387,64 €	corrispondente ad un incremento di circa il 30% del valore della linea	
LINEA 1			
Valore totale Liquidatorio (Linea+Migliori		108.422,54 €	
	Arrontodato	105.000,00 €	
LINEA 2			
Valore iniziale	1.808.608,19 €	Anno Produzione	Anno di riferimento
Valore finale	20.000,00 €	2013	2024
Vita utile	20		
Anno di vita	11		
Vita residua	9		
Valore di stima attuale	563.411,58 €	al netto della riduzione per ridotta appetibilità commerciale	
LINEA 2			
QSV	Liquidatorio	281.705,79 €	
	Arrontodato	280.000,00 €	

7) VALUTAZIONE LIQUIDATORIA DEI LOTTI ESTERNI

Nel caso di assets destinati alla realizzazione di iniziative immobiliari, lo scrivente perito ritiene che - come da prassi estimative correnti - le valorizzazioni possano avvenire mediante il "metodo di trasformazione" - DCFA - quale differenza tra i ricavi finali da un lato, e dall'altro, i costi e gli utili di un ipotetico sviluppatore dell'iniziativa immobiliare che acquisisce il bene; tale metodologia risulta governata principalmente dal valore dei prezzi di realizzo finale e dal tasso di rendita attribuito a detto imprenditore.

In base alle indagini di mercato già svolte, si assume un prezzo finale di realizzo per un "capannone industriale" tipico (privo di allestimenti interni) pari a 850 €/mq, per l'analisi numerica viene eseguita in considerazione di una capacità edificatoria definita dalla funzione "artigianale-industriale", per cui $SLU = 0.80 * 6100 = 4880$ mq.

Poiché anche la percentuale di redditività (o tasso di attualizzazione) impiegato nella valorizzazione (indicato con la sigla Wacc) si attesta in genere su valori correnti, come meglio descritto nel seguito, il parametro di maggiore importanza è quindi il prezzo di realizzo conclusivo, nel senso che piccole oscillazioni di questo (anche di pochi punti percentuale) possono determinare una grande variabilità del valore di stima: questa "sensibilità" del metodo richiede quindi che l'importo di vendita finale debba essere determinato con grande attenzione ed adeguatamente suffragato da specifiche ricerche di mercato.

Anche le principali spese di realizzazione (costi unitari di costruzione) degli edifici vengono infatti assunte nell'ambito di costi parametrici di uso corrente, quindi la variabilità di queste spese è in genere piuttosto contenuta. La tipologia costruttiva del manufatto finale presenterà una struttura in c.a. composta da elementi prefabbricati; **nel caso specifico incidono pesantemente i costi per le opere di stabilizzazione del versante, delle sistemazioni esterne determinate dalla forte pendenza dei terreni in oggetto**, che penalizzeranno la costruzione sia durante le fasi realizzative di cantiere che nell'assetto finale, richiedendo la formazione di muri di sostegno ad altezza variabile. Tali costi vengono - in relazione alla forte variabilità degli stessi - forfettariamente valutati nello sviluppo numerico della presente analisi.

Le altre voci di costo minori (spese tecniche, oneri di urbanizzazione, contributi comunali e simili) vengono determinate in via analitica o secondo valori nominali di prassi.

Tuttavia si precisa che i forti incrementi dei costi delle materie prime - e di conseguenza delle opere finite, registrati negli ultimi periodi e le possibili tendenze generate dalla spirale inflattiva che pare essersi avviata e di cui è estremamente difficile prevedere gli esiti anche nel breve/medio periodo - possono modificare nel trascorrere del tempo sensibilmente gli esiti estimativi.

Per cui il sottoscritto perito ha ritenute utile rafforzare - ove possibile - le proprie valorizzazioni con dati comparativi, assumendo parametri di riferimento di uso corrente.

Si allega di seguito la valorizzazione mediante metodo DCFA, in cui si considera una riduzione forfettaria del valore bene in considerazione dell'ambito fallimentare della presente stima.

Il Quick Sale Value o Valore di Liquidazione Fallimentare è stato determinato in relazione ad un tempo di alienazione ridotto (normalmente pari a 4 mesi), corrispondente al periodo occorrente per una vendita giudiziaria di una procedura liquidatoria fallimentare, in assenza di una continuità dell'attività aziendale tale da assicurare il completamento degli iter realizzativi ed autorizzativi connessi al pieno sviluppo immobiliare dei lotti edificabili e senza un'adeguata promozione commerciale che possa massimizzarne la valorizzazione. Gli utili del promotore dell'iniziativa vengono scontati dal prezzo di vendita dei beni ultimati.

Si può concludere che il valore a corpo dell'immobile sia così determinato:

Lotto Edificabile in località Cascinapiano - Langhirano

Valore Liquidatorio **175.000,00 €**

corrispondente ad un'incidenza valore di mercato al mq di superficie edificabile Sf pari a circa 80 €/mq in linea con i valori desumibili dalle ricerche di mercato comparative.

A tale importo si sommano i ridotti valori assunti per le aree residuali non edificabili, quali le porzioni di terreno acclivi individuate ai Mappali 131, 222, 258, 259 (Foglio 16), per complessivi 20.000 mq circa, interessate dal movimento franoso, valutate come "aree verdi"; la loro commerciabilità risulta fortemente penalizzata dai presumibili costi derivanti dalla necessità di interventi di stabilizzazione del versante per cui si assume un valore unitario di riferimento di 1 €/mq, per complessivi 20.000 €

Il valore liquidatorio dei terreni individuati al N.C.T. del Comune di Langhirano al Foglio 16, Mappali 131, 222, 258, 259 ed al N.C.E.U. al Foglio 16 Mappale 267 è quindi complessivamente pari a 195.000,00 €.

Si riporta di seguito lo svolgimento analitico della determinazione del valore estimativo del lotto edificabile.

VALORIZZAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON METODO DCFA						
LOTTO CASCINAPIANO						
RICAVI						
Superficie Lorda Utile realizzabile	SLU		5000	mq		
Fattore di incremento SLU/SC			1			
Superficie Commerciale complessiva	SC		5000	mq		
Valore di alienazione			850	€/mq		
Ricavo Totale			4.250.000,00	€		
Periodo di vendita			2	anni		
COSTI DIRETTI						
Costo Unitario di costruzione			380	€/mq		
Costo opere accessorie di completamento			210.000,00	€	stima ad incidenza	
Costo sistemazioni esterne			50	€/mq		
Percentuale avanzamento Lavori			0,00%			
Costo Totale di Costruzione			2.360.000,00	€		
Costo Unitario Opere Urbanizzazione			30	€/mq	di completamento	
Percentuale avanzamento Urbanizzazioni			0,00%			
Costo Totale Urbanizzazioni			150.000,00	€		
Totale Costi Diretti			2.510.000,00	€		
COSTI INDIRETTI						
Superficie di calcolo oneri			5000	mq		
Incidenza Oneri Urbanizzazione U1 + U2 + CC			80	€/mq	su SLU	Stima di massima
	Totale		400.000,00	€		
Incidenza Spese Tecniche			12,50%		sul Totale Costi Diretti	
Quota Corrisposta Spese Tecniche			0,00%			
Spese Tecniche Totale			313.750,00	€		
Incidenza Spese di Generali Gestione			15,00%			
Spese Generali Totale			376.500,00	€		
Incidenza Spese di Commercializzazione			3,00%		sul Totale Ricavi	
Spese di Commercializzazione Totale			127.500,00	€		
Totale Costi Indiretti			817.776,00	€		
ANALISI CRONOLOGICA INIZIATIVA						
			Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
SVILUPPO RICAVI			0,00 €	4.250.000,00 €	0,00 €	0,00 €
SVILUPPO COSTI DIRETTI						
Costo di costruzione			1.652.000,00 €	708.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Opere Urbanizzazione			150.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			1.802.000,00 €	708.000,00 €	0,00 €	0,00 €
SVILUPPO COSTI INDIRETTI						
Oneri Urbanizzazione			400.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Spese Tecniche			188.250,00 €	94.125,00 €	31.375,00 €	0,00 €
Spese Gestionali			125.500,00 €	125.500,00 €	125.500,00 €	0,00 €
Spese di Commercializzazione			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			713.750,00 €	219.625,00 €	156.875,00 €	0,00 €
TOTALE COSTI			2.515.750,00 €	927.625,00 €	156.875,00 €	0,00 €
Wacc	11,75%	1	0,895	0,801	0,717	0,641
MV	296.798,69 €		-2.251.230,43 €	2.660.440,72 €	-112.411,60 €	0,00 €
QSV	178.079,22 €					
Valore arrotondato						
175.000,00 €						

8) STIMA DEL COMPENDIO PRODUTTIVO PREDISPOSTO ALLA RIATTIVAZIONE

L'Unità Produttiva di Cascinapiano è composta dal capannone, dalle 2 Linee produttive installate ma anche dai terreni esterni, che nell'ambito di uno sviluppo delle attività, risultare utili per possibili futuri ampliamenti degli edifici. Si considera inoltre di mantenere chiaramente in uso le cabine elettriche a servizio dell'edificio.

In relazione alle dichiarazioni rilasciate dalla Società, le linee produttive hanno interrotto l'attività da pochi mesi, essendo state mantenute in efficienza fino a tale momento; stesse considerazioni valgono per gli impianti di servizio alla produzione e per il mantenimento del fabbricato.

Si ritiene tuttavia che un'eventuale nuova ditta subentrante dovrebbe in ogni caso porre in essere attività di ricognizione, verifica, sanificazione e sistemazione eventuale delle linee, al fine di assicurarne la piena efficienza produttiva.

Tali costi, seppur importanti, sarebbero di un ordine di grandezza inferiore ai costi di dis-installazione conseguenti ad un trasferimento delle linee.

E' quindi possibile ritenere che la svalutazione liquidatoria assunta nei paragrafi precedenti possa essere sensibilmente ridotta, pur rimanendo in essere stante le condizioni della vendita nell'ambito della procedura concordataria.

Per gli immobili, le differenze maggiori, si registrano nella valutazione del fabbricato in cui, in sede di valorizzazione liquidatoria, è stata considerata una penalizzazione per l'eventuale necessità di modifiche sugli ambienti di lavoro e sull'impiantistica relative.

Sui terreni circostanti, il cui impiego è "eventuale" e potrebbe essere necessaria la loro alienazione senza "sviluppo edificatorio", si ritiene che la modifica dei valori, rispetto al quadro liquidatorio, debba essere molto contenuta.

Si riporta di seguito il riepilogo dei vari componenti del Compendio:

Fabbricato industriale	€ 1.065.000,00
Linea di produzione 1	€ 160.000,00
Linea di produzione 2	€ 420.000,00
Aree esterne fabbricabili e non fabbricabili limitrofe	€ 205.000,00
<hr/>	
Sommano	€ 1.850.00,00

9) REFERTO DI REGOLARITA' URBANISTICA-CATASTALE

In riferimento all'incarico ricevuto si è provveduto ad acquisire i titoli edilizi autorizzativi correlati alla costruzione e modifica del fabbricato, nonché la documentazione catastale depositata.

Successivamente si è proceduto ad un'attenta verifica dello stato dei luoghi.

Tali accertamenti hanno consentito di concludere che il fabbricato risulta **sostanzialmente conforme alla documentazione depositata a meno di limitate "non conformità interne"** rappresentate da:

- leggere traslazioni di pareti interne;
- modifiche della posizione di alcune porte interne;
- presenza di ringrossi e/o murature.

In particolare al Piano terra si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la mancata indicazione nelle planimetrie catastali dell'altezza del controsoffitto nei locali ufficio;
- l'errata posizione della parete del locale camera bianca posto, posta a fianco del locale magazzino imballaggi;
- l'errata rappresentazione di alcune tramezzature nel locale corridoio/celle frigo.

Nella planimetria catastale non sono indicati i tunnel telonati esterni.

Mentre al Piano primo - soppalco:

- non risulta rappresentata una porzione calpestabile, di ridotta metratura.

Piano primo – zona spogliatoi:

- la mancata indicazione di un vano porta nel locale spogliatoio – bagno.

Quanto sopra può essere reso regolare a mezzo una pratica edilizia dedicata di "sanatoria" quale una CILA tardiva ed il successivo accatastamento della situazione reale.

I costi per tali pratiche, derivanti prevalentemente dalle spese tecniche dei professionisti incaricati, possono essere forfettariamente assunti pari a circa € 4.500,00.

Si riporta l'elenco dei Titoli Edilizi rinvenuti presso l'Archivio Storico del Comune di Langhirano.

RIEPILOGO TITOLI EDILIZI							
TITOLI EDILIZI ABILITATIVI							
Num.	Immobile / dato catastale	Tipo di titolo edilizio	Data titolo edilizio			Intestatario	Cosa legittimano
	Ubicazione	(CILA, SCIA, P4C, sanatoria, condoni, ecc.)	Numero	Data post.	Protocollo		
1	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	D.I.A.	53	01/04/2005	5947	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Modifiche interne in edificio da adibire ad affollamento salumi
2	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	D.I.A.	19	09/02/2006	2397	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Richiesta certificato di conformità edilizie e agibilità per manutenzione straordinaria
3	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	D.I.A.	150	01/08/2008	13816	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Installazione tunnel scorrevoli
4	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	D.I.A.	67	27/04/2010	6615	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Opere interne per realizzare nuova linea di affollamento
5	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	D.I.A.	113	16/06/2010	8337	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Installazione insegna
6	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	D.I.A.	129	22/09/2010	10151	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Manutenzione straordinaria
7	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	D.I.A.	212	18/11/2010	18885	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Opere interne per realizzare nuova linea di affollamento
8	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	D.I.A. variante alla D.I.A. 212/2010	88	10/09/2011	9783	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Richiesta certificato di conformità edilizie e agibilità per manutenzione straordinaria
9	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	C.I.A.	171	21/11/2012	16914	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Modifiche degli spogliai posti al piano primo
11	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	C.I.L.	156	20/10/2014	15547	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	
10	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	P.4.C. (non realizzato - annullato)	41	30/10/2014	15892	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Ampliamento edificio produttivo adibito all'attività di affollamento salumi
11	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	C.I.L.	156	30/10/2014	15547	S.I.A. Centro Affollamento di Parma s.r.l.	Cambio di destinazione d'uso senza opere
12	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	P.4.C.	10	31/08/2021	15872	Brendolan Service S.r.l.	Compartmentazione zona riciclaggio e zona spazzatura
13	Via Casciapiano, n. 59 - Langhirano	P.4.C.	71	31/08/2021	15872	Brendolan Service S.r.l.	Compartmentazione aree esterne

10) REFERTO DI ISPEZIONE IPOTECARIA

Si riporta la sintesi dell'esito della Ispezione Ipotecaria.

RIEPILOGO ISPEZIONE IPOTECARIA								
TITOLI EDILIZI ABILITATIVI								
Num.	Tipologia di documento (Nota, Titolo, Documento correlato, ecc.)	Data di presentazione	Registro generale	Registro particolare	Nr. di presentazione	Immobile di riferimento		
						Foglio	Mappale	Subalterno
1	Nota di trascrizione	04/08/1990	10535	7834		16	131	
2	Nota di trascrizione	10/12/1999	20563	13379	56	16	127	1
3	Nota di trascrizione	09/11/2014	27275	17940	52	16	127	1, 2, 3
4	Nota di trascrizione	09/11/2014	27276	5483	53	16	127	1, 2, 3
5	Documento correlato a nota n. 5483	12/11/2014	2390					
6	Nota di trascrizione	10/12/2009	26962	17040	45	16	138, 220, 222	
7	Nota di trascrizione	10/12/2009	26963	5401	46	16	138, 220, 222	
8	Documento correlato a nota n. 5401	12/11/2014	2393					
9	Nota di trascrizione	04/02/2013	2263	1592	58	16	131, 252	
10	Titolo correlato a nota n. 1592	04/02/2013						
11	Nota di trascrizione	28/11/2014	19709	14978	71	16	131, 252	
12	Titolo correlato a nota n. 14978	28/11/2014						
13	Nota di trascrizione	01/12/2014	19776	15007	68	16	127, 138, 220, 222	8 (map. 127)
14	Titolo correlato a nota n. 15007	01/12/2014						
15	Nota di trascrizione	22/04/2015	7421	5833	101	16	259	
16	Titolo correlato a nota n. 5833	22/04/2015						
17	Nota di trascrizione	16/10/2015	19777	15164	106	16	259	
18	Titolo correlato a nota n. 15164	16/10/2015						
19	Nota di iscrizione	28/10/2016	19907	3045	45	16	127, 131, 138, 220, 222, 258, 259	8 (map. 127)
20	Titolo correlato a nota n. 3045	28/10/2016						
21	Nota di trascrizione	11/07/2023	14475	11060	150	16	127, 138, 220, 267, 131, 222, 258, 259	8 (map. 127), 1 (map. 220)
22	Titolo correlato a nota n. 11060	11/07/2023						
23	Nota di trascrizione	19/07/2023	15097	11549	66	16	127, 138, 220, 267, 131, 222, 258, 259	8 (map. 127), 1 (map. 220)
24	Titolo correlato a nota n. 11549	19/07/2023						
25	Nota di trascrizione	04/08/2023	16781	12844	62	16	259	
26	Titolo correlato a nota n. 12844							

Si riportano nello specifico Allegato le Note estratte presso i pubblici uffici.

Parma, 14/06/2024

InFede

 Dott. Ing. Andrea Maggiorelli

Dott. Ing. Andrea Maggiorelli
Via Cavour n.29 - 43121 Parma
Tel. 340 7641942
email: andrea.maggiorelli@ingpec.eu

11) ALLEGATI TECNICI

