

Geom. Luca Pianforini

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

TRIBUNALE DI PARMA

Liquidazione Giudiziale

SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C.

nonché dei soci

n° 35 anno 2024

PERIZIA DI STIMA

COMPLESSO EDILIZIO SITO IN COMUNE DI LANGHIRANO (PR)

FRAZIONE RIANO - VICOLO DELLA LATTA n. 7

AD USO STAGIONATURA / LAVORAZIONE PROSCIUTTI

OLTRE A QUATTRO APPEZZAMENTI DI TERRENO

SITI NEI COMUNI DI LANGHIRANO E CALESTANO



Parma, 23 gennaio 2025

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°262, a seguito di istanza presentata dal Curatore Dott. Ezio Ravasini, corredata di Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C. nonché dei soci

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"*.

I conteggi hanno come elemento di base la superficie dei beni immobili, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Le superfici sono state determinate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti e degli elaborati grafici reperiti; si precisa che la

superficie considerata è la *Superficie Esterna Lorda SEL*, per le unità immobiliari, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, mentre per le aree ed i terreni è quella evincibile dalle visure catastali.

La valutazione degli immobili viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione urbanistica e d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato attuale, con particolare riferimento alle condizioni manutentive per quanto riguarda i fabbricati.

2) - LIMITI DELLA PERIZIA

Si evidenzia che, in mancanza di palesi vizi riscontrabili dall'ispezione visiva, la presente stima ipotizza per i beni l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico e/o idraulico; non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nei beni immobili in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

Sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti all'interno delle varie unità immobiliari; sono invece compresi gli impianti fissi e le dotazioni fisse degli immobili.

3) - BENI IMMOBILI

Oggetto di stima è un complesso immobiliare produttivo ad uso stagionatura / lavorazione prosciutti, sito in Comune di Langhirano (PR), frazione Riano, Vicolo della Latta n. 7, oltre a quattro appezzamenti di terreno posti nei Comuni di Langhirano e Calestano.

Il compendio produttivo è dislocato nella parte nord della frazione di Riano, distante circa 8 km dal capoluogo comunale di Langhirano, ad

una altitudine di circa m 600 slm, in località caratterizzata da altri insediamenti produttivi, edifici residenziali e colonici.

Il complesso è composto da tre corpi di fabbrica edificati in epoche diverse: la porzione originaria dell'immobile produttivo con adiacente abitazione (fabbricato "A") è stata costruita in epoca remota e poi successivamente ampliata negli anni 1979/1980, 1988/1989, 1991, 1995, 1999/2002; la palazzina destinata ad uffici ed abitazione (fabbricato "B"), nonché la costruzione destinata a deposito sono stati edificati nei primi anni '00.

L'edificio principale (fabbricato "A"), che si sviluppa su tre livelli oltre piccola porzione al piano seminterrato, è costituito per la maggior parte dai locali attinenti l'attività produttiva, così distribuiti: al piano terra due locali anti-cella, tre locali cella (H 3,50 m circa), locale compressori, spogliatoio con servizi igienici; al piano primo tre locali stagionatura (H 3,00 m circa) e locale cella per i disossati; al piano secondo quattro locali stagionatura (H media 4,90/5,00 m circa); al piano seminterrato locale centrale termica.

I piani terra, primo e secondo sono fra loro collegati da una scala interna e da un montacarichi portata 1.500 kg.

La restante parte dell'edificio (fabbricato "A") è costituita dall'abitazione originaria del complesso, in parte aderente ad altro stabile di ragione di terzi, così distribuita: al piano rialzato ingresso, tinello con zona cottura, soggiorno; al piano primo disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio; al piano seminterrato corridoio e locale cantina diviso in due parti.

Al piano terra è presente un portico in legno lungo parte del fronte est, in corrispondenza dell'angolo fra lo spogliatoio e l'adiacente cella.

I vari livelli della parte abitativa sono fra loro collegati da scale interne.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante mista in cemento armato e muratura; solai parte in pannelli prefabbricati e parte in latero-cemento; solaio di copertura in

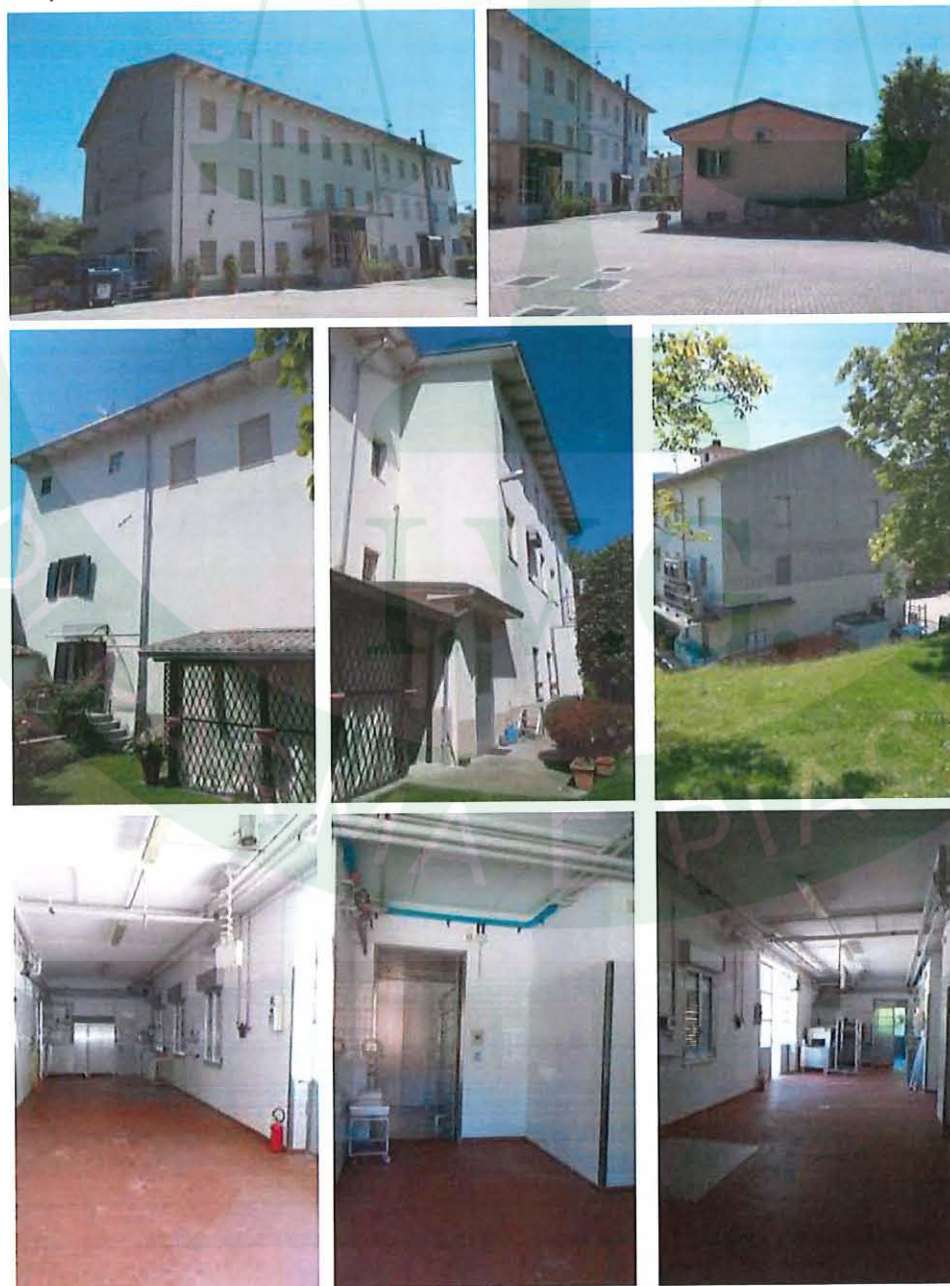
Geom. Luca Pianforini

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

travetti prefabbricati e tavelloni in laterizio; manto di copertura in tegole di laterizio; facciate intonacate e tinteggiate (ad esclusione della porzione superiore del fronte nord dove è assente il tinteggio); pavimenti in ceramica/grès/marmiglia; in alcuni locali è presente un controsoffitto; serramenti in alluminio; avvolgibili in pvc e persiane in alluminio; pareti intonacate, tinteggiate e/o rivestite in ceramica; cella per i disossati con pareti in pannelli coibentati tipo sandwich.

Il complesso immobiliare è dotato di usuale impiantistica fissa per strutture del genere.

La porzione abitativa è munita di impianto di riscaldamento autonomo.



Geom. Luca Pianforini

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





Nella porzione sud/ovest del lotto è presente un edificio (fabbricato "B") costruito previa demolizione del piccolo fabbricato pre-esistente, che si sviluppa su due livelli fra loro collegati da una scala interna, destinato parte ad uffici e locali a servizio dell'attività produttiva e la restante ad abitazione per i titolari della ditta, così distribuito: al piano seminterrato un ufficio, antibagno, bagno e due locali archivio (il più grande attualmente adibito ad uso abitativo) tutti a servizio dell'attività produttiva, oltre ad una lavanderia accessoria all'abitazione; al piano rialzato ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e due balconi. Al piano seminterrato, esternamente, è presente un portico in legno lungo parte del fronte sud.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante in muratura; solaio in latero-cemento; solaio di copertura parte in latero-cemento e parte in travetti di legno e tavelle di cotto; cornicione in cemento armato; manto di copertura in elementi di laterizio; facciate intonacate e tinteggiate; pavimenti in ceramica/grès; pareti intonacate e tinteggiate (alcune in stucco lucido); rivestimenti in ceramica; serramenti in alluminio portanti vetro-camera e muniti di zanzariere; persiane in alluminio; porte interne in legno.

L'edificio è dotato di usuale impiantistica fissa per immobili del genere; il riscaldamento dei locali al piano seminterrato connessi con l'attività è collegato all'impianto del fabbricato produttivo; la porzione abitativa è

Geom. Luca Pianforini

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

munita di impianto di riscaldamento autonomo e di raffrescamento per la sola zona notte.





A poca distanza in direzione nord è presente un ulteriore edificio (fabbricato "C") che si sviluppa su un solo livello ed è composto da un unico vano destinato a deposito occasionale.

Riporta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture principali: struttura portante mista in cemento armato ed in muratura in blocchi cassero; solaio in cemento armato tipo predalles; pavimento in battuto di cemento; serramenti in alluminio; portoni in pannelli sandwich. E' dotato del solo impianto elettrico.

Come riferito dalla proprietà, l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di un acquedotto rurale munito di vasca di accumulo.

Il complesso è recintato verso la strada con muretta in cemento armato portante grigliato, munita di cancello carraio scorrevole e due cancelli pedonali.

L'area cortilizia risulta in parte pavimentata in elementi autobloccanti ed in parte in conglomerato bituminoso; la restante area scoperta, per la maggior parte avente giacitura inclinata, risulta a verde con presenza di piante, arbusti e siepi.

Su parte dell'area, in aderenza al lato ovest del deposito occasionale (fabbricato "C") è presente un modesto fabbricato precario ad uso magazzino avente struttura portante in ferro e copertura in pannelli.

Inoltre nella porzione nord del lotto di terreno sono presenti alcune baracche precarie utilizzate per il ricovero di cani.



La ditta è proprietaria anche di quattro appezzamenti di terreno agricolo, con coltura predominante a bosco, aventi forma irregolare e giacitura inclinata, posti ad una altitudine compresa tra m 900 e m 1.000 slm circa nelle vicinanze del Monte Olmo e del Monte Sporno.

Un appezzamento di terreno è sito in Comune di Langhirano, individuato dalle particelle 2, 3 e 6 del foglio 43.

I restanti appezzamenti di terreno sono posti in Comune di Calestano, individuati rispettivamente dalle particelle 103 e 158 del foglio 18 e dalla particella 189 del foglio 29.

4) - DATI CATASTALI

Il complesso edilizio figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano, intestato alla ditta "SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C." per la proprietà di 1000/1000, con i seguenti dati:

- foglio 45 particella 209 subalterno 1, Vicolo della Latta, piano S1-T-1, categoria A/4 classe 3 consistenza 7 vani, superficie catastale totale m² 149 (superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 149), rendita catastale euro 339,83;
- foglio 45 particella 209 subalterno 2, Vicolo della Latta n. 7, piano S1-T-1-2, categoria D/7, rendita catastale euro 8.531,87;
- foglio 45 particella 209 subalterno 3, Vicolo della Latta n. 7, piano S1-T, categoria A/3 classe 4 consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 114 (superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 111), rendita catastale euro 573,27;
- foglio 45 particella 561, Vicolo della Latta n. 7, piano T, categoria C/2 classe 6 consistenza m² 74, superficie catastale totale m² 86, rendita catastale euro 214,02.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area di sedime delle costruzioni e quella scoperta pertinenziale risultano identificate al Catasto Terreni del Comune di Langhirano alla partita speciale 1, foglio 45 particella 209, superficie catastale m² 3.100, ente urbano senza redditi catastali, e foglio 45 particella 561, superficie catastale m² 85, ente urbano senza redditi catastali.

Un appezzamento di terreno agricolo figura censito al Catasto Terreni del Comune di Langhirano, intestato alla ditta "SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C." per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati:

- foglio 43 particella 2 estesa m² 5.030, bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 4,94 e reddito agrario euro 2,08;
- foglio 43 particella 3 estesa m² 2.800, seminativo di classe 5,

reddito dominicale euro 5,06 e reddito agrario euro 12,29;

- foglio 43 particella 6 estesa m² 1.080, bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 1,06 e reddito agrario euro 0,45.

Gli altri appezzamenti di terreno agricolo figurano censiti al Catasto Terreni del Comune di Calestano, intestati alla ditta "SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C." per la proprietà di 1000/1000, con i seguenti dati:

- foglio 18 particella 103 estesa m² 8.180, bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 6,76 e reddito agrario euro 2,11;
- foglio 18 particella 158 estesa m² 5.880, bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 4,86 e reddito agrario euro 1,52;
- foglio 29 particella 189 estesa m² 3.700, bosco ceduo di classe 4, reddito dominicale euro 2,10 e reddito agrario euro 0,38.

5) - CONFINI

Il compendio produttivo, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 179, 486, 483, 211, 384, 512 e 589 del foglio 45; Strada vicinale della Latta (Vicolo della Latta); salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 43 particelle 2, 3 e 6, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 1, 7 8, 5, 8 e 4 del foglio 43 di Langhirano; particelle 143, 127 e 103 del foglio 18 di Calestano; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Calestano al foglio 18 particella 103 confina (partendo da nord ed in senso orario): particella 86 del foglio 18 di Calestano; particelle 1 e 2 del foglio 43 di Langhirano; particella 127 del foglio 18 di Calestano; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del

Comune di Calestano al foglio 18 particella 158 confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 154, 155, 156 e 159 del foglio 18 di Calestano; particelle 4, 3 e 2 del foglio 44 di Langhirano; particella 56 del foglio 22 di Calestano e Rio dei Candelli; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Calestano al foglio 29 particella 189 confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 188 e 147 del foglio 29 di Calestano; particelle 41 e 45 del foglio 51 di Langhirano; particelle 216, 215 e 187 del foglio 29 di Calestano; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

6) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

L'attività produttiva nel complesso immobiliare (particella 209 subalterno 2) è cessata all'inizio del 2022; attualmente risulta in parte occupato da beni residui di proprietà della ditta.

L'abitazione di remota edificazione (particella 209 subalterno 1) è occupata dai

L'abitazione di recente edificazione (particella 209 subalterno 3) è occupata dal _____ con il proprio nucleo familiare in forza di contratto di comodato immobiliare gratuito stipulato in data 01/04/2006, registrato all'Agenzia delle Entrate di Parma il 19/04/2006 al n. 5932, della durata di dieci anni e, alla scadenza, prorogato tacitamente di anno in anno; lo stesso _____ utilizza in modo improprio il locale archivio posto al piano seminterrato del fabbricato "B".

Il fabbricato ad uso deposito occasionale (particella 561) è utilizzato parte dai _____

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di

locazione e/o equipollenti riguardanti i terreni agricoli.

7) - SUPERFICI

Di seguito vengono elencate le superfici lorde determinate dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici eseguiti in loco e della documentazione reperita presso pubblici uffici.

Si precisa che la superficie considerata per quanto riguarda i fabbricati è la *Superficie Esterna Lorda SEL*, con riferimento alla normativa italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, mentre per quanto riguarda le aree di sedime e pertinenziali scoperte, nonché i terreni agricoli, è la superficie evincibile dalle visure catastali.

Descrizione	Superficie
FABBRICATO "A" PORZIONE PRODUTTIVA C.F. Langhirano fg. 45 part. 209 sub. 2 categ. D/7 (parte)	
Piano seminterrato	
- locale centrale termica	16
Piano terra	
- locali anti-cella	108
- locali cella (H 3,50 m circa)	184
- locale compressore	18
- spogliatoio con servizi igienici	15
- montacarichi	10
- vano scala centrale e vano scala sud	24
Piano primo	
- locali stagionatura (H 3,00 m circa)	319
- locale cella per i disossati	9
- montacarichi	10
- vano scala centrale	13

Geom. Luca Pianforini

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

Piano secondo	
- locali stagionatura (H media 4,90/5,00 m circa)	402
- montacarichi	10
- vano scala centrale	12
FABBRICATO "A" PORZIONE ABITATIVA	
C.F. Langhirano fg. 45 part. 209 sub. 1 categ. A/4	
Piano seminterrato	
- corridoio e locale cantina	41
Piano rialzato	
- locali abitativi (compreso scala interna)	74
Piano primo	
- locali abitativi (compreso scala interna)	74
FABBRICATO "B" PORZIONE A SERVIZIO ATTIVITA'	
C.F. Langhirano fg. 45 part. 209 sub. 2 categ. D/7 (parte)	
Piano seminterrato	
- locale ufficio, antibagno e bagno	45
- locali archivio	47
FABBRICATO "B" PORZIONE ABITATIVA	
C.F. Langhirano fg. 45 part. 209 sub. 3 categ. A/3	
Piano seminterrato	
- locale lavanderia accessorio all'abitazione	15
Piano rialzato	
- locali abitativi	107
- balconi	12
- vano scala	12
FABBRICATO "C"	
C.F. Langhirano fg. 45 part. 561 categ. C/2	
Piano terra	
- locale deposito occasionale	86

AREE PERTINENZIALI	
C.T. Langhirano fg. 45 part. 209 e part. 561	
- area scoperta pertinenziale (escluso sedime fabbricati)	2547
TERRENI AGRICOLI	
C.T. Langhirano fg. 43 part. 2, part. 3 e part. 6	
C.T. Calestano fg. 18 part. 103 e part. 158	
C.T. Calestano fg. 29 part. 189	
- terreni agricoli (bosco)	26670

8) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Langhirano il complesso immobiliare (particelle 209 e 561 del foglio 45) è compreso nel "Sistema insediativo urbano delle attività produttive" con la classificazione "Sub ambiti consolidati a prevalente funzione artigianale e industriale" disciplinata dall'art. 104.1 del RUE, ed anche nel "Sistema degli ambiti interessati da rischi naturali" con la classificazione "Aree a pericolosità geomorfologica elevata" disciplinate dall'art. 95.2 del RUE; inoltre una piccola porzione del lotto è anche compresa nel "Sistema degli ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142, comma 1, del D.lgs 42/2004" con la classificazione "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo" disciplinate dall'art. 108.1 del RUE.

L'appezzamento di terreno sito in Comune di Langhirano, identificato alle particelle 2-3-6 del foglio 43, risulta classificato in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del RUE, in minima parte interessato da "Percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto" disciplinati dall'art. 110.2 del RUE.

Tutti gli immobili posti in Comune di Langhirano risultano inclusi all'interno del "Perimetro della zona vincolata ai sensi del D.M.

01/08/1985 (Galassini)” disciplinato dall’art. 108.2 del RUE.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Calestano gli appezzamenti di terreno identificati alle particelle 103-158 del foglio 18 risultano classificati in “Zone di tutela naturalistica (art. 64)” ed in “Zone Boscate (art. 56)”.

L’appezzamento di terreno sito in Comune di Calestano, identificato alla particella 189 del foglio 29, risulta classificato in “Zone di tutela naturalistica (art. 64)” ed in parte in “Zone Boscate (art. 56)”.

Tutti gli immobili posti in Comune di Calestano risultano inclusi all’interno del “Perimetro zone soggette a vincolo idrogeologico (art. 57)”.

9) - PROPRIETA’

Gli immobili risultano di piena proprietà della ditta “SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C.” con sede in Langhirano (PR), frazione Riano, Vicolo della Latta n. 7, codice fiscale 01635430349.

10) - PROVENIENZE

La porzione originaria dell’immobile produttivo con adiacente abitazione (già fabbricato colonico/rustico) ed area pertinenziale (nel complesso ex particelle 208 e 209 del foglio 45 Catasto Terreni di Langhirano) apparteneva ai
per la quota
indivisa di 1/2 ciascuno.

Con atto Dott. Sergio Bertogalli in data 08/05/1961 rep. 4962, registrato a Langhirano il 29/05/1961 al vol. 94 n. 581 e trascritto al Parma il 19/06/1961 al n. 3259 reg. part., il ha
venduto al i diritti di condominio ad esso spettante
in ragione di 1/2 sul predetto immobile.

In data 20/02/1971 è deceduto il

l'eredità si è devoluta per legge ai

, con l'usufrutto di 1/3 al

(denuncia di successione

registrata a Langhirano il 20/09/1971 al n. 45 vol. 300 e trascritta a Parma il 05/11/1971 al n. 8280 reg. part.).

A seguito del decesso della avvenuto in data
13/04/1986, il diritto di usufrutto ad essa spettante per la quota di 1/3 si è riunito alla proprietà.

Con atto Dott. Giovanni Fontanabona in data 15/04/1988 rep. 20188, registrato a Parma il 27/04/1988 al n. 1685 ed ivi trascritto il 03/05/1988 al n. 4167 reg. part., è stata costituita la società "SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C."; i signori

hanno conferito nella costituita società il
compendio immobiliare all'epoca identificato alle particelle 208 e 209 del foglio 45 Catasto Terreni di Langhirano, ed alla particella 209 subalterni 1 e 2 del foglio 45 N.C.E.U. di Langhirano.

Con atto Dott. Giovanni Bergonzi in data 23/04/1988 rep. 432505, trascritto a Parma il 21/09/1988 al n. 8416 reg. part. e n. 8417 reg. part., la società "SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C." ha acquistato: dai signori

i terreni all'epoca censiti al Catasto Terreni di Langhirano
al foglio 43 particelle 2, 3 e 6, al foglio 45 particella 282 (successivamente venduto) particelle 210 e 484 (poi unite all'attuale particella 209), ed al Catasto Terreni di Calestano al foglio 18 particella 103 ed al foglio 29 particella 189; dal il terreno
all'epoca censito al Catasto Terreni di Calestano al foglio 18 particella 158.

11) - SERVITU' E PATTI

Per quanto riguarda le servitù ed i patti riguardanti il compendio immobiliare si rimanda a quanto riportato nei titoli citati al precedente capitolo ed a quelli delle ulteriori provenienze dei beni, oltre a quanto contenuto nell'atto Dott. Giuseppe Marchi in data 17/06/1986 rep. 115353, trascritto a Parma il 06/09/1986 al n. 7421 reg. part. (vedi allegato n°5).

12) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 15/01/2025) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare in questione:

ISCRIZIONI CONTRO

- in data 21/12/2009 reg. part. 5593 e reg. gen. 27820: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo con atto Dott. Bernardo Borri del 10/12/2009 rep. 31503) a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano (MI), per la somma totale di € 700.000,00, di cui in sorte capitale € 350.000,00, durata anni 16, contro SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C. con sede in Langhirano (PR), grava sull'intero complesso edilizio con area circostante (particelle 209 e 561 del foglio 45 di Langhirano);
- in data 15/11/2013 reg. part. 2618 e reg. gen. 18681: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo con atto Dott. Bernardo Borri del 30/10/2013 rep. 39025) a favore di BANCA MONTE PARMA S.P.A. con sede in Parma (PR), per la somma totale di € 500.000,00, di cui in sorte capitale € 250.000,00, durata anni 10, contro SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C.

S.N.C. con sede in Langhirano (PR), grava sulle unità immobiliari identificate rispettivamente alla particella 209 subalterno 2 ed alla particella 561 del foglio 45 di Langhirano;

- in data 28/12/2022 reg. part. 4916 e reg. gen. 29416: iscrizione di ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo Tribunale di Forlì rep. 2856 del 07/10/2022) a favore di GRUPPO ITALIANO MANGIMI G.I.M.A. S.P.A. con sede in Longiano (FC), per la somma totale di € 60.000,00, di cui in sorte capitale € 33.439,94, contro SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C. con sede in Langhirano (PR) ed ulteriori soggetti, grava su tutti gli immobili oggetto della presente perizia ed anche su altri beni;
- in data 05/04/2023 reg. part. 873 e reg. gen. 6962: iscrizione di ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo Tribunale di Parma rep. 1674 del 28/10/2022) a favore di STAGIONATURA PROSCIUTTI DEL TORRIONE S.R.L. con sede in Felino (PR), per la somma totale di € 105.000,00, di cui in sorte capitale € 67.005,78, contro SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C. con sede in Langhirano (PR) ed ulteriori soggetti, grava su tutti gli immobili oggetto della presente perizia ed anche su altri beni;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- in data 21/02/2023 reg. part. 2677 e reg. gen. 3469: trascrizione Ordinanza di sequestro conservativo (atto Tribunale di Parma rep. 274 del 03/02/2023), a favore SOMMADOSSI PROSCIUTTI S.A.S. DI SOMMADOSSI MAURIZIO & C. con sede in Dro (TN), contro SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C. con sede in Langhirano (PR), grava su tutti gli immobili oggetto della presente perizia; a margine è presente Domanda di Annotazione in data 19/03/2024 reg. part. n. 518 e reg. gen. n. 5698 relativa a sentenza di condanna esecutiva (atto Tribunale di Parma rep. 1460 del 22/12/2023);

- in data 25/10/2024 reg. part. 16401 e reg. gen. 21467: trascrizione Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale (atto Tribunale di Parma rep. 35 del 29/05/2024), a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C., contro SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C. con sede in Langhirano (PR) ed ulteriori soggetti, grava su tutti gli immobili oggetto della presente perizia ed anche su altri beni.

13) - CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

La porzione originaria dell'immobile produttivo con adiacente abitazione (già fabbricato colonico/rustico) è stata costruita in epoca remota, anteriormente al 01/09/1967, risultando rappresentata nella mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni.

Presso l'ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Langhirano sono state reperite le seguenti pratiche amministrative:

- > Concessione Edilizia n. 116/79 rilasciata il 01/10/1979, riferita a lavori di "ampliamento di fabbricato ad uso stagionatura prosciutti"; la relativa Autorizzazione per agibilità di stabili è stata rilasciata in data 17/07/1980;
- > Concessione Edilizia n. 29/88 rilasciata il 16/05/1988, riferita a lavori di "ampliamento fabbricato uso stagionatura prosciutti";
- > Concessione Edilizia n. 169/88 rilasciata il 22/12/1988, riferita a lavori di "variante alla Concessione Edilizia n. 29/88";
- > Concessione Edilizia n. 95/89 rilasciata il 29/06/1989, riferita a lavori di "variante alla Concessione Edilizia n. 169/88";
- > Autorizzazione per agibilità di stabili rilasciata il 02/02/1991, riferita alle concessioni edilizie n. 29/88, n. 169/88 e n. 95/89;
- > Concessione Edilizia n. 108/91 rilasciata il 16/12/1991, riferita a lavori di "ampliamento salumificio";

- > Concessione Edilizia n. 180/94 rilasciata il 03/04/1995, riferita a lavori di "ampliamento salumificio - variante alla concessione edilizia n. 108/91";
- > Concessione Edilizia n. 54/95 rilasciata il 29/06/1995, riferita a lavori di "ampliamento salumificio";
- > Concessione Edilizia n. 78/1998 rilasciata il 28/01/1999, riferita a lavori di "ampliamento di salumificio";
- > Autorizzazione Edilizia n. 16/1999 rilasciata il 31/05/1999, riferita a lavori di "ampliamento area cortilizia";
- > Concessione Edilizia n. 69/2001 rilasciata il 24/05/2001, riferita a lavori di "ampliamento di salumificio - variante alla concessione edilizia n. 78/98";
- > Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale presentata il 29/09/2005 prot. 18182, pratica SUI n. 1225/2005 (PIN 27773), relativa all'unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Langhirano al foglio 45 mappale 209 subalterno 3, di cui alle concessioni edilizie n. 78/98 e n. 69/2001;
- > Comunicazione di inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria n. 13/2011 presentata il 03/03/2011 prot. 3769, pratica SUI n. 187/2011 (PIN 51591), riferita a "realizzazione di nuova cella per disossatura"; fine lavori avvenuta il 26/04/2011 come indicato nella comunicazione presentata il 09/05/2011 prot. 7686;
- > Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale presentata il 03/03/2011 prot. 3772, pratica SUI n. 396/2011 (PIN 41726), relativa ad ampliamento salumificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano al foglio 45 mappale 209 subalterno 2 mappale 561, di cui alle concessioni edilizie n. 78/98 e n. 69/2001.

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, per quanto è

stato possibile accertare, sono state rilevate le seguenti evidenti difformità:

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 1 del foglio 45

- a) parziale demolizione del divisorio fra cucina e tinello al piano terra;
- b) al piano seminterrato è presente una parete interna che divide in due parti il locale cantina;

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 2 del foglio 45

- c) al piano terra è presente un portico in legno lungo parte del fronte est, in corrispondenza dell'angolo fra lo spogliatoio e l'adiacente locale cella;
- d) al piano terra non è presente la parete interna divisoria tra due locali anticella;
- e) al piano primo sono rappresentate due porte interne nel muro divisorio tra i due locali di stagionatura che però risultano tamponate;
- f) al piano primo la porta interna tra i due locali stagionatura risulta avere una larghezza maggiore rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici;

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 3 del foglio 45

- g) al piano rialzato maggiore larghezza della finestra del bagno;
- h) al piano seminterrato è presente un portico in legno lungo parte del fronte sud;

per quanto riguarda l'unità particella 561 del foglio 45

- i) maggiore altezza interna del locale (m 2,95 anziché m 2,80);
- j) maggiore spessore della muratura perimetrale sud;

per quanto riguarda l'area scoperta della particella 209

- k) in aderenza al lato ovest del deposito è presente un modesto fabbricato precario ad uso magazzino avente struttura portante in ferro e copertura in pannelli;
- l) a nord del fabbricato produttivo è presente una baracca in lamiera

ed un box;

m) nella porzione nord del lotto di terreno sono presenti alcune baracche precarie utilizzate per il ricovero di cani;

Si precisa che sono state rilevate anche minime differenze nelle dimensioni che comunque rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 19-bis della Legge Regione Emilia-Romagna n. 23/2004 s.m.i..

Inoltre si segnala l'attuale uso improprio del locale archivio (quello di dimensioni maggiore) posto al piano seminterrato della palazzina rispetto alla sua destinazione prevista dai titoli autorizzativi, essendo presente al suo interno un angolo cottura, un caminetto ed arredi.

14) - CONFORMITA' CATASTALE

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 1 del foglio 45

la planimetria catastale presenta le medesime difformità di cui al precedente capitolo lettere a) e b);

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 2 del foglio 45

la planimetria catastale presenta le medesime difformità di cui al precedente capitolo lettere c), d), e) e f); inoltre al piano terra sono rappresentate due finestre nella muratura perimetrale est della cella che però non risultano esserci in loco, al piano primo manca la rappresentazione della cella per disossatura, al piano primo sono rappresentate due porte interne nel muro divisorio fra i due locali di stagionatura che però non risultano esserci in loco;

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 3 del foglio 45

la planimetria catastale presenta le medesime difformità di cui al precedente capitolo lettere g) e h);

per quanto riguarda l'unità particella 561 del foglio 45

la planimetria catastale presenta la stessa difformità di cui al precedente capitolo lettera i).

15) - STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato "A" si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, in considerazione anche della sua vetustà, caratteristiche costruttive, materiali utilizzati per l'edificazione.

I fabbricati "B" e "C", di più recente edificazione, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

16) - PARERE IN MERITO ALLA DIVISIBILITA' IN LOTTI

Tenuto conto della consistenza, tipologia, caratteristiche e destinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, si ritiene che non sia possibile ipotizzare una suddivisione degli stessi in più lotti.

Quanto sopra deriva anche dalla considerazione dei seguenti fattori:

- o destinazione urbanistica del lotto su cui insiste il complesso dei fabbricati ("Sub ambiti consolidati a prevalente funzione artigianale e industriale") per la quale è consentita la funzione residenziale limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti;
- o nel fabbricato "B" il riscaldamento dei locali posti al piano seminterrato connessi con l'attività è collegato all'impianto del fabbricato produttivo "A";
- o la conformazione del lotto, il suo accesso carraio, la posizione delle porte e portoni dei vari fabbricati, non consentono una comoda divisione dell'area cortilizia.

17) - VALUTAZIONE

La valutazione degli immobili in questione è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della loro appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trovano, alla destinazione, alle caratteristiche, alle tipologie, alla dotazione di impianti, allo stato

attuale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

I conteggi hanno come elemento di base le superfici lorde dei beni immobili, determinate sulla scorta dei rilievi eseguiti e/o documenti reperiti, che sono suscettibili di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards) adottando le seguenti metodologie:

- > per i fabbricati il “Metodo dei costi” che fornisce un’indicazione del valore in base al principio economico che l’acquirente non pagherà per l’immobile più del costo per l’acquisto di un immobile di pari utilità, mediante acquisto o costruzione, incluso il costo del terreno necessario alla costruzione, considerando l’obsolescenza dell’immobile in esame rispetto un immobile analogo nuovo. I valori unitari dei costi di costruzione e degli impianti fissi dello stabile sono stati ottenuti partendo dal valore a nuovo, comprendente tutte le spese che l’imprenditore ordinario deve sostenere per produrre o riprodurre il bene, compreso il valore dell’area edificata, ed applicando poi i coefficienti di deprezzamento determinati considerando la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d’uso, le caratteristiche del bene;
- > per le aree sono 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.

I metodi di stima adottati possono prevedere l’utilizzo di coefficienti di differenziazione (desunti da pubblicazioni del settore come, ad esempio, il *Consulente Immobiliare* edito da Il Sole 24 ORE) per

adeguare le quotazioni rilevate da banche dati ai beni immobili in questione.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo dei beni immobili in questione, compreso gli impianti fissi e le dotazioni fisse (escluse tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali presenti al loro interno), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "1) - PREMESSE" e "2) - LIMITI DELLA PERIZIA".

Descrizione	Superficie	Unitario	Valutazione
FABBRICATO "A" PORZIONE PRODUTTIVA			
C.F. Langhirano fg. 45 part. 209 sub. 2 categ. D/7 (parte)			
Piano seminterrato			
- locale centrale termica	16	€ 150,00	€ 2.400,00
Piano terra			
- locali anti-cella	108	€ 230,00	€ 24.840,00
- locali cella (H 3,50 m circa)	184	€ 280,00	€ 51.520,00
- locale compressore	18	€ 200,00	€ 3.600,00
- spogliatoio con servizi igienici	15	€ 320,00	€ 4.800,00
- montacarichi	10	€ 570,00	€ 5.700,00
- vano scala centrale e vano scala sud	24	€ 200,00	€ 4.800,00
Piano primo			
- locali stagionatura (H 3,00 m circa)	319	€ 250,00	€ 79.750,00
- locale cella per i disossati	9	€ 320,00	€ 2.880,00
- montacarichi	10	€ 570,00	€ 5.700,00
- vano scala centrale	13	€ 200,00	€ 2.600,00
Piano secondo			
- locali stagionatura (H media 4,90/5,00 m circa)	402	€ 280,00	€ 112.560,00
- montacarichi	10	€ 570,00	€ 5.700,00

Geom. Luca Pianforini

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

- vano scala centrale	12	€ 200,00	€ 2.400,00
FABBRICATO "A" PORZIONE ABITATIVA			
C.F. Langhirano fg. 45 part. 209 sub. 1 categ. A/4			
Piano seminterrato			
- corridoio e locale cantina	41	€ 100,00	€ 4.100,00
Piano rialzato			
- locali abitativi (compreso scala interna)	74	€ 450,00	€ 33.300,00
Piano primo			
- locali abitativi (compreso scala interna)	74	€ 450,00	€ 33.300,00
FABBRICATO "B" PORZIONE A SERVIZIO ATTIVITA'			
C.F. Langhirano fg. 45 part. 209 sub. 2 categ. D/7 (parte)			
Piano seminterrato			
- locale ufficio, antibagno e bagno	45	€ 800,00	€ 36.000,00
- locali archivio	47	€ 570,00	€ 26.790,00
FABBRICATO "B" PORZIONE ABITATIVA			
C.F. Langhirano fg. 45 part. 209 sub. 3 categ. A/3			
Piano seminterrato			
- locale lavanderia accessorio all'abitazione	15	€ 440,00	€ 6.600,00
Piano rialzato			
- locali abitativi	107	€ 880,00	€ 94.160,00
- balconi	12	€ 220,00	€ 2.640,00
- vano scala	12	€ 440,00	€ 5.280,00
FABBRICATO "C"			
C.F. Langhirano fg. 45 part. 561 categ. C/2			
Piano terra			
- locale deposito occasionale	86	€ 300,00	€ 25.800,00
AREE PERTINENZIALI			
C.T. Langhirano fg. 45 part. 209 e part. 561			
- area scoperta pertinenziale (escluso sedime fabbricati)	2547	€ 15,00	€ 38.205,00

TERRENI AGRICOLI			
C.T. Langhirano fg. 43 part. 2, part. 3 e part. 6			
C.T. Calestano fg. 18 part. 103 e part. 158			
C.T. Calestano fg. 29 part. 189			
- terreni agricoli (bosco)	26670	€ 0,10	€ 2.667,00
		Sommano	€ 618.092,00
		Arrotondato	€ 618.000,00

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: la stima è stata determinata contemplando la continuità dell'attuale utilizzo del bene immobile o attività similare, situazione che sul mercato riduce il numero dei potenziali acquirenti; difformità edilizie e catastali riscontrate; 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 = € 618.000,00

Decurtazione 20% = € 123.600,00

restano € 494.400,00

che si arrotonda a € **494.000,00**

=====

ripetonsi euro quattrocentonovantaquattromila/00.

Lo scrivente tecnico, con quanto relazionato in precedenza, ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento o

chiarimento.

Parma, 23 gennaio 2025

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visura catastale attuale per soggetto;
- 2) - visure catastali storiche;
- 3) - estratti di mappa catastale;
- 4) - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico catastale;
- 5) - note di trascrizione titoli di provenienza e servitù;
- 6) - ispezione ipotecaria e note formalità pregiudizievoli;
- 7) - frontespizio/stralcio pratiche edilizie;
- 8) - copia contratto di comodato.