TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

CUSTODE:
IVG PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
STEFANIA PARENTI
CF:PRNSFN67D45G337H
con studio in PARMA (PR) VIA MALASPINA, 11
telefono: 0521883251
fax: 0521487497
email: studio@architettoparenti.it
PEC: stefania.parenti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **SALUMIFICIO, APPARTAMENTO E AREA PERTIN. E TERRENO** a TIZZANO VAL PARMA Strada Massese Lagrimone 282, frazione Lagrimone, della superficie commerciale di **1.975,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di edificio da terra a tetto adibito a lavorazione e stagionatura di prosciutti disposto su tre piani oltre a vano tecnico in copertura; fa parte dell'edificio un piccolo alloggio pertinenziale; area cortilizia circostante pertinenziale ed appezzamento di terreno sul lato est.

L'edificio è stato edificato in epoche diverse: nel 1963 è stata completata la parte originaria, un edificio già sviluppato su 3 piani e corrispondente oggi nella sua parte centrale; tra il 1968 e il 1971 sono stati realizzati due interventi che hanno portato alla realizzazione del corpo rettangolare centrale, la realizzazione dell'ala est, quella che comprende anche l'appartamento. Nel 1973 un ulteriore ampliamento ha portato alla realizzazione del corpo antistante dove si trovano attualmente l'ingresso principale, l'ascensore e la scala di collegamento tra tutti i piani e l'ufficio, secondo la conformazione geometrica ancora attuale. Nel 1977 è stato realizzato il porticato al primo piano, con sviluppo su tutto il fronte sud; sempre nel 1977 un altro piccolo ampliamento al primo piano, sul lato nord, per realizzare il locale di scarico e carico merci a fianco dell'ingresso. Fondamentale il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art 13 L. 47/85, n. 2 del 2004, attraverso cui vengono riassunti tutti gli interventi e le fasi realizzative dell'immobile fino al 2004, con contestuale regolarizzazione degli interventi avvenuti in difformità dalle precedenti pratiche rilasciate fra il 1962 e il 2004; una su tutte la trasformazione del portico lungo il fronte sud a piano seminterrato con tamponamento del fronte, nello spazio fra i pilastri, e la trasformazione del vano da porticato a locale di sgombero. Inoltre con la stessa pratica vengono autorizzati alcuni interventi di trasformazione di destinazione d'uso di locali tra cui, a piano primo, la trasformazione da terrazzo a locale di prestagionatura, oltre ad altri interventi di adeguamento solo parzialmente realizzati. Successivamente, tra il 2009 e il 2022 sono stati realizzati alcuni interventi di consolidamento strutturale che verranno meglio descritti nell'apposito paragrafo.

I vari piani sono collegati fra loro da una scala interna posta sul fronte nord, in prossimità dell'ingresso principale) e da un ascensore/montacarichi a servizio di tutti i piani.

A piano seminterrato si trovano tre ampi locali, destinati a cantina ma anche utilizzati come deposito dei salumi post stagionatura; sull'ala nord-ovest si trovano vani tecnici quali: locale compressori, caldaia, ripostiglio, locale gruppo elettrogeno. Infine a sud un ampio locale di sgombero si apre sul cortile circostante. Il piano seminterrato è servito da due scale interne e da vano ascensore che è a servizio di tutti i piani dell'edificio. Al piano seminterrato è stato realizzato un intervento di consolidamento strutturale tramite la posa di travi e pilasti in ferro con funzione di rompitratta del solaio. Al locale caldaia si entra dall'area cortilizia esterna, per motivi di sicurezza, tramite porta in ferro e grigliata, cosi come al locale dove si trova il gruppo elettrogeno.

Sul lato est, a livello cortilizio, si trova l'ingresso all'unità abitativa pertinenziale, di contenute dimensioni, con affacci rivolti ad est e a sud. L'abitazione è strutturata con: corridoio di ingresso e disimpegno che serve: un piccolo cucinino e un servizio igienico entrambi con finestre esposte a sud; un ripostiglio (cieco); un soggiorno attraverso cui si accede anche alla unica camera da letto, matrimoniale. La muratura perimetrale dell'appartamento è stata consolidata tramite pali di sottofondazione, che si sviluppano lungo i lati est e sud.

Il piano rialzato rappresenta il piano principale del salumificio e comprende: ingresso, disimpegno e ufficio, spogliatoio con due servizi igienici; il vano ascensore di grandi dimensioni, utile anche per il

trasporto di prodotti e materiali di lavorazione, e il vano scala che collegano verticalmente tutto il fabbricato; ampio vano denominato anticella con carico e scarico, locali di lavorazione (sugnatura, lavaggio, celle del sale, cella di riposo; su tutto il fronte est si sviluppa un lungo ambiente di prestagionatura (ex porticato) dove la superficie tra i pilastri è tamponata con zanzariere e tapparelle esterne in modo da garantire all'ambiente la idonea aerazione (non ci sono le finestre di chiusura). L'altezza interna della parte produttiva e di lavorazione, da pavimento a solaio strutturale, è 4.25 m. L'altezza degli uffici e servizi (a nord) è di 3,30 m. Il porticato ha soffitto in pendenza (copertura) e l'altezza minima interna è di 3,40 m).La superficie complessiva lorda di questo piano di mq 930,00.

Il primo piano comprende un disimpegno, antistante i vani di collegamento verticale (scala e ascensore) e un ampio locale per la stagionatura di mq 340 di superficie lorda e controsoffittati lasciando altezza libera di 4,20 ml da pavimento. Tutto il locale è dotato di finestre perimetrali contrapposte, di grandi dimensioni, per garantire la corretta ventilazione.

Al secondo piano è posto esclusivamente il locale tecnico dell'ascensore cui si accede tramite il vano scala principale. Intorno al vano tecnico si sviluppa tutta la superficie della copertura.

La struttura portante è in muratura e in cemento armato; i solai sono in laterocemento con rinforzi in elementi metallici nel piano seminterrato, realizzati negli anni 2000. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in bianco. In molte zone i soffitti sono ricoperti con quadrotti in cartongesso; alcune altre vi è controsoffitto con quadrotti fissati con pendinature. La copertura ha manto in tegole marsigliesi.

L'area esterna è pavimentata con asfalto nelle zone percorribili coi mezzi: rampa di accesso dalla strada, parcheggi, marciapiedi perimetrali; il resto dell'area è a verde. Il lotto è recintato lungo la strada, con cancello carraio in ferro verniciato e muretta con rete su fittoni. Il confine lungo strada è ricoperto da folta vegetazione.

Per alcuni dettagli delle finiture interne si rimanda allo specifico paragrafo seguente.

Per quanto riguarda il terreno individuato al Catasto terreno con il mapp.le 77 classificato come terreno seminativo. Il terreno è in parte piantumato con essenze autoctone, sempreverdi (conifere) e piante latifoglie il cui impianto, a giudicare dalle dimensioni, risale a parecchi anni fa e funge come separazione visiva rispetto alla strada provinciale. Per il resto è a prato. La classificazione urbanistica è D3: Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti.

Si rileva che: l'estremità nord-ovest del fabbricato, angolo ben individuato nella planimetria catastale, oltre ad una parte dell'area esterna funzionalmente strettamente legata al salumificio in quanto vi si trovano: l'impianto di trattamento acque/degrassatore, la cabina elettrica funzionale al prosciuttificio, il contatore e la linea dell'acqua proveniente dall'acquedotto e da sorgiva, insistono su terreno mapp.le 698 , non pignorato, ed intestato ad altra ditta (*** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***) ; questa discrepanza è dovuta al fatto che tale mappale, pur essendovi costruite parti strettamente funzionali al salumificio, è rimasto intestato al fondatore del Salumificio, *** DATO OSCURATO *** ; in sostanza il mapp.le 698, con tutte le parti su di esso costruite, non è stato inserito nel trasferimento dei beni del 1992 da *** DATO OSCURATO *** alla Ditta *** DATO OSCURATO *** snc. Tale anomala situazione comporta una serie di valutazioni sia tecniche che economiche in quanto incide sulla piena funzionalità dell'immobile e impone una serie di interventi di adeguamento. Nel capitolo 8.4 sono stati conteggiati, con una previsione di massima, gli oneri per l'adeguamento e l' iter da intraprendere per ripristinare la funzionalità e piena autonomia del salumificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 120 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: STRADA MASSESE LAGRIMONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confini: a nord, est e sud su area cortilizia mapp.le 120; a ovest con salumificio di cui è pertinenza mapp.le 120 sub 3
- foglio 57 particella 120 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 12.766,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA MASSESE LAGRIMONE, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato confina a nord, est, sud con area cortilizia pertinenziale mapp.le 120; a ovest insiste e confina con mapp.le 698
In visura catastale non sono riportati i dati di: classe, consistenza e unità di misura

- foglio 57 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3030, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confini: a nord con Strada provinciale Massese e mapp.le 77; a est con mapp.le 77; a sud e a ovest con mapp.le 698
- foglio 57 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2120, reddito agrario 8,21 €, reddito dominicale 4,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confini: a Nord e a Est con Strada provinciale massese; a Sud con mapp.le 698; a Ovest con mapp.le 120 (stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1962.

A.1 **terreno industriale.**
Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 77 (catasto terreni), superficie 2120, reddito agrario 8,21 €, reddito dominicale 4,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Da CDU: terreno Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti; attualmente ancora classificato a catasto come seminativo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.975,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.304.300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.043.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**11/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Attualmente non è in corso alcuna attività all'interno della proprietà in oggetto. La Società intestataria è in liquidazione. L'attività produttiva è cessata e attualmente la proprietà risulta occupata solo da beni e attrezzature rimasti in loco e di proprietà della Ditta: arredi, attrezzature funzionali all'attività

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/09/2013 a firma di NOTAIO BERNARDO BORRI ai nn. REP. 38808/14389 di repertorio, iscritta il 24/09/2013 a PARMA ai nn. RP 2150 / RG 15671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 405.000,00.
Importo capitale: € 270.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente a Beni in Tizzano Val Parma NCEU Foglio 57 mapp.le 120 sub 1 e sub 3 e C.T. Foglio 57 mapp.le 77

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/05/2025 a firma di TRIBUNALE PARMA ai nn. REP 2368 di repertorio, trascritta il 14/05/2025 a PARMA ai nn. RP 7463 / RG 9921, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto ufficiale Giudiziario Tribunale di Parma.
La formalità è riferita solamente a Beni in Tizzano Val Parma NCEU Foglio 57 mapp.le 120 sub 1 e sub 3 e C.T. Foglio 57 mapp.le 77

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di ATTO NOTARILE - CONFERIMENTO BENI A SOCIETA' (dal 09/09/1992), con atto stipulato il 09/09/1992 a firma di Notaio Giovanni Fontanabona ai nn. Rep. 53321 di repertorio, trascritto il 28/09/1992 a PARMA ai nn. RP 8702 / RG 12027.
Il titolo è riferito solamente a Beni in Tizzano Val Parma NCEU Foglio 57 mapp.le 120 sub 1 e sub 3 e

C.T. Foglio 57 mapp.le 120 e mapp.le 77

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **925/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO PER SALAGIONE E STAGIONATURA PROSCIUTTI, rilasciata il 16/02/1962

LICENZA EDILIZIA N. **28/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO PROSCIUTTIFICIO, presentata il 02/04/1968, rilasciata il 20/04/1968

LICENZA EDILIZIA N. **101/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione e ampliamento edificio, rilasciata il 03/06/1971

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **28/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO PROSCIUTTIFICIO, presentata il 08/03/1973, rilasciata il 08/03/1973, agibilità del 22/02/1975 con il n. 28 di protocollo

Copertura di terrazzo esistente N. **31/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Copertura di terrazzo esistente, presentata il 08/03/1977 con il n. 550 di protocollo, rilasciata il 31/03/1977

Comunicazione inizio lavori ex art 26 L. 47/1985 N. **3610/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 21/08/1992 con il n. 3842 di protocollo

Permesso di Costruire N. **2/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per opere ante 1967 + Sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 + Lavori adeguamento normativo e trasformazione di porticato in locale per prestagionatura, presentata il 09/01/2004 con il n. 109 di protocollo, rilasciata il 30/03/2004.
Iter concluso per le opere oggetto di sanatoria e realizzate fra il 1962 e il 2004 in assenza di autorizzazioni. Per la parte relativa ai lavori ai nuovi interventi autorizzati con la pratica in oggetto, inerenti adeguamento normativo e trasformazione di porticato in sala di prestagionatura, realizzati, non è stata presentata ultimazione lavori né richiesta di agibilità.

D.I.A. N. **71/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento strutturale, presentata il 07/07/2009 con il n. 4363 di protocollo.
L'opera è stata realizzata ma non è stata depositata l'ultimazione dei lavori e la scheda tecnica dell'intervento di fine lavori.

S.C.I.A. N. **160/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento strutturale solaio locale cantina di stagionatura, presentata il 08/08/2022.
Intervento realizzato solo parzialmente. Non è stata presentata variante né ultimazione dei lavori e scheda tecnica finale.

Aut. edilizia N. **142/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione cabina elettrica, presentata il 17/09/1973 con il n. prot 2209 di protocollo, rilasciata il 19/04/1974.
Si tratta della costruzione della cabina elettrica a servizio del salumificio ma realizzata su terreno adiacente (mapp.le 698), tuttora intestato alla precedente proprietà pur essendo stata costruita in funzione del prosciuttificio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera 26/2017 del 21/04/2017, l'immobile ricade in zona Zona D3 - Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 3.2.32 - Zona "D3" - Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti

Descrizione
Comprende i lotti edificati occupati da stabilimenti adibiti alla preparazione e alla stagionatura di prosciutti e salumi in genere
Destinazioni d'uso
Gli usi ammessi sono quelli relativi alle attività agroalimentari di tipo U7 con possibilità di costruire, per i titolari o per il personale di sorveglianza degli impianti, fino ad un massimo di due alloggi e di 250 mq di superficie utile complessiva per lotto più eventualmente 200 mq di superficie complessiva per autorimesse e servizi residenziali non computabili nella Su.
È ammessa la realizzazione di impianti di energia rinnovabile di interesse pubblico quali impianti eolici, fotovoltaici ecc... compatibilmente con le previsioni regionali, provinciali e comunali in materia di energia da fonti rinnovabili.
Modalità di intervento
Il piano si attua per intervento diretto. I tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.
Parametri urbanistici
Gli indici urbanistici ed edilizi e gli standards insediativi sono:
a) Sm = lotto esistente alla data di adozione del previgente P.R.G.
b) Uf = 0.70 mq/mq per le nuove costruzioni; 1,00 mq/mq per gli interventi di recupero, ovvero esistente alla data di adozione della variante parziale dell'Aprile 2004 (30/04/2004) al previgente PRG + 30% se risultasse più favorevole, purché detti ampliamenti siano finalizzati al miglioramento del ciclo produttivo e all'adeguamento dei cicli di lavorazione alle nuove direttive in materia igienico – sanitaria. E' comunque ammessa la possibilità di incrementare del 20% la SU legittimata ed esistente alla data di approvazione del presente RUE.

c) Q = 70% della Sf
d) VI = >= 0.5 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni
e) H max = m 15,50 esclusi particolari volumi tecnici e impianti produttivi speciali

Ulteriori prescrizioni
Per le attività di cui al presente articolo è fatto obbligo dell'installazione degli impianti di depurazione e degli accorgimenti tecnologici prescritti dai competenti uffici dell'U.S.L. al fine di conseguire la prevenzione e la tutela da qualsiasi forma di inquinamento ambientale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel complesso dal punto di vista delle autorizzazioni edilizie e della registrazione catastale dell'immobile in oggetto non si sono rilevate difformità di rilievo, come specificato nei rispettivi punti 8.1 e 8.2. Tuttavia si evidenzia la sussistenza di una importante incongruenza/anomalia in quanto il fabbricato oggetto di stima è costruito, per la quasi totalità della sua estensione, sul mapp.le 120, ad eccezione di una minima porzione, posta in angolo nord-ovest e che fisicamente è un unicum con l'intero fabbricato, che sorge sul terreno individuato a Catasto Terreni con il mapp.le 698 e individuata a Catasto Urbano con il mapp.le 698 sub 3, con sviluppo a pianto seminterrato e piano primo. I due mappali, mapp.le 120 e mapp.le 698 sono intestati a due diverse proprietà.

Dal punto di vista catastale le due porzioni di fabbricato sono correttamente riportate nelle rispettive planimetrie catastali, come evidenziato dal "taglio triangolare" delle planimetrie, con l'evidente linea di confine fra il mapp.le 120 sub 3 e il mapp.le 698 sub 3 (v. planimetrie catastali allegate). Dal punto di vista edilizio invece non vi è corrispondenza in quanto tutte le pratiche edilizie, anche quelle successive alla costituzione della *** DATO OSCURATO *** , che ha comportato il passaggio di proprietà del mapp.le 120 e non del mapp.le 698, è stata presentata considerando l'edificio nella sua interezza, senza distinzione di intestatari e quindi senza rilevarne la giusta corrispondenza. Tra l'altro

sul terreno 698 sorgono: la cabina elettrica a servizio del salumificio (mapp.le 698 sub 2) e la porzione di area cortilizia a ovest del fabbricato dove è presente, interrato, l'impianto di trattamento dei reflui/degrassatore, sempre a servizio del salumifici; attraversa il mapp.le 698 anche la linea dell'acqua ed è ivi posto il relativo contatore, nelle vicinanze della cabina elettrica. Si precisa che la cabina elettrica è stata costruita a metà degli anni '70 e la pratica edilizia è intestata alla proprietà *** DATO OSCURATO *** in quanto realizzata prima della costituzione della società. Tale situazione incide quindi in maniera importante la funzionalità dell'edificio e determina una serie di interventi che dovranno ripristinare le condizioni di funzionamento e relative autorizzazioni da parte degli Enti preposti.

Per regolarizzare la evidenziata anomalia sono da prevedere una serie di interventi quantificati nella tabella dei rilievi e volti a dividere sia fisicamente che funzionalmente il fabbricato oggetto di stima da tutto quello che attualmente sorge sul mapp.le 698 ed è ad esso correlato, oltre alla realizzazione di linee e struture impiantistiche che ridefiniscono la piena funzionalità dell'edificio. Sarà quindi necessario prevedere la realizzazione di opere che sono sintetizzate e quantificate economicamente nella tabella sottostante alla voce: "titolarità/corrispondenza atti". Nello specifico si descrivono: realizzazione di nuove linee per i collegamenti alla linea elettrica e acquedotto con posa dei relativi contatori. Per quanto riguarda la linea elettrica dovrà essere creato un collegamento alla linea di media tensione, plausibile l'allaccio alla linea aerea di media tensione posta sul lato nord in prossimità del cancello di ingresso, e la realizzazione di nuova cabina di trasformazione da media a bassa tensione, con successivo nuovo allaccio al quadro generale posto a piano seminterrato nella zona generatore. Per quanto riguarda l'acquedotto sarà necessario provvedere a realizzare nuova linea, plausibile realizzare il nuovo allaccio alla linea dell'acquedotto che corre in prossimità del cancello di ingresso, fino all'interno del fabbricato dove dovrà essere realizzato nuovo impianto di addolcimento acque e ripreso l'anello interno di distribuzione dell'acqua.

Per quanto riguarda l'adeguamento dell'impianto di trattamento reflui (degrassatore): prevedere una nuova vasca di degrassamento interrata con relative opere di collegamento alla fognatura esistente. La linea fognaria esistente corre sia sul lato nord del fabbricato che su quello sud, nel mapp.le 120, e trova recapito lungo la Strada Massese. Questo consente di individuare eventualmente due punti in cui realizzare il nuovo degrassatore, in base alla convenienza, e convogliare quindi i reflui dal nuovo degrassatore alla linea fognaria esistente senza particolari difficoltà; sarà anche necessario intercettare gli scarichi interni al fabbricato che attualmente escono dalla porzione di fabricato mapp.le 698/3 e adeguarli alla nuova compartimentazione, intervento per il quale non si ravvedono particolari difficoltà. Si allega la planimetria degli scarichi esistenti dove sono indicate le attuali infrastrutture..

A piano seminterrato è da prevedere un circoscritto intervento di adeguamento di una porzione dell' impianto meccanico di ventilazione: attualmente uno dei compressori esterni posto a sud alimenta la linea di distribuzione dei ventilconvettori della cantina a piano seminterrato. Uno dei ventil è installato proprio nella porzione di fabbricato mapp.le 698 sub 3. Per questo andrà rifatta la prima parte della linea in partenza dal compressore in modo da eliminare il collegamento con il ventilconvettore che ricade nel locale 698/3 e collegarsi direttamente al primo venticonvettore del mapp.le 120/3 ripristinando cosi la chiusura del circuito.

Da prevedere anche la posa di nuova pompa di estrazione dall'acqua di falda dall'interrato e relativa linea di smaltimento fino alla fognatura. Infatti per eliminare l'acqua di falda dal piano interrato attualmente è presente una pompa di estrazione posta in tunnel interrato; attualmente la pompa è posta in corrispondenza del mapp.le 698/3. Va leggermente spostata (circa 50 cm) e la linea va collegata allo scarico esterno.

Sono infine da realizzare opere murarie comprendenti realizzazione di setti murari a piano terra e a primo piano per creare la suddivisione fisica tra le porzioni di fabbricato in esame e individuate con le unità catastali mapp.le 120/3 e mapp.le 698/3. Adeguamento di impianto elettrico interno della zona lavaggio, per spostamento quadretto di zona attualmente posto sulla parete ovest. ripristini vari e tracce murarie legate agli impianti interni.

Si precisa che non è ammessa la demolizione, anche parziale, di solai, copertura, pareti perimetrali delle parti che sono a confine fra mapp.le 120/3 e mapp.le 698/3 dal momento che il fabbricato è strutturalmente unitario e costruito come unico blocco. Quindi la trasformazione edilizia dovrà prevedere solo interventi di partizione interna.

Si valuta anche il costo per la realizzazione di una recinzione che delimiti la proprietà lungo il confine fra il mapp.le 120 e il mapp.le 698.

Il triangolo di fabbricato costruito sul mapp.le 698 ha possibilità di accesso dall'esterno solo al primo piano e solo tramite la trasformazione di almeno una finestra in porta finestra (lato ovest); il piano seminterratopotrebbe essere accessibile tramite la realizzaizone di una scala interna ma non ci si addentra nello specifico in quanto non pertinente alla presente perizia.

In ogni caso, data la importante promiscuità delle porzioni di fabbricato e degli allacci, prima di procedere con ogni intervento, dovranno essere presi accordi tra le parti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

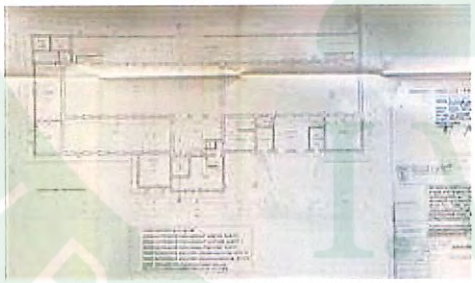
Sono state rilevate le seguenti difformità: Per le opere di trasformazione e adeguamento previste nel PdC 2/2004 e per le opere di consolidamento di cui alla DIA 71/2009 e SCIA 160/2022 non è stata presentata ultimazione dei lavori e nemmeno la richiesta di agibilità per il PdC e la scheda asseverata finale prevista nei casi di DIA e SCIA. Inoltre sono state rilevate alcune difformità nella suddivisione interna di alcuni locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER: REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' PARTIZIONI INTERNE AL PIANO RIALZATO; VARIANTE FINE LAVORI DIA 2022; PRESENTAZIONE TARDIVA DI CHIUSURA DIA 71/2009 E SCIA 160/2022

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

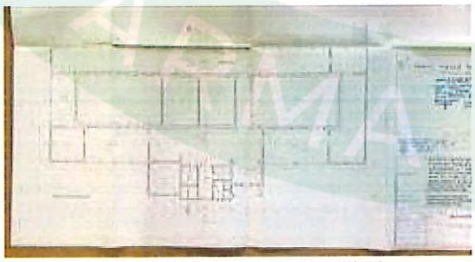
- PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA PER REGOLARIZZAZIONE PARTIZIONI INTERNE E OPERE DI CONSOLIDAMENTO PREVISTE DA SCIA 160/2022, REALIZZATE SOLO PARZIALMENTE: OBLAZIONE E ONERI TECNICI PER PREDISPOSIZIONE PRATICA: €.5.500,00
- CHIUSURA DI DIA 71/2009: SCEA TARDIVA: OBLAZIONE E ONERI TECNICI PER PREDISPOSIZIONE PRATICA SCEA: €.2.500,00



PIANO SEMINTERRATO AUTORIZZATO



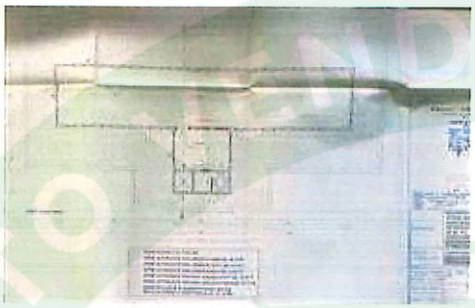
PIANO SEMINTERRATO STATO DI FATTO RILEVATO



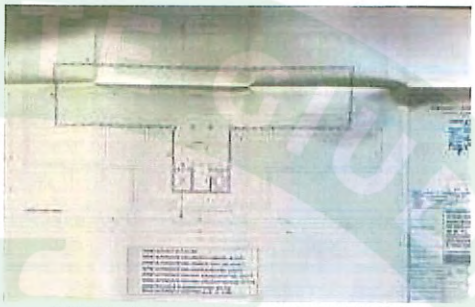
PIANO RIALZATO AUTORIZZATO



PIANO RIALZATO STATO DI FATTO RILEVATO



PIANO PRIMO AUTORIZZATO



PIANO PRIMO STATO DI FATTO RILEVATO

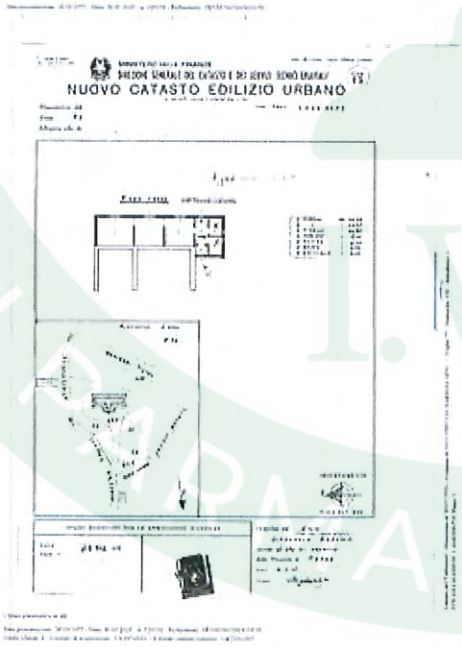
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

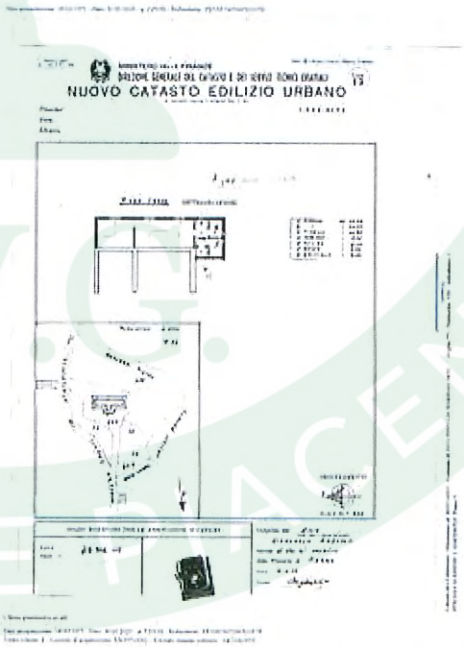
Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella suddivisione interna di alcuni locali
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di n. 2 pratiche DOCFA che riportino lo stato dei luoghi effettivo del sub 1 e del sub 3
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DI N. 2 DOCFA: ONERI TECNICI PER PREDISPOSIZIONE N. 2 DOCFA E DIRITTI DI SEGRETERIA DEPOSITO DOCFA: €.1.700,00

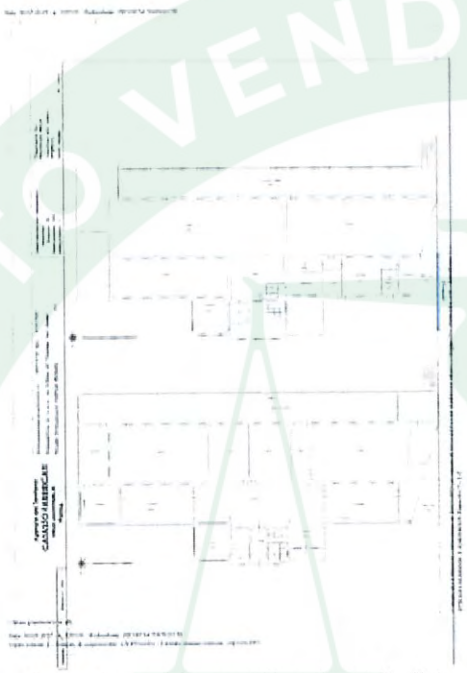
Tempi necessari per la regolarizzazione: concomitante a CILA in sanatoria - v. conformità edilizia.
La regolarizzazione prevede il deposito di nuova pratica DOCFA che sarà da effettuare in concomitanza con la pratica SCIA in sanatoria per la regolarizzazione edilizia.



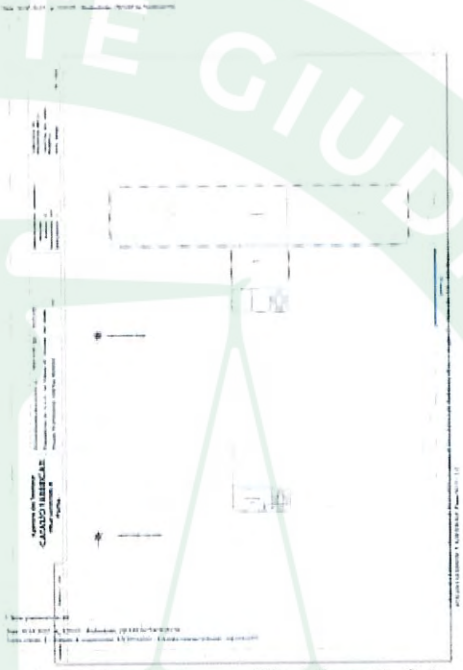
planimetria catastale agli atti mapp 120 sub 1 . da aggiornare in base allo stato di fatto rilevato



planimetria catastale mapp.le 120 sub 1 - situazione stato di fatto rilevato



planimetria catastale mapp 120 sub 3 piani S1 - T, da aggiornare in base allo stato di fatto



planimetria catastale mapp 120 sub 3 piani 1 - 2, da aggiornare in base allo stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Incongruenza/anomalia in quanto parte del fabbricato colpito da pignoramento è costituito da due diverse unità catastali, costruite su mapp.li diversi (120 e 698), intestati a proprietà diverse. All'interno le due unità immobiliari non sono divise fisicamente. A catasto urbano le due unità sono correttamente accatastate (v. Planimetrie catastali). Le pratiche edilizie sono invece state autorizzate considerando l'edificio in modo unitario, senza distinzione delle anagrafiche e degli intestatari.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia per frazionamento immobile; esecuzione di lavori finalizzati a dividere fisicamente le porzioni di fabbricato; eseguire una serie di interventi atti a rendere autonoma la proprietà che insiste sul mapp.le 120 dalle preesistenze del mapp.le 698. I costi necessari per la regolarizzazione, di seguito riportati, sono indicativi e costruiti su parametri di massima, sulla base dei prezzi medi dell'edilizia in Emilia Romagna e un dimensionamento delle opere indicativo. Data la peculiarità della situazione, la necessità di procedere con nuovi allacci e impianti strutturati e il coinvolgimento degli Enti di erogazione è necessario definire un progetto esecutivo puntuale e preciso che individui eventuali vincoli tecnici, ambientali, preesistenze e consenta agli Enti preposti di emettere i costi specifici per i nuovi allacci e forniture.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- lavori per la divisione fisica delle due parti di immobili: realizzazione parete divisoria e conseguente adeguamento impianti elettrici e idrici interni e relative assistenze murarie: €.8.000,00

- opere impiantistiche: realizzazione nuova cabina elettrica circa 70 KW con relative opere di scavo, reinterri, allacci, nuovi allacci al quadro generale, adeguamento linee, oneri di allaccio: €.45.000,00
- Impianto idrico: realizzazione nuovo allaccio acquedotto con relative opere di scavo, posa tubazione, reinterri, nuovo allaccio alla linea pubblica; f. e p. addolcitore interno e ripresa delle principali dorsali esistenti interne: €.28.000,00
- adeguamento impianto fognario: sezionamento linea fognaria esistente, deviazione degli scarichi in impianto trattamento reflui/degrassatore, nuovo collegamento per riprendere la linea fognaria esistente, compresi scavi e reinterri : €.16.000,00
- adeguamento impianto meccanico/venitlazione interno: adeguamento della linea di alimentazione dei ventilconvettori a piano seminterrato (nuova linea da compressore a venitlconvettore in mapp.le 120/3): €.4.500,00
- Installazione di sistema di pompaggio per asportare le acque di falda: f. e p. pompa di sollevamento, tubazione in pvc fino a rete fognaria: €.5.500,00
- spese tecniche per rilievi, progettazione, predisposizione atti per autorizzazioni e pratica di frazionamento edificio, direzione lavori, coordinamento sicurezza, pratica docfa e fine lavori, compresa iva e spese generali: €.18.000,00
- recinzione esterna in rete metallica su fittoni gettati in opera con cemento in terreno (circa100 ml) quantificati al 50% della spesa essendo a confine: €.6.000,00

.

Si evidenzia la seguente incongruenza/anomalia: il salumificio è costruito per la quasi totalità sul mapp.le 120, ad eccezione di una minima porzione, posta in angolo ovest, che si trova sul terreno individuato a Catasto Terreni con il mapp.le 698. Detta porzione è infatti accatastata a Catasto Fabbricati al mapp.le 698 sub 3. Sempre sul terreno 698 sorgono: la cabina elettrica a servizio del salumificio (mapp.le 698 sub 2) e una porizone di area cortilizia pertinenziale, anch'essa non scorporabile, in quanto comprende anche l'impianto di depurazione, sempre a servizio del salumificio.



estratto di mappa catastale con evidenza della anomalia

BENI IN TIZZANO VAL PARMA STRADA MASSESE LAGRIMONE 282, FRAZIONE LAGRIMONE

SALUMIFICIO, APPARTAMENTO E AREA PERTIN. E

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

SALUMIFICIO, APPARTAMENTO E AREA PERTIN. E TERRENO a TIZZANO VAL PARMA Strada Massese Lagrimone 282, frazione Lagrimone, della superficie commerciale di **1.975,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di edificio da terra a tetto adibito a lavorazione e stagionatura di prosciutti disposto su tre piani oltre a vano tecnico in copertura; fa parte dell'edificio un piccolo alloggio pertinenziale; area cortilizia circostante pertinenziale ed appezzamento di terreno sul lato est.

L'edificio è stato edificato in epoche diverse: nel 1963 è stata completata la parte originaria, un edificio già sviluppato su 3 piani e corrispondente oggi nella sua parte centrale; tra il 1968 e il 1971 sono stati realizzati due interventi che hanno portato alla realizzazione del corpo rettangolare centrale, la realizzazione dell'ala est, quella che comprende anche l'appartamento. Nel 1973 un ulteriore ampliamento ha portato alla realizzazione del corpo antistante dove si trovano attualmente l'ingresso principale, l'ascensore e la scala di collegamento tra tutti i piani e l'ufficio, secondo la conformazione geometrica ancora attuale. Nel 1977 è stato realizzato il porticato al primo piano, con sviluppo su tutto il fronte sud; sempre nel 1977 un altro piccolo ampliamento al primo piano, sul lato nord, per realizzare il locale di scarico e carico merci a fianco dell'ingresso. Fondamentale il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art 13 L. 47/85, n. 2 del 2004, attraverso cui vengono riassunti tutti gli interventi e le fasi realizzative dell'immobile fino al 2004, con contestuale regolarizzazione degli interventi avvenuti in difformità dalle precedenti pratiche rilasciate fra il 1962 e il 2004; una su tutte la trasformazione del portico lungo il fronte sud a piano seminterrato con tamponamento del fronte, nello spazio fra i pilastri, e la trasformazione del vano da porticato a locale di sgombero. Inoltre con la stessa pratica vengono autorizzati alcuni interventi di trasformazione di destinazione d'uso di locali tra cui, a piano primo, la trasformazione da terrazzo a locale di prestagionatura, oltre ad altri interventi di adeguamento solo parzialmente realizzati. Successivamente, tra il 2009 e il 2022 sono stati realizzati alcuni interventi di consolidamento strutturale che verranno meglio descritti nell'apposito paragrafo.

I vari piani sono collegati fra loro da una scala interna posta sul fronte nord, in prossimità dell'ingresso principale) e da un ascensore/montacarichi a servizio di tutti i piani.

A piano seminterrato si trovano tre ampi locali, destinati a cantina ma anche utilizzati come deposito dei salumi post stagionatura; sull'ala nord-ovest si trovano vani tecnici quali: locale compressori, caldaia, ripostiglio, locale gruppo elettrogeno. Infine a sud un ampio locale di sgombero si apre sul cortile circostante. Il piano seminterrato è servito da due scale interne e da vano ascensore che è a servizio di tutti i piani dell'edificio. Al piano seminterrato è stato realizzato un intervento di consolidamento strutturale tramite la posa di travi e pilasti in ferro con funzione di rompitratta del solaio. Al locale caldaia si entra dall'area cortilizia esterna, per motivi di sicurezza, tramite porta in ferro e grigliata, cosi come al locale dove si trova il gruppo elettrogeno.

Sul lato est, a livello cortilizio, si trova l'ingresso all'unità abitativa pertinenziale, di contenute dimensioni, con affacci rivolti ad est e a sud. L'abitazione è strutturata con: corridoio di ingresso e disimpegno che serve: un piccolo cucinino e un servizio igienico entrambi con finestre esposte a sud; un ripostiglio (cieco); un soggiorno attraverso cui si accede anche alla unica camera da letto, matrimoniale. La muratura perimetrale dell'appartamento è stata consolidata tramite pali di sottofondazione, che si sviluppano lungo i lati est e sud.

Il piano rialzato rappresenta il piano principale del salumificio e comprende: ingresso, disimpegno e ufficio, spogliatoio con due servizi igienici; il vano ascensore di grandi dimensioni, utile anche per il trasporto di prodotti e materiali di lavorazione, e il vano scala che collegano verticalmente tutto il fabbricato; ampio vano denominato anticella con carico e scarico, locali di lavorazione (sugnatura, lavaggio, celle del sale, cella di riposo; su tutto il fronte est si sviluppa un lungo ambiente di prestagionatura (ex porticato) dove la superficie tra i pilastri è tamponata con zanzariere e tapparelle esterne in modo da garantire all'ambiente la idonea aerazione (non ci sono le finestre di chiusura). L'altezza interna della parte produttiva e di lavorazione, da pavimento a solaio strutturale, è 4.25 m. L'altezza degli uffici e servizi (a nord) è di 3,30 m. Il porticato ha soffitto in pendenza (copertura) e l'altezza minima interna è di 3,40 m).La superficie complessiva lorda di questo piano di mq 930,00.

Il primo piano comprende un disimpegno, antistante i vani di collegamento verticale (scala e ascensore) e un ampio locale per la stagionatura di mq 340 di superficie lorda e controsoffittati lasciando altezza libera di 4,20 ml da pavimento. Tutto il locale è dotato di finestre perimetrali contrapposte, di grandi dimensioni, per garantire la corretta ventilazione.

Al secondo piano è posto esclusivamente il locale tecnico dell'ascensore cui si accede tramite il vano scala principale. Intorno al vano tecnico si sviluppa tutta la superficie della copertura.

La struttura portante è in muratura e in cemento armato; i solai sono in laterocemento con rinforzi in elementi metallici nel piano seminterrato, realizzati negli anni 2000. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in bianco. In molte zone i soffitti sono ricoperti con quadrotti in cartongesso; alcune altre vi è controsoffitto con quadrotti fissati con pendinature. La copertura ha manto in tegole marsigliesi.

L'area esterna è pavimentata con asfalto nelle zone percorribili coi mezzi: rampa di accesso dalla strada, parcheggi, marciapiedi perimetrali; il resto dell'area è a verde. Il lotto è recintato lungo la strada, con cancello carraio in ferro verniciato e muretta con rete su fittoni. Il confine lungo strada è ricoperto da folta vegetazione.

Per alcuni dettagli delle finiture interne si rimanda allo specifico paragrafo seguente.

Per quanto riguarda il terreno individuato al Catasto terreno con il mapp.le 77 classificato come terreno seminativo. Il terreno è in parte piantumato con essenze autoctone, sempreverdi (conifere) e piante latifoglie il cui impianto, a giudicare dalle dimensioni, risale a parecchi anni fa e funge come separazione visiva rispetto alla strada provinciale. Per il resto è a prato. La classificazione urbanistica è D3: Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti.

Si rileva che: l'estremità nord-ovest del fabbricato, angolo ben individuato nella planimetria catastale, oltre ad una parte dell'area esterna funzionalmente strettamente legata al salumificio in quanto vi si trovano: l'impianto di trattamento acque/degrassatore, la cabina elettrica funzionale al prosciuttificio, il contatore e la linea dell'acqua proveniente dall'acquedotto e da sorgiva, insistono su terreno mapp.le 698 , non pignorato, ed intestato ad altra ditta (*** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***) ; questa discrepanza è dovuta al fatto che tale mappale, pur essendovi costruite parti strettamente funzionali al salumificio, è rimasto intestato al fondatore del Salumificio, *** DATO OSCURATO *** ; in sostanza il mapp.le 698, con tutte le parti su di esso costruite, non è stato inserito nel trasferimento dei beni del 1992 da *** DATO OSCURATO *** alla Ditta *** DATO OSCURATO *** snc. Tale anomala situazione comporta una serie di valutazioni sia tecniche che economiche in quanto incide sulla piena funzionalità dell'immobile e impone una serie di interventi di adeguamento. Nel capitolo 8.4 sono stati conteggiati, con una previsione di massima, gli oneri per l'adeguamento e l' iter da intraprendere per ripristinare la funzionalità e piena autonomia del salumificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 120 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: STRADA MASSESE LAGRIMONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confini: a nord, est e sud su area cortilizia mapp.le 120; a ovest con salumificio di cui è pertinenza mapp.le 120 sub 3
- foglio 57 particella 120 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 12.766,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA MASSESE LAGRIMONE, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il fabbricato confina a nord, est, sud con area cortilizia pertinenziale mapp.le 120; a ovest insiste e confina con mapp.le 698
  In visura catastale non sono riportati i dati di: classe, consistenza e unità di misura
- foglio 57 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3030, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confini: a nord con Strada provinciale Massese e mapp.le 77; a est con mapp.le 77; a sud e a ovest con mapp.le 698

- foglio 57 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2120, reddito agrario 8,21 €, reddito dominicale 4,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confini: a Nord e a Est con Strada provinciale massese; a Sud con mapp.le 698; a Ovest con mapp.le 120 (stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1962.



FRONTE NORD - INGRESSO PRINCIPALE



FRONTE EST - A PIANO TERRA APPARTAMENTO



FRONTE SUD



FRONTE SUD-OVEST



AREA CORTILIZIA E CABINA ELETTRICA PERTINENZIALI MA SU MAPP.LE 698 NON DI PROPRIETA'



FRONTE NORD-OVEST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone

limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tizzano val Parma, Lagrimone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea della prorpietà in rapporto con la frazione di Lagrimone



vista aerea della proprietà

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso, alla data del sopralluogo, si trova in discreto stato manutentivo, nonostante la maggior parte dell'edificio presenti ancora oggi caratteristiche costruttive e finiture invariate e ancora risalenti agli anni '60-'70. La proprietà è intervenuta in diversi momenti per adeguare alcune criticità strutturali che sono emerse nel corso degli anni (v. palificazione del fronte est nel 2009 e consolidamento del piano seminterrato nel 2022); sono stati realizzati anche interventi per adeguamenti normativi degli impianti: antincendio, elettrico, alimentazione del gas ; un impianto di depurazione per lo smaltimento delle acque da produzione è stato oggetto di autorizzazione ambientale, con ultimo rinnovo nel 2014.

Per quanto è stato possibile visionare, considerata l'ampia superficie tuttora coperta dalla presenza di scaffali e traversine per la stagionatura oltre alla mancanza di illuminazione, si procede con la descrizione delle finiture interne:

PIANO SEMINTERRATO: I pavimenti sono in parte in battuto di cemento e, nei locali tecnici e nelle cantine sono in mattonelline in klinker rosso di dimensioni 10 x 20. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre perimetrali sono basse e dotate di griglia antintrusione. Al piano seminterrato si trovano quadri elettrici, centraline, impianto caldaia, compressore ecc. La caldaia è Marca Ecoflam, Modello Ecomax 30 M, di portata termica nominale di 342,4 KW, a gas metano.La proprietà è dotata di tubazione del gas che corre lungo il confine ovest del mapp.le 120. All'interno dell'unità che ricade sul mapp.le 698 (698 sub 3), nell'angolo nord ovest, sono presenti le linee di ingresso dell'acqua, che si collega all'impianto di addolcimento delle acque (impianto che è stato inserito al cap. 8.4 nelle valutazioni delle opere di adeguamento); la linea elettrica proveniente dalla cabina elettrica e l'uscita della linea di raccolta reflui. Sempre a piano interrato è presente l'impianto di pompaggio per eliminare l'acqua di falda in occasione di innalzamento della falda; tale impianto è proprio al limite della linea di confine fra il mapp.le 698/3 e il mapp.le 120/3 e quindi è stata inserita fra le opere di adeguamento da realizzare riportate al paragrafo 8.4.

PIANO RIALZATO: A piano rialzato sono stati realizzati alcuni recenti interventi di adeguamento della zona destinata alle celle del sale poste sul lato est del fabbricato con la posa di nuove porte per celle frigorifere, rivestimenti in pannelli di alluminio coibentati come pareti divisorie, stesura di resina a pavimento a copertura di quello originario; rivestimento in ceramica alle pareti inmuratura e nuova impiantistica; a soffitto, nelle zone di lavorazione e deposito sono stati posati pannelli in cartongesso a

soffitto mentre, all'interno delle celle, a soffitto si trovano pannelli in lamiera. Robur per il trattamento dell'aria a parete di nuova installazione marca Sabiana. Impianti elettrici, di illuminazione e speciali sono stati rinnovati in tutta la zona di lavorazione del piano rialzato. Nella zona ovest del piano, cosi come nell'ufficio e ingresso, i locali presentano ancora le originarie finiture: pavimento con mattonelline in klinker dim. 20 x 10; le pareti sono sempre intonacate e tinteggiate e rivestite fino a circa 1.20 mt di altezza. A soffitto sono presenti pannelli in cartongesso. Impiantistica, a vista, di recente adeguamento. I serramenti esterni sono in legno e vetro. Gli ambienti sono dotati di zanzariere. Sistema oscurante con tapparelle. Nella zona ovest, denominata zona lavaggio che ricade in parte sul mapp.le 698, i serramenti esterni ricadono nella quasi totalità nel mapp.le 698/3. Zona ingresso, ufficio e spogliatoi: pavimenti in mattonelline in klinker 20x10 in atrio e spogliatoi e ceramica 30x30 tipicha degli anni '70 nell'ufficio. pareti intonacate e tinteggiate in bianco. Nell'ufficio è evidente a soffitto una infiltrazione che ha provocato anche esfoliazione del tinteggio; soffitto tinteggiato in bianco e pareti colore verde chiaro.Le finestre sono in legno e sistema oscurante in tapparelle. Sistema di riscaldamento a radiatori; l'impianto elettrico, a vista, presenta ancora i caratteristici frutti e prese correnti negli anni '70.

PIANO PRIMO : al primo piano le finiture risalgono ancora al periodo costruttivo: il pavimento al piano è quasi totalmente in pianelle di cotto; in alcune zone le pianelle sono rotte e sono state ripristinate con rappezzi di cemento e, in altre sono state ripristinate con la posa di mattonelline in klinker 20x10. Pareti intonacate e tinteggiate. Controsoffitto in cartongesso in tutto l'ambiente. I serramenti sono rappresentati da finestre a tutt'altezza con ante in legno e vetro. Sistema di oscuramento con tapparelle in pvc. Ogni finestra è dotata di parapetto in ferro anticaduta. Il locale stagionatura è riscaldato con serpentina perimetrale a pavimento e sono presenti anche ventilconvettori a soffitto e a parete per la deumidificazione e il raffreddamento (a questo piano gli impianti sono piuttosto datati). In alcune circoscritte zone sono presenti nel controsoffitto macchie di vecchi infiltrazioni di acqua piovana; da quanto affermato dal proprietario si tratta di vecchie infiltrazioni poi corrette con intervento sul manto di copertura.

APPARTAMENTO:

Si accede all'appartamento direttamente dall'area cortilizia, a lato Est, a piano terra, attraverso portoncino in legno a due ante non blindato e porta interna in legno e vetro. La parete esterna perimetrale della zona abitativa, corrispondente a tutto il fronte est e il fronte sud, è stata consolidata tramite la realizzazione di micropali di sottofondazione nel 2009/2010. Sono ancora presenti all'interno alcune fessurazioni nelle paretine divisorie, nella zona ingresso/disimpegno ma trattandosi di pareti non portanti questi segni non comportano particolari criticità. A soffitto nell'angolo sud est sono presenti segni di infiltrazioni, con esfoliazione del tinteggio. il pavimento è in gres porcellanato in tutto l'appartamento, ad eccezione del servizio igienico dove è in ceramica. Cucina e servizio igienico hanno pareti rivestite in mattonelle di ceramica. Il resto dell'appartamento ha pareti intonacate e tinteggiate in bianco.Porte interne in legno smaltato bianco originarie degli anni '70;. Battiscopa in legno. Le finestre sono in legno e vetro semplice e sistema di oscuramento con tapparelle. Impianto di riscaldamento con radiatori; impianto elettrico in traccia. Non sono state consegnate dichiarazioni di conformità degli impianti.

La copertura dell'intero fabbricato è in tegole marsigliesi

L'edificio è protetto da impianto antincendio; è dotato di impianto di illuminazione, di riscaldamento e di raffrescamento, anche nei locali di lavorazione. E' presente impianto di allarme antintrusione non in funzione. Gli impianti non sono controllati e sono in disuso da qualche anno.



Ufficio stabilimento - piano rialzato



cella sale - piano rialzato



lavorazione - piano rialzato



stagionatura - piano primo



cantina - deposito -piano seminterrato



soggiorno appartamento

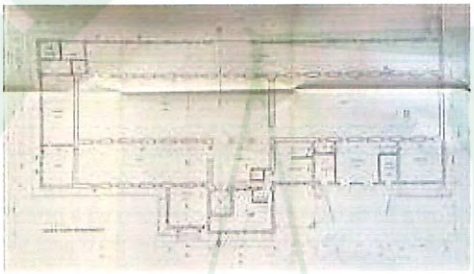
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

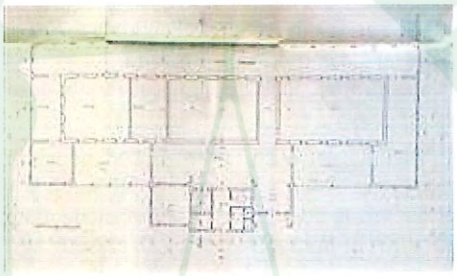
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantine e locali tecnici piano seminterrato - al netto della superficie del mapp 698/3	812,00	x	60 %	=	487,20
locali di lavorazione e attività, ufficio, sale - al netto della superficie del mapp	911,00	x	100 %	=	911,00

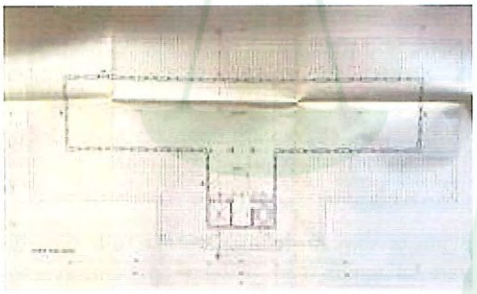
698/3					
stagionatura e vano disimpegno	416,00	x	100 %	=	416,00
appartamento	77,50	x	100 %	=	77,50
area pertinenziale mapp 120	2.100,00	x	4 %	=	84,00
Totale:	**4.316,50**				**1.975,70**



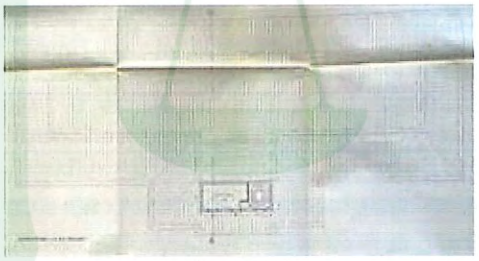
piano seminterrato



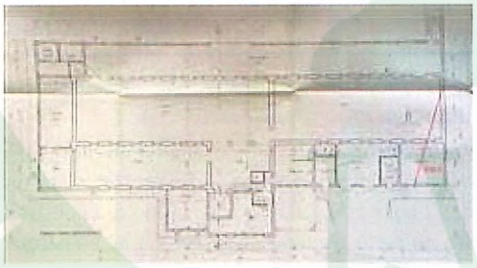
piano rialzato



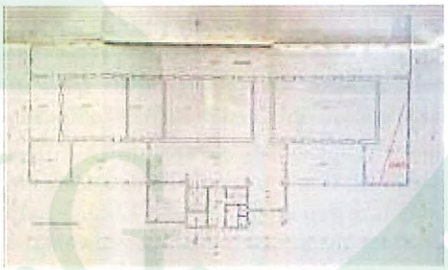
piano primo



piano secondo



piano seminterrato con evidenza mapp.le 698/3



piano rialzato con evidenza mapp.le 698/3

ACCESSORI:

terreno industriale.
Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 77 (catasto terreni), superficie 2120, reddito agrario 8,21 €, reddito dominicale 4,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Da CDU: terreno Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti; attualmente ancora classificato a catasto come seminativo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del compendio immobiliare in questione è eseguita sulla scorta della sua appetibilità di mercato, con riferimento principale al luogo in cui si trova e alla destinazione, (zona vocata alla produzione e lavorazione di prosciutti) alle caratteristiche e alla tipologia dell'immobile, alle pertinenze, 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 determinazione del più probabile valore di mercato dell'opificio si utilizza il metodo dei costi o Cost Approach.

- il "Metodo dei costi" è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione (o ricostruzione) dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del Costo di ricostruzione Deprezzato ed è utilizzato nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi che hanno un mercato limitato, specializzato, e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso a cui sono destinati. Esso fornisce un'indicazione del valore in base ad un assodato principio economico: il potenziale acquirente non dovrà pagare per l'immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento legato allo stato contingente del bene esistente. L'acquirente potenziale opta infatti tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto quindi del grado di deprezzamento del bene esistente (vetustà, sistemi costruttivi non recenti, ecc) per attestarne il giusto investimento.

Il Costo di Ricostruzione o Costo di Costruzione

il costo di ricostruzione di un'opera esistente rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo costruzione opere edili, costo opere sistemazione esterne ecc.), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese di commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Quindi 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 distribuzione e organizzazione dei locali, le caratteristiche del bene;

Il deprezzamento

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo si calcola la perdita di valore per deprezzamento, che può dipendere da alcuni fattori: 1) obsolescenza fisica (il grado materiale di usura dell'immobile che dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dagli eventuali precedenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dalla tipologia di fuizione negli anni (p. es. se è stato gestito e utilizzato dalla prprietà o da locatari); 2) obsolescenza funzionale (perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto ad un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti: a titolo di esempio: la presenza di impianti di elevazione (montacarichi o ascensori) qualità dell'isolamento termico e acustico, la connessione alla rete per collegamenti informatici; la logistica di distribuzione in base ai cicli produttivi; la tipologia impiantistica e il suo livello tecnologico. Nel caso specifico giocano a favore gli interventi eseguiti negli ultimi anni per il rinnovamento di parte dei locali del piano rialzato, sia fisico che impiantistico oltre agli interventi di consolidamento e manutentivi.

Di seguito si riporta il seguente modello di calcolo che tiene conto delle considerazioni sopra esposte:

Costo ri-costruzione	superficie (mq)	costo per unità di superficie (€/mq)	Costo complessivo intervento	sommano (B)
Costo di ricostruzione opificio	1327,00	€ 800,00	€ 1.061.600,00	
Costo ricostruzione locali accessori opicifio	812,00	€ 460,00	€ 373.520,00	
Costo ricostruzione appartamento	77,50	€ 1.200,00	€ 93.000,00	
area pertinenziale mapp.le 120	2100,00	€ 40,00	€ 84.000,00	
sommano costi di ri-costruzione				€ 1.612.120,00
Oneri rispetto al costo di ri-costruzione				
Voci di oneri	costo di ristrutt. (B)	percentuale di incidenza	oneri	Sommano (C)
Of Oneri finanziari, gestione ecc su C.C:	€ 1.612.120,00	13,00%	€ 209.575,60	
Oneri urbanizzazione U1, U2, D+S	€ 1.612.120,00	1,50%	€ 24.181,80	
Ou: Oneri comunali e allacciamenti	€ 1.612.120,00	0,50%	€ 8.060,60	
Og: Oneri generali, p.es. spese tecniche e oneri vari	€ 1.612.120,00	12,00%	€ 193.454,40	
				€ 435.272,40
Valore del bene a nuovo				**€ 2.047.392,40**
Deprezzamento				
Voci di deprezzamento	Costo Costruzione	percentuale di incidenza	valore	Sommano deprezzamento
Vetustà dell'immobile (50 anni) - incidenza su impianti, strutture, finiture originarie	€ 2.047.392,40	-35,00%	-€ 716.587,34	
Stato di conservazione - incidenza interventi manutentivi avvenuti	€ 2.047.392,40	5,00%	€ 102.369,62	
presenza di puntuali ammaloramenti non compromettenti la fisicità dell'immobili (infiltrazioni, fessurazioni, umidità di risalita ecc)	€ 2.047.392,40	-2,00%	-€ 40.947,85	
				-€ 655.165,57
Valore del bene				**€ 1.392.226,83**

Il valore viene arrotondato ad € 1'392'000,00

- per l'area sono state eseguite indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine, nonché compiuto accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate ed anche visionato specifiche pubblicazioni disponibili. Il valore del terreno individuato a Catasto Terreni con il mapp.le 77, Seminativo ma classificato dallo strumento urbanistico vigente come terreno D3 - area Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti, con potenzialità edificatoria, si ritiene congruo applicare il valore di 25,00 €/mq, dal momento che non risulta ad oggi urbanizzata.

Valore del terreno mapp.le 77: mq 2120 x e 25,00 = € 53,000,00

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo dei beni oggetto di procedura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente (vuoto da arredi, accessori non fissi

per la produzione), con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli precedenti, pari al valore, arrotondato, di € 1'445'000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.445.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.445.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.445.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PARMA, ufficio del registro di PARMA, conservatoria dei registri immobiliari di PARMA, ufficio tecnico di TIZZANO VAL PARMA, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	SALUMIFICIO, APPARTAMENTO E AREA PERTIN. E TERRENO	1.975,70	0,00	1.445.000,00	1.445.000,00
				1.445.000,00 €	**1.445.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 140.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.304.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 260.860,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. -60,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.043.500,00**

data 10/05/2026

il tecnico incaricato
STEFANIA PARENTI