

Geom. Luca Pianforini

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

TRIBUNALE DI PARMA

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

Reg. Fall. 42/2013

PERIZIA DI STIMA

PODERE AGRICOLO CON SUCOSTRUTTI FABBRICATI

SITO IN COMUNE DI PARMA

FRAZIONE GAIONE



Parma, 27 maggio 2024

Geom. Luca Pianforini

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

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.za Badalocchio n°5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°269, a seguito di istanza presentata dal Curatore Rag. Antonio Bonelli, corredata di Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare il podere agricolo di proprietà della fallita "SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.r.l.", sito in Comune di Parma (PR), frazione Gaione.

1) - PREMESSE

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico è definito come *"il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in un mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima"* (rif. Manuale di Estimo Immobiliare, di O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, edito da UTET).

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*).

Lo scrivente ha quindi effettuato varie ricerche presso addetti dello specifico settore, visionato specifiche pubblicazioni disponibili e siti internet di agenzie immobiliari, al fine di reperire i dati necessari.

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 lorde degli immobili sono state determinate 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, quelle pertinenziali scoperte ed i terreni è la superficie evincibile dalle visure catastali.

2) - LIMITI DELLA PERIZIA

Al fine della redazione della presente stima si precisa che non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nel bene immobile in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

La valutazione è stata effettuata in riferimento a quanto visibile basandosi su rilievi in sito e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici.

Sono escluse dalla presente stima tutti gli arredi ed i materiali presenti nel compendio immobiliare, nonché tutti gli eventuali macchinari autonomi rispetto all'immobile.

3) - BENE IMMOBILE - UBICAZIONE E CONSISTENZA

Oggetto di stima è un podere agricolo, formato da unico corpo sul quale insistono fabbricati colonico-rustici e stalle per l'allevamento di bovini, il tutto posto in Comune di Parma (PR) - frazione Gaione, con accesso dalla Strada comunale Gaione.

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

Il podere, avente forma irregolare e giacitura piana, si estende per una superficie totale di m² 296.522 (estensione catastale) compresa la porzione edificata.

L'accesso dalla via pubblica (Strada comunale Gaione) avviene attraverso uno stradello che insiste per buona parte sulla particella 88 del foglio 13 ed in minima parte sulla particella 4 del foglio 13, di proprietà di altri soggetti.

Si segnala che la dividente catastale tra la particella 100 (oggetto di stima) e la particella 4 (altra proprietà) transita in prossimità del fronte nord dei vecchi fabbricati colonici ad uso stalla/fienile con portici.

Il podere è servito da pozzi irrigui, utilizzati per la coltivazione dei campi e per l'allevamento zootecnico; questi non sono posti negli immobili facenti parte del compendio di proprietà della "SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.r.l." ma bensì si trovano su proprietà di soggetti terzi; si segnala che l'utilizzo degli stessi da parte dell'azienda agricola è consolidato da anni.

Gli edifici sono stati realizzati in epoche diverse e con differenti tipologie costruttive.

Si evidenzia che i fabbricati agricoli presenti risultano sovradimensionati rispetto alla potenzialità del podere in riferimento alla produzione di foraggio e allo smaltimento dei liquami; inoltre diversi edifici non vengono utilizzati da tempo oppure sono destinati ad usi diversi da quello di origine.

Di seguito vengono descritti i vari fabbricati e gli altri immobili che compongono il complesso immobiliare, tutti localizzati nell'angolo nord/ovest del podere (il numero riportato fra parentesi corrisponde

Geom. Luca Pianforini

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

all'identificativo rappresentato nella planimetria generale schematica dell'immobile, al fine di una migliore comprensione).

Fabbricato abitativo (1):

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo, di vecchia edificazione, che si eleva su tre livelli ed è composto da quattro unità abitative dotate di usuale impiantistica; ha struttura portante in muratura ed in epoca recente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, compreso il rifacimento del solaio di copertura; il manto di copertura è in elementi di laterizio.

Ciascun piano (terreno, primo e secondo/sottotetto) riporta una superficie lorda di m² 170,00 circa.



Ricovero automezzi (2):

Trattasi di fabbricato ad uso ricovero automezzi e deposito, di vecchia edificazione, che si eleva su un solo livello; ha struttura portante in muratura ed in epoca recente ha subito il rifacimento del solaio di copertura; il manto di copertura è in elementi di laterizio.

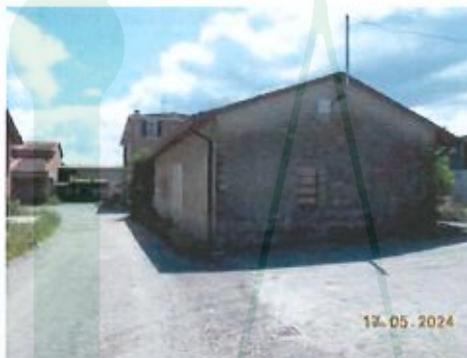
Riporta una superficie lorda di m² 96,00 circa.



Fabbricato di servizio (3):

Trattasi di fabbricato ad uso deposito/officina con locali ex pollaio, di vecchia edificazione, che si eleva su un livello ad eccezione di una modesta porzione a due piani; ha struttura portante in muratura e manto di copertura in elementi di laterizio.

Il piano terreno riporta una superficie lorda di m² 124,00 circa, mentre la porzione al piano primo ha una superficie lorda di m² 31,00 circa.



Fabbricato ex stalla, con fienile e portico (4-5):

Trattasi di vecchio fabbricato, di remota edificazione, ad uso ex stalla con sovrastante fienile e portico perimetrale parzialmente tamponato, avente struttura portante in muratura e manto di copertura in elementi di laterizio; attualmente è utilizzato come deposito e ricovero mezzi ed attrezzature.

Riporta le seguenti superfici lorde: m² 210,00 circa per la porzione ex stalla al piano terra; m² 210,00 circa per il fienile soprastante; m² 342,00 circa per il portico.



Geom. Luca Pianforini

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

I pavimenti sono per la maggior parte in battuto di cemento, mentre il manto di copertura è in elementi di fibrocemento.



Fabbricati ad uso stalla / corsie di foraggiamento (20-21-22-23-24-25):

Trattasi di sei moduli (tipologia a tettoie aperte sui lati) in struttura portante metallica, realizzati in epoche diverse (anni 1995 - 1998 - 2002), utilizzati per il ricovero di bovini, aventi diverse altezze e riportanti rispettivamente le seguenti superfici lorde: m² 243,00 circa, m² 243,00 circa, m² 396,00 circa, m² 525,00 circa, m² 308,00 circa e m² 550,00 circa.

Il manto di copertura per i corpi 20-21-22-23 è in elementi di fibrocemento, mentre per i corpi 24-25 è in pannelli di lamiera coibentati (tipo sandwich); i pavimenti sono in battuto di cemento



Geom. Luca Pianforini

P.za Badalocchio n.5/A

43126 Parma (PR)

telefono 0521 - 291266

Stalla, tettoia e ricovero torelli (14-15-16):

Trattasi di complesso formato da più corpi fra loro adiacenti, aderenti al fabbricato di cui sopra, destinati ad allevamento bovini con paddok esterno, attualmente utilizzato per deposito foraggio, realizzato in struttura portante metallica (anni 1982/1983).

Riporta le seguenti superfici lorde: m² 922,00 circa per la stalla / deposito, m² 413,00 circa per la tettoia, m² 53,00 circa per il ricovero torelli.

I pavimenti sono in battuto di cemento, mentre il manto di copertura è in elementi di fibrocemento.



Fabbricati ad uso stalla e sala mungitura (17-18-19):

Trattasi di complesso formato da più corpi fra loro adiacenti destinati a stalla per l'allevamento di vacche da latte e sala mungitura con locali pertinenziali; immobile realizzato in struttura prefabbricata (anno 1982, ampliamento anno 1986, modifiche interne anni 1998/2000).

Riporta le seguenti superfici lorde: m² 885,00 circa per la stalla (tettoia prefabbricata), m² 2.172,00 circa per l'adiacente stalla, m² 167,00 circa per la sala mungitura e locali pertinenziali.

Geom. Luca Pianforini

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

Cabina elettrica (6):

Trattasi di porzione di fabbricato adibito a cabina elettrica, realizzata nell'anno 1999, avente struttura portante in muratura e superficie lorda di m² 22,00 circa.

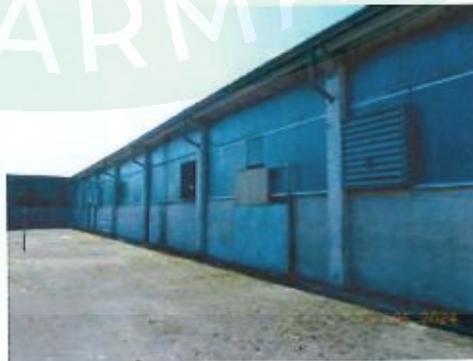


Ricovero mezzi, stalle, sala mungitura e fienile (7-8-9-10-11):

Trattasi di complesso formato da più corpi fra loro adiacenti, edificati in epoche diverse, destinati a ricovero mezzi / deposito attrezzi (realizzato negli anni 1978/1979), due stalle per l'allevamento di vacche da latte (anni 1989 e 1992), di cui una usata per deposito/ricovero mezzi, sala mungitura (non utilizzata) con locali pertinenziali (anno 1989) e ampio capannone per il ricovero del fieno (anno 1989); i fabbricati sono stati realizzati in struttura prefabbricata.

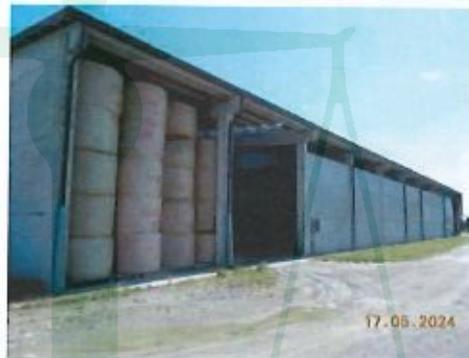
Riporta le seguenti superfici lorde: m² 396,00 circa per il ricovero automezzi, m² 688,00 circa per la stalla/fienile, m² 210,00 circa per la sala mungitura e locali pertinenziali, m² 1.579,00 circa per la stalla e m² 1.279,00 circa per il fienile.

I pavimenti sono per la maggior parte in battuto di cemento, mentre il manto di copertura è in elementi di fibrocemento.



Geom. Luca Pianforini

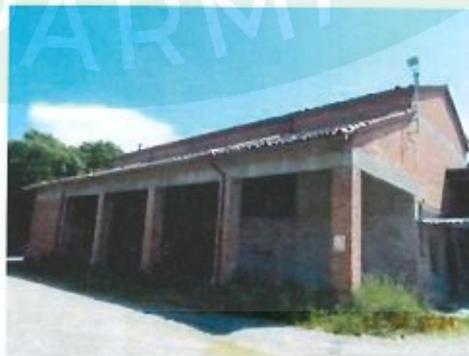
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
telefono 0521 - 291266



Stalla, con fienile e portici (12-13):

Trattasi di vecchio fabbricato, di remota edificazione, ad uso stalla con sovrastante fienile e portici lungo i lati maggiori, avente struttura portante in muratura e manto di copertura in elementi di laterizio.

Riporta le seguenti superfici lorde: m² 230,00 circa per la porzione ex stalla al piano terra; m² 230,00 circa per il fienile soprastante; m² 256,00 circa per i portici laterali.





Concimaie e vasche per contenimento liquame/letame (26-27):

Trattasi di diverse concimaie con platea e pareti in cemento armato, e di vasche per il contenimento di liquame/letame, sempre con strutture in cemento armato, realizzate in epoche diverse; riportano le seguenti superfici lorde: m² 1.951,00 circa per le concimaie e m² 805,00 circa per le vasche contenimento liquame/letame.



Geom. Luca Pianforini

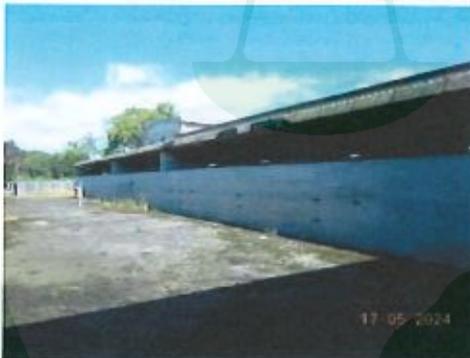
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
telefono 0521 - 291266



Tettoie basse ad uso stalla a cuccette (28):

Trattasi di due tettoie in struttura metallica (anno 1989), utilizzate per il ricovero di bovini e riportanti una superficie complessiva di m² 223,00 circa.

Il manto di copertura è in elementi di fibrocemento.



Terreni agricoli:

I terreni agricoli coltivati riportano tutti giacitura piana e hanno una estensione totale di circa m² 265.395 (superficie catastale) pari a circa 86,14 biolche parmigiane (compreso le carraie ed escluso le aree di sedime e pertinenziali dei fabbricati).





4) - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare figura censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), con i seguenti dati:

- foglio 13 particella 78, superficie catastale 49.490 m², qualità seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale euro 447,29 e reddito agrario euro 549,53;
- foglio 13 particella 89, superficie catastale 2.350 m², qualità seminativo di classe 2, reddito dominicale euro 21,85 e reddito agrario euro 26,09;
- foglio 13 particella 105, superficie catastale 108.885 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 1.152,81 e reddito agrario euro 1.209,04;
- foglio 13 particella 106, superficie catastale 5.940 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 62,89 e reddito agrario euro 65,96;
- foglio 13 particella 107, superficie catastale 830 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 8,79 e reddito agrario euro 9,22;
- foglio 13 particella 108, superficie catastale 25.088 m², qualità seminativo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 233,22 e reddito agrario euro 278,57;
- foglio 13 particella 109, superficie catastale 8.312 m², qualità seminativo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 77,27 e

reddito agrario euro 92,29;

- foglio 13 particella 110, superficie catastale 57.103 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 3, reddito dominicale euro 412,88 e reddito agrario euro 604,57;
- foglio 13 particella 111, superficie catastale 7.397 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 3, reddito dominicale euro 53,48 e reddito agrario euro 78,31;

per una estensione catastale totale di m² 265.395.

Le aree di sedime dei fabbricati e quelle circostanti pertinenziali, compreso la corte, figurano individuate al Catasto Terreni del comune di Parma, sezione Vigatto (F), con i seguenti dati:

- foglio 13 particella 27, superficie catastale 150 m², destinazione fabbricato rurale, senza redditi catastali;
- foglio 13 particella 28, superficie catastale 170 m², destinazione fabbricato rurale, senza redditi catastali;
- foglio 13 particella 29, superficie catastale 105 m², destinazione fabbricato rurale, senza redditi catastali;
- foglio 13 particella 57, superficie catastale 22 m², destinazione ente urbano, senza redditi catastali;
- foglio 13 particella 100, superficie catastale 30.680 m², destinazione ente urbano, senza redditi catastali;

per una estensione catastale totale di m² 31.127.

Parte degli edifici figurano individuati al Catasto Fabbricati del comune di Parma - Sezione urbana 6 con i seguenti dati:

- foglio 13 particella 57, Strada Gaione piano T, zona censuaria 6, categoria D/1, rendita catastale euro 30,99;
- foglio 13 particella 100 subalterno 1, Strada Gaione, categoria D/1, rendita catastale euro 10.450,00 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010);
- foglio 13 particella 100 subalterno 2, Strada Gaione, categoria D/1,

rendita catastale euro 7.700,00 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010);

- foglio 13 particella 100 subalterno 3, Strada Gaione, categoria D/1, rendita catastale euro 55.550,00 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010).

5) - CONFINI

Il compendio immobiliare, con riferimento al foglio 13 del Catasto Terreni di Parma - sezione Vigatto (F), confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 4 e 101 del foglio 13, Rio degli Annegati, particelle 18 e 17 del foglio 13, particella 120 del foglio 12, particelle 114, 13, 112 e 88 del foglio 13.

Salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

6) - PROPRIETA'

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

7) - PROVENIENZA

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

8) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 24/05/2024) l'immobile risulta

gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- in data 20/12/2001 reg. part. n. 4179 e reg. gen. n. 23462: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Dott. Fabio Valenza del 17/12/2001 rep. 8596) a favore BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Padova (PD), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, per la somma totale di lire 4.500.000.000 (equivalenti ad € 2.324.056,05), di cui in sorte capitale lire 3.500.000.000 (equivalenti ad € 1.807.599,15), grava su parte della particella 100 foglio 13 (già particella 56), oltre altro immobile; formalità rinnovata con iscrizione ipotecaria in data 16/11/2021 reg. part. n. 3946;
- in data 07/12/2004 reg. part. n. 6055 e reg. gen. n. 30327: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo con atto Dott. Fabio Valenza del 03/12/2004 rep. 14907) a favore BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova (PD), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, oltre ad altro soggetto debitore non datore di ipoteca, per la somma totale di € 1.000.000,00, di cui in sorte capitale € 500.000,00, grava su parte della particella 100 foglio 13 (già particella 56), oltre altro immobile;
- in data 15/04/2005 reg. part. n. 1961 e reg. gen. n. 10510: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo con atto Dott.ssa Laura Riboni del 13/04/2005 rep. 20192) a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze (FI), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, oltre ad altro soggetto debitore non datore di ipoteca, per la somma totale di €

- 1.200.000,00, di cui in sorte capitale € 600.000,00, grava sulle particelle 27, 28, 29 e parte della particella 100 foglio 13 (già particelle 26 e 30);
- in data 29/10/2008 reg. part. n. 4720 e reg. gen. n. 25210: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Dott. Fabio Valenza del 28/10/2008 rep. 19583) a favore UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR) e BANCA MONTE PARMA S.P.A. con sede in Parma (PR), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, per la somma totale di € 6.000.000,00, di cui in sorte capitale € 3.000.000,00, grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;
 - in data 25/03/2009 reg. part. n. 1138 e reg. gen. n. 6316: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Dott. Fabio Valenza del 23/03/2009 rep. 19957) a favore BANCA MONTE PARMA S.P.A. con sede in Parma (PR) e UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, per la somma totale di € 2.000.000,00, di cui in sorte capitale € 1.000.000,00, grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;
 - in data 13/07/2009 reg. part. n. 2930 e reg. gen. n. 15367: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto Dott. Fabio Valenza del 08/07/2009 rep. 20349) a favore BANCA MONTE PARMA S.P.A. con sede in Parma (PR), CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A. con sede in Bologna (BO), BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede in Lodi (LO), BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in Modena (MO) e UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE -

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA e altro soggetto terzo datore di ipoteca, per la somma totale di € 23.400.000,00, di cui in sorte capitale € 11.700.000,00, grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili; a margine risulta annotazione in data 22/09/2009 reg. part. 3455 riferita ad "erogazione a saldo";

- in data 16/11/2021 reg. part. n. 3946 e reg. gen. n. 25280: iscrizione di ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Dott. Fabio Valenza del 17/12/2001 rep. 8596) a favore BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Padova (PD), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA e altro soggetto, oltre a soggetto debitore non datore, per la somma totale di € 2.324.056,04, di cui in sorte capitale € 1.807.599,14, grava su parte della particella 100 foglio 13 (già particella 56), oltre altro immobile; formalità di riferimento è l'iscrizione ipotecaria in data 20/12/2001 reg. part. n. 4179;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- in data 26/10/2011 reg. part. n. 13627 e reg. gen. n. 21330: trascrizione Verbale di pignoramento immobili (atto Tribunale di Parma del 21/10/2011 rep. 5645), a favore UNICREDIT SPA con sede in Milano (MI), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. e altro soggetto, grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;
- in data 18/10/2012 reg. part. n. 11816 e reg. gen. n. 16688: trascrizione Decreto di sequestro conservativo (atto Tribunale di Parma del 16/10/2012 rep. 5300), a favore FALLIMENTO ZENITH S.P.A. con sede in Parma (PR), contro AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. e altro soggetto, grava sul compendio immobiliare oggetto di

stima, oltre ad altri immobili;

- in data 25/10/2012 reg. part. n. 12075 e reg. gen. n. 17096: trascrizione Decreto di sequestro conservativo (atto Tribunale di Parma del 23/10/2012 rep. 5301), a favore FALLIMENTO GRECI GAIONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Parma (PR), contro AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;
- in data 11/10/2023 reg. part. n. 15612 e reg. gen. n. 20518: trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento (atto Tribunale di Parma del 24/04/2013 rep. 696), a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili.

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

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

9) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

La maggior parte del compendio immobiliare (con espressa esclusione delle particelle 27, 28 e 29 del foglio 13) è oggetto del Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 25/03/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 26/03/2024 al n. 004352 serie 3T e

codice identificativo TGV24T004352000MD, tra il Fallimento Società Agricola Tre Stelle S.r.l. ed i signori

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

I restanti immobili, identificati catastalmente alle particelle 27, 28 e 29 del foglio 13, sono occupati/utilizzati da soggetti terzi che, come riferito allo scrivente dal Curatore fallimentare, provvederanno a breve termine al rilascio degli stessi.

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

RUE Destinazioni urbanistiche

- > Zona agricola ZEP (Art. 3.2.2)
- > Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale (Art. 6.3.6)
- > Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale (Art. 6.3.3)
- > Edifici incongrui all'interno di aziende attive (Art. 3.1.3)

Tavola dei vincoli

- > Settore di ricarica A (Art. 6.15 PSC 2030 - CTG 1A)
- > Settore di ricarica B (Art. 6.15 PSC 2030 - CTG 1A)
- > Zone a vulnerabilità a sensibilità elevata (Art. 6.16-6.17 PSC 2030 - CTG 1A)
- > Aree di pertinenza degli edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale (Art. 5.28 PSC 2030 - CTG 2B)

- > *Edifici di valore architettonico ambientale e storico testimoniale (Art. 5.28 PSC 2030 - CTG 2B)*
- > *Elettrodotti a media tensione (Art. 8.3 PSC 2030 - CTG 3)*
- > *Elettrodotti ad alta tensione (Art. 8.3 PSC 2030 - CTG 3)*
- > *Fascia di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione - D.P.A. (D.M. 29/05/2008) (Art. 8.3 PSC 2030 - CTG 3)*
- > *Traliccio elettrodotto AT-AAT (Art. 8.3 PSC 2030 - CTG 3)*
- > *Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) (Art. 6.37 PSC 2030 - CTG 3)*

La Giunta Comunale con atto n. 241 del 12 luglio 2023 ha assunto il Piano Urbanistico Generale PUG_PR050 (Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni).

Per l'immobile in esame il PUG_PR050 prevede la classificazione in:

- > *"Territorio Rurale - Ambiti rurali di rilievo paesaggistico (Art. 8.1.6)*
- > *Aree di pertinenza degli edifici di interesse storico-architettonico, ambientale e storico testimoniale (Art. 4.1.13)*
- > *Edifici di interesse architettonico ambientale e storico-testimoniale (Art. 4.1.12)*
- > *Rustici agricoli recenti e/o edifici con originaria funzione produttiva non agricola (Art. 8.2.3)*

11) - CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Gli edifici sono stati realizzati in epoche diverse e con differenti tipologie costruttive.

Il fabbricato abitativo (1), il ricovero automezzi (2), il fabbricato di servizio (3), il fabbricato ex stalla con fienile e portico (4-5), il fabbricato

stalla con fienile e portici (12-13), sono stati costruiti in epoca remota in data anteriore al 01/09/1967; parte di questi figurano rappresentati nella mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni.

Presso l'archivio storico edilizio del Comune di Parma sono state reperite le seguenti pratiche:

- > concessione edilizia n. 1284/1978 rilasciata in data 22/05/1979, relativa a "tettoia per macchine agricole";
- > concessione edilizia n. 914/79 rilasciata in data 12/07/1979, relativa a "variante lic. 1284/78";
- > concessione edilizia n. 81/1981 rilasciata in data 13/02/1982, relativa a "nuova costruzione stalla";
- > concessione edilizia n. 359/1982 rilasciata in data 22/06/1982, relativa a "variante alla concessione n. 81/81";
- > concessione edilizia n. 1864/1982 rilasciata in data 17/05/1983, relativa a "completamento stalla (concessione n. 81/81 e n. 359/82)";
- > concessione edilizia n. 1775/1986 rilasciata in data 26/03/1987, relativa a "ampliamento stalla";
- > concessione edilizia n. 221/1989 rilasciata in data 15/04/1989, relativa a "costruzione stalla";
- > concessione edilizia n. 2820/1989 rilasciata in data 26/07/1990, relativa a "variante conc. 221/89";
- > concessione edilizia n. 1161/1992 rilasciata in data 07/11/1992, relativa a "costruzione stalla";
- > concessione edilizia n. 1570/1994 rilasciata in data 24/04/1995, relativa a "costruzione di porticato ad uso agricolo";
- > concessione edilizia n. 802/1995 rilasciata in data 30/10/1995, relativa a "variante conc. 1161/92 e costruzione nuova stalla";
- > concessione edilizia n. 3091/98 rilasciata in data 29/10/1998, relativa a "variante conc. 802/95 e costruzione di soppalco e tettoia";
- > autorizzazione edilizia n. 1934/99 rilasciata in data 10/08/1999,

- relativa a "costruzione cabina elettrica e locali accessori";
- > convalida n. 90/2000 rilasciata in data 21/04/2000, inerente la dichiarazione di conformità resa dal professionista in sede di presentazione della scheda tecnica descrittiva allegata alla richiesta del certificato di conformità edilizia inoltrata in data 24/01/2000, relativa a "costruzione di stalle con annesse concimaie e pozzi neri, costruzione di porticato, soppalco e tettoie", con riferimento alla concessione edilizia n. 221/89 rilasciata in data 15/04/1989, variante n. 2820/89 rilasciata in data 26/06/1990, variante n. 1161/92 rilasciata in data 07/11/1992, variante n. 1570/94 rilasciata in data 24/04/1995, variante n. 802/95 rilasciata in data 30/10/1995, variante n. 3091/98 rilasciata in data 29/10/1998;
 - > D.I.A. n. 2454 presentata in data 13/07/2000, relativa a "esecuzione di opere interne nella sala mungitura esistente";
 - > autorizzazione unica n. 1435/2002 rilasciata in data 27/02/2003, relativa a "costruzione stalla da rimonta e ricovero attrezzi".

Con riferimento a quest'ultima pratica, si segnala l'Atto unilaterale d'obbligo per mantenimento ad uso agricolo, autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Fabio Valenza in data 26/02/2003 rep. 11523, trascritto a Parma il 26/03/2003 al n. 5293 reg. part..

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:

- a. maggiore lunghezza, di m 1, circa della corsia di foraggiamento (24) rispetto alla dimensione indicata negli elaborati della autorizzazione unica n. 1435/2002;
- b. realizzazione di tettoia di collegamento tra le coperture delle corsie di foraggiamento (22) e (24);
- c. maggiore lunghezza della stalla (14) e tettoia (15) rispetto alla

dimensione indicata negli elaborati della concessione edilizia n. 1864/1982;

- d. modesta traslazione in direzione est dei sopracitati corpi di fabbrica stalla (14) e tettoia (15);
- e. sempre per quanto riguarda la stalla (14) e tettoia (15) non sono state realizzate le due appendici previste ad est negli elaborati della concessione edilizia n. 1864/1982, mentre risulta costruito il ricovero torelli (16)
- f. negli elaborati della concessione edilizia n. 1864/1982 era prevista la demolizione del vecchio fabbricato stalla con fienile e portici (12-13);
- g. non sono stati rinvenuti titoli abilitativi per l'installazione dei silos di stoccaggio dei mangimi per il bestiame, dislocati a fianco delle stalle.

Si segnala che sono state riscontrate ulteriori lievi difformità che però rientrano nelle tolleranze esecutive previste all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 ed all'articolo 34 bis del d.P.R. n. 380 del 2001.

12) - CONFORMITA' CATASTALE

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente denunciata solamente la cabina elettrica (6); tutti gli altri fabbricati non risultano denunciati.

L'Agenzia delle Entrate ha provveduto all'accertamento di quelli insistenti sulla particella 100 del foglio 13, con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010, identificandoli rispettivamente con i subalterni 1 - 2 - 3.

Dovranno quindi essere presentate al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio le pratiche di variazione catastale corredate delle planimetrie catastali di tutte le costruzioni che non risultano correttamente denunciate, così come quelle relative ai vecchi edifici

colonico/rustici identificati alle particelle 27, 28 e 29.

13) - STATO DI CONSERVAZIONE

Buona parte dei fabbricati si trovano in mediocre/scarso stato di conservazione e manutenzione, in quanto non utilizzati da tempo oppure destinati ad usi diversi da quello di origine, ed in considerazione anche della loro vetustà, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati per l'edificazione.

Si ritiene di segnalare la condizione fatiscente di buona parte delle grondaie e pluviali delle costruzioni rurali, così come l'inefficienza dei sistemi di raccolta delle deiezioni animali all'interno delle stalle, la mancanza di alcune lastre nella copertura del fienile (11) presumibilmente riconducibile ad evento atmosferico.

Inoltre si segnala che, in considerazione della epoca di costruzione, Non è stato possibile verificare direttamente se gli elementi di fibrocemento, costituenti il manto di copertura dei fabbricati ricovero mezzi, stalle, sala mungitura e fienile (7-8-9-10-11), stalla, tettoia e ricovero torelli (14-15-16), stalle e sala mungitura (17-18-19), contengono amianto; le date di costruzione degli stessi ne fanno presumere la presenza.

14) - VALUTAZIONE

La valutazione compendio immobiliare viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alle destinazioni urbanistiche e d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato generale di conservazione e manutenzione, come in precedenza descritto.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*).

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico

MCA (*Market Comparison Approach*) in quanto, nonostante le varie ricerche effettuate, non sono stati reperiti sufficienti ed idonei comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Di conseguenza per la valutazione dell'immobile viene adottato il procedimento di stima del "Valore di Costo" (*Cost Approach*), detto anche "Metodo del costo di riproduzione deprezzato", mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Tale procedimento 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 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 e lo stato di conservazione/manutenzione.

La determinazione dei costi di costruzione è stata operata utilizzando i più comuni prezziari per opere edili esistenti sul mercato ed anche assumendo informazioni da ditte ed addetti del settore.

Per la determinazione del valore delle aree e dei terreni 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 e banche dati.

I conteggi hanno come elemento di base le superfici lorde dei fabbricati e l'estensione catastale delle aree e terreni, determinati sulla scorta dei rilievi eseguiti e documenti reperiti, che sono suscettibili di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui le stime sotto esposte sono da considerarsi a corpo e non a misura.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo del compendio immobiliare in questione, con specifico riferimento a quanto già argomentato al precedente capitolo "limiti della perizia".

Si ritiene di ribadire che i fabbricati presenti risultano sovradimensionati rispetto alla potenzialità del podere in riferimento alla produzione di foraggio e allo smaltimento dei liquami; inoltre diversi edifici non vengono utilizzati da tempo oppure sono destinati ad usi diversi da quello di origine.

Si ricorda anche che l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di pozzi situati in immobili non facenti parte del compendio immobiliare di proprietà della "SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.r.l.", e che l'accesso dalla via pubblica (Strada comunale Gaione) avviene attraverso uno stradello che insiste su proprietà di altri soggetti.

Di seguito vengono esposte le valutazioni a corpo dei vari beni che compongono il compendio immobiliare.

	Immobile	Superficie	Valore unitario	Valutazione	Arrotondamento
		m2	€/m2	€	€
Ia	Terreni agricoli	265.395	€ 5,20	€ 1.380.054,00	€ 1.380.000,00
					=====
Ib	Fabbricati e aree pertinenziali				
Ia	- abitazione rurale (piano terra)	170,00	€ 470,00	€ 79.900,00	€ 80.000,00

1b	- abitazione rurale (piano primo)	170,00	€ 470,00	€ 79.900,00	€ 80.000,00
1c	- abitazione rurale (piano secondo)	170,00	€ 470,00	€ 79.900,00	€ 80.000,00
2	- ricovero automezzi	96,00	€ 400,00	€ 38.400,00	€ 38.000,00
3a	- fabbricato di servizio (piano terra)	124,00	€ 315,00	€ 39.060,00	€ 39.000,00
3b	- fabbricato di servizio (piano primo)	31,00	€ 315,00	€ 9.765,00	€ 10.000,00
4a	- vecchia stalla (piano terra)	210,00	€ 235,00	€ 49.350,00	€ 49.000,00
4b	- vecchio fienile (piano primo)	210,00	€ 75,00	€ 15.750,00	€ 16.000,00
5	- vecchio portico	342,00	€ 115,00	€ 39.330,00	€ 39.000,00
6	- cabina elettrica (anno 1999)	22,00	€ 450,00	€ 9.900,00	€ 10.000,00
7	- ricovero mezzi (prefabbricato anni 1978-1979)	396,00	€ 275,00	€ 108.900,00	€ 109.000,00
8	- stalla/fienile (prefabbricato anno 1992)	688,00	€ 350,00	€ 240.800,00	€ 241.000,00
9	- sala mungitura (prefabbricato anno 1989)	210,00	€ 490,00	€ 102.900,00	€ 103.000,00
10	- stalla (prefabbricato anno 1989)	1.579,00	€ 335,00	€ 528.965,00	€ 529.000,00
11	- fienile (prefabbricato anno 1989)	1.279,00	€ 295,00	€ 377.305,00	€ 377.000,00
12a	- vecchia stalla (piano terra)	230,00	€ 235,00	€ 54.050,00	€ 54.000,00
12b	- vecchio fienile (piano primo)	230,00	€ 75,00	€ 17.250,00	€ 17.000,00
13	- portici a lato vecchia stalla	256,00	€ 115,00	€ 29.440,00	€ 29.000,00
14	- stalla (metallo anni 1982-1983)	922,00	€ 235,00	€ 216.670,00	€ 217.000,00
15	- tettoia fianco stalla (metallo anni 1982-1983)	413,00	€ 215,00	€ 88.795,00	€ 89.000,00
16	- ricovero torelli (metallo anni 1982-1983)	53,00	€ 215,00	€ 11.395,00	€ 11.000,00
17	- stalla (prefabbricato anni 1982-1986)	885,00	€ 315,00	€ 278.775,00	€ 279.000,00
18	- stalla (prefabbricato anni 1982-1986)	2.172,00	€ 315,00	€ 684.180,00	€ 684.000,00
19	- sala mungitura (prefab. anno 1982-1998-2000)	167,00	€ 570,00	€ 95.190,00	€ 95.000,00
20	- stalla cuccette (metallo anni 1995-1998)	243,00	€ 255,00	€ 61.965,00	€ 62.000,00
21	- stalla cuccette (metallo anni 1995-1998)	243,00	€ 255,00	€ 61.965,00	€ 62.000,00
22	- corsia foraggiamento (metallo anni 1995-1998)	396,00	€ 255,00	€ 100.980,00	€ 101.000,00
23	- stalla da rimonta (metallo anni 1995-1998)	525,00	€ 255,00	€ 133.875,00	€ 134.000,00
24	- corsia foraggiamento (metallo anno 2002)	308,00	€ 295,00	€ 90.860,00	€ 91.000,00
25	- stalla da rimonta (metallo anno 2002)	550,00	€ 295,00	€ 162.250,00	€ 162.000,00

26	- concimaie	1.951,00	€ 40,00	€ 78.040,00	€ 78.000,00
27	- vasche liquami	805,00	€ 90,00	€ 72.450,00	€ 72.000,00
28	- tettoie basse cuccette (metallo anno 1989)	223,00	€ 175,00	€ 39.025,00	€ 39.000,00
29	- area edificata e pertinenziale	31.127	€ 20,00	€ 622.540,00	€ 622.000,00

				Somma Ib	€ 4.698.000,00
				Decurtazione 25%	-€ 1.174.500,00

				Totale Ib	€ 3.523.500,00
					=====

	RIEPILOGO VALORI				
Ia	Terreni agricoli			€ 1.380.000,00	
Ib	Fabbricati e aree pertinenziali			€ 3.523.500,00	

				Totale	€ 4.903.500,00
					=====

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: difformità edilizie riscontrate, con necessità di presentare al Comune di Parma pratiche per la regolarizzazione, oppure eventuale rimozione; difformità catastali riscontrate, con necessità di presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio le pratiche per la corretta e completa denuncia catastale dei fabbricati; 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

Geom. Luca Pianforini

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

contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a:

Valore determinato in precedenza = € 4.903.500,00

Decurtazione 20% = € 980.700,00

restano € 3.922.800,00

che si arrotonda a **€ 3.923.000,00**

ripetonsi euro tremilioninovecentoventitremila/00.

Lo scrivente, 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, 27 maggio 2024

Geom. Luca Pianforini

Allegati:

- 1) - planimetria individuazione fabbricati;
- 2) - visura catastale;
- 3) - estratti di mappa catastale;
- 4) - planimetria catastale cabina elettrica;
- 5) - ispezione ipotecaria e note formalità pregiudizievoli;
- 6) - frontespizio pratiche edilizie.