

TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento QUARESIMA S.R.L. in liquidazione

Reg. Fall. 55/2022

PERIZIA DI STIMA DEL GEOM. LUCA PIANFORINI

APPEZZAMENTO DI TERRENO IN COMUNE DI PARMA

LOCALITA' FONTANINI - STRADA AMBOLANA



Parma, 05 marzo 2024

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. Andrea Pietralunga, corredata di autorizzazione del Comitato dei Creditori, con Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare il valore di mercato dell'appezzamento di terreno di proprietà della fallita QUARESIMA S.R.L. in liquidazione, sito in Comune di Parma (PR), località Fontanini, Strada Ambolana.

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'adequata 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.

La valutazione del 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 attuale.

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.

3) - BENE IMMOBILE - UBICAZIONE E CONSISTENZA

Appezamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura piana, della estensione catastale di m² 2.520 circa, sito in Comune di Parma (PR), località Fontanini, Strada Ambolana (traversa di Via Langhirano), in prossimità del Campus universitario nella periferia sud di Parma oltre il tracciato della tangenziale cittadina.

L'accesso/recesso all'immobile avviene dalla Strada Ambolana, avente massicciata non asfaltata; si precisa che la porzione sud dell'appezamento di terreno oggetto di stima comprende una striscia della suddetta strada.

Il terreno risulta per la maggior parte coltivato ed in minima parte interessato da un filare di piante.

Per una rappresentazione visiva e migliore comprensione di quanto sopra descritto, si forniscono le seguenti fotografie scattate in occasione del sopralluogo compiuto in data 22/02/2024.



4) - DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), intestato alla ditta "Quaresima s.r.l. in liquidazione", con i seguenti dati:

- foglio 8 particella 293, superficie catastale 2.520 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 22,78 e reddito agrario euro 27,98.

5) - CONFINI

L'appezzamento di terreno, con riferimento al foglio 8 del Catasto Terreni di Parma - sezione Vigatto (F), confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 292, 425, 450, 155, 471 e 292; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

6) - PROPRIETA'

Il bene immobile in questione è di proprietà della fallita QUARESIMA S.R.L. in liquidazione, con sede in Comune di Parma (PR), frazione Roncopascolo, Strada Chiesa di Roncopascolo n. 13, codice fiscale 01952830345.

7) - PROVENIENZA

L'immobile apparteneva ai signori SOLDATI ROBERTO, nato a Palanzano il 28/05/1956, e BUZZI ANTONELLA, nata a Vigatto il

14/08/1959, per acquisto fattone dai signori Lottici Francesco e Lottici Lino, con atto Dott. Stefano Gardelli in data 30/03/1988 rep. n. 23.155, registrato a Parma il 13/04/1988 al n. 1513 ed ivi trascritto l'08/04/1988 al n. 3413 reg. part..

Con atto Dott. Giorgio Chiari in data 20/07/2015 rep. 68445, trascritto a Parma il 03/08/2015 al n. 11550 reg. part., i signori Soldati Roberto e Buzzi Antonella hanno venduto il bene alla società "SANECO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Parma (PR), frazione Roncopascolo, strada Chiesa di Roncopascolo n. 13, codice fiscale 01952830345.

Con atto Dott. Arturo Dalla Tana in data 15/10/2018 rep. 122115 la società "SANECO SOCIETA' PER AZIONI" ha mutato denominazione in "SANECO S.R.L.", codice fiscale 01952830345.

Con atto Dott.ssa Giuseppa Maria Pulvirenti in data 03/08/2021 rep. 26607, registrato a Parma il 06/08/2021 al n. 16003, la società "SANECO S.R.L." ha mutato denominazione in "QUARESIMA S.R.L." in liquidazione, codice fiscale 01952830345.

8) - SERVITU' E PATTI

Si rimanda alle servitù e patti eventualmente contenuti e/o richiamati negli atti citati al precedente capitolo 7).

9) - 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 05/03/2024) l'immobile non risulta gravato da iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione della domanda giudiziale trascritta a Parma il 20/02/2013 al n. 2137 reg. part., contro la società "SANECO S.P.A" ed a favore dei signori Soldati Roberto e Buzzi Antonella [si segnala che

per tale trascrizione, nell'atto di provenienza - compravendita immobiliare a ministero Dott. Giorgio Chiari in data 20/07/2015 rep. 68445, trascritto a Parma il 03/05/2015 al n. 11550 reg. part. - è scritto che *«..... verrà cancellata su istanza congiunta delle parti oggi in atto "SANECO S.P.A." e Soldati Roberto e Buzzi Antonella essendo stata effettuata detta trascrizione di domanda giudiziale per addivenire alla stipula del presente atto, cancellazione che viene pertanto richiesta col presente atto da entrambe le parti interessate.»*].

10) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardante il cespite.

11) - DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno (particella 293 del foglio 8 Catasto Terreni di Parma - sezione Vigatto) si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del S.O. Conformità Edilizia e Certificazioni del Comune di Parma in data 19/02/2024 Classifica 2024.VI/1.1/22.

«..... ai sensi dell'art. 12, Il comma, della L.R. n. 23 del 21.10.2004 e s.m., che le prescrizioni urbanistiche del RUE e del PSC vigenti relative all'area sopra descritta, sono quelle di seguito riportate, oltre alle disposizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali e nei regolamenti locali vigenti:

- *Sub-Ambiti di trasformazione e Distretti funzionali (Art. 3.1.8 RUE - PSC-2030)*
- *Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 5.3 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Settori di ricarica tipo A (Art. 6.15 PSC 2030 - CTG 1A)*
- *Zone a vulnerabilità a sensibilità elevata (Art. 6.16-6.17 PSC 2030 -*

CTG 1A)

- *Aree soggette a vincolo paesaggistico (Art. 5.23 PSC 2030 - CTG 2A)*
- *Elettrodotti a media tensione (Art. 8.3 PSC 2030 - CTG 3)».*

Art. 3.1.8 Sub-ambiti di progetto e distretti funzionali

1 La cartografia di RUE recepisce i sub-ambiti di progetto (sub-ambiti di riqualificazione urbana e sub-ambiti di trasformazione) e i Distretti Funzionali individuati dal PSC, che si attuano attraverso il POC:

2 (abrogato)

3 In coerenza con il comma 14 dell'art. 2.4 delle NR 1A del PSC, all'interno dei Sub – Ambiti di riqualificazione urbana, le previsioni urbanistiche diventeranno efficaci subordinatamente al loro inserimento nel POC. Sino all'approvazione del POC relativo al Sub – Ambito di riqualificazione urbana, gli interventi ammissibili sono attuati nel rispetto delle disposizioni normative del presente regolamento relativamente alla zona urbanistica indicata nella cartografia di RUE, fermo restando che potranno essere autorizzati interventi conservativi, la ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, quest'ultimi ammissibili solo per funzioni diverse dagli usi residenziali.

4 In coerenza con l'art. 2.6 delle NR 1A del PSC il potenziamento dei carichi insediativi dei Distretti funzionali è disciplinato dal POC. Sino all'approvazione del POC le attività esistenti saranno soggette alle destinazioni urbanistiche del piano previgente, applicando – ove presenti - le disposizioni normative del presente regolamento relativamente alla zona urbanistica di appartenenza.

5 In coerenza con l'art. 2.5 delle NR 1A del PSC l'attuazione delle aree di trasformazione è da determinarsi attraverso il POC. Sino all'approvazione del POC saranno ammissibili gli interventi secondo quanto stabilito dalle destinazioni urbanistiche del RUE previgente (29.09.2010), applicando – ove presenti - le disposizioni normative del presente regolamento relativamente alla zona urbanistica di appartenenza.

Il Sub-ambito di progetto che interessa l'immobile in questione non risulta inserito nel Piano Operativo Comunale - POC.

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 periurbani (Art. 8.1.7)":

Art. 8.1.7 - Disposizioni specifiche per gli Ambiti rurali periurbani

1. Negli ambiti rurali periurbani:

a) sono ricomprese le aree agricole di transizione con il margine edificato del capoluogo che rappresentano il luogo privilegiato per le politiche di integrazione funzionale, ambientale e culturale tra città, e campagna.

b) In tali ambiti il PUG persegue:

1) la conservazione e lo sviluppo di un diffuso tessuto di imprese agricole multifunzionali con cicli produttivi economicamente ed ambientalmente sostenibili in grado di offrire alla città un sistema di servizi rivolti alla alimentazione, alla formazione, alla fruizione ed alla ospitalità turistica in ambiente rurale, alla offerta di prestazioni sociali integrative in relazione alla disciplina nazionale e regionale della Agricoltura Sociale;

2) l'assicurazione di condizioni di fruibilità pubblica dello spazio rurale attraverso il mantenimento e la manutenzione di percorsi ciclo-pedonali ed equitabili il mantenimento delle siepi e filari esistenti e la loro ulteriore diffusione tramite l'impiego di specie autoctone in particolare in zone di interesse per la Rete Ecologica Comunale (Green Infrastructure), il mantenimento della vegetazione esistente la ricostituzione dei filari e piantate storicamente documentate e il suo potenziamento;

3) la promozione dell'allestimento di infrastrutture e servizi per la fruizione escursionistica, salustistica, sportiva e ricreativa.

2. Non sono ammessi nuovi centri aziendali, allevamenti intensivi, cimiteri per animali di affezione, impianti per la produzione di biogas, biomasse e biometano. Gli impianti per energia fotovoltaica sono ammessi in funzione di programmi o progetti concordati con il comune e/o a supporto di comunità energetiche (agricole, di quartiere o condominiali in funzione della localizzazione). Prevalgono, laddove esistenti, le specifiche normative vigenti in materia di natura sovraordinata.

3. Gli interventi diretti sono ammessi, in riferimento agli specifici usi e sulla base dei parametri di cui al precedente art. 8.1.4, con le seguenti precisazioni:

- Edifici per attività produttiva agricola e trasformazione prodotti agricoli:

▪ $U_f=0,03 \text{ mq/mq}$

Con la precisazione che in caso di Certificazione Biologica dell'Azienda, il limite è incrementato del 10% ($U_f=0,033 \text{ mq/mq}$), incrementabile fino al 20% ($U_f=0,036 \text{ mq/mq}$), in caso di formazione di aree orticole estese ad almeno il 70% della superficie aziendale libera da fabbricati.

12) - SUPERFICI

L'immobile ha una superficie catastale complessiva di m^2 2.520,00 circa.

13) - VALUTAZIONE

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (Market Comparison Approach) in quanto lo scrivente, nonostante le varie ricerche effettuate, non è riuscito a reperire sufficienti comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per la valutazione sono quindi 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 e siti web.

Viene inoltre considerata sia la destinazione urbanistica agricola (Territorio Rurale - Ambiti rurali periurbani) prevista dal nuovo strumento Piano Urbanistico Generale PUG_PR050 in fase di adozione da parte del Comune di Parma, sia l'ubicazione del bene (in prossimità del Campus universitario nella periferia sud di Parma).

Il conteggio ha come elemento di base la superficie catastale del bene immobile, desunta dai documenti reperiti, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo dell'immobile in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "PREMESSE" e "LIMITI DELLA PERIZIA".

Appezamento di terreno, identificato al Catasto Terreni di Parma - sezione Vigatto (F) foglio 8 particella 293,

della superficie catastale di m², 2.520 circa = € 30.000,00

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 20% circa, in considerazione dei seguenti fattori: vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 20% circa risulta essere pari a € **24.000,00**

=====

ripetonsi euro ventiquattromila/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, 05 marzo 2024

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visura catastale;
- 2) - estratto di mappa catastale;
- 3) - ispezione ipotecaria e nota formalità pregiudizievole;
- 4) - certificato di destinazione urbanistica.