

TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO COPERATIVA EDILE ARTIGIANA
SOCIETA' COOPERATIVA
R.F. 42/2022 DEL 20/07/2022

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE IMMOBILIARE
DEL LOTTO DI TERRENO SITO
IN VIA LUCIANI NEL COMUNE DI PARMA

Il sottoscritto ing. Andrea Maggiorelli, con studio in via Cavour n.29 a Parma, è stato incaricato dal G.D. dott. Enrico Vernizzi nell'ambito della Procedura Fallimentare R.F. 42/20222 "Fallimento Cooperativa Edile Artigiana" di eseguire la Perizia Estimativa relativa alla porzione di terreno sita in via Luciani, angolo Strada Pontasso, nel comune di Parma di proprietà della società fallita.

Oggetto della stima è un Lotto Edificabile Urbanizzato a destinazione caratterizzante artigianale-industriale definita "Zona produttiva di completamento ZP3" disciplinato dell'art.3.2.44 del RUE di Parma; parte del lotto è destinata alla viabilità o a piste ciclabili di previsione.

I dati catastali di riferimento N.C.T. Comune di Parma: **Foglio 40, Mappali 242, 244, 245, 247** con superficie catastale complessiva pari a 1904 mq.

Il terreno si presenta complessivamente con forma rettangolare regolare, a meno di un angolo leggermente stonato, con 2 fronti posti sulle strade di lottizzazione di dimensioni pari a 34*56 m, per una **superficie fondiaria complessiva di circa 1798 mq** (al netto delle porzioni di cessione/non edificabili destinati alla viabilità), con un indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0.60 mq/mq.

La S.L.U. realizzabile teorica è quindi pari a circa 1078 mq (valore di stima che in sede progettuale deve essere verificato con gli effettivi vincoli dell'area).



Stralcio RUE Cartografico

Elementi di Piano individuati

Tavola dei vincoli

CTG1A - Tutele e vincoli ambientali

Aree di ricarica della falda - Settore di ricarica B - RUE: [art.6.5.10](#) PSC: [art.6.15](#)

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata - RUE: [art.6.5.10](#) PSC: [art.6.16](#) [art.6.17](#)

CTG2B - Permanenze culturali storiche e paesaggistiche da valorizzare

Dossi (PTCP, art. 15) - RUE: [art.6.2.10](#) PSC: [art.5.34](#)

CTG3 - Rispetti e limiti all'edificabilità

Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) - RUE: [art.6.5.22](#) PSC: [art.6.37](#)

Territorio urbanizzato urbanizzabile rurale

CTP3 - Urbanizzato urbanizzabile rurale

Territorio urbanizzato, area interna al T.U. - PSC: [dcc_n69.30.09.19](#)

RUE - Destinazioni urbanistiche

RUE Destinazioni urbanistiche

Contributo perequativo alla città pubblica - RUE: [art.1.2.9](#)

Zona produttiva di completamento (Zp3) - RUE: [art.3.2.44](#)

Tavole per il territorio interrogato

Tavole

CTG1A-6 - [Apri la Tavola](#)

CTG1B-6 - [Apri la Tavola](#)

CTG2A-6 - [Apri la Tavola](#)

CTG2B-6 - [Apri la Tavola](#)

CTG2C-6 - [Apri la Tavola](#)

CTG3-6 - [Apri la Tavola](#)

CTP3 - [Apri la Tavola](#)

RUE-27 - [Apri la Tavola](#)

Norme di riferimento

Puoi scaricare le norme complete del RUE al seguente link: [Apri il RUE - NTA](#)

Puoi scaricare le norme complete del PSC al seguente link: [Apri il PSC - NR1A - NR1B](#)

Puoi scaricare la CTG4 - Scheda dei vincoli al seguente link: [Apri il PSC - CTG4 - Scheda dei vincoli](#)

Destinazione d'uso prevalente

Art. 3.2.44 Zona produttiva di completamento ZP3

8 Per i nuovi edifici gli usi Uc (escluso Ucg e Uch) Ud, Ug, "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" e Un, Uoa, Uob, Uod, Ui (escluso Uia e Uig) sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf	= 0,6 mq/mq
Indice di copertura	= 60%
superficie permeabile minima interna al lotto d'intervento	= 15%
d1 distanza min dai confini di proprietà	= 6 m

Stralcio Art. 3.2.44 - RUE Parma

Le indagini di mercato eseguite conducono ad una valutazione del prezzo medio per unità di superficie commerciale di riferimento per l'immobile industriale finito pari a 1050 €/mq.

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

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

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

- in relazione alla forte variabilità degli stessi - forfettariamente valutati nello sviluppo numerico della presente analisi.

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

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

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

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

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

VALORIZZAZIONE DI AREA EDIFICABILE CON METODO DCFA						
LOTTO VIA LUCIANI _ STRADA PONTASSO						
RICAVI						
Superficie Lorda Utile realizzabile	SLU		1078	mq		
Fattore di incremento SLU/SC			1.05			
Superficie Commerciale complessiva	SC		1131.9	mq		
Valore di alienazione			1050	€/mq		
Ricavo Totale			1,188,495.00	€		
Periodo di vendita			2	anni		
COSTI DIRETTI						
Costo Unitario di costruzione			300	€/mq		
Costo cabina e accessori			140,000.00	€		
Costo sistemazioni esterne			20	€/mq		
Percentuale avanzamento Lavori			0.00%			
Costo Totale di Costruzione			502,208.00	€		
Costo Unitario Opere Urbanizzazione			30	€/mq		
Percentuale avanzamento Urbanizzazioni			0.00%			
Costo Totale Urbanizzazioni			33,957.00	€		
Totale Costi Diretti			536,165.00	€		
COSTI INDIRETTI						
Superficie di calcolo oneri			1078	mq		
Incidenza Oneri Urbanizzazione U1 + U2 + CC			50	€/mq	su SLU	Stima di massima
	Totale		53,900.00	€		
Incidenza Spese Tecniche			8.00%		su Totale Costi Diretti	
Quota Corrisposta Spese Tecniche			0.00%			
Spese Tecniche Totali			42,893.20	€		
Incidenza Spese di Generali Gestione			8.50%			
Spese Generali Totali			45,574.03	€		
Incidenza Spese di Commercializzazione			2.00%		su Totale Ricavi	
Spese di Commercializzazione Totale			23,769.90	€		
Totale Costi Indiretti			112,263.13	€		
ANALISI CRONOLOGICA INIZIATIVA						
			Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
SVILUPPO RICAVI			0.00 €	1,188,495.00 €	0.00 €	0.00 €
SVILUPPO COSTI DIRETTI						
Costo di costruzione			351,545.60 €	150,662.40 €	0.00 €	0.00 €
Opere Urbanizzazione			33,957.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
			385,502.60 €	150,662.40 €	0.00 €	0.00 €
SVILUPPO COSTI INDIRETTI						
Oneri Urbanizzazione			53,900.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese Tecniche			25,735.92 €	12,867.96 €	4,289.32 €	0.00 €
Spese Gestionali			15,191.34 €	15,191.34 €	15,191.34 €	0.00 €
Spese di Commercializzazione			0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
			94,827.26 €	28,059.30 €	19,480.66 €	0.00 €
TOTALE COSTI			480,329.86 €	178,721.70 €	19,480.66 €	0.00 €
Wacc	11.75%	1	0.895	0.801	0.717	0.641
MV	364,806.24 €		-429,825.38 €	808,590.84 €	-13,959.22 €	0.00 €
QSV	255,364.37 €					

Considerando il valore di riferimento per l'immobile finito, si può concludere che il valore a corpo dell'immobile sia così determinato:

Lotto Edificabile in via Luciani a Parma:

Valore Liquidatorio Fallimentare 255,000 k€

Si riporta di seguito l'esito della:

Ispezione ipotecaria - Elenco sintetico delle formalità

Nota 1 - Atto 1:

Trascrizione del 04/07/2016 - Registro Particolare 9513 Registro Generale 12888.

Pubblico ufficiale Rizzolatti Beatrice Repertorio 28738/5675 del 20/06/2016.

Atto tra vivi - Trasformazione di società.

Presente titolo telematico.

Nota 2 - Atto 2:

Trascrizione del 04/01/2018 - Registro Particolare 136 Registro Generale 191.

Pubblico ufficiale Rizzolatti Beatrice Repertorio 29459/6161 del 22/12/2017.

Atto tra vivi - Compravendita.

Presente titolo telematico.

Nota 3:

Trascrizione del 19/12/2022 - Registro Particolare 20741 Registro Generale 28438.

Pubblico ufficiale Riboni Laura Repertorio 42/2022 del 20/07/2022.

Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allegano di seguito le Note di Ispezione ipotecaria.

Parma, 02/11/2023

In Fede

Dott. Ing. Andrea Maggiorelli

