

# **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PARMA**

Sezione fallimentare

Liquidazione amministrativa n° 05/2013

*art. 14 ter e seguenti L. 27/01/2012 n° 3*

**MONTEMILIA s.a.s. di Ballini Fausto e C.**

**Società Agricola in liquidazione**

## **PERIZIA TECNICA**

## **e di STIMA**

**inerente il patrimonio aziendale**

## 1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

**Liquidazione amministrativa Decreto Tribunale di Parma n° 05/2013 del 03/04/2013**

*Ricorso per liquidazione del patrimonio ex art. 14–ter e seguenti L. 3/2012 del 02/04/2013*

**Azienda in liquidazione: *MONTEMILIA s.a.s. di Ballini Fausto e C. Società Agricola in liquidazione***

con sede in Montechiarugolo (PR), frazione S. Geminiano, via Resga 14 (CAP 43022)

codice fiscale e n. di iscrizione al registro delle imprese di Parma 00177650330

**Liquidatore:** Legale rappresentante pro tempore **Fausto BALLINI**, nato a Rezzato (BS) il 15 giugno 1939 – C.F. BLL FST 39H15 H256A – residente in Rezzato (BS), via Industriale 27

**Professionista con funzioni di Organismo di composizione della crisi:** **Dott. Angelo ANEDDA** – Dottore commercialista Revisore contabile in Parma – via Linati, 7 (CAP 43121), nominato con decreto del Giudice delegato del 27/03/2013 per la presentazione della domanda di liquidazione del patrimonio ex art. 14–ter e seguenti L. 3/2012.

## 2 PREMESSE

Nella liquidazione amministrativa presso il Tribunale di Parma n° 05/2013 del 02/04/2013, il professionista incaricato con funzioni di Organismo di composizione della crisi dott. Angelo ANEDDA affidava allo scrivente **Alberto BERGIANTI**, Dottore Agronomo iscritto dal 1992 all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Reggio Emilia con n° 118 e Studio in Puianello (RE), via C. Marx 11 l'incarico di redigere la seguente relazione peritale finalizzata al rilievo ed alla stima del patrimonio della **MONTEMILIA s.a.s. di Ballini Fausto e C. Società Agricola in liquidazione**, al fine di poter procedere con la liquidazione dello stesso.

Nel **maggio 2013** il perito ha assunto l'incarico ed acquisito il fascicolo della procedura al fine di prendere visione dei cespiti in carico all'azienda e definire il procedimento estimativo e la raccolta dei necessari elementi conoscitivi per poter produrre completa ed esaustiva situazione di fatto e patrimoniale. Elementi preliminari acquisiti con successivi incontri con i titolari aziendali, i professionisti incaricati, le associazioni sindacali di categoria, nonché con l'accesso alle banche dati pubbliche per l'acquisizione dei documenti inerenti i beni immobili e i diritti.

In data **06 giugno 2013**, lo scrivente perito con collaboratori di fiducia si è recato presso il centro aziendale di Montechiarugolo via Resga, 14 località San Geminiano per svolgere specifici rilievi degli immobili aziendali e rilevare le attrezzature mobili ed i mezzi agricoli in disponibilità all'azienda, riscontrandoli con quanto riportato nell'inventario della società.

Il **12 giugno 2013** il medesimo perito si è recato presso il centro aziendale di Campegine, via Cavatorti 100, per accertare e rilevare gli immobili in disponibilità alla società in liquidazione.

In data **12 luglio 2013** presso l'allevamento sito in via Resga, 14 a San Geminiano di Montechiarugolo, è stata rilevata ed accertata la presenza di bovini vivi aventi *riserva di proprietà ex art. 1523 e segg. Cod. Civ.* a favore della *De Poda S.p.A.*, rispetto ai quali è stata rilasciata specifica Perizia di accertamento in data **26 luglio 2013**.

In data **12 luglio 2013** è stato richiesto al Comune di Montechiarugolo elenco delle pratiche edilizie riguardanti il centro aziendale di via Resga 14, con successiva richiesta di accesso agli atti finalizzata alla verifica della regolarità edilizia urbanistica di detti immobili, riscontrata nelle successive settimane con possibilità di presa visione dei fascicoli storici nei giorni **03, 10 e 17 agosto 2013**.

In data **17 agosto 2013** è stato richiesto al Comune di Montechiarugolo rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica per le proprietà di San Geminiano, rilasciato in data **30 settembre 2013**.

In data **26 agosto 2013** è stato richiesto al Comune di Campegine rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica per le proprietà di via Cavatorti 100, rilasciato in data **28 agosto 2013**.

In data **29 agosto 2013** è stato richiesto al Comune di Campegine accesso agli atti finalizzato alla verifica della regolarità edilizia urbanistica di detti immobili di via Cavatorti 100, successivamente riscontrata con possibilità di presa visione dei fascicoli il **04 settembre 2013**.

In data **16 settembre 2013** sono stati richiesti chiarimenti all'agenzia delle Entrate – ufficio territorio – circa il fabbricato fantasma accertato di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo F. 4, map. 162 sub. 1. Quesito riscontrato in data **17 settembre 2013** con documento in allegato 5.

In data **01 ottobre 2013** con *Voltura n. 8430.2/2013 in atti catastali da 01/10/2013*, è stata acquisita la Sentenza Tribunale di Reggio Emilia del 08/10/2012 Rep. N. 4145 di divisione del

fondo agricolo di Campegine con scioglimento di comunione e precisa definizione della proprietà della Montemilia s.a.s..

In data **04 novembre 2013**, in seguito all'analisi dei documenti edilizi storici, sono stati chiesti chiarimenti al Comune di Campegine in merito alle pratiche edilizie 2010-2011, in particolare relativi alla validità dei titoli abilitativi rilasciati per il recupero degli immobili a fini abitativi e all'eventuale possibilità di recuperare gli oneri di urbanizzazione versati. La richiesta è stata riscontrata l'**8 novembre 2013** con nota allegata al punto 23.

Sono state verificate ed integrate le *ispezioni ipotecarie*, acquisiti e riscontrati i *libretti di circolazione* delle macchine, redatte *planimetrie aziendali* con individuazione degli immobili e *riscontro della loro legittimità*, acquisiti *aggiornati atti catastali* con recepimento dell'ordinanza di approvazione della divisione fondiaria.

Tutto quanto acquisito ed accertato, lo scrivente perito rilascia la presente relazione peritale e di stima inerente il patrimonio immobiliare della **MONTEMILIA S.A.S. di Ballini Fausto e C. - Società Agricola in liquidazione.**

La perizia analizzerà tutti gli aspetti patrimoniali e di diritto, sviluppandosi secondo la seguente partizione:

- 1) Caratteristiche dell'azienda
- 2) Fabbricati, manufatti e terreni ubicati in Montechiarugolo (PR)
- 3) Fabbricati, manufatti e terreni ubicati in Campegine (RE)
- 4) Diritti e beni immateriali
- 5) Macchine ed attrezzi
- 6) Rivendiche e restituzioni
- 7) Modalità e circostanze per la liquidazione dei beni
- 8) Gestione dei beni

### 3 - CARATTERISTICHE e POTENZIALITA' DELL'AZIENDA

Per l'inquadramento storico della società si rimanda alla puntuale descrizione svolta dal dott. Angelo Anedda nella relazione particolareggiata del 02 aprile 2013 (doc. 3 in atti – pag. 2-5).

L'azienda Montemilia s.a.s. è una società agricola avente per oggetto in via esclusiva lo svolgimento di attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C., specializzata nell'allevamento di bovine da latte per la produzione di latte destinato alla trasformazione in formaggio Parmigiano Reggiano.

Essa si compone di due centri aziendali casamentivi, il principale - denominato "Casa Nuova di San Geminiano" - sito nell'alta pianura parmense, in località San Geminiano di Montechiarugolo - via Resga, 14, il secondo ubicato in comune di Campegine (RE) – via Cavatorti, 100.

Il centro aziendale di **Montechiarugolo** è costituito da un fondo agricolo di circa 53 ettari completo di fabbricati colonici ad uso abitativo e di servizio, stalle per bovine da latte per una **potenzialità di 829 capi in cuccetta e 250 vitelli** per circa 522 t di peso vivo (cfr. **tab. 1 allegata**), corredate di sala di mungitura, contenitori di stoccaggio liquami in calcestruzzo armato e modesti depositi foraggi.

L'azienda ricade in zona vulnerabile ai nitrati con conseguenti ridotte possibilità di spandimento degli effluenti di allevamento (sostenibili 2 vacche/ha anziché le 4 possibili in zona ordinaria).

Il centro aziendale di **Campegine**, è un modesto fondo agricolo con circa 5,5 ettari di superficie fondiaria, con annessa struttura prefabbricata dismessa originariamente destinata alla grattugia del formaggio, ed un centro casamentivo promiscuo, ora inutilizzato, con spazi abitativi e inefficaci locali ex produttivi (magazzini e lavorazione formaggio) recuperabili a servizi delle abitazioni.

L'attuale gestione è iniziata nel 1999 in seguito all'acquisizione delle quote societarie da parte dei sig.ri Ballini e da allora l'azienda ha visto un **disordinato progressivo aumento della potenzialità di allevamento** non assecondato da corrispondenti titoli abilitativi edilizi e non seguito da proporzionale incremento delle superfici fondiarie e di servizio (sale di mungitura, fienili, ricovero mezzi ecc.), tanto che a fronte della necessità di circa 421 ettari di terreno per il pieno utilizzo agronomico degli effluenti prodotti (cfr. **allegata tab. 3**), l'azienda ne dispone in proprietà di soli 55 pari a circa il 13%.

Solo le capacità di stoccaggio degli effluenti zootecnici – a fronte delle ripetute prescrizioni e pressioni ARPA e degli enti pubblici - è stata nel tempo proporzionata all'effettiva potenzialità di allevamento, tanto che l'attuale **capacità di stoccaggio degli effluenti** prodotti, appare

proporzionata in termini dimensionali alle effettive necessità dell'allevamento (stoccaggi liquami disponibili per netti mc 20.592 a fronte di una necessità minima di mc 12.280, e 683 mc di reflui palabili stoccabili a fronte di un minimo necessario di 148 mc - cfr. **tab. 1 e 2** allegate).

Non può però sfuggire la collocazione delle vasche di stoccaggio del tutto inefficiente/inefficacie per la comoda e corretta conduzione dell'allevamento, anche in considerazione dell'assenza di ogni collegamento delle stesse con le zone di effettiva produzione degli effluenti.

L'azienda aveva prodotto in data 27/02/2009 alla provincia di Parma, regolare **Comunicazione di utilizzazione agronomica degli effluenti** di allevamento ai sensi della *L.R. 06/03/2007 n. 4*, per 782 vacche da latte e 138 vitelli, con giustificazione dei necessari terreni per lo spandimento dei reflui zootecnici. Terreni progressivamente venuti meno tanto che la Provincia di Parma aveva richiesto formale adeguamento della comunicazione già con *prot. 6320 del 02/02/2011*.

Emerge una situazione attuale del tutto priva dei necessari **terreni** per lo spandimento degli effluenti zootecnici (necessari circa 420 ha in zona vulnerabile), ma anche una disponibilità fondiaria del tutto insufficiente all'autoapprovvigionamento alimentare delle bovine potenzialmente allevabili (circa 300 ha per la produzione dei foraggi necessari).

La conduzione dell'allevamento è sempre avvenuta in economia con utilizzo di mano d'opera salariata.

Le caratteristiche dell'azienda comportano significative inefficienze operative e gestionali tali da richiedere notevole apporto di **mano d'opera** con rilevanti costi fissi (al momento della liquidazione l'azienda aveva in carico ben 15 dipendenti come risultante dai documenti in atti) connessi principalmente alle operazioni di mungitura (sono presenti due sale di mungitura piccole e ormai obsolete) e di gestione degli effluenti zootecnici (trasporto nei contenitori di stoccaggio e spandimento in campagna).

Il latte prodotto era direttamente trasformato in formaggio Parmigiano Reggiano presso stabilimento caseario sito in Calerno (RE) assunto in locazione da Montemilia Casearia s.r.l. giusto contratto d'affitto del 15/07/2006.

## 4 FABBRICATI, MANUFATTI E TERRENI ubicati in Montechiarugolo (PR)

Di seguito l'individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia:

### 4.1 BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati: **MONTEMILIA S.A.S. di Ballini Fausto e C. - società agricola**

con sede in MONTECHIARUGOLO, C.F. 00177650330, proprietaria per 1000/1000

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
		Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza e superficie (mq)	Rendita
Particella correlata al <b>map. 30 del F. 4</b> (immobile fantasma con rendita presunta attribuita d'ufficio ai sensi dell'art. 19 c. 10 D.L. 78/2010) - Cfr. comunicazione Agenzia del Territorio del 17/09/2013 - TRATTASI DEI FABBRICATI STIMATI DA ACCATASTARE	via San Geminiano - Montechiarugolo	4	162	1	D/1			€ 7.200,00

La suddetta **particella 162 sub. 1 del Foglio 4 di Montechiarugolo**, è l'unica particella presente al Catasto Fabbricati, essendo creata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio con *variazione n. 25773 del 09/10/2012*, nell'ambito dell'azione di individuazione degli "immobili fantasma", con attribuzione di categoria e rendita presunta ai sensi dell'art. 19 c. 10 D.L. 78/2010.

La stessa non è fisicamente individuata in mappa, rappresentando in modo indistinto e non cartografato la totalità dei fabbricati aziendali, accertati in modo speditivo e senza rilievo da parte dell'Agenzia.

Nelle more di un eventuale accertamento/riciesta di ruralità, gli stesso sono stati accatastati nella categoria **D/1**, con assegnazione di una rendita presunta di € 7.200.

Da accertamento svolto presso l'Agenzia del territorio (cfr. **all. 5**) l'azienda era stata informata della necessità di accatastamento degli immobili con *avviso n. 189196 del 28/08/2008*, riscontrato dalla stessa con nota *prot. 238333 del 17/10/2008* che comunicava l'affidamento del mandato al geom. Giuseppe Trascinelli per procedere all'aggiornamento dei documenti catastali. Aggiornamento, evidentemente, mai compiuto.

Tutti i fabbricati del centro aziendale di Montechiarugolo presenti in mappa, sono pertanto tutt'ora allibrati al Catasto Terreno come **fabbricati rurali (foglio 4 map. 25 e 156)**, non avendo l'azienda adempiuto all'accatastamento degli stessi entro la scadenza prevista del 30 novembre 2012.

## 4.2 BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

Intestati: **MONTEMILIA S.A.S. di Ballini Fausto e C. - società agricola**

con sede in MONTECHIARUGOLO, C.F. 00177650330, proprietaria per 1000/1000

Tipologia del bene	Comune	Dati Catastali						
		Fg.	Map.	Qualità	Classe	Sup. (ha)	RD (€)	RA (€)
Terreno	Montechiarugolo	3	6	semin irrig	1	9,2861	911,22	1.007,13
Terreno	Montechiarugolo	3	11AA	prato irrig	1	0,7400	76,44	66,88
			11AB	seminativo	2	2,5400	203,33	249,24
Terreno	Montechiarugolo	3	14AA	prato irrig	1	0,1900	19,63	17,17
			14AB	seminativo	2	2,3400	187,32	229,62
Terreno	Montechiarugolo	3	15	prato	U	0,0490	1,90	1,39
Terreno	Montechiarugolo	3	16	seminativo	2	1,7440	139,61	171,13
Terreno	Montechiarugolo	3	17	bosco ceduo	U	0,1280	3,31	0,46
Terreno	Montechiarugolo	3	18	bosco ceduo	U	0,1120	2,89	0,40
Terreno	Montechiarugolo	3	23	bosco ceduo	U	0,0220	0,57	0,08
Terreno	Montechiarugolo	4	1	semin irrig	1	9,6640	848,48	1.048,12
Terreno	Montechiarugolo	4	5	bosco ceduo	U	0,1120	2,89	0,40
Terreno	Montechiarugolo	4	6	bosco ceduo	U	0,5340	13,79	1,93
Terreno	Montechiarugolo	4	7	semin irr arb	2	0,4730	34,20	47,64
Terreno	Montechiarugolo	4	17	bosco ceduo	U	0,3130	8,08	1,13
Terreno	Montechiarugolo	4	24	semin irrig	2	6,9110	499,69	696,00
Terreno	Montechiarugolo	4	30	semin irrig	1	14,8520	1.610,79	1.610,79
						<b>50,0101</b>	<b>4.564,14</b>	<b>5.149,51</b>

Tipologia del bene	Comune	Dati Catastali						
		Fg.	Map.	Qualità	Classe	Sup. (ha)	RD (€)	RA (€)
Fabbricati	Montechiarugolo	4	25	Fabb. Rurale		0,2960		
Fabbricati	Montechiarugolo	4	156	Fabb. Rurale		2,8830		
						<b>3,1790</b>		

### 4.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Si segnala il **mancato allineamento dell'intestazione catastale** relativa alla **particella 156** del Foglio 4 che risulta intestata a "MONTEMILIA S.A.S. di Ballini Fausto e C. - società agricola con sede in PARMA", anziché "in MONTECHIARUGOLO".

Si evidenzia la **necessità di procedere all'accatastamento dei Fabbricati rurali** di cui ai **mappali 25 e 156 del Foglio 4**.

L'operazione presuppone rilevanti operazioni tecniche ed in particolare:

- Accesso al catasto per richiesta estratto di mappa
- Procedura di allineamento dei documenti pregressi per la particella **156**
- Rilievo dei fabbricati mediante strumento elettronico a stazione totale o GPS con aggancio ai punti fiduciali
- Redazione Tipo mappale e compilazione del modello censuario
- Rilievo di dettaglio dei fabbricati
- Elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni e modulistica secondo normativa
- Denuncia al Catasto Fabbricati con stesura planimetrica delle unità immobiliari, definizione dei poligoni, compilazione modelli in procedura DOCFA, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione
- Elaborazione delle istanze di riconoscimento della ruralità sia per i fabbricati abitativi, sia per quelli produttivi.

Dette operazioni definiscono ed aggiornano anche la **particella 162 sub. 1** attribuita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate nell'ambito delle procedure di accertamento dei "fabbricati fantasma".

Da segnalare che sul **map. 6 del F. 3** e sul **map. 30 del F. 4** insistono le citate vasche di stoccaggio liquami in cls. attualmente non inserite in mappa, mentre sui **map. 24 e 30 del F. 4** ricadono in parte le capannine vitelli con la sottostante piattaforma in cls..

L'eventuale **riconoscimento di ruralità** dei fabbricati (utile anche al fine dell'applicazione degli eventuali benefici fiscali a favore dell'acquirente coltivatore diretto o Imprenditore Agricolo Professionale) presuppone che gli immobili siano condotti da aziende agricole iscritte al Registro Imprese della CCIAA e i fabbricati abitativi utilizzati da Imprenditori agricoli professionali o dipendenti aziendali nell'rispetto dei requisiti previsti dal *Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito - con modificazioni - dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni*.

In considerazione del mancato rispetto degli obblighi temporali per l'accatastamento (scadenza 30/11/2012), l'operazione comporta l'applicazione delle **sanzioni** previste dalla normativa catastale vigente, nell'entità che sarà da definirsi al momento dell'effettivo aggiornamento catastale.

Anche ai fini di definire con precisione lo stato di consistenza e l'uso degli immobili, lo scrivente perito ha proceduto ad accertare e rilevare il centro aziendale con elaborazione delle allegate **planimetrie** indicative (**tavola 01** separata e **all.12**).

Successivamente, nell'allegata scheda sintetica di stima inerente il centro aziendale di Montechiarugolo (**all. 2**), sono riportati in modo organico con riferimento agli identificativi catastali, gli effettivi utilizzi e le consistenze dei singoli fabbricati e manufatti.

Anche con riutilizzo del lavoro già svolto in fase di stesura della presente perizia, **lo scrivente tecnico incaricato è disponibile per procedere ad eventuale aggiornamento catastale antecedentemente o successivamente alla procedura di liquidazione dei beni.**

## 4.4 DESCRIZIONE DEI CESPITI

### 4.4.1 Terreni

Il podere "**Casa Nuova di San Geminiano**" è un fondo agricolo dell'alta pianura parmense posto a circa 70 m s.l.m. lungo la Strada Provinciale n. 95, sulla sinistra idraulica del fiume Enza (vedi **all. 7** - CTR 1:10.000).

Compone un **unico lotto funzionale** casamentivo costituito da terreni agricoli con sovrastante centro aziendale costituito da importante allevamento per bovine da latte con stalle, sale di mungitura, contenitori di stoccaggio effluenti zootecnici, fienile, uffici, locali di servizio ed abitazioni per i dipendenti.

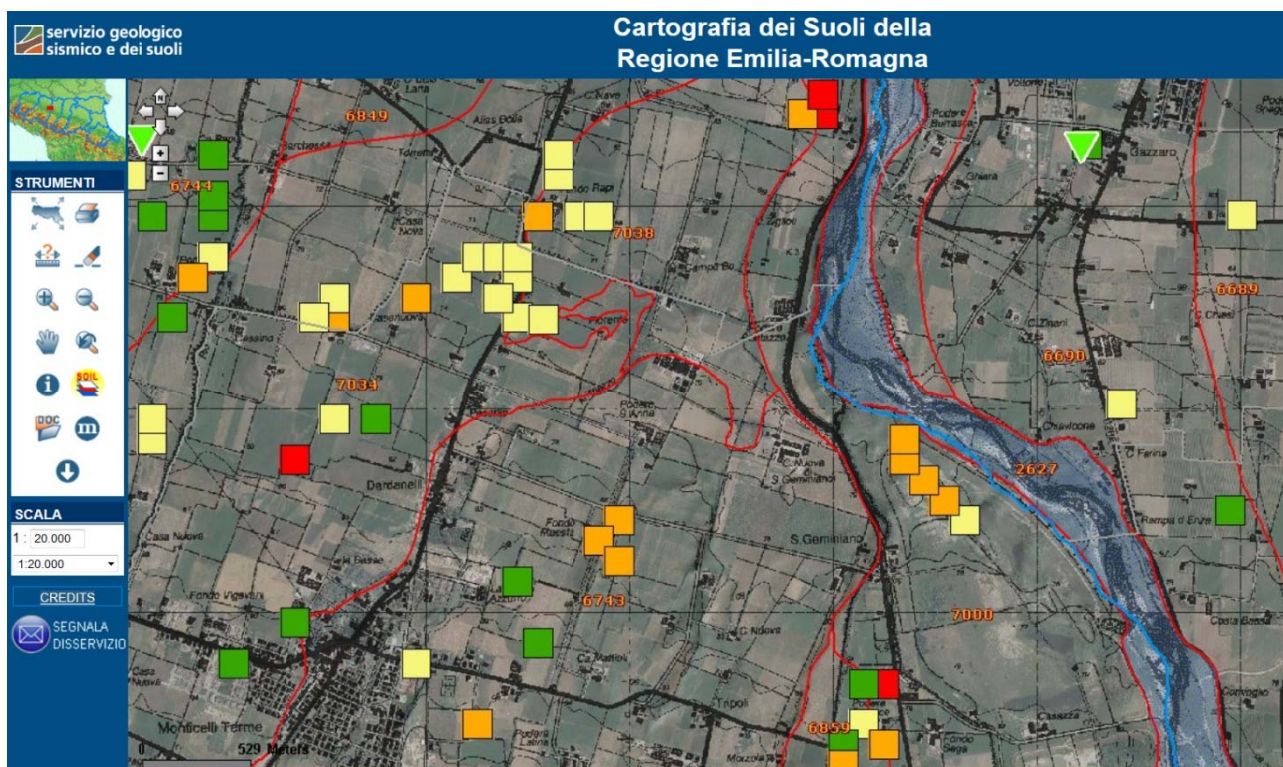
L'azienda è servita da una buona **rete viaria** con facile accessibilità dalla città di Parma, dalla via Emilia, dalle autostrade A1 e A15, dai principali centri urbani delle Province di Parma e Reggio Emilia (Montechiarugolo, Monticelli, Montecchio Emilia, Sant'Ilario d'Enza ecc.).

La **configurazione** è regolare, la **giacitura** è sostanzialmente pianeggiante con scolo in direzione nord-est (pendenze 0,5-3%).

Il fondo è irriguo grazie alla presenza di **due pozzi**. Uno ad uso irriguo posto sul mappale 1 del F. 4, l'altro utilizzato a fini zootecnici ad ovest della sala di mungitura (map. 156). L'azienda è collegata al Consorzio di bonifica della bassa parmense attingendo acqua dal Canale Riolo decorrente lungo la SP 95. Il fondo è servito da una rete sotterranea di adduzione dell'acqua, da tempo inutilizzata, e che necessita, pertanto, di verifica di effettiva funzionalità.

Il terreno rientra per lo più nella delineazione 6743 della Cartografia dei suoli della Regione Emilia Romagna caratterizzato da *suoli BAR1 – Barco* e, solo nella parte nord verso il fondo Campo Bo, nella 7038 con *suoli GRZ1 - Grizzaga*.

Trattasi di paleosuoli, tipici della pianura pedemontana, originatisi da **ambienti di conoide** con **substrato costituito da ghiaie con coperture di limi e limi argillosi giallastri**.



I **suoli Barco** sono terreni alluvionali, rialzati di diversi metri rispetto all'adiacente pianura, molto profondi, non calcarei, da moderatamente acidi a neutri, con tessitura franco-limosa nella parte superficiale e franco-argillosa-limosa in quella inferiore (oltre i 50 cm).

Oltre il metro di profondità sono presenti importanti strati di ghiaia alterata.





I **suoli Grizzaga** presentano in superficie tessitura franco-argillosa o franco-argillosa-limosa, scarsamente calcarei, da neutri a moderatamente alcalini.

A partire da 50-90 cm sono costituiti da alluvioni a tessitura media e grossolana, calcaree comprendenti ghiaie centimetriche e decimetriche.

I terreni non presentano problemi di scolo e drenaggio e, nel caso specifico, solo la porzione sud est del fondo presenta caratteristiche maggiormente tendenti all'argilloso.

L'uso reale del suolo evidenzia il seguente riparto colturale mutuato dalla Domanda Unica 2013:

Coltura	Superficie (ha)
Erba medica	25,99
<b>Totale S.A.U.</b>	<b>25,99</b>
Actinidia (Kiwi) completamente disseccato	16,85
Tare (incolti, fabbricati)	10,09
<b>Totale</b>	<b>52,93</b>

Rispetto alla significativa consistenza fondiaria, emerge un oggettivo “spreco” di suolo con tare esuberanti soprattutto causa l'irrazionale utilizzo delle pertinenze sud del centro aziendale e il rilevante ingombro dei lagoni posti sul mappale 30 (di modesta profondità - m 3,70 - e notevole sviluppo superficiale).

Oggettivo gravame per l'azienda è anche la presenza di un importante (oltre 17 ha lordi!), quanto atipico, **impianto di kiwi** che occupa tutto il fronte sud dell'azienda. Arboreto da anni colpito da batteriosi e completamente disseccato (vedi foto allegate), tanto da rappresentare oggi un oggettivo problema gestionale, non essendo accessibile, né presentando alcuna valenza produttiva o utilità per l'utilizzo agronomico degli effluenti.

L'impianto, di fine anni '80, è particolarmente complesso – con filari a 4 m di interasse, posati su prose baulate, dotati di pali di cemento precompresso a supporto della doppia pergola laterale e delle reti antigrandine. Àncore, fili e tiranti sono in ferro zincato. Presenti due impianti di irrigazione – non più funzionanti – a microirrigazione posto in basso sui filari e soprachioma a torrette girevoli con funzioni antibrina.

Ne consegue che il corpo fondiario si articola in vari appezzamenti di medie dimensioni, non sempre regolari, seppur ordinati, come si evince dall'allegata foto aerea.



A fini valutativi è possibile evidenziare i seguenti aspetti connessi al patrimonio fondiario:

- a) La presenza del citato, complesso, **impianto disseccato di Kiwi**, comporta un importante costo di estirpo e smaltimento dei residui vegetali e delle strutture dell'impianto, oltre alla necessaria sistemazione e livellamento del terreno.

- b) E presente ad est dei nuovi lagoni posti sul map. 30 del F. 4, un rilevante **cumulo di ghiaia naturale** derivante dallo scavo di cantiere (ragionevolmente almeno 15.000 mc – vedi foto allegate).

L'eventuale utilizzo di detto materiale di risulta potrà avvenire solo previo espletamento degli adempimenti di cui all'art. 186 del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 come modificato dal D.Lgs. n. 4 del 16.01.2008 inerenti terre e rocce da scavo. Si ritiene che – a fronte dell'autorizzazione al riutilizzo di detto materiale, lo stesso possa essere valorizzato in loco per la sistemazione delle pertinenze cortilive aziendali.

- c) La modestia dei terreni disponibili, il rilevante carico animale e le recenti difficoltà economiche della società, hanno presumibilmente determinato, soprattutto negli ultimi periodi, un **particolare “sfruttamento ed uso” dei terreni** prossimi all'azienda con presumibile necessità di un loro futuro “riposo” e “rigenerazione”.
- d) Le caratteristiche fondiari e pedologiche evidenziano due distinte porzioni: i **terreni a sud, posti sul foglio 4** di Montechiarugolo aventi migliori caratteristiche funzionali ed agronomiche, ed i **terreni a nord del centro edificato**, catastalmente allibrati al **foglio 3**, con configurazione più irregolare, minori dimensioni degli appezzamenti e suoli con maggior scheletro e minor fertilità.

#### 4.4.2 Fabbricati

Il centro aziendale “Casa Nuova di San Geminiano” è costituito da molteplici fabbricati ad uso produttivo o abitativo per i dipendenti aziendali come di seguito elencati, descritti e quantificati in termini dimensionali. Detti fabbricati, individuati nelle allegate **tavole grafiche 01 e 02**, sono altresì riprodotti nell'allegata ampia **relazione fotografica** a cui si rimanda per i dettagli ed i particolari costruttivi.

- a) Il **fabbricato colonico storico (F. 4 map. 25)** è un tipico edificio a due corpi con centrale porta morta, comprendente 4 unità abitative (una a piano terra, due al primo piano, una al secondo piano) denominati **“Alloggi D – E – F – G”** negli allegati 12, 13 e nelle tavole grafiche.



Al piano terra sono presenti spazi ad uso **deposito e portico aperto** e sono stati ricavati **uffici** aziendali nella ex stalla tradizionale (vedi foto), mentre al primo piano è presente un ampio **terrazzo** a servizio degli appartamenti.

Costruzione in muratura con modeste finiture, serramenti ed impianti deteriorati, copertura in travette in cemento e tavelle in laterizio, priva di moderni servizi tecnologici e coibentazione, ristrutturata nei primi anni '80 giusto **Concessione edilizia n. 5080/143 del 05/10/1981**.

Si segnala che, nell'ambito della stessa volumetria, nel tempo è stato ricavato a piano terra un locale ufficio in difformità alle tavole grafiche legittimate.

F.	Map.	Piano	descrizione	Utilizzazione	Sup. lorda (mq)
4	156	terra	allevamento	Stalle 1-2-3-4-6 + annessi + sale latte e sale di mungitura non più utilizzate	5.029,60
				Copertura in ferro - <b>Stalla 5</b>	1.337,50
				<b>Tettoiette cuccette</b>	2.771,66
				Sala di mungitura	349,21
			servizi	essicatoio fieno + locale tecnico	808,58
				n° 3 silos cls	108,90
				manufatto in ferro mais	162,78
				pollaio	81,00
		primo	"B" prefabbricato	B - officina	26,25
				B - uffici B	36,11
				B - portico P.T.	8,20
				B - abitazione P.I° prefabbricata - <b>Alloggio C</b>	62,36
				B - terrazzo alloggio C	8,20
		25	terra	"A" casa colonica	A - magazzino
	A - uffici P.T.				67,32
	A - disimpegno uffici P.T.				16,33
	A - portico				29,21
	A - portico				115,54
	A - abitazione P.T. - <b>Alloggio D</b>				88,11
	primo		A - abitazioni P.I° - <b>Alloggio G + E</b>		291,06
			A - abitazioni P.I° - Terrazzi alloggio G + E		120,38
	secondo		A - abitazione P.II° - <b>Alloggio F</b>		134,64
			A - abitazione P.II° - sottotetto		156,42
terra			"C" prefabbricato		C - abitazione prefabbricata - <b>Alloggio A</b>
	C - portico	14,00			
162	Particella correlata al map. 30 del F. 4 (immobile fantasma con rendita presunta attribuita d'ufficio ai sensi dell'art. 19 c. 10 D.L. 78/2010) - Cfr. comunicazione Agenzia del Territorio del 17/09/2013 - TRATTASI DEI FABBRICATI STIMATI DA ACCATASTARE				
<b>Totale</b>					<b>11.971,35</b>

FABBRICATI AZIENDALI

b) **Casette in legno prefabbricata (F. 4 map. 25)** denominata “**Alloggio A**” (vedi foto), edificata in forza della **Concessione edilizia temporanea n. 4162/140 del 08/08/79**, resa successivamente definitiva con **Concessione Edilizia n. 5080/143 del 05/10/1981**. Fabbricato prefabbricato in legno, ad un piano, posato su piattaforma rialzata, manto con tegole in cemento. Priva di finiture e caratteristiche di pregio.

c) **Fabbricato a due piani (F. 4 map. 156)** con P.T. in muratura contenente ufficio ed officina aziendale e 1°p in legno prefabbricato con alloggio denominato “**C**” (vedi foto). Fabbricato edificato in forza della **Concessione edilizia temporanea n. 4162/140 del 08/08/79**, resa successivamente definitiva con **Concessione Edilizia n. 5080/143 del 05/10/1981**. Priva di finiture e caratteristiche di pregio.

d) **Stalle per allevamento vacche da latte (F. 4 map. 156)** originariamente edificate con **Concessione edilizia n. 4163/141 del 07/09/1979** (stalla 1 - 2 – 4 – 6) complete di sala latte e due sale di mungitura oggi entrambe inutilizzate.

Detti fabbricati – evidenziati in verde nell'allegata **tavola 2** – sono realizzati con pilastri in cls. armato precompresso e sovrastanti travi in legno lamellare ad una falda, sormontate da arcarecci, tavolato in legno, isolamento e ondulina in Eternit.

I muri laterali sono tamponati in blocchi di cls. grigi.

La stabulazione, in origine a lettiera permanente, è stata modificata nel tempo con installazione di cuccette; la pulizia prevedeva ruspette automatiche nella corsia di alimentazione, ma oggi è realizzata con pala meccanica stante il non funzionamento degli impianti.

La sala latte ed ex sala di mungitura 6+6 sono realizzate in opera con blocchi di calcestruzzo presumibilmente irrigiditi con corree. Anch'esse hanno tetto in legno coibentato con sovrastante ondulina.

e) Con medesima **Concessione edilizia n. 4163/141 del 07/09/1979**, successivamente aggiornata con **Concessione edilizia n. 5080/143 del 05/10/1981** e **Concessione edilizia n. 4259/136 del 08/08/83**, sono stati realizzati sul **map. 156 del F. 4** il **fienile** con



annessi **essiccatoio mais e silos** ed una **vasca liquami** in opera.

Il **fienile** è realizzato con elementi prefabbricati in c.a. precompresso: pilastri con sovrastanti travi appoggiate, pannelli di tamponamento infilati lisci fondo cassero, manto di copertura con travi ad Y e sovrastante ondulina curva.

Il fabbricato, per caratteristiche costruttive proprie, non raggiunge i minimi livelli di sicurezza sismica previsti dalle normative vigenti.

Sul lato sud del fienile è tutt'ora presente un **silos metallico** già destinato al mais essiccato, ma oggi fortemente danneggiato (vedi foto) e privo dei minimi requisiti di sicurezza per essere mantenuto.

Sul lato nord sono invece presenti n° 3 importanti **silos tondi in cls.** attualmente non utilizzati.

La **vasca liquami** è stata realizzata con calcestruzzo armato in opera e risulta completamente interrata e protetta da recinzione di tondini metallici zincati (vedi foto).



- f) Con **Concessione edilizia n. 9242/258 del 20/02/1986**, sono stati realizzati, sempre sul **map. 156 del F. 4**, in ampliamento la **stalla 3**, una **concimaia** per letame ed un modesto **pollaio** in blocchi di cls. e sovrastante ondulina in eternit.

Trattasi, per la **stalla 3**, di un ampliamento con struttura portante in ferro agganciato mediante collare al pilastro in c.a. della stalla 2, con sovrastante pannello sandwich in lamiera zincata preverniciata.



Il fabbricato presenta anch'esso cuccette testa a testa con antistante rastrelliera e corsia di alimentazione pulita mediante pala meccanica e trattore.

- g) Con **Concessione edilizia n. 19786/299 del 24/10/02** l'azienda ha realizzato sul **map. 6 del F. 3, n° 2 vasche liquami in cls. in opera** per un volume complessivo di mc 2.833.

h) In forza della **DIA 162/2005 del 18/08/2006** seguente a specifico **screening** approvato in conferenza dei servizi del 17/07/2006 sono stati realizzati **n° 4 cisterne liquami in pannelli prefabbricati** parzialmente interrati per una capacità complessiva di mc 18.130.

4	156	contenitori stoccaggio effluenti zootecnici	platea	375,75
	30		vasca liquami in opera (m 19,5*19,5 h 3,70) - mc	1.406,93
			cisterne prefabbricate per liquame in cls n° 4 (m 35x35 H=3,7) - mc	18.130,00
3	6	Vasche liquami in cls (Ø m 19,00 h 5,00) - mc	2.833,85	
4	156-24-30	n° 250 capannine singole per vitelli con copertura - mq	840,00	
	156	pavimenti cls e pertinenze cortilive	9.800,00	
	25	pesa aziendale - Lung. 9		
	156 - 1	n° 2 Pozzi ad uso zootecnico e irriguo e diritto d'uso acqua		

**MANUFATTI AZIENDALI**

Oltre a detti fabbricati e manufatti supportati da specifici titoli abilitativi, sono presenti in azienda sul **map. 156 del F. 4**, la **stalla 5** (prefabbricato in profilati di ferro e sovrastante lastra a sandwich), **cuccette prefabbricate fissate a terra con sovrastanti tettoie di copertura** a riempimento dello spazio tra la stalla 2 e la stalla 3, una **doppia sala di mungitura** (n° 2 sale 10+10) con antistante **zona d'attesa** in aderenza alla sala latte esistente.

**Dette superfici, individuate nell'allegato 13 e nell'allegata tav. 2, sono tutte prive di specifici titoli abilitativi.**



Con **relazione del 18/05/2005** allegata al **procedimento edilizio 162/2005** di Screening (cfr. all. 13), il geom. Giuseppe Trascinelli argomentava e giustificava la legittimità di dette opere in quanto non necessitavano all'epoca di alcun provvedimento autorizzatorio.

Nell'ambito del medesimo procedimento edilizio, conclusosi con rilascio di **parere positivo della Conferenza dei servizi del 17/07/2006** (all. 13), si prendeva atto della situazione di fatto – corrispondente all'attuale – e si certificava la presenza di **823 cuccette** ed una corrispondente potenzialità di allevamento.



Lo scrivente perito ritiene deboli e di dubbio supporto giuridico le argomentazione del geom. Trascinelli del 18/05/2005 e – di conseguenza – di dubbia legittimità le suddette superfici prive di titoli abilitativi.

D'altra parte non può non tener conto che in un complesso procedimento edilizio (n. 162/2005) una **Conferenza dei servizi a cui hanno partecipato tutti gli enti competenti (Comune di Montechiarugolo, AUSL di Langhirano, Provincia di Parma, ARPA di Parma, SUIP "B")** ha preso atto di una situazione di fatto e ne ha certificato espressamente la utilizzabilità per la potenzialità d'allevamento che da essa scaturiva, riconoscendone, di fatto, la legittimità.

Stanti i suddetti dubbi interpretativi, in tavola grafica 2 e all. 13, dette superfici sono state separatamente evidenziate al fine di dare conto del rischio di una possibile necessità di sanatoria.

Rispetto a detta situazione di fatto, si sono ulteriormente rilevate **250 capannine vitelli** posate su piattaforma di calcestruzzo sul punto di contatto dei **mappali 156 - 30 e 24 del F. 4.**



Anche dette superfici non risultano legittimate da specifici titoli edilizi.

In considerazione della loro amovibilità, potrebbero essere considerate attrezzature mobili semplicemente posate al suolo, ma in considerazione dell'entità dimensionale e delle strutture metalliche a copertura dell'intera superficie, compreso la corsia intermedia, ritiene lo scrivente perito che le stesse avrebbero dovuto disporre di specifico titolo abilitativo edilizio.

#### 4.4.3 Regolarità edilizia

Da quanto esposto appare che il **nucleo storico di fabbricati disponga di piena legittimità mentre sono presenti superfici** (evidenziate in tavola 2 e all. 13) **prive di specifici titoli edilizi e di dubbia legittimità**, per cui si rende necessario uno preventivo confronto con il Comune di Montechiarugolo nell'ambito di un articolato e complessivo recupero degli immobili.

Da segnalare inoltre che **nessuno dei fabbricati presenti in azienda dispone di certificato di agibilità** non essendo mai stata presentata apposita istanza oppure essendo le stesse decadute per incompletezza documentale.

Si **allegato 13** si produce elenco riassuntivo delle pratiche edilizie prodotte in comune di Montechiarugolo ed estratto delle citate pratiche (titoli abilitativi e tavole grafiche concessionate).

#### 4.5 DESTINAZIONE URBANISTICA

In **allegato 9** si produce l'estratto del RUE del Comune di Montechiarugolo e in **all. 10** il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal medesimo comune.

Si rimanda a detti documenti per una approfondita verifica delle destinazioni urbanistiche dell'area.

Necessità però, in questa sede, rilevare ed argomentare alcune particolarità urbanistiche:

- Il centro aziendale di via Resga ed un suo ampio intorno (comprendente l'intero **map. 16 del F. 3**, le intere **particelle 25, 156, 30 del F. 4** e **parte dei map. 1 e 24 del medesimo F. 4**) ricadono in **zona per attività ludiche F6** normato dall'**art. 158 del RUE**, che sono "destinate alla costituzione di attrezzature per il tempo libero" con indice UF di 0,05 mq/mq. A fronte di una destinazione evidentemente atipica rispetto alla zona, lo scrivente perito ha verificato con il Comune di Montechiarugolo le aspettative edilizie sottese a detta zonizzazione, ricavandone la consapevolezza che detta zonizzazione scaturisce da

storiche previsioni ed accordi tra il comune ed i precedenti proprietari per la realizzazione di un importante centro ludico – ricreativo in collaborazione con gli enti pubblici. Intervento che, stante le attuali condizioni del mercato edilizio e le previsioni di sviluppo del comune appare del tutto improbabile, anche in considerazione che potrebbe essere realizzato esclusivamente mediante strumento urbanistico preventivo nell'ambito di un progetto unitario concordato con l'amministrazione comunale.

Non va d'altra parte sottaciuto che detta destinazione d'uso è costrittiva per lo sviluppo ed il potenziamento dell'azienda agricola in considerazione che le particelle costituenti ed adiacenti il centro aziendale debbono sottostare a normative edilizio-urbanistiche non ad essa dedicate. Stante le caratteristiche dell'attività in essere si ritiene che sia possibile perseguire un accordo con il Comune di Montechiarugolo al fine di recuperare e valorizzare l'attività di allevamento in essere.

- Insiste sul **map. 6 del F. 3** di Montechiarugolo un'ampia **zona** classificata "**per servizi tecnologici/G4**" normata dall'**art. 144** del RUE destinata ad impianti tecnologici tra qui quelli per il "collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti". In detta area è prevista tutt'ora la realizzazione di un importante impianto di depurazione delle acque civili ed il comune di Montechiarugolo ha recentemente richiesto incontro al fine di perseguire una cessione bonaria dell'area.
- Per quanto riguarda le rimanenti classificazioni, si evidenzia - in senso generale - che tutta l'area è sottoposta a **significativi vincoli di tutela paesaggistica ambientale**, rientrando parzialmente in *zone di tutela o rispetto dei corsi d'acqua* (art. 12 NTA), in *zone con vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale* (art. 17), in *zone sottoposte a progetto di ripristino ambientale* (art. 19), in *zone con vincolo per il mantenimento delle condizioni di percezione su elementi e scenari di valore ambientale* (art. 18) ecc..

#### **4.6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DI MONTECHIARUGOLO**

In allegato 2 si è definito dettagliato **stato di consistenza** del cespite di Montechiarugolo, evidenziando le superfici degli immobili e dei terreni, nonché le caratteristiche dei manufatti in disponibilità all'azienda.

In considerazione dell'obiettivo della stima l'aspetto economico da assumere per tale valutazione dei beni è il **più probabile valore di mercato**.

Il bene oggetto di stima è costituito da un fondo rustico con sovrastanti fabbricati produttivi e abitativi per il personale aziendale.

Rilevando la presenza di un attivo mercato di beni analoghi, il sottoscritto perito ritiene di poter procedere alla risoluzione del quesito estimativo adottando il procedimento con “**metodo di stima sintetico per comparazione**”.

Pur tenendo conto della unitarietà del bene e pertanto della sua evidente indivisibilità e valutando il valore complessivo nel suo insieme, a fini funzionali si andrà a verificare anche l'effettiva consistenza immobiliare degli **elementi costitutivi** il cespite attribuendo loro specifici valori.

Ciò anche al fine di riscontrare la congruenza della valutazione dell'insieme.

Ciò premesso, per definire la consistenza degli elementi omogenei saranno adottati, per i fabbricati, il parametro tecnico **unità di superficie commerciale** (mq), per i terreni la **superficie fondiaria** (ha).

Al fine della determinazione della superficie commerciale, è stato applicato alla superficie lorda rilevata del bene un coefficiente di ragguglio per tener conto della riduzione di valore in funzione della fruibilità/utilità del bene o della sua appetibilità/vendibilità.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo per la stima dei **fabbricati**, si adotteranno valori unitari differenti a seconda della destinazione, delle caratteristiche dell'immobile, della loro suscettività, tenendo già conto in fase di definizione del valore unitario della vetustà del bene.

Al fine della valutazione dei **terreni** si è, invece, tenuto conto delle caratteristiche degli stessi, della loro destinazione urbanistica, degli investimenti e delle immobilizzazioni, dell'uso pregresso, dell'uso reale e di ogni ulteriore elemento possa incidere sulla appetibilità ed il valore dello stesso.

In fase finale saranno applicati ai valori scaturiti dei correttivi in **aggiunta o detrazione**, per tener conto dei plus valori o dei costi da sostenere per il pieno godimento dei beni.

Rimandando per i dettagli alla citata tabella sintetica di stima (all. 2), a fini esplicativi si chiariscono i principali criteri di stima adottati:

- a) I fabbricati oggetto di stima possono sinteticamente suddividersi in **fabbricati abitativi** e fabbricati produttivi, costituiti per lo più da tettoie aperte.

Per i primi il valore unitario attribuito (tra 400 e 450 €/mq) tiene conto del periodo di mercato, della loro vetustà (ultima ristrutturazione 1981), del loro inserimento all'interno di un centro aziendale zootecnico (difficilmente potranno avere autonomo mercato), delle loro caratteristiche e peculiarità (es. prefabbricati in legno oppure muratura), della destinazione urbanistica delle aree

Per i **fabbricati produttivi** – non essendo presente un attivo mercato di beni disgiunti dal fondo rustico, il valore unitario è stato definito tenendo conto dell'attuale costo di costruzione di beni analoghi, della loro vetustà, del loro pregio costruttivo e dei materiali, dello stato di conservazione, nonché – a fini produttivi - della potenzialità di allevamento anche in relazione all'autonomia dell'azienda in termini di stoccaggi e terreni.

- b) Per quanto riguarda il valore dei **manufatti** e **miglioramenti fondiari**, anche in considerazione, che essi non dispongono di un mercato proprio di compravendita, il valore unitario è stato indicato sulla base del probabile valore di costo al netto della vetustà.

- c) Per i **terreni** si evidenziano – come esplicitato nel precedente cap. 4.4.1 – la presenza di due distinte porzioni distinte per caratteristiche fondiarie e pedologiche a cui sono attribuiti differenti valori unitari (€ 42.000/ha per la porzione di cui al F. 3 avente configurazione più irregolare, minori dimensioni degli appezzamenti e suoli con maggior scheletro e minor fertilità; € 46.000/ha per i terreni a sud, posti sul foglio 4 aventi migliori caratteristiche funzionali ed agronomiche).

Valori ridotti sono stati (€ 20.000/ha) sono stati attribuiti alle porzioni marginali e boscate, come un valore ridotto è stato attribuito alla zona del map. 30 parzialmente occupato dalle vasche liquami, dal citato cumulo di ghiaia e da materiali e residui aziendali che lo rendono – almeno attualmente – non coltivabile.

I valori dei sedimi dei fabbricati e le relative pertinenze dei map. 25 e 156 sono da intendersi ricompresi nei valori attribuiti a questi ultimi.

Da quanto esposto si definiscono i seguenti **probabili valori di mercato dei cespiti** mutuati dalla tabella di stima (all. 2) da cui è possibile rilevare la consistenza degli stessi, i loro valori unitari e quelli parziali:

- <b>Fabbricati</b>	€ 1.649.664,52
- <b>Manufatti</b> (concimaia, vasche liquami), <b>miglioramenti</b> fondiari (pozzi, pavimenti e pertinenze), <b>attrezzature</b> (capannine vitelli e pesa aziendale)	€ 483.420,50
- <b>Terreni</b>	<u>€ 2.138.186,20</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.271.271,22</b>

#### 4.6.1 Aggiunte e detrazioni

Detto valore è stato successivamente rettificato per tener conto dei costi che il potenziale acquirente dovrà sostenere in relazione ai vizi e alle problematiche in essere.

In particolare sono state valutate le seguenti detrazioni:

- a) Costo di **estirpo dell'impianto di kiwi**, smaltimento dei materiali, eliminazione delle ceppaie, sistemazione del terreno con ripristino dei livelli e degli scoli.

In considerazione della notevole struttura dell'impianto con pali di cls. fili, ancore, reti antigrandine, impianti di irrigazione, residui delle piante, è stato applicato un costo unitario presunto di € 8.000/ha comprensivo delle spese di abbattimento della struttura, di raccolta e separazione dei materiali, di estirpo del frutteto ed eliminazione dei ceppi, della raccolta e del trasporto dei residui vegetali, del trasporto in discarica dei materiali di risulta, della bonifica, dello spianamento e del livellamento del terreno con realizzazione delle pendenze e dei fossi di scolo, preparazione del terreno e semina.

Ne scaturisce un costo complessivo presunto di **€ 138.400,00** da portare in detrazione al valore dei beni.

- b) **Costi di regolarizzazione amministrativa di opere, fabbricati e manufatti**: l'esposizione dei capitoli 4.4.2 e 4.4.3 ha evidenziato la presenza di diverse situazioni edilizio – urbanistiche prive di perfetta legittimità, come sono presenti situazioni – seppur non contestate - oggettivamente prive di conformità alle normative vigenti o alle prescrizioni rilasciate dagli Enti in fase di rilascio delle autorizzazioni edilizie (es. collegamento dei contenitori di stoccaggio mediante tubazioni anche al fine di evitare sversamenti di effluenti zootecnici nelle reti scolanti).

Non da meno si rileva che nessun fabbricato o manufatto dispone di certificato di agibilità.

Ciò comporta la necessità di rilevanti prestazioni tecniche per ottenere la perfetta legittimazione dei beni, oltre il pagamento di eventuali sanzioni per ottenere le sanatorie, la rimozione di alcuni manufatti e la realizzazione delle necessarie opere aggiuntive.

In mancanza di una specifica ed approfondita istruttoria di merito con confronto con l'amministrazione comunale, anche in considerazione delle peculiarità urbanistiche dell'area, si stima prudenzialmente un onere di almeno **50.000 €** da portare in detrazione al valore dei beni.

- c) **Smaltimento di rifiuti, rottami, carcasse di macchinari, silos metallico** con bonifica dei luoghi e smaltimento in discarica. Stimati prudenzialmente **€ 80.000**, in considerazione della notevole quantità di materiale sparso per l'azienda e della presenza di un pericoloso silos metallico da abbattere e smaltire.

In azienda sono presenti diverse **coperture in cemento amianto** (fienile, stalle storiche 1 – 2 – 4 - 6 e pollaio).

Di detta circostanza è stato tenuto conto in fase di stima, in considerazione che lo smaltimento dell'Eternit non rientra tra gli obblighi di legge, ma dovrà seguire l'eventuale ristrutturazione delle stalle e/o il rifacimento delle coperture.

- d) **Accatastamento dei fabbricati rurali con denuncia al Catasto fabbricati** mediante procedura DOCFA come meglio illustrato nel precedente cap. 4.3. **€10.000**

- e) Realizzazione di recinzione e fosso di guardia a tenuta intorno alle nuove cisterne liquami necessario al fine della regolarizzazione dell'opera ed ottenimento del certificato di agibilità **€15.000,00**

Da quanto esposto si conseguono detrazioni per complessivi **€ 293.400,00** da applicarsi sul valore dei beni che si riduce determinando il

**più probabile valore di mercato dei beni immobili di Montechiarugolo di**

**€3.977.871,22**

(€ 4.271.271,22 – € 293.400,00)

Per la **definizione della base d'asta**, sul valore di mercato stimato si applica ordinariamente un **ulteriore abbattimento** per tener conto della minore appetibilità del bene in liquidazione rispetto al mercato ordinario, dalla necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, dalla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dall'assenza di garanzia per vizi occulti, imprevisti ed incertezze.

Nel caso specifico, è stata applicata una **percentuale di abbattimento ridotta pari solo al 20% (- € 795.574,24)** per tener conto di alcuni oggettivi elementi di appetibilità del fondo (accorpamento, configurazione regolare, importante potenzialità di allevamento autorizzata, presenza di abbondanti disponibilità di stoccaggio dei liquami), mentre delle negatività si era già tenuto conto in fase di stima.

Ne scaturisce un **importo a base d'asta** di €3.182.292,97 che si arrotonda a

**€3.180.000,00**

## 5 FABBRICATI, MANUFATTI e TERRENI in Campegine (RE)

Di seguito l'individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia:

### 5.1 BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati: **MONTEMILIA S.A.S. di Ballini Fausto e C. - società agricola**

con sede in MONTECHIARUGOLO, C.F. 00177650330, proprietaria per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
		Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza e superficie (mq)	Rendita (€)
Locale tecnico	via F. Cavatorti, 100 Campegine	19	199		D/1			87,00
ex locale lavorazione formaggio		19	200		C/3	2	50 mq (*)	116,20
Abitazione e locali accessori		19	133	5	A/3	3	7,5 vani	426,08
		19	134	4				
Magazzino		19	134	7	C/2	3	61 mq	135,47
Garage		19	134	8	C/6	3	55 mq	190,31
Abitazione e locali accessori		19	134	3	A/3	3	7,5 vani	426,08
								<b>1.381,14</b>

(\*) trattasi di probabile errore catastale (sup. reale circa 500 mq)

## 5.2 BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

**Intestati: *MONTEMILIA S.A.S. di Ballini Fausto e C. - società agricola***

con sede in MONTECHIARUGOLO, C.F. 00177650330, proprietaria per 1/1

Tipologia del bene	Comune	Dati Catastali						
		Fg.	Map.	Qualità	Classe	Sup. (ha)	RD (€)	RA (€)
Terreno	Campegine	19	212	prato ir ar	1	0,2983	26,67	28,50
Terreno	Campegine	19	216	semin irrig	1	0,0116	1,11	1,38
Terreno	Campegine	19	249	prato ir ar	1	0,2564	22,92	24,50
Terreno	Campegine	19	335	semin irr arb	1	1,3546	130,08	153,91
Terreno	Campegine	19	336	semin irr arb	1	0,0843	8,09	9,58
Terreno	Campegine	19	337	semin irr arb	1	0,0156	1,50	1,77
Terreno	Campegine	19	338	semin irr arb	1	0,0027	0,26	0,31
Terreno	Campegine	19	332	prato ir ar	1	0,7511	81,46	71,46
Terreno	Campegine	19	333	prato ir ar	1	0,0145	1,57	1,39
Terreno	Campegine	19	334	prato ir ar	1	0,0025	0,27	0,24
Terreno	Campegine	19	374	sem irr arb	1	2,6477	254,24	300,83
						<b>5,4393</b>	<b>528,17</b>	<b>593,87</b>

**Intestati:**

***MONTEMILIA S.A.S. di Ballini Fausto e C. - società agricola*** con sede in

MONTECHIARUGOLO, C.F. 00177650330, proprietaria per 1/2

**ORLANDINI CLAUDIO** nato a Poviglio il 10/01/1958, C.F. RLNCLD58A10G947Q, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni

Tipologia del bene	Comune	Dati Catastali						
		Fg.	Map.	Qualità	Classe	Sup. (ha)	RD (€)	RA (€)
Terreno	Campegine	19	302	sem irr arb	1	0,0140	1,34	1,59
Terreno	Campegine	19	375	sem irr arb	1	0,1928	18,51	21,91
						<b>0,2068</b>	<b>19,85</b>	<b>23,50</b>

### 5.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

In data 01 ottobre 2013 con *Voltura n. 8430.2/2013*, in atti catastali da 01/10/2013, è stata acquisita la *Sentenza Tribunale di Reggio Emilia del 08/10/2012 Rep. N. 4145* di divisione del fondo agricolo di Campegine con scioglimento di comunione tra la **Montemilia s.a.s.** – a cui è stato assegnato il **mappale 374** del F. 19 - e il sig. **Orlandini Claudio** a cui è stato assegnato il **map. 373** del F. 19 di Campegine.

Rimangono in comproprietà indivisa, e quindi di uso comune, le capezzagne di accesso ai fondi di cui al **F. 19 map. 302 e 375** di Campegine.

I fabbricati di cui al cap. 5.1 sono tutti rappresentati in mappa e nelle rispettive schede catastali.

Correttamente raffigurati sono i fabbricati di cui alle **particelle 199 e 200**, mentre si rilevano leggere difformità di rappresentazione grafica relativamente alle **particelle 133 e 134 del F. 19**, in particolare l'assenza del **porticato** ad ovest del sub. 7 del map. 134 legittimato con *Concessione Edilizia n. 93 del 05/06/1991*, e la non conformità della scheda catastale del **map. 133 sub. 5** alla rappresentazione grafica dello stato di fatto allegata al *Permesso di costruire n° 8/2010 del 17/04/2010*.

Si evidenzia pertanto la **necessità di procedere all'aggiornamento degli atti catastali relativi ai suddetti immobili**.

L'operazione presuppone le seguenti operazioni tecniche:

- Accesso al catasto per richiesta estratto di mappa
- Rilievo dei fabbricati mediante strumento elettronico a stazione totale o GPS con aggancio ai punti fiduciali per verifica corretta rappresentazione di mappa
- Redazione Tipo mappale e compilazione del modello censuario
- Verifica planimetrica dei fabbricati oggetto di aggiornamento
- Aggiornamento Elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni e modulistica secondo normativa
- Aggiornamento Catasto Fabbricati con stesura planimetrica delle unità immobiliari, definizione dei poligoni, compilazione modelli in procedura DOCFA, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione

Anche con riutilizzo del lavoro già svolto in fase di stesura della presente perizia, lo scrivente tecnico incaricato è disponibile per procedere ad eventuale aggiornamento catastale antecedentemente o successivamente alla procedura di liquidazione dei beni.

## 5.4 DESCRIZIONE DEI CESPITI

### 5.4.1 Terreni

Il podere sito in via Cavatorti a Campegine, è un modesto fondo agricolo della pianura reggiana (circa 5 ettari) posto a circa 36 m s.l.m., costeggiante ad ovest Strada della Razza in località Casino Cavatorti, a nord dell'autostrada del sole e della linea ferroviaria ad alta velocità (vedi all. 17 - CTR 1:10.000).

Compone un **unico lotto funzionale** casamentivo costituito da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati costituiti da due unità abitative, con annesse autorimesse e magazzini, oltre un fabbricato produttivo ex locale di lavorazione formaggio con annessa cabina ENEL.



Il fondo è servito da una buona **rete viaria** con facile accessibilità dal casello dell'autostrada A1 Campegine–Terre di Canossa, e dai principali centri abitati di Campegine, Sant'Ilario d'Enza e Calerno. Si trova in prossimità ad est della zona industriale di Campegine

La **configurazione** è sufficientemente regolare, la **giacitura** è sostanzialmente pianeggiante con scolo in direzione nord-nord-est (pendenze 0,2-1%).

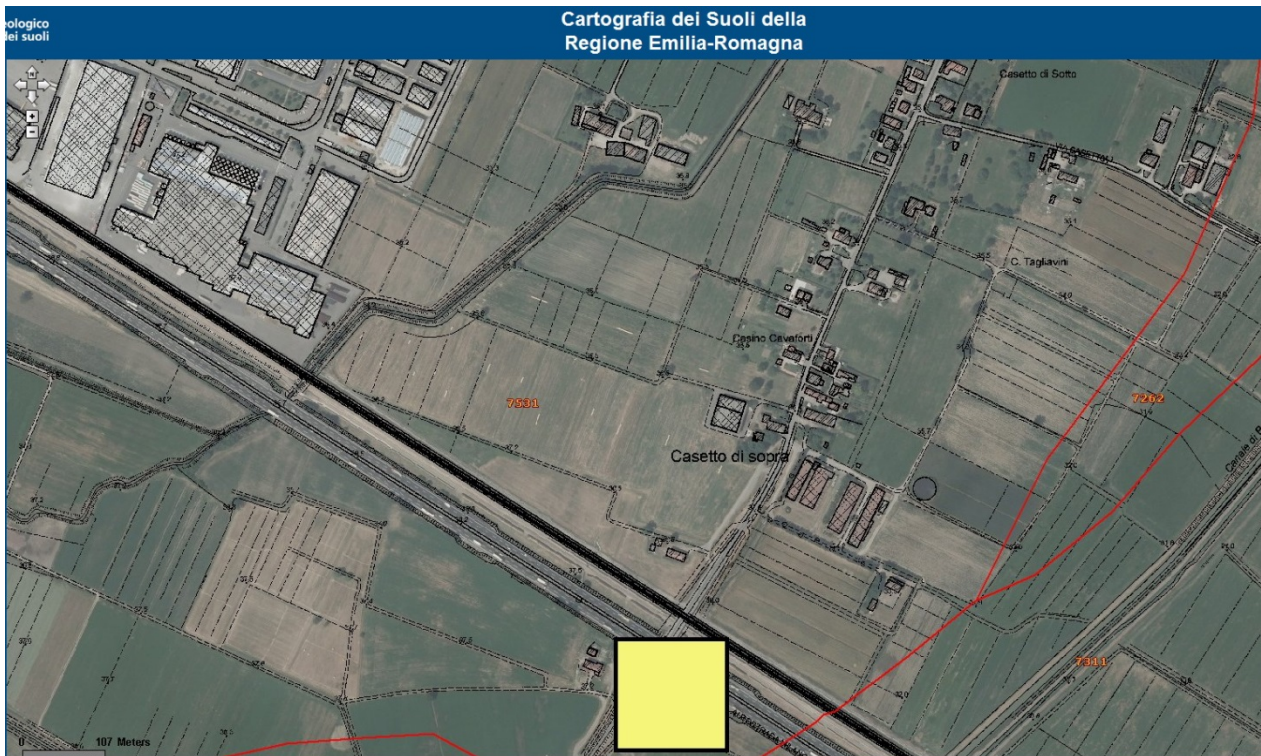
Il fondo è irriguo seppur è da segnalare che il pozzo originariamente asservito allo stesso, è stato assegnato, nella divisione di cui al precedente cap. 5.3, alla proprietà Orlandini Claudio, trovandosi sul map. 373 del F. 19.

Il terreno rientra per lo più nella delineazione 7531 della Cartografia dei suoli della Regione Emilia Romagna caratterizzato da *suoli CATALDI*.

Trattasi di suoli molto profondi, moderatamente alcalini e moderatamente calcarei, con tessitura franco-argillosa-limosa, tipici della pianura pedemontana, originatisi da **ambienti di conoide alluvionali** con **substrato ghiaioso e coperture di limi argillosi**.

Il substrato è costituito da alluvioni di tessitura media con possibile presenza di ghiaia non alterata oltre i due metri di profondità.





L'uso reale del suolo evidenzia nel 2013 un utilizzo ad **Erba medica** per una **Superficie Agricola Utilizzata** di ha 5.09.



## 5.4.2 Fabbricati

Il centro aziendale è costituito da fabbricati ad uso produttivo e abitativo come di seguito elencati e descritti e quantificati in termini dimensionali nell'**allegato 2** – Centro aziendale Campegine.

F.	Map.	Piano	Sub unità	Utilizzazione	Sup. lorda (mq)	%	Sup. commerciale (mq)	Titoli abilitativi
19	199	terra		locale tecnico (cabina elettrica)	23,1	100	23,1	CE 50 del 13/04/1988
	200	terra		ex locale lavorazione formaggio	504,6	100	504,6	CE 104 del 23/09/1988
	133	terra	5	locali di servizio abitazione	39,9	100	39,9	Fabbricato ante '67. Era stato rilasciato P.d.C. n° 9 del 17/04/10 per realizzazione di fabbricato residenziale per una SU di mq 156,94 + 10,04 SA + 23,28 autorimesse - scaduto 17/04/12
				locali vari (H=180)	12,3	100	12,3	
				portico	4,5	40	1,8	
				portico (Hm =271)	14,4	50	7,2	
				portico (H=450)	39,3	50	19,7	
		primo	sottotetto	39,3	70	27,5		
			abitazione (h 2,60)	39,9	100	39,9		
			abitazione (h 2,05)	39,9	100	39,9		
			abitazione - sottotetto	39,9	100	39,9		
			secondo					
	terzo							
	134	terra	3	abitazione/cantine	159,4	100	159,4	Condono 390/865 del 01/04/86 + CE 32/90 del 22/5/90 e varianti 104/90 e 93/91.
		primo		abitazione	125,2	100	125,2	
		secondo		soffitte/ripostigli (Hm=190)	159,4	40	63,8	
		terra	8	garage	56,9	70	39,9	Era stato rilasciato P.d.C. n° 8 del 17/04/10 per fabbricato residenziale con SU di mq 672,13 + 88,07 SA + 178,34 autorimesse - scaduto 17/04/12
		terra	4	portico	14,6	40	5,9	
				abitazione	75,9	100	75,9	
		primo			167,0	100	167,0	
terra		non in mappa	portico	24,0	40	9,6		
terra	7	magazzino (h 613)	65,2	70	45,6			
<b>Totale</b>					<b>1.644,8</b>		<b>1.448,0</b>	

Detti fabbricati sono altresì riprodotti nell'allegata **relazione fotografica** a cui si rimanda per i dettagli ed i particolari.

a) **fabbricato produttivo ex lavorazione formaggio (F. 19 map. 200)**: è una porzione di fabbricato prefabbricato in calcestruzzo armato precompresso già destinato a grattugia e confezionamento per formaggio Parmigiano Reggiano, legittimato con Concessione





edilizia n° 104 del 23/09/1988 e successive varianti n° 185 del 13/12/88 e n° 136 del 26/09/1989.

Trattasi di una porzione a nord di un più ampio complesso artigianale della superficie di circa 500 mq, dotato di serramenti, pareti con vernice lavabile,

pavimento in cls. quarzato ed elicotterato, facciate esterne in pannelli prefabbricati lisci fondo cassero, solaio piano in pannelli prefabbricati

- b) **locale tecnico per cabina enel (F. 19 map. 199)** di modeste dimensioni (23 mq), retrostante il fabbricato produttivo ed a servizio dello stesso.
- c) **Fabbricato promiscuo (F. 19 map. 134)** costituito da diversi subalterni (**3 – 4 – 7 - 8**) comprendente due unità abitative (A/3) con annessa autorimessa (C/6) e magazzino (C/2) - ex magazzino formaggio.

Il fabbricato realizzato in muratura, ha origine storiche (ante 1967) ed ha subito diversi interventi edilizi e di ristrutturazione elencati e descritti, anche in schema grafico, in **allegato 22**.

Da segnalare che su detto fabbricato era stato rilasciato Permesso di costruire n° 8/2010 del 17/04/2010 per la demolizione e ricostruzione



con ampliamento dell'intero immobile al fine di ricavare n° 6 unità abitative con relative autorimesse.

Detto permesso di costruire risulta oggi decaduto in quanto i lavori autorizzati non sono stati iniziati entro i termini fissati.

Si segnala altresì che l'approvazione e l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) non consentono più la realizzazione dell'intervento così come autorizzato.

Per il ritiro di detto titolo abilitativo, l'azienda aveva versato la prima rata dei contributi di urbanizzazione per **€15.782,93** (cfr. all. 22 – P.d.C. 8/2010).

Importo di cui è possibile richiedere la restituzione non essendo iniziati, nemmeno in parte, i lavori (cfr. comunicazione comune di Campegine del 07/11/03 prot. 10430 all. 22). Ciò al netto della *“quota parte relativa al dilazionamento del contributo prevista per il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione previsto dalla LR 23/2004”*

- d) E' presente infine un fabbricato abitativo ante 1967 (**F. 19 map. 133 sub. 5**) a 3 piani oltre il piano terra, da tempo inutilizzato. Trattasi di fabbricato in muratura a vista, con pianta di modesto sviluppo, di valore tipologico e segnalato dal RUE come *ES “edificio di interesse storico-architettonico”*.

Su detto fabbricato era stato rilasciato Permesso di costruire n° 9/2010 del 17/04/2010 per “Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale con l'ottenimento unità abitativa.

Detto permesso di costruire è oggi decaduto in quanto i lavori autorizzati non sono stati iniziati entro i termini fissati.

L'approvazione e l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) non consentono più la realizzazione dell'intervento così come autorizzato.

Per il ritiro di detto titolo abilitativo, l'azienda aveva versato la prima rata dei



contributi di urbanizzazione per **€4.189,60** (cfr. all. 22 – P.d.C. 9/2010).

**Importo di cui è possibile richiedere la restituzione** non essendo iniziati, nemmeno in parte, i lavori (cfr. comunicazione comune di Campegine del 07/11/03 prot. 10430 all. 22). Ciò al netto

della “*quota parte relativa al dilazionamento del contributo prevista per il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione previsto dalla LR 23/2004*”

### 5.4.3 Regolarità edilizia

Lo stato di fatto appare coerente con quanto legittimato risultante dalle pratiche edilizie allegare in copia. **Non sono stati riscontrati in atti certificato di agibilità dei fabbricati presenti** non risultando essere state presentata apposita istanza.

In **allegato 22** si produce elenco riassuntivo delle pratiche edilizie riscontrate in comune di Campegine corredato di schema grafico di individuazione delle porzioni di fabbricati oggetto delle stese, ed estratto delle citate pratiche (titoli abilitativi e tavole grafiche concessionate).

## 5.5 DESTINAZIONE URBANISTICA

In **allegato 19** si produce l'estratto del RUE del Comune di Campegine e in **allegato 20** il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal medesimo comune.

Si rimanda a detti documenti per una approfondita verifica delle destinazioni urbanistiche dell'area.

In questa sede, si rileva ed argomentare quanto segue:

- I **terreni agricoli** costituenti il fondo sono tutti ricadenti in *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola* (art. 40.4 del RUE), con attenzioni in quanto “*Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti*” e di “*Tutela delle strutture centuriate*”.
- I fabbricati abitativi e promiscui ricadono altresì in zona AC3 “*Insedimenti lineari periferici caratterizzati da edificazione rada*”, mentre il capannone produttivo ricade in ambito AP1 – “*Ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati*” ed è riconosciuto come “*Impianti di trasformazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari*”.

A fini residenziali, l'art. 33.4 del RUE regolante le zone AC3, consente l'ampliamento della superficie abitativa esistenti del 20% + 24 mq di Superficie accessoria per alloggio da destinarsi ad autormessa, senza più consentire il significativo aumento delle unità immobiliari autorizzato con i permessi di costruire 8 e 9 del 2010.

## 5.6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DI CAMPEGINE

In allegato 2 si è definito dettagliato **stato di consistenza** del cespite di Campegine, evidenziando le superfici degli immobili e dei terreni.

In considerazione dell'obiettivo della stima l'aspetto economico da assumere per tale valutazione dei beni è il **più probabile valore di mercato**.

In considerazione che il cespite è facilmente divisibile tra terreni e fabbricati e gli stessi potrebbero anche essere valorizzati in modo separato, il sottoscritto perito ritiene di procedere alla risoluzione del quesito estimativo adottando il "**metodo di stima sintetico per valori tipici**" detta anche "**per elementi costitutivi**".

Tale procedimento di stima, normalmente del tutto singolare per un fondo rustico, si adatta alla situazione illustrata in quanto consente di ottenere un valore dell'insieme derivante dalla sommatoria dei valori dei singoli elementi costitutivi il fondo (fabbricati e terreni), i quali potrebbero in futuro anche avere utilizzazioni differenti.

Tale sistema può inoltre essere giustificato dal fatto che il centro aziendale è privo di vincoli di mantenimento della ruralità e potrebbe essere utilizzato ad usi differenti, comunque compatibili con le previsioni di RUE.

Ciò esposto, la stima ha seguito la seguente partizione:

- Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima (cap. 5);
- raccolta, nell'ambito dello stesso mercato, di recenti dati sui prezzi medi unitari di immobili corrispondenti o simili e fissazione comparativamente del valore delle singole parti oggetto di stima;
- esecuzione di opportuni conteggi per determinare il valore dell'intero fondo in base alla somma dei valori parziali.

La consistenza degli elementi omogenei per i fabbricati sarà determinata mediante il parametro tecnico unità di **superficie commerciale** (mq), per i terreni mediante la **superficie fondiaria** (ha).

Per la determinazione della superficie commerciale, è stato applicato alla superficie lorda rilevata del bene un coefficiente di ragguaglio per tener conto della riduzione di valore in funzione delle caratteristiche e della fruibilità/utilità del bene.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo per la stima dei **fabbricati**, si adotteranno valori unitari differenti a seconda della destinazione, tenendo già conto della vetustà dei beni e della loro collocazione (prossimità alla TAV, all'autostrada, e alla zona industriale di Campegine).

Per la valutazione dei **terreni** si è, invece, tenuto conto delle caratteristiche degli stessi, della loro destinazione urbanistica, degli investimenti e delle immobilizzazioni, dell'uso reale, della conformazione, configurazione e dimensione del fondo, della sua accessibilità, della fertilità, della non facile irrigabilità e di ogni ulteriore elemento possa incidere sulla appetibilità ed il valore dello stesso.

In fase finale saranno applicati ai valori scaturiti dei correttivi in **aggiunta o detrazione**, per tener conto dei plus valori o dei costi da sostenere per il pieno godimento dei beni.

Rimandando per i dettagli alla citata tabella sintetica di stima (**allegato 2**), a fini esplicativi si chiariscono i principali elementi valutativi incidenti sul valore di stima:

- a) Il **fabbricato produttivo** (ex lavorazione formaggio) è stato valutato in modo sintetico con l'adozione di un prezzo unitario (**250 €/mq**) correlato al costo di costruzione, alla posizione dell'immobile, alla sua vetustà, alla non esclusività del bene (trattasi di porzione di fabbricato) ed alla pesante stagnazione del mercato dei fabbricati artigianali/produttivi).

**€126.150,00**

Abbinata e modesto è il valore della cabina ENEL in quanto elemento tecnologico in ogni momento realizzabile

**€2.079,00**

**Totale** **€128.229,00**

- b) Ai **terreni** si è attribuito un valore unitario di **€ 40.000/ha** in considerazione della configurazione non perfetta e delle dimensioni non in grado di ottimizzare la movimentazione dei mezzi, della necessità del fondo di ricevere sistemazioni e miglioramenti, della non comodità di irrigazione, del tipo di terreno, e di ogni altro elemento utile alla stima.

In relazione alla superficie disponibile ne scaturisce un valore complessivo di

**€221.708,00**

- c) Per i **fabbricati abitativi e promiscui** il valore unitario attribuito (**450 €/mq**) tiene conto del periodo di mercato, della loro vetustà (ultima ristrutturazione 1991), delle loro caratteristiche e suscettività, della collocazione e della potenziale appetibilità, oltre ogni ulteriore caratteristica potenzialmente incidente sul prezzo di vendita.

Stante la notevole consistenza (mq 1.117,1 per mq 920,3 di superficie ragguagliata), ne scaturisce un valore di stima pari a

**€414.128,64**

### 5.6.1 Aggiunte e detrazioni

Quest'ultimo importo è stato rettificato degli oneri che il potenziale acquirente dovrà sostenere in relazione alle problematiche in essere e della possibilità di recupero degli oneri di urbanizzazione versati dall'azienda ma recuperabili dal Comune di Campegine:

- **Aggiornamenti catastali come descritti in cap. 5.3** con tipo mappale e procedura DOCFA.

- **€3.000**

- Possibile **recupero dell'importo delle prime rate versate del contributo di urbanizzazione relativo ai P.d.C. 8 e 9/2010** come attestato dal Comune di Campegine con prot. 10430 del 07/11/13 – **all. 22** - al netto della "*quota parte relativa al dilazionamento del contributo prevista per il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione previsto dalla LR 23/2004*"

**€17.972,53**

Da quanto esposto si conseguono aggiunte per complessivi **€ 14.972,53** da applicarsi sul valore dei beni da cui scaturirà il valore complessivo di

**€429.101,17**

Da quanto esposto si definiscono i seguenti **probabili valori di mercato dei cespiti** mutuati dalla tabella di stima (all. 2):

- <b>Fabbricati produttivi</b>	€ 128.229,00
- <b>Fabbricati abitativi e promiscui</b>	€ 429.101,17
- <b>Terreni</b>	<u>€ 221.708,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 779.038,17</b>

**più probabile valore di mercato dei beni immobili di Campegine di**

**€ 779.038,17**

Per la **definizione della base d'asta**, sul valore di mercato stimato si applica ordinariamente un **ulteriore abbattimento** per tener conto della minore appetibilità del bene in liquidazione rispetto al mercato ordinario, dalla necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, dalla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dall'assenza di garanzia per vizi occulti, imprevisi ed incertezze.

Nel caso specifico, è stata applicata una **percentuale di abbattimento del 25% (- € 194.759,54)** per tener conto di alcuni oggettivi elementi di appetibilità del fondo (ridotte dimensioni, promiscuità attuale non utilizzo ecc.) e della stagnazione del mercato immobiliare soprattutto dei fabbricati.

Ne scaturisce un **importo a base d'asta di € 584.278,63 che si arrotonda ad**

**€ 580.000,00**

## **6 IPOTECHE**

Per i sudetti immobili sono state accertate le **iscrizioni ipotecarie in carico** ed è stato prodotto **prospetto riepilogativo** e riassuntivo riportante gli estremi, i creditori, gli importi, ed i beni effettivamente ipotecati per ogni formalità.

Per ogni dettaglio si rimanda a detto prospetto in **allegato 2** o alle **copie delle ispezioni** di cui agli **allegati 14 e 24**.

## 7 DIRITTI

### 7.1 QUOTE LATTE

L'azienda Montemilia s.a.s. ha da sempre prodotto latte per la trasformazione in proprio in formaggio Parmigiano Reggiano disponendo delle necessarie quote latte.

Oggetto dell'accertamento e della valutazione sono i diritti di produzione (**quote latte**) di cui è titolare l'azienda come risultante dal Registro pubblico AGEA per la campagna 2013 - quota latte **matricola AGEA 175722** rilevata il 17/05/2013 con codice comunicazione 36210226431 come risultante dall'allegata visura SIAN (**allegato 25**).

Trattasi di **quote latte di pianura in regime di Consegne per Kg 4.251.224 - TMGR 3,54% - e Kg 26.541 di Vendite, per un totale di Kg 4.277.765 TMGR 3,54%**.

Quote allo stato attuale pignorate con pignoramento giudiziario dal 12/12/2012 (cfr. consultazione Registro pubblico delle quote 06/10/13 – all. 25)

Il regime delle quote latte è stato istituito in ambito comunitario con *Reg. (CEE) del Consiglio n° 856 del 31/03/1984* (applicato in Italia solo dal *1° aprile 1993* con l'emanazione della *L. 26/11/1992 n° 468* ed il successivo *decreto applicativo DPR 23 dicembre 1993 n° 569*.

Esso era nato al fine di regolare, nell'ambito degli Stati membri, l'offerta di mercato del latte mediante un forte disincentivo alla produzione realizzato attraverso un prelievo finanziario (prelievo supplementare) per ogni chilogrammo di latte prodotto oltre un limite stabilito (quota latte).

**Detto regime a livello comunitario è in fase di superamento, e cesserà in tutti gli Stati membri dal 31 marzo 2015** (ultimo giorno dell'annata lattiero casearia).

Non da meno va evidenziato che per i produttori di Parmigiano Reggiano, con il **01/01/2014** entrerà in vigore il nuovo **Piano produttivo 2014-2016** che istituirà un **registro delle quantità di latte destinabili alla produzione di Parmigiano Reggiano**.

Registro che avrà quale riferimento **i Kg di latte prodotti nel 2010 e destinati alla trasformazione in formaggio Parmigiano Reggiano** (gergalmente denominata "**quota formaggio**")

Con il superamento del livello di riferimento di latte trasformato a livello comprensoriale scatterà una contribuzione aggiuntiva che i caseifici applicheranno – previo compensazione interna - agli allevatori che avranno superato i livelli produttivi assegnati.

**Gli importi della contribuzione aggiuntiva sono prefigurati dal regolamento approvato dal Consorzio per scaglioni progressivi di quantità trasformata in eccesso alla quota detenuta fino all'importo di 20 €/q.le di latte:**

Superamento produzione per caseificio	Contributo aggiuntivo	
	€/q.le latte	€/ton. Formaggio*
da 0,00% a 0,50%	0	-
da 0,51% a 2,00%	2	270
da 2,01% a 4,00%	6	811
da 4,01% a 6,00%	10	1.351
da 6,01% a 9,00%	16	2.162
oltre 9,00%	20	2.703

\* In base al Coefficiente medio comprensoriale (7,4)

Ne consegue che le quote che al 2010 abbiano prodotto latte per la trasformazione in Parmigiano Reggiano mantengono tutt'ora un interesse di mercato ed un corrispondente prezzo sostenuto, al contrario delle quote comunitarie che hanno notevolmente ridotto il loro effettivo valore di mercato.

**La quota di cui trattasi di proprietà di Montemila s.a.s. – quote latte di pianura matricola AGEA 175722 – essendo stata destinata integralmente alla produzione di formaggio Parmigiano Reggiano nell'anno 2010, dispone pertanto della cosiddetta “quota formaggio”.**

Ciò premesso, considerato il contributo aggiuntivo previsto dal regolamento del Consorzio del Parmigiano Reggiano, il valore di mercato delle quote AGEA, verificate le recenti vivaci dinamiche di mercato stante la prossimità della scadenza del 14 dicembre di trasferimento delle quote aventi validità per l'annata lattiero casearia 2014-2015, si **attribuisce alle quote latte di proprietà di Montemila s.a.s. – quote latte di pianura matricola AGEA 175722 comprensive di quota formaggio - un probabile valore di mercato di €17,5 / q.le** (IVA esclusa). Ne consegue un

**valore complessivo del cespite di €748.608,88**

(€0,175/Kg \* 4.277.765 Kg).

Per tener conto della minore appetibilità del bene in liquidazione rispetto al mercato ordinario, della minor elasticità gestionale, dalla necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, per la **definizione della base d'asta**, si applica, sul valore di mercato stimato, un **ulteriore abbattimento** pari al 15% (- € 112.291,33) da cui

scaturisce un **importo a base d'asta di €636.317,54 che si arrotonda ad**

**€640.000,00**

## 7.2 TITOLI PAC

La Montemilia s.a.s. dispone di **54 titoli** di sostegno al reddito (i cosiddetti titoli PAC) per un valore complessivo di **€ 118.315,09** su **ha 52,94**, come risultante dal Registro nazionale titoli AGEA (**allegato 26**).

Detti titoli sono, di fatto, "diritti all'incasso di aiuti comunitari di sostegno a reddito degli agricoltori".

Anche in questo caso, come per le quote latte, il periodo attuale rappresenta un periodo transitorio in vista della nuova riforma 2014-2020 della Politica Agricola Comune (PAC) che dovrebbe entrare a regime con la Domanda Unica del 15/05/2015.

Ne consegue che ancora per il 2014, e probabilmente per il 2015, gli attuali diritti potranno maturare contributi a favore del conduttore agricolo che li possiede e conduce la corrispondente superficie.

Si aggiunge che nel periodo transitorio di convergenza che terminerà nel 2019, i vecchi titoli genereranno comunque trascinamenti di aiuti che saranno via via sostituiti da quelli nuovi.

Stante dette previsioni, e le attuali dinamiche di mercato, si attribuisce ai suddetti titoli un **probabile valore di mercato** al fine della compravendita **pari al 60% del loro valore nominale**, pari pertanto ad **€70.989,04 che si arrotonda ad**

**€71.000,00.**

## 8 MACCHINE ED ATTREZZI

### 8.1 MACCHINE ED ATTREZZI AGRICOLI

Oggetto della liquidazione è anche il parco macchine dell'azienda costituito da macchine a motore e rimorchi iscritti nel libretto UMA (Utenti Macchine Agricole) e mezzi ed attrezzature agricole utilizzate in ambito aziendale.

Lo scrivente perito ha effettuato specifico sopralluogo in azienda al fine di accertare la presenza delle macchine in carico e riscontrando numeri di matricole e targa rispetto a quanto riportato nei libretti di circolazione delle macchine intestati (cfr. **allegato 29**)

Detto accertamento ha riscontrato la presenza di un buon numero delle macchine ufficialmente in carico, ma non di tutte, evidenziando anche una certa promiscuità della gestione amministrativa: si sono riscontrate in azienda macchine diverse da quelle in carico come, viceversa, sono state riscontrate macchine aziendali presso diversi soggetti (es. presso azienda agricola DieBa).

Si sono altresì riscontrate su libretto UMA macchine oggetto del contratto d'affitto del 06/02/2006 con Allevamenti Associati srl, non di proprietà della Montemilia s.a.s., come macchine (es. Merlo BC099T) di proprietà di soggetti diversi.

Al fine di fornire chiarezza espositiva, si è prodotto ordinato elenco delle macchine e delle attrezzature riscontrate in azienda con esplicito riferimento - per le macchine che ne dispongono - al numero di telaio e targa, al libretto di circolazione e al libretto UMA.

Si sono evidenziate altresì le macchine non riscontrate, le macchine in affitto da Allevamenti associati s.r.l., quelle di terzi e le attrezzature in comodato d'uso.

Nella rassegna riassuntiva con allegate fotografie dei mezzi stimati, si riportano specifiche e note circa lo stato dei mezzi, le ore di lavoro e l'effettivo funzionamento delle stesse al momento del sopralluogo.

Per le attrezzature minute, si allega elenco dettagliato sottoscritto dal liquidatore Ballini Fausto, mentre la stima è effettuata in modo forfetario e prudenziale.

Nell'elenco di cui in **allegato 2**, si definisce il valore di stima delle macchine riscontrate e di proprietà Montemilia s.a.s., applicando una **detrazione finale del 35%** sul valore complessivo del parco macchine per tener conto della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta, della

forzata acquisizione completa del parco macchine, dei vizi occulti, della necessità di riparazioni, della mancata manutenzione dei mezzi.

**Ne scaturisce un valore complessivo arrotondato del parco macchine di**

**€ 182.000,00**

## **8.2 AUTOMOBILI**

L'azienda dispone di un parco automobili elencato in Allegato 2 – Automobili costituito da due autovetture **Audi 8** e **Audi Q7** oltre un **fuoristrada Daimlerchrysler CO Jeep WG WC8220**.

Le medesime, stante l'anno di immatricolazione ed i notevoli chilometri percorsi, si presentano in accettabile stato d'uso.

In **allegato 33** si producono foto e copia libretti di circolazione.

Previa verifica con i principali concessionari AUDI, si è attribuito un valore complessivo al parco auto di **€ 13.500** (dettagliato in allegato 2) da ridursi del **25 %** per tener conto della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta, dell'acquisizione completa del parco macchine, dei vizi occulti.

**Ne scaturisce un valore complessivo arrotondato del parco macchine di**

**€ 10.000,00**

## **9 RIVENDICHE E RESTITUZIONI**

Si dà riscontro che presso l'allevamento sito in via Resga, 14 a San Geminiano di Montechiarugolo, è stata rilevata ed accertata la presenza di **51 bovini vivi** aventi riserva di proprietà *ex art. 1523 e segg. Cod. Civ.* a favore della **De Poda S.p.A.**, rispetto ai quali è stata rilasciata dallo scrivente specifica Perizia di accertamento in data 26 luglio 2013 a cui si rimanda

Si riscontra altresì l'istanza di rivendica effettuato presso il tribunale di Parma dalla ditta **Autogas Nord Veneto Emiliana s.r.l. relativa a n. 3 serbatoi di GPL** forniti in comodato d'uso alla Montemilia s.a.s. come da nota di cui all'**allegato 32** e di seguito elencati:

- I 3000 interrato matricola 87 5468 FG Fabbrica B 5468
- I 1750 interrato matricola 92 1052 FG Fabbrica G 1052
- I 3000 fuori terra matricola 96 000808 CH Fabbrica 204634

## 10 MODALITÀ E CIRCOSTANZE PER LA LIQUIDAZIONE DEI BENI

In **allegato 2 – riepilogo valutazione patrimoniale**, si sono riassunti i valori di stima che di seguito si riportano:

### RIEPILOGO VALUTAZIONE PATRIMONIALE

Stato di consistenza IMMOBILIARE			
Centro aziendale	Valore di stima	Detrazione per vendita giudiziaria	Valore a base d'asta
CENTRO AZIENDALE MONTECHIARUGOLO - VIA RESGA, 14 - Località San Geminiano	€ 3.977.871,22	-20,0%	€ 3.180.000,00
CENTRO AZIENDALE CAMPEGINE - VIA F. CAVATORTI, 100	€ 779.038,17	-25,0%	€ 580.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 4.756.909,38</b>		<b>€ 3.760.000,00</b>

DIRITTI				
QUOTE LATTE destinato alla produzione di Formaggio Parmigiano Reggiano	Vendite (Kg)	26.541		
	Consegne (Kg)	4.251.224		
	<b>Totale (Kg)</b>	<b>4.277.765</b>	€ 748.608,88	-15,0%
			€ 640.000,00	
TITOLI PAC		€ 118.315,07	-40,0%	€ 71.000,00
<b>TOTALI</b>		<b>€ 866.923,95</b>		<b>€ 711.000,00</b>

MACCHINE ED ATTREZZI			
MACCHINE ED ATTREZZATURE AGRICOLE	€ 280.500,00	-35,0%	€ 182.000,00
AUTOMOBILI	€ 13.500,00	-25,0%	€ 10.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>€ 294.000,00</b>		<b>€ 192.000,00</b>

**TOTALE VALORE PATRIMONIALE** € 5.917.833,33

Che si arrotonda a: € 5.900.000,00

**Totale a base d'asta** € 4.663.000,00

Al di là dell'importo complessivo è evidente che sussistono distinti cespiti che in fase di liquidazione potrebbero essere anche trattati in modo autonomo al fine di ottimizzare, per quanto possibile, la vendita.

Di seguito si riportano alcune considerazioni che il professionista incaricato alla liquidazione potrà valutare al fine della liquidazione della società.

- 1) I **centri aziendali di Montechiarugolo e Campegine** hanno propria autonomia funzionale e logistica e non necessariamente dovranno essere proposti in unico cespite.
  
- 2) Il **fondo di Campegine** – di ridotte dimensioni – è costituito da immobili che possono essere alternativamente compravenduti insieme ma, eventualmente, potrebbero avere autonomia funzionale anche in considerazione che possono essere destinati ad uso autonomo e – almeno per i fabbricati - non necessariamente agricolo.  
In fase di liquidazione si potrà pertanto valutare se proporre il cespite nel suo insieme, in due o in tre lotti distinti (il primo costituito dai terreni agricoli – facilmente liquidabili; il secondo dal fabbricato produttivo – certamente poco liquido; il terzo dai fabbricati abitativi e promiscui – che scontano, soprattutto in un momento di crisi dell'edilizia, l'importante superficie.
  
- 3) Se le **quote latte** potrebbero avere un proprio mercato autonomo e di riferimento, probabilmente il loro abbinamento all'**azienda di Montechiarugolo**, potrebbe valorizzarle entrambe in considerazione che il potenziale acquirente, oltre a strutture e fondo agricolo, acquisirebbe anche un importante diritto a produrre.  
Nell'ipotesi di difficoltà alla vendita potrebbe essere possibile anche una vendita disgiunta con probabile penalizzazione del valore immobiliare e valorizzazione dei diritti di produzione, soprattutto se collocati in lotti di minore quantità.
  
- 4) L'abbinamento dei **titoli PAC** ai fondi agricoli in liquidazione può essere elemento per migliorare l'appetibilità del bene e, pertanto, i diritti potrebbero essere utilmente abbinati al lotto comprensivo dei fondi agricoli.  
In considerazione che l'azienda non dispone però di sufficiente Superficie Agricola Utilizzabile per coprire la totalità dei titoli, i lotti per la vendita potrebbero prevedere la collocazione di terreni con sovrastante diritti per poi collocare separatamente sul mercato i titoli residui – se per entità quantitativamente accettabile.

5) Va segnalato che sia il mercato dei **titoli PAC** sia quello delle **quote latte/quote formaggio** sono assai fluttuanti in relazione, il primo, allo sviluppo che avranno i nuovi Regolamenti comunitari in corso di stesura, il secondo all'andamento dei prezzi del latte, del formaggio Parmigiano Reggiano e dei livelli di produzione che si raggiungerà nel comprensorio.

Per detta ragione, **se i tempi per la liquidazione si prolungheranno, le valutazioni qui prodotte dovranno necessariamente essere verificate in prossimità dell'apertura delle procedure messa in asta.**

6) Il **parco automobili** potrà essere utilmente liquidato in modo separato rispetto agli altri cespiti.

7) Il **parco macchine agricole** ha una difficile collocabilità e pertanto, utilmente dovrebbe essere collegato alla vendita del centro aziendale di Montechiarugolo anche per essere mantenuto in unico cespite.

La vendita di mezzi in modo separato appare improponibile stante la notevole difformità delle macchine e pertanto, a fronte di qualche collocazione, ne potrebbero rimanere diverse invendute.

## 11 GESTIONE DEI BENI

La predisposizione del bando di vendita da parte del professionista incaricato potrà avvenire senz'altro e secondo i migliori criteri economici e nei tempi fissati dalla legge.

Le procedure amministrative all'uopo necessarie potrebbero comportare tempi non brevi per predisporre le vendite.

Soprattutto per i beni di Montechiarugolo in considerazione della loro tipologia e del loro stato di manutenzione, si ritiene che un eventuale abbandono possa portarli al rapido degrado con ulteriore svalutazione del cespite anche oltre la situazione attuale.

**Si ritiene altresì che l'organica gestione come allevamento bovino da latte possa preservare l'azienda da un rapido deprezzamento soprattutto per il mantenimento del "diritto ad allevare", ossia della potenzialità massima di allevamento citata in capitolo 4.4.2, autorizzata con Conferenza dei servizi del 17/07/2006 e oggetto di comunicazione di spandimento degli effluenti di allevamento ai sensi della LR04/2007.**

Ciò premesso, in considerazione che attualmente l'azienda non dispone di animali e scorte vive (già anticipatamente venduti), si ritiene che il temporaneo affitto della struttura ad allevatore bovino da latte possa essere utile al fine della salvaguardia del patrimonio.

Da sottolineare che il soggetto che assumerà la conduzione aziendale dovrà garantire – al fine di tutelare il patrimonio - la totale mungitura delle quote latte e la rivendicazione per gli anni entranti delle quote PAC acquisite.

Tanto si doveva e si rimane a disposizione per ogni necessità

Il tecnico incaricato  
Alberto BERGIANTI  
Dottore Agronomo

Lì, 15/11/2013