

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

Richiedente: Azienda Agricola **NUOVA CASCINA COSTA di Silva Franco & C. s.a.s.** con sede in Parma (PR), frazione Corcagnano, Strada Langhirano n° 549 (CAP 43124)

Codice fiscale e n. di iscrizione al registro delle imprese di Parma 01960260345

Legale rappresentante: **Franco SILVA**, nato a Parma (PR) il 7 marzo 1927 – C.F. SLV FNC 27C07 L870C – residente in Parma (PR), frazione Corcagnano, Strada Langhirano n° 549

2 PREMESSE

In data 06/11/2014, il sottoscritto **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, riceveva l'incarico di redigere la seguente relazione peritale finalizzata al rilievo ed alla stima del patrimonio della **Azienda Agricola NUOVA CASCINA COSTA di Silva Franco & C. s.a.s.**, al fine di stimare il più probabile valore di compravendita.

In data **13 novembre 2014** 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 **13 novembre 2014**, lo scrivente perito con collaboratori di fiducia si è recato presso il centro aziendale di Parma, frazione Corcagnano, Strada Langhirano n° 549, 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.

In data **19 e 20 novembre 2014** sono state acquisite dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio visure, mappe e planimetrie catastali aggiornate degli immobili

In data **27 novembre 2014** è stato richiesto al Comune di Parma accesso agli atti finalizzato alla verifica della regolarità edilizia urbanistica degli immobili facenti parte del medesimo centro aziendale, ricadenti nel Comune di Parma, frazione Corcagnano, Strada Langhirano n° 549,

successivamente riscontrata con possibilità di presa visione dei fascicoli storici nei giorni **16 e 18 dicembre 2014**.

In data **28 novembre 2014** è stato richiesto al Comune di Felino elenco delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili del centro aziendale ricadenti nel medesimo Comune in Strada Langhirano n° 549, 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 il **16 dicembre 2014**.

In data **08/01/2015** è stata acquisita *ispezione ipotecaria*, sono stati acquisiti e riscontrati i *libretti di circolazione* delle macchine, redatte *planimetrie aziendali* con individuazione degli immobili e *riscontro della loro legittimità*.

In data **24/01/2015** è stato rilasciato dal Comune di Felino Certificato di Destinazione Urbanistica

Tutto quanto acquisito ed accertato, lo scrivente perito rilascia la presente relazione peritale e di stima inerente il patrimonio immobiliare della **Azienda Agricola NUOVA CASCINA COSTA di Silva Franco & C. s.a.s. - 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 Felino (PR), Strada Langhirano n° 549
- 3) Fabbricati, manufatti e terreni ubicati in Parma (PR), frazione Corcagnano, Strada Langhirano n° 549
- 4) Un appartamento con relativi accessori condominiali ubicato in Parma (PR) frazione Corcagnano, Strada Langhirano n° 399
- 5) Diritti e beni immateriali
- 6) Macchine ed attrezzi
- 7) Sintesi, considerazioni e gestione dei beni

3 - CARATTERISTICHE e POTENZIALITA' DELL'AZIENDA

L'Azienda Agricola Nuova Cascina Costa 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 suini da ingrasso.

Essa si compone di un unico centro aziendale denominato "Cascina Costa" sito nell'alta pianura parmense. Il centro aziendale, ubicato in Strada Langhirano n° 549, ricade per una parte in Comune di Felino (PR), per la restante nel Comune di Parma, frazione Corcagnano.

Il centro aziendale di **Corcagnano** è costituito da un fondo agricolo di circa **25 ettari** completo di fabbricati colonici ad uso abitativo e di servizio, mangimificio, porcilaie, pertinenze cortilive, contenitori di stoccaggio liquami e modesti silos.

L'azienda è autorizzata all'allevamento con **Autorizzazione Ambientale Integrata (AIA)** del **05/11/2014** – *Determinazione dirigenziale n. 2281/2014* – sostitutiva dell'AIA *Determina n. 3628 del 29/10/2007* come modificata dalla *Determina n. 528 del 13/02/2009* e dalle note ARPA pgpr 53603 del 12/06/2009, prot. Provincia n. 9350 del 10/02/10 e n. 12016 del 19/02/2010.

L'allevamento ha una **potenzialità massima di 7.210 capi** – di cui 619 scrofe - per complessive **580 t di peso vivo** (cfr. AIA – **all. 22**), ma è autorizzato per **4.408 capi (346 t di peso vivo)** in relazione alla disponibilità di terreno per lo spandimento dei reflui zootecnici (ha 221 in proprietà o in concessione, siti in zona vulnerabile ai nitrati).

Da rilevare che la piena copertura del carico animale potenziale necessiterebbe di circa 375 ha in zona vulnerabile che, per la quasi totalità, sarebbe da reperire con concessioni di spandimento.

La modesta disponibilità di terreni in conduzione diretta (proprietà e affitti) determina anche una "mancata copertura" dell'allevamento, dal punto di vista fiscale, con **superamento del limite fissato per la tassazione nel limite di cui all'articolo 32, comma 2, lettera b), del Tuir** e conseguente prevalente tassazione ex articolo 56, comma 5, dello stesso testo unico, per i capi eccedenti.

I contenitori di stoccaggio (circa 23.000 mc per i liquami e 1.500 mc per il palabile) coprono abbondantemente le necessità di stoccaggio degli effluenti e, per quanto riguarda i lagoni, risultano recentemente collaudati con perizia avente valenza decennale del 09/06/2014 a firma ing. Marzio Morini.

Allo stato attuale, con esclusione della fase di riproduzione, la conduzione dell'allevamento può avvenire con modesta quantità di mano d'opera (oggi due unità lavorative a tempo pieno e due avventizie), stante la semplicità del ciclo di allevamento e la modestia superficie fondiaria.

4 FABBRICATI, MANUFATTI E TERRENI ubicati in Felino (PR)

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

4.1 Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.)

Intestati: Azienda Agricola NUOVA CASCINA COSTA di Silva Franco & C. s.a.s.

con sede legale in Parma, frazione Corcagnano, Strada Langhirano 549 - C.F. 01960260345, proprietaria per 1000/1000

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati Catastali | | | | | | Rendita | |
|--|-----------------------------------|----------------|-------|------|-----------|-------------|-------------------------------|------------|--|
| | | Fg. | Mapp. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza e superficie (mq) | | |
| Porcilaia - locale fecondazione | Strada Langhirano n° 549 - Felino | 10 | 16 | | | D/1 | | € 77,47 | |
| Pozzo | | | 23 | | | D/1 | | € 129,11 | |
| Aree pertinenziali | | | 24 | | | area urbana | | | |
| Cabina elettrica | | | 25 | | | D/1 | | € 25,82 | |
| Porcilaia | | | 27 | | | D/1 | | € 9.941,80 | |
| Porcilaia | | | 20 | | | D/1 | | € 877,98 | |
| Porcilaia | | | 19 | | | D/1 | | € 748,86 | |
| Porcilaia | | | 18 | | | D/1 | | € 748,86 | |
| Porcilaia | | | 17 | | | D/1 | | € 748,86 | |
| Porcilaia | | | 21 | | | D/1 | | € 2.788,87 | |
| Porcilaia | | | 22 | | | D/1 | | € 2.685,58 | |
| Locali accessori (magazzino, officina, locale autoclave, wc, locale generatore elettrico) - porzione | | | 26 | | | D/1 | | € 1.187,85 | |
| Locali accessori (locale pesa, wc, spogliatoio, ufficio) | | | 35 | 1 | | D/1 | | € 645,57 | |
| | | | | 2 | | | | | |

4.2 Beni censiti al Catasto Terreni (C.T.)

Intestati: Azienda Agricola NUOVA CASCINA COSTA di Silva Franco & C. s.a.s.

con sede legale in Parma, frazione Corcagnano, Strada Langhirano 549 - C.F. 01960260345, proprietaria per 1000/1000

| Tipologia del bene | Comune | Dati Catastali | | | | | | |
|--------------------|--------|----------------|------|-------------|--------|----------------|--------|----------|
| | | Fg. | Map. | Qualità | Classe | Sup. (ha) | RD (€) | RA (€) |
| Terreno | Felino | 10 | 11 | sem irr arb | 3 | 14,3355 | 481,24 | 1.184,59 |
| | | | | | | 14,3355 | 481,24 | 1.184,59 |

4.3 Commenti alla situazione catastale

Ai fini di definire con precisione lo stato di consistenza e l'uso degli immobili, lo scrivente perito ha proceduto ad accertare e riscontrare il centro aziendale con elaborazione dell'allegata **planimetria** indicativa (**tavola 01**) individuante le strutture aziendali.

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

5 FABBRICATI, MANUFATTI E TERRENI ubicati in Parma (PR)

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

5.1 Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.)

Intestati: Azienda Agricola NUOVA CASCINA COSTA di Silva Franco & C. s.a.s.

con sede legale in Parma, frazione Corcagnano, Strada Langhirano 549 - C.F. 01960260345, proprietaria per 1000/1000

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati Catastali | | | | | | |
|---|---|--|------------------|--|-------------|--------|-------------------------------|------------|
| | | Fg. | Mapp. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza e superficie (mq) | Rendita |
| Mulino / Mangimificio | Strada Langhirano n° 549 - Felino | 45 | 17 | | D/1 | | | € 2.272,41 |
| Locali accessori (wc, locale autoclave) - porzione | | | 21 | | D/1 | | | € 61,97 |
| Porcilaia in disuso | | | 28 | | D/1 | | | € 278,89 |
| Porcilaia | | | 31* ¹ | | D/1 | | | € 3.408,62 |
| Porcilaia | | | 32* ² | | D/1 | | | € 2.530,64 |
| Porcilaia | | | 33* ³ | | D/1 | | | € 3.976,72 |
| Inceneritore | | | 54 | | D/1 | | | € 129,11 |
| aree pertinenziali | | | 56 | | area urbana | | | |
| Centrale termica | | | 52 | | D/1 | | | € 67,14 |
| Lagoni e manufatti | | | 41 | | D/1 | | | € 671,39 |
| Porcilaia | | | 50 | | D/1 | | | € 1.549,37 |
| Abitazione | | | 18 | 8 | A/3 | | | € 433,82 |
| | | | 19 | 9 | | | | |
| Abitazione | | | 18 | 9 | A/3 | | | € 557,77 |
| Ex stalla / magazzino, porta morta, portico, ex fienile / deposito, ripostiglio | | | 18 | 10 | D/10 | | | € 1.946,00 |
| Abitazione | | | 19 | 6 | A/3 | | | € 743,70 |
| *1 rif. estratto di mappa particella n° 51 | | *2 rif. Estratto di mappa particella n° 53 | | *3 rif. Estratto di mappa particella n° 55 | | | | |

5.2 Beni censiti al Catasto Terreni (C.T.)

Intestati: Azienda Agricola NUOVA CASCINA COSTA di Silva Franco & C. s.a.s.

con sede legale in Parma, frazione Corcagnano, Strada Langhirano 549 - C.F. 01960260345, proprietaria per 1000/1000

| Tipologia del bene | Comune | Dati Catastali | | | | | | |
|--------------------|--------|----------------|------|-------------|----------------|-----------|----------|--------|
| | | Fg. | Map. | Qualità | Classe | Sup. (ha) | RD (€) | RA (€) |
| Terreno | Parma | 45 | 14 | sem irr arb | 3 | 6,9210 | 532,59 | 732,75 |
| | | | 15 | semin irrig | 3 | 1,3850 | 92,99 | 146,64 |
| | | | 16 | seminativo | 3 | 2,5520 | 177,93 | 270,19 |
| | | | | | 10,8580 | 803,51 | 1.149,58 | |

5.3 Commenti alla situazione catastale

Ai fini di definire con precisione lo stato di consistenza e l'uso degli immobili, lo scrivente perito ha proceduto ad accertare e riscontrare il centro aziendale con elaborazione dell'allegata **planimetria** indicativa (**tavola 01**) individuante le strutture aziendali.

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

6 DESCRIZIONE DEI CESPITI

6.1 Terreni

Il podere "**Cascina Costa**" è un fondo agricolo dell'alta pianura parmense posto a circa 142 m s.l.m. lungo la Strada Provinciale di Langhirano n° 549 (**all. 6** - CTR 1:10.000).

Compone un **unico lotto funzionale** casamentivo costituito da terreni agricoli con sovrastante centro aziendale costituito da importante allevamento per suini da ingrasso con porcilaie, contenitori di stoccaggio effluenti zootecnici, uffici, locali di servizio ed abitazioni rurali.

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.

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

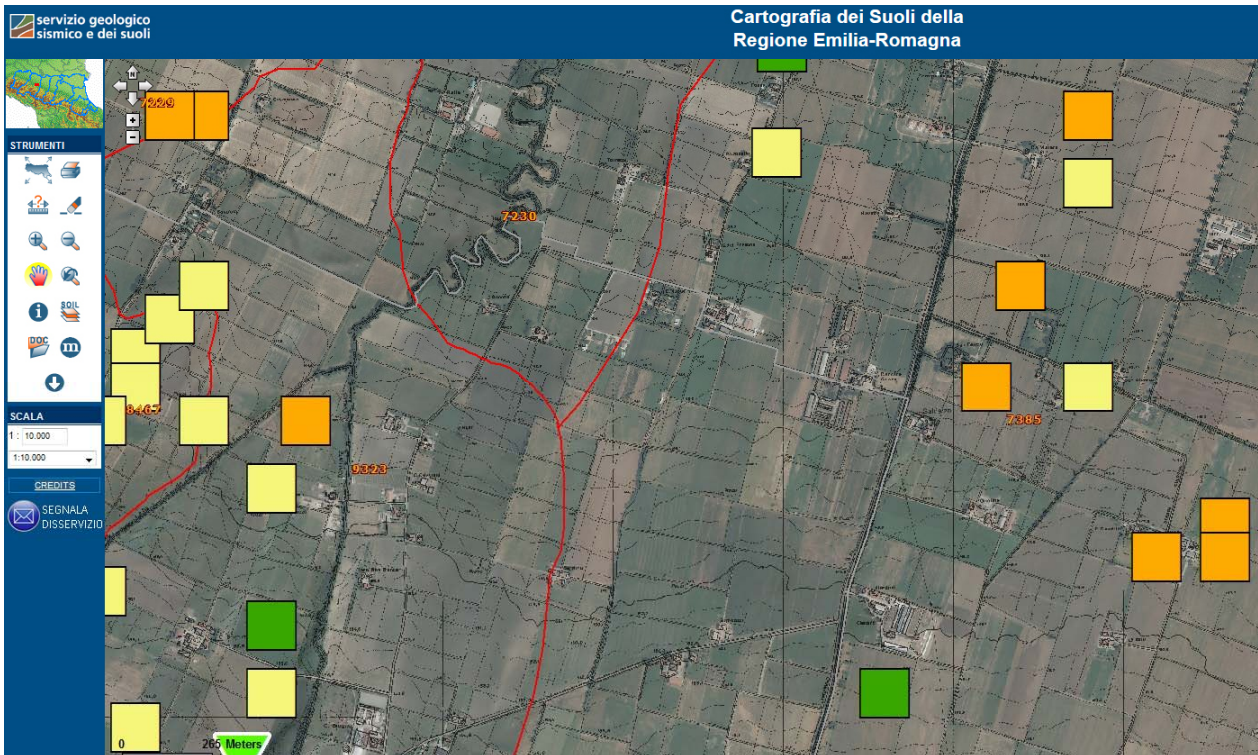
Il fondo è irriguo grazie alla presenza di **due pozzi**. Uno ad uso zootecnico-irriguo posto sul mappale 23 del foglio 10 del Comune di Felino, l'altro utilizzato a fini zootecnici sul map. 19 del foglio 45 del Comune di Parma).

L'azienda è collegata al **Consorzio Bonifica Parmense** attingendo acqua dal Canale Galasso sud decorrente lungo via per Langhirano e attraversante il fondo in direzione est ovest

Il fondo è parzialmente servito nella porzione ovest da una rete sotterranea fissa di adduzione dell'acqua.



Il terreno rientra nella **delineazione 7385** della **Cartografia dei suoli** della Regione Emilia Romagna caratterizzato per lo più da **suoli CON3 – CONFINE franco argilloso limosi**.



Trattasi di terreni molto profondi con orizzonti superficiali scarsamente calcarei, con pH prossimo alla neutralità, a tessitura franco argillosa limosa privo di scheletro, mentre gli orizzonti profondi presentano tessitura da media a moderatamente fine con abbondante scheletro ghiaioso.

Trattasi di antiche superfici della pianura pedemontana, originatasi da **ambienti di conoide** in prossimità dei principali corsi d'acqua appenninici, con **substrato costituito da ghiaie con coperture di limi e limi argillosi giallastri**.

Per quanto riguarda le **qualità agronomiche**, i suoli CONFINE franco argilloso limosi hanno caratteristiche fisiche condizionate dalla presenza di ghiaia, abbondante in profondità, che determina moderate difficoltà nell'esecuzione delle lavorazioni, per possibili danni e accentuata usura agli organi lavoranti, e restrizioni all'approfondimento e all'esplorazione radicale entro 100 cm.

A causa della ridotta capacità in acqua disponibile riveste particolare importanza la pratica dell'irrigazione, che deve essere effettuata adottando in genere turni piuttosto brevi.

Lo scolo naturale delle acque non rende necessaria l'adozione di particolari pratiche di sistemazione. I suoli CONFINE franco



argilloso limosi hanno caratteristiche chimiche equilibrate (pH, C.S.C., saturazione in basi e contenuto in carbonati), che favoriscono i processi di assorbimento e scambio degli elementi della nutrizione. Non presentano eccessi di Sali solubili, di sodio o di altre sostanze potenzialmente dannose alle piante. Se ben lavorati e fertilizzati questi suoli mostrano buone attitudini produttive nei confronti delle principali colture praticabili nell'ambiente della pianura emiliano-romagnola.

L'uso reale del suolo evidenzia il seguente riparto colturale mutuato dalla Domanda Unica 2014:

| Coltura | Superficie (ha) |
|-------------------------------|-----------------|
| Erba medica - da foraggio | 5,00 |
| Orzo | 12,85 |
| Granoturco (mais) da granella | 1,80 |
| Totale S.A.U. | 19,65 |
| Tare ed incolti | 1,62 |



6.2 Fabbricati ubicati nel Comune di Felino (PR)

Il centro aziendale oggetto di stima è strutturalmente accorpato, pur ricadendo parzialmente in comune di Felino e parzialmente in quello di Parma. A fini identificativi si riporta stralcio della scheda sintetica di stima di cui all'allegato 2 completo di identificativi catastali, numerazione univoca e successiva descrizione degli immobili (in rosso le superfici non legittimate)

| n° | F. | Map. | Piano | Sub unità | Utilizzazione | Sup. lorda (mq) |
|----|----|------|-------|-----------|--|-----------------|
| 16 | 10 | 16 | terra | | locale fecondazione | 15,8 |
| 23 | 10 | 23 | terra | | pozzo | 25,3 |
| 13 | 10 | 25 | terra | | cabina elettrica | 8,1 |
| 15 | 10 | 27 | terra | | porcilaia | 1.293,5 |
| 20 | 10 | 20 | terra | | porcilaia | 191,9 |
| | | | | | box esterni | 274,2 |
| | | | | | porcilaia | 36,4 |
| 19 | 10 | 19 | terra | | porcilaia | 182,8 |
| | | | | | box esterni | 271,6 |
| 18 | 10 | 18 | terra | | porcilaia | 182,8 |
| | | | | | box esterni | 271,6 |
| 17 | 10 | 17 | terra | | porcilaia | 182,8 |
| | | | | | box esterni | 271,6 |
| 21 | 10 | 21 | terra | | porcilaia | 508,8 |
| | | | | | porzione di porcilaia | 159,1 |
| 22 | 10 | 22 | terra | | porcilaia | 590,7 |
| | | | | | porzione di porcilaia | 58,6 |
| 14 | 10 | 26 | terra | | locali accessori (magazzino, officina, loc. autoclave, wc, generatore elettrico) - porzione (parte su Parma) | 145,8 |
| 1 | 10 | 35 | terra | 1-2 | locali accessori (loc. pesa, wc, spogliatoio, ufficio) | 68,3 |

- a) Il fabbricato n° 1 (F. 10 map. 35) è un edificio di servizio destinato ad **ufficio, locale pesa, spogliatoio e servizi igienici.**

Costruzione in muratura con modeste finiture, serramenti ed impianti deteriorati, copertura in travette di cemento e tavelle in laterizio. **Nulla Osta edilizio n. 15 del 02/04/66.**

Antistante il fabbricato è posizionata la pesa basculante a pozzo



- b) Il fabbricato n° 13 (F. 10 map. 25): trattasi di cabina elettrica in muratura a servizio dell'azienda



- c) Il fabbricato n° 14 (F. 10 map. 26): trattasi di vetusto edificio in muratura a vista con discrete finiture, ante 1967, adibito a locali di servizio (magazzino, officina, locale autoclave, servizi igienici, locale generatore elettrico). Copertura in legno a più falde con manto in tegole.



- d) Il fabbricato n° 15 (F. 10 map. 27): trattasi di edificio con struttura prefabbricata a portali in c.a. ad uso porcilaia, autorizzato con **Licenza edilizia n. 17 del 16/04/1973**. Tamponamenti in laterizi intonacati, copertura a due falde con manto in Eternit



- e) Il fabbricato n° 16 (F. 10 map. 26) è un modesto manufatto adibito a locale fecondazione privo di titoli abilitativi

- f) Il fabbricato n° 17 (F. 10 map. 17) trattasi di un modesto edificio prefabbricato in cls ad uso porcilaia con box esterni scoperti, autorizzato con **Nulla Osta n° 11 del 27/07/1962 e successivo Nulla Osta n° 15 del 02/04/1966**. Copertura a una falda in Eternit.



- g) Il fabbricato n° 18 (F. 10 map. 18) trattasi di un modesto edificio prefabbricato in cls ad uso porcilaia con box esterni scoperti, autorizzato con **Nulla Osta n° 11 del 27/07/1962 e successivo Nulla Osta n° 15 del 02/04/1966**. Copertura a una falda in Eternit.



- h) .Il fabbricato n° 19 (F. 10 map. 19) trattasi di un modesto edificio prefabbricato in cls ad uso porcilaia con box esterni scoperti, autorizzato con **Nulla Osta n° 14 del 19/01/1965 e successivo Nulla Osta n° 15 del 02/04/1966** Copertura a una falda in Eternit.



- i) Il fabbricato n° 20 (F. 10 map. 20) trattasi di un modesto edificio prefabbricato in cls ad uso porcilaia con box esterni scoperti, autorizzato con **Nulla Osta n° 44 del 23/08/1966** Copertura a una falda in Eternit. Sul lato nord è presente una modesta porzione priva di titoli abilitativi.



- j) Il fabbricato n° 21 (F. 10 map. 21) trattasi di edificio prefabbricato con tamponamenti in muratura ad uso porcilaia autorizzato con **Nulla Osta n° 11 del 27/07/1962, successivo Nulla Osta n° 15 del 02/04/1966 e successiva Autorizzazione n° 166 del 30/09/1969**



Manto di copertura in tegole. Per la porzione sud individuata in planimetria (circa ¼ della superficie), non sono stati riscontrati specifici titoli abilitativi

- k) Il fabbricato n° 22 (F. 10 map.22) trattasi di edificio prefabbricato con tamponamenti in muratura ad uso porcilaia autorizzato con **Nulla Osta n° 11 del 27/07/1962, successivo Nulla Osta n° 15 del 02/04/1966 e successiva Autorizzazione n° 166 del 30/09/1969**



Manto di copertura in tegole. Per una modesta porzione a sud individuata in planimetria, non sono stati riscontrati specifici titoli abilitativi.

- l) Il fabbricato n° 23 (F. 10 map.23) si tratta di un manufatto in muratura ante 1967 adibito a pozzo aziendale.



6.3 Fabbricati ubicati nel Comune di Parma (PR)

Si riporta di seguito stralcio della scheda sintetica di stima di cui all'allegato 2 completo di identificativi catastali, numerazione univoca e successiva descrizione degli immobili (in rosso le superfici non legittimate)

| n° | F. | Map. | Piano | Sub unità | Utilizzazione | Sup. lorda (mq) |
|----|----|-------|-------|-----------|---|-----------------|
| 3 | 45 | 18-19 | P.T. | 8-9 | Abitazione | 105,21 |
| | | | P.1 | | | 50,68 |
| | | | P.2 | | | 93,04 |
| | 45 | 18 | P.T. | 9 | Abitazione | 87,86 |
| | | | P.1 | | | 96,00 |
| | 45 | 19 | P.S. | 6 | ripostiglio / cantina | 46,28 |
| | | | P.T. | | abitazione | 166,46 |
| | | | P.1 | | abitazione | 144,00 |
| | | | P.2 | | terrazzo | 39,50 |
| | | | P.2 | | ripostiglio (Hm 1,57) | 31,45 |
| 4 | 45 | 18 | P.T. | 10 | ex stalla - magazzino | 206,32 |
| | | | P.T. | | porta morta | 57,64 |
| | | | P.T. | | portico (doppio volume) | 117,00 |
| | | | P.1 | | ex fienile - deposito | 206,32 |
| | | | P.1 | | ripostiglio | 57,64 |
| 3 | 45 | 19 | P.1 | 7 | B.C.N.C. (scale / disimpegno in comune) | 13,40 |
| | | | P.2 | | | 36,67 |
| 2 | 45 | 19 | P.T. | 8 | Tettoia | 72,00 |
| 5 | 45 | 17 | P.T. | | Mulino / mangimificio | 247,49 |
| | | | P.1 | | Mulino / mangimificio | 114,40 |
| 14 | 45 | 21 | P.T. | | locali accessori (magazzino, officina, loc. autoclave, wc, generatore elettrico) - porzione (parte su Felino) | 6,16 |
| 6 | 45 | 28 | P.T. | | porcilaia in disuso | 111,23 |
| F | 45 | 41 | P.T. | | vedi MANUFATTI | |
| 12 | 45 | 50 | P.T. | | porcilaia | 564,20 |
| 11 | 45 | 31* | P.T. | | porcilaia (* rif. estratto di mappa part. n° 51) | 1.194,37 |
| 8 | 45 | 32* | P.T. | | porcilaia (* rif. estratto di mappa part. n° 53) | 864,47 |
| 7 | 45 | 33* | P.T. | | porcilaia (* rif. estratto di mappa part. n° 55) | 1.391,42 |
| 10 | 45 | 52 | P.T. | | centrale termica | 16,45 |
| 9 | 45 | 54 | P.T. | | inceneritore | 29,76 |
| | 31 | 189 | S1 | 3 | cantina abitazione | 5,70 |
| | | | T | | abitazione | 113,12 |
| | | | T | | balcone abitazione | 6,40 |
| | 31 | 189 | S1 | 13 | garage abitazione | 17,00 |

- a) Il fabbricato n° 2 (F. 45 map. 19) trattasi di tettoia in metallo priva di titoli abilitativi specifici posta a ovest del fabbricato 1. Manto di copertura in Eternit.



- b) fabbricato n° 3 (F. 45 mapp. 18 sub. 8, 19 sub. 9, 18 sub. 9, 19 sub. 6): trattasi di un complesso di fabbricati tradizionali ad uso promiscuo, riconosciuti dal vigente PSC e RUE del comune di Parma come di “valore architettonico ambientale e storico testimoniale” – cfr. all. 9 e 10.



Il complesso è articolato con un fabbricato padronale a pianta quadrata e a quattro acque con annessi ulteriori fabbricati abitativi secondari, per complessive 4 unità.

Il fabbricato, in muratura e pietra, risulta piuttosto trascurato pur essendo stato sottoposto a recentemente rifacimento di tutte le coperture.



c) **Il fabbricato n° 4 (F. 45 map. 18 sub. 10)**

In posizione ortogonale ad est rispetto al fabbricato 3, è posto un secondo corpo di fabbrica ad uso servizi agricoli (ex stalla e ex fienile in doppio volume) che si collega alla porzione abitativa con la tradizionale porta morta.



d) **Il fabbricato n° 5 (F. 45 map. 17)**

è un edificio adibito a mulino e mangimificio aziendale parte in muratura con struttura di copertura in travi di cls incatenate, parte in ferro prefabbricato con copertura in Eternit. Il fabbricato risulta ante '67, presenta modeste caratteristiche costruttive, pur presentando condizioni sufficienti per lo svolgimento della funzione per cui è preposto.



e) **Il fabbricato n° 6 (F. 45 map. 28)**

è un edificio in muratura ante '67 di modeste dimensioni adibito un tempo a porcilaia e pollaio, ora dismesso in quanto in mediocri condizioni. Manto di coppi.



f) **Il fabbricato n° 7 (F. 45 map. 33 – rif. estratto di mappa part. n° 55)**

trattasi di una serie di edifici in muratura adibiti a porcilaia autorizzati con **Nulla Osta n° 14 del 04/05/1962 e successiva Licenza n° 345 del 27/04/1967**



Copertura in tegole, pareti in laterizi a vista.

- g) Il fabbricato n° 8 (F. 45 map. 32 – rif. estratto di mappa part. n° 53) è un edificio in muratura adibito a porcilaia, dotato di corsie esterne di defecazione, autorizzato con Licenza n° 753 del 01/08/1963
Manto in copertura in tegole



- h) Il fabbricato n° 9 (F. 45 map. 54) è un manufatto in muratura un tempo adibito ad inceneritore, privo di specifici titoli abilitativi



- i) Il fabbricato n° 10 (F. 45 map. 52) è un manufatto in muratura adibito a centrale termica, privo di specifici titoli abilitativi



- j) Il fabbricato n° 11 (F. 45 map. 31 – rif. estratto di mappa part. n° 51) è un edificio in muratura adibito a porcilaia autorizzato con Licenza n° 591 del 23/11/1966 dotato di corsia esterne di defecazione e copertura in Eternit.



- k) Il fabbricato n° 12 (F. 45 map. 50) è un edificio in muratura di modeste dimensioni adibito a porcilaia parzialmente ante '67, parzialmente autorizzato con Licenza n° 601 del 22/05/1970



6.4 MANUFATTI IN COMUNE DI PARMA (PR)

L'azienda è dotata di manufatti di servizio all'attività di allevamento come di seguito indicati:

| n° | F. | Map. | Piano | Sub unità | descrizione | Sup. lorda (mq) |
|----|----|-------|-------|-----------|---|-----------------|
| D | 45 | 41 | | | Lagone in terra impermeabilizzato n° 1 | 4.119,00 |
| E | | | | | Lagone in terra impermeabilizzato n° 2 | 2.944,00 |
| A | | | | | Vasca ex depuratore (h 5 m) | 175,00 |
| B | | | | | vasca ex chiarificatore | 41,16 |
| B | | | | | vasca ex sedimentatore | 34,81 |
| C | | | | | Cisterna con separazione meccanica mediante vibrovaglio (h 2 m) | 471,20 |
| 5 | 45 | 17 | | | n° 9 silos mangimificio | |
| 4 | 45 | 19 | | 8 | n° 1 pozzo per allevamento | |
| F | 45 | 18-16 | | 11 | Trincee (n° 6) | 611,95 |

a) Il **manufatto “A” (F. 45 map. 41)**

è una vasca in c.a. ex depuratore autorizzata con **Licenza n° 286 del 19/04/72** (sovralzo vasca) - scadenza collaudo 01/09/22



b) Il **manufatto “B” (F. 45 map. 41)**

è una vasca in cls armato ex chiarificatore e una vasca ex sedimentatore, quest'ultima autorizzata con **Concessione n° 2275 del 08/09/1992**



c) Il **manufatto “C” (F. 45 map. 41)**

trattasi di platea delimitata per l'accumulo di solido palabile derivante dalla separazione dei liquami mediante vibrovaglio



d) **manufatto “D” (F. 45 map. 41)**

trattasi di lagone in terra impermeabilizzato autorizzato con **Concessione n° 2274 del 08/02/1992** recentemente collaudato



con perizia ing. Marzio Morini con scadenza collaudo 08/06/2024

e) **manufatto “E” (F. 45 map. 41)**

trattasi di lagone in terra impermeabilizzato recentemente collaudato con perizia ing. Marzio



Morini con scadenza collaudo 08/06/2024

a) **manufatti “F” (F. 45 map. 18 e 16)**

trattasi di n° 6 trincee – silos orizzontali – delimitati da pareti in cls prefabbricato autoreggenti autorizzate con **Concessione n° 2899 del 30/11/1999, Concessione n° 2353 del 20/09/2000 e Autorizzazione Unica n° 353 del 09/09/2001.**



f) **manufatto n° 4 (F. 45 map. 19)** trattasi di pozzo ad uso zootecnico a servizio all'allevamento

g) **manufatti n° 5 (F. 45 map. 17)**

trattasi di n° 9 silos in metallo a servizio del mulino / mangimificio aziendale



6.5 Regolarità edilizia immobili

Lo scrivente perito ha effettuato accesso agli atti presso i comuni di Parma e Felino al fine accertare la regolarità edilizia dei fabbricati da cui è emersa la sostanziale legittimità dell'edificato. Sono presenti modeste superfici, evidenziate in tavola 1 e all. 11, prive di specifici titoli edilizi e di dubbia legittimità per cui si renderebbe necessaria procedura in sanatoria o demolizione.

Da segnalare che non si sono riscontrati certificati di conformità ed agibilità per la quasi totalità dei fabbricati presenti in azienda, pur essendo gli stessi, esplicitamente ripresi e rappresentati nelle

svariate pratiche edilizie storiche, presupponendo una formalizzazione, e quindi un riconoscimento implicito di legittimità in ambito comunale.

In **allegato 13** si producono copie delle pratiche edilizie storiche agli atti dei comuni di Felino e Parma (titoli abilitativi e tavole grafiche concessionate).

6.6 Appartamento ubicato in Parma, strada per Langhirano, 399

- h) Gli **immobili** ubicati in provincia di Pama in Strada Langhirano n. 399 (**F. 31 map. 189 sub. 3 e sub. 13**) sono rispettivamente al subalterno 3 un appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato ed al subalterno 13 un'autorimessa a servizio dell'abitazione.



Trattasi di appartamento primi anni '80 inserito in piccola palazzina dotata di 9 appartamenti complessivi, dotato di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano.

Serramenti con doppi vetri, tapparelle esterne.

Giardino condominiale ed autorimessa. Ridotti costi condominiali.



6.7 Destinazione Urbanistica immobili

In **allegato 8** si produce l'estratto del PRG del Comune di FELINO, in **allegati 9 e 10** l'estratto del RUE e del PSC del Comune di PARMA, in **allegati 11.1 e 11.2** i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dai medesimi comuni.

6.7.1 Abitazione civile ubicata in Parma (PR) in Strada Langhirano n° 399

Gli immobili ricadenti nel Comune di **PARMA** ricomprendono le seguenti zonizzazioni del **RUE** (tav. n. 40):

- *Sistema a prevalenza residenziale - Tessuto residenziale consolidato ZB2* (art. 3.2.34 RUE);
- *Delimitazioni centri – delimitazione del territorio urbanizzato* (art. 3.1.7 RUE)

6.7.2 Centro rurale ubicata in Parma (PR) in Strada Langhirano n° 549

Il centro aziendale ricadente nel Comune di **PARMA** ricomprende le seguenti zonizzazioni del **RUE** (tav. n. 46):

- *sistema agricolo ambientale - zona agricola ZEP* (art. 3.2.2 RUE) e *zona agricola con potenziamento del sistema delle siepi* (art. 6.1.9 RUE)
- *fascia di rispetto stradale* (lato est) (art. 6.6.3 RUE) e *elettrodotto con relativa fascia di rispetto* (art. 6.6.2)
- *area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico – testimoniale* (art. 6.3.6 RUE).

- Sul lato est, l'area è soggetta a *vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004* per la presenza del Rio La Riana ed è classificata come *zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua* (art. 6.1.4 RUE).
- i fabbricati adibiti ad allevamento sono classificati come *edifici incongrui all'interno di aziende attive* (art. 3.1.2 RUE).

Rispetto al **P.S.C.** del comune di **PARMA**, l'area ricade:

- a) nella *rete ecologia ad elementi diffusi* adiacente il reticolo idrografico secondari di Rio La Riana.
- b) Dalla tavola degli ambiti territoriali, l'area rientra nell'*ambito di rilievo paesaggistico ARP 32*.
- c) Dalla tavola dei settori territoriali, si osserva che l'area rientra nel settore *territoriale agricolo n. 32 Campagna Parco*.
- d) Dalla tavola dei vincoli ambientali, si evince che l'area di allevamento ricade nel *settore di ricarica della falda di tipo A e nella zona di tutela dei corpi idrici*.
- e) nell'area è presente un *elettrodotto* con relativa *fascia di rispetto* dimensionata sull'obiettivo di rispetto di qualità di 0,2 microTesla di emissività.
- f) *Area a vincolo paesaggistico* ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004;
- g) L'area adiacente alla strada per Langhirano è inquadrato come *Corridoio di fattibilità viabilistica e Fascia di rispetto stradale* (nuovo codice della strada, D.L. 285/92 e successive modifiche);
- h) Dalla tavola dei vincoli storici, culturali e ambientali, *l'edificio colonico risulta di valore architettonico, ambientale e storico* con annessa *area di pertinenza*.
- i) i fabbricati adibiti ad allevamento sono classificati come *edifici incongrui all'interno di aziende attive* per cui il PSC (art. 131) prevede, a fronte del loro abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi, possano essere generatori di capacità edificatoria nella forma di **credito edilizio** (*art. 131, comma 3, lettera b) del PSC*) utilizzabile nelle aree assoggettate a sub ambito residenziale limitatamente agli interventi di completamento dei centri urbani minori (CR – Completamento residenziali) (*art. 131, comma 3, lettera a)*).

Il Credito edilizio prodotto da un singolo edificio è utilizzabile interamente nell'area ricevente, purché lo stesso non superi del 20% la Slu (Superficie Lorda Utile) massima ammessa.

Il credito edilizio maturabile sulla base della superficie incongrua presente nell'azienda oggetto di stima è come di seguito calcolato sulla base dell'art. 131 del PSC.

Calcolo crediti edilizi (art. 131 PSC)

| Indici di conversione | superficie incongrua esistente e legittimata (mq) | Crediti Edilizi (mq) |
|-----------------------|---|----------------------|
| 35% | 300 | 105,0 |
| 30% | 1.000 | 210,0 |
| 20% | 1.500 | 100,0 |
| 15% | 2.000 | 75,0 |
| 5% | 2.500 | 25,0 |
| 3% | 3.000 | 15,0 |
| 2% | 4.494 | 29,9 |
| | Totale | 559,9 |

Per quanto riguarda la porzione del centro aziendale ricadente nel Comune di **FELINO**, il PRG di quest'ultimo classifica l'area come

- *zona produttiva agricola normale E1/a (art. 44),*
- *con la presenza di tutela dei corsi d'acqua D.Lgs. 42/04 AC,*
- *tutela dei corsi d'acqua PTCP (art. 12 PTCP)*
- *e fascia di rispetto stradale (nuovo codice della strada) STR, tutte sul lato est.*

Tutte le zonizzazioni e le norme urbanistiche inerenti le aree sono compatibili con l'ordinaria utilizzazione agricola e zootecnica.

Per quanto riguarda gli **edifici esistenti nelle zone agricole (art. 42.3 comma 5 NTA PRG)** all'interno del **Comune di Felino**, gli usi previsti e ammissibili sono quelli di tipo:

- *UA.1: Abitazione agricole;*
- *UA.2: Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali ed interaziendali;*
- *UA.3: Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale;*
- *UA.4: Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;*
- *UA.6: Edifici o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo*

7 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DI FELINO (PR)

In **allegato 2** si è definito dettagliato **stato di consistenza** del cespite di **FELINO**, 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 parzialmente ricadente in comune di Parma, parzialmente in comune di Felino.

Trattandosi di bene accorpato, omogeneo, e funzionalmente unito, non v'è dubbio che il valore di stima deve intendersi per l'intero compendio. Solo nell'eventuale concreta ipotesi di vendita frazionata, non considerata nella presente stima, si dovranno definire in modo disgiunto i valori delle singole porzioni.

Per detta ragione, solo a fine funzionale e di più semplice inquadramento catastale, si quantificano di seguito in modo disgiunto le consistenze e i valori dei cespiti di Felino e di Parma, pur fissando univoci metodi di stima e chiarendo in modo inequivocabile che **le valorizzazioni fanno riferimento ad un unico cespite avente caratteristiche omogenee e non alla sommatoria di due valori parziali** che subirebbero – se ragionati in modo disgiunto – evidenti reciproche svalutazioni.

Ciò premesso, 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 dell'unitarietà del bene e volendo definire il valore complessivo dell'insieme, a fini funzionali si andrà a quantificare la consistenza immobiliare degli **elementi costitutivi** il cespite attribuendo loro specifici valori unitari parametrici. Ciò al fine di riscontrare la ragionevolezza delle attribuzioni e la congruità della valutazione d'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), per i contenitori di stoccaggio il **volume** espresso in mc.

Al fine della 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 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, dell'accessibilità e della localizzazione, della fertilità e della disponibilità irrigua, 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 sono **immobili produttivi** per i quali - 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 evidenzia la presenza di un unico appezzamento (F. 10 map. 11) di circa 14 Ha pianeggiante, irriguo, di grande fertilità, destinato a cereali vernini, estivi e foraggere, in grado di evidenziare una interessante appetibilità.
- d) Il valore stimato delle **pertinenze dei fabbricati** (F. 10 map. 24 e 35) sono incrementati di circa il 30% rispetto al valore fondiario adottato per i terreni agricoli in considerazione degli investimenti infrastrutturali realizzati.

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:

| | |
|---|-----------------------|
| - Fabbricati | € 293.655,48 |
| - Manufatti (pesa aziendale e pozzo ad uso zootecnico e irriguo) | € 18.000,00 |
| - Pertinenze fabbricati | € 63.158,88 |
| - Terreni | € 716.775,00 |
| - Aggiunte e detrazioni | <u>- € 15.062,75</u> |
| TOTALE | € 1.076.526,60 |

La voce correttiva di **aggiunte e detrazione** ha tenuto conto del *plus valore* riconosciuto per l'accorpamento del fondo, la sua regolare configurazione, la posizione fronte strada, e le *detrazioni* per tener conto della presenza di una importante servitù da elettrodotto e dei costi che il potenziale acquirente dovrà sostenere in relazione ai vizi e alle problematiche in essere (smaltimento amianto e sanatoria abusi edilizi).

A fini cautelativi prudenziali e per tener conto della necessità di **rapida vendita** dell'azienda o della possibile **definizione della base d'asta**, sul valore di mercato stimato si applica 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 pari al 20%** (- € **215.305,32**) ridotta al fine di tener conto di alcuni oggettivi elementi di appetibilità del fondo (superficie intermedia, appetibilità della zona, importante potenzialità di allevamento autorizzata, presenza di abbondanti disponibilità di stoccaggio dei liquami), mentre delle negatività connessa anche alla ridotta disponibilità di terreni per gli spandimenti, si è già tenuto conto in fase di stima.

Ne scaturisce un **importo a base d'asta di €861.221,28 che si arrotonda a**

€ 860.000,00

8 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PARMA

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

Rispetto alle modalità di stima e all'aspetto economico da assumere per tale valutazione si rimanda alle medesime considerazioni già espresse nel precedente cap. 7.

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

- a) L'**appartamento** residenziale sito in Corcagnano, strada per Langhirano 399, oggetto di stima, essendo inserite in un centro urbano consolidato è stimato secondo il **più probabile valore di mercato** sulla base del valore unitario parametrato all'unità di superficie.
- b) I **fabbricati abitativi e adiacenti locali di servizio** (ex stalla/fienile) oggetto di stima, essendo inserite in un centro aziendale zootecnico, difficilmente potranno avere autonomo mercato rispetto al fondo rustico nel suo complesso.
Presentano ordinarie finiture, come descritte nel precedente capitolo 6.3, consone al contesto. Recente il rifacimento delle coperture. I valori unitari attribuiti (da 170 a 320 €/mq commerciale) tengono conto del periodo di mercato, della loro vetustà, del loro inserimento all'interno di un'azienda esistente, delle loro caratteristiche e peculiarità.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Per i **terreni** si evidenzia la presenza di un unico appezzamento (F. 45 map. 14, 15, 16) di circa 11 Ha, pianeggiante, irriguo, di grande fertilità, destinato a cereali vernini, estivi e foraggere, in grado di evidenziare una interessante appetibilità.

- f) Il valore stimato delle **pertinenze dei fabbricati** (F. 45 map. 17, 18, 19, 41, 56) sono incrementati di circa il 30% rispetto al valore fondiario adottato per i terreni agricoli in considerazione degli investimenti infrastrutturali realizzati.

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:

| | |
|---|-----------------------|
| - Fabbricati | € 741.209,75 |
| - Appartamento | € 105.156,80 |
| - Manufatti (pesa aziendale e pozzo ad uso zootecnico e irriguo) | € 153.700,00 |
| - Pertinenze fabbricati | € 88.928,04 |
| - Terreni | € 542.900,00 |
| - Aggiunte e detrazioni | <u>- € 35.659,80</u> |
| TOTALE | € 1.596.234,79 |

La voce correttiva di **aggiunte e detrazione** ha tenuto conto del *plus valore* riconosciuto per l'accorpamento del fondo, la sua regolare configurazione, la posizione fronte strada, e le *detrazioni* per tener conto della presenza di una importante servitù da elettrodotto e dei costi che il potenziale acquirente dovrà sostenere in relazione ai vizi e alle problematiche in essere (smaltimento amianto e sanatoria abusi edilizi).

A fini cautelativi prudenziali e per tener conto della necessità di **rapida vendita** dell'azienda o della possibile **definizione della base d'asta**, sul valore di mercato stimato si applica 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 pari al 20%** (- € **319.246,96**) ridotta al fine di tener conto di alcuni oggettivi elementi di appetibilità del fondo (superficie intermedia, appetibilità della zona, importante potenzialità di allevamento autorizzata, presenza di abbondanti disponibilità di stoccaggio dei liquami), mentre delle negatività connessa anche alla ridotta disponibilità di terreni per gli spandimenti, si è già tenuto conto in fase di stima.

Ne scaturisce un **importo a base d'asta di €1.276.987,83 che si arrotonda a**

€ 1.280.000,00

Rispetto ai **Crediti edilizi** di cui al **cap. 6.6** si è verificato la loro non incidenza in termini di potenziale ulteriore incremento di valore del bene in quanto gli stessi determinerebbero un valore alternativo a quello stimato per i fabbricati produttivi oggi presenti.

In caso di monetizzazione del credito edilizio, l'azienda dovrebbe, infatti, provvedere alla demolizione dei fabbricati esistenti con ripristino dello stato dei luoghi. Costi di demolizione, ripristino e perdita delle superfici edificate compenserebbero indicativamente il valore dei diritti edificatori scaturiti dal credito edilizio.

9 IPOTECHE

Su tutti detti immobili è stata accertata **iscrizione ipotecaria a carico** (*atto 20/10/08, RP 4538, RG 24326, notaio Almansi Giulio, Rep. 79155/25256, del 16/10/08 per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Creditore Banca Monte dei Paschi di Siena Banca s.p.a. per € 1.700.000, durata di anni 25 - scadenza 01/11/33*) per cui è stato prodotto **prospetto riepilogativo** riportante gli estremi, i creditori, gli importi, ed i beni effettivamente ipotecati (**allegato 3**) e la **copia dell'ispezione ipotecaria (allegato 14)**.

Il debito residuo rispetto all'ultima rata pagata ammonta a circa € 1.530.000 da aggiornarsi sulla base degli oneri finanziari maturati per il mancato pagamento delle rate successive all'agosto 2014.

10 DIRITTI

10.1 Titoli PAC

Nuova Cascina Costa s.a.s. dispone di **18 titoli** di sostegno al reddito (i cosiddetti titoli PAC) del valore complessivo di **€7.874,79** maturati su **ha 17,63**, (cfr. copia Domanda Unica 2014 – **all. 15**).

Detti titoli sono “diritti all’incasso di aiuti comunitari di sostegno a reddito degli agricoltori” maturati nell’anno 2014 che dovranno essere “fissati” per il periodo 2015-2020 nel maggio dell’anno in corso.

Stante dette previsioni normative, la fissazione titoli avverrà per un valore presunto di **€ 6.276,27** come da stima previsionale in **allegato 16**.

A fini valutativi, ne consegue per detti titoli, un **probabile valore di mercato** al fine della compravendita **pari al 150% del loro valore nominale**, pari pertanto ad **€ 9.414,41 che si arrotonda ad**

€9.400,00.

11 MACCHINE ED ATTREZZI

Trattandosi di valutazione di azienda a cancello chiuso, oggetto della stima è anche il parco macchine ed attrezzi aziendale.

Al fine di definire sintetico inventario dei cespiti presenti, è stato acquisito libretto UMA (**all. 17**) con caricate macchine a motore ed il libro cespiti (**all. 18**) da cui si evidenzia il caricamento di attrezzature per un costo storico di € 810.265,20 ed un valore fiscale residuo di € 165.624,04.

A detti cespiti vanno aggiunti gli impianti presenti nel mangimificio aziendale una autovettura Fiat Punto e un autocarro TATA.

Al fine di riscontrare la presenza di macchine, attrezzature ed impianti in carico, lo scrivente perito ha effettuato specifico sopralluogo riscontrando numeri di targa e libretti di circolazione (cfr. **allegato 19**)

Detto accertamento ha riscontrato la presenza di un numero di attrezzature assai ridotto rispetto al carico del libro cespiti e la mancata disponibilità di buona parte delle carte di circolazione.

Per chiarezza espositiva, si è prodotto ordinato elenco delle macchine e delle attrezzature riportate sui documenti ufficiali (**all. 2**), ma risulta impossibile effettuare puntuale riscontro di ogni singolo cespite, anche in considerazione del probabile non aggiornamento dei libri contabili aziendali.

Il parco macchine nel suo complesso risulta assai obsoleto e privo di valore commerciale autonomo nell'ipotesi di specifica compravendita.

A fini estimativi, si è tenuto conto di un **valore forfetario omnicomprensivo** evidenziato in **allegato 2 (€ 137.000)** che tiene conto del fatto che macchine e impianti disponibili consentono oggi l'ordinaria gestione dell'allevamento.

In ogni caso, per tener conto della scarso appetibilità derivante dalla vendita forzata dell'intero parco macchine, dei vizi occulti, della necessità di riparazioni, della mancata manutenzione dei mezzi, si applica cautelativamente al valore di stima un ulteriore **abbattimento** pari al **40 % (all. 2)**

Ne scaturisce un valore complessivo arrotondato del parco macchine di

€82.200,00

12 MODALITÀ E CIRCOSTANZE PER LA CESSIONE 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 |
| IMMOBILI UBICATI nel COMUNE di PARMA | € 1.596.234,79 | -20,0% | € 1.280.000,00 |
| IMMOBILI UBICATI nel COMUNE di FELINO | € 1.076.526,60 | -20,0% | € 860.000,00 |
| TOTALI | € 2.672.761,39 | | € 2.140.000,00 |

| DIRITTI | | | | |
|---------------|--------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| | Valori al 15/05/14 | Previsioni 2015-2020 | coefficiente | Valore di stima |
| TITOLI PAC | € 7.874,79 | € 6.276,27 | 150,0% | € 9.400,00 |
| TOTALI | | € 6.276,27 | | € 9.400,00 |

| MACCHINE ED ATTREZZI | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--------|--------------------|
| MACCHINE ED ATTREZZATURE AGRICOLE | € | | € |
| MACCHINE ED ATTREZZATURE AGRICOLE | 135.000,00 | -40,0% | 81.000,00 |
| AUTOVEICOLI | 2.000,00 | -40,0% | 1.200,00 |
| TOTALI | € 137.000,00 | | € 82.200,00 |

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| TOTALE VALORE PATRIMONIALE | € 2.816.037,66 | | € 2.231.600,00 |
| Che si arrotonda a: | € 2.800.000,00 | Totale a base d'asta | € 2.230.000,00 |

13 CONSIDERAZIONI FINALI E GESTIONE DEI BENI

Ai fini della vendita si evidenzia che il fondo è stato considerato e stimato come corpo autonomo ed accorpato funzionale all'allevamento e alla produzione agricola.

L'eventuale vendita scorporata in diverse porzioni è tecnicamente possibile ma – fatto salvo specifiche offerte che consentirebbero la collocazione dell'intero cespite suddiviso in diverse porzioni - si ritiene che detta opzione determinerebbe una svalutazione complessiva del bene.

In considerazione della tipologia di bene e dell'attuale stato di manutenzione, si ritiene che un eventuale abbandono del cespite con cessazione della produzione possa determinare rapido degrado dello stesso con importante svalutazione del cespite. Ciò anche causa la perdita di tutte le

autorizzazioni e la disponibilità di terreni in concessione a supporto dell'attività di utilizzazione agronomica dei liquami zootecnici.

Si ritiene pertanto utile, proficuo e necessario il mantenimento in vita dell'attività aziendale e di allevamento al fine di preservare l'azienda da un rapido deprezzamento e per il mantenimento del "diritto ad allevare".

Tanto si doveva e si rimane a disposizione per ogni necessità

Il tecnico incaricato

Alberto BERGIANTI

Dottore Agronomo

Lì, 26/01/2015