

Dott. Ing. Gian Maria Fornari

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 997



TRIBUNALE DI BOLOGNA

Sezione Giudice per le Indagini Preliminari e l'Udienza Preliminare

PROCEDIMENTO N. 14945/2022 R.G.N.R. - N. 296/2023 R.G.GIP

GIUDICE DELEGATO: Dott. Andrea Salvatore Romito

AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO: Dott. Luca Corvi

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO PROSCIUTTIFICIO, SOTTOPOSTO A SEQUESTRO E SITO NEL COMUNE DI LANGHIRANO (PR), LOCALITÀ CASCINAPIANO, VIA DON LUIGI STURZO N. 4 E N. 4/1

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gian Maria Fornari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n. 2190 sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma con il n. 997, avente ufficio in Parma (PR), vicolo San Tiburzio n. 3, ha redatto la presente perizia estimativa per conto del Procedimento n. 14945/2022 R.G.N.R. - n. 296/2023 R.G.GIP del Tribunale di Bologna, Sezione Giudice per le Indagini Preliminari e l'Udienza Preliminare, a seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott. Andrea Salvatore Romito in data 07/02/2024, dei sopralluoghi effettuati presso il compendio immobiliare, delle ricerche svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Comune di Langhirano (PR).

Si segnala che la presente perizia estimativa ipotizza per il compendio immobiliare valutato: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico-ambientale; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento delle normative in materia di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto delle distanze dai confini (la cui esatta individuazione è demandata ad un rilievo strumentale eseguito da tecnico specialista).

Si precisa infine che la presente perizia estimativa esclude tutti gli arredi,



attrezzature e/o macchinari autonomi rispetto al compendio immobiliare, mentre comprende le guidovie automatizzate per la movimentazione dei prosciutti (ivi presenti e strettamente connesse al fabbricato produttivo).

* * * * *

2) DESCRIZIONE

L'oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un compendio immobiliare ad uso prosciuttificio, sottoposto a sequestro e sito nel Comune di Langhirano (PR), località Cascinapiano, via Don Luigi Sturzo n. 4 e n. 4/1.

Tale compendio immobiliare è composto da:

- un fabbricato produttivo, adibito alla lavorazione ed alla stagionatura dei prosciutti, con zona uffici ed abitazione di pertinenza;
- un'area cortilizia circostante;
- una parte della via Don Luigi Sturzo.

Il fabbricato, la cui edificazione originaria risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso (pur essendo stato soggetto anche ad interventi successivi), è un opificio che presenta struttura principale in muratura ed in calcestruzzo armato, finitura esterna in intonaco tinteggiato, serramenti in legno ed in metallo con tapparelle, manto di copertura per la maggior parte in tegole.

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani (seminterrato, terreno, primo e secondo) collegati da scale e da un montacarichi interni, oltre una scala esterna in metallo.

Il piano seminterrato del fabbricato è formato da: un ampio ambiente destinato a cantina per stagionatura, un locale spedizione ed un ripostiglio-sottoscala.

Il piano terreno del fabbricato è formato da: 2 locali caldaia, un vano deposito sale e cartoni, un locale ristoro, uno spogliatoio con wc e doccia, un locale stagionatura ed un portico.

Il piano primo del fabbricato è formato da: un ampio ambiente destinato alla ricezione e lavorazione dei prosciutti, 6 celle, un ripostiglio detersivi ed una sala compressori, oltre alla zona uffici ed all'abitazione di pertinenza, con balcone.

La zona uffici (al piano primo) comprende: disimpegno, 2 vani ufficio ed un wc con anti.

L'abitazione (al piano primo) comprende: disimpegno-corridoio, tinello-cucina, soggiorno, 2 camere e bagno.

Il piano secondo del fabbricato è formato da: 3 ampi ambienti destinati alla



stagionatura, un locale destinato ad asciugatoio, un ambiente destinato a post asciugatoio ed un terrazzo, oltre ad un vano doccia con anti nel soprascala.

Il fabbricato produttivo, che è dotato di guidovie automatizzate per la movimentazione dei prosciutti, presenta pavimentazioni prevalentemente in ceramica e la maggior parte degli impianti a vista.

La zona uffici e l'abitazione di pertinenza presentano invece finiture al civile di tipo medio (risalenti all'epoca di originaria edificazione del fabbricato).

L'area cortilizia circostante il fabbricato risulta recintata e dotata di 2 cancelli carrabili in fronte a via Don Luigi Sturzo.

L'area cortilizia si presenta per la minor parte (sud) pavimentata con autobloccanti e per la maggior parte (nord) a verde/giardino.

Sull'area cortilizia insistono anche alcune strutture impiantistiche ed una vetusta baracca in lamiera (posta nell'angolo nord-est).

La parte della via Don Luigi Sturzo che appartiene al compendio immobiliare (identificata catastalmente con la Particella 99) risulta fisicamente separata e si presenta asfaltata.

Si segnala che il compendio immobiliare è interessato dall'attraversamento di linee impiantistiche aeree su pali.

Lo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare (anche in conseguenza della sua ormai vecchia epoca di originaria edificazione) appare complessivamente mediocre, sussistendo la necessità di varie opere di ripristino o ammodernamento.

Per una più completa descrizione, nonché per ulteriori dettagli inerenti il compendio immobiliare, si rimanda alla fotografia aerea, al rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi, alla documentazione catastale ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

* * * * *

3) RIFERIMENTI CATASTALI

3.a) Dati catastali

Il compendio immobiliare risulta censito in parte al Catasto Terreni ed in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano (PR).

La parte del compendio immobiliare (fabbricato produttivo e maggior porzione



dell'area cortilizia) censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano (PR)** risulta ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 24, Particella 98, Sub 1**, Categoria D/7, Rendita 19.031,44 Euro, Indirizzo Via Cornelio Guerici piano S1-T-1-2, Intestato a PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI E PELAGATTI SRL, con sede in Langhirano (PR), Codice Fiscale 00162440341, Diritto di Proprietà per 1000/1000;
- **Foglio 24, Particella 98, Sub 2**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 96 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 92 m², Rendita 369,27 Euro, Indirizzo Via Cornelio Guerici piano 1, Intestato a PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI E PELAGATTI SRL, con sede in Langhirano (PR), Codice Fiscale 00162440341, Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area su cui insiste la suddetta parte del compendio immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Langhirano (PR) ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 24, Particella 98, Qualità ENTE URBANO, Superficie 3.890 m².

La parte del compendio immobiliare (restante porzione dell'area cortilizia e parte della via Don Luigi Sturzo) censita al **Catasto Terreni del Comune di Langhirano (PR)** risulta ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 24, Particella 99**, Qualità PRATO IRRIG, Classe U, Superficie 475 m², Reddito Dominicale 4,22 Euro, Reddito Agrario 5,15 Euro, Intestato a PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI E PELAGATTI SRL, con sede in Langhirano (PR), Codice Fiscale 00162440341, Diritto di Proprietà per 1000/1000;
- **Foglio 24, Particella 132**, Qualità SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 260 m², Reddito Dominicale 2,65 Euro, Reddito Agrario 2,55 Euro, Intestato a PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI E PELAGATTI SRL, con sede in Langhirano (PR), Codice Fiscale 00162440341, Diritto di Proprietà per 1000/1000.

3.b) Regolarità catastale



Si riscontrano varie difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) del fabbricato produttivo appartenente al compendio immobiliare e le relative planimetrie catastali.

Tali difformità catastali, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione della scala esterna antincendio;
- incongruenze inerenti la distribuzione interna e le bucatore;
- incongruenze inerenti la destinazione di alcuni locali;
- incongruenze dimensionali e di puntuale conformazione.

Il censimento catastale della Particella 99 necessita di correzione, poiché afferente ad un terreno con qualità PRATO IRRIG, mentre in realtà corrisponde a parte di via Don Luigi Sturzo.

Il censimento catastale del Sub 1 e del Sub 2 della Particella 98 riporta un indirizzo errato (via Cornelio Guerci anziché via Don Luigi Sturzo).

Nelle visure catastali del compendio immobiliare non risulta inoltre aggiornata la sede della ditta intestataria (indicata ancora in Langhirano anziché in Bologna, per mancata volturazione del recente atto con cui è stata trasferita).

3.c) Corrispondenza con i dati indicati nel sequestro

Nel provvedimento di sequestro non vengono specificati i dati catastali del compendio immobiliare (ma viene disposto *“sull'intero capitale sociale della Prosciutti Langhirano di Ferrari & Pelagatti s.r.l. e sul relativo compendio aziendale, comprensivo di beni mobili e immobili tra i quali ... e immobili (terreni e fabbricati) siti in Langhirano (Pr), utilizzati per lo svolgimento dell'attività aziendale e censiti ai pertinenti catasti,”*).

* * * * *

4) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

4.a) Proprietà

Il compendio immobiliare risulta di proprietà della ditta **PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI & PELAGATTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Bologna (BO), codice fiscale e partita I.V.A. 00162440341.



4.b) Provenienza

Il terreno su cui insiste ed è stato edificato il compendio immobiliare è stato originariamente acquistato dalla ditta PROSCIUTTI LANGHIRANO S.N.C. DI MARIO FERRARI ED ING. CARLO PELAGATTI mediante i seguenti atti.

- compravendita stipulata dal notaio Dott. Pier Maria Saccani in data 16/11/1966, repertorio n. 6249/3778, trascritta a Parma in data 05/12/1966, con registro particolare n. 7302;
- compravendita stipulata dal notaio Dott. Pier Maria Saccani in data 13/05/1969, repertorio n. 8579/4537, trascritta a Parma in data 27/05/1969, con registro particolare n. 3881.

La ditta PROSCIUTTI LANGHIRANO S.N.C. DI MARIO FERRARI ED ING. CARLO PELAGATTI ha poi modificato la denominazione in quella di PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI CARLETTO, PELAGATTI STEFANO E C. - S.N.C. con atto a rogito del notaio Dott. Stefano Lavagetto in data 27/10/1992, repertorio n. 30610, trascritto a Parma in data 05/11/1992, con registro particolare n. 9943.

La ditta PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI CARLETTO, PELAGATTI STEFANO E C. - S.N.C. si è quindi trasformata in società a responsabilità limitata ed ha contestualmente modificato la denominazione in quella attuale di PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI & PELAGATTI S.R.L. con atto a rogito del notaio Dott. Stefano Lavagetto in data 20/02/1997, repertorio n. 33488, trascritto a Parma in data 17/03/1997, con registro particolare n. 2885.

In data 25/09/2023, con verbale a rogito del notaio Dott. Claudio Babbini di Loiano, repertorio n. 40625/17501, non trascritto e non volturato (ma iscritto nel Registro delle Imprese di Bologna), la società PROSCIUTTI LANGHIRANO DI FERRARI & PELAGATTI S.R.L. è stata posta in liquidazione e la sede è stata trasferita a Bologna.

* * * * *

5) RIFERIMENTI EDILIZI

5.a) Titoli edilizi

Il compendio immobiliare risulta interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:



- Autorizzazione Edilizia n. 827/1966 (per costruzione edificio industriale ad uso salagione e stagionatura salumi con annessa abitazione), rilasciata dal Comune di Langhirano in data 21/11/1966;
- Autorizzazione Edilizia n. 1105/1968 (per ampliamento), rilasciata dal Comune di Langhirano in data 08/04/1968, nella cui cartella non sono però più presenti i relativi elaborati grafici;
- Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità, rilasciata dal Comune di Langhirano in data 28/06/1968;
- Autorizzazione Edilizia n. 1165/1968 (per ampliamento), rilasciata dal Comune di Langhirano in data 21/08/1968;
- Autorizzazione Edilizia n. 49/1987 (per tinteggiatura esterna), rilasciata dal Comune di Langhirano in data 14/07/1987;
- Comunicazione di opere interne (ai sensi dell'Art. 26 della Legge n. 47 del 28/02/1985) n. 29/1994, presentata al Comune di Langhirano in data 20/12/1994 con Protocollo n. 20072;
- Denuncia di Inizio Attività n. 68/1996 (per costruzione scala antincendio), presentata al Comune di Langhirano in data 08/07/1996 con Protocollo n. 11144;
- Permesso di Costruire n. 57/2003 (per ampliamento), rilasciato dal Comune di Langhirano in data 18/08/2003 (pratica Sportello Unico Imprese n. 772/2003), ma archiviato su richiesta di archiviazione della ditta richiedente in data 10/2/2004;
- Denuncia di Inizio Attività n. 112/2004 (per manutenzione straordinaria - modifiche interne), presentata al Comune di Langhirano in data 10/06/2004 con Protocollo n. 10181 (pratica Sportello Unico Imprese n. 731/2004).

5.b) Regolarità edilizia

Pur sussistendo una sostanziale regolarità edilizia del compendio immobiliare, si riscontrano alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) del fabbricato produttivo appartenente allo stesso ed il relativo stato legittimato dagli elaborati grafici acclusi ai suddetti titoli edilizi.

Tali difformità edilizie, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di



ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- incongruenze dimensionali e di puntuale conformazione.

* * * * *

6) RIFERIMENTI URBANISTICI

L'area su cui insiste il compendio immobiliare risulta attualmente soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche del P.S.C. e del R.U.E. vigenti del Comune di Langhirano (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/05/2024, riprodotto in allegato ed a cui si rimanda per completezza e per ogni dettaglio).

P.S.C.:

Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria - Art. 25 (98-132)

Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto – Art. 50 (99)

R.U.E.:

Sub ambiti consolidati per attività di stagionatura prosciutti – art. 104.1 (98-132)

Viabilità e relative fasce di rispetto – art. 110.1 (99)

Tutti i mappali ricadono in Zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 1497/39). – *Art. 108.3 delle NTA di RUE come modificato dalla Settima Variante.*

Tutti i mappali ricadono all'interno dei Progetti e programmi integrati di valorizzazione del paesaggio.

Tutti i mappali ricadono all'interno del Sistema collinare.

Da uno studio urbanistico sommario si evince che il compendio immobiliare è ancora dotato di un'ulteriore possibilità edificatoria residua con la stessa destinazione produttiva (pur essendo necessario uno studio urbanistico-edilizio di dettaglio, approfondito anche in funzione di una specifica ipotesi progettuale, per verificare compiutamente tutte le modalità e le regolamentazioni a cui è subordinata).

Si rileva che il Comune di Langhirano ha già iniziato l'iter di assunzione del nuovo



Piano Urbanistico Generale (PUG), che prossimamente sostituirà gli attuali strumenti della pianificazione territoriale e che potrebbe modificare le suddette prescrizioni urbanistiche in vigore oggi.

* * * * *

7) GRAVAMI (iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli)

Nel ventennio antecedente la presente perizia, il compendio immobiliare non risulta interessato da alcun gravame (iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole).

* * * * *

8) SERVITÙ E CONDIZIONI

Nel ventennio antecedente la presente perizia, non sussiste alcuna servitù specificatamente trascritta a carico del compendio immobiliare.

Si segnala comunque che negli atti (citati come provenienza) con cui è stato originariamente acquistato il terreno su cui insiste ed è stato edificato il compendio immobiliare vengono riportate varie pattuizioni.

Si ribadisce inoltre che:

- il compendio immobiliare è interessato dall'attraversamento di linee impiantistiche aeree su pali;
- il compendio immobiliare è soggetto alle destinazioni ed ai vincoli riportati nel suddetto ed allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per completezza e per ulteriori dettaglio in merito a servitù o condizioni si rimanda anche agli atti citati come provenienza, nonchè agli ulteriori atti ivi richiamati e/o precedenti.

* * * * *

9) VINCOLI (condominiali o di carattere storico-artistico)

Il compendio immobiliare risulta esente da vincoli condominiali o di carattere storico-artistico.

* * * * *

10) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente produce in allegato i 2 Attestati di Prestazione Energetica (inerenti il Sub 1 ed il Sub 2 del fabbricato) redatti dall'ausiliario termotecnico Ing. Emiliano Morelli.

* * * * *

11) STATO LOCATIVO



Dalle informazioni assunte presso l'I.V.G. di Bologna (incaricato delle attività prodromiche alla liquidazione e della successiva vendita) e per quanto potuto constatato durante i sopralluoghi, il compendio immobiliare risulta libero ed esente da vincoli di locazione.

* * * * *

12) DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Il compendio immobiliare, vista la sua conformazione (concepita come unico opificio produttivo) e l'interconnessione funzionale delle parti che lo compongono, non risulta divisibile in più lotti o vendibile separatamente.

* * * * *

13) CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza e la superficie commerciale del compendio immobiliare sono state quantificate sulla base della documentazione catastale, degli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi e delle misurazioni eseguite dallo scrivente durante i sopralluoghi.

La superficie commerciale viene dedotta applicando un opportuno coefficiente di ponderazione alla consistenza delle varie parti del compendio immobiliare, per considerarne ed apprezzarne le differenti caratteristiche.

Infatti le varie parti che compongono il compendio immobiliare, pur essendo tutte strettamente connesse alla destinazione principale produttiva ed afferenti alla stessa "asset class", presentano diversità nella qualità costruttiva, nelle finiture e nelle dotazioni.

La consistenza e la superficie commerciale del compendio immobiliare sono le seguenti:

Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale (ponderata)
Opificio piano seminterrato	520 m ²	0,5	260 m ²
Opificio piano terreno	217 m ²	1	217 m ²
Portico piano terreno	167 m ²	0,2	33,5 m ²
Opificio piano primo	782 m ²	1	782 m ²
Zona Uffici piano primo	43 m ²	1,5	64,5 m ²



Abitazione piano primo	94 m ²	1,5	141 m ²
Balcone piano primo	12 m ²	0,2	2,5 m ²
Opificio piano secondo	794 m ²	1	794 m ²
Terrazzo piano secondo	125 m ²	0,2	25 m ²
Area cortilizia	3.230 m ²	0,1	323 m ²

* * * * *

14) STIMA VALORE DI VENDITA

Lo scrivente ha svolto una specifica indagine del mercato immobiliare nella zona di ubicazione del bene da valutare, analizzando immobili (in vendita) comparabili con il compendio immobiliare.

Il sottoscritto ha altresì ponderato i riferimenti forniti dai Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.

In base ai suddetti riscontri ed alla propria esperienza professionale, si ricava che attualmente il prezzo unitario di compravendita (al m² di superficie commerciale) riferibile ad immobili con similari caratteristiche (tra cui vecchia epoca di originaria edificazione e mediocre stato di manutenzione-conservazione) è pari a 300,00 €/m² circa.

Si ritiene altresì necessario applicare alla valutazione dell'intero cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel - 30%, per tener conto: delle difformità catastali ed edilizie sopradescritte, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi il valore di vendita del compendio immobiliare nella seguente tabella (ove nell'area cortilizia si intende compresa anche l'incidenza dell'ulteriore possibilità edificatoria residua).

STIMA VALORE DI VENDITA			
Descrizione	Superficie Commerciale (ponderata)	Stima unitaria	Stima
Opificio piano seminterrato	260 m ²	300,00 €/m ²	78.000,00 €
Opificio piano terreno	217 m ²	300,00 €/m ²	65.100,00 €
Portico piano terreno	33,5 m ²	300,00 €/m ²	10.050,00 €

Dott. Ing. Gian Maria Fornari

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 2190 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 997

Opificio piano primo	782 m ²	300,00 €/m ²	234.600,00 €
Zona Uffici piano primo	64,5 m ²	300,00 €/m ²	19.350,00 €
Abitazione piano primo	141 m ²	300,00 €/m ²	42.300,00 €
Balcone piano primo	2,5 m ²	300,00 €/m ²	750,00 €
Opificio piano secondo	794 m ²	300,00 €/m ²	238.200,00 €
Terrazzo piano secondo	25 m ²	300,00 €/m ²	7.500,00 €
Area cortilizia	323 m ²	300,00 €/m ²	96.900,00 €
Totale (senza decurtamento)			792.750,00 €
Decurtamento (- 30%) per difformità catastali, difformità edilizie, assenza di garanzia per vizi occulti			- 237.825,00 €
Totale (con decurtamento)			554.925,00 €

Si ritiene opportuno arrotondare la stima del valore di vendita dell'intero compendio immobiliare nella cifra finale pari a:

550.000,00 €

(diconsi **cinquecentocinquantamila/00 Euro**).

* * * * *

15) ALLEGATI

Si allegano i seguenti elaborati e documenti (su supporto informatico):

- fotografia aerea;
- rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi;
- documentazione catastale (visure, planimetrie ed estratto di mappa);
- titoli edilizi, con estratti degli elaborati grafici acclusi ai più significativi;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Attestati di Prestazione Energetica (inerenti il Sub 1 ed il Sub 2 del fabbricato) redatti dall'ausiliario termotecnico Ing. Emiliano Morelli.

* * * * *

Parma, 03/06/2024

(Il Tecnico)

Ing. Gian Maria Fornari

