

**ARCHITETTO ALESSIA FELISA**

Via Montebello, 84 43123 Parma tel. 0521.386310 e-mail alessiafelisa@studiomontebello.it

C.F.: FLSLSS68M43G337G – P. Iva: 01948640345

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Parma n. 637



**TRIBUNALE DI PARMA**

**PERIZIA DI STIMA**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: R.G. n. 18/2024**

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Enrico Vernizzi

**LIQUIDATORE:** Ing. Enrico Froidi

**DEBITORE:** Sig.ra MENSİ ELISABETTA

**ESPERTO STIMATORE:** Arch. Alessia Felisa

incaricato in data 07/11/2024

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI:**

Le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il giorno 16 dicembre 2024 alle ore 14,00, alla presenza della Sig.ra Mensi Elisabetta, nonché con accertamenti ipocatastali, urbanistici e quant'altro necessario per ottemperare all'incarico.

# INDICE

## 1. PREMESSA

## 2. PARTE GENERALE

- 2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI
- 2.2 GENERALITA' DEBITRICE
- 2.3 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI
- 2.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA
- 2.5 PROVENIENZA VENTENNALE
- 2.6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI
- 2.7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 2.8 VERIFICA URBANISTICA
- 2.9 NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001
- 2.10 METODO DI STIMA

## 3. EDIFICIO RESIDENZIALE (map. 114 sub 6)

EDIFICIO 1A

- 3.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI
- 3.2 STATO DI POSSESSO
- 3.3 RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA
- 3.4 REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE
- 3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

## 4. EDIFICI RURALI (map. 114 sub. 7 e map. 115)

EDIFICI 1B, 2, 3, 4, 5, 6

- 4.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI
- 4.2 STATO DI POSSESSO
- 4.3 RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA
- 4.4 REGOLARITA' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI
- 4.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

## 5. CONCLUSIONI

- 5.1 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI FABBRICATI
- 5.2 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DELL'AZIENDA AGRICOLA
- 5.3 ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

## 1. PREMESSA

Il Tribunale di Parma con sentenza n. 67/2024 del 04/07/2024 ha nominato liquidatore nella procedura di Liquidazione controllata dei beni R.G. n. 18/2024 il Dott. Enrico Froidi, il quale in data 08/11/2024 ha conferito l'incarico alla sottoscritta Arch. Alessia Felisa, libero professionista con studio in Parma, via Montebello 84, iscritto all'Ordine degli Architetti di Parma al n. 637, di stimare i beni immobili, costituiti da complessi edilizi, di proprietà della Sig.ra Mensi Elisabetta, titolare dell'impresa individuale "Azienda Agricola le 3 L dell'Iris di Elisabetta Mensi", siti a Polesine-Zibello (PR), Str. del Bruzzo 3 e di seguito descritti. Contestualmente il Dott. Froidi ha conferito l'incarico al Geom. Caraffini Valerio, libero professionista con studio in San Secondo P.se (PR), via Garibaldi 17, iscritto all'Ordine dei Geometri di Parma al n. 1790, di stimare il valore dei terreni di proprietà della Sig.ra Mensi Elisabetta, siti a Polesine-Zibello (PR), Str. del Bruzzo 3. La relazione del Geom. Caraffini costituirà un allegato alla presente stima.

Relativamente alla stima dei beni mobili è stato conferito incarico all'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma (IS.VE.GI. SRL) che, in accordo con il liquidatore, ha predisposto due distinti elaborati.

Trattandosi di edifici e terreni relativi alla medesima liquidazione, la presente valutazione riporterà il valore di stima finale, comprensivo di tutte e quattro le stime.

Eseguite e concluse le indagini preliminari, effettuati vari sopralluoghi ed assunte le informazioni necessarie, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita per il comparto edilizio, come da incarico alla sottoscritta conferito.

## 2. PARTE GENERALE



Si riporta una visione satellitare dell'azienda agricola e dei terreni nel loro complesso.

La scrivente procederà all'analisi dei soli mappali relativi al catasto fabbricati.

Seguiranno come allegati la perizia del Geom. Caraffini per i terreni e le due stime dell' IS.VE.GI. per i beni mobili.

## 2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI (COMPLESSI EDILIZI)

Il complesso in esame viene identificato nell'atto di acquisto del notaio, Dott.ssa Riboni Laura del 2019, come azienda agricola "Bellaria", sita in località Polesine, strada del Bruzzo 3. L'indirizzo fa riferimento ai fabbricati, essendo i terreni pignorati privi di identificazione toponomastica.

Il fondo è situato in una zona pianeggiante ad alta vocazione agricola. I fabbricati rurali presenti si possono ritenere sufficienti al fabbisogno dell'azienda sebbene alcuni versino in pessime condizioni di conservazione e non più utilizzati. L'azienda agricola è costituita da un insieme di terreni su cui insistono infatti alcuni manufatti costituiti dal vecchio fabbricato colonico con una porzione abitativa, da una stalla, un fienile oltre ad ulteriori corpi di fabbrica adibiti a bassi servizi e deposito attrezzi. Tutti i manufatti sopraccitati insistono sul medesimo mappale 114.

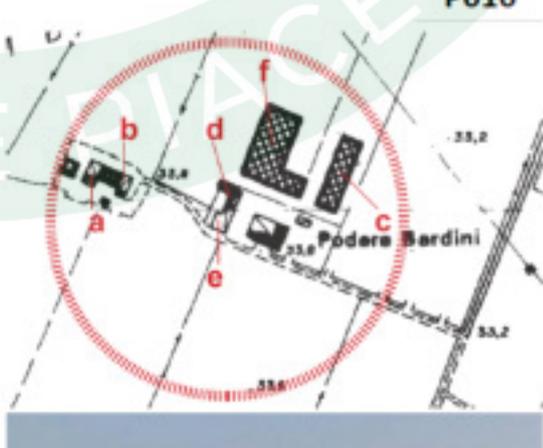
Un ulteriore e unico edificio adibito a stalla, fienile e deposito è ubicato su un differente mappale 115, accessibile tramite la prosecuzione di Strada del Bruzzo che arriverà a collegarsi con Strada Casa Rossa ad ovest. L'azienda è completata da una significativa estensione di terreni in prossimità degli edifici, m<sup>2</sup> 195.700, come raffigurato nella precedente immagine d'insieme. Solamente cinque appezzamenti di terreno da complessivi m<sup>2</sup> 25.680 ca. non sono contigui agli altri. L'accessibilità al fondo avviene tramite strada del Bruzzo, una strada non asfaltata, sterrata, vicinale che versa in pessime condizioni di conservazione.

Vista la natura dei beni e la vocazione della più ampia area comunale, la scrivente non ritiene opportuno la suddivisione in lotti. I dati inoltre dell'ultimo censimento nazionale Istat del 2022 per le aziende agricole conferma l'andamento degli ultimi venti anni dove, a fronte di una importante riduzione del numero di aziende, si assiste ad una maggiore concentrazione ossia ad un aumento della dimensione media delle stesse. La scrivente ritiene quindi che una ripartizione in lotti renderebbe meno appetibile l'azienda agli occhi di potenziali acquirenti.

Il medesimo complesso viene identificato nel PUG del comune di Polesine-Zibello, nel documento D.N3 "Disciplina degli insediamenti esistenti in territorio rurale" con il toponimo "Podere Bardini", riportando erroneamente la nomenclatura "Podere Bardini" come da Carta Tecnica Regionale.

Si riporta di seguito un estratto del documento D.N3 del PUG.

COMUNE DI POLESINE ZIBELLO		PUG
Disciplina del patrimonio edilizio		P010
Toponimo:	Podere Bardini	
Indirizzo:		
Caratteristiche edilizie		
n°	Morfologia	Tipo edilizio
a	Forme complesse	Casa a Porta Morta
b	Forme complesse	Casa a Porta Morta
c	Forme complesse	Casa a pianta longitudinale
d	Forme complesse	Casa a pianta longitudinale
e	Forme complesse	Casa a pianta longitudinale
f	Forme complesse	Casa a pianta longitudinale



Nel compendio sono presenti nomenclature che si sovrappongono, come stalla, deposito, servizi, portico.

Al fine di una maggiore chiarezza e semplicità espositiva, la scrivente ha ritenuto opportuno identificare gli edifici numerandoli e riportando la numerazione su di una planimetria denominata "Inquadramento generale" che verrà ripetuta al fine di una più agevole lettura della perizia.

Si riporta di seguito la planimetria per una identificazione immediata.

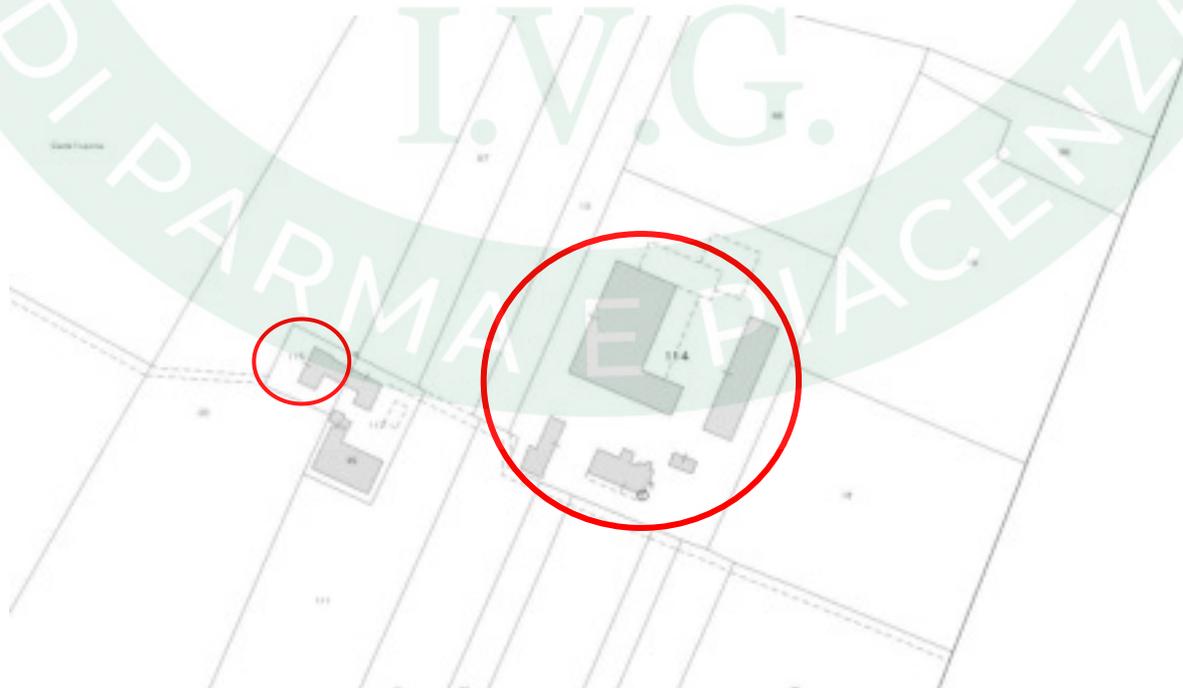


*Inquadramento generale*

L'edificio identificato con il numero 1 riporta una ulteriore ripartizione in 1A e 1B in quanto aventi identificazioni catastali differenti. Nello specifico la porzione 1A ha una destinazione residenziale (A/3), mentre la 1B una destinazione "strumentale all'attività agricola" (D/10).

Quanto descritto figura censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Polesine-Zibello (PR) con i seguenti dati:

- IMMOBILE 1A: Sez. 1, Fg. 22, Mappale 114, Sub. 6, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 12, piani T-1-2, R.C. € 607,35.
- IMMOBILI 1B/2/3/4/5: Sez. 1, Fg. 22, map. 114 sub. 7, cat. D/10, R.C. € 7.665,80.
- IMMOBILE 6: Sez. 1, fg. 22, map. 115, cat. D/10, R.C. € 891,80.



## **2.2 GENERALITA' DELLA DEBITRICE**

MENSI ELISABETTA, nata a Leno (BS) il 28/07/82, ufficialmente residente in Polesine-Zibello (PR), Str. del Bruzzo, 3. Cod. Fisc.: MNS LBT 82L68 E526B.

Stato civile: libero.

Regime patrimoniale: /

La Sig.ra Mensi Elisabetta è proprietaria per 1/1 degli immobili in oggetto, come da atto del notaio Dott.ssa Riboni Laura rep. n. 37885/14674 del 18/10/2019. La Sig.ra Mensi Elisabetta è titolare dell'impresa individuale "Azienda agricola le 3L dell'Iris di Elisabetta Mensi" con sede nel comune di Polesine Zibello in Strada del Bruzzo 3, titolare di Partita Iva 02808160341.

## **2.3 EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI**

Non vi sono altri comproprietari, né titolari di altri diritti.

La locazione ultranovennale a favore di "2B DAIRY SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" è stata interrotta tramite pec in data 28/08/2024 dal liquidatore giudiziale della procedura in corso.

## **2.4 CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Quanto in esame è situato in una zona a destinazione agricola distante quattro chilometri dall'abitato di Polesine Parmense, un piccolo nucleo abitato di poco meno di 700 abitanti in provincia di Parma, da cui dista all'incirca trenta chilometri. Si tratta di una zona con numerose aziende agricole con allevamenti di vacche da latte per la produzione di latte destinato all'alimentazione umana e/o al Consorzio del Parmigiano Reggiano. Il caseificio di Zibello dista meno di un chilometro.

Gli immobili oggetto di valutazione sono inseriti in una zona ad alta vocazione agricola. Nelle vicinanze sono infatti presenti realtà analoghe oltre al Caseificio sociale a supporto di tali attività.

Gli strumenti urbanistici del comune di Polesine Zibello riconoscono, confermano e valorizzano la vocazione agricola dell'intera area.

Nonostante le potenzialità produttive dell'azienda in esame, la messa a regime richiederà un importante investimento sia nella parte edilizio-impiantistica, sia nella sua specifica componente strumentale, quest'ultima non più utilizzata da diversi anni.

La valutazione del detto lotto rimarrà pertanto di tipo agricolo, tenuto però in considerazione tutte le caratteristiche e condizioni esposte.

Un potenziale progetto di recupero dovrà inevitabilmente tenere in considerazione la questione relativa all'accesso al fondo agricolo. Attualmente vi si accede tramite strada del Bruzzo, classificata come strada vicinale pubblica. Il tecnico responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Polesine Zibello ha indicato l'esistenza di una convenzione fra l'Amministrazione Comunale e la ditta Dusty Rendering s.r.l., relativa alla manutenzione di strada del Bruzzo. La movimentazione di carichi pesanti fa ricadere l'onere della conservazione del manto stradale sulla ditta la cui sede si trova in Strada del Bruzzo 4. Non essendo stato possibile reperire tale convenzione, si può solo presumere che i termini della stessa in atto chiariscano le rispettive spettanze dei frontisti privati e dell'Amministrazione.

La delucidazione su questo aspetto risulta significativa in quanto strada del Bruzzo prosegue però oltre la ditta Dusty di altri 450 m ca. prima di accedere all'azienda agricola oggetto dell'attuale stima.

Proprio la lunghezza del sedime stradale compromesso, rende in questo caso la questione riguardante le strade vicinali di sostanziale importanza. Si segnala che strada del Bruzzo catastalmente non ricade all'interno di alcun mappale. L'impostazione grafica del catasto riflette una precisa volontà del legislatore di sottrarre i beni demaniali al fine di assoggettarle ad un pubblico servizio gratuito. A tal fine si impone di raffigurare tutti gli immobili di proprietà dello Stato escludendoli dai mappali, per loro funzione, collegati ad una specifica proprietà privata. Le strade "vicinali" sono da intendersi quindi appartenenti al demanio comunale.

Anche la Carta tecnica Regionale conferma graficamente il carattere demaniale di Strada del Bruzzo.

Il portale della viabilità della Regione Emilia Romagna, denominato ARS ONLINE, che costituisce l'archivio regionale delle strade, la annovera fra le "strade private" per una lunghezza di 1,64 km. Tale misura corrisponde alla lunghezza del sedime stradale da strada Motta Nuova a nord, sino a strada Casa Rossa a sud-ovest. Si evidenzia che i dati presenti nell'archivio regionale sono forniti dalle amministrazioni comunali.

Di questa lunghezza di 1,64 km, dalle planimetrie catastali si evince che solamente gli ultimi 550 metri ca. sono da considerarsi a tutti gli effetti "privati" in quanto ricadenti all'interno di singoli mappali.

Sempre degli stessi 1,64 km, 700 m ca. rientrano nella convenzione stipulata dalla Dusty Rendering con l'Amministrazione Comunale di Polesine Zibello.

Restano pertanto 450 m ca. del sedime stradale, che consente l'accesso al fondo agricolo, per i quali sarà necessario definire proprietà e relativi oneri di manutenzione con l'Amministrazione Comunale.

## 2.5 PROVENIENZA VENTENNALE

- Con atto del notaio Dott. Riboni Laura di Busseto (PR), del 18/10/2019, rep. n. 37885/14674, trascritto a Parma il 23/10/2019 al n. **16816** del reg. part., la Sig.ra **MENSI ELISABETTA** di stato civile libero (nata a Leno, BS, il 28/07/82, C.F.: MNS LBT 82L68 E526B) acquistava parte degli immobili dalla Sig.ra Bardini Elide (nata a Busseto, PR, il 10/03/54) per la quota di piena proprietà.
- Con atto del notaio Dott. Riboni Laura di Busseto (PR), del 15/03/2021, rep. 38952/15501, trascritto a Parma il 22/03/2021 al n. **4692** del reg. part., la Sig.ra **MENSI ELISABETTA** (C.F.: MNS LBT 82L68 E526B) acquistava parte degli immobili dalla Sig.ra Bardini Elide (nata a Busseto, PR, il 10/03/54) per la quota di piena proprietà.
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE** presentata all'Ufficio del Registro di Fidenza (PR) il 05/08/1998 al n. 394 vol. 505, trascritta a Parma il 20/12/2003 al n. **19699** del reg. part., la Sig.ra **BARDINI ELIDE** (nata a Busseto, PR, il 10/03/54, C.F.: BRD LDE 54C50 B293S), causa decesso Bardini Oreste (nato a Busseto, PR, il 06/02/1923) in data 21/02/1998, acquisiva per legge la piena proprietà avendo il coniuge, Sig.ra Luzzara Margherita (nata a Polesine P.se il 17/04/1925) rinunciato all'eredità con atto del Cancelliere della Pretura di Fidenza rep. n. 40/98 registrato a Fidenza il 20/03/1998 al n. 63 serie 4. La dichiarazione di successione è stata registrata a Fidenza il 19/08/2019 al n. 49 vol. 9990.

## 2.6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

*Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.*

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**: come da atto del notaio, Dott. Barisone Mauro di Imola, in data 07/07/2016 rep. n. 46766/10652, registrato ad Imola il 19/07/2016 al n. 2950 serie 1T e trascritta a Parma il 19/07/2016 al n. **10236** del reg. part. A favore di "SNAM RETE GAS S.P.A." (con sede a S. Donato Milanese, MI, C.F.: 10238291008) per il diritto di servitù di metanodotto. Contro Bardini Elide (nata a Busseto, PR, il 10/03/1954, C.F.: BRD LDE 54C50 B293S). Gravante su mappale 7 del foglio 22.
- **SERVITU' DI ELETTRODOTTO IN CAVO AEREO** a favore di Enel S.P.A. sui mappali 88 e 12 del foglio 22.

Entrambe le servitù non interessano direttamente i mappali su cui insistono gli edifici residenziali e rurali. Si tratta di un terreno, catastalmente classificato "seminativo", prospiciente la ditta Dusty Rendering.

## 2.7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto del Notaio Dott. Riboni Laura di Busseto (PR) rep. n. 37886/14675, redatto in data 18/10/2019, a favore di "BANCO BPM S.P.A.", con sede a Milano (MI), C.F.:09722490969, per un importo di € 975.000,00 della durata di anni 19, a garanzia di un capitale di € 650.000,00. Iscritta a Parma il 23/10/2019 al n. 3566 del reg. part. Contro Mensi Elisabetta per la quota di 1/1. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto (Sez. 001, Fg. 22, map. 114, sub. 6 e 7, Fg. 22, map. 115).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, come da atto Tribunale di Cremona rep. n. 253, redatto in data 03/02/2021, a favore di "FERRARONI S.P.A.", con sede a Bonemerse (CR) (C.F.: 00112400197), per un importo complessivo di € 191.072,38. Iscritta a Parma il 04/03/2021 al n. 663 del reg. part. Contro Mensi Elisabetta per la quota di 1/1. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto (Sez. 001, Fg. 22, map. 114, sub. 6 e 7, Fg. 22, map. 115).
- **Locazione ultranovennale** come da atto del Notaio Dott. Brunetti Carlo di Piacenza (PC) rep. n. 59766/24993 del 01/06/2023 a favore di "2B DAIRY SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" con sede a Inzago (MI), C.F.: 12950980966. Trascritta a Parma il 07/06/2023 al n. 8814 del reg. part. L'affitto avrà una durata di anni dieci a decorrere dal giorno 01/06/2023 e sino al 31/05/2033.  
A seguito di istanza inoltrata dal liquidatore giudiziale della procedura in oggetto, Dott. Enrico Foldi, al Tribunale di Parma in data 23/08/2024, il Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi in data 25/08/2024 autorizzava allo scioglimento del sopraddetto contratto di locazione. In data 28/08/2024 tramite pec veniva data comunicazione alla società affittuaria "2B DIARY". Gravante sulle unità immobiliari in oggetto (Sez. 001, Fg. 22, map. 114, sub. 6 e 7, Fg. 22, map. 115). Annotazione di risoluzione contratto, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Parma del 04/12/2024 n. di rep. 18/2024 trascritto a parma il 24/12/2024 al n. **2239** del reg. part.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Avviso di Addebito Esecutivo di Agenzia Entrate-Riscossione con sede a Roma rep. n. 2556/7823 del 14/06/2023 a favore di "AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede a Roma (RM) (C.F.: 13756881002). Iscritta a Parma il 14/06/2023 al n. **1706** del reg. part. Contro Mensi Elisabetta (C.F.: MNSLBT82L68E526B) per 1/1 di piena proprietà. Capitale di € 22.678,38 per un totale di € 45.356,76. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto (Sez. 001, Fg. 22, map. 114, sub. 6 e 7).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, come da atto Tribunale di Parma rep. n. 553/2023, redatto in data 12/04/2023, a favore di "CORRADI MANGIMI S.R.L.", con sede a Traversetolo (PR) (C.F.:00623420346), per un importo complessivo di € 180.000,00. Iscritta a Parma il **23/06/2023 al n. 1779** del reg. part. Contro Mensi Elisabetta per la quota di 1/1. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto (Sez. 001, Fg. 22, map. 114, sub. 6 e 7, Fg. 22, map. 115).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, come da atto Tribunale di Brescia rep. n. 8891/2023, redatto in data 28/07/2023, a favore di "AGRICAM S.C.R.L.", con sede a Montichiari (BS) (C.F.: 00485360176), per un importo complessivo di € 34.000,00. Iscritta a Parma il **22/02/2024 al n. 528** del reg. part. Contro Mensi Elisabetta per la quota di 1/1. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto (Sez. 001, Fg. 22, map. 114, sub. 6 e 7, Fg. 22, map. 115).
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Parma rep. n. 2695/2024 del 06/06/2024, trascritto a Parma in data **11/07/2024 al n. 11098** del reg. part. a favore di "BANCO BPM S.P.A." con sede a Milano (MI), C.F.: 09722490969. Contro Mensi Elisabetta per la quota di 1/1. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto (Sez. 001, Fg. 22, map. 114, sub. 6 e 7, Fg. 22, map. 115).
- **Atto Giudiziario** derivante da Sentenza di apertura procedura di liquidazione controllata come da atto del Tribunale di Parma rep. n. 109/20254 del 04/07/2024, trascritto a Parma il 02/08/2024 al n. **12729** del reg. part. A favore di "Massa dei creditori della liquidazione controllata ditta azienda agricola LE 3L DELL'IRIS di Elisabetta Mensi". Contro Mensi Elisabetta per la quota di 1/1. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto (Sez. 001, Fg. 22, map. 114, sub. 6 e 7, Fg. 22, map. 115).

## 2.8 VERIFICA URBANISTICA

In data 23/04/2024 con Delibera di Giunta Comunale n. 20/2024, il Comune di Polesine-Zibello ha adottato il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale) che andrà a definire il nuovo assetto urbanistico del territorio comunale. Il P.U.G. fa ricadere le due aree nella zona denominata "E1 – Area ad alta vocazione produttiva agricola". Secondo quanto esplicitato nel CDU:

l'area posta nel comune di Polesine Zibello individuata nel vigente N.C.T. al Fg. 22, sez. A, mappale 114 di mq 11.470,00 è classificata:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) del comune di Polesine Parmense, come "Aree rurali di valorizzazione della vocazione produttiva" di cui all'art. 39 delle N.T.A.
- dal Piano Urbanistico Generale (PUG) del comune di Polesine Zibello, come "E1 – Area ad alta vocazione produttiva agricola".

L'area posta nel comune di Polesine Zibello individuata nel vigente N.C.T. al Fg. 22, sez. A, mappale 115 di mq 770,00 è classificata:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) del comune di Polesine Parmense, come "Aree rurali di valorizzazione della vocazione produttiva" di cui all'art. 39 delle N.T.A.
- dal Piano Urbanistico Generale (PUG) del comune di Polesine Zibello, come "E1 – Area ad alta vocazione produttiva agricola".

## 2.9 NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Le opere relative al complesso immobiliare formante oggetto della presente stima sono state iniziate anteriormente al 01/09/1967. Successivamente a tale data:

### EDIFICIO 1A (Residenza)

- **Denuncia di Opere Edili n. 6/68** rilasciata dal comune di Polesine P.se (PR) in data 26/02/1968 al Sig. Bardini Oreste, a seguito di domanda presentata in data 05/12/1967 prot. n. 3419. L'intervento riguardava "Ampliamento di fabbricato colonico e di rustichetto sul podere "Bellaria" con cisterna di proprietà del Sig. Bardini Oreste". Con tale pratica l'edificio viene ampliato con l'inserimento di un secondo vano scale.
- **Autorizzazione Edilizia n. 21/A** per manutenzione straordinaria, in data 14/05/1984 prot. n. 1414 il Comune di Polesine P.se rilasciava, a seguito di domanda presentata dal Sig. Bardini Oreste in data 10/05/1984 relativa a "Sostituzione di copertura con travi in c.a. e tegole in cemento nel fabbricato ad uso civile abitazione".
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3039/122** del 19/09/2005 prot. n. 7596, rilasciata dal Comune di Polesine P.se (PR) alla Sig.ra Bardini Elide, succeduta al Sig. Bardini Oreste, a seguito di domanda presentata in data 30/09/1986 prot. n. 3039 dal Sig. Bardini Oreste, si riscontra la Le opere oggetto di sanatoria riguardavano interventi in differenti punti dell'azienda agricola. Si segnalano quelle riguardanti l'edificio residenziale:
  1. Realizzazione di porticato in aderenza al porticato principale sul lato sud con pilastri in muratura a vista e solaio inclinato in travetti in c.a. e tavelle in laterizio con manto di copertura in tegole marsigliesi.
  2. Costruzione locale lavanderia in aderenza al fabbricato principale sul lato nord con una struttura tradizionale in muratura, solaio orizzontale in laterizio e manto di copertura in lastre di fibrocemento su struttura in legno.
  3. Realizzazione di locale caldaia in aderenza al fabbricato principale sul lato nord caratterizzato da muratura in blocchi di cls con solaio di copertura inclinato in laterizio e manto di copertura in lastre di fibrocemento.

### EDIFICIO 2 (Deposito, ricovero attrezzi, portico)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3039/122** del 19/09/2005 prot. n. 7596, rilasciata dal Comune di Polesine P.se (PR) alla Sig.ra Bardini Elide, succeduta al Sig. Bardini Oreste, a seguito di domanda presentata in data 30/09/1986 prot. n. 3039 dal Sig. Bardini Oreste, si riscontra la Le opere oggetto di sanatoria riguardavano interventi in differenti punti dell'azienda agricola. Si segnalano quelle riguardanti l'edificio n. 2:
  1. Ampliamento fabbricato accessorio sul lato ovest con la realizzazione di un locale ad uso deposito caratterizzato da muratura di blocchi di cls con struttura di copertura in legno e manto di copertura in coppi.

### EDIFICIO 3 (Stalla nuova)

- **Concessione Edilizia n. 377/79**, rilasciata dal Comune di Polesine in data 02/04/1979, dopo essere precedentemente stata respinta il 12/03/1979, a seguito di domanda presentata dal Sig. Bardini Oreste in data 09/02/1979 prot. n. 426. L'intervento riguardava "Nuova costruzione di una stalla a stabulazione libera con lattifere su cuccette". Viene edificata la nuova stalla con i relativi vani a servizio, in sostituzione della precedente identificata con l'edificio n. 2.

AGIBILITA':

1. In data 22/11/1980 prot. 3185 Il Sig. Bardini Oreste fa domanda per ottenere l'agibilità relativa alla C.E. n. 377/79.
2. in data 13/07/1995 prot. n. 2908 Il Sig. Bardini Oreste ripresenta la domanda per ottenere l'agibilità relativa alla C.E. n. 377/79. In quest'ultima si menziona anche una precedente richiesta del 05/07/1984 prot. n. 2104.
3. In data 19/09/1996 viene negata l'agibilità dal Comune di Polesine per una serie di difformità.

#### **EDIFICI 3 e 4** (Stalla nuova e deposito foraggi)

- **Concessione Edilizia n. 496/81** rilasciata il 26/01/1981 per "Ampliamento stalla e nuova costruzione barchessa per ricovero scorte", a seguito di domanda presentata dal Sig. Bardini Oreste in data 22/11/1980 prot. n. 3186.

#### **EDIFICIO 5** (Pollaio)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3039/122** del 19/09/2005 prot. n. 7596, rilasciata dal Comune di Polesine P.se (PR) alla Sig.ra Bardini Elide, succeduta al Sig. Bardini Oreste, a seguito di domanda presentata in data 30/09/1986 prot. n. 3039 dal Sig. Bardini Oreste, si riscontra la Le opere oggetto di sanatoria riguardavano interventi in differenti punti dell'azienda agricola. Si segnalano quelle riguardanti l'edificio n. 2:
  1. Realizzazione fabbricato accessorio con tipologia e dimensioni geometriche modificate con ampliamento della superficie.

In data 16/09/2019 prot. n. 7505, la Sig.ra Bardini Elide presenta domanda per SCIA in sanatoria per "Accertamento di conformità". La pratica, n. 39/2019 include la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCEA) senza la realizzazione di lavori, per edificio privo di agibilità. La SCEA viene inviata via pec in data 20/09/2019 prot. n. 7649.

## **2.10 METODO DI STIMA**

### **Valore Commerciale e Criterio di Stima:**

Per conoscere, come richiesto dal quesito, il valore in linea di compravendita, necessita seguire il metodo di stima comparativo, da considerarsi il più rispondente, essendo basato sulle risultanze di mercato di beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari, assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili analoghi, oggetto di recenti compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari, agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsa Immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativo all'anno 2024 primo semestre, per la provincia di Parma, comune di Polesine Zibello – Zona R1: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, per la destinazione residenziale individua il seguente range:

Abitazioni civili - NORMALE: 360,00 – 510,00 €/ m<sup>2</sup>;

La Borsa Immobiliare di Parma, primo semestre 2024, per il comune di Polesine Zibello (C31), individua i seguenti valori:

abitazioni I fascia: 1.300,00 – 1.500,00 €/ m<sup>2</sup>;

abitazioni fascia media: 300,00 – 500,00 €/ m<sup>2</sup>.

La scrivente ritiene equo proporre le seguenti valutazioni:

- Abitazione: 350,00 €/ m<sup>2</sup>;
- Ex stalla, bassi servizi, depositi, rimessa attrezzi: 100,00 €/ m<sup>2</sup>;
- Stalla nuova: 180,00 €/ m<sup>2</sup>;
- Rimessa foraggi: 120 €/ m<sup>2</sup>;

Nel calcolo delle superfici commerciali sono stati applicati i coefficienti correttivi usuali:

- 30 % sottotetti con h media minore di 2,40 m;
- 50 % sottotetti con h media maggiore di 2,40 m;
- 50 % per ex stalla, bassi servizi, depositi, rimessa attrezzi;
- 25 % per portici,
- 30 % per soppalco ex stalla accessibile solo con scala esterna a pioli.

La destinazione d'uso "ex stalla", della porzione ad ovest dell'edificio residenziale, qui identificata con la numerazione 1B, viene computata analogamente ad un deposito essendo in tal modo utilizzata per caratteristiche non più compatibili con l'originaria vocazione.

L'edificio n. 4 destinato a deposito foraggio sarà computato al 100 % trattandosi di manufatto a specifica e univoca destinazione d'uso.

Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- muro esterno: 100 %
- superficie abitativa netta: 100 %
- pareti interne: 100 %
- muri divisorii tra parti comuni: 100 %.

Le due aree cortilizie relative ai mappali 114 e 115 saranno valutate a corpo, tenendo in considerazione ampiezza e caratteristiche specifiche.

L'area identificata con la zona della concimaia, sul mappale 114, viene considerata inclusa nella valutazione della stalla costituendone una componente essenziale. L'area del paddock viene inoltre considerata inclusa nella valutazione dell'area cortilizia.

Le superfici sono state rilevate dai progetti edilizi esistenti e quindi suscettibili di modeste variazioni rispetto alla realtà. Si riportano i valori di superficie reale lorda, da cui applicando i coefficienti correttivi convenzionali, si determina la superficie commerciale. Nella stima si procederà al confronto con le più recenti compravendite di realtà analoghe avvenute nella medesima area.

***Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:***

Incide negativamente sul valore dell'immobile gli investimenti che si renderanno necessari per l'adeguamento dell'intera parte impiantistica oltreché per la ristrutturazione edilizia di un'ampia quota di superficie sia nella parte residenziale sia negli edifici agricoli.

Si segnala inoltre una diffusa presenza di muffe sulle pareti di uno dei due servizi igienici della residenza al piano primo.

Incide negativamente sul valore la difficoltà di accesso al complesso, dovuta ad un impianto stradale datato e privo di manutenzione. L'Ufficio Tecnico del Comune di Polesine-Zibello contattato ne conferma la qualifica di "vicinale pubblica", senza fornire ulteriori chiarimenti circa le modalità d'intervento.

Fattore negativo è inoltre costituito dalla presenza all'interno del lotto di terreno, del mappale 95, di proprietà Gandolfi Angelo, che interrompe la continuità fra l'ampio mappale 114, sede dell'azienda agricola, e il mappale 115, adibito a deposito, per il raggiungimento del quale è necessario l'attraversamento per l'appunto del mappale 95 nella sua stretta porzione di area cortilizia pertinenziale alla residenza. Attualmente l'accesso al mappale 115 avviene in forza di pratica consolidata. L'atto di acquisto del notaio Dott.ssa Riboni Laura del 2019 non menziona servitù in essere, né attive né passive.

Positivamente incidono la giacitura pianeggiante e le caratteristiche di fertilità della zona.



I.V.G.



Destinazione residenziale nella porzione ad est del fabbricato



Inquadramento generale

### 3.1 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, la porzione residenziale, identificata nell'inquadramento generale con la numerazione 1A, risultava abitata dalla Sig.ra Mensi Elisabetta e dalla rispettiva famiglia.

L'azienda agricola, a detta della Sig.ra Mensi, risulta libera da lunedì 9 dicembre 2024, a seguito di pec del Dott. Froldi del 28/08/2024 con cui veniva a decadere il contratto di affitto in essere della ditta "2B Dairy Società Agricola Srls". Procedura autorizzata dal Giudice Dott. Enrico Vernizzi in data 25 agosto 2024.

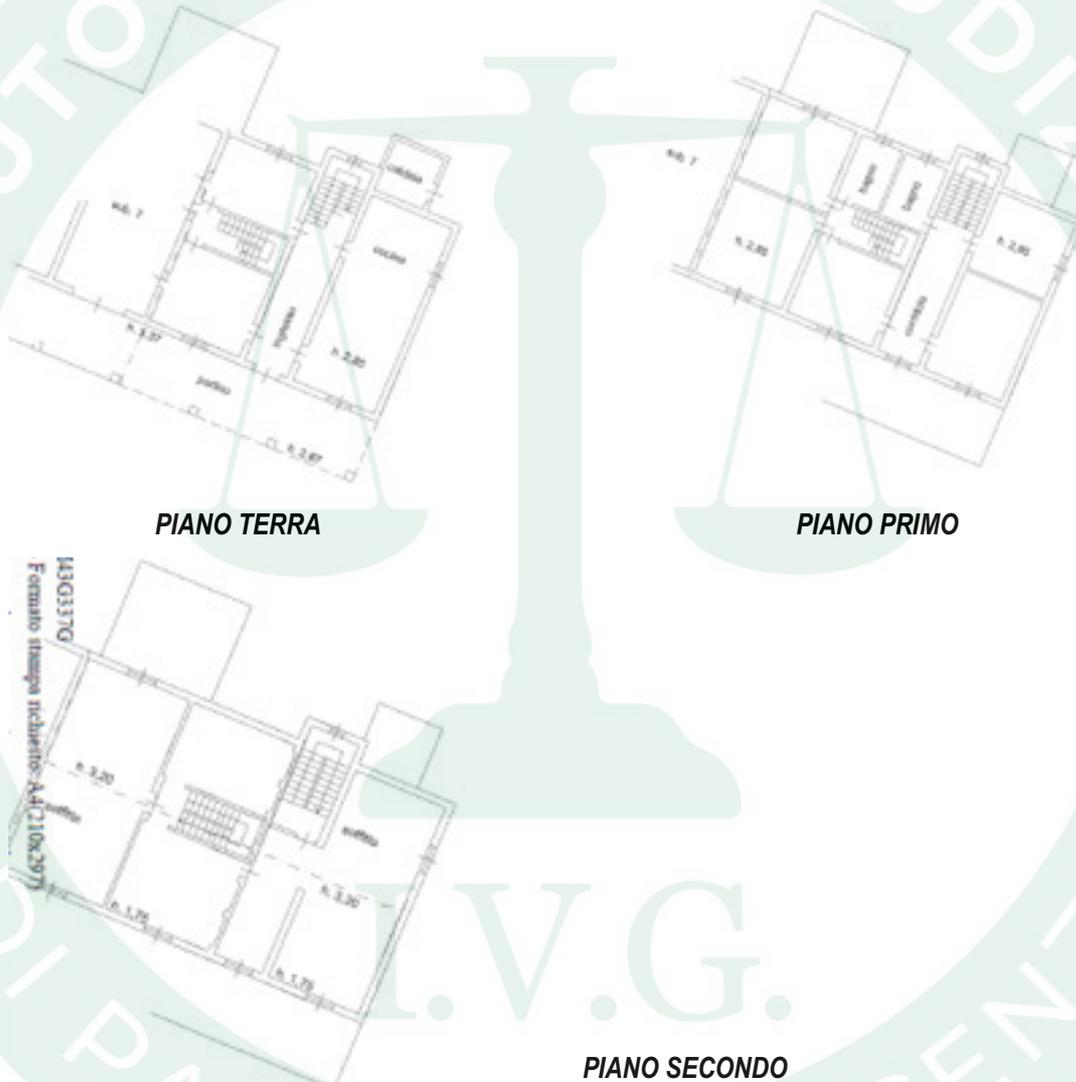
Successivamente segue annotazione di risoluzione contratto, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Parma del 04/12/2024 n. di rep. 18/2024 trascritto a parma il 24/12/2024 al n. **2239** del reg. part.

### 3.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

#### Individuazione catastale:

Quanto descritto figura censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Polesine-Zibello (PR) con i seguenti dati:

- RESIDENZA: Sez. 1, Fg. 22, map. 114, sub. 6, cat. A/3, cl. 2, vani 12, piani T-1-2, R.C. € 607,35.



L'immobile relativo è ubicato nel comune di Polesine-Zibello (PR), Strada del Bruzzo, 3. Si tratta di un edificio destinato, nella porzione ad est, a residenza a servizio dell'azienda agricola. La porzione ad ovest è catastalmente identificata come deposito a servizio della medesima azienda.

L'immobile, già presente ai primi del 1900, è stato il primo ad essere edificato dell'intero complesso dell'azienda agricola. La porzione di residenza si sviluppa ai piani terra e primo oltre ad un piano sottotetto adibito a soffitta. E' presente una porzione originaria costituita da pareti portanti in mattoni pieni e da una zona edificata in un secondo momento sul lato est, nel 1968, costituita da pareti in doppio UNI. I solai, rifatti nell'ambito degli interventi risalenti al 1968, sono in laterocemento costituita da travetti e pignatte.

Le pareti sono generalmente intonacate ad eccezione dei locali del sottotetto. I pavimenti presentano rivestimenti ceramici diversi, risultato di interventi successivi, mentre al piano sottotetto sono in battuto di cemento. Le porte interne sono generalmente in legno con specchiatura in vetro.

Alla porzione di manufatto residenziale, sul fronte nord, è collegato un vano adibito a locale tecnico, fuori sagoma rispetto all'abitazione e realizzato in muratura su un unico livello. E' privo di ascensore.

E' presente un portico che si sviluppa lungo l'intero fronte sud del manufatto. Risalente al 1976, è costituito da sette pilastri in muratura con anima in calcestruzzo, travi in c.a., travetti in c.a.p. e tavelloni in laterizio. La copertura è in tegole.

L'edificio è accessibile da un ingresso pedonale e carrabile sul fronte sud da Strada del Bruzzo.

Lattinerie e pluviali sono in lamiera preverniciata. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice tinta ghiaccio, mentre gli elementi oscuranti sono tapparelle in PVC tinta verde. Il portone d'ingresso è in legno.

Non esiste una recinzione perimetrale che delimiti l'area residenziale che si affaccia su un'ampia area cortilizia priva di una specifica funzione ma a servizio del fondo agricolo.

La struttura nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione non emergendo un quadro fessurativo rilevante né, da una indagine visiva, problemi strutturali.

#### **Confini:**

Il mappale su cui insiste l'edificio residenziale è il medesimo su cui insistono gli edifici produttivi. Confina a nord, est, sud ed ovest con mappali stessa proprietà.

#### **Caratteristiche dell'immobile:**

Si tratta di un immobile adibito da sempre a residenza a supporto di azienda agricola. Nel 1968 è stato ampliato edificando l'ala ad est con l'inserimento del secondo vano scala che conduce anch'esso al piano sottotetto, così come il precedente. Il sottotetto è adibito a ripostiglio. E' realizzato in muratura portante.

**Superficie commerciale:** m<sup>2</sup> 369 circa per la porzione residenziale.

#### **Composizione interna:**

All'atto del sopralluogo, si entrava nel fabbricato direttamente dall'area cortilizia ghiaiaata tramite un porticato presente in facciata. Il corridoio centrale di distribuzione al piano terra separa due porzioni distinte. L'altezza interna è pari a 2,85 m. L'ampio vano openspace ad est, occupato da cucina e sala, risulta riscaldato ed abitato. Il vano a sud ovest del corridoio centrale, risulta non abitato e in fase di cantiere, mentre l'adiacente vano a nord-ovest, compreso fra i due vani scala, è allestito a piccolo ufficio.

La superficie abitativa del piano primo risulta maggiore rispetto al sedime del piano terra, ma anch'essa di altezza pari a 2,85 m. Cinque sono le ampie camere da letto e due i servizi igienici. L'intero piano secondo-sottotetto, di pari sedime del sottostante piano primo, è adibito a soffitta, con un'altezza minima pari a 1,75 m ed un'altezza media pari a 2,47 m.

#### **Accessi:**

L'immobile è accessibile da un ingresso pedonale e da uno carrabile, entrambi da Strada del Bruzzo n. 3. La strada bianca, identificata come strada vicinale pubblica, si presenta fortemente sconnessa e disagiata. Presumibilmente i pesanti mezzi di trasporto utilizzati dalla vicina ditta "Dusty Rendering" costituiscono un serio aggravio al sedime stradale, sebbene anche l'ultima porzione di strada del Bruzzo risulti seriamente compromessa.

**Condizioni di Manutenzione:** L'unità immobiliare è nel complesso in uno scarso stato di manutenzione. Si rilevano inoltre ampie zone di muffa in particolare nel soffitto di uno dei servizi igienici al piano primo.

**Caratteristiche finiture (pavimenti, infissi ecc.):** le finiture sono di qualità bassa. Le finestre hanno il telaio in legno con vetro semplice, con serramenti oscuranti esterni in PVC tonalità verde. Il portoncino d'ingresso è in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato tinta ghiaccio con partizioni vetrate in linea con l'età del manufatto.

I pavimenti interni sono in marmette di graniglia e gres di differenti colori e pezzature. Il servizio igienico ha rivestimenti sino ad un'altezza di 1,20 m ad eccezione del box doccia.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colori differenti. Tutti gli ambienti hanno zoccolini in legno tinta noce.

**Impianti:**

- **Termico:** apparentemente non a norma. Il riscaldamento così come la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da due stufe a pellet, posizionate una nell'ampia sala al piano terra, la seconda in una camera da letto al piano primo. I radiatori sono in ghisa. Le condutture sono sotto traccia. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto.
- **Idrico:** l'approvvigionamento è garantito tramite l'utilizzo di un pozzo in condivisione con l'azienda agricola. Presente un secondo pozzo, ad oggi inutilizzato.
- **Elettrico:** oggetto di rimaneggiamenti, apparentemente non a norma. Impianto misto sottotraccia e a vista. Non è stato reperito alcun documento certificasse la Conformità dell'impianto. Situazioni critiche non in sicurezza.
- **Condizionamento:** assente.
- **Fognario:** lo smaltimento delle acque reflue è garantito tramite una fossa biologica.

Ad oggi l'immobile è privo degli allacci alla pubblica fognatura e all'acquedotto comunale.

### 3.3 RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA

Il fabbricato è dotato di attestato di certificazione energetica n. 01213-062897-2019 redatto in data 17 settembre 2019.

### 3.4 REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è CONFORME ai titoli abilitativi autorizzati. Catastalmente risulta CONFORME.

### 3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche di quanto in esame, così come già in precedenza esposto, effettuate indagini e consultati Listini e Prezziari informativi, la sottoscritta espone la seguente valutazione:

Dalle indagini svolte, a parere della scrivente, è corretto attribuire ai beni i valori di seguito riportati:

RESIDENZA				
P. TERRA (residenza)	m <sup>2</sup>	113,80	100 %	113,80
P. TERRA (accessori vani tecnici)	m <sup>2</sup>	7,60	15 %	1,14
P. TERRA (portico)	m <sup>2</sup>	34,65	25 %	8,70
P. PRIMO (residenza)	m <sup>2</sup>	162,50	100 %	162,50

P. SECONDO (sottotetto h media 2,47 m)	m <sup>2</sup>	162,50	50 %	81,25
<b>TOTALE</b>				<b>367,39 m<sup>2</sup></b>

- Valore commerciale della residenza al mq: € 350,00
- Valore commerciale dell'area cortilizia (7.909,00 mq ca.) cad: € 15.000,00

Pertanto:

Valore complessivo dei beni pignorati al lordo delle detrazioni:

- Residenza: m<sup>2</sup> 367,40 x €/mq 350,00 = € 128.590,00
  - Area cortilizia: n. 1 x € 15.000,00 = € 15.000,00
- TOTALE **€ 143.590,00**

#### 4. EDIFICI RURALI (mapp. 114 sub. 7)

#### EDIFICI 1B-2-3-4-5-6



Visione d'insieme dell'Azienda agricola Bellaria (map. 114 sub. 7 e map. 115) da Str. del Bruzzo



Inquadramento generale

#### 4.1 STATO DI POSSESSO

L'azienda agricola, a detta della Sig.ra Mensi, risulta libera da lunedì 9 dicembre 2024, a seguito di pec del Dott. Froidi del 28/08/2024 con cui veniva a decadere il contratto di affitto in essere della ditta "2B Dairy Società Agricola Srls".

Successivamente segue annotazione di risoluzione contratto, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Parma del 04/12/2024 n. di rep. 18/2024 trascritto a parma il 24/12/2024 al n. **2239** del reg. part.

Ad oggi tutti gli edifici risultano non utilizzati.

#### 4.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il complesso edilizio facente parte dell'azienda agricola denominata "Bellaria" è costituito da una serie di quattro edifici disposti ad attorniare l'edificio destinato a residenza (individuati al mappale 114 sub. 7) e da un quinto edificio distinto

su un differente mappale (mappale 115), in adiacenza ad un manufatto di diversa proprietà. Al fine di una più agevole esposizione, la scrivente procederà all'analisi dei manufatti distinguendoli per mappali e quindi, nello specifico, dapprima i cinque manufatti presenti sul mappale 114 sub. 7 e successivamente il singolo manufatto presente sul mappale 115.

**EDIFICI PRODUTTIVI: Sez. 1, Fg. 22, Mappale 114, Sub. 7.**

**Individuazione catastale:**

Quanto descritto figura censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Polesine-Zibello (PR) con i seguenti dati:

- IMMOBILI: Sez. 1, Fg. 22, map. 114, sub. 7, cat. D/10, piani T-1, R.C. € 7.665,80.



**Confini:**

Il mappale 114 su cui insistono i cinque manufatti produttivi è il medesimo su cui insiste la porzione di edificio residenziale. Confina a nord, est, sud ed ovest con mappali stessa proprietà.

**Caratteristiche degli immobili:**



Edificio n. 1B\_Deposito, passaggio, lavanderia

N. 1B - L'edificio identificato nella planimetria d'insieme con il numero 1B è identificato catastalmente come "Deposito, passaggio, lavanderia". Originariamente destinato a stalla, al momento del sopralluogo risultava adibito a deposito.

Si tratta della porzione ad ovest del manufatto adibito a residenza. Si sviluppa su due piani, terra e primo. Al piano terra, tramite un ampio portone, si accede ad un vano denominato "passaggio" che costituiva la porta morta degli

edifici colonici. Questo vano centrale all'edificio consente l'accesso alla porzione residenziale ad est, al vano lavanderia ubicato sul fronte nord e al vano deposito sul lato ad ovest. Al piano primo è presente un ulteriore spazio adibito a deposito. Le finiture, sia strutturali che di prospetto, coincidono con quelle presenti nella porzione residenziale ad est.



Edificio n. 2\_Deposito, ricovero attrezzi, portico

al solo piano terra, ad eccezione di una porzione minore che si sviluppa anche al piano primo ma che rimane accessibile esclusivamente dall'esterno tramite una scala a pioli. L'edificio ha una struttura portante in muratura con muri in mattoni pieni e la copertura è realizzata con una struttura in legno e rivestimento in coppi. La struttura lignea della copertura risulta compromessa così come ampie porzioni murarie. L'intero edificio versa in stato di abbandono con problemi statici e di sicurezza.

La scrivente segnala che l'edificio destinato a "Deposito, ricovero attrezzi e portico", individuato nella presente stima con il n. 2, nella Concessione edilizia in sanatoria n. 3039 del 19/09/2019 prot. n. 7596 non è indicata la presenza del piano primo del settore "Ricovero attrezzi".

Le planimetrie allegate riportano l'indicazione di un'altezza pari a 2,60 m quando invece la copertura è unica per l'intero manufatto ad una altezza di 7,50 m ca. Inoltre dal sopralluogo si evinceva la natura datata del solaio in esame. Si ritiene pertanto che l'indicazione di un'altezza pari a 2,60 m confermi l'esistenza di un soprastante solaio che non è stato riportato nelle planimetrie allegate al condono per mero errore.

Tale motivo comporta conteggiare la porzione di superficie di solaio nella valutazione in corso.



Edificio n. 3\_Stalla

N. 2 - L'edificio identificato nella planimetria d'insieme con il numero 2 è identificato catastalmente come "Deposito, ricovero attrezzi, portico". Al momento del sopralluogo risultava adibito a deposito.

La porzione a sud, di testa, è stata l'ultima ad essere edificata, oggetto del condono 3039/2019.

Il fabbricato ha una forma rettangolare compatta e si sviluppa quasi completamente

N. 3 - L'edificio n. 3 è identificata come "stalla, mungitura, raccolta, servizi". Utilizzata sino ai primi di dicembre 2024 dalla società "2B Dairy" per l'allevamento delle manze. Le adiacenti strutture per la mungitura e la raccolta latte sono in disuso da un paio d'anni. Vani e strutture della zona mungitura versano in un diffuso stato di degrado per il prolungato non utilizzo. La stalla è realizzata in cemento armato precompresso con tamponamenti in blocchi in cls. La copertura è in lastre di fibrocemento.

In relazione all'epoca di costruzione del manufatto è presumibile contengano fibre di amianto. Internamente il fabbricato è caratterizzato da una corsia centrale, da due zone laterale per manze e vitelli, da una zona con rastrelliere non datate per la stabulazione fissa di 63 vacche con la retrostante zona di riposo a cuccette.

Il locale mungitura è strutturato per otto postazioni. La componente strumentale appare una commistione di differenti marche. In relazione al lungo periodo di inattività non appare garantita la funzionalità dell'impianto.

Sul prospetto est del capannone sono stati ricavati i locali di servizio adibiti a sala mungitura e raccolta latte, oltre ai servizi ad uso personale, mentre sul retro della stalla, sul prospetto nord, si trovano le concimaie e la tampa. I pavimenti della stalla sono in battuto di cemento, mentre quelli della zona mungitura sono in mattoni pieni. Le pareti interne dei locali di servizio sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica solo nel vano mungitura. I serramenti sia interni che esterni sono in metallo. L'edificio è privo di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico e quelli a servizio della stalla sono fuori traccia. Le condizioni generali di manutenzione sono scadenti, con dotazione impiantistica ormai obsoleta e finiture usurate. Lungo il fianco est della stalla, sul retro dei vani mungitura, si trova un paddock recintato con pavimentazione in battuto di cemento.



Edificio n. 3\_Stalla lato est e paddock



Edificio n. 4\_Deposito foraggi

N. 4 - Il deposito di foraggi, realizzato in struttura prefabbricata, si presenta strutturalmente in ordine e solo parzialmente utilizzato. Il fabbricato è un unico ambiente di forma rettangolare. La struttura portante (pilastri, travi e copertura) è in cemento armato precompresso, mentre i lati nord, sud ed est sono tamponati con pannelli prefabbricati. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento. L'edificio è privo di impianti. Il manufatto si trova in uno stato di conservazione buono.

Si segnala la fessurazione di alcuni pannelli di tamponamento delle campate sul fronte ovest. La copertura è in lastre di fibrocemento. In relazione all'epoca di costruzione del manufatto è presumibile contengano fibre di amianto.



N. 5 - Il piccolo manufatto adibito a pollaio è attualmente in uso. E' un manufatto con forma rettangolare compatta. La struttura è realizzata in muratura portante con mattoni pieni. Una porzione longitudinale è dotata di un solaio che ospita un deposito.

Edificio n. 5\_Pollaio

**Accessi:**

Gli immobili sono accessibili da un ingresso pedonale e da uno carrabile, entrambi da Strada del Bruzzo n. 3. La strada bianca, identificata come strada vicinale pubblica, si presenta fortemente sconnessa e disagiata.

Un'ampia area cortilizia consente una agevole movimentazione dei mezzi.

**Condizioni di Manutenzione:** Le unità immobiliari sono nel complesso in un insufficiente stato di manutenzione.

L'intero corpo mungitura e raccolta latte versa in un pessimo stato sia di conservazione oltretutto di manutenzione.

L'edificio n. 2, collocato ad ovest della residenza e costituente la vecchia stalla è inagibile.

La scrivente procede quindi all'analisi dell'unico edificio presente sul mappale 115 privo di subalterno.

EDIFICIO RURALE: Sez. 1, Fg. 22, **Mappale 115.**

**Individuazione catastale:**

Quanto descritto figura censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Polesine-Zibello (PR) con i seguenti dati:

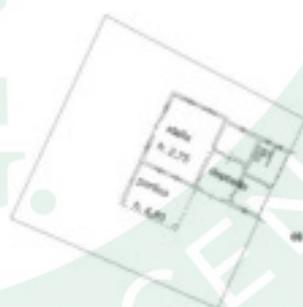
- IMMOBILE: Sez. 1, Fg. 22, map. 115, cat. D/10, piani T-1, R.C. € 891,80.



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

**Confini:**

Il manufatto insiste sul mappale 115 e si colloca in adiacenza ad un edificio residenziale di altra proprietà. Confina a nord, sud ed ovest con mappali stessa proprietà, ad est con mappale 112 ragioni Gandolfi Angelo e/o aventi causa.

**Caratteristiche degli immobili:**



*Edificio n. 6\_Fienile, deposito*

**N. 6** - La porzione di fabbricato è catastalmente ubicato sul distinto mappale 115, ed è identificato come "Fienile e deposito". Versa in stato di abbandono.

L'edificio si sviluppa su tre piani, terra, primo e sottotetto ed è dotato di un'ampia area cortilizia di 350 mq ca, in battuto di cemento, che circonda l'edificio sui tre lati liberi. E' realizzato in muratura portante in mattoni pieni.

La copertura ha la struttura portante in legno e rivestimento in coppi. I serramenti, sia esterni che interni, sono in legno con vetro singolo. Sul fronte sud d'ingresso è collocato un porticato, aperto su due dei tre lati, adibito

ad autorimessa. Al piano terra, destinato catastalmente a deposito, al momento del sopralluogo si rinvenivano diffuse tracce di ambienti abitati. Sempre al piano terra era collocata la stalla. Un vano scala interno in muratura conduce al piano primo dove si collocano tre vani destinati a deposito, di altezza pari a 2,50 m ed un fienile. La scala consente lo sbarco anche al piano sottotetto, di altezza minima 1,40 m ed un'altezza media pari a 2,25 m.

**Superficie commerciale:** m<sup>2</sup> 181 circa.

**Composizione interna:** Un ampio portico è situato sul fronte sud prospiciente la stalla. Il vano d'ingresso consente l'accesso alla stalla e ai tre vani che riportano ancora i resti di un precedente uso residenziale. Un vano scala in muratura consente l'accesso al piano primo suddiviso in quattro vani come il piano terra. Il piano sottotetto è catastalmente ripartito in due vani destinati a soffitta. All'atto del sopralluogo non apparivano garantite le condizioni necessarie per potervi accedere.

**Accessi:**

L'immobile è accessibile tramite l'attraversamento dei mappali 111 e 112 di proprietà Gandolfi Angelo. Nell'atto di provenienza non risultano presenti segnalazioni di servitù registrate.

**Condizioni di Manutenzione:** L'unità immobiliare è in stato di abbandono. All'atto del sopralluogo non appariva garantita la sicurezza nell'accesso.

Pertanto relativamente alle caratteristiche delle finiture e della parte impiantistica, nulla si può dire.

#### **4.3 RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA**

I fabbricati non rientrano nelle prescrizioni della relativa disciplina, in quanto fabbricati agricoli non residenziali i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando i reflui del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

#### **4.4 REGOLARITA' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili presenti sul mappale 115 sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967. Successivamente a tale data sono stati accatastati passando da fabbricati rurali a fabbricati strumentali all'attività agricola.

Gli immobili oggetti di stima sul mappale 115 sono CONFORMI rispetto alla planimetria catastale dichiarata nel 2012.

#### 4.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

La scrivente segnala che le aree cortilizie pertinenti al mappale 114 e al mappale 115 saranno considerate e valutate a corpo. Ad oggi entrambe le aree di pertinenza risultano essere ad esclusivo servizio dell'attività agricola.

L'area identificata con la zona della concimaia verrà considerata inclusa nella valutazione della stalla costituendone una componente essenziale.

L'area del paddock verrà inoltre considerata inclusa nella valutazione dell'area cortilizia.

La presumibile presenza di fibre di amianto nella copertura della stalla, edificio n. 4 e del deposito di foraggi, edificio n. 5, comporta la necessità di una valutazione che tenga conto dell'importante investimento che si renderà necessario per la bonifica dei due edifici. Non avendo effettuato, in fase di stima, le verifiche in tal senso, si è optato per riconoscere un importo pari all'incirca alla metà dell'investimento che si renderebbe necessario se l'ipotesi di presenza di amianto venisse confermata.

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche di quanto in esame, così come già in precedenza esposto, effettuate indagini e consultati Listini e Prezziari informativi, la sottoscritta espone la seguente valutazione:

Dalle indagini svolte, a parere della scrivente, è corretto attribuire ai beni i valori di seguito riportati:

EDIFICIO n. 1B_Deposito, passaggio, lavanderia				
P. TERRA (deposito)	m <sup>2</sup>	119,20	50 %	59,6
P. TERRA (portico)	m <sup>2</sup>	36,30	25 %	9,10
P. PRIMO (deposito)	m <sup>2</sup>	70,40	50 %	35,20
<b>TOTALE</b>				<b>103,90 m<sup>2</sup></b>

EDIFICIO n. 2_Deposito, ricovero attrezzi, portico				
P. TERRA (deposito, ricovero attrezzi)	m <sup>2</sup>	117,10	50 %	58,55
P. TERRA (portico)	m <sup>2</sup>	58,70	25 %	14,70
P. PRIMO (deposito)	m <sup>2</sup>	38,00	50 %	19,00
<b>TOTALE</b>				<b>92,25 m<sup>2</sup></b>

EDIFICIO n. 3_Stalla, mungitura, raccolta, servizi				
P. TERRA (stalla)	m <sup>2</sup>	1.239,00	100 %	1.239,00
P. TERRA (mungitura, servizi)	m <sup>2</sup>	224,00	100 %	224,00
<b>TOTALE</b>				<b>1.463,00 m<sup>2</sup></b>

EDIFICIO n. 4_Deposito foraggi				
P. TERRA	m <sup>2</sup>	580,80	100 %	580,80
<b>TOTALE</b>				<b>580,80 m<sup>2</sup></b>

EDIFICIO n. 5_Pollaio				
P. TERRA	m <sup>2</sup>	37,20	100 %	37,20

P. PRIMO	m <sup>2</sup>	19,70	100 %	19,70
<b>TOTALE</b>				<b>56,90 m<sup>2</sup></b>

<b>EDIFICIO n. 6_Fienile, deposito</b>				
P. TERRA (deposito, stalla vecchia)	m <sup>2</sup>	144,00	50 %	72,00
P. TERRA (portico)	m <sup>2</sup>	55,80	25 %	14,00
P. PRIMO (deposito, fienile)	m <sup>2</sup>	144,00	50 %	72,00
P. SECONDO soffitta (h 2,28 m)	m <sup>2</sup>	77,00	30 %	23,10
<b>TOTALE</b>				<b>181,10 m<sup>2</sup></b>
Area cortilizia	m <sup>2</sup>	350,00	a corpo	<b>350,00 m<sup>2</sup></b>

Rapportando i singoli valori, prima esplicitati, alle superfici dei beni a cui si riferiscono si ottiene il valore da attribuire a ciascun cespite, come meglio di seguito precisato.

<b>EDIFICIO n. 1B_Deposito, passaggio, lavanderia</b>			
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore in €
Valore commerciale	103,90	380,00 <sup>2</sup>	<b>39.482,00</b>

<b>EDIFICIO n. 2_Deposito, ricovero attrezzi, portico</b>			
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore in €
Valore commerciale	92,25	50,00 <sup>2</sup>	<b>4.612,50</b>

<b>EDIFICIO n. 3_Stalla, mungitura, raccolta, servizi</b>			
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore in €
Valore commerciale	1.463,00	180,00 <sup>2</sup>	<b>263.340,00</b>

<b>EDIFICIO n. 4_Deposito foraggi</b>			
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore in €
Valore commerciale	580,80	120,00 <sup>2</sup>	<b>69.696,00</b>

<b>EDIFICIO n. 5_Pollaio</b>			
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore in €
Valore commerciale	56,90	100,00 <sup>2</sup>	<b>5.690,00</b>

<b>EDIFICIO n. 6_Fienile, deposito</b>			
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore in €
Valore commerciale	181,10	5,00 <sup>2</sup>	<b>9.055,00</b>
Area cortilizia	350,00	a corpo	<b>3.000,00</b>

## 5. CONCLUSIONI

### 5.1 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI FABBRICATI

Il valore finale dei fabbricati a cui la scrivente era chiamata a rispondere nella presente valutazione risulta essere pari a:

<b>VALORE EDIFICIO 1A</b>	
Denominazione	Valore in €
RESIDENZA	<b>128.590,00</b>
AREA CORTILIZIA mapp. 114	<b>15.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>143.590,00</b>

<b>VALORE EDIFICI 1B-2-3-4-5-6</b>	
Denominazione	Valore in €
EDIFICIO 1B	<b>39.482,00</b>
EDIFICIO 2	<b>4.612,50</b>
EDIFICIO 3	<b>263.340,00</b>
EDIFICIO 4	<b>69.696,00</b>
EDIFICIO 5	<b>5.690,00</b>
EDIFICIO 6	<b>9.055,00</b>
AREA CORTILIZIA mapp. 115	<b>3.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>394.875,50</b>

<b>VALORE FINALE</b>	
Denominazione catastale	Valore in €
EDIFICIO 1A	<b>143.590,00</b>
EDIFICI 1B-2-3-4-5-6	<b>394.875,50</b>
<b>TOTALE</b>	<b>538.465,50</b>

Applicando la sopracitata detrazione al cinquanta per cento al fine di riconoscere l'investimento necessario per una presumibile bonifica da fibre di amianto, si ottiene il seguente valore finale:

<b>VALORE FINALE</b>	
Denominazione catastale	Valore in €
AZIENDA AGRICOLA	<b>538.465,50</b>
DETRAZIONE PER BONIFICA E RIFACIMENTO COPERTURE	<b>130.000,000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>408.465,50</b>

**Abbattimento Forfettario (20%):**

Secondo quanto richiesto dal quesito, viene valutato il valore del bene pignorato al netto dell'abbattimento forfettario dovuto all' assenza di garanzia per vizi occulti (20% del valore venale):

€ 408.465,50 - 20% = € 81.693,10

€ 408.465,50 - € 81.693,10 = **€ 326.772,40**

<b>408.465,50</b>	Valore Commerciale	-
<b>81.693,10</b>	Abbattimento forfettario del 20 %	=
<b>326.772,40</b>	<b>TOTALE</b>	

**Arrotondato a € 327.000,00 trecentoventisette milaeuro/00.**

**5.2 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

Il valore finale dell'azienda agricola terrà conto oltre alla stima dei fabbricati anche quella dei terreni effettuata dal Geom. Caraffini e dei beni mobili effettuata dall'Is.Ve.Gi.

Il trasferimento degli immobili è soggetto a: Imposta di Registro. Non soggetto a IVA.

<b>327.000,00</b>	Valore edifici	+
<b>495.000,00</b>	Valore terreni	+
<b>13.600,00</b>	Valore beni mobili	=
<b>835.600,00</b>	<b>TOTALE</b>	

**5.3 ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

La scrivente allega alla presente stima il CDU rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Polesine Zibello in data 09/01/2025, relativo ai due mappali 114 e 115 su cui gravitano i complessi edilizi dell'azienda agricola.

La scrivente allega alla presente stima i libretti dei due trattori targati TV 040532 e BG 010507, reperiti solo successivamente al sopralluogo del delegato dell'Is.Ve.Gi.

ALLEGATI:

1. INQUADRAMENTO GENERALE
2. CERTIFICATO DI RESIDENZA
3. ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
4. VISURE CATASTALI STORICHE
5. ESTRATTO + PLANIMETRIE CATASTALI
6. ISPEZIONE IPOTECARIA
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8. CDU
9. LIBRETTI TRATTORI
10. STIMA TERRENI GEOM. CARAFFINI
11. STIME BENI MOBILI IS.VE.GI.

Parma, 10 aprile 2025

Arch. Alessia Felisa





## Tribunale di Parma

**Procedura di liquidazione controllata n. 18/2024**  
**Elisabetta MENSI, titolare dell'impresa individuale**  
**Azienda Agricola le 3 L dell'Iris di Elisabetta MENSI**

**Giudice Delegato: Sig. Dott. Enrico VERNIZZI.**

**Liquidatore: Signor Dott. Enrico FROLDI.**

### RELAZIONE DI STIMA

Piena proprietà di terreni nudi coltivati, annessi a fabbricati (non oggetto di stima) e formanti così un'Azienda Agricola in Strada Bruzzo n. 3, Frazione Polesine Parmense in Comune di Polesine Zibello (PR)

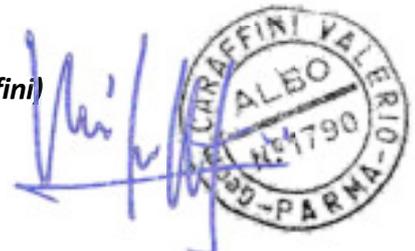


**San Secondo Parmense, 02 aprile 2025**

**(Geom. Valerio Caraffini)**



Firmato digitalmente da:  
CARAFFINI VALERIO  
Firmato il 02/04/2025 18:27  
Seriale Certificato: 3045936  
Valido dal 03/12/2023 al 03/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, incaricato dal Signor Liquidatore per eseguire la stima degli immobili in argomento, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

### **Divisibilità in lotti**

Stante la natura dei beni in argomento, considerato che questi faranno poi parte di un compendio quale "Azienda Agricola", si ritengono gli immobili disponibili alla procedura **non divisibili in lotti**.

### **Oggetto dell'incarico**

L'incarico prevede la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

### **Diario delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali si sono così svolte:

- ⇒ indagini telematiche per ricavare visure, mappe catastali ed ispezioni ipotecarie;
- ⇒ ispezione agli immobili oggetto di stima in data 19.03.2025, per eseguire rilievi fotografici;
- ⇒ consultazioni con colleghi ed operatori del settore immobiliare della zona per avere un contributo nella successiva determinazione del valore.
- ⇒ indagini telematiche per ricavare atti di compravendita di beni simili all'oggetto di stima, da impiegare quali "comparabili" nella successiva valutazione;

### **Proprietà ed eventuali comproprietari**

Proprietaria degli immobili oggetto di stima è la Signora **Elisabetta MENSI**, nata a Leno (BS) il 28.04.1982, residente in Polesine Zibello (PR), Località Polesine Parmense, Strada del Bruzzo n. 3, C.F. n. MNS LBT 82L68 E526 B; quale titolare dell'impresa individuale "AZIENDA AGRICOLA LE 3L DELL'IRIS DI ELISABETTA MENSI", corrente in Polesine Zibello (PR), Località Polesine Parmense, Strada del Bruzzo n. 3, iscritta con la qualifica di Piccolo Imprenditore (sezione speciale) nel Registro delle Imprese di PARMA al n. e codice fiscale MNSLBT82L68E526B, titolare della Partita I.V.A. 02808160341, R.E.A. PR-268566. Domicilio digitale pec le3ldelliris@pec.cng.it; lcmensielisabetta@pec-gestorecrisi.it.

Vedasi Certificato C.C.I.A.A. ([allegato n. 1 fascicolato](#));

### **Provenienza**

I beni in esame sono così pervenuti in capo alla Signora Elisabetta MENSI:

- In parte con atto di compravendita a ministero Notaio Signora Dott. Laura Riboni in data 18.10.2019, rep. n. 37.885, racc. n. 14.674, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Parma il 23.10.2019 al n. 16.816 del Registro Particolare ed al n. 23.459 del Registro Generale;
- In parte con atto di compravendita a ministero Notaio Signora Dott. Laura Riboni in data

15.03.2021, rep. n. 38.952, racc. n. 15.501, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Parma il 22.03.2021 al n. 4.692 del Registro Particolare ed al n. 6.203 del Registro Generale;  
Vedasi atti di compravendita sopracitati ([allegato n. 2 fascicolato](#)).

\*\* \*\*\* \*\*

Non è stata eseguita la storica ventennale ipotecaria.

### Storia catastale

Non è stata eseguita la storica ventennale catastale.

### Individuazione dei beni e sintetica descrizione

L'oggetto di stima è costituito da terreni nudi coltivati estesi m<sup>2</sup> 195.700 (pari a biolche parmigiane 63,50), ad assetto pianeggiante e di discreta qualità agronomica, idonei alla coltivazione di granaglie, foraggiere ed orticole, nella periferia nord del recente costituito Comune di Polesine Zibello in Provincia di Parma (PR).



Nella zona mancano tutti i principali servizi dedicati alla persona (banca, posta, prima assistenza ospedaliera, supermercati, bar, trasporto pubblico, scuole, negozi, divertimenti, ferrovia, ecc.), Per usufruire è necessario accedere a quelli esistenti nel Capoluogo di Comune o nel più importante vicino Capoluogo del Comune di Busseto, ad una distanza di circa 10 chilometri. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto, dista, circa, 44 chilometri.  
Altimetricamente è ubicato a circa 33 m.s.l.m..





**Estremi catastali**

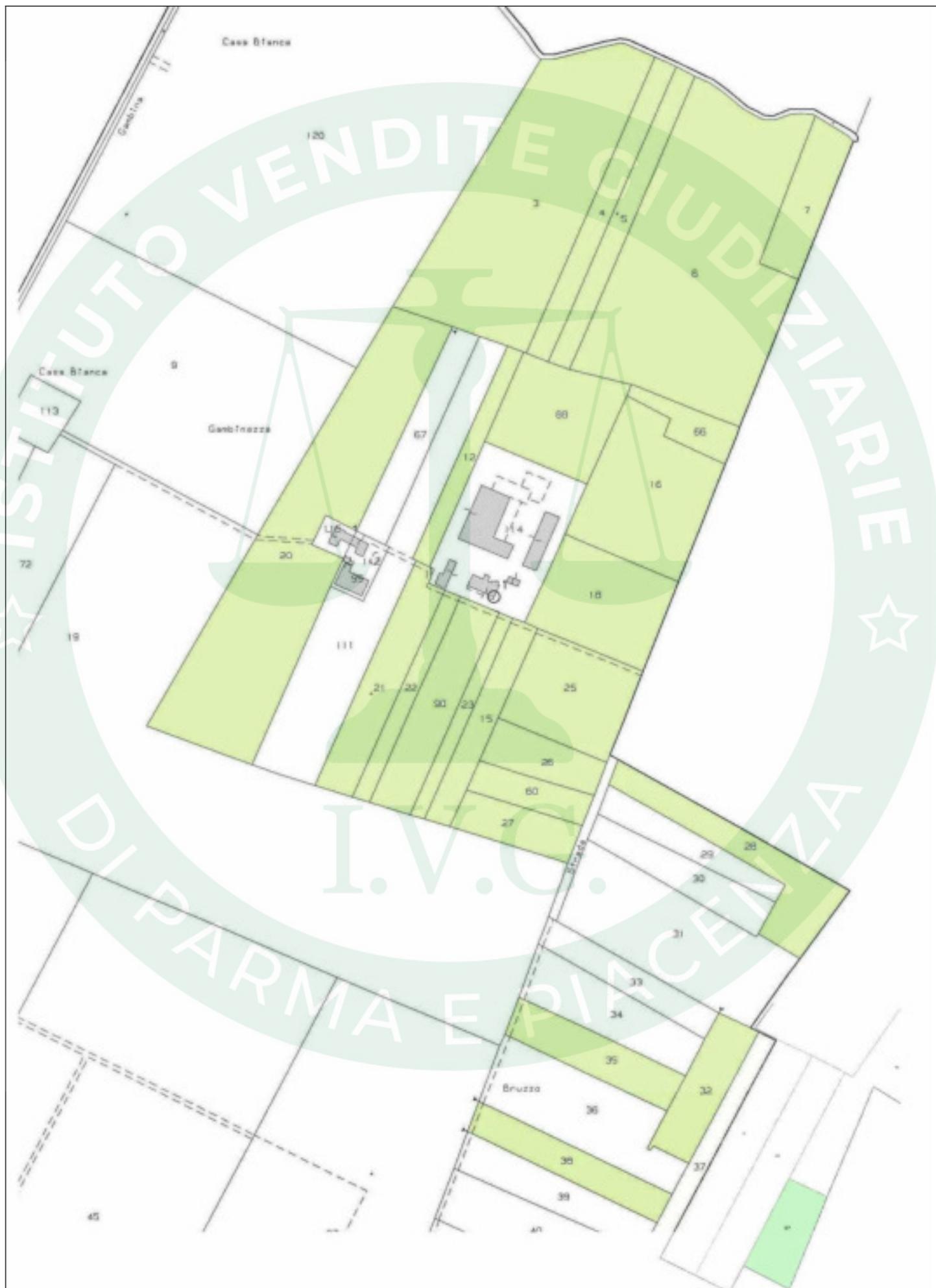
Le unità immobiliari in argomento sono così censite al Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello, Sezione A, Foglio n. 22:

Particella n. 32, Seminativo di classe 4, m<sup>2</sup> 4.490, Redd. Dom. € 20,76, Redd. Ag. € 37,10;  
Particella n. 60, Seminativo di classe 3, m<sup>2</sup> 2.670, Redd. Dom. € 14,95, Redd. Ag. € 24,82;  
Particella n. 3, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 25.470, Redd. Dom. € 260,35, Redd. Ag. € 269,66;  
Particella n. 4, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 5.160, Redd. Dom. € 52,75, Redd. Ag. € 54,63;  
Particella n. 12, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 2.860, Redd. Dom. € 31,02, Redd. Ag. € 30,28;  
Particella n. 15, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 3.920, Redd. Dom. € 42,51, Redd. Ag. € 41,50;  
Particella n. 16, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 11.250, Redd. Dom. € 122,01, Redd. Ag. € 119,11;  
Particella n. 18, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 8.290, Redd. Dom. € 89,91, Redd. Ag. € 87,77;  
Particella n. 22AA, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 2.400, Redd. Dom. € 26,03, Redd. Ag. € 25,41;  
Particella n. 22AB, Seminativo di classe 4, m<sup>2</sup> 240, Redd. Dom. € 1,18, Redd. Ag. € 1,98;  
Particella n. 23, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 2.260, Redd. Dom. € 24,51, Redd. Ag. € 23,93;  
Particella n. 25, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 7.670, Redd. Dom. € 83,19, Redd. Ag. € 81,21;  
Particella n. 26, Seminativo di classe 3, m<sup>2</sup> 3.320, Redd. Dom. € 19,72, Redd. Ag. € 30,86;  
Particella n. 27, Seminativo di classe 3, m<sup>2</sup> 3.320, Redd. Dom. € 19,72, Redd. Ag. € 30,86;  
Particella n. 66, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 2.300, Redd. Dom. € 24,94, Redd. Ag. € 24,35;  
Particella n. 20, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 27.000, Redd. Dom. € 292,83, Redd. Ag. € 285,86;  
Particella n. 35, Seminativo di classe 3, m<sup>2</sup> 4.950, Redd. Dom. € 29,40, Redd. Ag. € 46,02;  
Particella n. 88, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 7.750, Redd. Dom. € 84,05, Redd. Ag. € 82,05;  
Particella n. 90, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 6.310, Redd. Dom. € 68,44, Redd. Ag. € 66,81;  
Particella n. 5, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 4.820, Redd. Dom. € 49,27, Redd. Ag. € 51,03;  
Particella n. 21, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 6.230, Redd. Dom. € 67,57, Redd. Ag. € 65,96;  
Particella n. 6AA, Seminativo di classe 3, m<sup>2</sup> 27.072, Redd. Dom. € 151,54, Redd. Ag. € 251,67;  
Particella n. 6AB, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 5.108, Redd. Dom. € 52,21, Redd. Ag. € 54,08;  
Particella n. 7, Seminativo di classe 3, m<sup>2</sup> 4.600, Redd. Dom. € 25,75, Redd. Ag. € 42,76;  
Particella n. 28AA, Seminativo di classe 4, m<sup>2</sup> 6.422, Redd. Dom. € 31,51, Redd. Ag. € 53,07;  
Particella n. 28AB, Bosco misto di classe 2, m<sup>2</sup> 398, Redd. Dom. € 1,13, Redd. Ag. € 0,12;  
Particella n. 38, Seminativo Irr. di classe U, m<sup>2</sup> 4.570, Redd. Dom. € 49,56, Redd. Ag. € 48,38;  
Foglio n. 23:

Particella n. 37, Seminativo di classe 4, m<sup>2</sup> 4.850, Redd. Dom. € 23,80, Redd. Ag. € 40,08;

Intestazione catastale attuale: Mensi Elisabetta (C.F. n. MNS LBT 82L68 E526 B) nata a Leno (BS) il 28.04.1982. Diritto di Proprietà per 1/1.

Vedasi visura catastale ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



*Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.*

## Stato di possesso del bene

I beni di che trattasi sono ora nella disponibilità della proprietaria.

In precedenza l'immobile era locato alla "2B DAIRY Società Agricola" Società Agricola a Responsabilità Limitata Semplificata, enunciabile anche "2B DAIRY Società Agricola S.R.L.S." oppure "2B DAIRY Società Agricola SRLS", con sede in Inzago (MI), Via Luigi Marchesi n. 4, mediante "Contratto d'Affitto di Ramo d'Azienda" con autenticazione di firme del Notaio in Piacenza Sig. Dott. Carlo Brunetti in data 01.06.2023, Rep. n. 59.766, Racc. n. 24.993, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Parma il 07.06.2023 al n. 8.814 del Registro Particolare ed al n. 11.540 del Registro Generale.

Vedasi Fronte trascrizione locazione e Annotazione risoluzione ([allegato n. 4 fascicolato](#)).

## Oneri, pesi, servitù attive e/o passive, vincoli pregiudizievoli.

Sui beni in esame risultano:

- Iscrizione contro del 23.10.2019, Registro Particolare n. 3.566, Registro Generale n. 23.461: Ipoteca volontaria a ministero Notaio Signora Dott. Laura Riboni in data 18.10.2019, rep. n. 37886, racc. n. 14.675, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione contro del 04.03.2021, Registro Particolare n. 663, Registro Generale n. 4.718: Ipoteca giudiziale con Atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Cremona in data 03.02.2021, rep. n. 253, derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione contro del 14.06.2023, Registro Particolare n. 1.706, Registro Generale n. 12.181: Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione in data 14.06.2023, rep. n. 2556/2023, derivante da Avviso di Addebito Esecutivo;
- Iscrizione contro del 23.06.2023, Registro Particolare n. 1.779, Registro Generale n. 12.893: Ipoteca giudiziale con Atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Parma in data 12.04.2023, rep. n. 553/2023, derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione contro del 22.02.2024, Registro Particolare n. 528, Registro Generale n. 3.846: Ipoteca giudiziale con Atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia in data 28.07.2023, rep. n. 8.891/2023, derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 11.07.2024, Registro Particolare n. 11.098, Registro Generale n. 14.563: Atto Esecutivo o cautelare con Atto Ufficiale Giudiziario in data 06.06.2024, rep. n. 2.695/2024, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare, con la precisazione che questo contiene un errore poiché colpisce la particella n. 37 del Foglio n. 22 (altra proprietà), anziché la stessa del Foglio n. 23;
- Trascrizione contro del 02.08.2024, Registro Particolare n. 12.729, Registro Generale n. 16.649: Atto Giudiziario con Atto Tribunale di Parma in data 04.07.2024, rep. n. 109/2024, derivante da Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata;
- Dall'Atto di compravendita:  
servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS S.P.A., costituita con atto a rogito Notaio Mauro Barisone in data 7 luglio 2016 Rep. n. 46766/10652, registrato a Imola il 19 luglio 2016 al n.

2950 serie 1T e trascritta a Parma il 19 luglio 2016 al n. 10236 reg. part. gravante il mappale 7 del foglio 22;

– Dall'Atto di compravendita:

servitù di elettrodotto in cavo aereo a favore di ENEL S.P.A. sui mappali 88 e 12 del foglio 22.

Vedasi Ispezioni Ipotecarie Mensi e Azienda Agricola le 3L (allegato n. 5 fascicolato).

### **Confini**

Il corpo principale (Particelle nn. 3, 4, 5, 6, 7, 88, 16, 66, 12, 18, 20, 21, 22, 90, 23, 15, 25, 26, 60 e 27 Foglio n. 22) confina, da nord, in senso orario, con il Cavo Gambina, con la strada del Brozzo e con le Particelle nn. 19, 67, 9 e 120 del Foglio n. 22.

La Particella n. 28 Foglio n. 22 confina, da nord, in senso orario, con le Particelle nn. 21, 64, 24 e 35 del Foglio n. 23, con le Particelle nn. 31,30 e 29 del Foglio n. 22 e con la Strada del Brozzo.

Le particelle nn. 35 e 32 Foglio n. 22 confinano, da nord, in senso orario, con la Particella n. 31 del Foglio n. 22, con la Particella n. 35 del Foglio n. 23 e con le Particelle nn. 37, 36, 19, 34 e 33 del Foglio n. 22.

La Particella n. 38 Foglio n. 22 confina, da nord, in senso orario, con le Particelle nn. 36, 37, 39 e 87 del Foglio n. 22.

La Particella n. 37 Foglio n. 23 confina, da nord, in senso orario, con la Particella n. 60 del Foglio n. 23, con la Particella n. 1 del Foglio n. 24, con la Particella n. 99 del Foglio n. 22 e con la Particella n. 36 del Foglio n. 23.

### **Conformità urbanistica/edilizia**

#### Conformità urbanistica/edilizia

Per i beni in argomento non è necessario l'accertamento della conformità urbanistica/edilizia.

#### Conformità catastale

Per questi immobili si farà riferimento alle planimetrie ed alle superfici catastali.

### **C.d.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)**

Per il trasferimento degli immobili oggetto di stima è necessario richiedere ed ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'istanza è stata acquisita al Protocollo del Comune con il n. 3010 del 02-04-2025.

### **Valutazione**

#### Valutazione dei terreni

Per avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], non si sono rilevati idonei riferimenti di paragone.

Per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima a corpo degli edifici allo stato di rudere e, per i terreni, con la comparativa

diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla sua superficie catastale il prezzo per metro quadrato desunto dalla consultazione dei V.A.M. (Valore Agricoli Medi) pubblicato dalla Regione E.R., che è così ricavata:



## BOLLETTINO UFFICIALE

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA REGIONE - VIALE ALDO MORO 52 - BOLOGNA

Parte seconda - N. 42

Anno 56

07 marzo 2025

N. 53

### REGIONE AGRARIA N. 5 - Pianura di Busseto

Comuni di: Busseto, Fontanellato, Fontevivo, Roccabianca, San Secondo Parmense, Soragna, (Polesine Parmense - Zibello).

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI PARMA ANNO 2025 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n. 37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha
<b>Seminativo e seminativo arborato</b>					
di pianura			34.200,00	34.200,00	38.000,00
di collina	5.700,00	5.700,00	15.200,00	15.200,00	
di montagna	4.275,00	4.275,00	4.275,00	4.275,00	
<b>Seminativo irriguo e seminativo arborato irriguo:</b>					
di pianura			36.100,00	36.100,00	40.000,00

- Media dei prezzi per "Seminativo e seminativo arborato" e "seminativo irriguo" = €/m<sup>2</sup> 3,90.  
Ridotto ad €/m<sup>2</sup> 3,20 per i terreni in corpo unico e ad €/m<sup>2</sup> 2,80 per i campi isolati.  
Riduzione eseguita per lo stato di semi abbandono [alla data del sopralluogo i terreni non erano seminati (semina autunnale) e nemmeno preparati (aratura e zappatura) per la semina primaverile] dei terreni e per la rilevazione di compravendite ad €/m<sup>2</sup> 4,10 (con fabbricati pertinenziali).
- Il più probabile \*valore di mercato dei terreni nudi oggetto di stima è così calcolato:  
Terreni Particelle nn. 3, 4, 5, 6, 7, 88, 16, 66,  
12, 18, 20, 21, 22, 90, 23, 15, 25, 26, 60 e 27  
Foglio n. 22:  $m^2 170.020,00 \times \text{€}/m^2 3,20 = \text{€ } 544.064,00$   
Terreno Particelle nn. 28, 38, 35, 32 Foglio n.  
22 e n. 37 Foglio n. 23:  $m^2 25.680,00 \times \text{€}/m^2 2,80 = \text{€ } 71.904,00$   
Arrotondamento: = -€ 968,00  
Più probabile prezzo di mercato dei terreni nudi oggetto di stima: = € 615.000,00

\* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni.*



## Diritto di prelazione agraria

Il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un fondo agricolo, a parità di prezzo, quando il proprietario decide di venderlo. Questo diritto di prelazione è riconosciuto solo in presenza di determinate condizioni, soggettive e oggettive.

Nella definizione di prelazione agraria rientrano due distinti diritti di prelazione, soggetti a regole in parte diverse e rispondenti a differenti finalità. Da una parte c'è la prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo offerto in vendita (art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590), dall'altra quella del proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817).

Il diritto di prelazione agraria spetta tradizionalmente al coltivatore diretto, sia quale affittuario del fondo offerto in vendita (art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590), sia quale proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817).

In base al seguente Art. 8, comma 2, della L. n. 590 26.05.1965,

La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

la prelazione non è consentita nel caso di vendita dei beni oggetto di stima.

Tuttavia, si riportano di seguito le intestazioni catastali degli immobili confinanti poiché la materia è strettamente legale/notarile e lo scrivente non conosce i suoi sviluppi (sentenze, ecc.):

Rispetto alle particelle nn. 3, 4, 5, 6, 7, 88, 16, 66, 12, 18, 20, 21, 22, 90, 23, 15, 25, 26, 60 e 27 Foglio n. 22:

Sig. Elide BARDINI - C.F.: BRDLDE54C50B293S;

Sig. Angelo GANDOLFI - C.F.: GNDNGL45D02B812W;

Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Fidenza (PR) - C.F.: 91003480349.

Rispetto alla particella n. 28 Foglio n. 22:

Sig.a Olga LILLERAND - C.F.: LLLLGO79R44Z144O;

Sig. Giorgio ONGARI - C.F.: NGRGRG48P04M174H;

Sig. Carlo Alberto MARENGHI - C.F.: MRNCLL49P05G783O.

Rispetto alle particelle nn. 32 e 35 Foglio n. 22:

Sig.a Olga LILLERAND - C.F.: LLLLGO79R44Z144O;

Sig. Giorgio ONGARI - C.F.: NGRGRG48P04M174H;

Sig. Carlo Alberto MARENGHI - C.F.: MRNCLL49P05G783O;

Sig.a Patrizia RUBINI - C.F.: RBNPRZ59T70G535A.

Rispetto alla particella n. 38 Foglio n. 22:

Sig.a Olga LILLERAND - C.F.: LLLLGO79R44Z144O;

Sig.a Patrizia RUBINI - C.F.: RBNPRZ59T70G535A.

Sig. Mario STOCCHETTI - C.F.: STCMRA42M17Z315T;

Sig.a Maria BURLA - C.F.: BRLMRA48H53B293F.

Rispetto alla particella n. 37 Foglio n. 23:

Sig. Eugenio MANENTI - C.F.: MNNGNE54C25M174Q;

Sig.a Patrizia RUBINI - C.F.: RBNPRZ59T70G535A;

La Rinascente Società Semplice Agricola - C.F.: 00163110349;

Amministratori:

Sig. Giacomo RAMELLI - C.F.: RMLGCM65M19B293Z;

Sig. Roberto RAMELLI - C.F. RMLRRT63M30B034S;

Sig. Francesco RAMELLI - C.F. RMLFNC88P05B034E.

Per accertare se i soggetti confinanti abbiano o meno l'eventuale diritto di prelazione è necessario rivolgere istanza all'INPS per comprendere la loro posizione.

Potranno esercitare l'eventuale diritto di prelazione i Coltivatori Diretti (C.D.) e non gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.). Per le Società deve avere tali caratteristiche il Legale Rappresentante.

Sono a disposizione del Liquidatore le visure catastali e la visura C.C.I.A.A. della società.

**Per concludere, considerando che la vendita forzata avviene senza la garanzia per l'assenza di vizi occulti, si ritiene di assegnare ai terreni ed ai Titoli PAC competenti alla Liquidazione controllata n. 18/2024, il seguente valore di vendita forzata:**

Più probabile prezzo di mercato dei terreni oggetto di stima:	= €	615.000,00
Deduzione forfettaria 20% (come imposto nelle Esecuzioni Immobiliari per il medesimo tipo di vendita - coattiva) per la vendita senza la garanzia per l'assenza di vizi occulti:	= -€	123.000,00
Titoli PAC:	= €	3.324,30
Arrotondamento:	= -€	324,30
<b>Valore di vendita forzata Terreni e Titoli PAC:</b>	<b>= €</b>	<b>495.000,00</b>

#### Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato a tassa di registro nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Liquidatore per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, 02.04.2025

(Valerio Caraffini)



Allegati:

1. Visura C.C.I.A.A. Azienda Agricola le 3 L dell'Iris di Elisabetta MENSI;
2. Atti di provenienza;
3. Visura catastale e mappe;
4. Fronte ex contratto locazione e Nota risoluzione;
5. Ispezioni Ipotecarie;

# ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA E PIACENZA IS.VE.GI. SRL

Strada Traversante San Leonardo n.13/A – 43122 – Parma (PR)  
Tel: 0521.776662 Fax: 0521.273762  
P.IVA: 01749280341

Parma, 12 novembre 2024

**SPETT. CANCELLERIA FALLIMENTARE  
TRIBUNALE DI PARMA**

**E p.c.  
Preg.mo Dott.  
Enrico Froldi  
Liquidatore**

## **VERBALE DI STIMA**

**OGGETTO: Liquidazione Controllata “ELISABETTA MENSI titolare dell’impresa individuale AZIENDA AGRICOLA LE 3 L DELL’IRIS DI ELISABETTA MENSI” – N. 18/2024 LC**

Io sottoscritto Roberto Montecchi direttore del suintestato Istituto, unitamente ad un mio collaboratore, Sig. Corradi Matteo, come da incarico ricevuto ho provveduto ad effettuare la valutazione dei beni appartenenti alla Procedura in oggetto, così come allegati e documentazione fotografica che divengono parte integrante del presente verbale.

Si chiarisce che le operazioni peritali in oggetto sono limitate alla sola verifica delle condizioni generali dell’unità e non intendono, né possono certificare, il funzionamento delle singole voci. È inoltre escluso l’accertamento di eventuali difetti o vizi, occulti o meno, degli elementi e materiali per l’impossibilità di procedere agli smontaggi ed alle verifiche necessarie.

Ritengo importante specificare che il suindicato valore è stato quantificato in funzione del fatto che deve costituire una base di partenza per una vendita all'asta "competitiva", al quale devono essere aggiunte tutte le maggiorazioni previste dalle normative vigenti.

Ritenendo al momento concluso il gradito incarico rimango a disposizione per ogni chiarimento necessario.

In fede

R. Montecchi



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE  
DEI TRIBUNALI DI PARMA E PIACENZA  
IS.VE.GI. s.r.l.

**STIMA BENI MOBILI ELISABETTA MENSI TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE AZIENDA AGRICOLA LE 3 L  
DELL'IRIS DI ELISABETTA MENSI" – N. 18/2024 LC**

LOTTO	DESCRIZIONE	Q.TA	STIMA
	<b>Beni custoditi c/o la sede della società sita in Strada del Bruzzo n. 3 - Polesine Zibello (PR)</b>		
1	Silos per mangimi marca CTS CALVINSILOS matricola CTS-07556 anno 2021	1	1.400,00 €
2	Silos per mangimi marca EURO SILOS SIAP matricola 1372-CPR-2089 anno 2021	1	1.400,00 €
3	Impianto di filtrazione/depurazione acqua IDRO PRO	1	1.000,00 €
4	Scaldacqua a pompa di calore marca IMMERGAS modello RAPAX 300 SOL V2 matricola 191810414	1	800,00 €
5	Refrigeratore da stalla marca FRIGOMILK modello 9 matricola 880950035 capacità 3.000 lt	1	5.500,00 €
6	N. 4 ventilatori da stalla	1	600,00 €
7	N. 4 ventilatori a pale da stalla	1	600,00 €
	<b>Beni custoditi c/o l'officina Lusardi Gianfranco sita in SP588R n. 103 - Castione Marchesi (PR)</b>		
8	Trattrice agricola marca FIAT modello 880 <targa TV040532 - telaio 894233>, immatricolata nel 1980, cc 4.562, Kw 64,77, ore segnate 7.262 circa, privo del libretto di circolazione. Si precisa che la trattrice risulta completamente smontata con motore da sostituire/rettificare	1	500,00 €
	<b>Beni custoditi c/o l'officina Race Tech di Ferrari Andrea sita in Via Bianchi n. 27- Milzano (BS)</b>		
9	Trattrice agricola marca FIAT modello 1000 <targa BG010507 - telaio 916093>, immatricolata nel 1978, cc 5.499, Kw 80,96, priva del libretto di circolazione. Si precisa che la trattrice non è funzionante e la targa è in possesso della sig.ra Elisabetta Mensi.	1	1.800,00 €
<b>TOTALE VALORE DI PERIZIA</b>			<b>13.600,00 €</b>
<i>I prezzi sopracitati sono da intendersi IVA esclusa (se dovuta)</i>			

