

REFERATO TECNICO



**relativo ad uno stabilimento per la lavorazione e stagionatura dei prosciutti,
con uffici ed abitazioni, nella Località di Riano n. 51 – LANGHIRANO (PR), in
capo al Fallimento n. 74/2021 – Graffignana Prosciutti S.r.l..**

San Secondo P.se, 29.04.2023

(Geom. Valerio Caraffini)



Ad evasione dell'incarico (*Allegati con il n. 1*) ricevuto dal Curatore del Fallimento n. 74/2021, Dott. Marcello Furio, titolare dei diritti sull'immobile in argomento, 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 professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1.790 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Parma n. 239, ha potuto accertare e rilevare quanto segue:

Intestazione Catastale

L'immobile in argomento è individuato catastalmente in proprietà di:

☞ **GRAFFIGNANNA PROSCIUTTI S.r.l.**, con sede legale in Via Riano n. 51 a Langhirano (PR), c.f. e p.i. n. 00945170348, iscritta al Registro delle Imprese di Parma R.E.A. PR n. 155668, alla quale è pervenuto mediante atto di "mutamento di denominazione o ragione sociale" a ministero Notaio Sig. Dott. Federico Spotti in data 20.01.2021, repertorio n. 2.393/1.660, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 15.02.2021 al n. 2.395 del Registro Particolare ed al n. 3.156 del Registro Generale;

Sintetica descrizione

Trattasi di un compendio composto da più corpi di fabbrica, per la maggior parte aggregati fra loro, con relativa area cortiliva pertinente, destinato alla lavorazione e stagionatura dei prosciutti, nella Località di Riano n. 51 in Comune di Langhirano (PR).

La particella n. 410 (al Catasto Fabbricati unita con le particelle nn. 337 sub. 1 e sub. 2, e 412 sub. 1), è così composta: al piano terreno: tre autorimesse e due depositi;

La particella n. 337 (al Catasto Fabbricati identificata con i sub. nn. 1, 2, 3, 4 e 5), è così composta:

al piano interrato: una cantina di stagionatura, una centrale termica ed il vano scale;

al piano terreno: un locale ricevimento, un vano lavorazione, cinque celle di stagionatura, un deposito, una centrale termica ed una zona w.c. e spogliatoi;

al piano primo: un locale disossatura, una cella, un vano compressori, un vano lavorazione e due appartamenti;

al piano secondo: due locali per il lavaggio, un vano asciugatura, un corridoio, una centrale elettrica, il vano scale, una terrazza e quattro celle di stagionatura;

La particella n. 412 (al Catasto Fabbricati identificata con i sub. nn. 1 e 2), è così composta:

al piano interrato: due cantine, un disimpegno, un antibagno con bagno ed il vano scale;

al piano terreno: il vano scale ed una zona uffici;

al piano rialzato: un locale stagionatura;

al piano primo: un appartamento;

al piano secondo: un locale stagionatura;

La particella n. 331 (identificata solo al Catasto Terreni) è costituita da un terreno boscato incolto.

Dati catastali

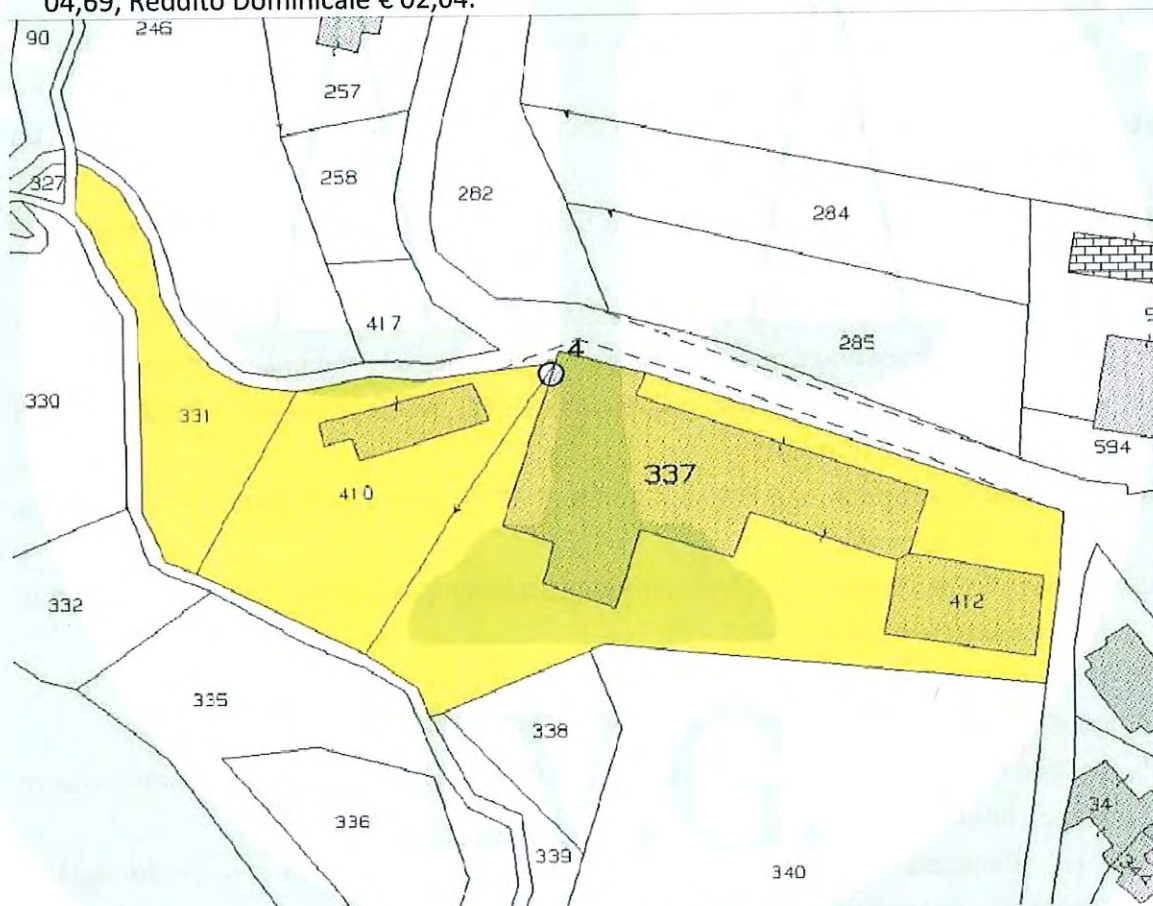
Gli immobili descritti sono censiti come segue nel Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano (PR):

- Opificio: Foglio n. 45, particelle nn. 412 sub. 1, 410, 337 sub. 1, 337 sub. 5, Categoria D/7, rendita € 24.397,42;

- Appartamento: Foglio n. 45, particella n. 337 sub. 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, superficie catastale totale m² 190, rendita € 640,41;
- Appartamento: Foglio n. 45, particella n. 337 sub. 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 116, rendita € 440,28;
- Appartamento: Foglio n. 45, particelle n. 337 sub. 3 e 412 sub. 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 117, rendita € 480,30;

Il sedime degli edifici e l'area cortiliva pertinente, sono censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

- Foglio n. 45, particella n. 410, ente urbano, superficie m² 1.450;
- Foglio n. 45, particella n. 412, ente urbano, superficie m² 235,
- Foglio n. 45, particella n. 337, ente urbano, superficie m² 3.900,
- Foglio n. 45, particella n. 331, seminativo di classe 4, superficie m² 790, Reddito Agrario € 04,69, Reddito Dominicale € 02,04.



Allegati con il n. 2: visura catastale e planimetrie Catasto Fabbricati;

Allegati con il n. 3: estratto di mappa e visura al Catasto Terreni.

Provvedimenti Edilizi

Relativamente all'immobile in argomento, mediante accesso agli atti presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Langhirano (PR), sono stati rintracciati i seguenti provvedimenti edilizi (Licenze/Concessioni/Autorizzazioni/Condoni/DIA/SCIA/CIL ecc.):

1. Autorizzazione Edilizia in data 02.04.1959, avente ad oggetto "costruzione di un fabbricato per stagionatura salumi con annessa abitazione";
2. Autorizzazione per Abitabilità di Case in data 20.04.1961, relativa all'autorizzazione di cui sopra;

3. Autorizzazione Edilizia in data 23.04.1963, avente ad oggetto “costruzione di un piccolo fabbricatello”;
4. Autorizzazione Edilizia n. 373 in data 25.10.1965, avente ad oggetto “ampliamento al fabbricato industriale ad uso stagionatura salumi”;
5. Autorizzazione Edilizia n. 858 in data 24.02.1967, avente ad oggetto “ampliamento al fabbricato industriale ad uso salagione e stagionatura salumi”;
6. Autorizzazione per Abitabilità di Case e agibilità opificio industriale in data 14.03.1968, relativa all’autorizzazione di cui sopra;
7. Autorizzazione Edilizia n. 876 in data 13.03.1967, avente ad oggetto “piccolo ampliamento al fabbricato industriale ad uso salagione e stagionatura salumi”;
8. Autorizzazione Edilizia n. 1.058 in data 30.03.1968, avente ad oggetto “costruzione per un fabbricato industriale ad uso stagionatura salumi, nonché il sovrizzo di un fabbricato esistente onde ricavarne un’abitazione”;
9. Autorizzazione per Abitabilità di Case e agibilità salumificio in data 18.12.1969, relativa all’autorizzazione di cui sopra;
10. Autorizzazione Edilizia n. 1.182 in data 28.08.1968, avente ad oggetto “sovrizzo di un fabbricato esistente”;
11. Autorizzazione per Agibilità di stabili in data 30.12.1971, relativa all’autorizzazione di cui sopra;
12. Autorizzazione Edilizia n. 69/89 in data 19.06.1989, avente ad oggetto “costruzione di un fabbricatello accessorio e muro di sostegno a vecchia strada comunale in disuso”;
13. Autorizzazione Edilizia n. 1.182 in data 28.08.1968, avente ad oggetto “costruzione di locale per centrale termica”;
14. Licenza di Costruzione n. 1.431 in data 25.03.1970, avente ad oggetto “costruzione di una rimessa agricola”;
15. Licenza di Costruzione n. 182/74 in data 16.12.1974, avente ad oggetto “sovrizzo di fabbricato ad uso abitazione”;
16. Condonò Edilizio n. 804 del Registro, in data 03.12.1992;
17. Condonò Edilizio n. 805 del Registro, in data 18.01.1993;
18. Concessione di edificare n. 123/96 in data 16.01.1997, avente ad oggetto “ampliamento di prosciuttificio”;
19. D.I.A. (Denuncia di inizio Attività) n. 09/99, in data 15.03.1999, avente ad oggetto “tinteggio e sistemazione facciate”
20. D.I.A. (Denuncia di inizio Attività) n. 53/99, in data 26.07.1999, avente ad oggetto “installazione insegna e pavimentazione area cortiliva”
21. Concessione di edificare n. 180/2001 in data 04.04.2002, avente ad oggetto “ristrutturazione locali ad uso ufficio”;

Allegati con il n. 4: frontespizio titoli;

Conformità catastale

Paragonando le planimetrie catastali in argomento, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data dei sopralluoghi, si riscontra che queste non corrispondono.

Conformità urbanistica edilizia

Paragonando lo stato degli immobili alle date dei sopralluoghi, con le pratiche edilizie rilevate, si riscontrano,

- le seguenti difformità sanabili:
 - Nell’immobile particella n. 410 - Realizzazione di una finestra e di una porta sui muri perimetrali esterni;
 - Nell’immobile particella n. 337 – Aperura e/o chiusura sulle pareti perimetrali di tutti i piani di porte e/o finestre – diversa distribuzione degli spazi interni – ampliamento dell’appartamento piano primo (lato est) mediante l’utilizzo di vani “licenziati” come salumificio;
 - Nell’immobile particella n. 412 – Aperura e/o chiusura sulle pareti perimetrali dell’appartamento al piano primo e nel locale stagionatura al secondo piano - Diversa distribuzione degli spazi interni;
- e le seguenti difformità non sanabili:

- realizzazione di una autorimessa sul lato nord/ovest della particella n. 337, in confine con la strada comunale.



- utilizzo dei vani nel seminterrato della particella n. 412 come abitabili.



- chiusura con serramento fisso della terrazza (lato est) in corrispondenza del vano scale appartamento sud/est/ovest;



Dichiarazione

Ai fini della conformità urbanistica rivolta ad una futura vendita, si attesta che, per rimediare alle difformità sopra riscontrate, sarà necessario ripristinare i luoghi per le “difformità non sanabili” e presentare una pratica di sanatoria per le “difformità sanabili”, oltre che rifare nuovi DOCFA (nuove planimetrie catastali), sostenendo i seguenti costi:

- Pratica di sanatoria (rilievi puntuali, rappresentazione dello stato concessionato, dello stato di fatto e di paragone): = € 8.000,00
- Oblazione per le attuali 4 particelle catastali (€/cad. 2.000,00): = € 8.000,00
- Diritti, con la precisazione che questi sono determinati dal Comune: = € 200,00
- Demolizione dell’autorimessa abusiva particella n. 337: = € 10.000,00
- Rimessione in pristino dei luoghi interrato particella n. 412 e *serramento terrazza: = € 2.000,00
- Nuovo Tipo Mappale (corretta rappresentazione grafica al Catasto Terreni): = € 1.000,00
- Nuovo DOCFA (Planimetria catastale complessiva di tutto il compendio): = € 1.000,00
- Diritti per Tipo Mappale e DOCFA: = € 200,00
- Imprevisti per le demolizioni, **diritti e/o oblazioni, eventuale pratica antisismica redatta da professionista strutturista (da approfondire con il Comune in sede di presentazione della sanatoria), in arrotondamento: = € 9.600,00
- **Complessivamente:** = **€ 40.000,00**

**si potrà valutare, in sede di sanatoria, se l’indice consente il mantenimento della superficie divenuta abitativa.*

***queste possono variare a seconda delle disposizioni degli organi competenti.*

Dette spese dovranno essere dedotte dal valore di stima per la successiva vendita.

Note

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall’Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

N.B. 1: Per la vendita forzata del bene in argomento, non occorrono gli A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

N.B. 2: Per il trasferimento della particella n. 331 (terreno agricolo), occorre il C.d.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica). Al riguardo ed al fine di non pagare due volte onorari e diritti, si suggerisce di richiederlo fra la data dell’aggiudicazione e quella del trasferimento. Questo perché il C.d.U. ha validità 12 mesi e può succedere che passi più tempo fra l’emissione del documento e il trasferimento del bene.

San Secondo P.se, 29.04.2023

(Geom. Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Incarico;
2. Visura Catasto Fabbricati e planimetrie catastali;
3. Visura Catasto Terreni e mappa;
4. Frontespizio provvedimenti edilizi.



PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Sito in Strada Riano n°51 Loc. Riano - Langhirano (PR)



John Marchi

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Andrea Aiello, iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n°79b, incaricato dalla società Graffignana Prosciutti srl con sede in Langhirano P.iva 00945170348 quale perito estimatore per la valutazione del complesso sito in Riano strada Riano n°51 -Langhirano ha provveduto ad effettuare tutte le ricognizioni e gli accertamenti necessari al fine di poter procedere alla stima del bene oggetto di valutazione.

Lo scrivente ha effettuato le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio, ha reperito le planimetrie catastali, ha effettuato il sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, compiendo nel contempo i rilievi del caso, e l'accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica e di progetto necessaria.

Si precisa che non sono state svolte indagini di tipo geologico, chimico e/o

Andrea Aiello

idraulico sul bene oggetto di valutazione e le valutazioni sullo stato di fatto della conformità urbanistica dell'immobile.

Localizzazione

L'edificio è stato realizzato in località Riano nel comune di Langhirano prossimo al centro abitato nelle cui vicinanze vi sono altri edifici produttivi industriali con tipologia architettonica simili a quello oggetto di perizia.

L'opificio è stato progettato e costruito specificatamente per la lavorazione dei prosciutti, ed è stato realizzato negli anni Sessanta con successivo ampliamento negli anni Settanta nonché ammodernamenti negli anni 2000, per la parte edilizia, e 2005, per la parte impiantistica.

Il lotto su cui sorge il complesso in esame, interessa una superficie fondiaria complessivamente pari a circa mq 5.350

L'area è totalmente recintata, la viabilità intorno all'edificio è garantita da una pavimentazione in asfalto dotata di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.

Ad est, a ridosso dell'ingresso, si trova la zona uffici con soprastante appartamento.

Nell'area centrale si sviluppa l'opificio su più piani collegato ad un corpo a sud anch'esso utilizzato per la stagionatura ed il riposo dei prosciutti.

Nella parte retrostante ad ovest un edificio contenente le autorimesse nonché un locale tecnico per il trattamento delle acque.

L'edificio realizzato in opera presenta si presenta in buono stato di manutenzione sia per quanto riguarda la parte produttiva, pienamente funzionante ed a norma, sia per i tre alloggi residenziali presente nel complesso produttivo.

Opificio industriale comprendente i seguenti reparti:

- uffici
- ricevimento
- celle di salatura e di riposo
- servizi igienici e spogliatoi
- zona lavaggio
- cantina di stagionatura e asciugamento
- confezionamento

- cella confezionato
- disosso
- sugnature e marchiatura
- spedizione

È presente, inoltre, un ampio porticato di collegamento tra i due corpi di fabbrica.

Si rileva che oltre che agli impianti specifici per l'uso preposto, con l'installazione di speciali impianti termici e di trattamento dell'aria anche per le celle frigorifere, è presente anche un articolato impianto di movimentazione dei prosciutti (guidovie).

IMPIANTI TERMICI e TRATTAMENTO DELL'ARIA:

LOCALI: CELLA DI RICEVIMENTO n° 2 -CELLE DI SALE 1 e 2

I locali sono siti al piano terra con facile accesso diretto dal piazzale. In ogni cella sono state collocate a soffitto le batterie di scambio statiche. Le batterie sono complete degli sgocciolatoi per lo scarico della condensa e dei necessari accessori di montaggio. La temperatura varia tra i 2° ed i 6°C. Le batterie fanno capo ad un gruppo motocondensante con condensatore ad acqua e relativi accessori.

LOCALI: PRE-RIPOSO n°3

Per ciascun locale è presente un impianto ventilato compreso di unità di trattamento dimensionata per funzionare ad espansione diretta; La temperatura degli ambienti varia tra 1° e 4° C.

Limitrofo alle celle di riposo e pre-riposo è presente un ascensore rivestito in acciaio inox per la movimentazione delle merci tra i diversi livelli.

LOCALI ACCESSORI PT :

Sempre a piano terra, è presente un deposito sale in cui vengono stoccati i sacchi utilizzati durante le varie lavorazioni. Nelle immediate vicinanze sono poi presenti alcuni sgabuzzini nonché uno dei locali spogliatoi.



Federico Mancini

Angelo

LOCALI ACCESSORI P1 :

È inoltre presente un locale tecnico all'interno del quale sono inseriti i vari gruppi motori per le celle presenti.

Sempre al piano primo è presente l'appartamento del custode, oggi in disuso. Le finiture dello stesso dovranno essere riprese al fine di un futuro riutilizzo.

LOCALI P1 :

Sempre al piano P1 è presente un ampio locale disosso in cui sono presenti, come in tutto lo stabilimento, i macchinari della SONCINI (ditta specializzata in macchine del settore).

Sempre a servizio di tale ambiente è presente sia una cella per i prosciutti disossati nonché il locale spedizioni in cui le merci vengono preparate.

LOCALI: P2

Al piano secondo sono presenti i locali per il lavaggio, asciugatoio nonché le stanze di pre-stagionatura e successiva stagionatura.

A servizio di tali ambienti sono presenti delle bilancelle in acciaio inox nonché delle scalere in legno per appendere i prosciutti durante i vari passaggi di lavorazione.

LOCALI: P-1

Al piano seminterrato dotati di ascensore per la movimentazione delle merci, sono presenti alcuni locali di stagionatura. Nello specifico si tratta di tre ampi locali cantina dove anche in questo caso sono presenti scalere in legno per appendere i prosciutti durante la stagionatura.

CABINA ELETTRICA

Si fa presente, che a servizio dell'immobile è presente anche una cabina elettrica per la fornitura dell'energia elettrica per tutto il complesso immobiliare.

DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso, come detto, è stato realizzato in opera utilizzando materiali di buona qualità e si avvale per la lavorazione della materia prima di sistemi di lavorazione all'avanguardia

Mediante l'utilizzo di macchinari della ditta SONCINI leader nel settore.

Tali macchinari saranno oggetto di una specifica perizia di valutazione.

Gli ambienti di lavorazione delle materie prime sono come già descritto tutti climatizzati e i raccordi tra pavimenti e le pareti sono dotati di "guscie" come previsto dai regolamenti sanitari.

Le acque provenienti dal ciclo lavorativo e dai servizi sono immesse in pubblica fognatura previo apposito trattamento; gli olii ed i grassi presenti nei liquami sono abbattuti attraverso uno specifico trattamento di depurazione come da specifiche autorizzazioni esistenti.

(AUA prot. 11106 del 01/08/2014)

Sul lato SUD del fabbricato, trovano luogo gli ingressi principali pedonali allo stabilimento, che danno accesso agli uffici posti su due livelli, collegati tra loro a mezzo di una ampia scala interna, oltre a tutti i locali di pertinenza come servizi, sale riunioni, spogliatoi ecc.

Sul fronte est, vi è anche l'ingresso agli Uffici ed alla unità immobiliare principale adibita a civile abitazione posta al primo piano.

Nel corpo centrale, produttivo, al primo piano è inoltre presente un ulteriore appartamento residenziale di servizio.

L'accesso avviene, in ambo i casi, mediante una scala in muratura.

Appartamento n°1

L'unità immobiliare (mapp. 412 sub. 2) è posta al piano primo sopra gli uffici, è adibita a civile abitazione, con una distribuzione lineare mediante un lungo corridoio secondo le seguenti specifiche:

Ingresso-cucina, disimpegno con soggiorno, servizio igienico e due camere da letto ed uno studio. L'accesso all'unità avviene attraverso una semplice porta rinforzata di tipo non blindato, i serramenti sono in legno dotati di vetro camera le porte interne anch'esse in legno con quelle del soggiorno all'inglese con vetrate.

I pavimenti dei locali residenziali sono in marmo mentre quelli del bagno e



John Manna

Pungitello

della cucina in ceramica.

Analogamente dicasi per i rispettivi rivestimenti che sono costituiti da piastrelle.

Il generatore per la produzione di ACS che serve la cucina, ed il servizio igienico avviene mediante un sistema riscaldamento combinato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati al naturale.

L'unità è dotata di attacchi a muro per l'installazione di cucine di tipo componibile e impianto elettrico a 220V.

Appartamento n°2

L'unità immobiliare (mapp. 337 sub.2) è posta al piano primo lato est dell'immobile produttivo. È adibita a civile abitazione, ed anche in questo caso presenta una distribuzione lineare mediante un lungo corridoio che disimpegna sui lungo i lati i vari ambienti secondo le seguenti specifiche: Ingresso-cucina, tinello-sala da pranzo, ampio con soggiorno, due servizi igienici e due camere matrimoniali, una singola ed una stanza adibita a studio-zona giorno. L'accesso all'unità avviene attraverso una semplice porta rinforzata con inferiate (di tipo non blindato), i serramenti sono in legno dotati di vetro camera le porte interne anch'esse in legno.

I pavimenti dei locali residenziali sono in marmo mentre quelli del bagno e della cucina in ceramica.

Analogamente dicasi per i rivestimenti dei locali di servizio e della cucina che sono costituiti da piastrelle.

Il generatore per la produzione di ACS che serve la cucina, ed il servizio igienico avviene mediante un sistema riscaldamento combinato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati al naturale.

Appartamento n°3

L'unità immobiliare (mapp. sub.4) è posta al piano primo lato ovest dell'immobile produttivo. È adibita a civile abitazione, ad uso del custode e ad oggi in disuso.

A differenza degli altri due appartamenti, pienamente vivibili ed in ottime condizioni, questa unità risulta non utilizzata ed è stata momentaneamente

destinata a deposito.

La distribuzione e le dotazioni, anche se datate, sono quelle di un classico appartamento, ma per il suo riutilizzo dovrà essere eseguita un minimo intervento di manutenzione ordinaria.

L'accesso all'unità avviene attraverso una scala interna all'edificio, i serramenti sono in legno dotati di vetro camera le porte interne anch'esse in legno.

La distribuzione dei locali avviene mediante un corridoio centrale ad L che disimpegna le varie stanze.

Sono presenti un'ampia cucina, due camere ed una zona giorno nonché un bagno ed un ripostiglio. Sui soffitti sono state riscontrate, in alcuni punti macchie di umidità relative a perdite pregresse.

I pavimenti dei locali residenziali piastrelle di marmo mentre quelli del bagno e della cucina in ceramica. Analogamente dicasi per i rivestimenti dei locali di servizio e della cucina che sono costituiti da piastrelle. Il riscaldamento nonché la produzione di ACS avvengono mediante l'impianto centralizzato dell'opificio.

Uffici e portineria

L'unità immobiliare (mapp. 412 sub.1) è posta al piano terra in prossimità dell'ingresso carraio lato est del complesso produttivo.

Si sviluppa a piano terra ed interrato.

Al piano terra, si sviluppa un'ampia zona ingresso- ricevimento clienti con zona di attesa, e tre distinti uffici oltre che ad un piccolo archivio e zona servizi.

I due livelli sono collegati da un'ampia e gradevole scala in ferro che conduce al livello sottostante dove sono presenti anche in questo caso un ampio disimpegno, un ufficio nonché una cantina utilizzata che viene utilizzata anche come sala riunioni. A servizio dei predetti ambienti è presente un bagno con relativo antibagno.

Le finiture, pur in materiale ceramico, risultano essere di gradevole aspetto e pregevole fattura. Gli ambienti ampi e luminosi e lo stato di conservazione ottimo.

I serramenti, in alluminio, presentano vetrocamera.



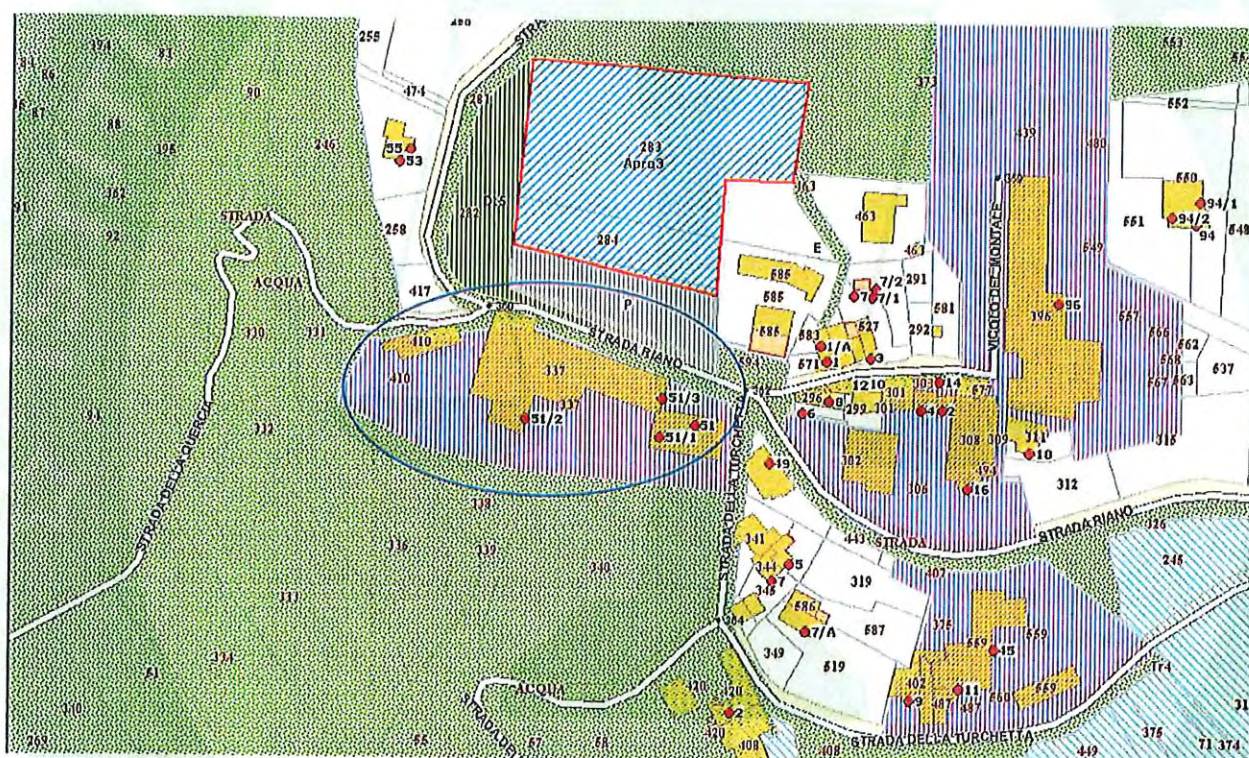
Luca Manuelli

Angela

PARAMETRI URBANISTICI

In data 30 marzo 2021 il sottoscritto provvedeva ad effettuare le verifiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Langhirano per prendere visione e fare copia della documentazione inerente la situazione urbanistica dell'immobile in oggetto.

Come si evince dalla cartografia di seguito riportata l'area fa parte di un Sub ambito consolidato per attività di stagionatura prosciutti (art. 104.1)



- RUE - Aree insediative urbane (Simboli)
- RUE - Aree insediative urbane a prevalenza residenziale (2)
- RUE - Aree insediative urbane per le attività produttive
- APR01a - Sub ambiti consolidati a prevalente funzione ricettiva, commerciale, direzi
- APR01b - Sub ambiti consolidati a prevalente funzione artigianale e industriale (art-
- APR01c - Sub ambiti consolidati per attività di stagionatura prosciutti (art. 104.1) ←
- APR03 - Sub ambiti per attività produttive e terziarie urbanizzate o in corso di urbani
- APR05 - Sub ambiti di riqualificazione produttiva da attuare con PUA (art. 104.4)
- APR06 - Sub ambiti per attività produttive di integrazione esistente da attuare con F
- APR08 - Sub ambiti di trasformazione produttiva sovracomunale da attuare con PU,
- APR09 - Sub ambiti riqualificazione e ampliamento produttivo da attuare con PUA (;
- APR010 - Sub ambiti di trasformazione per insediamenti a prevalente funzione prod
- Non definito

Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme di RUE:



TITOLO III° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART. 104 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive vengono articolati nel RUE nei seguenti sub ambiti:
 - Sub ambiti consolidati per attività produttive e terziarie di rilievo comunale (Art. 104.1)
 - Sub ambiti per attività produttive e terziarie urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi (Art. 104.2)
 - Sub ambiti per attività produttive di integrazione dell'esistente tramite convenzione attuativa (API) (Art. 104.3)
 - Sub ambiti di riqualificazione produttiva da attuare tramite PUA (ARP) (Art. 104.4)
 - Sub ambiti produttivi esistenti in territorio rurale (AP) (Art. 104.5)
 - Sub ambiti di trasformazione produttiva di rilievo sovracomunale da attuare tramite PUA (DPS) (Art. 104.6)
 - Sub ambiti di riqualificazione e ampliamento produttivo da attuare tramite PUA (RAP) (Art. 104.7)
 - Impianti per la distribuzione carburanti (Art. 104.8)
 - Sub ambito per attività di lavorazione dei materiali di cava (AMC) (Art. 104.9)
2. Negli ambiti specializzati per attività produttive, salvo specifiche determinazioni esplicitate nelle Schede normative del PSC e dalle norme del sub ambito, sono previsti in generale le seguenti funzioni ed i seguenti usi :
 - a) Funzione residenziale : Uso 1.1 – limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, nella misura massima del 100% della SU produttiva e comunque per non più di 240 MQ di SU e due alloggi massimo per impresa;
 - b) Funzioni produttive urbane : Usi 5.1; 5.2; 5.3; 5.4;
 - c) Funzioni terziarie : Usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13;
 - d) Funzioni speciali : Usi 7.1; 7.2; 7.4;
 - e) Funzioni sociali a livello di quartiere : Usi 2.3; 2.5;
 - f) Funzioni Commerciali al dettaglio : Usi 3.1; 3.2.
3. Le funzioni di cui ai punti c); d); e); f) sono ammesse, sia in quanto riferentesi all'uso autonomo di edifici specialistici sia in quanto riferentesi ad usi complementari all'uso produttivo prevalente del lotto, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento e previo parere favorevole dei competenti uffici ARPA e AUSL.
4. L'eventuale inserimento di usi commerciali al dettaglio deve essere fatto nel rispetto della vigente strumentazione in materia di pianificazione del commercio al dettaglio in sede fissa ed in particolare garantendo le dotazioni minime di parcheggi di pertinenza richiesti per le diverse destinazioni d'uso all'art. 94.3, nonché il reperimento dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria nella misura minima prescritta nelle norme di sub ambito.
5. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le dotazioni ecologico - ambientali minime richieste sono quelle elencate e descritte rispettivamente agli Artt. 90 e 92 del presente RUE, da precisare in sede di progettazione degli interventi diretti convenzionati o in sede di

John Manno

Agosto

PUA sulla base delle specificità del contesto edificato circostante le zone d'intervento e fatte salve le prescrizioni specifiche del PRG previgente confermate nel RUE.

In caso di impossibilità a reperire sui lotti d'intervento le dotazioni richieste di PU1 e/o di verde pubblico, le stesse potranno essere monetizzate in conformità ai disposti dell'Art. 83 con particolare riferimento ai tessuti produttivi consolidati.

6. Nei nuovi insediamenti tramite PUA, la dotazione minima di spazi pubblici e per le attività collettive non può mai dare luogo, nel suo complesso, ad uno standard inferiore a :
- 100 MQ/100 MQ di SU lorda di pavimento per gli insediamenti ricreativi, ricettivi, commerciali, direzionali;
 - 15% della superficie dell'area d'intervento destinata ad insediamenti produttivi industriali - artigianali e per il commercio all'ingrosso (Art. 91.1 del RUE).

Art. 104.1 – Sub ambiti consolidati per attività produttive e terziarie di rilievo comunale

- Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi artigianali – industriali, per attività di stagionatura prosciutti, più raramente edifici specialistici ad usi commerciali - direzionali o ricettivi alberghieri su lotti di pertinenza esclusiva regolamentati all'Art. 25 delle norme del PSC.
- Per tali ambiti il PSC propone strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa e di ampliamento finalizzati al miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali.
- Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli artt. 44; 47; 48.
- Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni delle attività insediate e dei cicli produttivi.
- Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4. La realizzazione di medio grandi strutture di vendita dovrà rispettare le prescrizioni dell'art. 10 comma 10 delle Norme di PSC.
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	- <u>per i lotti a funzione ricettiva alberghiera, commerciale, direzionale, mista</u> : 0,6 mq/mq ovvero quello esistente + 10% - <u>per i lotti a funzione artigianale, industriale</u> : 0,8 mq/mq ovvero quello esistente + 20% - <u>per attività di stagionatura prosciutti</u> : 0,9 mq/mq ovvero quello esistente +20%, con possibilità di aumentare di pari quantità anche la SC a condizione che gli ampliamenti siano motivati dalla necessità di migliorare dal punto di vista igienico-sanitario i cicli di lavorazione per i lotti a funzione industriale
RQ max	=	- 60% comprensivo della SU residenziale ovvero quello esistente +20% se è più favorevole <u>per usi artigianali – industriali</u> - 60% comprensivo della SU residenziale ovvero quello esistente +10% se è più favorevole <u>per usi commerciali – direzionali e turistico – alberghieri</u> - 60% per attività di stagionatura prosciutti

H max	=	<u>usi artigianali – industriali, commerciali – direzionali e turistico – alberghieri</u> = 10,50 ml, ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità, derivanti da particolari cicli di lavorazione, il Consiglio Comunale potrà autorizzare fino ad un massimo di 14,00 ml <u>attività di stagionatura prosciutti</u> = 14,00 ml, ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità, derivanti da particolari cicli di lavorazione, il Consiglio Comunale potrà autorizzare altezze superiori.
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art. B.51 dell'Allegato E)
PU1	=	5% della SF per le funzioni produttive + quote richieste all'art. 94.1 per gli usi particolari
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato E)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato E)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato E)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato E

6. Prescrizioni particolari

A) In particolare per gli ambiti consolidati produttivi di Cascinapiano e di Langhirano sottoposti a "PUA di riqualificazione urbanistica ed ambientale", tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria o il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla redazione e alla approvazione, nei modi di legge, di uno strumento preventivo (P.U.A. d'iniziativa pubblica o privata, Piano di recupero, Programma integrato d'intervento) finalizzato alla riqualificazione architettonica e paesaggistica degli immobili esistenti (edifici ed aree libere), con la possibilità d'intervenire con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) nel caso di un unico soggetto attuatore, in osservanza alle norme del PRPA.

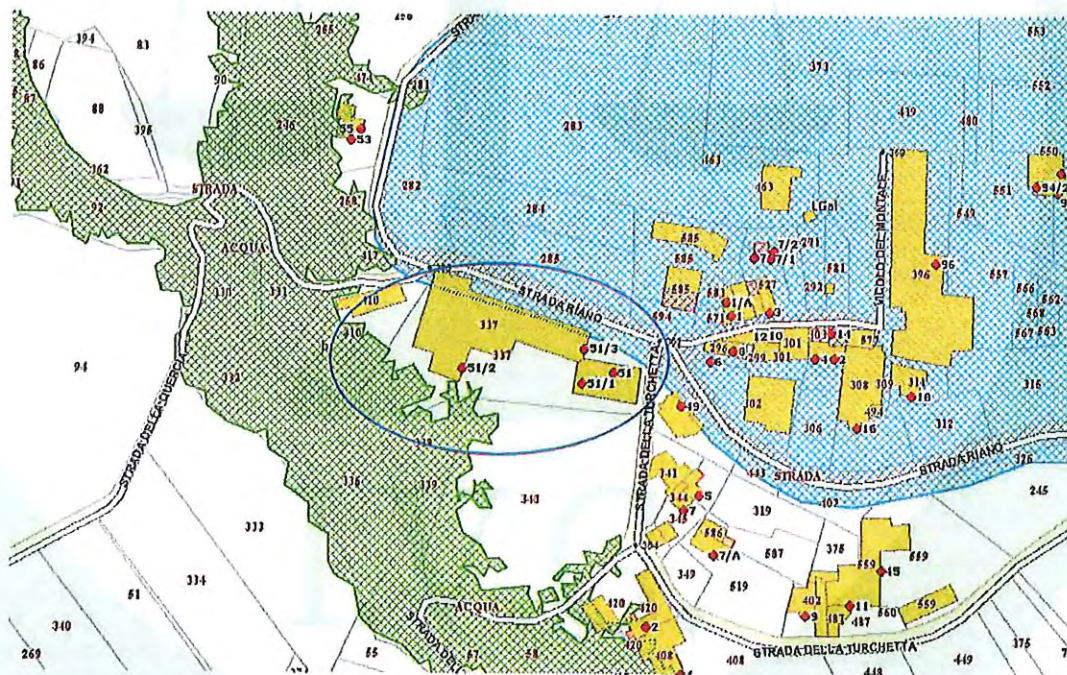
B) In particolare nelle aree catastalmente individuate dai mappali 497 e 532 del foglio 34, gli interventi edificatori sono subordinati alla stipula di Convenzione Attuativa e alla redazione di uno studio di compatibilità ambientale per la riqualificazione dell'area sotto il profilo della

qualità architettonica, con particolare attenzione al fronte Est. L'attuazione dell'intervento è inoltre subordinata allo studio del layout aziendale per:
 evitare l'aggravio su Via Bocchialini dei mezzi pesanti;
 evitare le operazioni di carico – scarico sulla pubblica via;
 qualificare le aree scoperte destinate agli spazi di sosta e manovra dei mezzi degli addetti;
 vietare la sosta degli addetti e dei visitatori su Via Bocchialini.

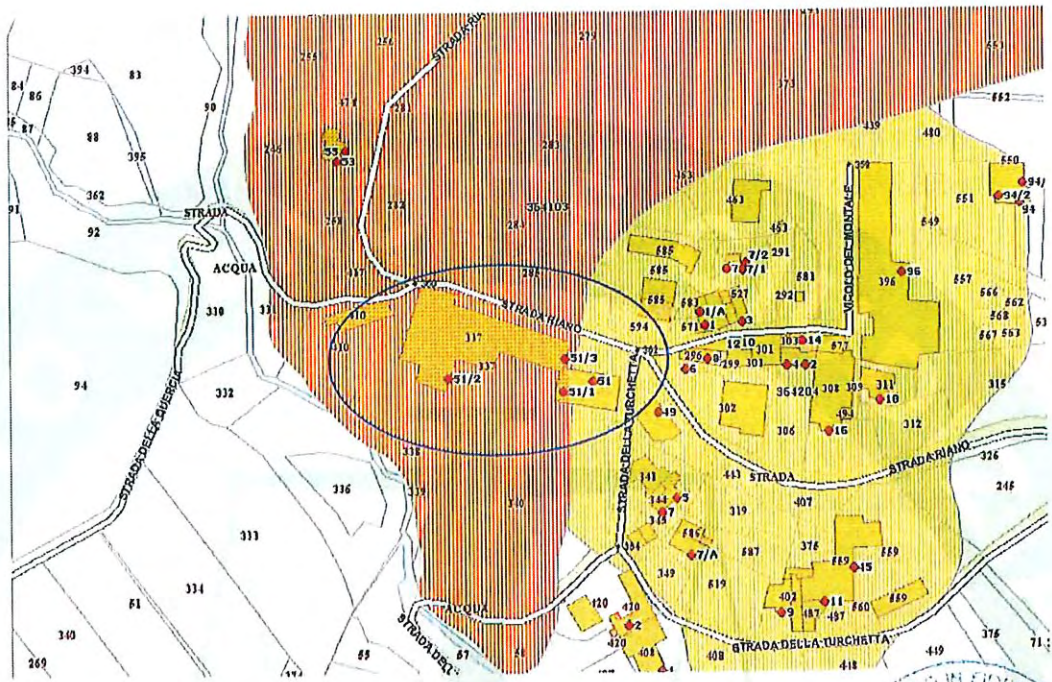
C) Sono fatte salve le condizioni d'intervento e le clausole specifiche riportate nel PRG previgente che di seguito si riportano:

- In particolare nel lotto produttivo di pertinenza della ditta "C.S. SALUMI s.n.c." è consentito costruire l'ampliamento dello stabilimento sul mappale catastale n°26, derogando dalla distanza dai confini di zona omogenea, fino a raggiungere il limite dell'ambito.

Risultano essere presenti, in parte dell'area (marginali) anche alcuni vincoli che di seguito si riportano:



- RUE - Aree Vincolate e Tutela
- RUE - Area consistenza archeologica (art. 100.18)
- RUE - Tutela struttura centuriata (art. 100.18)



- RUE - Aree insediative urbane (Simboli)
- RUE - Aree insediative urbane a prevalenza residenziale (2)
- RUE - Aree insediative urbane per le attività produttive
- RUE - Aree per le dotazioni territoriali
- RUE - Aree del sistema insediativo
- RUE - Aree del territorio rurale
- RUE - Aree soggette a pericolosità geomorfologica
- D1 - Pericolosità geomorfologica molto elevata (art. 95.2)
- D2 - Pericolosità geomorfologica elevata (art. 95.2)
- D3 - Pericolosità geomorfologica moderata (art. 95.2)
- Non definito



John Monismel

Angello

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della valutazione risultano essere in capo alla ditta:
GRAFFIGNANA PROSCIUTTI S.R.L. con sede in LANGHIRANO
 (PR) CF/P.Iva 00945170348 Proprieta' 1/1

CONFINI

NORD: Mappale 417 e strada Riano

SUD: Mappali 388 – 335 – 340

EST: Mappali 275 – 341 -347

Ovest: Mappale 331

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
45	377	2	A/3	3	8 Vani	Totale: 190m ² Totale escluse aree scoperte: 190 m ²	Euro 640,41	STRADA RIANO piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
45	377	4	A/3	3	5,5 Vani	Totale: 119m ² Totale escluse aree scoperte: 116 m ²	Euro 440,28	STRADA RIANO piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
45	377 412	3 2	A/3	3	6 Vani	Totale: 119m ² Totale escluse aree scoperte: 117 m ²	Euro 480,30	STRADA RIANO piano: I-S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
45	377 410 412	1 5 1	D/7				Euro 24.397,42	STRADA RIANO n. 51 piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2015 protocollo n. PR0121492 in atti dal 25/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 105849.1/2015)

Totale vani 26,5 Rendita Euro 26.544,39

CRITERI DI MISURAZIONE

Il sottoscritto ha fatto riferimento alla norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
100% delle superfici;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35%

dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

In via cautelativa non sono state conteggiate nell'ipotesi di calcolo economico le superfici dei balconi, dei terrazzi e dei porticati



Adriano

Felice

Reggello

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'edificio si è utilizzato il metodo dei costi o Cost Approach.

Il Cost Approach, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato ed è utilizzato nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi che hanno un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il Costo di Ricostruzione:

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo (reproduction cost) di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio. Il costo di ricostruzione può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Il Deprezzamento.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da alcuni fattori:

Obsolescenza fisica (Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento);

Obsolescenza funzionale (Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica); Di seguito, pertanto, si riporta il seguente modello di calcolo che tiene conto delle considerazioni sopra esposte:

		SPESA		VALORE A NUOVO		
Costo costruzione	STRUTTURA	superficie costruita	costo/mq.	TOTALE COSTO		
	copertura	€ 2.091,15	€ 592,00	€ 2.053.582,00		
	Colonna/Rampante	€ 171,70	€ 100,00	€ 171.700,00		
	Griglia - coprisol - striscina	249,48	€ 200,00	€ 49.896,00		
	Area Scoperta (P.A.)	2.100,00	€ 2,50	€ 5.250,00		
	U.M. di servizio (C.A.)	100,00	€ 30,00	€ 3.000,00		
	Decorazioni (P.L. ecc.)	339,00	€ 10,00	€ 3.390,00		
		TOTALE CC		€ 2.149.418,00		
Spese speciali (I.P.C. Co.)	Generale da c.c.		10%	€ 214.941,80		
	Imposta		25%	€ 537.367,00		
	Imp. di III		15%	€ 322.412,70		
	Imp. di IV		10%	€ 214.941,80		
	Imp. di V		5%	€ 107.470,90		
	Imp. di VI		3%	€ 64.483,74		
	Imp. di VII		2%	€ 42.988,36		
	Imp. di VIII		1%	€ 21.494,18		
	Imp. di IX		0,5%	€ 10.747,09		
	Imp. di X		0,2%	€ 4.298,87		
		TOTALE SI		€ 1.728.817,18		
Costi comuni (I.P.C. Co.)	Oneri di abitazione, Prima (I)	€ 874,34	€ 5,18	€ 4.508,00		
	Oneri di abitazione, Seconda (II)	€ 874,34	€ 5,18	€ 4.508,00		
	Oneri di abitazione, Terza (III)	€ 874,34	€ 5,18	€ 4.508,00		
		TOTALE Oneri		€ 13.524,00		
		SOMMA COSTO IN COSTITUZIONE (CC)		€ 2.162.942,18		
Costo acquisto area	VALORE AREA			€ 210.000,00		
	valore area	€ 210.000,00		€ 210.000,00		
Costo costi accessori	UTILE PROPRIETARIO		10%	€ 216.294,22		
	costo costruzione		15%	€ 324.441,33		
	spese speciali		15%	€ 259.322,57		
	valore area		15%	€ 31.500,00		
		TOTALE CA		€ 831.558,12		
		VALORE A NUOVO		€ 3.000.400,30		
deprezzamento lineare	DEPREZZAMENTO LINEARE		percentuale costruz.	via media (anni)	velocità (anni)	
	1° a	tipologia	40%	50	15,00	€ 631.837,60
	2° a	costruzione	25%	15	7,50	€ 391.228,00
	3° a	finisce	25%	20	10,00	€ 316.823,50
	4° a	imp. di V	35%			
			SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 1.349.889,10	
		VALORE ATTUALE		€ 1.650.511,20		
		netto e netto		€ 1.228.117,10		
		deprezzamento		VALORE DI COSTO DEPREZZATO		
				€ 2.330.836,39		

Il valore ricavato con questa prima ipotesi è pari a **2.330.836,39 €**



Manfredi
Fabrizio
Caracciolo

Calcolo valore produttività:

Si procede ora con una valutazione del bene aziendale in base alla produttività ovvero basata sulla quantità di beni lavorati annualmente e quindi dei prosciutti lavorabili in corso d'anno quali posti ("chiodi") / prosciutto.

Tale valutazione ovviamente tiene conto della perfetta fungibilità odierna dell'immobile e delle caratteristiche sopra descritte nonché dei macchinari presenti ed in perfetta efficienza. Tali macchinari saranno inoltre oggetto di una valutazione economica specifica da parte di una ditta specializzata che potrà meglio illustrarne il loro valore intrinseco e strettamente legato alla specificità dell'attività in essere.

Pertanto, assunto, come base di calcolo il valore indicato da parte della Società conduttrice ovvero il numero di merci lavorate ogni anno (prosciutti) pari a circa n°110.000 pezzi si può ragionevolmente ipotizzare di applicare, per ciascun pezzo/ "chiodo" un importo pari a pari 45,00€, si ottiene quindi:

$$n^{\circ}110.000 \times 45\text{€} \times 0,8^* \times 0,8^{**} = 3.168.000,00\text{€}$$

*= *coefficiente di vetustà*

**= *coefficiente di vetustà/obsolescenza*

In riferimento ai calcoli sopra riportati, alle considerazioni tecniche ed economiche espresse ed in funzione della personale esperienza in materia nonché il confronto anche con beni comparabili a quello in oggetto e perfettamente sovrapponibili per localizzazione e tipologia, si ritiene di poter esprimere un valore finale del bene pari alla media dei due valori sopra ricavati.

Si ottiene pertanto: $(2.330.836,39 \text{€} + 3.168.000,00\text{€}) / 2 = 2.749.418,20 \text{€}$

Tale valore si ritiene possa essere un corretto valore sul quale porre sul mercato il bene in oggetto.

POTENZIALI SCENARI DI VENDITA

Per le esigenze della Procedura è stata richiesta una valutazione del bene immobile descritto in funzione di due possibili due scenari che potrebbero determinarsi nel tempo e più precisamente:

1° scenario - Valutazione nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano: tale scenario prevede l'acquisizione dei beni immobili da parte di operatori immobiliari in presenza

dell'attività produttiva del prosciuttificio e che sia condotto mediante una gestione che garantisca un canone di locazione ritenuto congruo oppure da operatore, del medesimo settore, che acquisisca i beni immobili e l'azienda per i medesimi fini;

2° scenario - Valutazione nell'ipotesi fallimentare: tale scenario prevede l'acquisizione dei beni immobili in assenza delle attività attualmente insediate e quindi non più utilizzati e privi di reddito.



1° SCENARIO

In questa ipotesi la valutazione espressa nella tabella sopra riportata deve, a parere dello scrivente, potrebbe essere mantenuta in funzione delle seguenti motivazioni:

- La redditività del bene, potrebbe essere garantita mediante la potenziale produzione di circa 110.000 pezzi/anno (valore dichiarato dalla proprietà con stabilimento in fase operativa)
- Il conduttore del bene beneficerebbe degli impianti oggi già in essere e mantenuti in ottimo stato grazie alle continue manutenzioni ed ai macchinari di qualità
- Il conduttore si troverebbe già con una struttura pienamente funzionante e quindi pronta da mettere a reddito

Per le considerazioni sopra espresse ritengo che il valore determinato nella tabella sopra riportata possa essere recepito dal mercato in caso di vendita competitiva.

Quindi il valore del bene immobile di proprietà società Graffignana Prosciutti srl nello stato attuale e nell'ipotesi di continuità di esercizio dell'attività attualmente insediata si ritiene possa essere pari al valore stimato ovvero **2.749.418,20 €** (diconsi euro duemilionsettecentoquarantanovemilaquattrocentodiciotto/20)

2° SCENARIO

In questo caso si prospetterebbe la vendita di un complesso immobiliare che, se non più utilizzato per le attività in essere, dovrebbe essere posto sul mercato come semplice contenitore.

L'assenza di attività insediate che possano produrre reddito e che si occupino della manutenzione dell'immobile, e di mantenere efficienti le diverse dotazioni impiantistiche di cui l'immobile è dotato determineranno certamente un ulteriore deprezzamento del complesso immobiliare

La successiva trasformazione dell'immobile, oltre a scontrarsi con i vincoli di destinazione

*John M...
F...
P...*

attualmente imposti dagli strumenti urbanistici vigenti (produttivo), dovrà scontare i costi di una pesante ristrutturazione, più probabilmente una demolizione e ricostruzione in cui, oltre ai costi propri dell'intervento dovranno essere valutati anche gli oneri di urbanizzazione dovuti per cambi di destinazione d'uso in base a quelle possibili

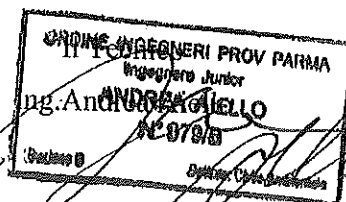
Infine, il bene verrebbe esposto al confronto, in termini di valore, con altri beni già sul mercato nell'ambito di vendite competitive in corso per le quali le valutazioni immobiliari espresse da periti incaricati dalle diverse procedure vengono puntualmente disattese in assenza di offerte da parte di operatori immobiliari del settore.

Quindi il valore del bene immobile di proprietà società Graffignana Prosciutti srl nello stato attuale, ma in assenza di continuità di esercizio dell'attività attualmente insediata, viene ipotizzato tenendo conto del fatto che in caso di vendita fallimentare, al fine di renderlo appetibile sul mercato ed in assenza di ogni genere di garanzia sul bene, il presunto prezzo si ritiene possa essere pari € **1.649.650,92** (diconsi euro unmilione seicentoquarantanovemilaseicentocinquanta/92).

VALUTAZIONE FINALE

Risulta evidente, mediante le due metodologie di calcolo che il valore di vendita maggiore lo si ottiene mediante una trattativa che veda una continuità della produzione in corso anche se, il delicato momento dello specifico settore merceologico di certo non è favorevole. D'altronde, anche considerando la semplice vendita dell'immobile, nel suo stato di fatto, sul mercato immobiliare, soluzione che riterrei secondaria, si potrebbe inficiare in modo consistente il valore di realizzo del bene in oggetto facendo ampliare la forbice tra l'offerta, il reale valore del bene (valore intrinseco della costruzione) e quello recepito da eventuali acquirenti. Questo in considerazione dei numerosi immobili in condizioni analoghe e tutt'ora sul mercato ed invenduti per un loro riutilizzo.

Parma 24 maggio 2021



Firma manoscritta in inchiostro scuro, che sembra corrispondere al nome "Andrea Aiello" menzionato nella stampina.