

TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura: [REDACTED]
Curatori: Avv. Ilaria Sgariboldi- Dott.sa Roberta Cassinelli

PERIZIA DI STIMA

□□□□□

Lo scrivente Ing. Ettore Baldini, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nominato "perito stimatore" dal Giudice Dott. Tiberti Stefano Aldo del Tribunale di Piacenza con ordinanza in data 31.03.2025,
ha redatto la perizia di stima dei beni immobili, delle attrezzature e delle scorte di magazzino di proprietà della società "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A seguito di due sopralluoghi in loco il giorno 6.3.2025 e 18.03.2025 e di un accesso per l'esame degli atti amministrativi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alta Valtidone in Nibbiano in data 23.04.2025.

lo scrivente relaziona quanto segue.

Gli immobili in oggetto sono costituiti da uno stabilimento industriale/produttivo ubicato nel Comune di Alta Val Tidone, ex Comune di Nibbiano; l'attività svolta dalla società è il "ricevimento delle materie prima (pancetta), lavorazione del prodotto, cubettatura, confezionamento e spedizione del prodotto finito" il tutto tramite una serie di macchine ed attrezzature specificatamente destinate allo svolgimento di tale attività, meglio descritte in seguito.

Tale attività è stata svolta fino al mese di agosto 2024.

E' inoltre presente una superficie a destinazione amministrativa (uffici) con relativi servizi. L'immobile principale, dove vengono svolte le attività descritte, è costituito da un fabbricato posto su due piani fuori terra, con alcuni accessori e area scoperta di pertinenza.

Fanno parte del complesso alcuni fabbricati accessori, posti in corpo separato ed insistenti sull'area di pertinenza:



- Tettoia ricovero auto (CORPO B)
- Cisterna acqua (CORPO C)
- Cabina ENEL (CORPO D)

Fa parte della proprietà anche un terreno nudo, posto in corpo separato rispetto all'edificio principale, sito dalla parte opposta della strada Statale 412 della Valtidone che collega Borgonovo a Pianello.

Il fabbricato principale è stato realizzato e modificato con ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni su un nucleo originario ante 67.

L'edificio principale ha forma irregolare, trapezoidale ed è suddiviso in due parti; la porzione derivante dalla costruzione originaria, realizzata con struttura tradizionale (muri in laterizio, solai in acciaio e laterizio, manto di copertura tradizionale) e una seconda parte, originariamente non presente, frutto delle modificazioni avvenute nel corso del tempo.

Tale seconda porzione, sempre con struttura tradizionale, ospita i laboratori, i servizi igienici e le celle frigo.

Infine, nei primi anni 2000, è stata realizzata una porzione di fabbricato in ampliamento comprendenti alcuni locali a PT e locali lavorazione, piattaforme di carico, celle frigo wc disabili a P1.

La copertura è in lastre di fibrocemento ecologico.

Lo stato dell'immobile, nonostante l'inattività di 9 mesi, è in discreto stato di manutenzione.

Il piano terra comprende il locale in cui ha ingresso la materia prima, le varie celle (zangole, congelatore, asciugatura, cubettatura, lavorazione, camera bianca, i locali tecnici, ecc), l'ampia area destinata a "magazzino sussidiarie ed imballi"

Il piano primo comprende l'ingresso -tramite scala in ferro da area comune, coperta da tettoia curvilinea in plexiglas, gli uffici, con relativi servizi igienici, la zona di confezionamento, carico e spedizione, con relative bocche di carico, i magazzini, locali di deposito, zona pallettizzazione e spedizione.

Una scala interna e un ascensore permettono il collegamento fra i due piani.

Nell'area esterna del piano primo sono inoltre ubicate una zona motori e le macchine per il condizionamento (pompe e compressori).

È inoltre presente un soppalco collegato, con scala interna, al sottostante "magazzino



sussidiarie ed imballi”

Si precisa che alcuni di questi locali sono stati realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi, come meglio specificato nell’apposito capitolo.

Sono presenti due pozzi (uno all’esterno, in confine con la strada, attivo) ed un secondo all’interno del sedime del fabbricato, di cui occorre valutare il regolare funzionamento.

Lo stabilimento è inoltre dotato di un sistema di depurazione delle acque reflue.

Tutti i locali descritti sono provvisti delle attrezzature tecniche specifiche per le relative lavorazioni, con impiantistica sezionata e dedicata, impianto di ventilazione forzata, impianto di illuminazione artificiale, impianto antincendio.

Gli impianti elettrici in molti locali sono dotati di sottoquadri, in modo da sezionare, se del caso, parti di impianto rispetto all’intero.

L’impianto di riscaldamento è comandato da due caldaie; la caldaia principale, ubicata nel locale tecnico, per tutta la parte produttiva, la caldaia secondaria -posta nella zona uffici- che produce acqua calda sanitaria e riscaldamento per i locali amministrativi.

Trattandosi di locali che, in gran parte, necessitano di temperature molto basse, sono presenti batterie di compressori e condizionatori che gestiscono il “freddo” nei locali interessati; essi sono ubicati su un terrazzo posto a primo piano.

I locali che fanno parte del complesso hanno destinazioni d’uso ben precise e definite e ospitano celle, macchine ed attrezzature (per vari usi) nonché installazioni impiantistiche atte a consentire le lavorazioni ivi previste, principalmente connesse al mantenimento di temperature basse necessarie per le lavorazioni.

Alla data del sopralluogo tutti questi impianti erano correttamente allacciati alla corrente ed attivi, come anche le varie macchine necessarie per la produzione, seppure non più attiva.

La documentazione fotografica allegata mostra gran parte dei locali con le relative attrezzature.

Le lavorazioni, in sintesi, prevedono l’impiego della cubettratrice e, in serie, dopo il trasporto su nastri, il rifasatore, il deviatore, la macchina termoformatrice, l’allineatore, il metal detector, il controllo peso ed infine la chiusura del prodotto in cartoni sigillati, per il trasporto fuori dallo stabilimento.

In dettaglio il layout dell’impianto:

Al piano terra:



- Ricevimento materie prime e cella di refrigerazione
- Prima lavorazione con zangole
- Celle per lo stoccaggio del prodotto salato
- Seconda lavorazione: linea di insacco, arrotolamento e legatura
- Celle di asciugatura e stagionatura
- Camera bianca per il confezionamento in ambiente asettico di pancetta a cubetti, con tre linee di confezionamento e altrettanti metal detector
- Cella aero frigo area filtro prodotti
- Sala droghe
- Ufficio produzione, servizi igienici e spogliatoi
- Magazzino imballaggi e sussidiarie

Al piano primo:

- Uffici, servizi igienici, bagno disabili e spogliatoi
- Celle di stagionatura e conservazione dei prodotti
- Confezionamento: una linea per il confezionamento dei prodotti sottovuoto e una in ambiente asettico con metal detector
- Quattro linee di etichettatura
- Zona carico con piattaforme e spedizione.

Il personale accede ai reparti produttivi percorrendo apposite macchine "lavascarpe" a spazzole rotanti per la disinfezione.

Alcuni ambienti sono provvisti di porte BP con apertura automatica.

Il tutto come meglio illustrato nelle tavole grafiche allegate alla presente relazione **ALLEGATO 1** e nella documentazione fotografica **ALLEGATO 2**

□□□□□□

Il terreno distinto con il numero di mappa 449 (foto 51-52-53) come detto, è posto in fregio alla Strada Statale 412 della Valtidone, sul lato opposto rispetto allo stabilimento; dato l'agevole accesso dalla Strada il terreno ha una posizione e giacitura ottimale.

Esso, attualmente, si presenta incolto con presenza di vegetazione incontrollata e poco curata.

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile in oggetto è stato interessato da diversi provvedimenti autorizzativi.

Inizialmente l'edificio principale faceva parte di più ampia consistenza, poiché anche



alcuni fabbricati circostanti avevano la denominazione " [REDACTED] "

Le relative pratiche edilizie agli Atti, pertanto, in alcuni casi riguardano fabbricati non oggetto della presente procedura.

L'edificio principale risale ad epoca antecedente il 1967, ed è stato oggetto di diverse pratiche.

La principale, più recente, che è riepilogativa di tutto ciò che era avvenuto negli anni precedenti risale al 2000, C.E. 23/2000 del 21.05.2001 per "modifica ed ampliamento di fabbricato industriale esistente".

La pratica ha avuto due varianti:

- Variante DIA n. 1102 del 28.03.2002
- Variante DIA 14/2006 del 20.04.2006, prot. 1934; a tale pratica era allegato il parere positivo dei VV.FF. n. 22842 del 13.03.2006 e dell'ASL prot. 1570 del 20.07.2002.

La "fine lavori" risale al 28.04.2006.

Nell'anno 2004, con C.E. n. 21/2004 del 11.08.2004 (prot. 3289) venne autorizzata la "realizzazione della cabina ENEL MT/BT" di dimensioni m. 8,30 x 2,70.

Il fabbricato "cabina ENEL" è conforme a quanto autorizzato.

In data 29.09.2011 n. 14/11/EL prot. 4448 venne presentata pratica per "manutenzione straordinaria" riguardante il rifacimento del manto di copertura della sola zona "uffici e servizi"

Lo scrivente rileva che il complesso edilizio NON E' CONFORME ai predetti provvedimenti autorizzativi, in particolare alla CE del 2000 con successive varianti in quanto:

- 1- La tettoia ricovero auto posta in confine con il mappale 278 (corpo B) non risulta autorizzata da alcuna pratica edilizia
- 2- Le porzioni del fabbricato principale, sia a piano terra che primo, destinate a "deposito cartoni" e "magazzino sussidiarie ed imballi" parte del "soppalco" a piano primo non sono state autorizzate e sono pertanto da considerarsi difformi. Esse, peraltro, sono delimitate da pannelli facilmente rimovibili (a PT).
- 3- La zona di ingresso delle materie prime, a piano terra.
- 4- Si rilevano numerose difformità nella distribuzione interna dei locali, sia a piano terra che primo.
- 5- Dal punto di vista catastale, viceversa, gli immobili sono conformi e raffigurati



correttamente, nell'effettivo stato di fatto.

In conclusione, lo scrivente prospetta la necessità, per regolarizzare gli abusi, di presentare una complessa pratica in sanatoria, previo verifica di compatibilità urbanistica presso gli uffici del Comune, atta a verificare la possibilità di regolarizzare gli ampliamenti realizzati in assenza di provvedimenti (tettoia, magazzino sussidiarie e parte del soppalco) nonché la regolarizzazione delle modifiche avvenute nei vani interni.

Si tratta, come detto, di una pratica complessa e articolata poiché occorre valutare la rispondenza "urbanistica" dei fabbricati, in particolare gli ampliamenti, per verificare se essi siano o meno compatibili con le norme del Piano regolatore in riferimento ad indici urbanistici, distanze, volumetrie, ecc.

Si presume che il costo della pratica ammonti a circa €. 20.000, comprensivi di spese tecniche, sanzioni amministrative e oneri.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile attualmente è classificato in base al PSC/RUE vigente in zona AUC-ATE-P1-g "Ambito produttivo all'interno del perimetro tessuto urbanizzato"

Precisazioni

Essendo l'immobile ubicato in un contesto in cui è assente la fognatura pubblica, occorre valutare l'attuale eventuale presenza di AUA "autorizzazione unica ambientale" poiché l'attività in oggetto è soggetta a tale autorizzazione.

La sola presenza del depuratore, peraltro essenziale, non esime la società che gestisce l'impianto di ottenere tutte le autorizzazioni ambientali previste dal AUA, che possano incidere sulla qualità dell'ambiente.

Lo scrivente non ha reperito, presso la sede della ditta, idonea documentazione che comprovi l'esistenza di tale autorizzazione, anche se il sig. Poggi ha dichiarato che il complesso è provvisto di tutte le autorizzazioni del caso.

DATI CATASTALI -ALLEGATO 3-

L'immobile in oggetto è distinto, all'ufficio provinciale territorio di Piacenza, servizi catastali, come segue: Comune di Alta Val Tidone -sez. Nibbiano-

Foglio **11**, particella {**296** sub. **9** con **555** sub. **1**, Via Del Santuario n. 38, PT-1 cat. D/1 (opifici) rendita €. 10.700 in capo a "██"

Aggiornamenti: ampliamento del 27.11.2023 pratica n. PC0059622; variazione del classamento del 25.10.2024 n. 73268.1/2024



Il terreno nudo posto in corpo separato è distinto al Catasto terreni: Foglio **11**, particella **449**, qualità Seminativo Cl. 01 R.D. €. 34,65 R.A. €. 32,08, superficie m² 4.970

Relativamente al terreno in oggetto si è reperito -e si allega alla relazione- il CDU; in base alle attuali normative vigenti il terreno ricade all'interno del comparto POC_ESP -ambito per i nuovi insediamenti, soggetto a POC_ESP disciplinato dall'art. 39 N.T.A. RUE, di cui si allegano le Norme Tecniche e l'estratto della tavola di PRG.

ALLEGATO 5

Si sottolinea che è in fase di approvazione il nuovo piano urbanistico che varierà le destinazioni "urbanistiche" dell'immobile.

Valutazione del complesso

Lo scrivente articola la valutazione in diversi capitoli, così costituiti:

- Valutazione dello stabilimento, compresi gli accessori, l'area di pertinenza, le attrezzature, macchine e le scorte di magazzino 1.a-1.b-1.c
- Valutazione di beni esclusi dal precedente capitolo -cap. 2-
- Mobili e attrezzature uffici -cap. 3-
- Terreno posto in corpo separato -cap. 4-

Tutto ciò per consentire, se necessario, la vendita in diversi lotti dei suddetti beni.

1.a- Valutazione dell'immobile principale

La valutazione del complesso parte dalla quantificazione planimetrica del fabbricato principale, di seguito riportata.

Si precisa che la quantificazione della consistenza planimetrica è stata desunta dalle planimetrie catastali, previo controllo "a campione" di alcune misure, prese in loco.

La quantificazione economica del compendio, pertanto, è da considerarsi "a corpo" nello stato in cui si trova, seppure calcolata sulla base delle misure riscontrate e dei relativi prezzi unitari applicati.

Il criterio di valutazione prende inizialmente spunto dalle periodiche pubblicazioni a cura dell'Agenzia delle Entrate: osservatorio del mercato immobiliare -secondo semestre 2024- che riporta valori medi di compravendita per capannoni e laboratori; lo scrivente ha poi "parzializzato" i valori unitari per tenere conto delle diverse destinazioni d'uso.

Nel caso in esame risulta difficoltoso procedere alla stima per "confronto" con altri beni simili posti nello stesso contesto, poiché la natura dei beni è molto particolare, ed è praticamente impossibile reperire beni di confronto su cui basare la stima.



Tale metodologia di valutazione si applica principalmente per gli immobili che, per loro natura, hanno condizioni di libero mercato (appartamenti, autorimesse, locali di deposito) soprattutto se ubicati in zone in cui siano reperibili immobili simili, come posizione, consistenza e grado di finitura, a quelli oggetto di stima, di cui siano noti i valori recenti di transazione immobiliare.

Per gli immobili a destinazione speciale –aventi, nel caso in esame, categoria catastale D1-Opifici- si è adottato un criterio “parametrico” tenendo comunque conto di:

a- Stato di manutenzione

Come detto, l’immobile, nonostante l’inattività dal mese di agosto 2024, si trova in buono stato di manutenzione

b- Impiantistica

L’impiantistica dell’immobile è completa, dotata delle necessarie certificazioni, correttamente sezionata per escludere -se del caso- parti non necessarie; al momento non si riscontra la necessità di prevedere opere di revisione. Occorre solo valutare l’efficacia e l’eventuale “regolarizzazione” dell’impianto di smaltimento fognario.

c- Ubicazione

Il complesso si trova all’interno di un comparto a destinazione industriale/produttiva; esso è dotato di alcuni importanti servizi (quali la cabina Enel, la cisterna, il blocco che ospita le apparecchiature antincendio, la tettoia ricovero auto [da regolarizzare, poiché realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi])

Vengono di seguito indicate le varie superfici, suddivise in base alla destinazione d’uso e al grado di finitura riscontrato; ad ogni capitolo viene associato un valore unitario.

Per quanto concerne le superfici “magazzino sussidiarie e soppalco” si è proposta una valutazione particolarmente cautelativa poiché, come detto, esse sono state realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Superficie a piano terreno

- Superficie lorda dello stabilimento (lavoraz.) m^2 1.550 * €/m² 310 = €. 480.500
- Superficie magazzino sussidiarie ed imballi m^2 430 * €/m² 150 = €. 64.500

Superficie a piano primo

- Superficie lorda dello stabilimento m^2 1.140 * €/m² 310 = €. 353.400
- Superficie lorda della zona uffici e servizi m^2 295 * €/m² 500 = €. 147.500
- Superficie lorda soppalco m^2 85 * €/m² 200 = €. 17.000



- Superficie lorda zona esterna condizionatori m ² 95 * €/m ² 150 =	€.	14.250
- Incidenza area esterna di pertinenza -a forfait-	€.	15.000
		=====

TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATI

€. 1.092.150

A cui occorre detrarre il costo per le sanatorie necessarie, come indicato nell'apposito capitolo, pari a €. 20.000

1.b- Valutazione macchine, beni, attrezzature (all. 4)

Si precisa che, alla data del primo sopralluogo, tutte le macchine operatrici erano allacciate alla corrente elettrica, ma esse sono state in seguito disattivate.

Tali apparecchiature, per funzionare regolarmente, necessitano di un'impiantistica e di una dotazione hardware e software piuttosto complessa e delicata.

Dal punto di vista esclusivamente funzionale, pertanto, sarebbe opportuno ridurre il più possibile il tempo di disattivazione poiché, se dovesse trascorrere troppo tempo dalla riattivazione, potrebbero manifestarsi problemi nelle componentistiche più delicate, con conseguente necessità di operare costose operazioni di revisione, se non addirittura la sostituzione di componenti.

Dal punto di vista tecnico ed economico, pertanto, lo scrivente auspica che le apparecchiature siano rimesse in funzione in tempi ragionevolmente brevi.

Per quanto concerne la valutazione lo scrivente si è basato, in prima battuta, sul costo d'acquisto di macchinari simili, proponendo poi un abbattimento legato all'anno di produzione e allo stato d'uso delle singole apparecchiature.

Alcune apparecchiature, soprattutto le più datate, non sono oggi in produzione e pertanto anche la relativa manutenzione risulta complessa, poiché nel corso degli anni sono cambiate le componentistiche tecniche ed elettroniche.

Esse, come detto, sono comunque tutte funzionanti.

Per alcuni beni (depuratore, cabina elettrica e antincendio) sono state proposte valutazioni maggiori, in quanto essi non necessitano di immediata revisione e sono utilizzabili senza necessità di alcuna operazione.

Valore beni, macchine, attrezzature -ALLEGATO 4-

€. 680.290

1.c – Scorte di magazzino -allegato 6-

In allegato 6 sono riportate le valutazioni commerciali dei prodotti di magazzino, così come emerso a seguito del sopralluogo; si precisa che gran parte dei prodotti rinvenuti



sono stati contabilizzati a valore 0 (zero) poiché trattasi di giacenze non riutilizzabili, per i quali occorre provvedere alla rimozione e conferimento in discarica secondo le tipologie di rifiuto riscontrate.

In questo gruppo occorre inserire tutte le etichette, i film, le tele che, pur essendo tecnicamente riutilizzabili, non sono più conformi alle normative.

I prodotti chimici per la disinfezione, pulizia, detergenti ecc sono stati invece quantificati.

Il tutto come da **ALLEGATO 6**

Valore scorte di magazzino

€. **2.695**

VALORE TOTALE CAP. 1

€. (1.092.150 + 680.290 + 2.695 – 20.000) = dove €. 20.000 rappresenta il costo presunto per la regolarizzazione degli abusi -per arrotondamento-

€. **1.755.000**

diconsi euri unmilionesettecentocinquantacinquemila/00)

2 – Altri beni

Due treni di gomme estive, tipo OUTSIDE 275/45 e 235/60, R21 107Y Radial Tubeless montate su cerchioni. -a corpo-

€. **1.300**

3- Attrezzature d'ufficio, mobili, scaffalature e computer

Trattasi delle attrezzature installate nel reparto "uffici, corridoio, archivio, ingresso, come segue:

Sala riunioni: 1 tavole, 6 sedie, 2 poltroncine, 1 frigorifero, 1 fornello a gas, 1 carrellino, 1 macchina per il caffè

Sala direzione: 1 scrivania, 2 sedie, 1 poltrona con ruote, 1 sedia con ruote, 1 mobiletto

Ufficio 1: 2 scrivanie, 3 poltrone con ruote, 1 armadio, 1 attaccapanni, 1 cassetiera, 1

PC Antec con monitor e tastiera

Archivio: 4 armadi, 4 scaffalature, 1 scala, 1 attaccapanni, 1 cassetiera

Amministrazione: 3 postazioni con scrivanie, sedie con ruote, PC con tastiera e monitor, cassetiera

Corridoio: 6 armadi

Ufficio ingresso: 3 postazioni con scrivanie, sedie con ruote, PC con tastiera e monitor, cassetiera, 1 armadio, 1 scaffale in legno, 1 attaccapanni.

Ingresso: 1 attaccapanni, 2 poltrone, 1 tavolino con vetro

Valore dei beni a corpo

€. **3.000**

4- Terreno particella 449



Il terreno a destinazione prevalentemente agricola, posto in corpo separato è, come detto, suscettibile di valutazione autonoma ed alienabile stralciato dal complesso principale. La valutazione, in prima battuta, si basa sull'esame del documento "valori agricoli medi della Provincia di Piacenza, Regione agraria 3 -Colline del Trebbia e del Tidone (pubblicazione sul BUR n. 110 del 28.04.2023)

Il valore agricolo medio, per un terreno di questa tipologia, è da considerarsi pari a €/ha 50.000 che, rapportato alla superficie effettiva (m² 4.970), restituisce un valore di €. 24.850.

Il terreno, tuttavia, presenta peculiarità di particolare interesse, essendo l'unico lotto libero nella zona; esso, pertanto, risulta appetibile per le ditte che operano nel circondario, tutte molto carenti di spazi scoperti, anche solo quale possibile area di deposito e/o stoccaggio di materiali.

Lo scrivente, vista la particolare appetibilità del lotto, con affaccio direttamente sulla strada statale, ritiene di valutare il bene avente caratteristiche superiori rispetto ad un semplice terreno agricolo, e propone il relativo valore come segue:

Valore del lotto di terreno nudo €/m² 13 * m² 4.970 = **€. 64.610**

RIEPILOGO

In esecuzione all'incarico ricevuto lo scrivente ha redatto la stima del complesso costituito da uno stabilimento industriale con sede nel Comune di Alta Val Tidone, sez. Nibbiano, Via del Santuario, fraz. Strà, intestato alla società XXXXXXXXXX :

- Edificio principale, con annessi fabbricati di servizio, aree coperte e scoperte ad uso esclusivo, macchine, beni ed attrezzature ivi contenute, accessori, residui scorte di magazzino, al netto dei costi per le necessarie sanatorie, di cui al punto 1 **€. 1.755.000**
- Altri beni, di cui al punto 2 **€. 1.300**
- Attrezzature d'ufficio, mobili e dotazioni hardware **€. 3.000**
- Lotto di terreno nudo, prospiciente la S. Statale 412 **€. 64.610**

Il tutto al netto di oneri fiscali, se dovuti

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

La presente relazione è chiusa in Piacenza, il giorno 30 aprile 2025



Il Consulente
Ing. Ettore Baldini



ALLEGATI

- Allegato 1: Planimetrie degli immobili
- Allegato 2: Documentazione fotografica
- Allegato 3: Visure e planimetrie catastali
- Allegato 4: Stima macchine, attrezzature
- Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 6: Stima scorte di magazzino

