

Liquidazione Coatta Amministrativa n.1/2025 (DM 130/2025 MIMIT)

Sede Legale:

Tribunale di Parma

Giudice Delegato: dott.ssa Angela Casalini

Commissario Liquidatore: dott. Marco Perini

RELAZIONE DI STIMA BENI COSTITUENTI IL COMPENDIO AZIENDALE

Il sottoscritto Gian Mario AMPOLLINI, nato a Busseto (PR) il 9 giugno 1961, codice fiscale n. MPLGMR61H09B293Y, dottore commercialista iscritto al n. 388 sezione A dell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Parma, revisore legale iscritto al Registro dei Revisori Legali del MEF – Ministero dell'Economia e delle Finanze al n.1308, iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Parma al n. 257 dall'8 aprile 2024 categoria scienze economiche e finanziarie, specializzazioni contabilità aziendale e valutazioni societarie, con studio in Parma, Strada Nuova n.4, tel. 0523305828 , e-mail studio@ampollini.it PEC gianmario.ampollini@odcec.pr.legalmail.it;

Premesso

- che in data 12 dicembre 2025 a mezzo PEC ha ricevuto l'incarico dal dott. Marco Perini Commissario Liquidatore della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della società cooperativa [REDACTED] con sede in [REDACTED] a seguito dell'emissione del DM 11 marzo 2025, n.130/2025 del MIMIT, Ministero delle Imprese e del Made in Italy, al fine di valutare i beni costituenti il compendio aziendale, quale componente attivo della predetta procedura;
- che ha avuto accesso alla documentazione amministrativa e contabile della società riferita al periodo precedente il 15 marzo 2025;
- che ha visitato, insieme al Commissario Liquidatore dott. Marco Perini e al Presidente del Consiglio di amministrazione della cooperativa sig. [REDACTED] i locali in Via [REDACTED] dove in precedenza veniva svolta



l'attività aziendale di lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti del sottobosco;

-che ha riscontrato l'esistenza dei beni indicati nel verbale di inventario dello scorso 25 marzo 2025 e nell'elenco dei beni inventariati con documentazione fotografica che qui si allegano in copia sotto le lettere A) e B);

-che ha preso visione della perizia immobiliare dei terreni e fabbricati di proprietà aziendale posti in Tarsogno di Tornolo (PR) predisposta dalla dott.ssa Valentina Pirina, iscritta all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Milano al n. 14118 ed asseverata con giuramento avanti il Notaio dott.ssa Stefania Pertoldi il 13 dicembre 2024, repertorio n.699, relazione di stima che qui si allega sotto la lettera C);

-che ha preso visione dei dati presenti nel Catasto fabbricati e terreni e verificato le ispezioni ipotecarie relative agli immobili di proprietà della cooperativa;

tutto ciò premesso il sottoscritto perito

espone

la presente relazione di stima avente per oggetto i beni costituenti il compendio dell'azienda, in precedenza svolta dalla società cooperativa [REDACTED] in liquidazione coatta amministrativa.

Soggetto sottoposto alla Liquidazione coatta amministrativa

La società cooperativa a responsabilità limitata [REDACTED] è stata costituita il 16 aprile 1977 con data di iscrizione al 12 luglio 1977.

Numero REA PR: [REDACTED]

Domicilio digitale /PEC [REDACTED]

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese dell'Emilia n. [REDACTED]

Partita IVA n. [REDACTED]

Albo Società Cooperative [REDACTED] dal 30.3.2025, sezione cooperativa a mutualità prevalente di cui agli art.2512 e seguenti, categoria cooperative di produzione e lavoro, numero soci 70.



Presidente del Consiglio di amministrazione

Consigliera di amministrazione

Consigliera di amministrazione

Addetti: 2 (due)

Stato di attività: inattiva

Attività aziendale svolta

Fino al decreto del Mimit n.130/2025 di avvio della procedura di liquidazione coatta amministrativa, la società svolgeva da oltre 45 anni la commercializzazione dei prodotti di sottobosco presso la sede legale con personale dipendente anche stagionale.

Era specializzata nel confezionamento manuale e nella commercializzazione dei funghi porcini secchi e sott'olio, ed in ogni genere di vegetale sott'olio e sott'aceto, oltre alle confetture e miele, ottenendo un buon successo grazie alla qualità dei proprio prodotti con ricette della tradizione della montagna valtarese.

Negli ultimi esercizi sociali la cooperativa ha conseguito i seguenti principali risultati:

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Ricavi	224.797	218.780	191.709	190.951	124.916
Costi della produzione	273.303	418.779	317.624	741.915	83.636
Utile/perdita	696	795 -	83.580 -	529.706	- 130.165

I risultati dell'ultimo periodo di attività della Cooperativa sono i seguenti:

	15mar25
Ricavi	13.844
Costi della produzione	23.525
Utile/perdita	-9.718

A seguito dell'apertura della fase di Liquidazione Coatta Amministrativa l'attività è cessata ed il personale (due dipendenti part-time) risulta sospeso.

Non frattempo non è stato possibile procedere alla vendita di sottobosco già confezionati e nemmeno terminare di confezionare in appositi contenitori di vetro i prodotti ancora presenti.

A seguito dell'accesso alla sede legale il sottoscritto perito ha potuto constatare che:

- l'immobile strumentale, come bene evidenziato nel verbale di inventario del 25 marzo 2025, contiene mobili vetusti, alcuni impianti e macchinari non più utilizzati e che necessitano interventi di manutenzione;
- è presente un vecchio furgone Fiat Ducato;
- il magazzino è costituito da cartoni nuovi per il confezionamento, da alcuni vasetti in vetro già confezionati e pronti per essere venduti, da altri vasetti di vetro ancora vuoti e da alcune quantità di prodotti del sottobosco poste in diversi fusti e contenitori;
- l'ufficio al primo piano contiene alcuni mobili e macchine per uffici;
- l'appartamento del primo piano risulta libero da persone.

Partendo dalla definizione di *"azienda quale complesso dei beni economici organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa"* (Zappa) a parere del sottoscritto perito allo stato attuale oggetto di valutazione non è più da considerarsi un'azienda in funzionamento, bensì un insieme di beni da valutare singolarmente in relazione all'ipotesi di realizzo degli stessi.

Beni costituenti il compendio aziendale

Nella situazione patrimoniale redatta con riferimento alla data del 15 marzo 2025 i beni di [REDACTED] sono esposti tra le immobilizzazioni immateriali e materiali e nella voce di attivo circolante costituita dal magazzino.

a) BENI STRUMENTALI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Marchi	3.000,00 €
Fondo ammortamento	- 1.800,00 €
	1.200,00 €

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI



Terreni e fabbricati	332.282,65 €
Fondo ammortamento	- 215.407,96 €
	116.874,69 €
Macchinari ed impianti	336.875,42 €
Fondo ammortamento	- 329.025,42 €
	7.850,00 €
Mobili e arredi	30.600,68 €
Fondo ammortamento	- 25.146,60 €
	5.454,08 €
Altre immobilizzazioni	1.267,79 €
Fondo ammortamento	- 817,79 €
	450,00 €
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	131.828,77 €



B) MAGAZZINO

Materie prime	22.606,20 €
Prodotti finiti	5.620,97 €
	28.227,17 €
TOTALE MAGAZZINO	28.227,17 €
TOTALE BENI	160.055,94 €



Al fine di determinare il valore dei beni aziendali perito ha effettuato le seguenti rettifiche:

A) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Si tratta della voce **marchi** iscritta ad un valore di euro 1.800 al netto degli ammortamenti accantonati nei periodi precedenti.

Considerando lo stato di inattività da mesi della cooperativa che non è più in grado di rifornire la propria clientela e di riprendere autonomamente l'attività aziendale si ritiene di azzerare il valore residuo dei marchi.

B) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

SM

Come dettagliato nel verbale del 25 marzo 2025 del Commissario Liquidatore e opportunamente riscontrato in occasione dell'accesso nei locali aziendali si tratta di:

-Terreni e fabbricati

-Macchinari ed impianti

-Mobili e arredi

-Altre immobilizzazioni materiali

Ad eccezione dei beni immobili ai quali sarà dedicato il successivo punto della presente relazione e delle altre immobilizzazioni materiali, il cui valore risulta azzerato, il perito ritiene di confermare quale valore di Macchinari e impianti e di Mobili ed arredi quello emergente dalla situazione patrimoniale contabile, tenuto conto della obsolescenza economica e tecnica dei beni.

Tra le altre immobilizzazioni materiali è compreso un furgone Fiat Ducato con targa CT499SS, immatricolato nel 2005, privo di valore commerciale in considerazione dell'anzianità e dello stato di uso dello stesso.

Per quanto concerne le unità immobiliari di proprietà della cooperativa e poste in Via Provinciale Nord, località Pej, Tarsogno di Tornolo (PR si rinvia preliminarmente alla perizia immobiliare relativa alle seguenti unità:

-Capannone

-Ufficio

-Appartamento

-Castagneto di 23 are e 14 ca

Si tratta più specificatamente di una costruzione su due piani in cui il piano terra è adibito ad ufficio e il primo piano è utilizzato quale abitazione, e di un capannone ad esso collegato.

Tale capannone è composto da vari locali quali:

-locale caldaia

-servizi dipendenti

-zona essiccazione

-quattro spazi ad uso laboratori



-tre spazi ad uso stoccaggio materie prime e merci destinate alla rivendita.

La relazione di stima asseverata a dicembre 2024 dalla dott.ssa Pirina Valentina, iscritta al Ruolo dei Periti ed Esperti Immobiliare al n. 2897 della CCIAA di Milano e perito CTU del Tribunale di Milano al n.14118 ha avuto la finalità di rilevare *"il più probabile valore di mercato del diritto di piena proprietà"*.

Utilizzando come metodologia di valutazione il procedimento sintetico comparativo che considera i valori dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e l'OMI per le varie categorie dei fabbricati, il perito immobiliare dott.ssa Pirina Valentina ha espresso un valore minimo di euro 231.500 ed un valore massimo di euro 250.600.

Considerata l'ubicazione dei cespiti immobiliari in una zona collinare della provincia di Parma, molto isolata dalle strade di scorrimento del traffico e dalle infrastrutture e tenuto conto che in questi mesi nessun contatto c'è stato con soggetti terzi interessanti eventualmente interessato all'acquisto del fabbricato, il sottoscritto perito ritiene di dover svalutare il valore minimo di euro 231.500 di un coefficiente di abbattimento del 25%.

Risulta pertanto un valore di euro 173.625.

A seguito della variazione del 9 gennaio 2025, prot. PR0000934 relativa all'ampliamento, frazionamento e fusione (n.934.1/2025) i cespiti di proprietà della società cooperativa risultano così censiti:

Catasto fabbricati

- Fabbricato sito in Comune di Tornolo, foglio 60, part. 413, sub 4, cat. Catastale D/7, rendita catastale euro 6.064,70
- Fabbricato sito in Comune di Tornolo, foglio 60, part. 413, sub 5, cat. Catastale A/10, rendita catastale euro 908,96 superficie 110 mq, vani 5,5
- Fabbricato sito in Comune di Tornolo, foglio 60, part. 413, sub 6, cat. Catastale A/3, rendita catastale euro 296,96 superficie 118 mq, vani 5

Catasto terreni

- Terreni agricoli in Comune di Tornolo, castagneto e frutteto, foglio 60, part. 706, superficie di ha 23 centiare 14, corrispondenti a 2.314 mq, reddito dominicale di euro 1,20 e reddito agrario di euro 0,36

Iscrizioni ipotecarie

Si segnala che con iscrizione contro del 12 luglio 2024, Registro Particolare n.2209 Registro Generale n. 14680 il Tribunale di Bologna, Repertorio 4 del 5 settembre 2023 ha iscritto una ipoteca giudiziale derivante da un lodo arbitrale sui fabbricati e sui terreni di proprietà della società cooperativa [REDACTED]

L'ipoteca è stata iscritta per un credito di euro 23.378,12 maggiorato di euro 3.207,84 per interessi legali e rivalutazione maturati dalla data di introduzione del procedimento arbitrale e degli ulteriori importi a tal titolo maturati e maturandi fino alla data di pagamento, oltre alle spese legali pari ad euro 5.116.30 oltre spese generali del 15%, IVA e CPA come per legge.

C) MAGAZZINO

Applicando il principio della prudenza e in considerazione dell'inattività aziendale il sottoscritto perito ha ritenuto di svalutare i beni costituenti il magazzino determinando un valore complessivo di euro 3.500 di cui euro 2.500 per materie prime ed euro 1.000 per prodotti finiti.

Dopo tali revisioni emerge la seguente **Situazione patrimoniale rettificata dei beni aziendali.**

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Marchi	0
--------	---

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Terreni e fabbricati	173.625,00 €
----------------------	--------------

Macchinari ed impianti	7.850,00 €
------------------------	------------

Mobili e arredi	5.454,00 €
-----------------	------------

Altre immobilizzazioni	0
------------------------	---

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	186.929,00 €
--------------------------------	---------------------

B) MAGAZZINO

Materie prime	2.500,00 €
---------------	------------

Prodotti finiti	1.000,00 €
	3.500,00 €
TOTALE MAGAZZINO	3.500,00 €
TOTALE BENI	190.429,00 €
VALORE ARROTONDATO	190.000,00 €

Conclusioni

Il valore economico dei beni costituenti il compendio aziendale non in attività ammorta a complessivi **euro 190.000,00 (centonovantamila euro)**.

Allegati:

- 1)-Verbale inventario del 25 marzo 2025
- 2)-Elenco dei beni inventariati, con documentazione fotografica
- 3)-Verbale di asseveramento del 13 dicembre 2024 della perizia immobiliare dott.ssa Pirina

Parma, 19 dicembre 2025

Il Perito

Dott. Gian Mario Ampollini




to

to

ser

Cor

da

u



All. 1)

Liquidazione coatta amministrativa 1/2025 (DM 130/2025 MIMIT)

Sede legale:

Tribunale di Parma

Giudice delegato: Enrico Vernizzi

Commissario Liquidatore: Marco Perini



VERBALE DI INVENTARIO DEL 25.03.2025

Il giorno 25.03.2025 alle ore 9.00, presso la sede della società si sono riuniti il dott. Marco Perini, commissario liquidatore della procedura in intestazione, il sig. [redacted] legale rappresentante della società, Francesco Perini, collaboratore del Commissario Liquidatore, e la sig.ra [redacted] responsabile amministrativa della società, per la redazione dell'inventario. Di seguito si riportano i risultati di tale inventario di cui il commissario liquidatore ha acquisito anche documentazione fotografica.

Codice	Descrizione	Tipologia	Unità di misura	Quantità
0001	Capannone	Immobile	Unità	1,00
0002	Scrivania	Mobile	Unità	1,00
0003	Computer	Mobile	Unità	1,00
0004	Scrivania 2	Mobile	Unità	1,00
0005	Stampante non funzionante	Mobile	Unità	1,00
0006	Stampante funzionante	Mobile	Unità	1,00
0007	Computer 2	Mobile	Unità	1,00
0008	Mobili	Mobile	Unità	3,00
0009	Scrivania 3	Mobile	Unità	1,00
0010	Sedie	Mobile	Unità	4,00
0011	Mobile 2	Mobile	Unità	3,00
0012	Sedia	Mobile	Unità	1,00
0013	Mobili spogliatoio	Mobile	Unità	9,00
0014	Quadro elettrico a norma	Mobile	Unità	1,00
0015	Macchinari per pastorizzatore	Mobile	Unità	3,00
0016	Carciofi spaccati	Mobile	Unità	3,00
0017	Prodotti confezionati in borsine per soci	Mobile	Unità	11,00
0018	Aceto balsamico	Mobile	Litri	10,00
0019	Finferli - Galletti	Mobile	Chilogrammi	30,00
0020	Olive snocciolate	Mobile	Chilogrammi	25,00
0021	Scarto lavorazione funghi	Mobile	Chilogrammi	100,00
0022	Pomodori secchi	Mobile	Chilogrammi	10,00



CUA

0023	Vasca in acciaio	Mobile	Unità	3,00
0024	Bollitore in acciaio con aspiratore	Mobile	Unità	1,00
0025	Lavabo in acciaio	Mobile	Unità	5,00
0026	Vasetti peperoni confezionati	Mobile	Unità	15,00
0027	Vasetti cipolle in aceto rosso	Mobile	Unità	7,00
0028	Vasetti cipolle bianche	Mobile	Unità	8,00
0029	Vasetti antipasto contadino	Mobile	Unità	88,00
0030	Vasetti antipasto ricco	Mobile	Unità	24,00
0031	Vasetti giardiniera in aceto	Mobile	Unità	56,00
0032	Vasetti giardiniera in olio	Mobile	Unità	14,00
0033	Vasetti cipolle farcite	Mobile	Unità	7,00
0034	Vasetti peperoncini farciti	Mobile	Unità	50,00
0035	Vasetti carciofi pugliesi	Mobile	Unità	9,00
0036	Vasetti chiodini	Mobile	Unità	33,00
0037	Vasetti Galletti	Mobile	Unità	17,00
0038	Vasetti pomodori secchi	Mobile	Unità	1,00
0039	Vasetti cipolle aceto balsamico	Mobile	Unità	137,00
0040	Vasetti cipolle in olio	Mobile	Unità	2,00
0041	Macchinario per confezionamento	Mobile	Unità	1,00
0042	Macchinario linea produzione	Mobile	Unità	1,00
0043	Computer per etichette	Mobile	Unità	1,00
0044	Materiale confezionamento cooperativa	Mobile	Unità	1,00
0045	Transpallet	Mobile	Unità	1,00
0046	Carrello	Mobile	Unità	5,00
0047	Cestello in acciaio	Mobile	Unità	1,00
0048	Bilancia Berkel	Mobile	Unità	1,00
0049	Macchinario per confezionamento	Mobile	Unità	1,00
0050	Bilance elettriche	Mobile	Unità	2,00
0051	Macchinario per chiusura buste	Mobile	Unità	1,00
0052	Vasetti piccoli foglie carciofi	Mobile	Unità	7,00
0053	Vasetti grandi foglie di carciofo	Mobile	Unità	24,00
0054	Vasetti peperoni aceto balsamico	Mobile	Unità	75,00
0055	Vasetti carciofi pugliesi	Mobile	Unità	2,00
0056	Vasetti olive taggiasche	Mobile	Unità	2,00
0057	Vasetti olive in salamoia	Mobile	Unità	4,00
0058	Vasetti aglio olio extra	Mobile	Unità	18,00
0059	Vasetti carciofi micro	Mobile	Unità	12,00
0060	Vasetti cipolle maggioline	Mobile	Unità	22,00
0061	Scaffalatura in acciaio	Mobile	Unità	10,00
0062	Cella frigorifera funzionante	Mobile	Unità	1,00
0063	Celle frigorifere da mantenere	Mobile	Unità	2,00
0064	Bilancia	Mobile	Unità	1,00
0065	Ducato CT499SS	Mobile	Unità	1,00
0066	Attrezzatura per invasare miele funzionante	Mobile	Unità	1,00
0067	Vasche dissalazione	Mobile	Unità	2,00
0068	Muletto	Mobile	Unità	1,00

0069	Macchina per imballaggio	Mobile	Unità	1,00
0070	Trasportatore vasche	Mobile	Unità	2,00
0071	Vasche fisse	Mobile	Unità	2,00
0072	Fusto aglio in salamoia	Mobile	Unità	1,00
0073	Fusto peperoni gialli a falde	Mobile	Chilogrammi	90,00
0074	Fusto peperoni rossi a cubi	Mobile	Chilogrammi	50,00
0075	Fusto peperoni rossi a falde	Mobile	Chilogrammi	60,00
0076	Fusto cipolline	Mobile	Chilogrammi	120,00
0077	Gocciolatoio	Mobile	Unità	1,00
0078	Fusto cetrioli in salamoia	Mobile	Chilogrammi	70,00
0079	Fusto 2 peperoni rossi a falde	Mobile	Chilogrammi	110,00
0080	Fusto cipolline	Mobile	Chilogrammi	110,00
0081	Fusto galletti	Mobile	Chilogrammi	30,00
0082	Fusto peperoni gialli a cubi	Mobile	Chilogrammi	20,00
0083	Vasi per confezionamento	Mobile	Unità	1,00
0084	Bancali	Mobile	Unità	150,00
0085	Interfalde	Mobile	Unità	50,00
0086	Vasche dissalazione acciaio	Mobile	Unità	3,00
0087	Centrifuga	Mobile	Unità	1,00
0088	Tavolo lavorazione e dissalazione	Mobile	Unità	1,00
0089	Aspiratore in acciaio	Mobile	Unità	1,00
0090	Ufficio	Immobile	Unità	1,00
0091	Appartamento	Immobile	Unità	1,00
0092	Terreno	Immobile	Unità	1,00

Nella medesima occasione il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] consegnano al Commissario Giudiziale i seguenti libri sociali:

1. Libro soci che consta di 100 pagine (71 scritte);
2. Libro delle assemblee dei soci che consta di 80 pagine interamente scritte, relative ai verbali del periodo compreso tra il 16.04.1977 ed il 30.05.1997;
3. Libro dei verbali delle assemblee che consta di 96 pagine interamente scritte, relative ai verbali del periodo compreso tra il 30.05.1997 ed il 26.06.2016;
4. Libro dei verbali delle assemblee che consta di 92 pagine, di cui 40 scritte, relative ai verbali del periodo compreso tra il 29.06.2017 ed il 14.07.2024;
5. Libro dei verbali del collegio sindacale che consta di 96 pagine, di cui 56 scritte, relative ai verbali del periodo compreso tra il 16.07.2004 ed il 03.04.2017;
6. Libro dei verbali del consiglio di amministrazione che consta di 100 pagine interamente scritte, relative ai verbali del periodo compreso tra il 31.07.1998 ed il 30.12.2003;
7. Libro dei verbali del consiglio di amministrazione che consta di 96 pagine interamente scritte, relative ai verbali del periodo compreso tra il 02.04.2004 ed il 06.07.2012;
8. Libro dei verbali del consiglio di amministrazione che consta di 96 pagine interamente scritte, relative ai verbali del periodo compreso tra il 23.11.2012 ed il 22.12.2020;
9. Libro dei verbali del consiglio di amministrazione che consta di 96 pagine, di cui 38 scritte, relative ai verbali del periodo compreso tra il 12.03.2021 ed il 21.04.2025;
10. Registro dei cespiti ammortizzabili composto da tre volumi, di cui l'ultimo compilato fino alla pagina 26, riportanti gli ammortamenti fino a tutto il 2021



[Handwritten signature]



ALL. 2)

Tribunale di Parma

Sezione Liquidazioni giudiziali

Liquidazione coatta amministrativa CCII: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Angela Casalini

Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini

Elenco beni inventariati

Procedura: [REDACTED]

Categoria: Tutte

Ubicazione: Tutte



5/10

Elenco beni inventariati -

Tribunale ordinario di Parma -

G.D. : Angela Casalini -

Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini

Liquidazione coatta amministrativa CCII: 1

Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore to
					

GIA

Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale	Codice	Descrizione Bene



C.A.

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
         	0001	Capannone	1	Unità	160.000,00	160.000,00

GA



Elenco beni inventariati -

IMETATA (1/20) - Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale	Descrizione Bene	Codice	lore total
						        



SUA

Elenco beni inventariati -

Tribunale ordinario di Parma - G.D.: Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
						
	0002	Scrivania	1	Unità	0,00	

GA

Elenco beni inventariati

IMETATA (1/20) - Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

lore total	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0003	Computer	1	Unità	0,00	0,00
	0004	Scrivania 2	1	Unità	0,00	0,00
	0005	Stampante non funzionante	1	Unità	0,00	0,00
	0006	Stampante funzionante	1	Unità	0,00	0,00
	0007	Computer 2	1	Unità	0,00	0,00
	0008	Mobili	3	Unità	0,00	0,00
	0009	Scrivania 3	1	Unità	0,00	0,00



CPA

Elenco beni inventariati -

Tribunale ordinario di Parma -

G.D. : Angela Casalini -

Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini -

Liquidazione coatta amministrativa CCII: -

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore tota
	0010	Sedie	4	Unità	0,00	0,00
	0011	Mobile 2	3	Unità	0,00	0,00
	0012	Sedia	1	Unità	0,00	0,00

SUP

Elenco beni inventariati

Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII: F

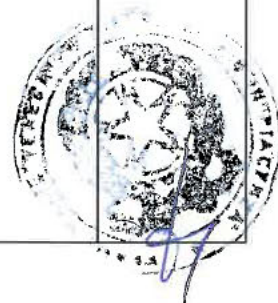
	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore tota
	0015	Macchinari per pastorizzatore	3	Unità	0,00	0,00
	0016	Carciofi spaccati	3	Unità	0,00	0,00
	0017	Prodotti confezionati in borsine per soci	11	Unità	0,00	0,00
	0018	Aceto balsamico	10	Litri	0,00	0,00
	0019	Finferli - Galletti	30	Chilogrammi	0,00	0,00
	0020	Olive snocciolate	25	Chilogrammi	0,00	0,00

SM

Elenco beni inventariati

LIMITATA (1/2) - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

loce totale	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
0,0	0021	Scarto lavorazione funghi	100	Chilogrammi	0,00	0,00
0,0						
0,0						
0,0						
0,00	0022	Pomodori secchi	10	Chilogrammi	0,00	0,00
0,00	0023	Vasca in acciaio	3	Unità	0,00	0,00
0,00						
0,00						



SL

Elenco beni inventariati -

Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII: F

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore tota
	0038	Vasetti pomodori secchi	1	Unità	0,00	0,00
 	0039	Vasetti cipolle aceto balsamico	137	Unità	0,00	0,00
	0040	Vasetti cipolle in olio	2	Unità	0,00	0,00
  	0041	Macchinario per confezionamento	1	Unità	0,00	0,00

SIA



Elenco beni inventariati -

Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCIE:

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore tota
 	0043	Computer per etichette	1	Unità	0,00	0,

SNA

Elenco beni inventariati -

LIMITATA (LIZ) - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

Valore totale	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0044	Materiale confezionamento cooperativa	1	Unità	0,00	0,00



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Elenco beni inventariati

Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII: [REDACTED]

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
						
	0045	Transpallet	1	Unità	0,00	0,00
						
	0046	Carrello	5	Unità	0,00	0,00
	0047	Cestello in acciaio	1	Unità	0,00	0,00
	0048	Bilancia Berkel	1	Unità	0,00	0,00
	0049	Macchinario per confezionamento	1	Unità	0,00	0,00
	0050	Bilance elettriche	2	Unità	0,00	0,00
	0051	Macchinario per chiusura buste	1	Unità	0,00	0,00

Handwritten signature



lore total	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0052	Vasetti piccoli foglie carciofi	7	Unità	0,00	0,00
0,00   0,00 	0053	Vasetti grandi foglie di carciofo	24	Unità	0,00	0,00
0,00 	0054	Vasetti peperoni aceto balsamico	75	Unità	0,00	0,00
0,00 	0055	Vasetti carciofi pugliesi	2	Unità	0,00	0,00
0,00 	0056	Vasetti olive taggiasche	2	Unità	0,00	0,00
0,00 	0057	Vasetti olive in salamoia	4	Unità	0,00	0,00
0,00 	0058	Vasetti aglio olio extra	18	Unità	0,00	0,00

Elenco beni inventariati -

Tribunale ordinario di Parma - G.D.: Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0059	Vasetti carciofi micro	12	Unità	0,00	0,00
	0060	Vasetti cipolle maggioline	22	Unità	0,00	0,00
 	0061	Scaffalatura in acciaio Scaffali in acciaio a parete con gocciolatoio	10	Unità	0,00	0,00
   	0062	Cella frigorifera funzionante	1	Unità	0,00	0,00

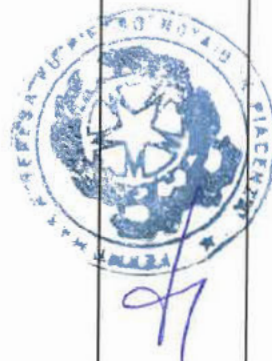
Handwritten signature in blue ink.



Elenco beni inventariati -

LIMITATA (1/20) - G.D. : Angela Casalmi - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

Valore totale	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
0,00	0063	Celle frigorifere da mantenere	2	Unità	0,00	0,00
0,00	0064	Bilancia	1	Unità	0,00	0,00
0,00	0065	Ducato CT499SS Assicurazione in essere, il bollo auto non è stato versato	1	Unità	0,00	0,00
0,00	0066	Attrezzatura per invasare miele funzionante	1	Unità	0,00	0,00



SA



Elenco beni inventariati -

Tribunale ordinario di Parma -

G.D. : Angela Casalini -

Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini -

Liquidazione coatta amministrativa CCII:

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore tota
	0067	Vasche dissalazione	2	Unità	0,00	
	0068	Muletto	1	Unità	0,00	
	0069	Macchina per imballaggio	1	Unità	0,00	
	0070	Trasportatore vasche	2	Unità	0,00	
	0071	Vasche fisse	2	Unità	0,00	
	0072	Fusto aglio in salamoia	1	Unità	0,00	
	0073	Fusto peperoni gialli a falde	90	Chilogrammi	0,00	
	0074	Fusto peperoni rossi a cubi	50	Chilogrammi	0,00	

Elenco beni inventariati -

LIMITATA (1/2) - Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII: P

Valore totale	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
0,0	0075	Fusto peperoni rossi a falde	60	Chilogrammi	0,00	0,00
0,0	0076	Fusto cipolline	120	Chilogrammi	0,00	0,00
0,0	0077	Gocciolatoio	1	Unità	0,00	0,00
0,0	0078	Fusto cetrioli in salamoia	70	Chilogrammi	0,00	0,00
0,0	0079	Fusto 2 peperoni rossi a falde	110	Chilogrammi	0,00	0,00
0,0	0080	Fusto cipolline	110	Chilogrammi	0,00	0,00
0,0	0081	Fusto galletti	30	Chilogrammi	0,00	0,00
0,0	0082	Fusto peperoni gialli a cubi	20	Chilogrammi	0,00	0,00

Elenco beni inventariati

Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0083	Vasi per confezionamento	1	Unità	0,00	0,00

CNA

Elenco beni inventariati

LIMITATA (1/2) - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

lore total	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
         	0084	Bancali	150	Unità	0,00	0,00



Handwritten signature

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore tot
       						

CNA



Elenco beni inventariati -

LIMITATA (L/)
 Tribunale ordinario di Parma - G.D. : Angela Casalini - Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini - Liquidazione coatta amministrativa CCII:

Valore totale	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0085	Interfalde	50	Unità	0,00	0,00
	0086	Vasche dissalazione acciaio	3	Unità	0,00	0,00
	0087	Centrifuga	1	Unità	0,00	0,00



SPA

Elenco beni inventariati -

Tribunale ordinario di Parma -

G.D. : Angela Casallini -

Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini -

Liquidazione coatta amministrativa CCII-

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore tota
	0088	Tavolo lavorazione e dissalazione	1	Unità	0,00	
	0089	Aspiratore in acciaio	1	Unità	0,00	
       	0090	Ufficio	1	Unità	52.762,37	52.762,37

Handwritten signature

Elenco beni inventariati

IMITATA (1/2)

ale ordinario di Parma

G.D. : Angela Casalini

Commissario Liquidatore: Dott. Marco Perini

Liquidazione coatta amministrativa CCII

lore total	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
0,0						
Nessuna immagine presente	0091	Appartamento	1	Unità	17.237,63	17.237,63
Nessuna immagine presente	0092	Terreno	1	Unità	1.500,00	1.500,00

[Handwritten signature]



52.762,30



su. 3)



Avv. Stefania Pertoldi
Notaio

Via Callisto Piazza 14, 26900 Lodi
Tel. +39.0371.193.20.70

Repertorio n. 699

Verbale di Asseverazione

(Art. 1, n. 4, R.D.L. 14 luglio 1937, n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno di venerdì tredici del mese di dicembre

(13 dicembre 2024)

in Milano, via Domenico Scarlatti n. 24,

Avanti a me avv. Stefania Pertoldi, notaio in Lodi, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza, Varese, è presente la signora:

PIRINA Valentina, nata a Rho (MI) il giorno 16 ottobre 1977, domiciliata a Milano (MI), in via Bazzoni n. 6, iscritta al Ruolo dei Periti ed Esperti Immobiliari della Camera di Commercio di Milano al n. 2897, iscritta all'albo dei Periti CTU presso il Tribunale di Milano al n. 14118, come la stessa dichiara e conferma.

Detta comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi presenta la relazione di stima redatta dalla medesima, come mi dichiara, avente ad oggetto l'indicazione del più attendibile valore di mercato della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, tutte site in Comune di Tornolo (PR) e precisamente: un capannone in via Reneroni snc, un appartamento a uso ufficio e un appartamento a uso abitazione entrambi in via Senato snc, tutti facenti parte dello stesso complesso edilizio, nonché un terreno catastalmente qualificato come castagneto (relazione che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per avermene la comparente espressamente dispensato), chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta fattami, io notaio ai sensi delle leggi vigenti e, in particolare, ai sensi dell'articolo 193 c.p.c., nonché dell'articolo 483 c.p., ammonisco la comparente, la quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

E richiestone,

io notaio ho ricevuto questo atto che, scritto da me con elaboratore elettronico, ho letto alla comparente, la quale, a mia domanda, l'approva e lo sottoscrive, con me notaio; consta il presente atto di un foglio per quanto sin qui della prima pagina.

Identare Pina



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Entrate

01007947 00002FF9 W01KH001
00811057 27/11/2024 11:02:00
4578-00088 8F2A13F40E9F75CA
IDENTIFICATIVO: 01230520554802

0 1 23 052055 480 2



SP



ALL. "A" AL REP. 699

Valentina Pirina

Perito Immobiliare



PERIZIA IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARI:

- Sub 1 – D/7 capannone–via Reneroni snc Tornolo
- Sub 2 – A/10 ufficio– via Senato snc Tornolo
- Sub 3 – A/3 abitazione- via Senato snc Tornolo
- Fg 60 part 706- Castagneto 23 are e 14 ca Tornolo

Committente:



A cura di:

Valentina Pirina Via Bazzoni 6 Milano 02-320622929 cell. 393-9129772

Isc. Ruolo dei Periti ed Esperti Immobiliari n. 2897 della Camera di Commercio di Milano

Perito CTU Tribunale di Milano n. 14118

Signature

Signature



Perizia Immobiliare

Dei seguenti immobili:

- Sub 1 – D/7 Capannone – via Renneroni snc Tornolo
- Sub 2 – A/10 Ufficio – via Senato snc Tornolo
- Sub 3 – A/3 Abitazione – via Senato snc Tornolo
- Fg 60 Part 706 Castagneto- Tornolo

La sottoscritta Pirina Valentina, Iscritta al Ruolo dei Periti ed Esperti Immobiliari n. 2897 della Camera di Commercio di Milano e Perito CTU Tribunale di Milano n. 14118, è stata incaricata dal [REDACTED] di redigere una perizia riguardante le unità immobiliari site in Tornolo (PR) Via Renneroni snc e via Senato snc.

Lo scopo dell'incarico a me affidato è di poter rilevare il più probabile valore di mercato del diritto di piena proprietà.

Dopo aver effettuato il sopralluogo e reperito la documentazione inerente ed utile a tale fine la sottoscritta procede con lo svolgimento dell'incarico.

METODOLOGIA:

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato di immobili aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nella stessa zona di Milano.

Il metodo seguito per la valutazione è il procedimento sintetico comparativo, articolantesi nel reperimento di dati relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, che attualmente sono oggetto di compravendita nella stessa zona.

Vengono considerati i prezzi medi per zona tratti dalla "Pubblicazione Rilevazione Prezzi degli immobili di Milano e Provincia" e 1°-2° trimestre 2024, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione e confrontati inoltre con il listino valori immobiliari ufficiali (AGENZIA ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE, OMI)

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile come la raggiungibilità dell'area, il bacino di utenza, la distanza dal centro cittadino, dai mezzi pubblici e l'area parcheggio; nonché delle intrinseche: quindi le condizioni di manutenzione, conservazione e accatastamento.

In relazione al complesso delle informazioni raccolte, ed evidenziate nella relazione di stima, ne deriva il seguente probabile valore di mercato.

SPA

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

Valore di Mercato: La più probabile somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che entrambi le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Indice Perizia:

1. Posizione Immobile
2. Descrizione
3. Livello e andamento quotazioni di zona
4. Indicatori socio economici
5. Analisi Urbanizzazione della zona
6. Ripartizione e storiche compravendite
7. Ripartizione annunci immobiliari per tipologia e contratto
8. Statistiche del venduto
9. Analisi Servizi di zona
10. Analisi superficie e situazione Catastale
11. Valutazione: Analisi listini
12. Analisi Immobili venduti e statistiche mappatura mercato
13. Considerazioni Finali

1-Posizione dell'immobile:

Tornolo (PR), Via Renetoni snc e Via Senato snc



2-Descrizione degli immobili:

Il lotto oggetto di perizia è composto da 3 diverse unità immobiliari e più precisamente da un caseggiato su 2 piani in cui un piano è utilizzato ad uso ufficio ed un piano è utilizzato ad uso abitazione ed un capannone ad esso collegato composto da vari locali tecnici quali per esempio la zona caldaia, la zona servizi per i dipendenti, la zona essicazione, 4 grandi spazi -laboratori e 3 grandi spazi per stoccaggio.

SPA

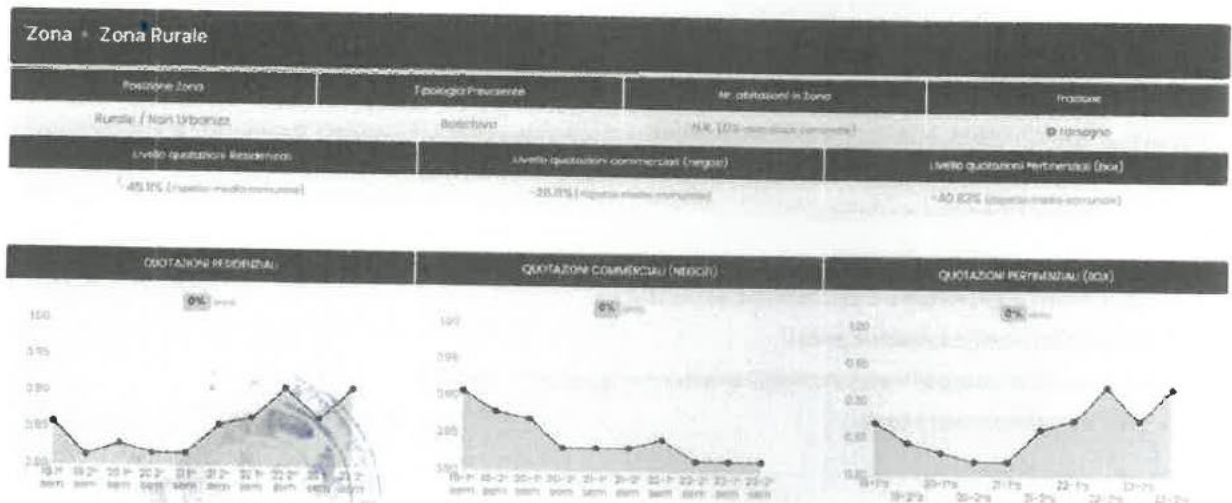
A

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione, ad oggi ancora a norma ad eccezione di qualche miglioria da segnalare. Strutturalmente l'edificio appare sano e senza problematiche particolari salvo la normale usura. Si segnala che le schede catastali non sono completamente conformi allo stato di fatto e che in caso di vendita sarà necessario sanare le difformità riscontrate facendo un accesso agli atti per verificare quanto approvato dalle licenze comunali e lo stato di fatto e creando la corretta corrispondenza tra concessioni edilizie, catasto e stato dei luoghi.

3 - Livello e andamento quotazioni di zona:



4 - indicatori Socio-economici:

INDICATORI SOCIO-ECONOMICI - TORNOLO - FRAZIONE TARSOGLIO (766 METRI S.L.M.)

Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori suddivisioni del centro principale (Circoscrizioni, Dipartimenti Municipali). In questa sezione sono riportati i macrodati della suddivisione comunale dove è ubicato l'immobile.

Numero Abitanti Frazione	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
406 (1,3 % Stranieri)	222	Piccola (1,80 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Alto (35% Oltre 65 Anni)	Nella Media (35,0% Dipl./Laure)	Molto Basso (3,7% Disoccupati)

Fasce età abitanti Frazione



● Minori di 15 anni
● Tra 16 e 64 anni
● Oltre 65 anni

Livelli istruzione abitanti Frazione



● Laureati o Diplomatici
● Scuola Media Inferiore
● Elementari ed Altro

CA

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

5 - Dati urbanizzazione:

DATI URBANIZZAZIONE • TORNOLO • FRAZIONE TARSOGLIO

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
513	Alta (13% Inutilizzati)	Medio Basse (5%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
614 (59% Di Proprietà)	Molto Basse (1.47 Abitazioni Per Edificio)	Media (59.48mq)
Abitanti Per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
0.95	Molto Alta (1.54 Abitazioni Per Abitante)	Altissima (55% Dello Stock Residenziale)

Destinazioni uso edifici Frazione



- Edifici Residenziali
- Produttivi & Commerciali
- Altri usi

Epoca costruzione edifici Frazione



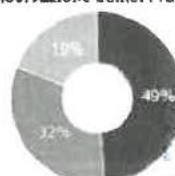
- Antecedente al 1945
- Tra il 1945 e il 1990
- Tra il 1990 e il 2011

Tipologia costruttiva edifici Frazione



- Muratura portante
- Cemento armato
- Altra tipologia costruttiva

Stato conservazione edifici Frazione



- In buono stato
- In cattivo stato
- Da restaurare

6 - Ripartizione e storico Compravendite:

Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
20 vendite	7 vendite	7 vendite
<ul style="list-style-type: none"> ● Meno di 50 mq ● da 50 a 85 mq ● da 85 a 115 mq ● da 115 a 145 mq ● oltre 145 mq 	<ul style="list-style-type: none"> ● Uffici ● Negozi & Negoziotti ● Magazzini ● Negozi di Rassegna ● Negozi di Vendita ● Negozi di Ristorazione ● Negozi di Servizi ● Negozi di Vendita ● Negozi di Ristorazione ● Negozi di Servizi 	<ul style="list-style-type: none"> ● Edifici in buono stato ● Edifici in cattivo stato

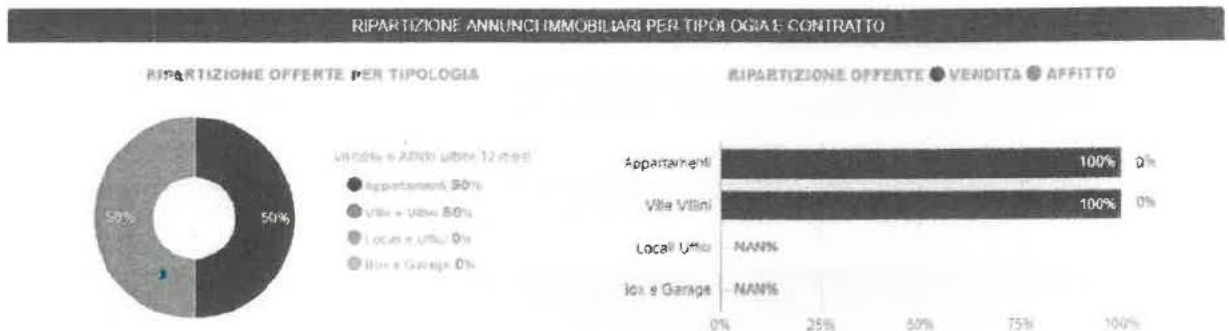
GNA

Handwritten signature

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

7- Ripartizione Annunci Immobiliari per tipologia e contratto:



8- Statistiche Vendita:



SA



Valentina Pirina

Perito Immobiliare

9 - Analisi servizi di zona:



Mezzi di trasporto

Non sono presenti mezzi di trasporto in questa zona

Banche

Non sono presenti banche in questa zona

Ristoranti

Non sono presenti ristoranti in questa zona

Supermercati

Non sono presenti supermercati in questa zona

Negozi

5 entro 500m
• 3 negozi di abbigliamento
• 2 negozi di servizi

Parchi

Primi 3 di 4 entro 500m
• PARCO
• PARCO
• PARCO

Scuole

Non sono presenti scuole in questa zona

Ospedali

Non sono presenti ospedali in questa zona

Farmacie

Non sono presenti farmacie in questa zona

SM

[Signature]

10 - Superficie commerciale e situazione Urbanistica Catastale

Gli immobili sono attualmente identificati con i seguenti dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
60	413	1			D/7				Euro 6.042,55
60	413	2			A/10	U	5,5 vani	Totale: 107 m ²	Euro 908,96
60	413	3			A/3	5	5,0 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte**: 101 m ²	Euro 296,96

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
60	796		-	CAST FRUTTO	03	23	14		Euro 1,20 Lire 2.314	Euro 0,36 Lire 694

Metratura:

sub 1: circa 1120 mq

sub 2: 107 mq catastali

sub 3: 105 mq catastali

Castagneto: 23 are e 14 ca

Proprietà immobiliare:

INTESTATO

Valutazione dell'immobile:

La valutazione dell'immobile nasce, come accennato al paragrafo METODOLOGIA a pag.1 dall'interpretazione dei listini immobiliari. Va naturalmente considerato che i diversi listini presi in esame analizzano una macro zona senza distinzione tra le varie tipologie di stabile e di condizioni.

Qui di seguito i dati dei listini ufficiali:

GH

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

LISTINO FIAIP:



Tornolo

VENDITE

	ABITAZIONI			COMMERCIALE		POSTI AUTO/AUTORIMESSE		
€/mq	Nuova o ristrutturata	Buone stato	Da ristrutturare	UFFICI	NEGOZI	Posti auto scoperia	Autonm coperte	Autonm coperte
MIN.	N.D.	500	100					
MAX.	N.D.	650	150					

LISTINO BORSINO IMMOBILIARE:

borsinoPRO

piattaforma professionale valutazione immobili

ABITAZIONI

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA €/mq / m²				QUOTAZIONI AFFITTO €/mq / m²			
In base al tipo di immobile e alla sua destinazione d'uso, la quotazione viene calcolata in base al tipo di immobile e alla sua destinazione d'uso.							
Abitazioni in stabili 1° Fascia Quotazione massima con standard di base		Quotazione Minima 206	Quotazione Media 287	Quotazione Massima 378	Quotazione Professionale PROFESSIONAL		
Abitazioni in stabili Fascia Media Prodotto medio standard di base		Quotazione Minima 161	Quotazione Media 206	Quotazione Massima 251	Quotazione Professionale PROFESSIONAL		
Abitazioni in stabili 2° Fascia Quotazione minima con standard di base		Quotazione Minima 152	Quotazione Media 174	Quotazione Massima 196	Quotazione Professionale PROFESSIONAL		

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

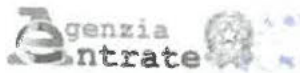
UFFICI

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €/mq / mq		QUOTAZIONI AFFITTO €/mq / mq / anno	
Uffici	140	171	201
			PROFESSIONAL

CAPANNONI

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €/mq / mq		QUOTAZIONI AFFITTO €/mq / mq / anno	
Capannoni	73	97	122
Capannoni Industriali	57	89	122
			PROFESSIONAL
			PROFESSIONAL

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: TORMOLO

Fascia zona: Centrale/TARSOQMO 20E (K200)INTORNI

Codice zona: B2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	375	500	L			
Box	Normale	195	280	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	385	550	L			
Capannoni tipici	Normale	135	200	L			

CA

Valentina Pirina

Perito Immobiliare



Appartamento in vendita a Tornolo, Parma

25.000 €

Tornolo, Parma

Trilocale, 1 bagno, 95 m²

Visualizza dettagli

Contatto sul web



Appartamento in vendita a Tornolo, Parma

30.000 €

Tornolo, Parma

quadrilocale, 1 bagno, 135 m²

Visualizza dettagli

Contatto sul web

Media Matematica Capannoni: € 115/mq



€ 175.000

Capannone, Corpiano

5+ locali

2.500 m²

3+ bagni

MESSAGGIO

VISITA



€ 348.000

Capannone via Strada Di Lottizzazione snc, Berceto

2.008 m²

MESSAGGIO

VISITA



€ 99.000

Capannone strada del borgo reno 73, Tizzano Val Parma

5+ locali

800 m²

1 bagno

MESSAGGIO

VISITA

48

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

ANALISI IMMOBILI APPARTAMENTI VENDUTI in un raggio ristretto dall'immobile oggetto di perizia nei 12 mesi precedenti ad oggi (fonte: Agenzia Entrate): Media Matematica: € 279 al mq

RESIDENZIALE MISTO - TORNOLO - AVENUE MONTE NESTORI

Zona - Tornofo e Dintorni

Immobili Principali (5)

RES - 403 - Abitazione economica - AVENUE MONTE NESTORI - 94 mq
ACI - 109 - Poltrona speciale - AVENUE MONTE NESTORI -

Altri immobili e Pertinenze (1)

PER - 005 - Autovettura - AVENUE MONTE NESTORI - 46 mq - 23-0 m Concessionaria

Venduto a 59.495 €

Superficie Confini 117,0 m²

Superficie Confini 46 m²

Totale 336 m²

Costi per recupero dati mercato da 5/5/15

Conservatorio P805 - Comune L229 - Sezione - Foglio 88 - Partenza 28 - Data Sigillo 09/09/2015

RESIDENZIALE MISTO - TORNOLO - VIA GORETO

Zona - Zona Rurale

Immobili Principali (1)

RES - 403 - Abitazione economica - VIA GORETO - 75 mq

Altri immobili e Pertinenze (1)

PER - 002 - Autovettura - VIA GORETO - 34 mq - 15,5 m Concessionaria

Venduto a 22.157 €

Superficie Confini 83,5 m²

Superficie Confini 34 m²

Totale 265 m²

Costi per recupero dati mercato da 5/5/15

Conservatorio P809 - Comune L229 - Sezione - Foglio 71 - Partenza 485 - Data Sigillo 09/09/2015

RESIDENZIALE SINGOLO - TORNOLO - VIA PROVINCIALE SUD

Zona - Tornofo e Dintorni

Immobili Principali (1)

RES - 403 - Abitazione economica - VIA PROVINCIALE SUD - 78 mq

Venduto a 21.094 €

Superficie Confini 79,0 m²

Totale 266 m²

Costi per recupero dati mercato da 5/5/15

Conservatorio P808 - Comune L229 - Sezione - Foglio 71 - Partenza 485 - Data Sigillo 09/09/2015

RESIDENZIALE SINGOLO - BEDONIA - LOCALITA' CARNIGUA

Zona - Zona Agricola

Immobili Principali (1)

RES - 403 - Abitazione economica - LOCALITA' CARNIGUA - 218 mq

Altri immobili e Pertinenze (1)

PER - 005 - Autovettura - LOCALITA' CARNIGUA - 20 m² - 20 m Concessionaria

Venduto a 50.000 €

Superficie Confini 248,5 m²

Superficie Confini 20 m²

Totale 262 m²

Costi per recupero dati mercato da 5/5/15

Conservatorio P808 - Comune L229 - Sezione - Foglio 164 - Partenza 107 - Data Sigillo 09/09/2015



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

RESIDENZIALE SINGOLO - ALBARETO - STRADA PROVINCIALE 103

Zona - Zona Agricola

Immobili Principali (1)

RS - A12 - Abitazione economica - STRADA PROVINCIALE 103 - 105 mq

Altri Immobili & Pertinenze (1)

PER - C00 - Autotrm./P.Auto - STRADA PROVINCIALE 103 - 19 mq - 15,5 m di pertinenza

Venduto a 40.000 €

Superficie Comm. 114,5 mq

Totale coperto 105 mq (1 auto)

Area pertinenza 19 mq (1 auto)

Euro 349 M²

Dati per recupero della nota da S.1714

Conservatoria PR00 - Comune A328 - Sezione - Foglio 28 - Partenza 83 - Data Iscrizione Agosto 2023

RESIDENZIALE SINGOLO - ALBARETO - STRADA PROVINCIALE 103

Zona - Zona Agricola

Immobili Principali (1)

RS - A12 - Abitazione economica - STRADA PROVINCIALE 103 - 98 mq

Venduto a 25.500 €

Superficie Comm. 99,0 mq

Totale coperto 95 mq (1 auto)

Euro 257 M²

Dati per recupero della nota da S.1714

Conservatoria PR00 - Comune A328 - Sezione - Foglio 28 - Partenza 83 - Data Iscrizione Agosto 2023

ANALISI IMMOBILI CAPANNONI VENDUTI in un raggio ristretto dall'immobile oggetto di perizia nei 12 mesi precedenti ad oggi (fonte: Agenzia Entrate): **Media Matematica: € 142 al mq**

COMMERCIALE - COMPIANO - VIA COSTA

Zona - Zona Agricola

Immobili Principali (1)

TCO - C02 - Magazzino/cantina - VIA COSTA - 58 mq

Venduto a 17.179 €

Superficie Comm. 56,0 mq

Totale coperto 58 mq (1 auto)

Euro 305 M²

Dati per recupero della nota da S.1714

Conservatoria PR00 - Comune C024 - Sezione - Foglio 22 - Partenza 22 - Data Iscrizione Ottobre 2023

COMMERCIALE - BEDONIA - SP 59R

Zona - Zona Agricola

Immobili Principali (1)

TCO - C02 - Magazzino/cantina - SP 59R - 53 mq

Venduto a 12.000 €

Superficie Comm. 97,0 mq

Totale coperto 97 mq (1 auto)

Euro 123 M²

Dati per recupero della nota da S.1714

Conservatoria PR00 - Comune A328 - Sezione - Foglio 22 - Partenza 22 - Data Iscrizione Marzo 2023

COMMERCIALE - ALBARETO - SP523

Zona - Zona Agricola

Immobili Principali (1)

TCO - C02 - Magazzino/cantina - SP523 - 85 mq

Venduto a 4.800 €

Superficie Comm. 88,0 mq

Totale coperto 88 mq (1 auto)

Euro 54 M²

Dati per recupero della nota da S.1714

Conservatoria PR00 - Comune A328 - Sezione - Foglio 18 - Partenza 83 - Data Iscrizione Dicembre 2021

574

Valentina Pirina

Perito Immobiliare

COMMERCIALE - VARESE LIGURE - VIA UMBERTO

Zona - Varese Ligure Centro Storico

Immobili Principali (3)

1700 - 1900 - Magazzino/Cantina - VIA UMBERTO 12 - 19000

Venduto a 14.837 €

Superficie Costruita 90.0 m²

Superficie Totale 164 m²

Tiro 164 m²

Con dati rilevati alla Nota di 19/11/14

Comuni (1000) - Comune 1900 - Settore - Foglio 88 - Partenza 888 - Data storico febbraio 2022

COMMERCIALE - BEDONIA - LOCALITÀ CIO

Zona - Zona Agricola

Immobili Principali (3)

1700 - 1900 - Magazzino/Cantina - LOCALITÀ CIO - 42100

Venduto a 27.590 €

Superficie Costruita 421.0 m²

Tiro 85 m²

Con dati rilevati alla Nota di 19/11/14

Comuni (1000) - Comune 1900 - Settore - Foglio 88 - Partenza 888 - Data storico febbraio 2022

Considerazioni finali:

Considerando le indicazioni da rilevazione del listino Agenzia Entrate, da Borsino Immobiliare e OMI per le varie categorie e che non in tutti i listini è possibile reperire i dati per ogni categoria;

considerando la zona collinare e parecchio isolata da grandi arterie e infrastrutture;

considerando che non è fattibile né un'analisi comparativa né un'analisi sul venduto per quanto riguarda gli uffici ma che l'unità accatastata oggi A10 può essere ricondotta ad una normale abitazione viste le finiture e la disposizione

Considerando la natura del bene, la tipologia del caseggiato e del capannone, l'area esterna circostante oggi catastalmente definito Castagneto,

considerando l'epoca di costruzione e le varie manutenzioni;

considerando che tutti i macchinari sono attualmente funzionanti ed idonei all'uso convenuto e del proseguimento dell'attività in corso;

considerando che la superficie rilevata è assolutamente indicativa

Si ritiene che il valore del diritto di piena proprietà dei vari subalterni si possa rilevare in una forbice qui di seguito elencata con valori minimi e massimi:

• Sub 1 - D/7 Capannone	da 160.000€ a 174000€
• Sub 2 - A/10 Ufficio + Sub 3 - A/3 Abitazione	da 70.000€ a 75.000€
• Fg 60 Part 706 Castagneto- Tornolo	da 1500€ a 1600€
Per un totale:	da 231.500 € a 250.600 €

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione

I dati saranno trattati in ottemperanza ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR)

Milano, il 13-12-24



MODULARIO
F. rig. rend. 887



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

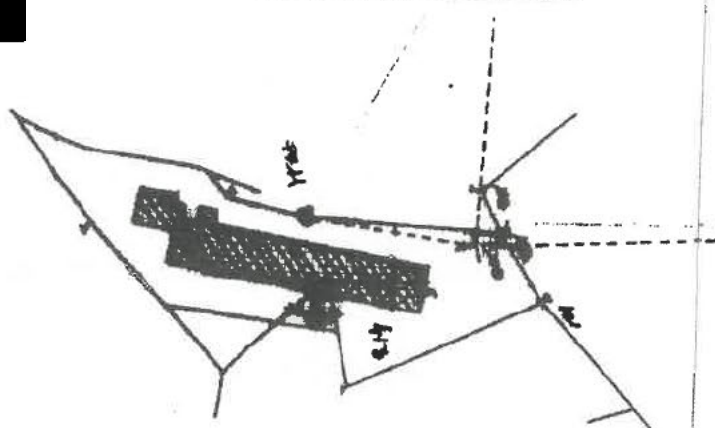
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORNOLO** via **Loc. Pei di Tarsogno** civ. **-**

DITTA CATASTALE



PLANIMETRIA CATASTALE

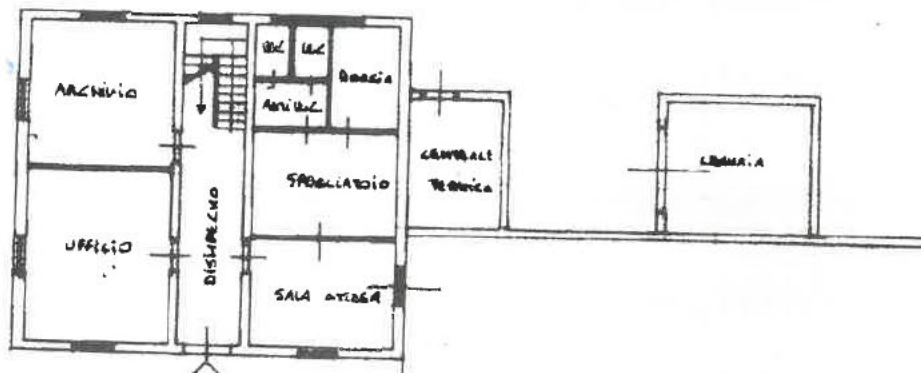


Pero

Foglio 60
Mappale 413
Scala 1:2000

PIANO TERRENO

H = 2.95



Ditta ~~DE~~ DESIMA

ORIENTAMENTO



Scala di 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Descrizione di variazione ☐

Compilata dal
Geom. Filiberti Pier Luigi

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 02/04/1992 - Data: 28/11/2024 - n. T104708 - Richiedente: [REDACTED]
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297)
Foglio 60 - Mappale 413 sub. 2 - della provincia di **PARMA**

data **28/11/2024** Firma **[Signature]**



1992

MODULARIO
F. rig. rend. 007



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

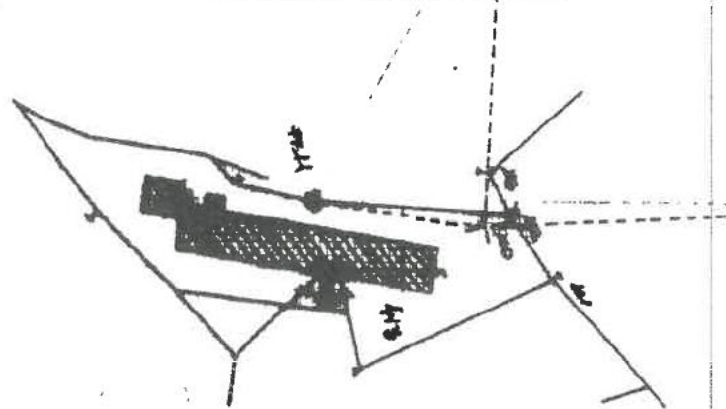
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORNOLO** via **Loc. Pei di Tarsogno**

Civ. -

DITTA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE



Peso

Foglio 60
Mappale 413
Scala 1:2000



PIANO PRIMO

H = 2.95

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atti

Compilata dal

GEOM. Prilberti Pier Luigi

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 02/04/1992 - Data: 28/11/2024 - n. T104709 - Richiedente: BNCLNE80R48B110K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 413 sub. 3

Isritto all'albo de

GEOMETRI

della provincia di

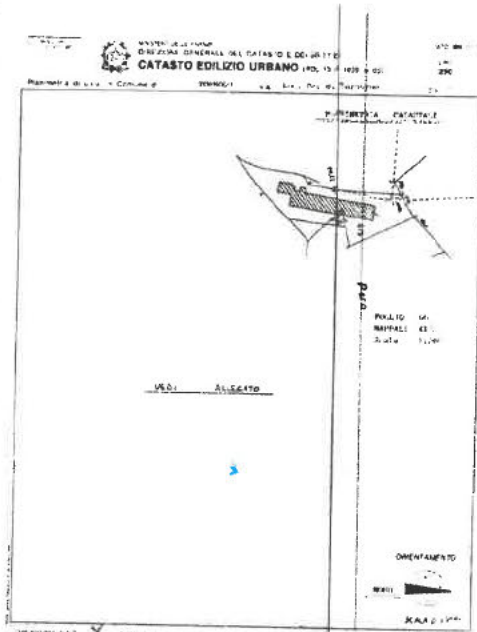
PARMA

data

Firma *Filippo Prilberti*



1392



PIANO TERRENO h. 4.80



SA



ma planimetria in atti

1 presentazione: 02/04/1992 - Data: 28/11/2024 - n. T104707 - Richiedente: [REDACTED]

ile schede: 1 - Formato di acquisizione: A1(594x841) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PARMA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di TORNOLO (Codice L229) Catasto dei Fabbricati

C.A.S. (Cognome e D.L.227) Catastro dei Fabbricati													
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		60	413	1			D/7				Euro 6.042,55	VIA RENERONI Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2015 Pratica n. PR0228853 in atti dal 25/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 164872.1/2015)	Notifica
2		60	413	2			A/10	U	5,5 vani	Totale: 107 m ²	Euro 908,96	VIA SENATO Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		60	413	3			A/3	S	5,0 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte**: 101 m ²	Euro 296,96	VIA SENATO Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: Notifica: Notifica in corso con protocollo n. 189178 del 19/10/2000
Totale: vani 10,50 Rendita: Euro 7.248,47

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1						(1) Proprietà 1000/1000
DATI						

Totale Generale: vani 10,50 Rendita: Euro 7.248,47





Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2024

Unità immobiliari n. 3

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PARMA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di TORNIOLO (Codice L.229) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Reddito		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	60	706		-	CAST FRUTTO 03	23 14			FRAZIONAMENTO del 26/03/1999 in atti dal 26/03/1999 (n. 690 1/1999)	

Totale: Superficie 23.14 Redditi: Dominicale Euro 1.20 Agrario Euro 0.36

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI IDENTIFICATIVI	[REDACTED]	Atto del 03/08/2004 Pubblico ufficiale CANALI CARLO MARIA Sede BEDONIA (PR) Repertorio n. 2018 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13782 1/2004. Reparto PI di PARMA in atti dal 06/09/2004	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1

Totale Generale: Superficie 23.14 Redditi: Dominicale Euro 1.20 Agrario Euro 0.36

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0.90





N. 118.147 = del Repertorio Notarile.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Art.1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila venticinque questo giorno diciannove del mese di dicembre in Piacenza, via Cavour n. 64.

Avanti me dottoressa MARIA TERESA FERMI Notaio in Piacenza, iscritto a Collegio Notarile del Distretto di Piacenza

E' presente il Signor:

AMPOLLINI Dottor GIAN MARIO, nato a Busseto il 9 giugno 1961, residente a Parma (PR) Strada Nuova 4 e con studio in Piacenza, Via Roma 48, Iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Parma al N. 388/a e all'albo dei Revisori Legali al n. 1308, codice fiscale MPL GMR 61H09 B293Y;

della cui identità personale io Notaio sono certa, il quale mi ha presentato la Relazione di stima beni costituenti il compendio aziendale, che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, il comparente, ammonito ai sensi di legge, presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho let-



to al comparente il quale lo ha approvato e dichiarato in tutto conforme alla sua volontà e con me notaio lo sottoscrive a sensi di legge.

Consta di un foglio dattiloscritto da persona di mia fiducia e

da me Notaio completato a mano, *su due facce*

in un foglio —

W. M.
Museo dei for. 1872

