

## ANTEPRIMA

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA: **FALLIMENTO ISSA ELETTRONICA DI IRSHEID ISSA N.118/2013**

GIUDICE DELEGATO DOTT.ENRICO VERNIZZI

CURATORE DOTT.DIEGO PAVONE

### **1) INDICE**

1) Indice.....	pagina 1
2) Premessa .....	pagina 1
3) Oggetto della consulenza .....	pagina 2
4) Provenienza.....	pagina 2
5) Dati di attualità catastale .....	pagina 3
6) Descrizione del contesto.....	pagina 3
7) Posizione urbanistica.....	pagina 4
8) Parametri economici .....	pagina 4
9) Considerazioni sulla appetibilità del lotto.....	pagina 5
10) Valutazione.....	pagina 5
11) Descrizione dell'immobile per decreto di trasferimento.....	pagina 6
12) Allegati.....	pagina 7

### **2) PREMESSA**

Il sottoscritto geometra Christian Govi , iscritto all'Albo Geometri della provincia di Parma al n. 2322 , con studio in Fontanelle di Roccabianca , via Seletti 17, è stato nominato CTU per la valutazione del bene di cui oltre con PEC del 12 ottobre 2020.

L'operatività è stata condizionata dalla tempistica imposta dagli



Uffici consultati per il rilascio di documentazione, a seguito delle procedure che escludono la presenza fisica, se non concordata, a totale discrezione degli stessi.

### **3) OGGETTO DELLA CONSULENZA**

3.1 In Comune di San Daniele Po (provincia di Cremona) lotto di terreno inserito nel Piano per Insedimenti produttivi (P.I.P.) di cui alla convenzione urbanistica per atto notaio Paolo Salvelli del 19 settembre 2007 – rep. n. 75.157/16.984, trascritta a Cremona al n. 6.038 R.P. anno 2007 , con fronte su via Aristide Maretti, della estensione catastale di m<sup>2</sup> 496.

3.2 Ove sopra due strisce di terreno adiacenti al lotto sui lati nord e sud detenute in comproprietà pro-quota di 23851/100000 , meglio 238,51/1000.

### **4) PROVENIENZA**

L'intero compendio fu acquistato dall'esecutato, come bene personale, agente quale unico titolare della impresa individuale fallita, in maggior corpo, pro-quota indivisa, dalla Società Fintrade srl per atto notaio Paolo Salvelli del 17 novembre 2009 rep. n. 76.604/18.130 trascritto a Cremona il 30 novembre 2009 ai nn. 6478-6479 R.P.

Successivamente i quattro comproprietari con atto di divisione stesso notaio del 16 marzo 2010 rep. n. 76.780/18.259, trascritto a Cremona il 7 aprile 2010 al n. 1939 R.P. , si assegnarono i rispettivi lotti, preceduti da frazionamento al Catasto Terreni.

Per quanto occorrer possa si informa che successivamente l'atto



notaio Paolo Salvelli del 7 maggio 2013 , rep. n. 78.459/19.439 portò la vendita dell'immobile in capo a Nicchiniello Salvatore, nato a Napoli il 10 settembre 1979 , c.f. NCCSVT79P10F839X.

#### **5) DATI DI ATTUALITA' CATASTALE**

Catasto Terreni del Comune di San Daniele Po

Foglio 6, mappale 380, superficie Ha 0.04.96, R.D. € 2,91, R.A. € 3,46

Foglio 6, mappale 390, superficie Ha 0.02.72, area di enti urbani e promiscui

Foglio 6, mappale 391, superficie Ha 0.02.35, area di enti urbani e promiscui

Catasto Fabbricati del Comune di San Daniele Po

Foglio 6, mappale 390 BCNC correlato al mappale 391

#### **6) DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

San Daniele Po è Comune di circa 1.400 abitanti esteso in adiacenza alla sponda sinistra del fiume Po. Provenendo dalla provincia di Parma, il territorio inizia oltrepassato il ponte sul fiume, conosciuto come ponte di Ragazzola, attualmente soggetto a limiti di velocità di transito e di portata.

Poco oltre il ponte in sinistra provenendo da Parma, si dirama strada che conduce al capoluogo sul cui lato di sinistra (sud) è presente un quartiere produttivo, relativamente recente, con insediati capannoni per artigianato produttivo , di servizio e di deposito . Il quartiere è dotato di strada interna e di completi sottoservizi . Fra i tanti lotti che lo compongono pochi sono quelli non saturati con edifici. Fra questi, tuttora libero da corpo di fabbrica, il lotto di cui è perizia, essendo



inedificato rispetto agli altri tre ritagliati dall'originario lotto unico acquistato pro-indiviso.

#### **7) POSIZIONE URBANISTICA**

Vedi allegato CDU che conferma che l'area del lotto è inserita in ambito artigianale/industriale i cui interventi sono soggetti alle Norme Tecniche di Attuazione previste da art.85 dal quale si ricavano gli indici prescritti nello scenario di edificazione mediante intervento diretto. La Uf (utilizzazione fondiaria) non può superare il 70% della superficie del lotto (mq 496). Pertanto mq. 347 circa anche su più livelli. Identico valore per il Rc (rapporto di copertura) che non può superare il 70% della superficie del lotto (mq 496). Quindi, in caso di costruzione ad un solo piano, i due indici coincidono. A sua volta la altezza dell'edificio eventuale non può superare m.10. All'articolo 85 comma 5) è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine. Attiene alla situazione periziata, stante la esistenza a confine est di un capannone con tamponamento cieco costruito da uno degli originari condividenti.

#### **8) PARAMETRI ECONOMICI**

Riferimenti significativi per la stima che segue:

Valore fiscale attribuito nell'atto di divisione del lotto (16 marzo 2010) € 20.798,07.

Valore tabellare attribuito da Comune di San Daniele Po per il corrente anno, a fini di applicazione della IMU € 49,46/m<sup>2</sup>, in totale riferito al lotto € 24.532,16 .

Valore dell'atto di vendita a Nicchiniello Salvatore € 9.000,00.

## 9) CONSIDERAZIONI SULL'APPETIBILITA' DEL LOTTO

Fattori positivi:

- Ubicazione fronte strada
- Accessi carrabili da due lati
- Piccola dimensione
- Acquisizione con modesto esborso patrimoniale
- Vocazione ad essere destinato ad area per deposito di merci a cielo libero

Fattore negativo:

- In ipotesi di cantierizzazione obbligo di costruzione in aderenza all'opificio esistente, mantenendo giunto sismico.

## 10) VALUTAZIONE

In considerazione dello scopo dell'incarico occorre ricercare il valore di mercato dell'area edificabile. Per operare tramite MCA ( marketing comparison approach) ho iniziato ricerca di compravendita/e di immobile comparabile. La ricerca è vana, vuoi per la limitata estensione del territorio ove il bene si colloca, vuoi per la perdurante gran scarsità di domanda di aree edificabili per usi produttivi in specie in località minori lontane dai sistemi infrastrutturali metropolitani. Mi sono quindi rapportato al valore tabellare ai fini IMU in vigore, determinato dal Comune di riferimento, il quale come organo istituzionale avrà proceduto con contezza di giudizio, tramite i propri uffici competenti, determinando valori unitari con criteri di equità fiscale, riconducibili agli effettivi valori di mercato per le rispettive destinazioni urbanistiche. Nella fattispecie occorre tenere

conto del fattore correttivo derivante da esecuzione immobiliare che incide negativamente rispetto ad una transazione compiuta in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti agiscono con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per cui riduco in difetto il valore di € 49,46/m<sup>2</sup>, rapportandomi alla cifra tonda di € 40,00/m<sup>2</sup>, concludendo di attribuire all'area edificabile il valore a corpo di **€ 20.000,00 (diconsi ventimila euro)**.

#### **11) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PER DECRETO DI TRASFERIMENTO**

In Comune di San Daniele Po (provincia di Cremona) all'interno di un quartiere per insediamenti produttivi area di terreno edificabile per uso artigianale/industriale, posta in fregio a via Aristide Maretti, con accessi da due stradelli privati adiacenti a nord ed a sud. Sono comprese nel trasferimento per la quota di 238,51/1000, essendo comuni all'area ed agli altri lotti retrostanti, i sedimi dei suddetti stradelli su cui l'area ha diritto di vuotagione per accedere alla strada pubblica.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di San Daniele Po

Foglio 6, mappale 380, superficie Ha 0.04.96, R.D. € 2,91, R.A. € 3,46

Foglio 6, mappale 390, superficie Ha 0.02.72, area di enti urbani e promiscui

Foglio 6, mappale 391, superficie Ha 0.02.35, area di enti urbani e promiscui



Catasto Fabbricati del Comune di San Daniele Po

Foglio 6, mappale 390 BCNC correlato al mappale 391

Confini dell'area edificabile: a nord stradello privato mappale 390, a est mappale 389, a sud stradello privato mappale 391, a ovest la via Aristide Maretti.

Confini dello stradello comune in lato nord: a nord mappale 385, a est mappale 387, a sud mappali 388,389,380, a ovest la via Aristide Maretti.

Confini dello stradello comune in lato sud: a nord mappali 380, 389, 388, a est mappale 387, a sud mappale 368, a ovest la via Aristide Maretti.

## **12) ALLEGATI**

- Estratto di mappa catastale
- Estratto di mappa catastale colorato
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali di attualità
- Visure catastali storiche
- Certificato di destinazione urbanistica
- Delibera Valori aree edificabili del Comune di San Daniele Po
- Estratto NTA del PGT del suddetto Comune.

Roccabianca, 16-08-2021

IL C.T.U.

(geometra Christian Govi)