



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI VERIFICA CLASSIFICAZIONE
URBANISTICA A SEGUITO DI ASSUNZIONE DEL
NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE
COMUNALE E RILIEVI CONSEGUENTI LA
VALUTAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 341/2011

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Mail: info@studioravazzoni.it

Tel.: 0521 89 28 58



0. PREMESSA E QUESITO

Il presente documento di aggiornamento della perizia di stima viene predisposto su incarico del G.E. Dott. Salvatore Di Carluccio del 06/09/2023, basato sul ricordo del delegato alla vendita Dott. Mario Dagues del 06/09/2023.

Viene osservato che:

- in data 12 luglio 2023, con delibera GC-2023-241, il Comune di Parma ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale con pubblicazione dal 17 luglio 2023 dei relativi elaborati;
- l'avvio della procedura di modifica del P.U.G. potrebbe determinare variazioni della destinazione urbanistica del lotto in vendita nella procedura esecutiva in oggetto con conseguente variazione della natura e del valore del bene pignorato;
- risulta opportuno verificare se il bene oggetto di vendita abbia mantenuto la destinazione indicata dal perito stimatore, alla luce dei nuovi elaborati pubblicati dal Comune di Parma.

Ciò premesso, con la presente relazione si va a determinare: *“se il bene oggetto di vendita abbia mantenuto la destinazione indicata dal perito stimatore, alla luce dei nuovi elaborati pubblicati dal Comune di Parma”*.

1. IL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE – PUG 2050

Il nuovo piano urbanistico generale, in seguito PUG, è stato assunto con delibera di Giunta Comunale n. GC-2023-241, in data 12.07.2023.

Allo stato attuale risulta ancora in fase di “assunzione”, non essendo ancora arrivato in fase di “adozione”.

Come precisato nella suddetta delibera di Giunta Comunale: *“la proposta assunta non comporta gli effetti di salvaguardia di cui all’art. 27 comma 2 della L.R. 24/2017, che decorrerà dalla data di adozione del PUG in Consiglio comunale, come previsto dal citato articolo, e pertanto, fino all’adozione del PUG, mantengono vigenza gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e continua l’applicazione della disciplina transitoria di cui all’art. 4 comma 4 della legge medesima;”*.



Ciò premesso, per il momento e sino alla definitiva adozione del nuovo PUG, mantengono la loro validità gli attuali strumenti urbanistici sui quali sono state sviluppate le valutazioni di stima.

A seguito di contatti informali con l'ufficio di piano del Comune di Parma, Servizio Pianificazione Territoriale, la "previsione" di adozione del nuovo PUG è stimata per la prossima primavera.

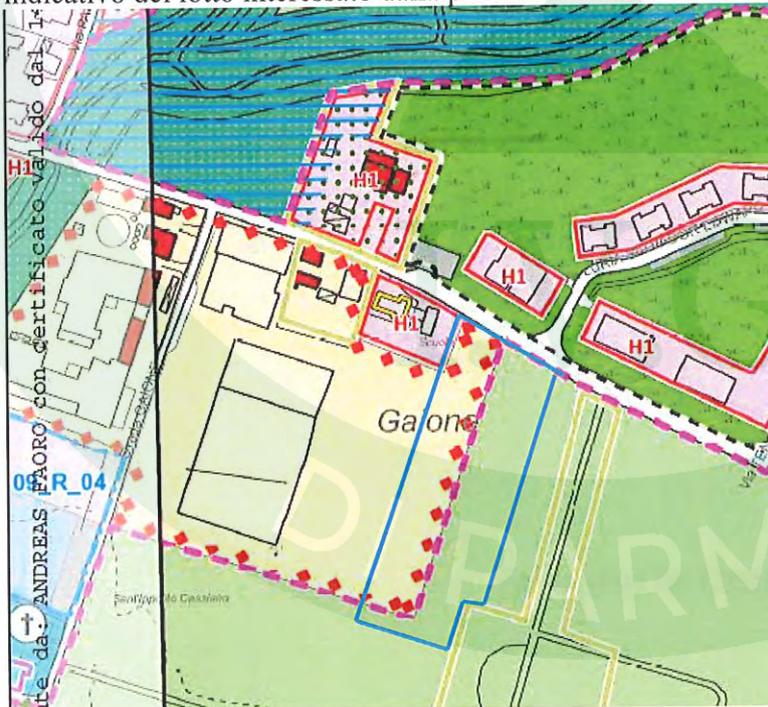
Nel seguito si sviluppa comunque una analisi delle previsioni, di futura adozione, contenute nel nuovo PUG per l'area oggetto della procedura.

Viene di fatto confermata la classificazione dell'area e del più ampio comparto Ex Greci quale area di rigenerazione urbana, da assoggettare ad intervento unitario da concordare con l'Amministrazione Comunale tramite la procedura di Accordo Operativo.

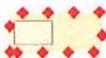
Si riportano alcuni estratti significativi del nuovo piano urbanistico non ancora adottato.

L'area di Gaione è rappresentata nella Tavola 34 delle Disciplina (D1), quale area da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo – Aree strategiche dismesse.

Si riporta uno estratto della tavola e della legenda; con linea blu ho evidenziato il perimetro indicativo del lotto interessato dalla procedura esecutiva.



Art 52.5



Aree da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo (AO) - Aree strategiche dismesse



Art. 5.2.5 - Disposizioni specifiche per le aree oggetto di trasformazioni strategiche (AO)

1. Nelle partizioni di tessuti vocati ad intervento complesso (Art. 5.1.1, comma 3, lett.f), specificamente individuate sulle tavole della Disciplina, nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dalla Strategia, il PUG persegue l'obiettivo di consentire interventi manutentivi ordinari di qualificazione edilizia.
2. Le tavole D1 individuano nello specifico le aree oggetto di trasformazione strategica che alla data di adozione del PUG, risultano occupate da aziende attive, rispetto a quelle a quella data in disuso.
3. Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dalla strategia:
 - a) per le aree "dismesse", sono ammessi interventi di MO, MS e RE, condizionate al mantenimento degli usi legittimamente in essere.
 - b) le aree ancora utilizzate e/o in esercizio sono soggette alle disposizioni previste per i tessuti in cui ricadono e identificati sulle tavole D1, nel rispetto del limite del VT esistente.

L'art. 5.2.5, comma 3, conferma quanto già previsto attualmente in merito alle tipologie di interventi attuabili. Nel caso specifico, il lotto di stima è privo di edifici e pertanto su di esso possono essere attuati solo interventi di manutenzione, NON nuove costruzioni.

L'area è rappresentata anche nella Tavola D3 - Disciplina e Strategia: Incentivi e/o limitazioni transitorie. Si riporta estratto.



Si riportano altri estratti relativi agli scenari di intervento per il comparto.

Estratto Tavola ST.SAS.4.2.2 - Schema di assetto strategico delle trasformazioni (dettaglio)



RIGENERAZIONE STRATEGICA CON INTERVENTI COMPLESSI
(art. II.3 - Indirizzi e Disposizione Normative) - **ASSETTO STRATEGICO - ATLANTE**



Aree e progetti strategici

Aree dismesse, non utilizzate o degradate da recuperare (art 22, comma 6 LUR)

Lo strumento urbanistico affronta l'analisi su tutto il centro abitato di Gaione, al quale è attribuito un proprio codice "15c – Vigatto - Gaione", all'interno si individua l'area dismessa ex produttiva classificata quale area e progetto strategico, che comprende l'ex stabilimento Greci, ma anche parte del lotto oggetto della procedura esecutiva.

Infatti si rileva che, a differenza dello strumento urbanistico attualmente in vigore, l'area di riqualificazione è stata ridotta, comprendendo la zona attualmente a piazzale, mentre le porzioni residuali attualmente ad uso agricolo resterebbero escluse dalle zone produttive dismesse da assoggettare alla riqualificazione.



Si precisa tuttavia che tali perimetrazioni sono indicative ed anch'esse oggetto di contrattazione con l'Amministrazione comunale in sede di Accordo Operativo, in quanto possono essere concesse modifiche per consentire l'attuazione degli interventi.

Come si evince dai successivi stralci cartografici, la porzione agricola del lotto potrà (dovrà?) essere occupata dalla prevista delimitazione a verde (c.d. "bosco orbitale") da realizzarsi intorno al centro abitato di Gaione. Pertanto si può ritenere anche tali porzioni del lotto come aree da assoggettare a trasformazione, seppur verso aree verdi, per il soddisfacimento dei requisiti imposti all'intervento nel suo complesso.

**PROGETTI STRATEGICI:**

P1: Bosco Orbitale
 P2: Rigenerazione del comparto denominato "ex Greci"
 P3: Valorizzazione strategica degli spazi verdi di attraversamento lungo il torrente Cinghio,
 P4: Collegamento con la Ciclovia territoriale Sala Baganza Parma Colomo.

PROGETTUALITÀ SPECIFICHE:

P1: Valorizzazione e rafforzamento degli spazi pubblici esistenti e di progetto
 P2: Implementazione del reticolo secondario di collegamento ciclo-pedonale.

4.3.15c SL.UT
 Assetto strategico

Strategie locali
 Quadrante nord

PR050

Quartiere Vigatto

Gaione

Obiettivi:

Integrare funzionalmente il centro urbano con l'area del Campus.
 Incrementare le relazioni con il parco fluviale del Torrente Baganza.
 Ridurre l'impatto del traffico di attraversamento sugli insediamenti residenziali esistenti.
 Ridurre l'impatto del traffico veicolare e prevedere interventi di mobilità sostenibile.
 Delocalizzare le attività produttive incongrue;
 Garantire e riqualificare l'attraversamento dell'ambito da parte della rete ecologica.
 Riduzione della commistione tra aree a destinazione produttiva ed aree residenziali.
 Salvaguardare il sistema delle acque superficiali e sotterranee.
 Realizzazione del "by-pass" lungo il lato ovest della frazione

Criticità:

Scarsa dotazione di servizi pubblici di base.
 Impatti ambientali derivanti dalla presenza flussi di traffico di attraversamento.
 Limitata offerta di esercizi di vicinato.
 Presenza di attività produttive incongrue
 Condizioni di vulnerabilità a sensibilità elevata degli acquiferi all'inquinamento (alimentazione dell'acquifero A diretta e ritardata).

Strategia urbana generale:

Potenziare attraverso incremento dell'infrastruttura verde spazi pubblici e favorirne la riqualificazione
 Potenziare il sistema delle piste ciclabili extra urbane e in relazione al torrente sul lato est
 Incentivare l'impiego di fonti di energia alternativa per gli edifici esistenti.
 Aumentare la vegetazione di mitigazione nelle strade principali di attraversamento
 Sviluppo del Bosco Orbitale in accordo ad eventuali completamenti insediativi

Prestazioni di qualità urbana richieste:

Ai fini prestazionali di qualità urbana, i volumi dell'edificato nelle aree di completamento previste dovranno rispettare e rapportarsi alla morfologia del quartiere. Inoltre nella progettazione degli spazi aperti sarà buona norma incrementare la qualità di quest'ultimi attraverso l'attento studio dei materiali, il potenziamento del verde negli spazi di risulta e la completa fruibilità dei percorsi ciclo-pedonali.

Azioni:

Localizzare i nuovi edifici all'interno del TU, evitando la formazioni di aree intercluse inutilizzabili.
 Recuperare l'area produttiva dismessa lungo Str. Fontanini.
 Salvaguardare il sistema delle acque superficiali e sotterranee.
 Realizzare un percorso ciclabile di connessione territoriale, in direzione Felino - Langhirano lungo la direttrice di Str. Fontanini - via Montanara.

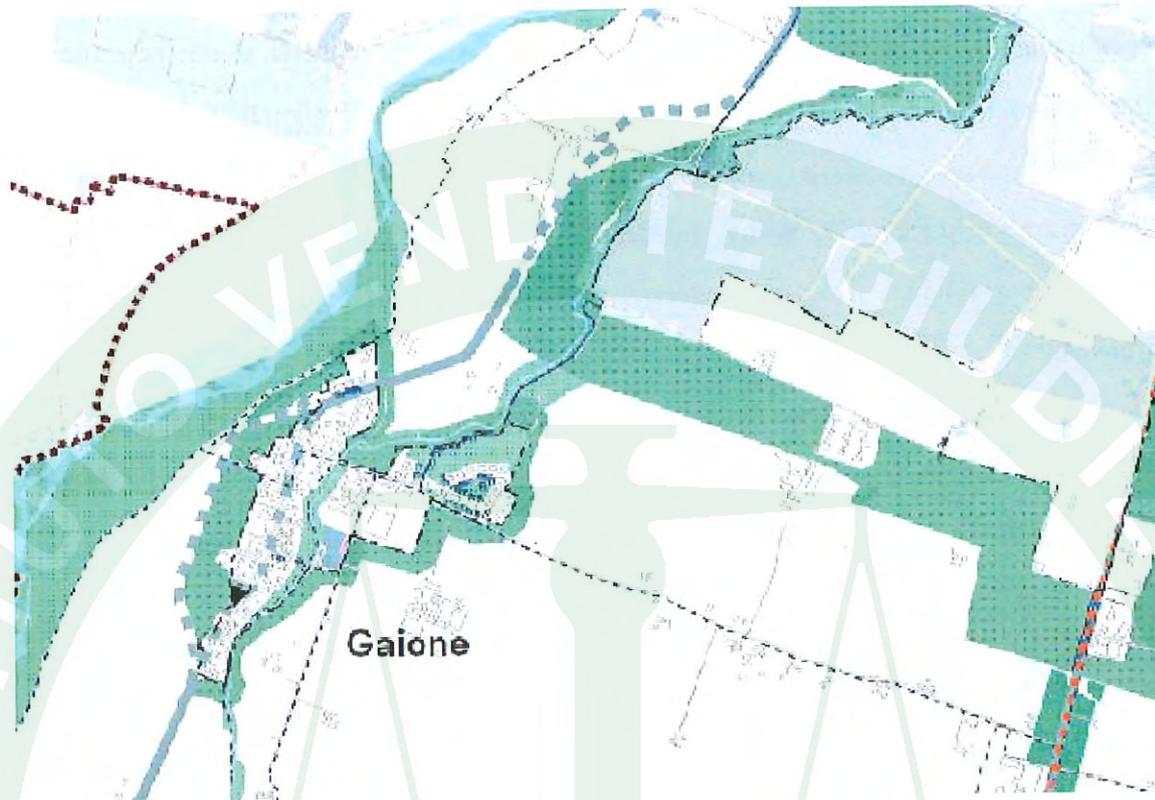
Attrezzature e spazi collettivi:**Attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale:**

Riduzione dell'impatto del traffico di attraversamento sugli insediamenti residenziali esistenti con interventi di messa in sicurezza della strada principale (strada Montanara).

Spazi e attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale:

Integrare funzionalmente il centro urbano con l'area del Campus mediante un collegamento ciclabile.
 Favorire i collegamenti con il parco fluviale del Torrente Baganza.





LEGENDA

DOTAZIONI TERRITORIALI CORRELATE

DOTAZIONI AMBIENTALI PR050

-  Progetto strategico del BOSCO ORBITALE
-  Rete ciclabile da realizzare
-  Territorio Urbanizzato (TU)

Dall'analisi della documentazione di piano emerge che il futuro intervento di rigenerazione urbana dell'area, che viene individuata come "dismessa", dovrà essere caratterizzato da una forte dotazione di aree a verde sia perimetrali, sia a formare un'area a verde attrezzato in zona prossima al centro di Gaione, presumibilmente in corrispondenza dell'incrocio tra Strada Fontanini e Strada Gaione.



Si riportano infine alcuni estratti della VALSAT, dove sono indicati alcuni parametri di riferimento per l'impostazione dei futuri interventi di trasformazione / riqualificazione.

Come confermato anche dai colloqui con i rappresentanti dell'Ufficio di Pianificazione Territoriale, tali parametri sono da intendersi solo di primo approccio ed indicativi, da cui partire per sviluppare l'Accordo Operativo tra Amministrazione Comunale e soggetti attuatori.

L'accordo potrà differire anche significativamente dai parametri indicati, prevedendo maggiori o minori contributi per la città pubblica, in termini di opere e/o oneri, anche in funzione delle effettive potenzialità edificatorie che saranno concordate tra enti e soggetti attuatori.

Estratto VALSAT

15abcde UT UNITÀ TERRITORIALE - VIGATTO RURALE											
15a vigatto-alberi			15d vigatto-panocchia								
15b vigatto-carignano			15e vigatto-borghetto								
15c vigatto-gaione											
PARAMETRI AMBIENTALI E DI QUALITÀ URBANA											
I dati contrassegnati con * si riferiscono alla sola UT 15c, i dati delle restanti UT sono a fondo scheda											
servizi attuali [mq/ab]											
ST [ha]	5.017	*aree critiche esondabilità [mq]	5.616,66	*presenza acque %ST	0,34	*radivi, superstrade [mj]	8.072	locali-interesse comune/religiosi	3,56	tot servizi locali [mq]	195.583
popolazione	7.493	*rischio isola cal %ST	0,02	Edif <1974 [mq/ha]	0,31	fronti commercio >50 m	0,00	locali-scolastici	1,07	servizi locali [mq/ab]	26,1
*permeabilità %ST	5,3	*aree sigillate parcheggi %ST	2,1	*insule edificate senza verde %ST	37	*stess resid <200 m da viab princ	5,2	locali-verde altrez	18,34	tot servizi sovraboc [mq]	663.391
*consumo suolo %ST	9,11	*presenza reticolo acque [mq]	889.507	aree bonificare riqualificare [mj]	1	*sviab principale con ciclabile e TPL su tot viab principale	2,5	locali-parcheggi	3,13	servizi sovraboc [mq/ab]	48,53
*aree arboree [ab/ha]	0,00	*S.E. purif. H2O val medio	0,29	*dotaz ciclabi [mj]	5.992			sovraboc-sanitari	0,91		
*aree verdi pubbl/private %ST	0,4	*S.E. patr. nat. val medio	0,22			*Mess resid <100 m da TPL	50,3	sovraboc-istruzione	0,04		
*dotazioni per green infrastr [mq]	12.658.120	*S.E. coltivazioni val medio	3,26			n. edif tipologici: ville, complessi casa/aff, complessi progettati, edif storici	808	sovraboc-sport e ricreaz	1,58		
*incidenza filari [mq/ha di ST]	5,4	*S.E. reg. acqua val medio	0,54					sovraboc-verde	86,01		
*rete scolante carente [mq]	17.023.577	*SE reg. CO2 %ST	0,49					sovraboc-interesse gen	0,00		
legenda		Situazioni parz critiche		Situazioni critiche		Situazioni qualificate					
INDICAZIONI STRATEGICHE											
15a ALBERI - Creare zone tampone tra l'edificato e il territorio agrario circostante - Sviluppare il Parco Agricolo il territorio tra le frazioni a sud (Vigatto, Alberi, Gaione, Carignano) - Raccolgere e trattare tutti gli scarichi non diretti in pubblica fognatura - Ridurre il traffico automobilistico interno all'abitato e il traffico di attraversamento - Attuare interventi di completamento urbano al fine di migliorare le relazioni tra il bordo (TU) e (TR) con conseguente desigillazione interna al TU e provvedendo a cessioni e definizioni del Bosco Orbitale. - Limitare l'inquinamento acustico - Delocalizzare le attività produttive incongrue - Salvaguardia del sistema della Acque superficiali e sotterranee, con raccolta degli scarichi. - Ridurre la necessità di mobilità veicolare, con il potenziamento della viabilità ciclabile e TPL - Incentivare il risparmio energetico - Favorire il recupero funzionale del nucleo urbano di Alberi con l'area del Campus - Ridurre il numero ambientale correlato all'attività produttiva (a nord)			15b CARIGNANO - Elevata qualità ambientale del territorio rurale circostante - 15c-GAIONE - Incrementare le relazioni con il parco fluviale del Torrente Baganza - Garantire e riqualificare l'attraversamento da parte della rete ecologica - Riduzione della commistione tra aree a destinazione produttiva ed aree residenziali - Ridurre l'impatto del traffico veicolare e prevedere interventi di mobilità sostenibile - Integrare funzionalmente il centro urbano con l'area del Campus - Realizzazione del "by-pass" lungo il lato ovest della frazione - 15e BORGHETTO - desigillazione, con cessioni e definizioni del Bosco Orbitale. - Creare zone tampone tra l'edificato e il territorio agrario circostante. - Miglioramento delle condizioni passaggistiche nell'ambito di Villa Soragna - 15d PANOCCHIA - Attuare e completare a Panocchia le previsioni vigenti, riducendo al minimo gli impatti ambientali indotti - Riduzione del rumore ambientale generato dalla viabilità di attraversamento								
PROGETTI STRATEGICI - AREE STRATEGICHE											
progetti strategici urbani (Atlante 4.5) ST.PS.4.5.1 "Bosco Orbitale" e "Cinture Verdi" Completamento urbano e potenziamento ecologico ambientale ST.PS.4.5.2 "Oasi verde della biodiversità" Sviluppo della cassa di espansione del torrente Parma ST.PS.4.5.5 ciclabile e parco ter. del Nazario Reaga di Colomo - Pilotta/Parco Ducale - Rocca di Sala Baganza			aree strategiche urbane (Atlante 4.2) AS30 - Area Ex Greci Gaione AS32 - Area Ex Cartiera Vigatto								
REQUISITI PRIORITARI (RPA)											
DECODICO			GENERALI			REQUISITI SPECIFICI (RPB)					
3 - contenimento dell'occupazione del suolo	2 - re-infiltrazione acque meteoriche	18 - riduzione contaminazioni da ambiente	21 - riduzione impatti agenti inquinanti	5 - miglioramento della qualità delle acque	29 - rete di viabilità principale: accessibilità						
26 - servizi accessori, organizzazione	3 - contenimento dell'occupazione del suolo	21 - riduzione impatti agenti inquinanti	36 - tipologie edilizie: omogeneità d'impianto	8 - riduzione del consumo idrico per irrigazione	30 - continuità della rete di ciclabili sicure						
36 - issued sp.edi consoli: omogeneità impianto	4 - riduzione del rischio sismico	36 - tipologie edilizie: omogeneità d'impianto	37 - potenziamento della multifunzionalità	13 - aumento delle dotazioni di alberature	35 - dotazione di spazi di uso pubblico						
37 - potenziamento multifunzionalità	6 - conservazione/implementazione nuovi SE	37 - potenziamento della multifunzionalità		15 - integrazione connessioni rete ciclabile territ	40 - valorizz identità: tipologia						
FATE	7 - incremento dell'agricoltura biologica			22 - rete stradale: miglioramento funzionalità	41 - valorizz identità: permanenze storiche						
1 - recupero stoccaggio acque meteoriche	9 - ricostituzione o implementazione dei filari storici			25 - porte urbane: nodi di interscambio modale							
17 - mitigazione impatti grandi coperture	10 - funzionalità ecologica in ed. spazi			26 - centralità locali: area pedonale di connessione							
19 - potenziamento delle quote di FER	12 - potenziamento aree a verde pubblico			27 - servizi: dotazione distribuita in modo equilibrato							
20 - efficientamento dell'involucro e edilizio	14 - integrazione connessioni ecosistemiche GJ										

NB: i numeri richiamano i Requisiti prestazionali RP di cui all'allegato VST6.01 del Documento di Valcat (la definizione del requisito è qui riportata in forma sintetica)

Firmato Da: RAVAZZONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14399cbf86e75787a47df193b077417b



UT - UNITÀ TERRITORIALE - VIGATTO RURALE						
CONDIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI COMPLESSI: REQUISITI PRESTAZIONALI DERIVANTI DALLE COMPONENTI STRUTTURALI						
DIAGNOSI Aspetti critici da mitigare e opportunità da valorizzare	Componenti strutturali caratterizzate	obiettivi	azioni	specifiche per azioni e prestazioni	requisiti prestazionali per azioni	condizioni specifiche o programmatiche
- Scarso dotazione di servizi pubblici di base (parcheggi) Impatto ambientale derivanti dalla presenza Bassi di traffico di attraversamento. Assi radiali: SP665 Massese. - Bypass frazione Galone (UT 15C), per Bolognino (UT 15a) (intervento locale) interventi per alleggerire i transiti interni alle frazioni - Complemento pedonale tratto di Parma presso Pianocchia a confine con i comuni di Falino e Traversetolo (intervento sovralocale)	Radiali e Viabilità principale di tessuto	3.1.8 Favore opere di mitigazione ambientale per riduzione l'impatto di strade molto frequentate 3.1.9 Estendere e potenziare il sistema e la rete di TPL in riferimento alle frazioni 3.1.10 Estendere, se parzialmente, la rete ciclabile urbana e territoriale, favorendo corsie dedicate 3.1.11 Favorire la ridistribuzione dello spazio stradale a favore di mezzi non inquinanti della sicurezza e della generale accessibilità 3.1.13 Promuovere l'alta qualità del TPL e collegamenti strutturali a livello territoriale	4.1.1 Riduzione delle sezioni stradali incrementando la capacità dello spazio stradale verso tutte le nuove forme di mobilità e al contenimento la definizione di nuovi spazi pubblici 4.1.2 Potenziamento di un'asse di mobilità pubblica nord-sud (Parma Eco District - North Gate - Stazione bus e ferrovia - CAMPUS) 4.1.14 Incremento dei percorsi ciclabili creando una infrastruttura ramificata e capillare 4.1.19 Incremento di opere infrastrutturali previste dalla pianificazione sovrapolitica	- Sistemazione della SP66, strada Montanara e strada Martesca come strade dotate di spazi verdi e ciclabili in sede separata e ombreggiate - Possibilità di potenziamento dei fronti terziari lungo tutta la lunghezza di by pass che alleggeriscono il traffico di transito nei nuclei - Dotazione di TPL con trasporto bici a servizio della rete ciclabile territoriale	22- Riduzione impatti da traffico stradale 23- Fronti terziari lungo strada 26- Viabilità primo- con TPL, ciclabili e alberature	La possibilità di formazione dei fronti terziari è condizionata alla realizzazione del by pass frazionale o altre misure di mitigazione del traffico
- Polarità funzionali locali: scarsa dotazione di spazi aperti pubblici di qualità. Ma di funzione tra loro non compatibili. Limitata offerta di esercizi di vicinato.	Servizi e polarità	3.6.6 Favore la diffusione di sistemi di servizi a dotazione alla scala del quartiere	4.2.3 Valorizzazione ed estensione della "matrix" funzionale diffusa 4.2.6 Rigenerazione urbana mirata ad una crescente diffusione di riuso e utilizzo di spazi per nuove economie dell'industria creativa e della cultura 4.3.12 Favorire la formazione di "comunità energetiche tra cittadini, attività commerciali e produttive per dotare impianti condotti per la produzione e l'autosufficienza di energia da fonti rinnovabili	- Possibilità di sviluppo di una rete policontrica di servizi primari, diversificata nelle diverse frazioni, da sviluppare assieme ad una riorganizzazione del TPL e della circolazione ciclabile in sicurezza, a disposizione anche per l'insediamento rurale sparso. - Sviluppo delle comunità energetiche anche con utilizzo delle risorse prodotte rurali e di processi di economia circolare e da potenziare nell'integrazione urbano/rurale	12 -Potenziamento aree a verde pubblico, 16- Potenziamento riciclo a recupero 19 -Potenziamento FER locali 25- Formazione nuove centralità locali 27- riduzione distanza residenza-servizi 28- multifunzionalità dei servizi di uso pubblico 33- Permeabilità ciclopedonale sicura 37- Potenziamento multifunzionalità	
- Presenza di insule produttive in contesti prevalentemente residenziali e distribuite lungo la Massese - Presenza di insediamenti. Dimesse Ex Carriera di Vigatto, ex Greci Galone - Presenza di insule produttive biogeniche - Forte possesso degli insediamenti produttivi sul territorio agricolo.	Tessuti e insule residenziali	3.2.1 Favorire processi di riassetto con ricombinazione funzionale e sperimentare nuove forme di "working & living" 3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi 3.2.6 Favorire mix funzionali e tipologici in prossimità dei tessuti residenziali	4.4.1 Aumentare la dotazione dei servizi nelle aree maggiormente scoperte 4.4.5 Sviluppo di aree in vicinanza ai servizi esistenti e di progetto con possibili addensamenti funzionali e volumetrici			
- Presenza di insule rurali connesse alla produzione, aree agricole con matrice ambientale di qualità, ambienti rurali e ambiti di rilievo paesaggistico e ricettivo di continuità ecologica e paesistica, riconosciute lungo il sistema dei canali - contenute formazioni arboree (fiori o macchie) e/o di elementi a supporto della biodiversità nella aree agricole	Tessuto e insule rurali	3.2.4 Sostenere i processi di economia circolare e cicli virtuosi 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità 3.7.2 Sviluppare la matrice ecosistemica valorizzando la cartografia 3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale 3.7.9 Sviluppare e favorire pratiche sperimentali di agricoltura estensiva	4.2.5 Incrementare la produzione agricola e animale secondo criteri di sostenibilità e innovazione dei cicli di economia circolare (produzione di bio-pati da scarti animali) 4.2.10 Produzioni in sera e lo sviluppo di nuove forme di agricoltura favorendo l'insediamento di "green port" a strutture autosufficienti energeticamente. 3.7.6 Pianificazione "viabile" di arbusti e alberature lungo le fasce esistenti della cartografia.	- riconoscimento e tutela delle aree agricole di rilievo paesaggistico nella quasi totalità e parchi tematici/ suburbani per la fascia fluviale del T. Parma e del T. Baganza - disciplina specifica per il sistema insediativo (diffuso) - potenziamento del sistema vegetazionale a partire dalla struttura ecologica e storica del territorio, con incentivi al potenziamento del sistema dei fari storici - connessione degli interventi in aree agricole prossime alle aree della fascia di Parma e/o di rifunzionalità attraverso progetti integrati di paesaggio - misure di attenzione per i diversi ambiti caratterizzati	5 - miglioramento della qualità delle acque 6 - conservat implementaz nuovi SE 7 - incremento agricoltura biologica 8 - riduzione del consumo idrico per irrigazione 9 - ricostruzione dei filari storici 11 - riduzione emissioni dimateranti in CO2	

UT - UNITÀ TERRITORIALE - VIGATTO RURALE						
CONDIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI COMPLESSI: REQUISITI PRESTAZIONALI DERIVANTI DALLE COMPONENTI STRUTTURALI						
DIAGNOSI Aspetti critici da mitigare e opportunità da valorizzare	Componenti strutturali caratterizzate	obiettivi	azioni	specifiche per azioni e prestazioni	requisiti prestazionali per azioni	condizioni specifiche o programmatiche
- sistema delle fasce fluviali del T. Parma, del T. Baganza e del T. Cinghio sistema dei canali minori - presenza diffusa di aree estrattive e potenziale legata a futuri nuovi siti - contiguità ed interferenza di diversi insediamenti rispetto all'area fluviale (Galone, Albeni) - Sistema delle fasce ripariali e delle aree boscate della fascia del T. Parma, del T. Baganza e Cinghio con nodi specifici di valore ecologico in corrispondenza delle casse di laminazione o lungo i corsi d'acqua - scarsa ampiezza della fascia ripariale del T. Cinghio nella parte meridionale della UT	sistema delle acque sistema boscale	3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali 3.7.12 Favore la trasformazione delle cave in habitat dal valore ecosistemico alto 3.7.1 Salvaguardare ed implementare la biodiversità 3.7.4 Sviluppare e costruire la "green infrastructure" a livello urbano e territoriale 3.7.10 valorizzazione e qualificazione dei parchi territoriali	4.7.1 Casse di espansione idraulica sistemate come "oasi della biodiversità" 4.7.9 Sviluppo e progetto dei parchi individuali ed esistenti in termini qualitativi e di prestazioni ambientali 4.7.3 Progetto del Bordo TU e TR come Parco attrezzato "Bosco Orbitale"	- consolidamento del nodo ecologico dell'area della cassa di laminazione lungo il T. Parma (Progetto Sinergico) - Oasi verde della biodiversità, mediante rinaturalizzazione delle aree poste in continuità, recupero e implementazione e formazione di fasce lampono, con funzione di mitigazione e compensazione - potenziamento con ampliamento della fascia del T. Parma in corrispondenza delle aree di maggior valore naturalistico-sviluppo di nodi ecologici puntuali in corrispondenza del T. Cinghio, T. Baganza in presenza della area di maggior valore ecologico (VIST2) e/o dei fontanili - potenziamento della comunità e del ruolo ecologico della rete dei corsi d'acqua minori già oggetto di tutela e della rete non tutelata - rafforzamento connettività eco-paesaggistica trasversale (est-ovest), per considerare la continuità della del sistema boscale e del T. Cinghio con le zone della fascia fluviale e consentire una reticolosità di sviluppo della biodiversità - potenziamento e salvaguardia della continuità del T. Cinghio presso Sicine	7 - conservazione implementazione nuovi SE 9 - ricostruzione o implementazione dei fari storici 12 - potenziamento aree a verde pubblico 13 - aumento delle dotazioni di alberature 14 - integrazione connessioni ecosistemiche della GI 30 - continuità della rete di ciclabili sicure	
- Presenza di sistemi diffusi del verde pubblico e privato lontanamente enucleati e non dialoganti con il territorio agricolo - presenza diffusa di isolati con aree a verde privato - modesta qualità del verde pubblico a fronte di una quantità non elevata ma nella media comunale, diversamente bancata tra i diversi centri, presenza significativa di contesti storici con parchi e giardini (Cargano, Vigatto Galone)	sistema verde nelle frazioni	3.7.3 Potenziare l'infrastruttura verde urbana e a livello di quartiere 3.7.7 Supportare la progettazione di parchi e piazze verdi in ambito urbano ed extra urbano	4.7.9 Sviluppo e progetto dei parchi individuali ed esistenti in termini qualitativi e di prestazioni ambientali	- potenziamento delle connessioni ecologiche del verde pubblico o privato riducendone le separazioni e introducendo fasce arboree o arbustive quali elementi di mediazione - collegamento del sistema del verde urbano alla rete ecologica esterna utilizzando la rete pedonale in appoggio lo sviluppo di filari e siepi - aumento della dotazione di verde pubblico - potenziamento delle aree verdi con criteri che ne riducono la frammentazione e ne aumentino la capacità di integrazione con gli altri spazi aperti sia in termini ambientali che paesaggistici	12 - potenziamento aree a verde pubblico 13 - aumento delle dotazioni di alberature 14 - integrazione connessioni ecosistemiche della GI 30 30 - continuità della rete di ciclabili sicure	
- Presenza di allineamenti soggetti ad ARAUA - Presenza diffusa di aree con insediamenti produttivi in aree di ricchezza della falda tipo A, B, D - Presenza di aree con insediamenti produttivi in aree di ricchezza della falda tipo A, B, D - Presenza di insediamenti produttivi in zona di rispetto idrogeologico e in stretta pozzidropolabili - Aree urbane dense, scarsamente dotate di spazi verde e superfici drenanti; aree produttive - Condizioni di vulnerabilità a sensibilità elevata degli acquiferi d'inquinamento. - Aree a rischio per inadeguata rete scolante minore - Presenza di reti estrattive attive e di previsioni di siti con interferenze ambientali elevate lungo fascia del T. Parma e T. Baganza - Fasce di interferenza acustica per recettori sensibili (infrastruttura da mitigare (circonvallazione Pianocchia, Vigatto e Galone) - rischio idrogeologico elevato per residenti residenti nelle fasce A e B del PAI lungo tutta la fascia del Parma - Tratti di elettrodi interferenti con aree residenziali o recettori sensibili - Vulnerabilità elevata degli acquiferi in tutta l'area.	Impatti, rischi e coerenze locali e specifiche	3.1.8 Favore opere di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto di infrastruttura stradali molto frequentate, ribilanciando gli spazi interests 3.3.1 Desigilazione, dempermeabilizzazione, demineralizzazione dei suoli impermeabili e antipollutanti 3.3.2 Favorire processi di regolazione e mitigazione dell'effetto "isola di calore" 3.3.4 Migliorare l'esposizione agli inquinanti, anche acustici, o a ridurre i rischi antropici 3.7.5 Migliorare la qualità delle acque di falda e quelle superficiali	4.3.11 Ricoverazione e diversificazione delle reti energetiche dei servizi e dei sottoservizi più efficienti e più sostenibili	- Infrastruttura da mitigare (massive SP665) - interventi sull'assetto infrastrutturale volti a ridurre gli impatti acustici e funzionali. Vigatto, drentine SP665 per Cargano, Albeni, Pianocchia, Galone - controllo delle destinazioni e delle compatibilità nelle aree urbane di Albeni, Pianocchia, Galone - contenimento dei siti estrattivi lungo il T. Parma ed il T. Baganza e recupero solo di tipo naturalistico -descrizionale specifica per la tutela dei siti dei fontanili e di ricchezza della falda - controllo dei livelli di impermeabilizzazione e drenaggio delle acque superficiali nelle zone agricole e urbane di tutta la UT	2 - rinforzazione acque meteoriche 13 - aumento delle dotazioni di alberature (17) - mitigazione degli impatti delle superfici coperte 21 - riduzione impatti da esposizione agenti inquinanti	



15abcde					UT UNITÀ TERRITORIALE - VIGATTO RURALE				
CONDIZIONI SPECIFICHE PER AREE E PROGETTI STRATEGICI									
area strategica	obiettivi/modalità strategiche	relazioni e requisiti prestazionali specifici (eccedenti i requisiti UT)			oggetti coinvolti	dotazioni per la città pubblica		valutazioni integrative demandate alla valsat dell'A.O.	
AS30 - Area Ex Greci Gialone (in UT15c) (rif Atlante 4.4.24)	ambito di rigenerazione urbana strategica con ruolo di "micro-centrale" con funzioni miste, tale da poter attivare il recupero urbanistico e ambientale in coerenza con il contesto in ordine a: -valorizzazione del corridoio ecologico-ambientale del L. Cinghio; Baganza ed al sistema del bosco Orbitale, in coerenza con il Contratto di fiume -supporto alla mobilità dolce connessa alla linea della futura Ciclovia Colorno-Parma-Sala Baganza -consolidamento della Residenza -sviluppo di Funzioni di servizio e terziarie, produttive-artigianali o legate al food compatti con tessuti urbani misti -sviluppo di attività di servizio connesse al sistema della fruizione e delle attività di interesse collettivo, ricettività	relazioni con elementi di contesto sistema ambientale del L. Baganza, sistema funzionale del Campus, rete ciclopedonale urbana e suburbana lungo la fascia del Parma, futura ciclovia Colorno-Sala Baganza Specifiche per requisiti (gli eventuali AO stralcio devono soddisfare tutti i requisiti) -RP11 -emissioni zero per tutte le nuove strutture -RP12 dotazione di spazi a verde privato/pubblico da connettere e/o integrare con il sistema del L. Cinghio -RP33 social housing per studenti/giovani famiglie, nella quota prevista integrato nel progetto -RP19 autosufficienza energetica -RP35 valutazione del progetto in funzione dei criteri di cui al requisito, oltre quanto segue: - opportunità di separazione in due parti diversamente destinate, dialoganti, in funzione del mantenimento della st. Gialone -eventuale ampliamento a ricomprendere le strutture dismesse o in uso esterne entro la s. Fontanini -formazione di un affaccio progettato sulla s. Fontanini e di un fronte sud del complesso, progettato e mediato rispetto alle aree agricole da una fascia tampona a geometria variabile, definita da un progetto paesaggistico ed ambientale del verde			-comune -acer -gestori TPL -privati	DOTE da reperire nelle aree della fascia del L. Cinghio in specifico per la formazione della fascia di continuità alla confluenza Cinghio-Baganza -dotazione minima in loco per dotazioni del solo verde -dotazione di ERS (con soluzioni di social Housing)		-infrastrutture: verifica della compatibilità delle soluzioni di accessibilità complessiva dell'area in funzione dei due assi di s. Fontanini e s. Gialone -suoli: verifica situazione bonifiche e caratterizzazione dei suoli -acque: precisazioni per l'attuazione dell'invarianza idraulica in relazione alle specifiche condizioni locali -biodiversità: valutazione degli interventi necessari per la formazione di collegamenti con GI -energia/aria: valutare mediante un bilancio energetico ed un quadro emissivo soluzioni alternative per identificare l'intervento complessivamente come NZBN e zero emissioni	
AS32 - Area Ex Cartiera Vigatto (in UT15e) (rif Atlante 4.4.26)	ambito di rigenerazione urbana strategica a cui viene assegnato il ruolo di "micro-centrale" con funzioni miste, tale da poter attivare il recupero urbanistico e ambientale in coerenza con il contesto in ordine a: -valorizzazione del ecologico-ambientale definito dal L. Parma e dall'Oasi della biodiversità ed al sistema del bosco Orbitale, in coerenza con il Contratto di fiume -supporto alla mobilità dolce connessa alla linea della futura Ciclovia Colorno-Parma-Sala Baganza -consolidamento della Residenza -sviluppo di attività di servizio connesse al sistema della fruizione e delle attività di interesse collettivo, ricettività	relazioni con elementi di contesto sistema ambientale del L. Parma, rete ciclopedonale urbana e suburbana lungo la fascia del Parma, futura ciclovia Colorno-Sala Baganza Specifiche per requisiti (gli eventuali AO stralcio devono soddisfare tutti i requisiti) -RP11 -emissioni zero per tutte le nuove strutture -RP12 dotazione di spazi a verde privato/pubblico da integrare con il sistema del L. Parma -RP33 social housing per famiglie giovani, nella quota prevista integrato nel progetto -RP19 autosufficienza energetica -RP35 valutazione del progetto in funzione dei criteri di cui al requisito, oltre quanto segue: -eliminazione di tutte le strutture produttive dismesse o da dismettere -formazione di percorsi dedicati in direzione dell'Oasi della cassa di espansione del Parma e raccordo ai circuiti lungo Fasta Fuviale -raccordo funzionale e pedonale qualificato sul fronte sud con il parco urbano ed il complesso storico e ricettivo Miel Lupati -formazione di un affaccio progettato sulla s. Fontanini e di un fronte sud del complesso, progettato e mediato rispetto alle aree agricole da una fascia tampona a geometria variabile, definita da un progetto paesaggistico ed ambientale del verde -qualificazione dell'accesso da v. Fornari/s. Caribera e formazione di fronte di affaccio verso l'area agricola a nord da mediare con disegno dal verde da sviluppare esternamente all'area			-comune -acer -gestori TPL -privati	DOTE ecologica con quota verde da reperire nelle aree della fascia del L. Parma a potenziamento delle connessioni con l'Oasi della cassa di espansione del L. Parma -dotazione minima in loco per dotazioni del solo verde -dotazione di ERS (con soluzioni di social Housing)		suoli: verifica situazione bonifiche e caratterizzazione dei suoli -acque: precisazioni per l'attuazione dell'invarianza idraulica in relazione alle specifiche condizioni locali -biodiversità: valutazione degli interventi necessari per la formazione di collegamenti con GI -energia/aria: bilancio energetico quadro emissivo per identificare l'intervento complessivamente come NZBN e 0 emissioni	

RIFERIMENTI QUANTITATIVI	Rapporto di compromissibilità			Soglie sostenibilità					
	A Sup terr mq	B Area compromissibile(%A)	C Area non compro- missibile(%A)	D Dimen. minima per attivazione 50(%A)	E SL massima sostenibile comprensiva incentivi (mq)	F Stima max ab. previsti	G Quota ERS (%E)	H Quota verde (%A)	I Quota Park(%A)
AS30 - Area Ex Greci	47.400	30	70		24.000	350			
AS32 - Area Ex Cartiera Vigatto	23.000	30	70		11.500		10		
AOE a dest prevalente residenziale (TU frazioni)	-	20	80	Esistente	residenza preesistente + incentivi da prestazionale 40% di SL produttiva esistente	-			
AOE a dest prev. produttivo (TU fraz.)	-	40	60	Esistente	Parametri da ordinaria + incentivi da prestazionale	-			
AOE/PRA dest agricola (TR)	-	-	-	Esistente	Parametri da ordinaria + incentivi da prestazionale	-			
AOE destinazioni residenziali (TR lungo margini del TU)	-	40	60	Definita in base al rapp. compromissibilità	Parametro da disgiungimenti (disciplina) + incentivi da prestazionale	-			
AOE destinazioni ers/produttivo (TR lungo margini del TU)	-	25	75	Non inferiore ai 10000 mq	Definita in base al rapporto di compromissibilità + incentivi da prestazionale	-			

PARAMETRI AMBIENTALI E DI QUALITÀ URBANA UT 15e											
permeabilità %ST	47,5%	dotazioni per green infrastr. [mq]	216.017	area a rischio isola calore %ST	0,0%	S.E. potr. nat. val medio	0,33	presenza acque %ST	0,002%	%less resid<200 m da viab princ	0,0%
consumo suolo %ST	74,9%	incidenza filari [mq]	0	aree sigillate parcheggi %ST	1,5%	S.E. coltivalioni val medio	0,90	insule edificate senza verde %ST	0%	%viab principale con ciclabile e TPL su tot viab principale	0,0%
aree arboree [alb/ha]	1,94	aree critiche rete scolante [mq]	57.047	presenza reticolo acque [mq]	5.225	S.E. reg. acqua val medio	0,83	dotazione ciclabili [m]	364	%less resid<100 m da TPL	75,9%
aree verdi pubb/private %ST	41,9%	aree critiche esondabilità [mq]	1.085	S.E. purif. acqua val medio	0,64	SE reg. CO2 %ST	0,82	radiali, superstrade [m]	0		

Per tutto il comparto di trasformazione "AS 30 – Area Ex Greci", a cui appartiene il lotto di stima, sono forniti i seguenti dati:

- Sup. territoriale 47.400 mq (A)
- Sup. minima per attivazione 50% di (A)
- Superficie lorda massima sostenibile comprensiva di incentivi 24.000 mq
- Quota ERS (edilizia residenziale sociale) 30%
- Quota verde 50% di (A)

Si ribadisce che tali dati non sono fissi ed invariabili, ma potranno essere soggetti a modifiche anche significative in sede di accordi operativi tra soggetti attuatori e Comune.

Viene imposta una superficie di attivazione minima del 50%, pertanto la trasformazione del comparto dovrà essere affrontata e sviluppata in modo unitario e non per lotti minori, coinvolgendo pertanto più proprietà.

Volendo estrarre un dato di massima significativo per la stima del valore del lotto, quando il PUG 2050 sarà stato adottato, si può rapportare la superficie del lotto a quelle del comparto di trasformazione, quindi ricavare la superficie lorda teorica di spettanza (ciò non vuol dire che sul lotto potranno essere edificate tali superfici, ma che lo stesso concorre proporzionalmente all'edificabilità complessiva in tale quota e gli edifici potranno essere distribuiti in modi differenti tra le varie proprietà).

Si fa riferimento alla superficie sistemata a piazzale del lotto, 4.400mq, in quanto solo tale porzione è ricompresa nel perimetro del comparto di trasformazione.

Rapportata alla superficie del comparto si ottiene: $4400 / 47400 = 9,28\%$

La quota parte di superficie lorda edificabile è assunta pari a: $24.000mq \times 9,28\% = 2.227mq$

Stimando un rapporto tra superfici utili ed accessorie di 2:1, si ricaverebbe una composizione della superficie lorda di circa:

- Superfici lorde utili, pari a circa $2/3 \times 2227 = 1.485$ mq
- Superfici accessorie, pari a circa $1/3 \times 2227 = 742$ mq

Si ricava una superficie commerciale di larga massima di circa:

$$\text{Scom.} = 100\% \text{ Sul} + 50\% \text{ Sal} = 1856 \text{ mq} \approx 1860 \text{ mq}$$

Si precisa nuovamente che trattasi di calcolazioni e determinazioni di superfici basate su dati di massima, che non potranno che variare in modo rilevante per la natura stessa della procedura di concertazione dell'Accordo Operativo.

Pertanto non è possibile in questa sede definire potenzialità edificatore reali, le stime qui riportate sono affette da rilevanti e non superabili imprecisioni ed approssimazioni.

Si rende edotti che l'effettiva potenzialità edificatoria ed i costi derivanti dall'intervento non potranno che essere definiti solo in fase di sviluppo della progettazione dell'Accordo Operativo, derivanti dall'impostazioni e scelte progettuali, ma anche dalle richieste degli uffici comunali e dalle modalità di sviluppo della trattativa tra i soggetti coinvolti, pertanto anche da aspetti soggettivi dei soggetti coinvolti; aggravato dal fatto che l'intervento dovrà coinvolgere più proprietà nell'operazione urbanistica. Tutti parametri che rendono impossibile definire una stima compiuta e oggettiva del valore del bene oggetto della procedura esecutiva.



2. STIMA IN AGGIORNAMENTO DEL POSSIBILE VALORE FINALE DEL BENE

In sede di perizia originaria, in virtù di una potenziale trasformazione futura dell'intero lotto, sempre mediante interventi coordinati con le proprietà attigue, si arrivava a stimare in larga massima una edificabilità di superficie commerciale pari a circa 3000 mq, che portava ad un valore di stima di larga massima, in considerazione delle significative e numerose variabili in gioco), pari a € 700.000. A tale valore si applicava poi l'abbattimento forfettario del 20% ed una piccola detrazione per opere di regolarizzazione urbanistica (€ 500).

Richiamato nuovamente quanto esplicitato nel capitolo precedente sull'impossibilità di formulare una stima del valore del bene compiuta ed oggettiva, pertanto attendibile, dovendo comunque arrivare ad una definizione di un valore commerciale del bene, si propende per riportare il valore di stima definito in perizia alla variazione di superficie commerciale determinata nelle ipotesi di stima assunte.

Il nuovo strumento urbanistico sembra portare ad una riduzione di edificabilità, nei parametri di stima si passa da 3000mq a 1860mq di superficie commerciale.

La procedura dell'accordo operativo consente variazione in aumento o diminuzione delle edificabilità e opere correlate, in generale aumentando le prime aumentano anche i costi delle opere compensative e di urbanizzazione correlate e relativi oneri.

Pertanto in questa sede si propende per restare sui valori di superfici sopra definiti e riportare proporzionalmente il valore del lotto definito in perizia alla nuova condizione.

Valore lotto in perizia: € 700.000

Valore della porzione di lotto suscettibile di trasformazione a seguito dell'adozione del PUG:

$$€ 700.000 \times (1860\text{mq} / 3000 \text{mq}) = € 434.000$$

La parte del lotto che rimane esclusa dalla trasformazione edilizia, mantiene però una propria valorizzazione perlomeno agricola.

La superficie residuale è pari a: $10.950 \text{mq} - 4.400 \text{mq}$ (piazzale) = 6.550 mq

Il terreno è classificato catastalmente quale seminativo arborato, idoneo all'uso agricolo e attualmente in coltivazione.

Con riferimento ai valori agricoli medi definiti per l'anno 2023 dalla Commissione Provinciale di Parma, Regione Agraria n. 6, viene fornito per il terreno seminativo arborato un valore di riferimento di € 42.000 / Ha = € 4,2 / mq



Il valore del terreno residuale ad uso agricolo viene pertanto definito in:

$$6.550 \text{ mq} \times € 4,2 / \text{mq} = € 27.510$$

Valore commerciale del compendio immobiliare oggetto della procedura, stima aggiornata alla futura condizione di “adozione” del PUG 2050:

Valore di stima porzione suscettibile di trasformazione	€ 434.000,00
Valore di stima porzione residuale ad uso agricolo	<u>€ 27.510,00</u>
a) Valore di stima aggiornato alla futura condizione di adozione del PUG	€ 461.510,00
b) Detrazioni	
Si applica abbattimento forfettario per potenziali vizi occulti e per le incertezze legate alle variabili dell'intervento di rigenerazione urbana, assunto pari al 20% del valore di stima “a”):	
€ 461.510,00 x 20% =	€ 92.302,00
Ulteriore detrazione per regolarizzazione urbanistica	€ 500,00
Il valore finale stimato per il bene, nella condizione futura di adozione del PUG 2050, risulterebbe pertanto (a – b)	
	€ 369.708,00
Valore finale del bene, LOTTO UNICO, che si arrotonda in	€ 370.000,00
(Euro trecentosettantamila/00)	

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e dettagliato, l'area mantiene la classificazione quale area da assoggettare ad intervento di rigenerazione urbana, intervento che deve coinvolgere l'intero comparto e pertanto interessare più proprietà.

Tuttavia dall'analisi del piano urbanistico in fase di assunzione, al momento non ancora adottato, pare risultare una riduzione sia della potenzialità edilizia, sia dell'estensione del comparto di rigenerazione, che interesserebbe in modo parziale il lotto di stima. La procedura di Accordo Operativo, a cui assoggettare il progetto di trasformazione e rigenerazione urbanistica del comparto, ammette tuttavia ampi margini di trattativa tra amministrazione comunale, enti coinvolti e soggetti attuatori, per cui i parametri e le impostazioni iniziali



attribuite al comparto dagli strumenti urbanistici potrebbero subire significative e rilevanti modifiche. Non vi è quindi alcuna certezza ed elemento oggettivo di quale sarà il progetto di trasformazione e rigenerazione urbanistica del comparto, pertanto delle conseguenti effettive potenzialità edificatorie e delle opere compensative e di urbanizzazione correlate, nonché dei contributi alla città pubblica ed oneri.

In merito alla valorizzazione economica del bene, considerata la situazione urbanistica “transitoria” attualmente in corso, il valore di stima è probabilmente più prossimo a quello sopra definito al termine del precedente capitolo (€ 370.000). Ciò in quanto non è ragionevole pensare che si possa attivare un intervento di rigenerazione urbana che coinvolga più proprietà, tra cui le aree interessate dalla procedura fallimentare ancora in corso e oggetto di sequestro, in tempi brevi e prima dell’effettiva adozione del nuovo strumento urbanistico (PUG 2050).

La stima del lotto riferita allo scenario di adozione del nuovo PUG 2050 risente di tutte quelle incertezze legate alla futura progettazione e concertazione con gli enti competenti sopra indicate, pertanto il sottoscritto rende edotti che il valore di stima è stato, per forza di cose, attribuito facendo riferimento ad assunzioni soggettive basate sui pochi dati forniti dallo strumento urbanistico in fase di assunzione, dati comunque non sufficienti a definire quale sarà l’effettivo progetto di intervento. Alla luce di quanto precedentemente esposto, il sottoscritto non è in grado di dare alcuna garanzia in merito all’effettiva potenzialità edificatoria dell’area e di tutte le opere ed oneri correlati alla sua trasformazione, in quanto tutta la definizione è demandata dallo strumento urbanistico alla fase di Accordo Operativo, che dovrà coinvolgere più immobili e relative proprietà.

Lesignano de' Bagni, lì 29 novembre 2023

Dott. Ing. Marco Ravazzoni








TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 341/2011

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Mail: info@studioravazzoni.it

Tel.: 0521 89 28 58

Conferimento di incarico in data 14.06.2022

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 30.06.2022

SOPRALLUOGO: 17.10.2022

I

1. GENERALITÀ DEL DEBITORE ESECUTATO

Ragione Sociale:

con sede in _____,

Partita IVA:

Società a responsabilità limitata con socio unico

Iscritta al Registro delle Imprese di _____

Regime patrimoniale: la società esecutata è in piena proprietaria del bene oggetto della procedura.

Si rimanda alla visura camerale allegata.

2. RECAPITI

Tel. : _____ / _____

email : _____

mail PEC: _____

II

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di pignoramento immobiliare originario, il bene è così descritto:

“...i seguenti beni, in piena proprietà per la quota di 1/1 di _____, oggetto dell'ipoteca volontaria iscritta in data 13/11/2006, ... di cui fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

- in Comune di Parma, loc. Gaione – appezzamento di terreno, privo di fabbricati, avente per confini: a nord Str. Fontanini, a Est e a Sud ragioni _____, ad Ovest ragioni _____

; il descritto immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Parma – Sez. di Vigatto al Foglio 13 M.N. 59 di Ha 1.09.50 RD €. 101,79 RA €. 121,59;

Si previsa che il mappale 59 deriva dal precedente mappale 19, giusta tipo di frazionamento n. 2720/2001”.

2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza

Non c'è corrispondenza

Storia Catastale dei beni:

Il bene oggetto della procedura è catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Parma come segue:

	Sez.	Foglio	Mappale
NCT	Vigatto	13	59

Si ricostruisce la storia catastale dell'immobile, con le principali variazioni:

– **C.T., Sez. Vigatto, Fg 13, mapp. 59**, 10.950 m², SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, così risultante in seguito a FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 163366 in atti dal 05/09/2001 (n. 2720.1/2001), con cui sono stati soppressi i mappali 19, 43 e 46; creati i mappali 58, 59, 60, 61, 62, 63 del foglio 13; in precedenza dall'impianto meccanografico del 02/01/1976 al 05/09/2001 l'immobile era individuato al foglio 13 mapp. 19.

SITUAZIONE INTESTATARI

L'immobile oggetto della procedura è di proprietà della
(), per la quota di proprietà di 1/1.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Vista la natura dell'immobile, unico terreno, si individua un unico lotto.

4. CREDITO FONDIARIO

Sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO UNICO

(Terreno con potenzialità edilizia)

0. UBICAZIONE:

Strada Fontanini, snc

Loc. Gaione, Comune di Parma

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Ragione Sociale:

con sede in

Partita IVA:

Società a responsabilità limitata con socio unico

Iscritta al Registro delle Imprese di

Regime patrimoniale: la società esecutata è in piena proprietaria del bene oggetto della procedura.

Si rimanda alla visura camerale allegata.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: complessiva piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Indirizzo: Strada Fontanini snc, Comune di Parma.

Tipologia: Terreno

Superficie commerciale: 10.950 mq

Estremi Catastali: l'immobile interessato dal pignoramento è così censito.

Catasto Terreni del Comune di Parma:

- Sez. Vigatto, Foglio 13, mappale 59, seminativo arborato, classe 2, superficie 10.950 mq

Confini: Il lotto individuato confina a nord-est con Strada Fontanini; a est con mappale 102 ragioni

o aventi causa; a sud-ovest con mappale 103 di ragioni

o aventi causa; a ovest con il mappale 62 di ragioni

o aventi causa.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Il lotto di stima è situato nella frazione di Gaione, nella zona sud-ovest del Comune di Parma.

Il centro frazionale è posto nella prima campagna a sud di Parma, prossimo al polo universitario (Campus).

L'area limitrofa al terreno in stima è caratterizzata da un vecchio complesso produttivo di lavorazione delle conserve di pomodoro, attualmente in stato di abbandono e disuso da diversi anni. L'area è pertanto degradata ed è stata oggetto di vandalismo.

Sui lati est e sud, invece, si apre la campagna con pregevoli vedute.

Infine, a nord, oltre Strada Fontanini vi sono recenti complessi residenziali a bassa densità.

L'area presenta una discreta appetibilità commerciale se convertita all'uso residenziale, in quanto prossima a Parma e perché si presta all'edificazione di edilizia a bassa densità.

Invero, l'attuale destinazione urbanistica che riguarda l'ex stabilimento produttivo e l'adiacente lotto oggetto di perizia, zona di espansione produttiva, risulta in contrasto con il contesto e servito in modo inadeguato dalle infrastrutture (Strada Fontanini non ha dimensioni adeguate per far fronte ad intensi traffici di mezzi pesanti).

La possibile trasformazione urbanistica non è però attuabile con interventi diretti, ma solo attraverso procedure negoziali con il Comune di Parma e deve interessare complessivamente il lotto di stima e le aree dell'ex polo produttivo, costituendo un unico ambito di riqualificazione urbana (si rimanda a specifico capitolo successivo per l'approfondimento del tema).

La strada servita dai mezzi pubblici è Strada Montanara a circa 350 m dal lotto.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.

3.2 Descrizione dettagliata del lotto di stima

Il lotto di stima è costituito da un ampio appezzamento di terreno posto a sud di Strada Fontanini, in adiacenza a complesso produttivo di lavorazione conserve di pomodoro attualmente in stato di abbandono.



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria del lotto di stima

La superficie catastale del terreno è pari a 10 950 mq.

L'appezzamento ha andamento pianeggiante ed ha accesso diretto da Strada Fontanini.

La sua porzione ovest è stata inghiata e destinata ad area di stoccaggio di materiali presumibilmente correlati all'attività dell'adiacente complesso produttivo, essendo ora ingombra principalmente di: bancali in legno (ormai marciti); fusti in acciaio con sacche plastiche all'interno destinate presumibilmente allo stoccaggio della conserva di pomodoro o simili (fusti attualmente aperti e con sacche di plastica disgregate); cassoni in plastica; oltre ad alcuni elettrodomestici (frigorifero, monitor computer, ecc). I materiali suddetti sono ammassati in cumuli notevoli, perciò non si può escludere la presenza di altro materiale di altra natura, al di sotto dei detti cumuli.

L'area è attualmente locata ad altra società e tali materiali sono stati collocati nel periodo di validità dei contratti di locazione che si sono susseguiti, pertanto, la loro gestione si ritiene sia in capo alla medesima società affittuaria.

La porzione a piazzale è dotata di cancello, arretrato rispetto a Strada Fontanini, composto da due piantoni in tubolare metallico e ante in pannelli elettroforgiati in pessimo stato di conservazione. Il cancello chiude solo parzialmente il fronte su strada, sicché l'accesso da strada all'area non è inibito. L'area è priva di recinzioni.

Riscontrata la presenza di lampioni di illuminazione a servizio della porzione a piazzale, ma l'impianto non è più funzionante anche in quanto è stato oggetto di atti di vandalismo e sottrazione di materiale.

La porzione est, di più ampia estensione, ed una modesta porzione residuale a sud sono invece in uso quali terreni agricoli.

La parte ad ovest, inghiajata, e la parte est sono tra loro separate da una cortina continua alberata di conifere.

Le parti ad uso agricolo sono in coltivazione e ben tenute.

Il lotto ricade per la maggior parte in area individuata dagli strumenti urbanistici del Comune di Parma come “Zona produttiva di completamento (Zp3)”, mentre per la porzione restante a sud è individuata come “Verde pubblico attrezzato”.

Nel “Piano Strutturale Comunale 2030” l'area rientra in un più ampio ambito di riqualificazione identificato con il codice 14 R1, che attraverso un percorso partecipato con l'Amministrazione Comunale consentirebbe la trasformazione d'uso del comparto verso altri usi di minor impatto, quali edilizia a bassa densità e spazi pubblici a corredo.

Si rimanda al successivo capitolo 7 per maggiori dettagli in merito.

4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato: in locazione, ma si ritiene che non sia opponibile alla procedura:

L'intera area in perizia è oggetto di contratto di locazione ultranovennale, sottoscritto in data 01/07/2010 alla presenza dei rappresentanti delle Organizzazioni di categoria (Unione Provinciale Agricoltori e Sindacato Provinciale della Proprietà Fondiaria di Parma).

Il documento è dotato di timbri postali per attribuzione di data certa, tuttavia le date ivi indicate non risultano chiaramente leggibili, ma sembra che riportino la data del 21/07/10.

Si precisa che tale contratto, ultranovennale e di durata stabilita in anni 20 a far data dal 01/07/2010 e con scadenza al 31/12/2030, ed è stato registrato e trascritto presso i pubblici registri immobiliari solo in data 26/11/2012 (trascritto a Parma con nn. 18868 R.G.; 13448 R.P.) e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 26/11/2012 al n. 16141 Serie 1T).

Risulta pertanto stipulato in data precedente al pignoramento (atto Tribunale di Parma del 25/11/2011 Rep. n. 5617/2011; trascritto il 05/12/2011 ai nn. 23971 R.G. E 15287 R.P.); ma registrato e trascritto solo successivamente al pignoramento, trascritto pertanto oltre i termini di legge (30 giorni).

Opponibilità alla procedura esecutiva.

Premesso quanto sopra, si può a giudizio dello scrivente ritenere che il contratto di locazione ultranovennale sia stato stipulato con “data certa” al 01/07/2010.

Altro dato oggettivo di riferimento è la registrazione e trascrizione in data 26/11/2012, pertanto successivamente al pignoramento immobiliare.

L'art. 2923 del Codice Civile prevede al primo comma: *Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede.*

Al secondo comma: *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.*

Dalla lettura dei due commi suddetti, il sottoscritto desume che la locazione sia stata opponibile alla procedura per i primi 9 anni, in virtù del disposto di cui al primo comma, e cioè dal 01/07/2010 sino al 31/12/2019; mentre a far data dal 01/01/2020 abbia cessato la sua opponibilità in virtù del disposto di cui al secondo comma.

Si rimette tuttavia al giudizio del Giudice la conferma o smentita dell'assunzione del sottoscritto.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene che alla data attuale il contratto di locazione non sia più opponibile alla procedura ed il bene sia da considerarsi libero.

Come previsto nel contratto di locazione registrato e trascritto, al punto 4) OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO E DELL'AFFITTUARIO, è riportato “*La società affittuaria ha l'obbligo della buona conduzione dei terreni oggetto del presente atto, secondo le migliori tecniche agrarie in uso nella zona, provvedendo alla cura dei fossi, scoline, carraie, manufatti e quant'altro ricevuto in consegna.*”

Si ritiene pertanto che i costi di rimozione ed eventuale smaltimento a discarica dei materiali di diversa natura (rifiuti di vario genere) accatastati nella porzione sistemata a piazzale, quali

beni mobili estranei sia alla locazione, sia alla procedura esecutiva, e accatastati sull'area in locazione dalla società affittuaria, siano in carico della suddetta società locataria.

Pertanto il costo di rimozione e smaltimento di detto materiale non viene considerato nella stima del valore di mercato del bene.

In allegato alla perizia si riporta il contratto di locazione e la successiva registrazione.

5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà dell'immobile interessato dalla procedura è in capo a _____ (C.F. _____), per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si ricostruisce di seguito la provenienza dal ventennio precedente.

Parma n. rep. 36905 del 16/10/1984, atto per conferimento in società da parte di

(_____) del notaio Giuseppe Fornari, trascritto a Parma il 25/10/1984 al n. 9975 del reg. part. Con tale atto il terreno diventa di proprietà della Società _____; l'appezzamento di terreno era all'epoca individuato dal mappale 19 _____ di ha 16.45.00.

Parma n. rep. 19554 del 16/10/2008 (rettifica a Trascrizioni del 09/12/2008 RP 19343 – RG 28785 e rettifica a Trascrizione del 07/10/2009 RP 13695 – RG 21541), atto di scissione parziale della _____ del notaio Fabio Valenza, trascritto a Parma il 14/11/2008 al n. 17976 del reg. part., mediante il quale parte del capitale dell'originaria società veniva scisso ed attribuito alla nascente società _____; trascrizione successivamente rettificata con formalità trascritte a Parma il 09/12/2008 al n. 19349 del reg. part., e il 07/10/2009 al n. 13695 del reg. part.,

Parma n. rep. 20944 del 12/02/2010, verbale di assemblea per mutazione della denominazione con cui _____ cambia denominazione in _____ e contestuale scissione parziale del capitale dell'originaria società a favore di altra società costituenda, mediante atto del notaio Fabio Valenza.

Parma n. rep. 21131 del 14/04/2010, atto per far constare la scissione della società _____, con cambio di denominazione in _____ e contestuale scissione parziale del capitale dell'originaria società a favore di altra società costituenda, mediante atto del notaio Fabio Valenza, come da precedente verbale di assemblea del 12/02/2010 (vedi punto precedente).

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni/trascrizioni ipotecarie:

- Iscrizione del 13/11/2006 RP 6939 – RG 29500, atto del notaio Arturo Dalla Tana del 10/11/2006 rep. n. 99897, per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore
Soc. Coop., contro
; debitore non datore di ipoteca , gravante l'intera
piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- Trascrizione del 05/12/2011 RP 15287 – RG 23971, del Tribunale di Parma rep. n. 5617/2011 del 25/10/2011, verbale di pignoramento immobili a favore
gravante
l'intera piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.
- Trascrizione del 26/11/2021, RP 13448 – RG 18868, atto notaio Figliolo Rosanna del 26/10/2012 rep. n. 1181/667, per registrazione locazione ultranovennale. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2913 del 28/11/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE); 2. Annotazione n. 2917 del 28/11/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- Trascrizione del 26/02/2013, RP 2438 – RG 3785, atto Tribunale di Parma rep. n. 896/2013 del 31/01/2013 per domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
- Trascrizione del 20/09/2013, RP 11044 - RG 15565, atto Tribunale di Parma rep. n. 3659/2013 del 20/09/2013, atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo;
- Trascrizione del 26/11/2013, RP 13581 - RG 19146, atto Tribunale di Parma rep. n. 11615/2013 del 30/10/2013, revoca atti soggetti a trascrizione;
- Trascrizione del 26/11/2013, RP 13582 - RG 19147, atto Tribunale di Parma rep. n. 10847/2013 del 23/10/2013 per revoca atti soggetti a trascrizione;
- Trascrizione del 26/11/2013, RP 13584 - RG 19149, atto Tribunale di Parma rep. n. 10847/2013 del 23/10/2013 per domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
- Trascrizione del 29/11/2021, RP 19923 – RG 26358, atto pubblico ufficiale uff. giud. Tribunale di Parma, rep. n. 2846 del 26/07/2021 per verbale di pignoramento immobili.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

- Nessuno
- I seguenti:

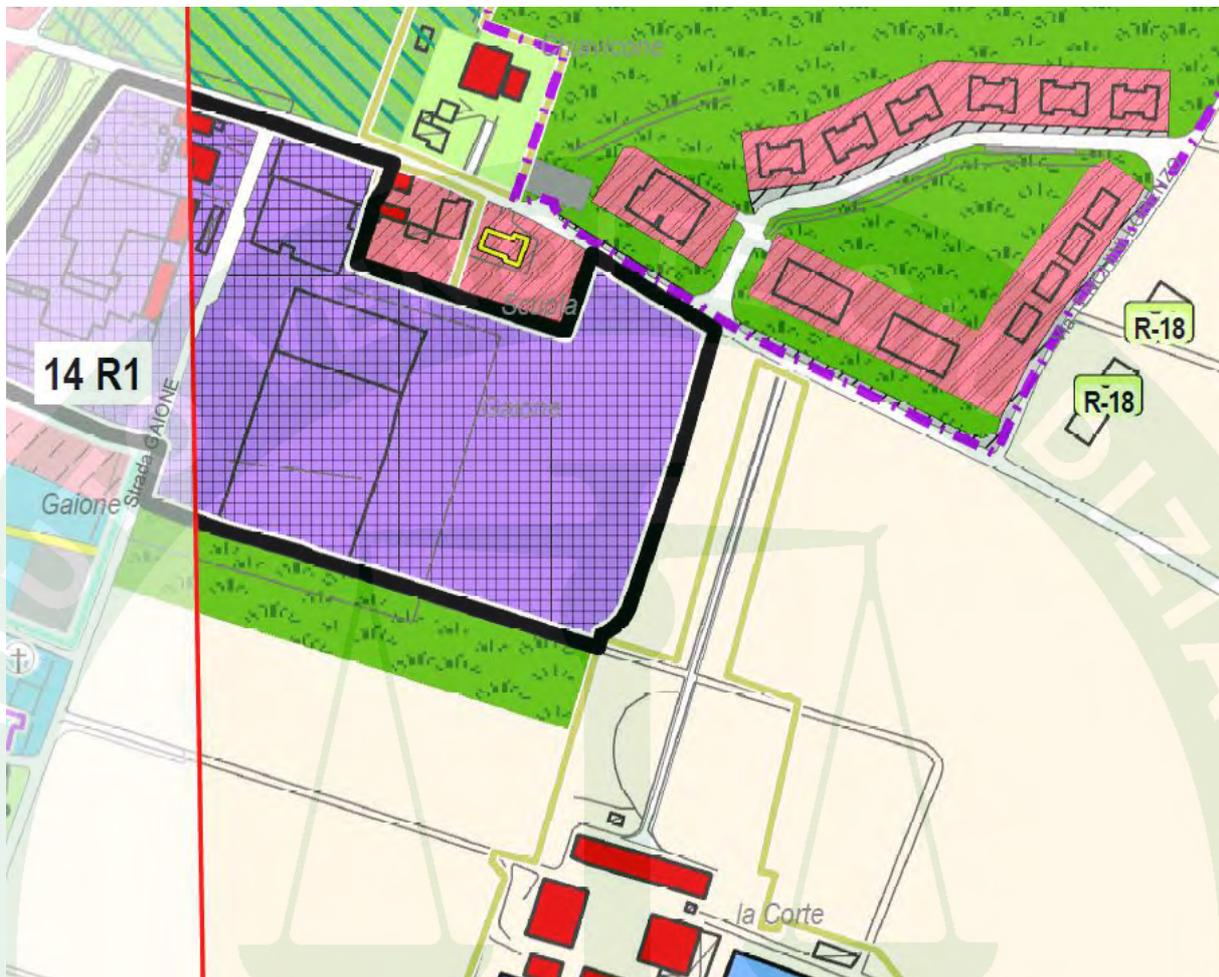
7. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Urbanisticamente le aree in cui ricade il compendio oggetto di stima sono classificate come segue (si rimanda anche al certificato di destinazione urbanistica allegato):

- in parte preponderante, Zona produttiva di completamento (Zp3) (Art. 3.2.44 RUE 2010);
- in parte residuale, Verde pubblico attrezzato (Art. 3.2.54 RUE 2010);
- in parte residuale, trascurabile, Zona agricola ZEP (Art. 3.2.2 RUE – PSC – 2030);
- Settori di ricarica tipo A (Art. 6.15 PSC 2030 – CTG 1A)
- Settori di ricarica tipo B (Art. 6.15 PSC 2030 – CG 1A)
- Zone a vulnerabilità a sensibilità elevata (Art. 6.16-6.17 PSC 2030 – CTG 1A)
- Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico testimoniale (Art. 5.28 PSC 2030 – CTG 2B)

L'intero terreno rientra in più ampio Sub-Ambito di riqualificazione previsto dal PSC2030 (Art. 3.1.8 RUE-PSC-2030) denominato “14 R1”, tale aspetto ha notevole impatto sulle potenzialità d'intervento sia attuali, che future del lotto, con conseguenze dirette sulla stima del valore attuale dell'immobile.

Nella cartografia del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), l'area è rappresentata nella tavola 34, di cui si riporta stralcio.



Si riportano alcuni estratti della legenda:

Art. 3.1.8 RUE	nn	Perimetro dei Sub-Ambiti di riqualificazione previsti dal PSC2030
Art. 3.2.44 RUE		Zona produttiva di completamento (Zp3)
Art. 3.2.54 RUE		Verde pubblico attrezzato

Si riportano anche gli estratti nelle Norme Tecniche del RUE, con gli articoli di cui sopra.

Art. 3.1.8 Sub – ambiti di progetto e distretti funzionali^{B2}

Var. Ad_PSC

- 1 La cartografia di RUE recepisce i sub-ambiti di progetto (sub-ambiti di riqualificazione urbana e sub-ambiti di trasformazione) e i Distretti Funzionali individuati dal PSC, che si attuano attraverso il POC;
- 2 (abrogata)
- 3 In coerenza con il comma 14 dell'art. 2.4 delle NR 1A del PSC, all'interno dei Sub – Ambiti di riqualificazione urbana, le previsioni urbanistiche diventeranno efficaci subordinatamente al loro inserimento nel POC. Sino all'approvazione del POC relativo al Sub – Ambito di riqualificazione urbana, gli interventi ammissibili sono attuati nel rispetto delle disposizioni normative del presente regolamento relativamente alla zona urbanistica indicata nella cartografia di RUE, fermo restando che potranno essere autorizzati interventi conservativi, la ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, quest'ultimi ammissibili solo per funzioni diverse dagli usi residenziali.
- 4 In coerenza con l'art. 2.6 delle NR 1A del PSC il potenziamento dei carichi insediativi dei Distretti funzionali è disciplinato dal POC. Sino all'approvazione del POC le attività esistenti saranno soggette alle destinazioni urbanistiche del piano previgente, applicando – ove presenti - le disposizioni normative del presente regolamento relativamente alla zona urbanistica di appartenenza.
- 5 In coerenza con l'art. 2.5 delle NR 1A del PSC l'attuazione delle aree di trasformazione è da determinarsi attraverso il POC. Sino all'approvazione del POC saranno ammissibili gli interventi secondo quanto stabilito dalle destinazioni urbanistiche del RUE previgente (29.09.2010), applicando – ove presenti - le disposizioni normative del presente regolamento relativamente alla zona urbanistica di appartenenza.

NOTA: l'articolo sopra riportato è stato evidenziato in alcune parti che sono rilevanti per la definizione della stima dell'immobile, come sarà meglio precisato nel capitolo 8.

DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009).
- 2 Attività sia di nuova edificazione che di intervento di trasformazione sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono ammessi per i seguenti usi: Uc (ad eccezione dell'uso Ucf), Ud, Ug, Ui (escluso Uia e Uig), Un, Uoa, Uob, Uod, Uv (nel rispetto di quanto previsto all'art. 3.2.72 delle presenti norme). Gli usi relativi agli esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" sono consentiti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle disposizioni regionali in materia. L'insieme degli usi Ud, Ug, (ad esclusione dell'uso Uge) Un non può eccedere il 50 % della SL realizzabile, fermo restando il limite del 25% della SL per gli esercizi o le strutture commerciali di cui sopra, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.
- 3 Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenti alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 250 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della SL destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.
- 4 (abrogato)
- 5 Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.
- 6 Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 7 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.

PARAMETRI URBANISTICI

- 8 Per i nuovi edifici gli usi Uc (escluso Ucg e Uch) Ud, Ug, "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" e Un, Uoa, Uob, Uod, Ui (escluso Uia e Uig) sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf	= 0,6 mq/mq
Indice di copertura	= 60%
superficie permeabile minima interna al lotto d'intervento	= 15%
d1 distanza min dai confini di proprietà	= 6 m
H max (per i soli usi Ucd, esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari, Ud, Ug, Ui, Un, Uoa, Uob, Uod)	= 16,5 m.

 fermo restando che per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nei centri frazionali individuati dalla tavola CTP1 del PSC, i piani fuori terra che concorrono, anche parzialmente, al computo della SL non potranno essere superiori a due.
- 9 Per gli usi Ucg e Uch sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf	= 0,03 mq/mq
superficie permeabile minima interna al lotto	= 50%
d1 distanza minima dai confini di proprietà	= 10 m

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 10 Per gli usi Uca, Ucb, Ucc, Ucd, "uffici decentrati dello stato", "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari", "ristoranti", Uge, sono consentite abitazioni pertinenti di servizio nella misura del 30% della superficie lorda realizzabile, con un limite max di mq 300 purchè l'intervento riguardi un lotto minimo di 500 mq. L'abitazione pertinenza dovrà essere realizzata in aderenza agli edifici destinati agli usi principali, nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà.
- 11 Gli edifici residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) sono ristrutturabili ed ampliabili entro i limiti complessivi di SL di cui al comma precedente, con il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.
- 12 Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) destinati agli usi Uca, Ucb e Ucc è ammesso l'ampliamento della SL esistente fino alla estensione massima del 30 % della SL consentita dalle presenti norme.
- 13 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009), l'insieme degli usi Ud, Ug, Un e quelli relativi agli "esercizi o strutture commerciali medio piccole non alimentari" possono essere insediati sull'intera SL realizzata. Gli esercizi commerciali alimentari esistenti e legittimati alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) possono ampliarsi all'interno dell'edificio esistente sino al limite massimo di 1.500 mq di Sv.
- 14 Gli interventi relativi agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, individuati dall'ARPA ai sensi della legislazione vigente, sono disciplinati secondo le norme previste dalla medesima legislazione di riferimento.
- 15 Le aree classificate come zona produttiva esterna al perimetro di comparti soggetti ad atti unilaterali d'obbligo, permessi di costruire convenzionati, -o a piani urbanistici attuativi ovvero altri casi specificatamente individuati in cartografia, sono destinate ad usi pertinenti all'uso principale e non concorrono al calcolo dei parametri urbanistici sopra stabiliti. In tali aree potranno essere localizzati parcheggi pertinenti ai sensi della Legge 122/89.

15bis Nelle tavole di RUE è individuata con apposita simbologia "PCC 09", un'area destinata esclusivamente all'espansione dell'attività produttiva esistente in fregio a Via Mantova. L'attuazione di tale area avviene attraverso intervento edilizio diretto, applicando un indice di utilizzazione territoriale pari a $U_t = 0,45 \text{ mq/mq}$. Per l'attuazione degli interventi ivi previsti non è richiesta alcuna cessione o realizzazione di dotazione territoriale, in quanto tale obbligo risulta già assolto attraverso precedente atto convenzionale (rep. 50507 raccolta 12.152 del 19.6.2000) - in assolvimento all'insediamento dei soli usi U_c - ed inoltre non è dovuto il contributo perequativo alla città pubblica. Nel caso venga previsto l'insediamento di usi diversi dall' U_c , nel rispetto delle destinazioni insediabili per il presente articolo, sarà dovuta la differenza delle dotazione, anche a mezzo di monetizzazione. Per quanto non specificatamente disciplinato nel presente comma, si intende richiamato quanto disposto dal presente articolo.

16 Per gli usi "demolizione di autoveicoli e motoveicoli" si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 3.4.1 delle presenti norme.

Art. 3.2.54 Verde pubblico attrezzato

Var. Ad_PSC

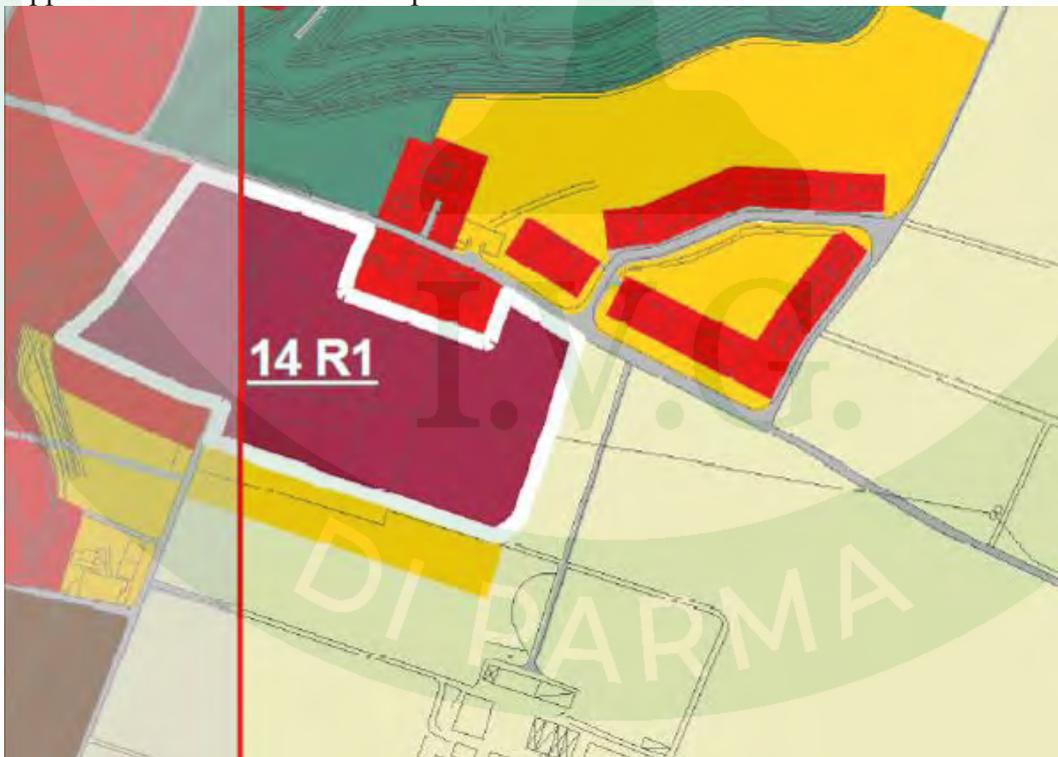
DESTINAZIONI D'USO

- 1 Le zone a verde pubblico attrezzato (usi Una, Unc) sono destinate al mantenimento ed alla realizzazione dei parchi pubblici di quartiere, del verde pubblico attrezzato, delle aree verdi attrezzate per lo svago e per lo sport, dei percorsi ciclabili e pedonali, dei nuclei elementari di verde. In tali zone, ad esclusione di quelle poste lungo i viali di circosollazione, è ammessa la realizzazione di attrezzature ad uso culturale, ricreative, posti di ristoro di fruizione collettiva, quali bar e quelli corrispondenti agli usi Uib.
- 2 Nelle zone a verde pubblico attrezzato utilizzate quali orti urbani a uso sociale, potranno essere previste attrezzature di uso comune agli utenti, sia in edifici esistenti sia in nuove costruzioni rispondenti ad un criterio di razionale organizzazione d'insieme dell'insediamento.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 3 È facoltà della Giunta Comunale autorizzare interventi di iniziativa privata. In tal caso la Giunta Comunale si esprime sulla base di una proposta tecnico illustrativa di fattibilità contenente i principali dati ed obiettivi di progetto, a cui farà seguito la presentazione/riciesta di specifico titolo abilitativo. L'atto di assenso della Giunta stabilirà altresì la definizione degli interventi edilizi ulteriori o successivi che possono essere attuati senza il preventivo assenso.
- 4 (abrogato)

Si riportano ora alcuni estratti del Piano Strutturale Comunale 2030 (PSC), dove l'area è rappresentata nella tavola delle politiche urbanistiche CTP 11.



Si riportano alcuni estratti della legenda:

art. 3.2 **nn Rn** Sub-ambiti di riqualificazione dei centri frazionali

Si riporta l'art. 3.2 delle Norme di Attuazione NR 1a:

Art. 3.2 Disciplina degli interventi nei Centri Frazionali

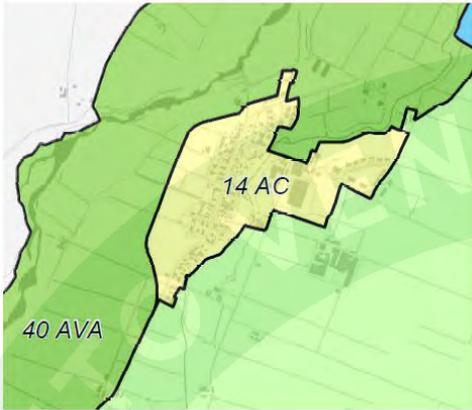
1. Per i Centri Frazionali la disciplina della manutenzione urbanistica dei tessuti insediati è definita dal RUE con specifica attenzione alle particolari condizioni di sensibilità degli stessi manufatti in ordine ai valori architettonici, artistici, storico-culturali e testimoniali presenti nel patrimonio edilizio.
2. Il RUE disciplina inoltre gli interventi di sostituzione edilizia anche con variazione delle destinazioni d'uso produttive (agricole o industriali) esistenti.
3. Il PSC individua sub ambiti di riqualificazione dei centri frazionali per i quali valgono le indicazioni della disciplina dei sub-ambiti di riqualificazione urbana di cui all'art. 2.4 delle presenti norme, con esclusione delle indicazioni relative ai caratteri morfologici per cui valgono le indicazioni di cui al successivo comma 6.
4. Il POC disciplina le trasformazioni di cui al precedente terzo comma e, in analogia con quanto stabilito all'art. 2.4 16° comma, può prevedere per i Centri Frazionali interventi di trasformazione a contenuto residenziale (con funzioni compatibili con la residenza, ivi compresa la realizzazione di strutture commerciali di media e piccola dimensione, di artigianato produttivo e di servizi) da realizzare nell'ambito dei tessuti consolidati attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica entro i limiti di carico generali stabiliti all'art. 2.4 3° comma e con le modalità di cui ai commi 8 e 9 del medesimo articolo.
5. Tali interventi, finalizzati al miglioramento delle dotazioni territoriali, potranno prevedere la realizzazione di una quota delle medesime dotazioni anche nelle aree contigue ai tessuti consolidati attualmente a destinazione agricola.
6. Nell'ambito dei centri frazionali il RUE potrà individuare, in conformità ed entro i limiti complessivi stabiliti per l'intero territorio comunale ai sensi del precedente art. 2.2, interventi di limitato incremento del carico insediativo. Per tali incrementi è dovuta la corresponsione del contributo alla città pubblica nella misura definita dal RUE stesso.
7. Gli interventi previsti dal POC e dal RUE, ai sensi dei commi precedenti, non possono comunque superare l'altezza di 2 piani fuori terra e non possono realizzare densità territoriali inferiori a 0,16 mq/mq.

Si riporta anche l'art. 2.4, in quanto relativo alle modalità di promozione degli interventi di riqualificazione urbana. In giallo evidenziato il comma 2, interessante per il caso in oggetto.

Art. 2.4 Politiche di riqualificazione urbana

1. Il PSC individua le parti del territorio urbanizzato caratterizzate da processi di dismissione, obsolescenza e sostituzione delle funzioni e dei tessuti esistenti che richiedono prioritariamente interventi di riqualificazione urbana da disciplinare in sede di POC.
2. In particolare il PSC individua i sub-ambiti di riqualificazione urbana e per ciascuno di essi attraverso apposite schede di orientamento meta-progettuale (Elaborato NR2) individua la densità territoriale di riferimento e stabilisce indirizzi morfologici o limitazioni agli usi funzionali.
3. Gli interventi da realizzarsi nei sub-ambiti di riqualificazione urbana possono essere programmati dal POC entro la soglia di carico insediativo complessivo pari a 800.000 mq di SUL per il 50% della quota a destinazione residenziale e per il restante 50% alle altre destinazioni funzionali, senza vincoli di ripartizione interna se non quelli determinati dalle limitazioni degli usi funzionali stabiliti per ciascun sub-ambito dalle indicazioni di cui al precedente secondo comma. L'inserimento nel POC di sub-ambiti oltre tale soglia comporta variante al PSC.
4. Nell'ambito delle previsioni residenziali attribuite a ciascun sub-ambito dal POC, il 30% del diritto edificatorio riconosciuto è destinato a interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS); il POC può stabilire la facoltà che tale riserva di capacità sia commutata in tutto o in parte in un contributo di equivalente valore monetario da corrispondersi da parte dell'attuatore all'Amministrazione con destinazione vincolata alla realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale; tale facoltà non può riguardare, nel complesso, più del 50% delle previsioni residenziali inserite nel POC.
5. Il POC determina per ciascun sub-ambito o porzione di sub-ambito gli effettivi carichi insediativi e gli usi ammessi, potendo consentire incrementi rispetto alle densità territoriali di riferimento di cui al precedente comma 2 in relazione a quanto evidenziato dal Documento Programmatico per la Qualità Urbana e a fronte dell'adozione di specifiche misure volte a garantire e migliorare la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi e il loro concorso alla realizzazione della città pubblica.
6. Il POC individua altresì all'interno dei sub-ambiti i comparti da assoggettare a percorsi attuativi unitari.
7. Il POC può stabilire, anche in relazione a specifiche indicazioni del PSC contenute nelle schede di orientamento meta-progettuale, che i diritti edificatori riconosciuti in taluni dei sub-ambiti di riqualificazione urbana debbano essere esercitati nella forma di crediti edilizi da realizzarsi attraverso il trasferimento delle volumetrie riconosciute in altri sub-ambiti di riqualificazione urbana che li possano ospitare in condizioni di sostenibilità. L'esercizio del credito e la realizzazione degli interventi è assicurata attraverso la sottoscrizione di cui all'art. 1.19 delle presenti norme.
8. I sub-ambiti di riqualificazione di cui al precedente comma 2 sono tenuti all'applicazione della disciplina perequativa limitatamente al riconoscimento della riserva pubblica di capacità insediativa di cui al precedente art. 1.14, eventualmente ridotta dal POC in relazione alle specifiche fattispecie individuate dal medesimo art. 1.14.
9. I sub-ambiti di cui al comma 2) concorrono al perseguimento degli obiettivi di costruzione e riqualificazione della città pubblica attraverso la realizzazione delle prestazioni di infrastrutturazione e connessione sociale ed ambientale definite dal PSC nelle schede di orientamento metaprogettuale con riferimento a ciascun ambito urbano.
10. In relazione alle indicazioni di cui al precedente comma 9, il POC individua in ciascun sub-ambito le opere di riqualificazione e attrezzatura dello spazio pubblico funzionali alle specifiche configurazioni ed esigenze del sub-ambito di intervento e del suo intorno che eccedono gli ordinari oneri di urbanizzazione, da realizzarsi a carico degli attori e da commisurare all'intensità del processo di valorizzazione realizzato.

Il Sub-Ambito di riqualificazione 14 R1 è rappresentato e trattato negli Schemi degli Ambiti e Sub Ambiti territoriali – NR 2 II.



OBBIETTIVO
RECUPERO DELL'AREA PRODUTTIVA DISMESSA PER NUOVE ATTIVITA' E SERVIZI PER GAIONE

PRESTAZIONI
 Realizzazione di un parco pubblico a servizio del centro di Gaione.
 Realizzazione di connessioni ciclopedonali protette con le principali funzioni centrali di Gaione.
 Realizzazione di manufatti edili a basso impatto energetico.
 Ridurre l'impatto paesaggistico del complesso edilizio esistente.

FUNZIONI NON AMMESSE - /

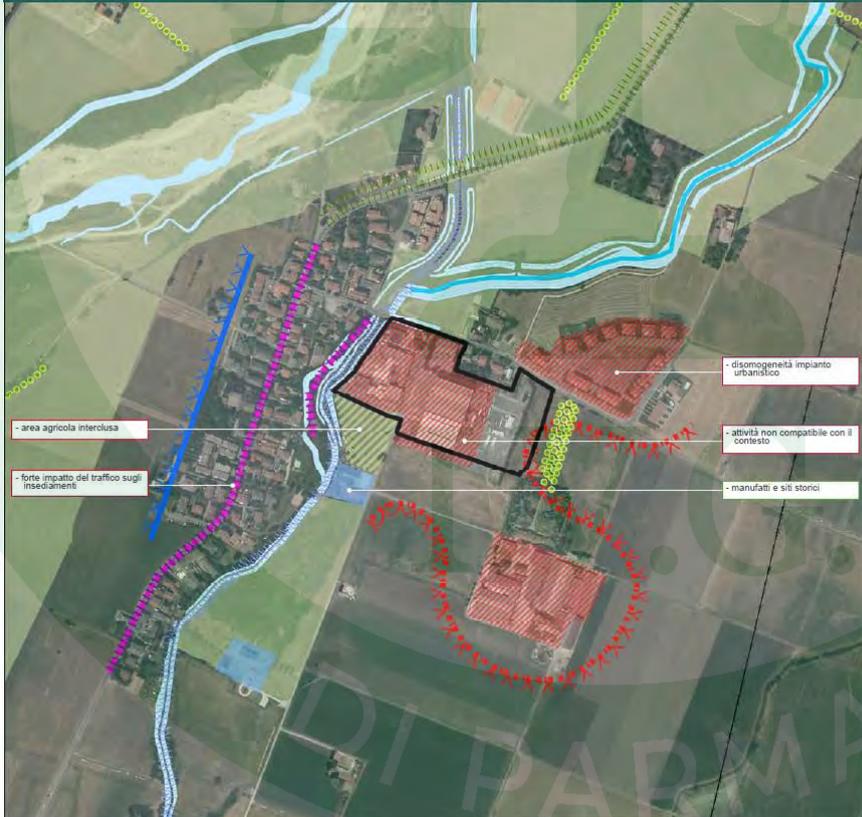
DENSITA' INSEDIATIVA DI RIFERIMENTO - Ut 0,20

SOSTENIBILITA'

L'area è prossima ad una dorsale principale del trasporto pubblico e presenta una alta accessibilità pedonale e ciclabile. L'area è caratterizzato da una buona dotazione quantitativa di aree per servizi e attrezzature, con carenze puntuali sul fronte dei servizi socio-sanitari; la fruibilità dei servizi è condizionata da una accessibilità ciclopedonale, confortevole e sicura, non del tutto adeguata e talvolta segnata da condizioni di marginalità. L'intervento deve quindi concorrere a:
 - migliorare la qualità degli spazi pubblici urbani, favorendo il controllo sociale e la loro interconnessione (ciclo pedonale);
 - potenziare la dotazione di servizi socio assistenziali;
 - aumentare la dotazione di strutture scolastiche da integrare con aree verdi attrezzate.
 L'intervento di riqualificazione permetterà il potenziamento delle connessioni ecologiche fra centro abitato ed ambito agricolo.

PRESCRIZIONI ALL'ATTUAZIONE

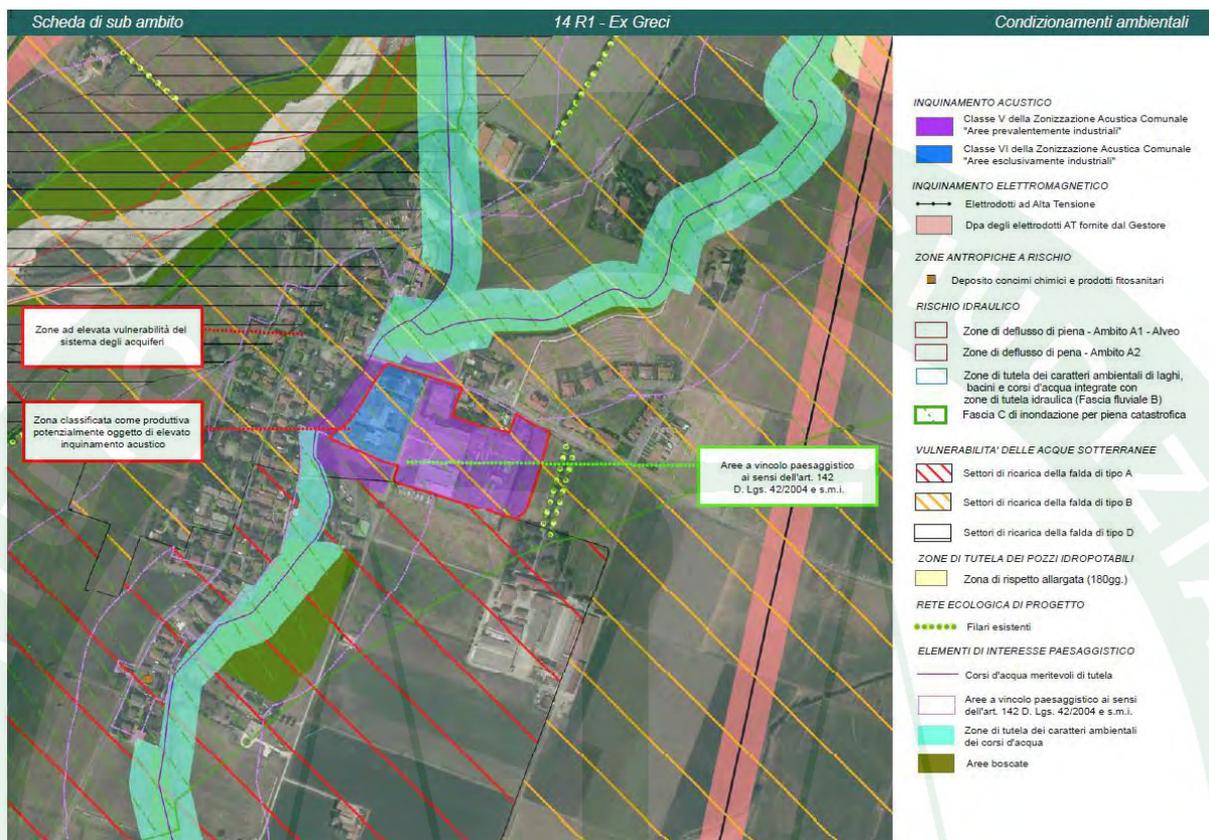
Lungo i margini non in continuità con l'edificato dovranno essere previste siepi perimetrali arboreo - arbustive di mascheramento degli edifici, da realizzarsi con essenze autoctone. Lo spessore di tali siepi sarà definito dalla pianificazione di dettaglio.
 Valgono, inoltre, le azioni di mitigazione riportate nelle Schede tematiche di approfondimento della Val.S.A.T. relative all'azione di Piano "Individuazione di aree di riqualificazione urbana all'interno del tessuto consolidato".



- Perimetro del sub-ambito di trasformazione
- Landmark negativo
- Landmark positivo
- Argine
- Barriere stradali e ferroviarie
- Margine di contatto fra situazioni contrastanti
- Corsi d'acqua degradati
- Elementi lineari forti
- Elettrodotti AT
- Limite spaziale riconoscibile
- Margine irregolare dell'edificato
- Viste pregevoli
- Masse alberate
- Filari
- Spazi aperti deboli
- Spazi aperti forti
- Spazi edificati deboli
- Spazi edificati forti

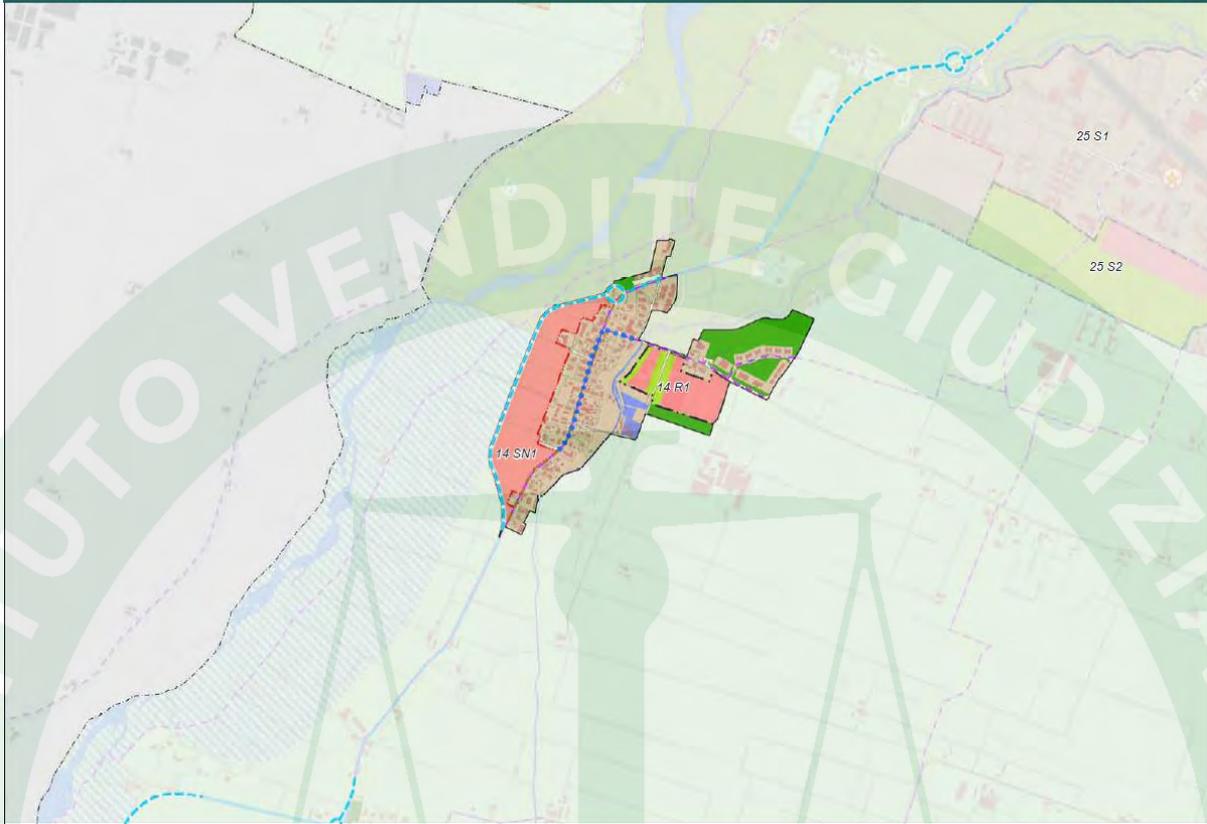
- area agricola interclusa
 - forte impatto del traffico sugli insediamenti

- disomogeneità impianto urbanistico
 - attività non compatibili con il contesto
 - manufatti e siti storici



Purtroppo, si riscontra che la successiva scheda degli schemi degli Ambiti e Sub Ambiti, che doveva entrare più in dettaglio con linee guida alle trasformazioni, rappresenta un'altra porzione del territorio comunale per un mero errore materiale in sede di stesura del documento.

Si può tuttavia desumere alcune informazioni dalla scheda dell'adiacente comparto 14 AC – Gaione, di cui si riporta stralcio.



Ed estratto di dettaglio



Per l'intero comparto è indicato come indirizzo un indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,20$; con indicazione di realizzazione di dotazioni di parco pubblico a servizio del centro abitato di Gaione, connessioni ciclopedonali, edificazione di edilizia a basso impatto energetico e a basso impatto paesaggistico.

Non sono prescritte funzioni particolari, ma si presume un indirizzo verso una edilizia residenziale a bassa densità ed in quota minoritaria possibili attività di servizio alla persona e servizi pubblici.

Si precisa che la possibilità di intervenire con la riqualificazione del sub ambito, con la trasformazione ad altro uso diverso dal produttivo in essere, presuppone di intervenire sull'intero Sub Ambito 14 R1, il che vuol dire interessare più proprietà (non solo il terreno oggetto della perizia, ma anche le adiacenti aree dell'ex stabilimento).

Pertanto si tratta di interventi di trasformazione urbanistica da definire in concerto con il Comune di Parma e che necessariamente devono essere sviluppati e coinvolgere tutti gli immobili e proprietà del comparto di trasformazione.

Anche la dotazione di standard urbanistici, le opere in cessione al Comune ed in genere l'entità e tipologia dei contributi alla città pubblica (in termini di opere e/o esborsi) saranno oggetto di concordamento solo in fase di sviluppo di tale eventuale progetto di riqualificazione e trasformazione urbanistica, pertanto nella stima tali costi possono solo essere ipotizzati.

Ciò premesso, non è possibile allo stato attuale definire un valore del terreno in oggetto in modo compiuto e preciso, ma fornire una stima basata su ipotesi ponderate.

L'area è suscettibile di trasformazione e tale previsione ha comunque un impatto rilevante sul valore economico del bene. La stima è pertanto sviluppata con riferimento alle potenzialità di trasformazione dell'area, con stima di massima dei principali costi legati a tale riqualificazione, precisando nuovamente che le variabili in gioco sono molteplici e pertanto la stima ha un ampio margine di imprecisione.

Una stima basata solo sulle funzioni ammesse allo stato attuale, vale a dire rispetto alla destinazione d'uso produttiva di completamento, risulta molto penalizzata per il terreno in oggetto proprio per le limitazioni introdotte dal comma 3 dell'art. 3.1.8 delle NTA del RUE.

Si passa ora alla verifica della conformità urbanistico-edilizia.

A seguito di sopralluogo all'immobile, si è riscontrata l'assenza di edifici. L'unico elemento di interesse per la conformità urbanistica è rappresentato dal cancello presente all'ingresso da Strada Fontanini.

Da accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Parma, si è reperita la pratica:

- Denuncia per opere Edilizie n. 381-2001.

Quest'unica pratica reperita, riferita al lotto oggetto di stima, riguarda il ripristino del passo carraio, per consentire l'accesso al lotto da Strada Fontanini. Visto quanto riportato nella pratica, relativa esclusivamente al ripristino dell'accesso, si deduce che la pavimentazione sia stata realizzata successivamente a tale intervento.

Si rileva dalla stessa che non era prevista la realizzazione del cancello, in quanto non rappresentato e mai menzionato.

Pertanto, il cancello deve intendersi quale manufatto non legittimato, che costituisce un abuso.

Considerato che lo stesso si compone di due pali tubolari in ferro e due ante in grigliato elettrofornato in pessimo stato di conservazione, si ritiene di quantificare € 500,00 quale spesa a forfait per la rimozione del manufatto abusivo e ripristino dei luoghi, ritenendo antieconomica una pratica di sanatoria.

Per la realizzazione del piazzale non sono state reperite pratiche specifiche, in parte lo stradello di accesso è rappresentato nella pratica precedente. Considerato che non è possibile definire una data certa di esecuzione dell'inghiaimento a formare il piazzale (sicuramente antecedente all'ottobre 2012, risultando anche dalla perizia di stima del Geom. Paolo Agnetti) ma che si tratta di intervento in edilizia libera, in quanto rientrante tra le opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni senza modifica significativa alla permeabilità del lotto, si ritiene legittima.

8. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Il lotto appartiene a più ampio comparto di trasformazione e riqualificazione urbanistica, per il quale vi è la possibile trasformazione con cambio d'uso per consentire la riqualificazione urbanistica del comparto.

Richiamate tutte le incertezze e variabili già indicate nel capitolo precedente, si basa comunque la stima sulla potenzialità di trasformazione del terreno come parte del sub ambito di trasformazione.

Per il comparto è indicato un indice di utilizzazione fondiaria $Ut = 0,20$.

Ciò si traduce in una superficie lorda utile realizzabile di $0,20 \text{ mq} / 1 \text{ mq}$ di superficie territoriale del comparto.

Pertanto la quota proporzionale di superficie lorda in capo al mappale 59 è:

$$SLU \text{ max} = Ut \times St = 0,2 \times 10.950,00 \text{ mq} = 2.190,00 \text{ mq}$$

Per la determinazione del valore commerciale al termine della potenziale trasformazione, si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

L'area di trasformazione è addossata al limite est del centro abitato di Gaione.

Nella stima della superficie commerciale finale, con ipotesi di trasformazione all'uso residenziale, si ipotizza un'incidenza di superficie accessoria pari al 75% della Slu:

$$Sla = 75\% Slu = 1642 \text{ mq}$$

La superficie commerciale è determinata con riferimento alle superfici lorde suddette, con applicazione di coefficiente specifici funzione dell'uso:

$$Scom. = 100\% Sul + 50\% Sal = 3011 \text{ mq} \approx 3000 \text{ mq}$$

Per la stima del valore commerciale al finito si fa riferimento a Listino Ufficiale Informativo della Borsa Immobiliare di Parma, edizione gennaio-giugno 2022, predisposto dalla Camera di Commercio di Parma per il Comune di Parma.

Si prendono a riferimento le zone L7 – Corcagnano ed L1 – Alberi-Vigatto, che hanno tra loro valori simili.

Considerata la tipologia ipotizzata di intervento, con realizzazione di edifici residenziali a bassa densità tipo bi-tri familiare o piccole palazzine condominiali, al nuovo, si fa riferimento ad un valore al mq dell'edificio costruito pari alla media dei valori indicati nel range previsto per edifici di I° fascia, assumendo un valore unitario di 2.100 €/mq .

Il valore al finito è pertanto stimato in: $3.000 \text{ mq} \times 2.100 \text{ €/mq} = 6.300.000 \text{ €}$

Si passa ora alla stima di massima dei costi legati all'intervento di trasformazione.

Ipotizzando la realizzazione di una edilizia a bassa densità, con finiture e dotazioni impiantistiche standard, si può considerare un costo di costruzione di circa €1.200/mq di superficie commerciale.

Si ricava un costo complessivo di costruzione stimato di: €1200/mq x 3000mq = € 3.600.000

Vanno poi aggiunte le spese generali (15%) e l'utile di impresa (10%), ricavando un costo complessivo a favore dell'appaltatore di: € 3.600.000 x (100% + 10% + 15%) = € 4.500.000

Si stimano anche i costi per oneri tecnico professionali, spese di mediazione, oneri finanziari per l'operazione immobiliare, ecc, assunti complessivamente nel 20% dell'importo lavori:

$$€ 3.600.000 \times 20\% \approx € 700.000$$

Per gli oneri di urbanizzazione prima e secondaria si prevede l'esecuzione di opere in scomputo totale, con costo circa pari agli oneri di urbanizzazione previsti per nuova costruzione – ristrutturazione urbanistica, all'interno del territorio urbanizzato, si assume un costo arrotondato per difetto in 120 €/mq di Slu: 2.190mq x 120€/mq = 262.800€ ≈ 265.000€

Il contributo sul costo di costruzione è stato stimato con il calcolatore messo a disposizione dalla Regione Emilia - Romagna, con riferimento ad intervento di ristrutturazione urbanistica, con riduzioni per intervento di rigenerazione urbana ed interno al tessuto urbanizzato, ricavando un importo arrotondato di stima pari a circa: € 120.000

Riepilogando i costi stimati per l'esecuzione dell'intervento di trasformazione, si ricava:

- Opere e ricavo appaltatore: € 4.500.000
- Oneri tecnici, mediazione, finanziari, ecc: € 700.000
- Opere in convenzione – urbanizzazioni: € 265.000
- Contributi sul costo di costruzione (CC): € 120.000

Sommano costi di trasformazione stimati: € 5.585.000

Costo che si arrotonda a: € 5.600.000

Il valore commerciale del lotto di stima è assunto pari alla differenza tra realizzo finale e costi di trasformazione, pari a: € 6.300.000 - € 5.600.000 = € 700.000

A tale valore sarà da applicarsi l'abbattimento forfettario per vizi occulti, assunto pari al 20%del valore commerciale suddetto, e la detrazione a forfait per la rimozione del cancello per ripristinare la conformità urbanistica.

Nota: si precisa che nello scenario di stima immobiliare qui assunto, le opere di inghiaimento effettuate dall'affittuario su parte del terreno non hanno alcun impatto, dovendosi operare interventi di urbanizzazione e nuova costruzione sull'intero terreno con conseguente manomissione di tutto l'apezzamento.

Tale opera è stata effettuata per esigenze del medesimo, pur tuttavia si riconosce che l'opera costituisce una miglioria rispetto allo stato di fatto precedente dell'immobile.

Come richiesto in sede di incarico, il sottoscritto procede a quantificare il valore economico ad oggi, delle opere di formazione di piazzale inghiaiato, con la precisazione che in base all'impostazione della stima effettuata tale opera non incide sul valore di stima del compendio.

VALORIZZAZIONE DELLE OPERE ESEGUITE SULLA PORZIONE A PIAZZALE

La superficie dell'area sistemata a piazzale è stimata (un rilievo preciso non è stato possibile in quanto il sito è ingombro di rifiuti e la siepe è in stato di abbandono), al netto della zona a fianco dell'ingresso, pari a circa:

$$S_{PIAZZALE} = [(188 + 182)m / 2] \times 24m - 40mq = 4400 \text{ mq}$$

Si procede a stimare i costi di realizzazione della sistemazione a piazzale riscontrata in opera, precisando che non è stato possibile determinare le effettive stratigrafie e pertanto si stima uno spessore di inghiaimento di 20cm ed una finitura superficiale in stabilizzato di 10cm, tipologie standard per piazzali ad uso stoccaggio generico.

I prezzi unitari sono desunti dal Prezziario Regione Emilia Romagna per le OO.PP., II semestre 2022.

Cod. Voce	DESCRIZIONE	U.d.M.	Q.TA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
C01.016.005	Preparazione del piano di posa dei rilevati mediante pulizia del terreno consistente nel taglio di alberi e cespugli, estirpazione di ceppaie, scavo di scoticamento per uno spessore medio di 20 cm, carico, trasporto a rifiuto nel raggio di 10 m od a reimpiego delle materie di risulta escluso eventuale deposito e ripresa:				
C01.016.005.a	in terreno coltivato o a pascolo o con solo cespugli	mq	4400	0,88	€ 3520,00
C01.016.020	Sottofondo per rilevati stradali, ossatura sede stradale e riempimento cassonetti, fornito e eseguito con materiale arido sistemato e pressato a più strati con mezzi meccanici, secondo le sagomature prescritte,				

	misurato in opera, costipato e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte:				
C01.016.020.d	ghiaia in sorte di fiume: 4400 x 0,2	mc	880	26,00	€ 22880,00
C01.019.025	Misto granulometrico stabilizzato fornito e posto in opera per fondazione stradale con legante naturale, materiali di apporto, vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, eventuali prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine come indicato nel c.s.a., e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte:				
C01.019.025.a	misurato in opera dopo costipamento: 4400 x 0,1	mc	440	46,30	€ 20372,00

Somma importo opere stimato, al nuovo, della sistemazione a piazzale € 46.772,00

Nella quantificazione non si considera la modesta rete di illuminazione presente in quanto la stessa è stata oggetto di sottrazioni e atti di vandalismo, pertanto oggi non è funzionante e necessita di rifacimento ex novo dei cavidotti e di interventi di sostituzione o riposizionamento di molti dei lampioni in quanto fuori piombo, oltre che di alcuni dei corpi illuminanti.

Le aree inghiaiate hanno zone inerbite, seppur in buono stato, necessitano di risistemazione. Si applica un degrado al valore "a nuovo" sopra determinato, assunto forfettariamente nel 20%.

Il valore delle miglorie apportate vengono pertanto stimate, ad oggi, in: € 46.772,00 x 80%

Valore che si arrotonda a: € 37.500,00

NOTE IN MERITO AL MATERIALE STOCCATO NEL PIAZZALE INGHAIAATO

Si segnala che l'area in uso quale piazzale inghiaiato è ingombra di cumuli di materiali abbandonati, quali: bancali in legno, fusti in acciaio con all'interno residui di sacche plastiche di contenimento per le conserva di pomodoro, cassoni in plastica, alcuni piccoli elettrodomestici (monitor pc, frigoriferi, ecc).

Il volume di tali materiali è notevole, per quanto riguarda i bancali, fusti e cassoni, dell'ordine di qualche centinaio di metri cubi.

Il sottoscritto ha preso contatto con gli uffici di IREN per una preventivazione dei costi di smaltimento a discarica, ma non è stato possibile reperire tale preventivazione in quanto

sarebbe necessaria prima una campagna di caratterizzazione dei rifiuti presenti da parte di laboratorio accreditato.

Ciò premesso, si rammenta che il terreno è in locazione alla società

, che pertanto la gestione e la proprietà di tali materiali stoccati in sito sono di competenza di detta società.

Come si deduce dai contratti di locazione anche pregressi, a partire almeno dal 1986 il terreno è in locazione ad essa.

Nel contratto di affitto ultimo del 01/07/2010, ultranovennale, al punto 4) OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO E DELL'AFFITTUARIO, è riportato *“La società affittuaria ha l'obbligo della buona conduzione dei terreni oggetto del presente atto, secondo le migliori tecniche agrarie in uso nella zona, provvedendo alla cura dei fossi, scoline, carraie, manufatti e quant'altro ricevuto in consegna.”*

Si ritiene pertanto che i costi di rimozione ed eventuale smaltimento a discarica dei materiali di diversa natura (rifiuti di vario genere) accatastati nella porzione sistemata a piazzale, quali elementi estranei sia alla locazione, sia alla procedura esecutiva, e accatastati sull'area in locazione dalla società affittuaria, siano in carico alla suddetta società locataria.

Pertanto, il costo di rimozione e smaltimento di detto materiale non viene considerato nella stima del valore di mercato del bene.

DETRAZIONE PER VIZI OCCULTI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Al valore di stima si applica un abbattimento forfettario per vizi occulti, assunto pari al 20% del valore commerciale del compendio.

Si applica altresì una detrazione di € 500 quale costo di rimozione del cancello su Strada Fontanini, al fine di ripristinare la conformità urbanistica.

9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a) Valore commerciale compendio immobiliare oggetto della procedura

Valore attuale di stima

€ 700.000,00

b) Detrazioni

Si applica abbattimento forfettario per potenziali vizi occulti e per le incertezze legate alle variabili dell'intervento di rigenerazione urbana da attuare sul sub-ambito di trasformazione, assunto pari al 20% del valore di stima "a") : € 700.000,00 x 20% = € 140.000,00
Ulteriore detrazione per regolarizzazione urbanistica € 500,00

Il valore finale stimato per il bene risulta pertanto (a – b) € 559.500,00

Valore finale del bene, LOTTO UNICO, che si arrotonda in € 560.000,00
(Euro cinquecentosessantamila/00)

10. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento del compendio immobiliare è soggetto a

- Imposta di Registro
- Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, lì 15 novembre 2022

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



ELENCO DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:

- 1) visura camerale impresa eseguita;
- 2) avviso di inizio operazioni peritali;
- 3) visura catastale attuale e storica;
- 4) estratto di mappa catasto terreni, a valere anche quale planimetria del terreno;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) copia della pratica edilizia citata;
- 7) ispezione ipotecaria aggiornata;
- 8) copia degli atti di provenienza;
- 9) contratto di locazione ultranovennale e relativa trascrizione;
- 10) schema con descrizione sintetica del cespite;
- 11) versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

Geom. Luca Pianforini
P.za Badalocchio n.5/A
43126 Parma (PR)
tel. e fax 0521 - 291266

3

**OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.
GEOM. PAOLO AGNETTI PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°341/2011 E PERIZIA ESTIMATIVA DI BENE IMMOBILE**

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.za Badalocchio n°5/A, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°269, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla

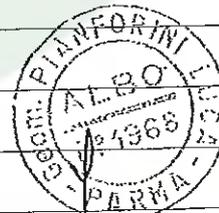
, relativo alla formulazione di osservazioni tecniche alla relazione di stima del C.T.U. geom. Paolo Agnetti per l'esecuzione immobiliare n°341/2011, nonché alla redazione di perizia estimativa del bene immobile sito in Comune di Parma - frazione Gaione, dopo aver visionato la relazione succitata ed effettuato la ricognizione e gli accertamenti necessari, espone la seguente relazione.

- (1) -

OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Di seguito lo scrivente espone le proprie osservazioni tecniche alla relazione di stima redatta in data 02/10/2012 dal C.T.U. geom. Paolo Agnetti, nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma quale esperto estimatore per la Procedura Esecutiva n°341/2011.

Preliminarmente si ritiene di evidenziare che oggetto della menzionata relazione è un appezzamento di terreno della estensione catastale di 10.950,00 m², per la maggior parte con destinazione edificabile, sito in Comune di Parma (PR) - frazione Gaione, lungo la Strada Fontanini.



OSSERVAZIONI

Le osservazioni tecniche riguardano esclusivamente la valutazione estimativa determinata dal C.T.U..

a) Il geom. Agnetti indica come valore finale del bene l'importo di € 272.000,00-, che diviso per la superficie dell'appezzamento (10.950,00 m²) determina un valore unitario di € 24,84 al m², cifra di gran lunga inferiore al valore di mercato di un'area edificabile dislocata nella zona in questione.

Si ritiene di evidenziare che l'immobile è localizzato nella frazione di Gaione, situata a circa 3 km di distanza dal limite periferico edificato di Parma nella zona sud/ovest del territorio comunale in prossimità del Campus Universitario cittadino, frazione dotata di esercizi di vicinato e collegata da servizi pubblici (linea urbana di autobus).

Tutte le aree edificabili poste a sud del capoluogo comunale risultano particolarmente appetibili, stante la continua richiesta del mercato immobiliare, consolidata da anni, e testimoniata dal fatto che gli immobili in detta zona spuntano un valore di vendita superiore a quelle poste nei quadranti nord.

b) Il C.T.U., nella sua valutazione, non considera che parte dell'appezzamento di terreno è inghiaiato, situazione vantaggiosa ai fini della futura edificazione dell'area; ciò incide positivamente sulla determinazione del valore di mercato del bene.

c) Il geom. Agnetti utilizza come riferimento per la valutazione estimativa i valori medi delle aree edificabili nell'anno 2011 definiti dal Comune di Parma ai fini I.C.I.; lo scrivente ritiene di evidenziare che questi importi



sono valori medi stabiliti dall'Amministrazione comunale per un utilizzo esclusivamente fiscale (imposta I.C.I.) e quindi non trovano corrispondenza con il reale valore di mercato dell'immobile di cui si tratta; che deve essere invece determinato attraverso le usuali metodologie estimative.

Infatti, a seconda della tipologia del bene e delle sue caratteristiche intrinseche, deve essere utilizzato il procedimento di stima più adatto ad esprimere il valore ricercato (ad esempio il procedimento "sintetico-comparativo", qualora esistano nella zona beni aventi simili caratteristiche, oppure il metodo del "valore di trasformazione", ecc.).

Nel caso in questione, trattandosi di quantificare il valore di mercato attuale di un terreno edificabile, si ritiene debba essere adottato il procedimento estimativo del "valore di trasformazione", dato dalla differenza fra il valore degli edifici costruibili sull'area ed i relativi costi di costruzione, spese, oneri, ecc..

d) Il C.T.U., sempre al capitolo della valutazione estimativa, menziona la Scheda Norma AF4 non meglio specificando cosa riguardi.

Qualora comunque si volesse fare riferimento alle tabelle dei valori medi delle aree edificabili predisposte dal Comune di Parma ai fini ICI per l'anno 2011, che si ricorda in ogni modo non essere il procedimento corretto per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente segnala che per le aree nella frazione di Gaione aventi destinazione "Zona produttiva di completamento ZP3", stabilita dallo strumento pre-vigente (P.O.C.-R.U.B.) come meglio oltre specificato, è indicato un valore medio di € 78,24 al m², di gran lunga superiore (più di tre volte) a



quello determinato dal C.T.U. di € 24,84 al m².

e) Il geom. Agnetti espone dei valori unitari di €/m²St 37,00 e €/m² 31,00 di cui lo scrivente non comprende la loro quantificazione ovvero da dove sono stati desunti; infatti il consulente non ne specifica la fonte e/o il procedimento utilizzato per la determinazione dei succitati importi.

f) Il Perito del Tribunale più volte afferma che la natura dell'immobile è edificabile "in previsione urbanistica"; lo scrivente non comprende tale indicazione di previsione essendo già da tempo, e anche oggi, la maggior parte del terreno edificabile per usi produttivi (vedasi al riguardo quanto disposto dall'art. 3.1.8 del R.U.E.), disponendo il pre-vigente strumento urbanistico la destinazione a "Zona produttiva di completamento ZP3", come meglio oltre specificato.

g) Il C.T.U., pur menzionando nella propria relazione la previsione di pianificazione generale del Piano Strutturale Comunale - P.S.C. di Parma (Sub Ambito 14 S1), non considera questa nella valutazione estimativa dell'immobile; si ritiene questo aspetto di particolare importanza in quanto il P.S.C. è lo strumento urbanistico che pianifica lo sviluppo generale delle aree edificabili nel territorio comunale e, nello specifico, il Sub Ambito 14 S1, di cui è parte l'immobile in questione, ha funzione caratterizzante residenziale con previsione di costruzione di edifici a bassa densità abitativa (ville mono-bifamiliari).

h) Il geom. Agnetti ha applicato un abbattimento forfettario del 20% al valore dallo stesso stimato; lo scrivente non ne comprende le motivazioni in quanto, trattandosi di un appezzamento di terreno edificabile, gli oneri tributari vengono comunque, in ogni caso, calcolati sul prezzo dichiarato



in atto e non sulla base dei valori catastali.

Il sottoscritto tecnico ritiene nuovamente di rimarcare che il valore finale del bene determinato in € 272.000,00 dal C.T.U. geom. Paolo Agnetti è di gran lunga inferiore al reale valore di mercato dell'immobile in questione (quantificato dallo scrivente in € 1.100.000,00), in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso e come meglio specificato nella parte di relazione che segue.

- (2) -

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, dopo aver effettuato la ricognizione e gli accertamenti necessari, espone la seguente relazione di stima del bene immobile sito in Comune di Parma - frazione Gaione, di proprietà della

Si precisa che non sono state svolte indagini di tipo geologico, chimico e/o idraulico nel bene in questione.

L'immobile è oggetto della Procedura Esecutiva n°341/2011 promossa avanti il Tribunale di Parma dalla

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Oggetto di stima è un appezzamento di terreno sito in Comune di Parma (PR) - frazione Gaione, con fronte nord adiacente alla Strada Fontanini, individuato al Catasto Terreni del Comune di Parma - Sezione di Vigatto al foglio 13 particella 59 della estensione di Ha 1.09.50 (superficie catastale).



Il bene è privo di fabbricati, ha giacitura piana e forma pressoché rettangolare, in parte è destinato ad area scoperta inghiaiata di stoccaggio materiali ed in parte risulta coltivato.

Una porzione dell'appezzamento (di m² 9.500,00 circa) riporta una destinazione urbanistica edificabile, mentre la restante (di m² 1.450,00 circa) ha destinazione urbanistica a verde pubblico attrezzato.

L'immobile ha un comodo accesso dalla Strada Fontanini, con la quale confina in lato nord.

La zona in cui è dislocato il bene ha carattere prevalentemente residenziale, con presenza di edifici a bassa densità abitativa (fabbricati con tipologia monofamiliare /o bifamiliare); sono pure presenti, da molti anni, insediamenti produttivi per la lavorazione e trasformazione del pomodoro nonché produzione e stagionatura di formaggio.

DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Terreni del comune di Parma - sezione di Vigatto nel seguente modo:

- foglio 13 particella 59 estesa Ha 1.09.50, seminato arborato di classe 2, reddito dominicale € 101,79 e reddito agrario € 121,59.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno risulta nel vigente strumento urbanistico del Comune di Parma (R.U.E.) con le seguenti indicazioni:

Destinazioni urbanistiche:

- > maggior parte in Sub-ambiti urbani di trasformazione - art.3.1.8;
- > parte in Verde pubblico attrezzato - art.3.2.54;
- > minima parte in Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico,



ambientale e storico-testimoniale - art. 6.3.6;

Vincoli:

> Fascia di rispetto media tensione - art.6.6.2;

> Settori di ricarica di tipo B - art.6.5.10;

> minima parte in Zona agricola con potenziamento del sistema delle siepi - art. 6.1.9.

Inoltre la maggior porzione dell'appezzamento di terreno, nel vigente P.S.C. del Comune di Parma, è parte dell'Ambito AR 14a, Sub Ambito 14 S1, avente funzione caratterizzante residenziale, da attuarsi attraverso accordo di programma con l'Amministrazione Comunale, finalizzata al trasferimento delle attività esistenti; il Sub Ambito 14 S1 prevede un indice di Utilizzazione territoriale parziale (Ut) pari a 0,12 m²/m² per la costruzione di edifici a bassa densità abitativa (ville monobifamiliari).

Allo stato attuale, mancando l'attuazione del Sub Ambito 14 S1, e fino al momento in cui tali previsioni non saranno inserite nel P.O.C.-R.U.E. ed approvate, l'art. 3.1.8 del R.U.E. dispone che deve essere considerata la destinazione urbanistica dettata dallo strumento pre-vigente (P.O.C.-R.U.E.), la quale risulta essere "Zona produttiva di completamento ZP3" disciplinata dall'art. 44 del RUE pre-vigente, che prevede un indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,60 m²/m².

VALORE DI STIMA

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, all'attuale condizione, alla destinazione



urbanistica.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'immobile lo scrivente ritiene di adottare il procedimento estimativo del "valore di trasformazione", dato dalla differenza fra il valore degli edifici costruibili sull'area ed i relativi costi di costruzione, spese, oneri, ecc..

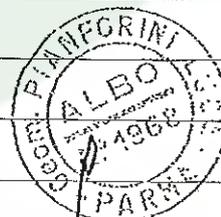
Un'area edificatoria vale in funzione di ciò che si potrà costruire sopra la stessa sia come consistenza e tipologia, che come destinazione d'uso.

Per la porzione di area edificabile, della estensione di m² 9.500 circa, allo stato attuale, come già riportato in precedenza, mancando l'attuazione del Sub Ambito 14 S1, e fino al momento in cui tali previsioni non saranno inserite nel P.O.C.-R.U.E. ed approvate, deve essere considerata la destinazione urbanistica "Zona produttiva di completamento ZP3" che prevede un indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,60 m²/m²; di conseguenza la Superficie lorda massima realizzabile è pari a m² 9.500 * 0,60 m²/m² = m² 5.700-.

Tenuto conto degli attuali prezzi di mercato nella zona ed in quelle limitrofe, per beni aventi simili caratteristiche e tipologie a quelli edificabili, rilevati attraverso indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, lo scrivente determina in € 750,00 al m² il più probabile valore unitario da applicare alla superficie di cui sopra.

Per tanto il più probabile valore di mercato attuale degli edifici costruibili sull'area in oggetto è pari: m² 5.700 * € 750,00 = € 4.275.000,00-

Dall'importo sopra calcolato occorre decurtare: l'importo relativo all'utile e spese generali d'impresa; l'importo dei costi per la realizzazione



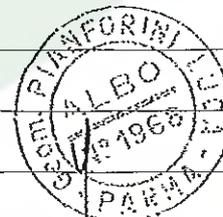
delle opere; l'importo delle relative spese tecniche, accessorie e oneri comunali; l'importo degli oneri finanziari.

Di conseguenza si ha:

• valore di mercato attuale degli edifici costruibili =	€ 4.275.000,00
• utile e spese generali d'impresa: 20%	
€ 4.275.000,00 * 0,20 / 1,20 =	- € 712.500,00
restano	€ 3.562.500,00
• costo opere di costruzione	
m ² 5.700,00 * 400,00 €/m ² =	- € 2.280.000,00
• oneri comunali, spese tecniche, ecc.: 10%	
€ 2.280.000,00 * 10% =	- € 228.000,00
• oneri finanziari: 5%	
€ 3.562.500,00 * 5% =	- € 178.125,00
restano	€ 876.375,00

Il valore unitario è dato dalla divisione fra l'importo sopra calcolato e la superficie totale dell'area: € 876.375,00 / m² 9.500 = € 92,25 al m².

Per quanto afferente la restante porzione dell'appezzamento, di m² 1.450,00 circa, avente destinazione urbanistica a verde pubblico attrezzato, lo scrivente ritiene, dopo aver assunto informazioni al riguardo, che possa essere quantificato un valore unitario pari ad 1/3 dell'importo sopra determinato, essendo questa un'area connessa allo sfruttamento edilizio della zona; per tanto si ha: € 92,25 * 1/3 = € 30,75 al m²; ne consegue che il valore di detta porzione è pari a: m² 1.450 * € 30,75 = € 44.587,50



Sommando i due valori appena quantificati si ottiene il seguente
importo: € 876.375,00 + € 44.587,50 = € 920.962,50

A questo importo deve essere applicata una maggiorazione derivante
dalla previsione urbanistica dettata dal vigente P.S.C. del Comune di Parma,
e nello specifico dal Sub Ambito 14 S1, avente funzione caratterizzante
residenziale come meglio già riportato in precedenza.

Nell'immediato futuro la zona è destinata alla realizzazione di
insediamenti residenziali a bassa densità abitativa (ville mono-bifamiliari),
come per altro già in corso nella vicina area posta dall'altro lato della Strada
Fontanini, destinazione avente maggiore appetibilità di mercato rispetto alla
"Zona produttiva di completamento ZP3" stabilita dallo strumento pre-
vigente (P.O.C.-R.U.E.).

Tenuto conto delle caratteristiche e tipologie delle costruzioni
residenziali realizzabili, delle presunte tempistiche e modalità di attuazione
ed approvazione del Sub Ambito 14 S1, il sottoscritto perito ritiene
appropriato un aumento percentuale del 20% all'importo sopra determinato:

• € 920.962,50 + 20% = € 1.105.155,00
che si arrotonda a € 1.100.000,00

ripetonsi euro unmilionecentomila/00.

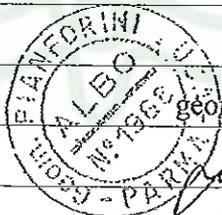
Si ritiene che l'importo sopra calcolato sia il più probabile prezzo
che un imprenditore pagherebbe alla data attuale per l'acquisto dell'area
fabbricabile sopra descritta.

Si precisa che l'importo quantificato non tiene conto di eventuali



contratti di locazione e/o equipollenti in corso.

Parma, 14 novembre 2012



geom. Luca Pianforini

I.V.G.

DT PARMA

www.ivgparma.it



www.ivgparma.it