

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A
Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiosumpoefornari@libero.it



[IMMOBILE N. 67]

TRIBUNALE DI PARMA

FALLIMENTO ARC REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ EDILDOMUS S.R.L.)

(REG. FALL. N. 11/2018)

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE TERRENO SITO NEL COMUNE DI
PARMA (PR), TRA VIA SAN LEONARDO E VIALE EUROPA**

1) PREMESSA

I sottoscritti Dott. Ing. Filippo Stumpo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1728 Sezione A, e Dott. Ing. Gian Maria Fornari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 2190 Sezione A, hanno redatto la presente perizia estimativa per conto del Fallimento ARC REAL ESTATE S.R.L. (già EDILDOMUS S.R.L.) del Tribunale di Parma (Reg. Fall. n. 11/2018), a seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile, nonché degli accertamenti catastali ed urbanistico-edilizi svolti presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Parma (PR).

Tale perizia estimativa supera le precedenti valutazioni del cespite redatte dai sottoscritti, pur richiamando in epigrafe la numerazione del bene ivi riportata.

Si evidenzia che la presente perizia estimativa è elaborata trascurando sia la legittimità del possesso dell'immobile, sia l'eventuale presenza di gravami (iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli), di servitù, convenzioni, obbligazioni e condizioni a carico dello stesso (in merito a cui si rimanda alla specifica documentazione prodotta dal notaio Dott. Carlo Maria Canali).

Si segnala inoltre che la presente perizia estimativa ipotizza per il bene valutato: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico-ambientale, nonché inerenti il rispetto delle distanze dai confini (la cui esatta individuazione è demandata ad un rilievo strumentale eseguito da tecnico specialista).

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A
Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



Si precisa infine che la presente perizia estimativa esclude tutti gli eventuali arredi, attrezzature e/o macchinari autonomi rispetto all'immobile.

* * * * *

2) DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un terreno sito nel Comune di Parma, tra via San Leonardo e viale Europa.

Il terreno ha una superficie catastale pari a 6.090 m² e si presenta quasi totalmente a verde incolto.

Si precisa che su porzioni del terreno insistono materiali di risulta.

Pur ribadendo (come riportato in premessa) che in merito a servitù, convenzioni, obbligazioni e condizioni si rimanda alla specifica documentazione prodotta dal notaio Dott. Carlo Maria Canali, si segnala che:

- attualmente l'accesso al terreno avviene dalla via San Leonardo tramite passaggio su stradello (dotato di cancello contraddistinto dal civico n. 124) insistente sopra altre Particelle catastali n. 483 e 482;
- alcune tavole della pianificazione territoriale riportano un vincolo di elettrodotto che interesserebbe porzione del terreno, nonostante non sia visibile in loco alcun indizio del passaggio di un elettrodotto e non sia stato reperito alcun riscontro in merito dalle informazioni assunte presso il Comune di Parma e presso l'ente gestore della rete elettrica TERNA;
- in prossimità del confine nord del terreno sono visibili alcuni tombini/pozzetti a cui potrebbe essere connesso il passaggio di tubazioni o impianti sottostanti.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Parma e da uno studio urbanistico sommario si evince che il terreno è compreso in un Sub - ambito urbano di trasformazione per cui è presumibile una futura possibilità edificatoria, che però non risulta immediatamente realizzabile né quantificabile o compiutamente definita.

Infatti tale Sub - ambito urbano di trasformazione (in cui il terreno è compreso) viene individuato come previsione dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e recepito dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), ma si potrà attuare solo dopo il suo eventuale recepimento nel Piano Operativo Comunale (POC), a cui sono demandate tutte le modalità e le specifiche circa la futura

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A
Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



possibilità edificatoria.

Ad oggi il terreno è quindi dotato (unitamente al Sub - ambito urbano di trasformazione in cui il terreno è compreso) di una “predisposizione” edificatoria futura, anche se la sua posizione urbanistica non è ancora completamente determinata, tenendo altresì conto che è già prevista la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore di un prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbe modificare le prescrizioni in essere.

Si evidenzia infine che una parte del terreno (ovvero la metà circa posta ad ovest) è stata interessata dal progetto per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente ed oggetto di relativa comunicazione di avvio del procedimento espropriativo in data 14/12/2009; anche se, dalle informazioni assunte presso il comune di Parma, l’iter per la realizzazione di detto impianto sportivo polivalente è attualmente bloccato.

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio inerente l’immobile, si rimanda alla fotografia aerea (in cui il terreno è contornato approssimativamente in colore rosso), al rilievo fotografico compiuto durante gli ultimi sopraluoghi, alla documentazione catastale, alla documentazione urbanistico-edilizia ed alla documentazione inerente la realizzazione di detto impianto sportivo polivalente, riprodotti in allegato.

* * * * *

3) RIFERIMENTI CATASTALI

L’immobile risulta censito al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino**, ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 32, Particella 310**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 6.090 m², Reddito Dominicale 64,48 Euro, Reddito Agrario 67,62 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

* * * * *

4) COERENZE

Con riferimento al Foglio 32 del Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino, l’immobile confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 19, Particella 482, altra/e Particella/e in altro/i Foglio/i di mappa, Particella 19, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

* * * * *

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



5) RIFERIMENTI URBANISTICI

Il terreno risulta soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche del RUE vigente del Comune di Parma (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/06/2020 con Prot. gen. n. 97032, riprodotto in allegato ed a cui si rimanda per completezza e per ogni dettaglio).

- Fascia di rispetto degli elettrodotti dimensionati sull'obiettivo di qualità di 0,2 mTesla (L.R. 30/2000, Del G.R. n. 197 del 20.02.01 e suc. mod.) (Art. 6.6.2 RUE 2010)
- Scheda norma / Sub – ambiti urbani di trasformazione (Art. 3.1.8/3.2.52 RUE 2010)

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Parma e da uno studio urbanistico sommario si evince che il terreno è compreso in un Sub - ambito urbano di trasformazione per cui è presumibile una futura possibilità edificatoria, che però non risulta immediatamente realizzabile né quantificabile o compiutamente definita.

Infatti tale Sub - ambito urbano di trasformazione (in cui il terreno è compreso) viene individuato come previsione dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e recepito dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), ma si potrà attuare solo dopo il suo eventuale recepimento nel Piano Operativo Comunale (POC), a cui sono demandate tutte le modalità e le specifiche circa la futura possibilità edificatoria.

Ad oggi il terreno è quindi dotato (unitamente al Sub - ambito urbano di trasformazione in cui il terreno è compreso) di una “predisposizione” edificatoria futura, anche se la sua posizione urbanistica non è ancora completamente determinata, tenendo altresì conto che è già prevista la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore di un prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbe modificare le prescrizioni in essere.

Si evidenzia infine che una parte del terreno (ovvero la metà circa posta ad ovest) è stata interessata dal progetto per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente ed oggetto di relativa comunicazione di avvio del procedimento espropriativo in data 14/12/2009; anche se, dalle informazioni assunte presso il comune di Parma, l'iter per la realizzazione di detto impianto sportivo polivalente è attualmente bloccato.

* * * * *

6) STATO LOCATIVO

Come comunicato dai Curatori, l'immobile risulta esente da vincoli di locazione.

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A
Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



* * * * *

7) VALORE PRESUNTO DI COMPRAVENDITA

Si ritiene idoneo stimare l'immobile sulla base della sua "predisposizione" edificatoria futura, derivante dalla posizione urbanistica sopradescritta, pur tenendo conto delle suddette incertezze e supposizioni/ipotesi a cui è subordinata la possibilità edificatoria futura del terreno.

Dopo l'eventuale recepimento nel Piano Operativo Comunale (POC) è infatti ragionevole supporre che il terreno possa acquisire una possibilità edificatoria futura con destinazione direzionale/ricettivo/commercio pari a 1.500 m² di Superficie Lorda Utile circa, ipotizzando indici e parametri urbanistici simili a quelli già previsti nel precedente Piano Strutturale Comunale (visto che il vigente PSC non li esplicita ma li demanda al successivo inserimento nel POC).

Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base ad un'analisi effettuata con il metodo "di trasformazione", hanno rilevato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario riferibile alla suddetta possibilità edificatoria futura con destinazione direzionale/ricettivo/commercio è pari a 400,00 €/m² di Superficie Lorda Utile circa.

Si ritiene però necessario applicare alla valutazione del cespite un decurtamento, quantificabile forfettariamente nel 50%, per tener conto: delle sopradescritte incertezze e supposizioni/ipotesi a cui è subordinata la possibilità edificatoria futura del terreno, del fatto che una parte dello stesso è stata interessata dal progetto per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente ed oggetto di relativa comunicazione di avvio del procedimento espropriativo, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Si stima quindi ad oggi il seguente valore sommario di compravendita dell'immobile:

$$(1.500 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2) \times 0,5 = \mathbf{300.000,00 \text{ €}}$$

(diconsi **trecentomila/00 Euro**).

* * * * *

8) ALLEGATI

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

- fotografia aerea (in cui il terreno è contornato approssimativamente in colore rosso);
- rilievo fotografico compiuto durante gli ultimi sopralluoghi;
- documentazione catastale (visura ed estratto di mappa);

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it

- documentazione urbanistica (copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, estratto della cartografia e delle norme del RUE vigente, estratto della cartografia del POC vigente, estratto della cartografia e della scheda del PSC vigente, estratto della cartografia e della scheda del PSC precedente);
- documentazione inerente la realizzazione del citato impianto sportivo polivalente (delibera 142/33 del Consiglio Comunale di Parma, comunicazione di avvio del procedimento espropriativo in data 14/12/2009, relazione illustrativa di progetto, tavole B.1 e B.2.1 di progetto).

* * * * *

Parma, 10/07/2020

(I Tecnici)

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Dott. Ing. Gian Maria Fornari



www.ivgparma.it