



[IMMOBILE N. 62 - PARTE]

* * * * *

TRIBUNALE DI PARMA

* * * * *

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

(REG. FALL. N. 11/2018)

* * * * *

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE TERRENI (PARTICELLE CATASTALI N. 192 E 317) ADIBITI A CASSA DI ESPANSIONE DEL CANALE NAVIGLIO, MA PREDISPOSTI A CEDERE CAPACITÀ EDIFICATORIA IN REGIME DI PEREQUAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE, SITI NEL COMUNE DI PARMA (PR), LOCALITÀ PARADIGNA, TRA VIA ENRICO FORLANINI, LA FERROVIA PARMA-BRESCIA, IL CANALE NAVIGLIO E LA LINEA FERROVIARIA TAV

* * * * *

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 gli immobili, nonché degli accertamenti catastali ed urbanistico-edilizi svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Parma ed il Comune di Parma (PR).

Tale perizia estimativa supera le precedenti valutazioni dei cespiti redatte dai sottoscritti, pur richiamando in epigrafe la numerazione dei beni ivi riportata.

Si evidenzia che la presente perizia estimativa è elaborata trascurando sia la legittimità del possesso degli immobili, sia l'eventuale presenza di gravami (iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli), di servitù, convenzioni, obbligazioni e condizioni a carico degli stessi (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 i beni valutati: 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).

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

* * * * *

2) DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono costituiti da 2 terreni adibiti a cassa di espansione del Canale Naviglio, ma predisposti a cedere capacità edificatoria in regime di perequazione urbanistico-ambientale, siti nel Comune di Parma (PR), località Paradigna, tra via Enrico Forlanini, la ferrovia Parma-Brescia, il Canale Naviglio e la linea ferroviaria TAV.

I terreni, che hanno una superficie catastale complessiva pari a 47.320 m², si presentano piantumati e sopra di essi è stato realizzato anche un argine in terra.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Parma e dallo studio degli strumenti urbanistici si evince che i terreni vengono individuati nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come “Parco urbano e sub-urbano”, nel Piano Operativo Comunale (POC) come “Parco urbano e sub urbano - Aree inserite nei comparti di perequazione urbanistico-ambientale”, nel Piano Strutturale Comunale (PSC) come “Parco urbano e sub urbano in previsione” con “Cassa di espansione Realizzata”, risultando quindi un’area predisposta a cedere capacità edificatoria in regime di perequazione urbanistico-ambientale.

La capacità edificatoria che i terreni potrebbero cedere in regime di perequazione urbanistico-ambientale è quantificabile in 3.113 mq di “crediti edilizi” circa e sarebbe eventualmente insediabile nelle aree riceventi (sub ambiti di trasformazione e Distretti Funzionali) di cui si intraprendesse l’attuazione.

Si evidenzia però che l’iter di applicazione della perequazione urbanistico-ambientale risulta difficile ed incerto, poichè l’attuazione delle aree riceventi capacità edificatoria procede molto a rilento (anche in funzione della crisi economica) e poichè è già programmata la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbe modificare o annullare tale principio di perequazione a partire dal 01/01/2022.

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:

- i terreni non hanno accesso diretto dalla viabilità pubblica;
- in data 26/11/2009 è stato sottoscritto tra il Comune di Parma e la ditta fallita



(precedentemente denominata EDILDOMUS S.P.A.), nonché altri proponenti, un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, relativo al Sub Ambito 27 S2 comparto A denominato “Produttivo via Forlanini”;

- con detto accordo la ditta fallita si era impegnata, a fronte del riconoscimento di “crediti edilizi”, alla cessione gratuita dei terreni a favore del Comune di Parma, al fine della realizzazione della cassa di espansione del canale Naviglio;
- la ditta fallita si era inoltre impegnata, fin dalla stipula dell’accordo di cui sopra, a garantire all’Amministrazione Comunale (o da chi da essa incaricato della progettazione/realizzazione) l’uso dei terreni destinati alla cassa di espansione del Canale Naviglio e delle opere connesse;
- in data 17/12/2010, con atto redatto dal Segretario Generale Dott. Michele Pinzuti ed avente repertorio n. 40128, trascritto a Parma in data 13/12/2019 con Registro Particolare n. 20286, la ditta fallita ha costituito gratuitamente a favore del Comune di Parma il diritto d’uso sui terreni;
- in data 04/03/2011, con atto redatto dalla Dott.ssa Donatella Signifredi ed avente repertorio n. 40141, il Comune di Parma ha affidato ad IREN AMBIENTE SPA la concessione pubblica a tempo indeterminato dei terreni, affinché detta ditta realizzasse l’ampliamento della cassa di espansione del Canale Naviglio, già in parte realizzata su proprie aree;
- in data 28/06/2019, con Determina Dirigenziale n. 1752, l’attuazione del Sub Ambito 27 S2 comparto A denominato “Produttivo via Forlanini” ha perso efficacia, pur essendo la cassa di espansione sul Naviglio ritenuta di interesse pubblico e mantenuta pertanto tra le “aree in perequazione”.

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio inerente gli immobili, si rimanda alla fotografia aerea (in cui i terreni sono contornati approssimativamente in colore rosso), al rilievo fotografico compiuto durante l’ultimo sopralluogo, alla documentazione catastale ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

* * * * *

3) RIFERIMENTI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino**, ed ivi identificati con i seguenti dati:

- **Foglio 19, Particella 192**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 24.480 m², Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 247,67 Euro, Reddito Agrario 271,82 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;



- **Foglio 19, Particella 317**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 22.840 m², Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 231,08 Euro, Reddito Agrario 253,61 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 19 del Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino, gli immobili confinano complessivamente (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 316, Particella 273, Particella 196, Particella 195, Particella 193, Particella 306, Particella 28 (ferrovia), salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

* * * * *

5) RIFERIMENTI URBANISTICI

Gli immobili risultano soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche del RUE vigente del Comune di Parma (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 15/04/2021, riprodotto in allegato ed a cui si rimanda per completezza e per ogni dettaglio).

- Parco Urbano e Sub-Urbano (Art. 3.2.68 RUE 2010)
- Fascia di rispetto stradale, autostradale e ferroviaria (Art. 6.6.3/4 RUE 2010)
- Piste ciclabili in previsione (Art. 3.3.5 RUE 2010)
- Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 (Art. 6.2.4 RUE 2010)
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 6.1.6 RUE 2010)
- Cassa d'espansione (Art. 6.5.7 RUE 2010)

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Parma e dallo studio degli strumenti urbanistici si evince che i terreni vengono individuati nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come “Parco urbano e sub-urbano”, nel Piano Operativo Comunale (POC) come “Parco urbano e sub urbano - Aree inserite nei comparti di perequazione urbanistico-ambientale”, nel Piano Strutturale Comunale (PSC) come “Parco urbano e sub urbano in previsione” con “Cassa di espansione Realizzata”, risultando quindi un’area predisposta a cedere capacità edificatoria in regime di perequazione urbanistico-ambientale.

La capacità edificatoria che i terreni potrebbero cedere in regime di perequazione urbanistico-ambientale è quantificabile in 3.113 mq di “crediti edilizi” circa e sarebbe eventualmente insediabile nelle aree riceventi (sub ambiti di trasformazione e Distretti Funzionali) di cui si intraprendesse l’attuazione.

Si evidenzia però che l’iter di applicazione della perequazione urbanistico-ambientale risulta difficile ed incerto, poichè l’attuazione delle aree riceventi capacità edificatoria procede molto a



rilevato (anche in funzione della crisi economica) e poichè è già programmata la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbe modificare o annullare tale principio di perequazione a partire dal 01/01/2022.

* * * * *

6) STATO LOCATIVO E D'USO

Come comunicato dai Curatori, gli immobili risultano esenti da vincoli di locazione.

Si ribadisce altresì che:

- in data 17/12/2010, con atto redatto dal Segretario Generale Dott. Michele Pinzuti ed avente repertorio n. 40128, trascritto a Parma in data 13/12/2019 con Registro Particolare n. 20286, la ditta fallita ha costituito gratuitamente a favore del Comune di Parma il diritto d'uso sui terreni;
- in data 04/03/2011, con atto redatto dalla Dott.ssa Donatella Signifredi ed avente repertorio n. 40141, il Comune di Parma ha affidato ad IREN AMBIENTE SPA la concessione pubblica a tempo indeterminato dei terreni, affinché detta ditta realizzasse l'ampliamento della cassa di espansione del Canale Naviglio, già in parte realizzata su proprie aree.

* * * * *

7) VALORE PRESUNTO DI COMPRAVENDITA

Si ritiene idoneo stimare i terreni sulla base della capacità edificatoria che gli stessi sono predisposti a cedere in regime di perequazione urbanistico-ambientale, ovvero 3.113 mq di "crediti edilizi" circa eventualmente insediabili nelle aree riceventi di cui si intraprendesse l'attuazione, tenendo comunque conto che l'iter di applicazione della perequazione urbanistico-ambientale risulta difficile ed incerto (poichè l'attuazione delle aree riceventi procede molto a rilento e poichè è già programmata la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo PUG, che potrebbe modificare o annullare tale principio di perequazione a partire dal 01/01/2022).

In base agli atti di disciplina del principio perequativo ed alle informazioni assunte presso il Comune di Parma, gli scriventi hanno rilevato che il valore economico riferibile a ciascun "credito edilizio" in regime di perequazione urbanistico-ambientale è pari a 500,00 €/mq circa.

Si ritiene però necessario applicare alla valutazione dei cespiti un decurtamento, quantificabile forfettariamente nel 30%, per tener conto sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti sia della suddette difficoltà ed incertezze a cui è sottoposto l'iter di applicazione della perequazione urbanistico-ambientale.

Si stima quindi ad oggi il seguente valore di compravendita degli immobili:

$$3.113 \text{ mq ("crediti edilizi")} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,7 = 1.089.550,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **1.090.000,00 €** (diconsi **unmilionenovantamila/00 Euro**).

8) ALLEGATI

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

- fotografia aerea (in cui i terreni sono contornati approssimativamente in colore rosso);
- rilievo fotografico compiuto durante l'ultimo sopralluogo;
- documentazione catastale (visure ed estratto di mappa);
- copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- documentazione urbanistica (tavola RUE con legenda, estratto tavola POC con legenda, estratto tavola PSC con legenda);
- copia dell'atto redatto dal Segretario Generale Dott. Michele Pinzuti in data 17/12/2010 ed avente repertorio n. 40128, trascritto a Parma in data 13/12/2019 con Registro Particolare n. 20286, con cui la ditta fallita ha costituito gratuitamente a favore del Comune di Parma il diritto d'uso sui terreni;
- copia dell'atto redatto dalla Dott.ssa Donatella Signifredi in data 04/03/2011 ed avente repertorio n. 40141, con cui il Comune di Parma ha affidato ad IREN AMBIENTE SPA la concessione pubblica a tempo indeterminato dei terreni, affinché detta ditta realizzasse l'ampliamento della cassa di espansione del Canale Naviglio, già in parte realizzata su proprie aree;
- copia della Determina Dirigenziale n. 1752 del 28/06/2019.

Parma, 27/04/2021

(I Tecnici)

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Dott. Ing. Gian Maria Fornari





www.ivgparma.it

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

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

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



* * * * *

TRIBUNALE DI PARMA

* * * * *

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

(REG. FALL. N. 11/2018)

* * * * *

FOTOGRAFIA AEREA INERENTE TERRENI (PARTICELLE CATASTALI N. 192 E 317) ADIBITI A CASSA DI ESPANSIONE DEL CANALE NAVIGLIO, MA PREDISPOSTI A CEDERE CAPACITÀ EDIFICATORIA IN REGIME DI PEREQUAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE, SITI NEL COMUNE DI PARMA (PR), LOCALITÀ PARADIGNA, TRA VIA ENRICO FORLANINI, LA FERROVIA PARMA-BRESCIA, IL CANALE NAVIGLIO E LA LINEA FERROVIARIA TAV

* * * * *





TRIBUNALE DI PARMA

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

(REG. FALL. N. 11/2018)

RILIEVO FOTOGRAFICO COMPIUTO DURANTE IL SOPRALUOGO DEL 16/04/2021, INERENTE TERRENI (PARTICELLE CATASTALI N. 192 E 317) ADIBITI A CASSA DI ESPANSIONE DEL CANALE NAVIGLIO, MA PREDISPOSTI A CEDERE CAPACITÀ EDIFICATORIA IN REGIME DI PEREQUAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE, SITI NEL COMUNE DI PARMA (PR), LOCALITÀ PARADIGNA, TRA VIA ENRICO FORLANINI, LA FERROVIA PARMA-BRESCIA, IL CANALE NAVIGLIO E LA LINEA FERROVIARIA TAV

