



[IMMOBILE N. 61 - PARTE]

TRIBUNALE DI PARMA

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

(REG. FALL. N. 11/2018)

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE AREA SITA NEL COMUNE DI PARMA (PR), LOCALITÀ PARADIGNA, TRA VIA PARADIGNA, VIA ENRICO FORLANINI, LA FERROVIA PARMA-BRESCIA 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 l'immobile, 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 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; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento (ove necessario) delle vigenti normative in materia di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di 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 all'immobile.

* * * * *

2) DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un'area sita nel Comune di Parma (PR), località Paradigna, tra via Paradigna, via Enrico Forlanini, la ferrovia Parma-Brescia e la linea ferroviaria TAV.

L'area ha una superficie catastale complessiva pari a 51.875 m².

La maggior parte dell'area è formata da terreni pressochè pianeggianti ed attualmente utilizzati per scopi agricoli, mentre sopra una minima parte della stessa insistono una porzione di stradello inghiaiato (che collega via Paradigna) e 2 fabbricati ex rurali.

Il fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 262 risulta di vecchia costruzione originaria (ante 1967) e presenta i seguenti particolari costruttivi: pavimentazione in battuto di cemento, pareti verticali in mattoni, struttura di copertura in legno con manto in coppi su ondulina in fibrocemento.

Tale fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 262, che in origine era un unico volume del tipo a "barchessa", comprende oggi 2 locali (di cui uno dotato di portone basculante metallico) e si trova in uno stato di conservazione/manutenzione mediocre.

Il fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 310 risulta costruito negli anni 70 del secolo scorso e presenta i seguenti particolari costruttivi: struttura principale in calcestruzzo armato, tamponature esterne in mattoni, manto di copertura parzialmente in lamiera e parzialmente in fibrocemento contenente probabilmente amianto.

Tale fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 310 comprende un unico ampio locale (oltre ad una tettoia esterna non autorizzata) e si trova in uno stato di conservazione/manutenzione mediocre.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Parma e dallo studio degli strumenti urbanistici si evince che l'area è compresa in un "Sub - ambito urbano di trasformazione", per cui è ipotizzabile una sua futura possibilità edificatoria ad uso prevalentemente produttivo, che però non è certa e non risulta immediatamente realizzabile, né quantificabile o compiutamente definita.

Infatti tale "Sub - ambito urbano di trasformazione" (in cui l'area è compresa) viene individuato dalle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) come "Distretto Funzionale della



innovazione e della sostenibilità della produzione” assoggettato alla disciplina perequativa, 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 l’attuazione della sua ipotetica possibilità edificatoria futura.

Oggi l’area è quindi dotata di una “predisposizione” edificatoria futura ad uso prevalentemente produttivo, anche se la sua posizione urbanistica non è ancora completamente determinata e rimane incerta, considerando altresì che è già programmata la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbe modificare le prescrizioni in essere 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:

- parte dell’area è interessata dal passaggio di linee impiantistiche aeree su pali;
- la porzione di stradello inghiaiato (che collega via Paradigna) permette l’accesso anche ad altri immobili limitrofi;
- in passato l’area è già stata oggetto di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, sottoscritto in data 26/11/2009 con n. 14499 di raccolta scritture private del Comune di Parma, per l’attuazione di un comparto produttivo, che tuttavia oggi ha perso la sua efficacia a seguito della Determina Dirigenziale n. 1752 del 28/06/2019.

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio inerente l’immobile, si rimanda alla fotografia aerea (in cui l’area è contornata approssimativamente in colore rosso), al rilievo fotografico compiuto durante l’ultimo sopraluogo, alla documentazione catastale ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

* * * * *

3) RIFERIMENTI CATASTALI

3.a) Dati catastali

L’immobile risulta censito in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Parma.

La parte dell’immobile (2 fabbricati ex rurali con cortile di pertinenza) censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR), Sezione Urbana 003**, è ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 19, Particella 262**, Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 96 m², Superficie Catastale Totale 114 m², Rendita 203,28 Euro, Indirizzo Via Paradigna, piano T,



intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;

- **Foglio 19, Particella 310**, Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 321 m², Superficie Catastale Totale 393 m², Rendita 679,71 Euro, Indirizzo Via Paradigna, piano T, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, la superficie su cui insiste tale parte dell'immobile risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino, ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 19, Particella 262, Qualità ENTE URBANO, Superficie 215 m²;
- Foglio 19, Particella 310, Qualità ENTE URBANO, Superficie 1.140 m².

La parte dell'immobile censita al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino**, è ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 19, Particella 11**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 17.500 m², Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 177,05 Euro, Reddito Agrario 194,32 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;
- **Foglio 19, Particella 15**, Qualità SEM IRR ARB, Classe 2, Superficie 25.080 m², Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 253,74 Euro, Reddito Agrario 278,48 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;
- **Foglio 19, Particella 44**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 4.340 m², Deduz. A64, Reddito Dominicale 45,93 Euro, Reddito Agrario 48,19 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;
- **Foglio 19, Particella 263**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 3.600 m², Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 36,42 Euro, Reddito Agrario 39,97 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

3.b) Regolarità catastale

Pur sussistendo una globale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) del fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 262 e la relativa planimetria catastale, si riscontrano alcune incongruenze comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali incongruenze catastali sono costituite essenzialmente da puntuali differenze dimensionali e di conformazione.



Pur sussistendo una globale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) del fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 310 e la relativa planimetria catastale, si riscontrano alcune incongruenze comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali incongruenze catastali sono costituite essenzialmente da puntuali differenze dimensionali (anche inerenti le altezze interne).

* * * * *

4) COERENZE

Con riferimento al Foglio 19 del Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino, l'immobile confina complessivamente (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 204, Particella 19, Particella 373, Particella 16, Particella 376, altra/e Particella/e, via Paradigna, altra/e Particella/e, Particella 55, Particella 165, altra/e Particella/e, viaa Paradigna, Particella 12, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

* * * * *

5) RIFERIMENTI URBANISTICI

L'immobile risulta soggetto 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).

- Viabilità esistente (Art. 3.3.1 RUE 2010)
- Potenziamento della viabilità esistente (Art. 3.3.1 RUE 2010)
- Fascia di rispetto stradale, autostradale e ferroviaria (Art. 6.6.3/4 RUE 2010)
- Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale (Art. 6.3.6 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 dallo studio degli strumenti urbanistici si evince che l'area è compresa in un "Sub - ambito urbano di trasformazione", per cui è ipotizzabile una sua futura possibilità edificatoria ad uso prevalentemente produttivo, che però non è certa e non risulta immediatamente realizzabile, né quantificabile o compiutamente definita.

Infatti tale "Sub - ambito urbano di trasformazione" (in cui l'area è compresa) viene individuato dalle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) come "Distretto Funzionale della innovazione e della sostenibilità della produzione" assoggettato alla disciplina perequativa, 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 l'attuazione della sua ipotetica possibilità edificatoria futura.

Oggi l'area è quindi dotata di una "predisposizione" edificatoria futura ad uso prevalentemente produttivo, anche se la sua posizione urbanistica non è ancora completamente determinata e rimane incerta, considerando altresì che è già programmata la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbe modificare le prescrizioni in essere a partire dal 01/01/2022.

Si precisa ulteriormente che in passato l'area è già stata oggetto di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, sottoscritto in data 26/11/2009 con n. 14499 di raccolta scritture private del Comune di Parma, per l'attuazione di un comparto produttivo, che tuttavia oggi ha perso la sua efficacia a seguito della Determina Dirigenziale n. 1752 del 28/06/2019.

* * * * *

6) RIFERIMENTI EDILIZI

6.a) Titoli edilizi

Il fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 262 risulta di vecchia costruzione originaria (ante 1967) e non sono stati reperiti titoli edilizi che lo abbiano interessato. Il fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 310 è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 516/1970 (per costruzione di capannone), rilasciata in data 26/06/1970;
- Richiesta di Concessione Edilizia n. 2563/1993 (per classificazione artigianale di immobile esistente ex agricolo), presentata in data 30/12/1993 ma archiviata e non rilasciata.

6.b) Regolarità edilizia

Pur sussistendo una globale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) del fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 262 ed il relativo stato legittimato (desumibile dalla originaria ed ancora vigente planimetria catastale), si riscontrano alcune incongruenze comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali incongruenze edilizie sono costituite essenzialmente da puntuali differenze dimensionali e di conformazione.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) del fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 310 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopracitati), comunque eliminabili (previo rilievo



plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- differenze dimensionali e di conformazione (tra cui l'assenza delle partizioni rappresentate internamente);
- mancata rappresentazione della tettoia.

7) STATO LOCATIVO

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

8) VALORE PRESUNTO DI COMPRAVENDITA

Vista la vetustà ed il mediocre stato di conservazione/manutenzione dei 2 suddetti fabbricati ex rurali, si ritiene idoneo trascurarne il valore e stimare l'area sulla base della sua "predisposizione" edificatoria futura ad uso prevalentemente produttivo, tenendo comunque conto che la sua posizione urbanistica non è ancora completamente determinata e rimane incerta. Dopo l'eventuale inserimento nel POC è ragionevole supporre che l'area possa acquisire una capacità edificatoria con destinazione prevalentemente produttiva almeno pari a 21.750 m² circa, ipotizzando che vengano quantomeno confermati gli indici ed i parametri urbanistici stabiliti nel suddetto accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e nei previgenti strumenti della pianificazione territoriale (visto che il PSC attuale 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 capacità edificatoria con destinazione prevalentemente produttiva è pari a 90,00 €/m² circa.

Si ritiene però necessario applicare alla valutazione del cespite un decurtamento, quantificabile forfettariamente nel 40%, per tener conto sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti sia delle sopradescritte supposizioni, ipotesi ed incertezze a cui è subordinata la futura possibilità edificatoria dell'area.

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

$$(21.750 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2) \times 0,6 = 1.174.500,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **1.175.000,00 €** (diconsi **unmilione centosettantacinquemila/00 Euro**).

9) ALLEGATI

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

- fotografia aerea (in cui l'area è contornata approssimativamente in colore rosso);
- rilievo fotografico compiuto durante l'ultimo sopralluogo;
- documentazione catastale (visure, planimetrie ed estratto di mappa);
- copia della Licenza Edilizia n. 516/1970 inerente il fabbricato ex rurale identificato catastalmente con la Particella 310;
- copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- documentazione urbanistica vigente (tavole RUE con legenda, estratto tavola POC con legenda, estratto tavola PSC con legenda);
- copia accordo ex art. 18 L.R. Emilia-Romagna 24/03/2000 n. 20, sottoscritto in data 26/11/2009 con n. 14499 di raccolta scritture private del Comune di Parma;
- copia della Determina Dirigenziale n. 1752 del 28/06/2019;
- copia della scheda POC 08 previgente ed inerente comparto produttivo oggetto di accordo ex art. 18.

Parma, 27/04/2021

(I Tecnici)

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Dott. Ing. Gian Maria Fornari



www.ivgparma.it



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

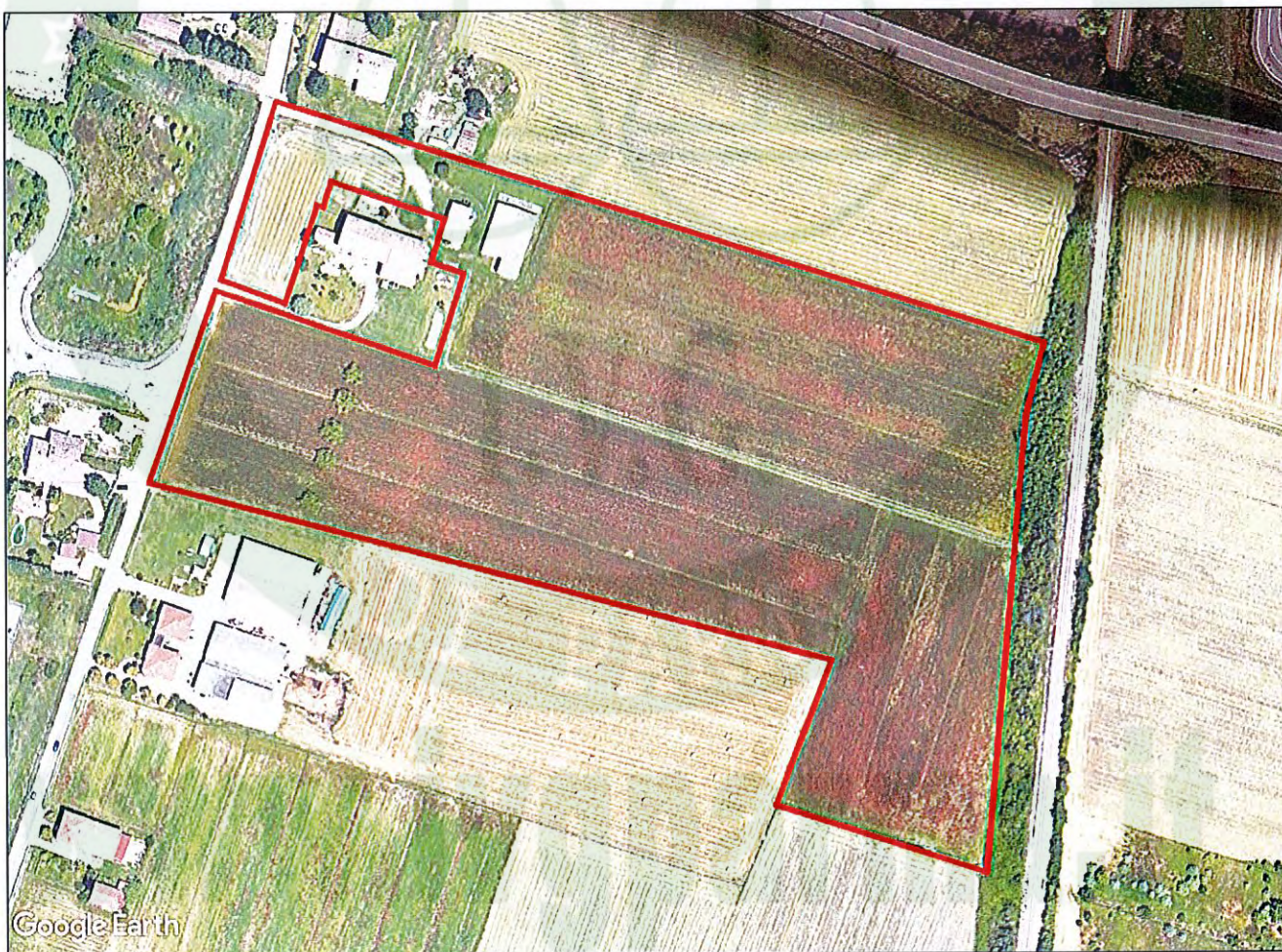


TRIBUNALE DI PARMA

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

(REG. FALL. N. 11/2018)

**FOTOGRAFIA AEREA INERENTE AREA SITA NEL COMUNE DI PARMA
(PR), LOCALITÀ PARADIGNA, TRA VIA PARADIGNA, VIA ENRICO
FORLANINI, LA FERROVIA PARMA-BRESCIA 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
29/03/2021, INERENTE AREA SITA NEL COMUNE DI PARMA (PR),
LOCALITÀ PARADIGNA, TRA VIA PARADIGNA, VIA ENRICO FORLANINI,
LA FERROVIA PARMA-BRESCIA E LA LINEA FERROVIARIA TAV**

* * * * *



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



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



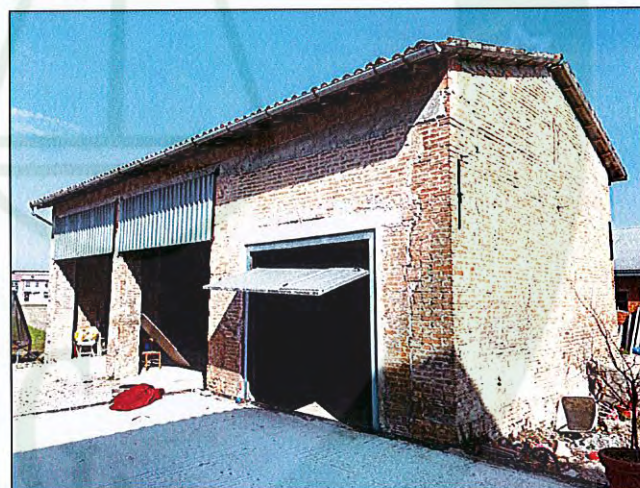
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

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

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



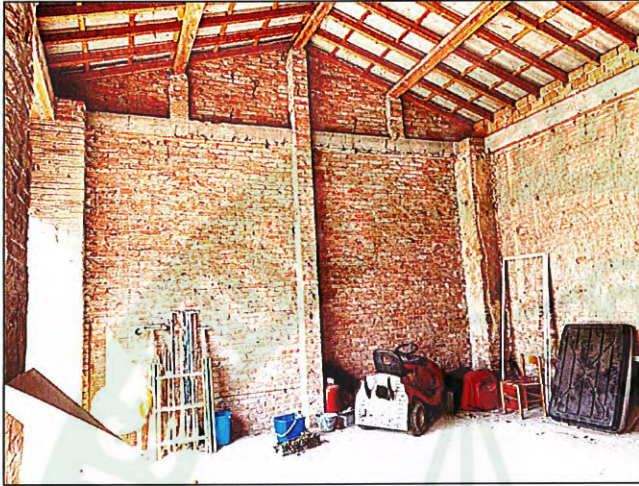
Particella 262



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



Particella 310



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

