

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



[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 TERRENO (PARTICELLA CATASTALE N. 36) PREDISPOSTO A CEDERE CAPACITÀ EDIFICATORIA IN REGIME DI PEREQUAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE, SITO 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 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, 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



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 predisposto a cedere capacità edificatoria in regime di perequazione urbanistico-ambientale, sito nel Comune di Parma (PR), località Paradigna, tra via Enrico Forlanini, la ferrovia Parma-Brescia, il Canale Naviglio e la linea ferroviaria TAV.

Il terreno, che ha una superficie catastale pari a 15.470 m², si presenta pressochè pianeggiante e sfruttato per scopi agricoli.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Parma e dallo studio degli strumenti urbanistici si evince che il terreno viene individuato nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come "Parco urbano e sub-urbano", nel Piano Operativo Comunale (POC) come "Parco urbano e sub urbano - Aree previste nei comparti di perequazione urbanistico-ambientale", nel Piano Strutturale Comunale (PSC) come "Parco urbano e sub urbano in previsione", risultando quindi un'area predisposta a cedere capacità edificatoria in regime di perequazione urbanistico-ambientale.

La capacità edificatoria che il terreno potrebbe cedere in regime di perequazione urbanistico-ambientale è quantificabile in 997 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 il terreno non ha accesso diretto dalla viabilità pubblica.

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 l'ultimo sopralluogo, alla documentazione catastale ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

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

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



* * * * *

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 19, Particella 36**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 15.470 m², Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 156,51 Euro, Reddito Agrario 171,78 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, l'immobile confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 53, Particella 273, Particella 316, Particella 28 (ferrovia), 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).

- 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)
- Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 (Art. 6.2.4 RUE 2010)

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Parma e dallo studio degli strumenti urbanistici si evince che il terreno viene individuato nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come "Parco urbano e sub-urbano", nel Piano Operativo Comunale (POC) come "Parco urbano e sub urbano - Aree previste nei comparti di perequazione urbanistico-ambientale", nel Piano Strutturale Comunale (PSC) come "Parco urbano e sub urbano in previsione", risultando quindi un'area predisposta a cedere capacità edificatoria in regime di perequazione urbanistico-ambientale.

La capacità edificatoria che il terreno potrebbe cedere in regime di perequazione urbanistico-ambientale è quantificabile in 997 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.

* * * * *

6) STATO LOCATIVO

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

* * * * *

7) VALORE PRESUNTO DI COMPRAVENDITA

Si ritiene idoneo stimare il terreno sulla base della capacità edificatoria che lo stesso è predisposto a cedere in regime di perequazione urbanistico-ambientale, ovvero 997 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 del cespite 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 dell'immobile:

$$997 \text{ mq ("crediti edilizi")} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,7 = 348.950,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **349.000,00 €** (diconsi **trecentoquarantanovemila/00 Euro**).

* * * * *

8) ALLEGATI

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

- fotografia aerea (in cui il terreno è contornato approssimativamente in colore rosso);

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

- rilievo fotografico compiuto durante l'ultimo sopralluogo;
- documentazione catastale (visura 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).

* * * * *

Parma, 27/04/2021

(I Tecnici)

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Dott. Ing. Gian Maria Fornari



I.V.G.
DI PARMA
www.ivgparma.it



ALLEGATI

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 TERRENO (PARTICELLA CATASTALE N. 36) PREDISPOSTO A CEDERE CAPACITÀ EDIFICATORIA IN REGIME DI PEREQUAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE, SITO 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 29/03/2021, INERENTE TERRENO (PARTICELLA CATASTALE N. 36) PREDISPOSTO A CEDERE CAPACITÀ EDIFICATORIA IN REGIME DI PEREQUAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE, SITO NEL COMUNE DI PARMA (PR), LOCALITÀ PARADIGNA, TRA VIA ENRICO FORLANINI, LA FERROVIA PARMA-BRESCIA, IL CANALE NAVIGLIO E LA LINEA FERROVIARIA TAV

