



**TRIBUNALE DI PARMA**

\*\*\*\*\*

**Concordato Preventivo n° 09/2016 C.P.**

**“Impresa Mora S.r.l.”**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DEI PERITI ESTIMATORI**

**RELATIVA AD UN INSIEME DI TERRENI POSTI NEL**

**COMUNE DI SORBOLO MEZZANI (PR)**

I.V.G.



## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. SCHEDA 01 - “AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO NU 1.1” (ex scheda 05-Terreno 2).....	4
2.1 - Inquadramento territoriale e caratteristiche generali della zona di ubicazione.....	4
2.2 – Descrizione dei beni.....	5
2.2.1 - <i>Caratteristiche identificative dei beni</i> .....	5
2.2.2 - <i>Stato di possesso</i> .....	11
2.2.3 - <i>Provenienza</i> .....	11
2.2.4 – <i>Vincoli e oneri giuridici</i> .....	11
2.3 - Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e del D.P.R. 380/2001.....	12
2.3.1- <i>Il PUA NU 1.1 – Richiami ai contenuti del Piano, opere di urbanizzazione ed impegni da Convenzione Urbanistica</i> .....	12
2.3.2 - <i>Potenzialità edificatoria e parametri urbanistici</i> .....	17
2.4 - Valutazione estimativa.....	18
2.4.1 - <i>Consistenza</i> .....	18
2.4.2 - <i>Criterio di stima e considerazioni estimative adottate</i> .....	18
3. SCHEDA 02- TERRENI AGRICOLI VIA DUGALE (ex scheda 05 terreno 3).....	22
3.1 - Inquadramento territoriale e caratteristiche generali della zona di ubicazione.....	22
3.2 - Descrizione dei beni.....	22
3.2.1 - <i>Caratteristiche identificative dei beni</i> .....	22
3.2.2 - <i>Stato di possesso</i> .....	25
3.2.3 - <i>Provenienza</i> .....	25
3.2.4 – <i>Vincoli e oneri giuridici</i> .....	25
3.3 - Notizie ai sensi della legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.....	25
3.4 - Valutazione estimativa.....	25
3.4.1 – <i>Consistenza e considerazioni estimative</i> .....	25
3.4.2 - <i>Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore</i> .....	26
4. CONCLUSIONI GENERALI.....	27
ALLEGATI SCHEDA 01.....	288
ALLEGATI SCHEDA 02.....	28



**1. PREMESSA**

I sottoscritti, Arch. Michela Michelotti con studio in Parma –via B. Zanardi n.26 43123 Parma- (*michela.michelotti@archiworldpec.it*), iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Parma al n.397 e all’Albo Periti del Tribunale di Parma al n.1137 e Ing. Giovanni Bacotelli, con studio in Parma – via Marzabotto n.11 (*giovanni.bacotelli@ingpec.eu*), iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n.1233 e all’Albo Periti del Tribunale di Parma al n.1188, venivano incaricati dal liquidatore giudiziale del “Concordato Impresa Mora S.r.l.”, dott. Angelo Martellotti, di aggiornare le perizie di stima dei beni, già redatte nel 2016 al fine di verificare e valutarne la congruità successivamente all’approvazione del PUG (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Sorbolo Mezzani.

Per maggior chiarezza si procederà ad una descrizione dettagliata e separata dei due comparti oggetto di stima; per ciascuno verrà fornita una breve descrizione, indicate le caratteristiche generali, i riferimenti catastali, la provenienza, nonché un nuovo valore di stima.



## **2. SCHEDA 01 - “AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO NU 1.1” (ex scheda 05-Terreno 2)**

### **2.1 - Inquadramento territoriale e caratteristiche generali della zona di ubicazione**

Il compendio oggetto di relazione è un insieme di appezzamenti di terreno, posti a Sorbolo nel Comune di Sorbolo Mezzani (PR), sito nella zona nord-est della provincia di Parma a circa una quindicina di Km dalla città. Il Comune è dotato di tutti i servizi e può essere comodamente raggiunto con i mezzi pubblici (autobus e treno), che lo collegano più volte al giorno con la città di Parma e i Comuni limitrofi. I terreni si trovano in prossimità di via Dugale /Strada Nuova del Bosco, a sud di via IV Novembre, in un comparto piuttosto vasto di recente urbanizzazione che prevede edilizia residenziale di varie tipologie dotata di edifici ad uso commerciale, viabilità interna, parcheggi e verde pubblico.

In particolare i terreni oggetto di perizia, vengono individuati nella tavola TD1-01 del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Sorbolo Mezzani e nel PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ambito di trasformazione “NU 1.1” per nuovi insediamenti non convenzionati/ 1° Comparto Tav.le PV 1.0 e PV 2.0 che rappresentano l’ultima variante 2023. Quest’ultima viene descritta nello specifico nel documento “Accordo operativo relativo al comparto urbanistico denominato NU1.1 Il stralcio. “Relazione tecnico illustrativa- integrazione” (settembre 2023) in allegato.

Tale accordo va a sostituire la precedente ‘Convenzione’ del 2011 andando a modificare alcuni parametri. In particolare, come si evince dalla relazione tecnica, alla precedente SLUD (superficie lorda utile disponibile) viene sostituita la SU (superficie utile) con un coefficiente di conversione pari a  $1mq\ SLUD = 0,93\ mq\ SU$ . Anche il calcolo degli standard (verde pubblico/parcheggi) viene modificato rispetto alla precedente convenzione del 2011. Da ciò si evince che i lotti edificabili (lotti 5-6-9) oggetto della precedente valutazione, hanno subito variazioni riguardo la propria potenzialità edificatoria. Allo stato attuale riguardo al 1° Comparto le opere di urbanizzazione sono in stato avanzato di esecuzione.

I terreni oggetto di relazione si trovano in prossimità del limite nord-ovest del comparto di nuova lottizzazione che si estende lungo via Dugale /Strada del Bosco, a sud di via IV Maggio. Il cespite comprende sia terreni di futura lottizzazione con SU (Superfici utili) determinate dagli strumenti



urbanistici vigenti (PUA e PUG), che aree di cessione, oggetto delle opere di urbanizzazione previste. I tre lotti sono inseriti nelle porzioni del 1° comparto denominate “Isolati 1-2”.



Figura 1 - Vista satellitare lotti edificabili oggetto di relazione

L'accesso ai lotti, che si sviluppano in aderenza ad una delle strade di lottizzazione, avviene direttamente da quella che un domani, completate le opere di urbanizzazione, sarà la pubblica via. Al momento del sopralluogo ai beni, avvenuto in data 24/04/2024, i terreni erano allo stato “incolto” e l'accesso agli stessi, poiché le opere di urbanizzazione non erano state ancora completate, era solo di tipo pedonale.

## 2.2 – Descrizione dei beni

### 2.2.1 - Caratteristiche identificative dei beni

Nella successiva figura 2 sono stati evidenziati i terreni che formano il presente comparto e quelle che ne sono le caratteristiche, come di seguito meglio esplicitate. La denominazione attuale dei lotti e i mappali che li costituiscono si attiene alle informazioni desunte dall'ultimo Accordo Operativo NU 1.1 sottoscritto in data 30/12/2023 (BURERT 31/01/2024) e dalle planimetrie ad esso allegate (All. A Tav. P 2.03; All. B Tav. P 2.01.3). Si fa presente che essendo state



sottoscritte diverse varianti ai PUA N1.1 e alle relative convenzioni urbanistiche, si è riscontrato che la denominazione dei lotti, pur mantenendo la stessa superficie utile, non è sempre la stessa per tale motivo si è ritenuto opportuno fare riferimento ai dati dell'ultimo Accordo sottoscritto il 30/12/2023 e alle tavole ad esso allegate. In questo caso il numero dei lotti che rispetto a prima rimane invariato, viene preceduto dal numero dell'isolato di appartenenza. Si precisa inoltre che l'ex lotto 9 non comprende più il mappale 249 (mq 1).



Figura 2-Vista satellitare/catastale con individuazione dei lotti edificabili (rosso) e delle aree di cessione (giallo)

Schema di suddivisione lotti edificabili Accordo Operativo del 30/12/2023

- Lotto 2.5** (ex lotto 5) Lotto edificabile (f.33 mappale 254 di mq 1104,94 - SU mq 477,09)
- Lotto 1.6** (ex lotto 6) Lotto edificabile (f.33 mappale 251-260 di mq 1041,66 - SU mq 232,50)
- Lotto 2.9** (ex lotto 9) Lotto edificabile (f.33 mappali 258-277 di mq 1143,00 - SU mq 506,85)



**■ Aree di cessione** – Mappali da cedere destinati ad area verde/viabilità (f.33 mappali 250-253-256-249 di mq 5.383)

Osservazioni: pur restando invariate le SU assegnate, si sono riscontrate incongruenze tra quanto riportato nelle tabelle e le planimetrie allegate all'‘Atto’ inviate per e-mail dal tecnico comunale arch. Pietta in data 6/6/2024. Per una miglior comprensione si è preferito utilizzare la numerazione dei lotti delle planimetrie di progetto assentite dove c'è corrispondenza con i mappali oggetto del concordato. Si segnala inoltre che il lotto 1.6 comprende, oltre al mappale 251, anche il mappale 260 in quanto la superficie indicata in tabella è data dalla sommatoria di quelle delle due particelle.

ISOLATO N.	LOTTO N.	FG. 33A MAPPALE	SUP. FONDARIA in mq.	PROPRIETA'		1° COMPARTO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE	1° COMPARTO ATTUATIVO DA REALIZZARE	1° COMPARTO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE
0	0	84 - 259 - 262 263	1.810,30	BAIOCCHI ACHILLE	1.810,30	372,00		132,86
1	1	272	1.361,99	FRIGNANI SRL		353,40		126,21
	2	271	1.165,50				232,50	83,04
	3	270	1.046,86	NET SRL		232,50		83,04
	4	269	991,88	CHIARI SILVIA		232,50		83,04
	5	252-268	859,60	MARELLA SRL			232,50	
	6	251	1.041,66	IMP. MORA SRL	6.467,49		232,50	
2	1	276	1.111,25	CONCRETA SRL		344,10		122,89
	2	275	1.143,00	NET SRL		511,50		182,68
	3	274	1.143,00	CONCRETA SRL		511,50		182,68
	4	273-255	1.143,00	ISOTTA SRL			511,50	
	5	254	1.104,94	IMP. MORA SRL			477,09	
	6	257	1.111,25	MORA MAURO		344,10		122,89
	7	258-277	1.143,00	IMP. MORA SRL			506,85	

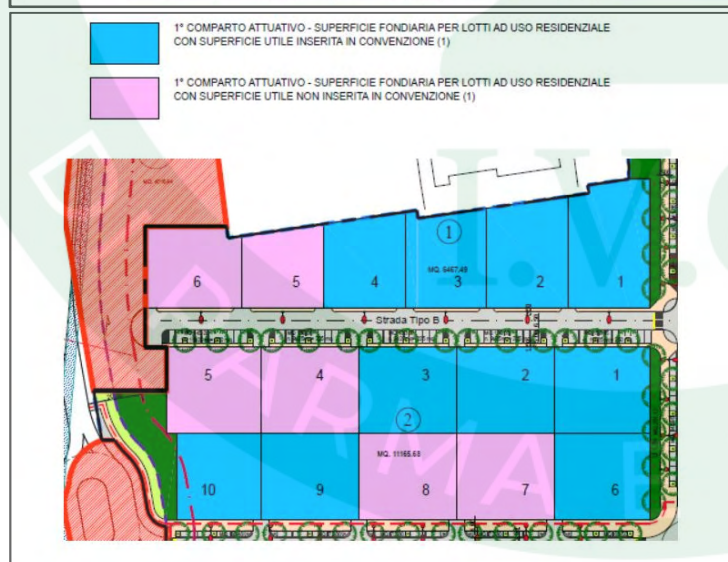


Figura 3 - Tabella e planimetria allegate all'ultimo Accordo Operativo 31/12/2013

Tipologia: appezzamenti di terreno.

Ubicazione: i terreni sono posti in prossimità di Strada del Bosco a Sorbolo (PR) a sud di via IV Novembre.

**Arch. Michela Michelotti-Ing. Giovanni Bacotelli**

Superficie Commerciale: l'estensione complessiva dei terreni, desunta da visura catastale, risulta essere pari a circa 8.672 mq.

Identificativi Catastali: nella successiva tabella 1 sono riportati i riferimenti del Catasto Terreni del Comune di Sorbolo Mezzani, sezione di Sorbolo e inerenti ai diversi cespiti.

**Tabella 1 - Riferimenti catastali**

Foglio	Particella	Uso	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
33	249	Cessione	Semin. arbor.	2	1 mq	0,01	0,01
33	277	Lotto	Semin. irriguo	2	440 mq	3,80	4,32
33	250	Cessione	Semin.arbor.	2	4.056 mq	30,20	37,71
33	251	Lotto	Semin. arbor.	2	875 mq	6,51	8,13
33	253	Cessione	Semin. arbor.	2	865 mq	6,44	8,04
33	254	Lotto	Semin. arbor.	2	1.105 mq	8,23	10,27
33	256	Cessione	Semin. arbor.	2	461 mq	3,43	4,29
33	258	Lotto	Semin. arbor.	2	702 mq	5,23	6,53
33	260	Lotto	Semin. irriguo	2	167 mq	1,44	1,64
<b>Totale</b>					<b>8.672 mq</b>		

Confini:

Lotti

I mappali 260-251 che costituiscono il lotto 6 (considerati nel loro insieme) confinano con: a nord con mappale 259-261; a est con i mappali 261-252; a sud con la strada di lottizzazione mappale 253; e a ovest con il mappale 250-259.

Il mappale 254 che costituisce il lotto 5 confina: a nord con la strada di lottizzazione mappale 253; a est con il mappale 255; a sud con il mappale 257 e a ovest con il mappale 250.

I mappali 258-277 (considerati nel loro insieme) che costituiscono il lotto 9 confinano: a nord con i mappali 255 e 273; a est con i mappali 239 e 279; a sud con la strada di lottizzazione mappali 249 -256; a ovest con il mappale 257.

Aree di cessione

Il mappale 250 confina: a nord con il mappale 259; a ovest con via Dugale; a sud con il mappale 238-256; a est con i mappali 256-257-254-253-251.





Il mappale 253 confina: a nord con il mappale 251-252; a est con il mappale 282; a sud con il mappale 254-255-250; a ovest con il mappale 250.

Il mappale 256 confina: a nord con il mappale 257-258; a est con il mappale 278-241; a sud con il mappale 241; a ovest con il mappale 250.

Il mappale 249 confina: a nord con il mappale 277; a est con il mappale 239; a sud con il mappale 241; a ovest con il mappale 278.

Eventuali pertinenze: sui terreni non insistono fabbricati e non vi sono pertinenze.

Accessibilità: ai terreni si accede dalla nuova viabilità di comparto al momento non ancora ultimata.

Destinazione urbanistica: come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale, i beni oggetto di relazione sono classificati come indicato di seguito:

• **Nel PSC e RUE vigenti**

c) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 33 – Mappali 249, 277, individuata all'interno di:

- *Ambiti per nuovi insediamenti (NU1)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE, nonché dalle norme di attuazione del PUA relativo al 1° comparto attuativo del sub-ambito NU1.1 di Sorbolo;

d) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 33 – Mappale 250, individuata all'interno di:

- In parte in *Ambiti per nuovi insediamenti (NU1)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE, nonché dalle norme di attuazione dell'Accordo Operativo relativo al 2° comparto del sub-ambito NU1.1 di Sorbolo;
- in parte in *Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato*, disciplinati dall'art. 23 c. 7 del PSC e dall'art. 54 c. 2 del RUE;
- in parte in *Viabilità comunale di progetto*, disciplinati dall'art. 80 del RUE;
- in parte in *Ambiti agricoli normali (Sub-Ambito Aa4.2.1)*, disciplinati dall'art. 22.1 del PSC, dall'art. 36.1 del RUE e dall'art. 43 del PTCP (Tav. C6.1);

e assoggettata ai vincoli rappresentati da:

- *Fascia di rispetto stradale*, disciplinata dall'art. 83 del RUE;

e) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 33 – Mappali 251, 254, 260, individuata all'interno di:



**Arch. Michela Michelotti-Ing. Giovanni Bacotelli**

- *Ambiti per nuovi insediamenti (NUI)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE, nonché dalle norme di attuazione del PUA relativo al 1° comparto attuativo del sub-ambito NU1.1 di Sorbolo;
- *Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato*, disciplinati dall'art. 23 c. 7 del PSC e dall'art. 54 c. 2 del RUE;

e assoggettata ai vincoli rappresentati da:

- in parte in *Fascia di rispetto stradale*, disciplinata dall'art. 83 del RUE;

f) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 33 – Mappali 253, 256, individuata all'interno di:

- *Ambiti per nuovi insediamenti (NUI)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE, nonché dalle norme di attuazione del PUA relativo al 1° comparto attuativo del sub-ambito NU1.1 di Sorbolo;
- in parte in *Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato*, disciplinati dall'art. 23 c. 7 del PSC e dall'art. 54 c. 2 del RUE;

e assoggettata ai vincoli rappresentati da:

- in parte in *Fascia di rispetto stradale*, disciplinata dall'art. 83 del RUE;

g) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 33 – Mappale 258, individuata all'interno di:

- *Ambiti per nuovi insediamenti (NUI)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE, nonché dalle norme di attuazione del PUA relativo al 1° comparto attuativo del sub-ambito NU1.1 di Sorbolo;

in parte in *Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato*, disciplinati dall'art. 23 c. 7 del PSC e dall'art. 54 c. 2 del RUE

• **Nel PUG adottato**

b) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 33 – Mappali 249, 251, 253, 254, 256, 258, 260, 277, individuata all'interno di:

- *R4: Tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti o in corso di completamento*, disciplinati dagli art. 4.2, 4.3, 4.8 delle NA e dal Repertorio Normativo al punto R4\_9;

e assoggettata ai vincoli rappresentati da:

- *Bonifiche storiche di Pianura* (art.23 c. 1 lett. c PTPR) - Scheda dei Vincoli n. 04sc;
- *Reticolo principale: scarsa probabilità di alluvioni o scenari estremi* (PGRA) - Scheda dei Vincoli n. 08RNS;

c) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 33 – Mappale 250, individuata all'interno di:

- *Ambito agricolo multifunzionale (ARP)*, disciplinato dal Titolo V delle NA; e assoggettata ai vincoli rappresentati da:
- in parte in *Limiti di rispetto stradale* (D.Lgs 285/1992, DPR 495/1992) - Scheda dei Vincoli n. 03DR;
- *Bonifiche storiche di Pianura* (art.23 c. 1 lett. c PTPR) - Scheda dei Vincoli n. 04sc;



- *Reticolo principale: scarsa probabilità di alluvioni o scenari estremi*  
(PGRA) - Scheda dei Vincoli n. 08RNS.

### 2.2.2 - Stato di possesso

I beni oggetto della perizia sono nella piena disponibilità (1/1) della “Impresa Mora S.r.l.” con sede in Sorbolo (PR); al momento del sopralluogo i terreni si presentavano allo stato incolto ed in buone condizioni di manutenzione.

### 2.2.3 - Provenienza

I beni, mappali 251, 260, 253, 254, 250, 256, 258, 249 del f. 23 derivano da frazionamenti del mapp.88 del f.33 acquisito con Atto di compravendita – notaio A. Caputo del 11/02/2003 Rep. n.35825 Trascrizione del 04/03/2003 R.G.5449 R.P. 3901 (per i frazionamenti cfr. visure catastali in allegato).

Il mappale 277 del f.33 viene acquisito da Impresa Mora Srl con atto Convenzione di redistribuzione aree, notaio Caputo in data 22/11/2011 rep.16147

### 2.2.4 – Vincoli e oneri giuridici

I singoli mappali sono interessati da una serie di “Convenzioni” redatte dal 2009 al 2023 e che per semplificazione si riportano nella successiva tabella.

Tabella 2 - Mappali e Convenzioni Urbanistiche che li gravano

Foglio	Particella	Uso	Convenzione Urbanistica 2009	Convenzione Edilizia 2011	Convenzione Edilizia 2019	Convenzione Urbanistica 2023
33	249	Cessione	Mappale 88			
33	250	Cessione	Mappale 88			
33	251	Lotto	Mappale 88			
33	253	Cessione	Mappale 88			
33	254	Lotto	Mappale 88			
33	256	Cessione	Mappale 88			
33	258	Lotto	Mappale 88			
33	260	Lotto	Mappale 88			
33	277	Lotto	Mappale 88			

Di seguito gli estremi degli atti riportati in tabella e di altre formalità che gravano sui beni:

Convenzione- Preliminare di permuta- Atto notaio A. Caputo del 02/04/2009 Rep. n. 44642/12447 trascritto il 24/04/2009 R.G.8853 R.P.5622

Convenzione- Preliminare di permuta- Atto notaio A. Caputo del 02/04/2009 Rep. n.

44640/12446 trascritto il 09/04/2009 R.G.7657 R.P. 4840

Convenzione edilizia- Atto notaio A. Caputo del 22/11/2011 Rep.n. 47142/14146 trascritto il 21/12/2011 R.G. 25123 R.P.16135

Convenzione di redistribuzione aree- Atto notaio A. Caputo del 22/11/2011 Rep.n.47145/ 14147 trascritto il 21/11/2011 R.G. 25136 R.P.16147

Convenzione edilizia- Atto notaio A. Caputo del 31/07/2019 Rep.n. 52355/17913 trascritto il 06/08/2019 R.G.17758 R.P. 12550

Convenzione edilizia- Atto notaio G. Almansi del 30/12/2023 Rep. n. 106916/40993 trascritto il 23/01/2024 R.G.1684 R.P.1321

Sul Mapp.254, grava la seguente ipoteca:

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore di: Banca Monte Parma S.P.A

Capitale € 90.000,00 Totale € 180.000,00 (durata dieci anni)

Atto notaio A. Caputo del 16/05/2013 Rep. n. 48175/14878 trascritto il 21/05/2013 R.G. 8976 R.P.1092

### **2.3 - Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e del D.P.R. 380/2001**

#### ***2.3.1- Il PUA NU 1.1 – Richiami ai contenuti del Piano, opere di urbanizzazione ed impegni da Convenzione Urbanistica***

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “Sub-Ambito NU1.1” ha dato attuazione ad una vecchia Scheda Norma del POC (Piano Operativo Comunale) del Comune di Sorbolo, che prevedeva lo sviluppo di un’ampia porzione di territorio posta nella zona sud-ovest, all’ingresso del paese per chi proveniva da Parma.

Il PUA approvato con Delibera di Consiglio Comunale CC n°14/2011 del 24/03/2011, prevedeva la lottizzazione di un’area di circa 293.047 mq da attuarsi in due diversi stralci. Il primo stralcio o primo comparto attuativo, prevedeva di intervenire su una superficie territoriale di circa 197.228 mq e di realizzare una SLU (Superficie Lorda Utile), di circa 26.000 mq, di cui circa 12.000 mq da destinare alla funzione residenziale.

Con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica avvenuta il 22/11/2011 i soggetti attuatori si impegnavano a cedere all’Amministrazione tutte le opere di urbanizzazione primaria e





Figura 4 - Planimetria generale del progetto del Comparto NU 1.1  
(le frecce rosse indicano i lotti oggetto di valutazione)

secondaria previste in progetto e in ritorno avrebbero avuto diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Tra gli interventi da realizzare erano previsti anche quelli atti a garantire la sicurezza idraulica del sub ambito, tra cui spiccava la realizzazione di una vasca di laminazione sul Canale Dugale; gli importi dovuti per la realizzazione di tale opera, erano già stati computati nel costo delle opere di urbanizzazione indicati nella convenzione.

Negli anni successivi con l'approvazione di Delibere della Giunta Comunale, venivano approvate

alcune varianti al piano, inerenti per lo più alla porzione sud del comparto da destinare a funzioni secondarie. Dopo l'approvazione della variante nel 2017, fu stipulata una nuova convenzione nel 2019 in cui Mora, pur mantenendo l'obbligo di cessione delle aree già concordate, non figurava più tra i soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione che rimanevano in capo solo a due società. In particolare, come fatto presente dall'ing. Bertozzi, responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sorbolo Mezzani (cfr. PEC del 03/06/2024, inviata agli scriventi allegata alla presente relazione), *“la società Mora S.r.l., in quanto proprietaria di alcune aree ma non soggetto attuatore, non è intestataria delle garanzie fidejussorie a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere generali a servizio del comparto (tra cui la vasca di laminazione) e degli ulteriori oneri connessi”*.

Per quanto riguarda lo stato dell'arte delle opere di urbanizzazione del I comparto si fa presente che le stesse non sono ancora terminate e i lavori sono ancora in fase di esecuzione. Tuttavia, come fatto presente dall'ing. Bertozzi, sono stati eseguiti tre collaudi parziali nel 2019-2022-2023, con conseguente svincolo e riduzione dell'importo fidejussorio, posto a garanzia della loro realizzazione. I collaudi parziali non hanno però previsto la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione, rimandata a successivo atto.

Ultimo atto che ha interessato la potenzialità edificatoria dei lotti in Concordato è stato l'accordo operativo NU1.1 II° Stralcio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 28/12/2023, firmato dai soggetti attuatori e sottoscritto con Convenzione Urbanistica/Accordo Operativo del 30/12/2023 Rep.n. 106916/40993 e Racc. 40.993 del notaio Giulio Almansi. Tale II Stralcio, come meglio riportato nelle due tavole di progetto P2.03 (fig. 5) e P2.01.3 (fig.6), definisce l'estensione e la numerazione dei tre lotti in 'Concordato' del I comparto, prevedendo il completamento dell'intervento di urbanizzazione del II comparto, con la realizzazione di nuovi lotti e di nuova viabilità interna, nonché il completamento della viabilità che delimita il comparto sulla fascia ovest e la cessione di aree da destinare sia alla viabilità che al verde.



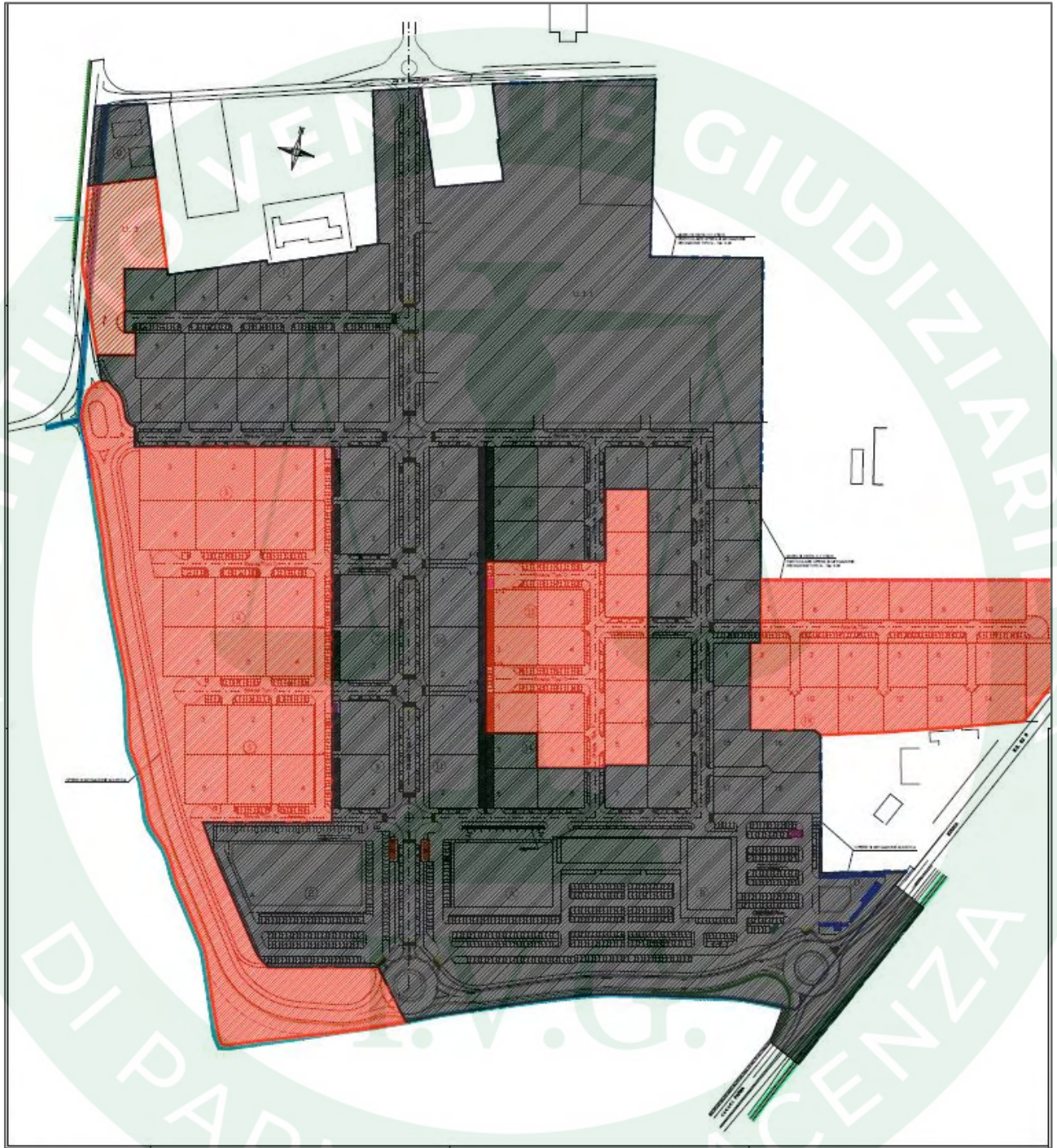


Figura 5 – Accordo operativo 30/12/2023- All. A Tav. P 2.0.3 Aree di primo comparto attuativo (grigio) e di secondo comparto attuativo (rosse)





Figura 6 – Accordo operativo 30/12/2023- All. B. Tav. P 2.01.3 Comparti attuativi, opere di urbanizzazione e standard



Nella successiva tabella 3 vengono riportati i parametri urbanistici inerenti al II stralcio.

Tabella 3 - Parametri PUA superfici e SU come da Accordo Operativo 30/12/2023

Descrizione	PUA	II Stralcio
Superficie territoriale PUA	293047,17 mq	95818,89 mq
Superficie fondiaria complessiva	147074,99 mq	51156,69 mq
Superficie fondiaria residenziale	117257,44 mq	51156,69 mq
Superficie fondiaria funzioni ammesse	29817,55 mq	0,00 mq
SU complessiva	50229,30 mq	27149,00 mq
- di cui residenziale	38.409,00 mq	27149,00 mq
- di cui per funzioni ammesse	11.820,30 mq	0,00 mq

### 2.3.2 - Potenzialità edificatoria e parametri urbanistici

Al precedente paragrafo sono stati riportati i parametri inerenti all'intero comparto di seguito invece, facendo riferimento alle specifiche tavole e documenti del Piano, vengono riportati per i lotti di proprietà della società in Concordato, quelli che ne sono i parametri urbanistici, la destinazione d'uso e la potenzialità edificatoria. In particolare si fa presente che l'Accordo Operativo prima richiamato ha riguardato nello specifico i mappali di seguito indicati che hanno riacquisito potenzialità edificatoria, come da tabelle e stralcio cartografico allegati succintamente riassunti. L'anomalia era dettata dal fatto che i lotti in questione pur facendo parte del 1° comparto attuativo, fino al 2023 non avevano capacità edificatoria in quanto nelle prime 2 convenzioni non era stata assegnata tutta la SLU indicata nella scheda norma di PSC.

Tabella 4 - Potenzialità edificatoria da Accordo Operativo 30/12/2023

Lotto	Fondiaria	Mappali	SU	Destinazione d'uso	Tipologia
Isolato 1 - Lotto 6	1041,66 mq	251-260	232,50 mq	Residenziale	Bifamiliare
Isolato 2 – Lotto 5	1104,94 mq	254	477,09 mq	Residenziale	Quadrifamiliare
Isolato 2 – Lotto 9	1143,00 mq	258-277	506,85 mq	Residenziale	Plurifamiliare

È parte del II Stralcio anche il mappale 250 posto in prossimità dei lotti; tale mappale dovrà essere ceduto all'Amministrazione trattandosi di un'area sulla quale realizzare parte della viabilità di comparto e da destinare ad aree a verde ed attrezzature pubbliche. Per tale motivo tale area, come meglio specificato nei successivi paragrafi, avrà un valore di fatto nullo.



Si ricorda che tra i mappali da cedere all'Amministrazione oltre al 250, vi sono anche i mappali 249-253-256, che sono parte delle opere di urbanizzazione del primo stralcio del comparto.

Si fa presente che nel caso in cui la Curatela decidesse di cedere all'acquirente dei beni anche tali mappali, nell'atto di trasferimento si dovrà precisare l'impegno dell'acquirente a cedere tali mappali alla pubblica Amministrazione, secondo le modalità e tempi disciplinati dalle Convenzioni sottoscritte nel 2011 e 2019 e dall'Accordo Operativo e successiva Convenzione del 30/12/2023.

## **2.4 - Valutazione estimativa**

### **2.4.1 - Consistenza**

Il calcolo delle consistenze è stato effettuato desumendo i dati dal PUA approvato; si sono presi i valori della SU (Superficie Utile), indicati nelle tabelle afferenti, maggiorati del 30% al fine di calcolare la presunta superficie commerciale che comprende: spessore dei muri sia interni che esterni, locali accessori (balconi, cantine, etc.); i valori calcolati sono quelli indicati nella seguente tabella, leggermente arrotondati all'unità.

**Tabella 5 - Consistenza lotti**

<b>Lotto</b>	<b>Mappali</b>	<b>Superficie fondiaria</b>	<b>SU</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Lotto 1.6	251-260	1041,66 mq	232,50 mq	302,00 mq
Lotto 2.5	254	1104,94 mq	477,09 mq	620,00 mq
Lotto 2.9	258-277	1143,00 mq	506,85 mq	659,00 mq

Nelle consistenze non sono stati conteggiati i mappali 250-253-256-249 di circa mq 5.383 in quanto trattasi di aree di cessione (verde e strade), regolate dalle convenzioni urbanistiche sottoscritte, a cui ci si deve riferire per ulteriori informazioni (vedi allegati).

### **2.4.2 - Criterio di stima e considerazioni estimative adottate**

Per determinare il più probabile valore di mercato dei lotti di terreno oggetto di relazione, si ritiene di utilizzare il metodo di stima in base al "Valore di Trasformazione", che permette di individuare il più probabile valore di mercato di un'area edificabile, come quelle in esame, detraendo dal valore mercantile del prodotto edilizio su essa costruibile, tutti i costi necessari alla sua realizzazione, siano essi diretti (produzione del manufatto, oneri comunali, di progettazione...), che indiretti (oneri finanziari, profitto dell'imprenditore, ecc.). La differenza



ottenuta deve essere allineata alla data di riferimento della stima poiché le previsioni dei ricavi conseguenti alle vendite e i costi per la produzione sono differiti tra loro nel tempo (posticipati i primi e anticipati i secondi).

Prima di procedere con i calcoli si ritiene tuttavia doveroso esprimere le seguenti considerazioni; riguardo ai valori del costo di costruzione utilizzate nella precedente stima, si è assistito negli ultimi anni ed in particolare a partire dal 2020/2021, ad un notevole incremento pari anche al 30%, che ha influito sull'aumento dei prezzi di vendita del costruito, contraendo al contrario il valore delle aree.

Il valore di realizzo della vendita delle unità immobiliari (valori di stima unitari espressi in euro al metro quadrato), è stato valutato tenendo conto delle caratteristiche dell'attuale andamento del mercato, da cui si ricava che il valore medio dei fabbricati €/mq può essere assunto pari a 2.500,00 €/mq. I costi dell'intervento edilizio per la costruzione degli edifici, sono stati parametricamente stimati per i beni e computati pari a 1.700,00 €/mq.

Anche i costi inerenti ad oneri di urbanizzazione, progettazione, allacci, nonché profitto imprenditoriale, oneri finanziari, etc..., sono stati parametricamente stimati come segue:

- Stima oneri urbanizzazione  $U_2$  e contributo costo di costruzione= 70,00 €/mq
- Spese tecniche=60,00 €/mq
- Allacciamenti= 10,00 €/mq
- Profitto imprenditoriale, oneri finanziari e spese di commercializzazione= 350,00 €/mq
- Costi vari=10,00 €/mq

Attribuendo i valori riportati ai singoli lotti, si ottiene per ciascuno di essi, il valore desumibile dalle tabelle di seguito riportate.



## LOTTO 1.6

Descrizione	Valori unitari	SLU/Importo
SU max. da PUA realizzabile		232,50 mq
SUP commerciale realizzabile		302,25 mq
<b>Stima dei ricavi</b>		
Stima di realizzo immobili ad uso residenziale	2500,00 €/mq	€ 755.625,00
<b>Stima realizzo totale</b>		<b>€ 755.625,00</b>
<b>Stima dei costi</b>		
Costo medio di costruzione immobili ad uso residenziale	1700,00 €/mq	€ 513.825,00
Stima oneri di urbanizzazione U2 e contributo di costruzione	70,00 €/mq	€ 21.157,50
Spese tecniche	60,00 €/mq	€ 18.135,00
Allacciamenti	10,00 €/mq	€ 3.022,50
Costi generali	350,00 €/mq	€ 105.787,50
Varie	10,00 €/mq	€ 3.022,50
<b>Totale spese oneri e deduzioni</b>		<b>€ 664.950,00</b>
<b>Valore immobile</b>		
Differenza ricavi/costi		€ 90.675,00
<b>Valore complessivo dell'area arrotondato</b>		<b>€ 90.000,00</b>

## LOTTO 2.5

Descrizione	Valori unitari	SLU/Importo
SU ma da PUA realizzabile		477,09 mq
SUP commerciale realizzabile		620,22 mq
<b>Stima dei ricavi</b>		
Stima di realizzo immobili ad uso residenziale	2500,00 €/mq	€ 1.550.542,50
<b>Stima realizzo totale</b>		<b>€ 1.550.542,50</b>
<b>Stima dei costi</b>		
Costo medio di costruzione immobili ad uso residenziale	1700,00 €/mq	€ 1.054.368,90
Stima oneri di urbanizzazione U2 e contributo di costruzione	70,00 €/mq	€ 43.415,19
Spese tecniche	60,00 €/mq	€ 37.213,02
Allacciamenti	10,00 €/mq	€ 6.202,17
Costi generali	350,00 €/mq	€ 217.075,95
Varie	10,00 €/mq	€ 6.202,17
<b>Totale spese oneri e deduzioni</b>		<b>€ 1.364.477,40</b>
<b>Valore immobile</b>		
Differenza ricavi/costi		€ 186.065,10
<b>Valore complessivo dell'area arrotondato</b>		<b>€ 185.000,00</b>



## LOTTO 2.9

Descrizione	Valori unitari	SLU/Importo
SU max. da PUA realizzabile		506,85 mq
SUP commerciale realizzabile		658,91 mq
<b>Stima dei ricavi</b>		
Stima di realizzo immobili ad uso residenziale	2500,00 €/mq	€ 1.647.262,50
<b>Stima realizzo totale</b>		<b>€ 1.647.262,50</b>
<b>Stima dei costi</b>		
Costo medio di costruzione immobili ad uso residenziale	1700,00 €/mq	€ 1.120.138,50
Stima oneri di urbanizzazione U2 e contributo di costruzione	70,00 €/mq	€ 46.123,35
Spese tecniche	60,00 €/mq	€ 39.534,30
Allacciamenti	10,00 €/mq	€ 6.589,05
Costi generali	350,00 €/mq	€ 230.616,75
Varie	10,00 €/mq	€ 6.589,05
<b>Totale spese oneri e deduzioni</b>		<b>€ 1.449.591,00</b>
<b>Valore immobile</b>		
Differenza ricavi/costi		€ 197.671,50
<b>Valore complessivo dell'area arrotondato</b>		<b>€ 195.000,00</b>

Si precisa che per quanto riguarda le aree di cessione il loro valore è stato assunto pari a zero, trattandosi non solo di appezzamenti di terreno da cedere all'amministrazione, ma destinati a strade o verde e quindi privi di alcun valore venale.

Dalle considerazioni espresse il valore totale dei terreni edificabili risulta essere pari a € **470.000,00**



### 3. SCHEDA 02- TERRENI AGRICOLI VIA DUGALE (ex scheda 05 terreno 3)

#### 3.1 - Inquadramento territoriale e caratteristiche generali della zona di ubicazione

I beni oggetto di relazione sono alcuni appezzamenti di terreno, posti a Sorbolo nel Comune di Sorbolo Mezzani (PR), sito nella zona nord-est della provincia di Parma a circa una quindicina di Km dalla città. Il paese è dotato di tutti i servizi e può essere comodamente raggiunto con i mezzi pubblici (autobus e treno), che lo collegano più volte al giorno con la città di Parma e i Comuni limitrofi.

I terreni si trovano in prossimità nella zona ovest del paese al limite della zona edificata e sono ricompresi tra via Gruppini, via IV Novembre e via Dugale e sono individuati nella tavola TD1-01 del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Sorbolo Mezzani.

#### 3.2 - Descrizione dei beni

##### 3.2.1 - Caratteristiche identificative dei beni

Nella successiva figura 2 sono stati evidenziati i terreni che formano il presente comparto.

Tipologia: appezzamenti di terreno agricolo.



Figura 1 - Vista satellitare con evidenziate i terreni oggetto di stima



Ubicazione: via Dugale, via Gruppini, via IV Novembre, Sorbolo (PR).

Superficie Commerciale: l'estensione complessiva dei terreni, desunta da visura catastale, risulta essere pari a circa 27.000,00 mq.

Identificativi Catastali: nella successiva tabella sono riportati i riferimenti del Catasto Terreni del Comune di Sorbolo Mezzani, sezione di Sorbolo, inerenti ai diversi cespiti.

Tabella 1 - Riferimenti catastali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
29	1128	Semin. arbor.	2	10.150 mq	75,56	94,36
29	1127	Semin. arbor.	2	310 mq	2,31	2,88
29	98	Semin. arbor.	2	16.540 mq	123,14	153,76
<b>Totale</b>				<b>27.000 mq</b>		

Confini: i terreni si estendono lungo via Dugale tra le vie IV Novembre e via Gruppini, in particolare i mappali, considerati nel loro insieme, confinano: a nord con via Gruppini, a est con i mappali 1595-1315-1319-1318-1317-1314, a sud con via IV Novembre, a ovest con via Dugale e l'omonimo canale.

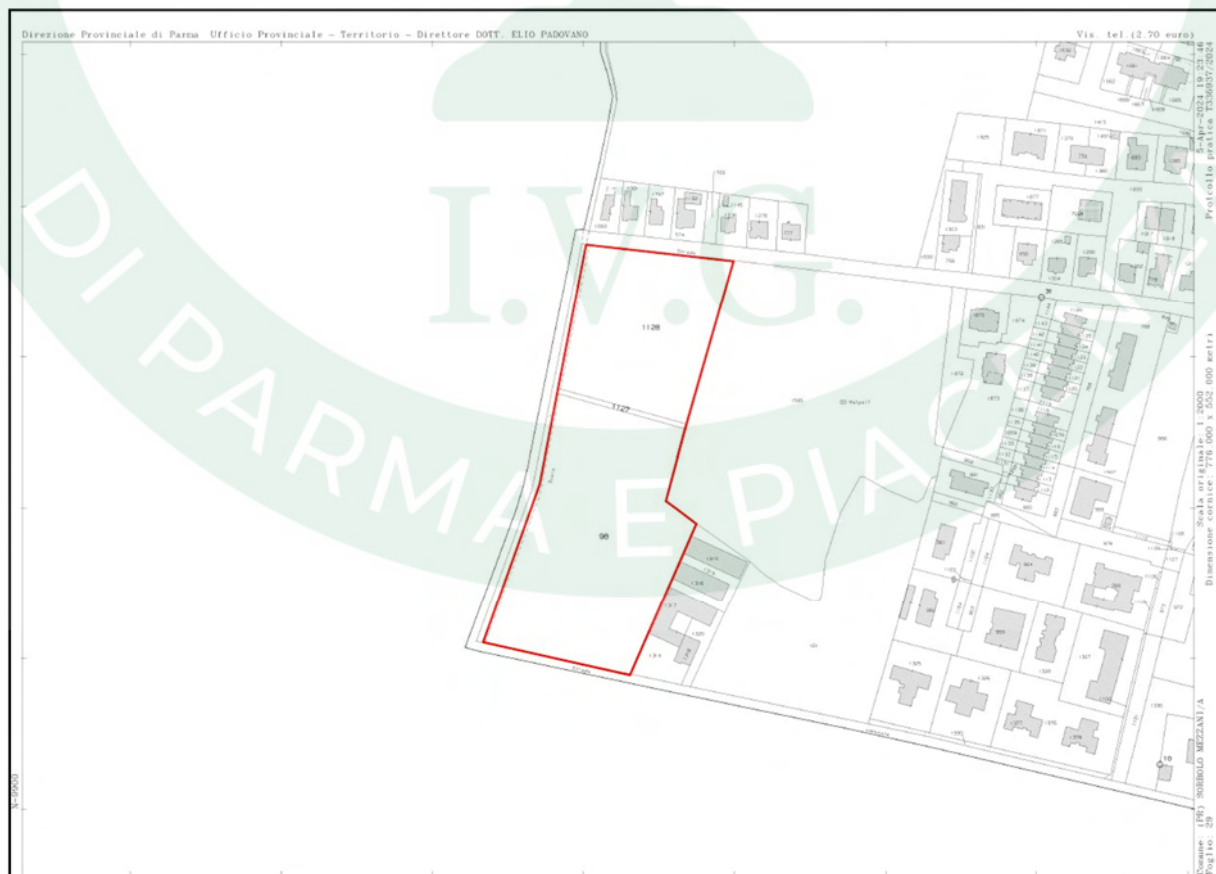


Figura 2-Identificazione catastale dei cespiti

Eventuali pertinenze: sui terreni non insistono fabbricati e non vi sono pertinenze.

Accessibilità: ai terreni si accede direttamente dalla pubblica via prospettando sia via IV Novembre, che via Dugale e via Gruppini.

Destinazione urbanistica: come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale, i beni oggetto di relazione sono classificati come indicato di seguito:

**I) che gli appezzamenti di terreno, di cui in premessa, sono classificati nei vigenti PSC e RUE dell'ambito territoriale di Sorbolo, come segue:**

- a) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 29 – Mappali 98, 1127, individuata all'interno di:
- *Ambiti per nuovi insediamenti (NUI)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE
  - in parte in *Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato*, disciplinati dall'art. 23 c. 7 del PSC e dall'art. 54 c. 2 del RUE; e assoggettata ai vincoli rappresentati da:
  - in parte in *Fascia di rispetto stradale*, disciplinata dall'art. 83 del RUE;
- b) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 29 – Mappale 1128, individuata all'interno di:
- *Ambiti per nuovi insediamenti (NUI)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE
  - in parte in *Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato*, disciplinati dall'art. 23 c. 7 del PSC e dall'art. 54 c. 2 del RUE;
  - in parte in *Viabilità comunale di progetto*, disciplinati dall'art. 80 del RUE; e assoggettata ai vincoli rappresentati da:
  - in parte in *Fascia di rispetto stradale*, disciplinata dall'art. 83 del RUE;

**II) che i medesimi appezzamenti di terreno sono classificati nel PUG adottato del Comune di Sorbolo Mezzani come segue:**

- a) area identificata al C.T., Sez. A - Foglio 29 – Mappali 98, 1127, 1128, individuata all'interno di:
- *Ambito agricolo periurbano (API)*, disciplinato dal Titolo V delle NA; e assoggettata ai vincoli rappresentati da:
  - in parte in *Limiti di rispetto stradale (D.Lgs 285/1992, DPR 495/1992)* - Scheda dei Vincoli n. 03DR;
  - *Bonifiche storiche di Pianura* (art.23 c. 1 lett. c PTPR) - Scheda dei Vincoli n. 04sc;
  - *Reticolo principale: scarsa probabilità di alluvioni o scenari estremi (PGRA)* - Scheda dei Vincoli n. 08RNS;





### **3.2.2 - Stato di possesso**

I terreni oggetto della perizia sono nella piena disponibilità (1/1) della “Impresa Mora S.r.l.” con sede in Sorbolo; al momento del sopralluogo i terreni si presentavano allo stato vergine ed in buone condizioni di manutenzione.

### **3.2.3 - Provenienza**

La società in Concordato è entrata in possesso dei beni con atto di compravendita, a ministero notaio A. Caputo Rep. n.35825 del 11/02/2003, trascritto a Parma il 04/03/2003 ai nn. R.G.5449 R.P. 3901.

### **3.2.4 – Vincoli e oneri giuridici**

I terreni non risultano gravati da ipoteche e altri vincoli giuridici.

### **3.3 - Notizie ai sensi della legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

Sui terreni non vi sono pertinenze e/o fabbricati; in merito alla destinazione d’uso si faccia riferimento a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Sorbolo Mezzani.

### **3.4 - Valutazione estimativa**

#### **3.4.1 – Consistenza e considerazioni estimative**

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sorbolo Mezzani si evince che i terreni con l’approvazione del nuovo strumento urbanistico, hanno perso la potenzialità edificatoria un tempo posseduta e sono stati retrocessi a semplici terreni agricoli. Per tale motivo i terreni sono stati valutati facendo riferimento ai valori agricoli medi della zona agraria 6 in cui ricade il Comune di Sorbolo Mezzani.

Per terreni di tipo seminativo quali sono quelli oggetto di relazione i Valori Agricoli Medi per il 2024, possono essere assunti pari a 42.000,00/45.000,00 €/ha, valori che si ritengono congrui essendo i terreni di facile accesso, pianeggianti e quindi facilmente coltivabili e con un’estensione congrua. Da cui rapportando tali valori alle superfici dei singoli mappali si ottengono i valori riportati in tabella.



Tabella 2 - Valore dei terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	€/mq	Valore
29	1128	Seminativo arborato	10.150,00 mq	€ 4,50	€ 45.675,00
29	1127	Seminativo arborato	310,00 mq	€ 4,50	€ 1.395,00
29	98	Seminativo arborato	16.540,00 mq	€ 4,50	€ 74.430,00
<b>Totale</b>			<b>27.000,00 mq</b>		<b>€ 121.500,00</b>

Il valore complessivo dei terreni oggetto del presente compendio, arrotondato, risulta quindi essere pari a € 120.000,00.

### 3.4.2 - Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore

Di seguito vengono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dagli scriventi con indicata la fonte da cui sono state desunte.

#### a) FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: 2021)

- **Regione Agraria n. 6 – Pianura di Parma - Comune di Sorbolo Mezzani**
  - Coltura: Seminativo e seminativo arborato di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 42.000,00;
  - Coltura: Seminativo irriguo e seminativo irriguo arborato di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 45.000,00.

#### b) FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Regione Emilia Romagna (periodo di riferimento: 2024)

- **Regione Agraria n. 6 – Pianura di Parma - Comune di Sorbolo Mezzani**
  - Coltura: Seminativo e seminativo arborato di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 42.000,00;
  - Coltura: Seminativo irriguo e seminativo irriguo arborato di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 45.000,00.



#### 4. CONCLUSIONI GENERALI

Oggetto di perizia sono alcune aree edificabili facenti parte del comparto NU1.1 posto nella ovest del Comune di Sorbolo, all'ingresso del paese per chi proviene da Parma e da ulteriori terreni posti nelle immediate vicinanze, che con l'approvazione degli Strumenti Urbanistici (PUG) hanno perso la loro potenzialità edificatoria, diventando agricoli.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di relazione, si è ritenuto di utilizzare, per le aree edificabili, il metodo di stima in base al "Valore di Trasformazione", mentre i terreni agricoli sono stati valutati facendo riferimento al loro valore di mercato sulla base dei Valori Agricoli Medi.

Dalle analisi e indagini eseguite e dalle considerazioni espresse ai precedenti paragrafi, i sottoscritti ritengono che i valori da attribuire ai beni risultano essere pari a:

- **Aree edificabili (ex scheda 02) € 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00 euro).**
- **Terreni agricoli (ex scheda 02) € 120.000,00 (centoventimila/00 euro)**

Confidando di aver bene espletato l'incarico ricevuto, i sottoscritti restano comunque a disposizione del magistrato, del liquidatore e del Commissario Giudiziale, per ogni eventuale chiarimento.

Parma, 20/06/2024

I tecnici

Arch. Michela Michelotti

Ing. Giovanni Bacotelli



**ALLEGATI SCHEDA 01**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure e estratti di mappa catastali;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Estratti/tavole PUA NU1.1 e documentazione urbanistica (Accordo Operativo 30/12/2023/Tav. urbanistiche);
- 5) PEC Comune di Sorbolo Mezzani del 03/06/2024 e corrispondenza del 06/06/2024;
- 6) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 7) Convenzioni;
- 8) Collaudi.

**ALLEGATI SCHEDA 02**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure e estratti di mappa catastali;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Ispezioni ipotecarie aggiornate.



**TERRENI EDIFICABILI IN SORBOLO (PR)**

**1. PREMESSA**

I terreni edificabili posti nel comune di Sorbolo rientrano nel gruppo di beni di proprietà dell'Impresa Mora S.R.L. presenti nella procedura di Concordato Preventivo n.9/2016 - Tribunale di Parma- C.G. dott.ssa Barbara Piermarioli con conferimento incarico da parte del G.E. dott. Pietro Rogato. La nomina dei periti in qualità di ausiliari del C.G. in data 4/10/2016, pone come quesito la stima del valore di mercato dei beni immobili rappresentati da fabbricati e terreni ubicati in parte nel comune di Sorbolo, in parte nel comune di Parma.

In questa scheda verranno stimati i seguenti terreni posti nel comune di Sorbolo:

TERRENO 1: lotto edificabile inserito nel POC- NU2 - via Maria Montessori- via XI Settembre

foglio	particella		qualità	classe	superficie	r.d	r.a.
23	625	lotto	Semin. arbor.	1	1034 mq	8,61	10,15

TERRENO 2: striscia di terreno ai margini di comparto urbanizzato

foglio	particella		qualità	classe	superficie	r.d	r.a.
23	243		Semin. arbor.	1	1600 mq	13,32	15,70

LOTTIZZAZIONE 3: Lotti edificabili inseriti nel PUA- NU1.1 di iniziativa privata- strada nuova del Bosco

foglio	particella		qualità	classe	superficie	r.d	r.a.
33	249	lotto	Semin. arbor.	2	1 mq	0,01	0,01
33	277	lotto	Semin. irriguo	2	440 mq	3,80	4,32
33	250	verde	Semin.arbor.	2	4056 mq	30,20	37,71
33	251	lotto	Semin. arbor.	2	875 mq	6,51	8,13
33	253	strada	Semin. arbor.	2	865 mq	6,44	8,04
33	254	lotto	Semin. arbor.	2	1105 mq	8,23	10,27
33	256	strada	Semin. arbor.	2	461 mq	3,43	4,29
33	258	lotto	Semin. arbor.	2	702 mq	5,23	6,53

TERRENI 4: terreni edificabili -via IV Novembre, via Dugale e strada del Bosco Ramoscello

foglio	particella		qualità	classe	superficie	r.d	r.a.
29	1128		Semin. arbor.	2	10150 mq	75,56	94,36
29	1127		Semin. arbor.	2	310 mq	2,31	2,88
29	98		Semin. arbor.	2	16540 mq	123,14	153,76



## 2. TERRENO 1 – LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE - VIA XI SETTEMBRE/VIA MONTESSORI

### 3. 2.1 Caratteristiche identificative del terreno

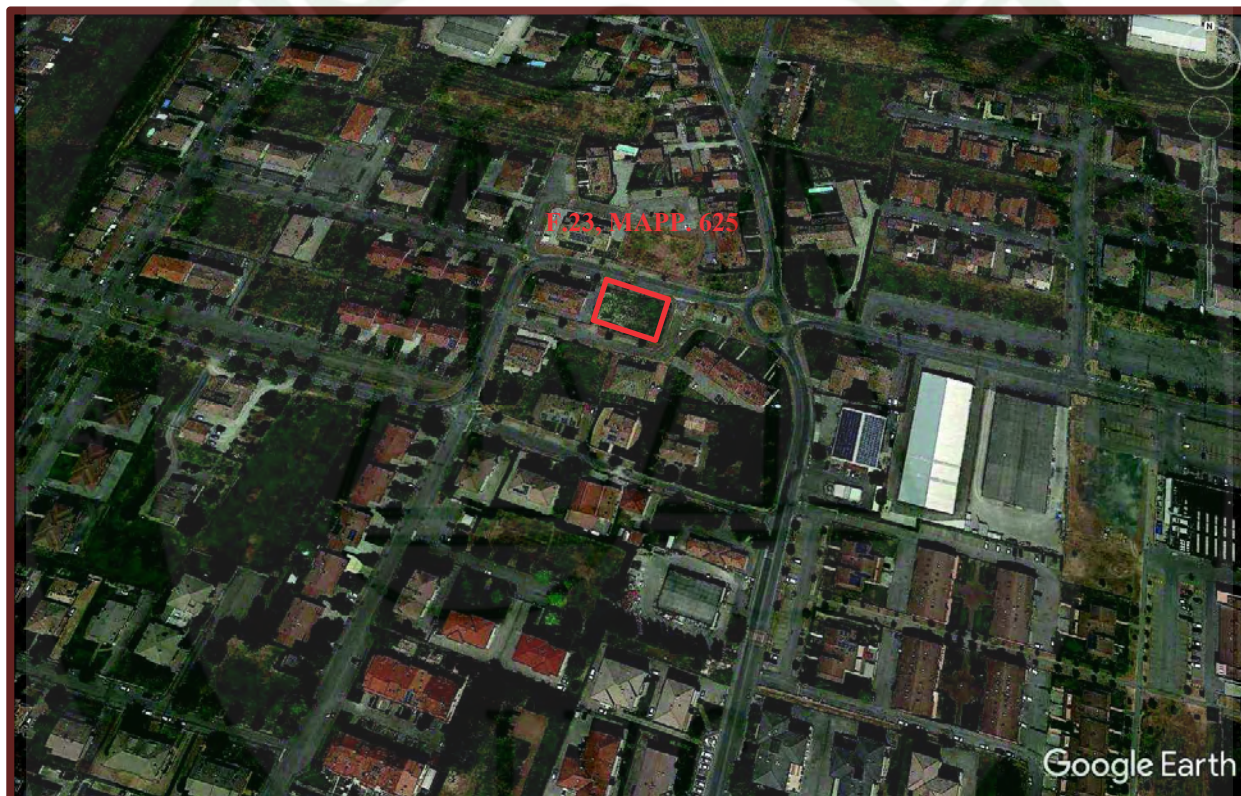


Foto 1- Vista satellitare con individuazione immobile

Lotto di terreno edificabile posto nella periferia ovest di Sorbolo

**Estensione catastale:** mq 1034

**Natura:** seminativo

**Destinazione urbanistica:**

Il lotto di terreno è destinato, come si evince dal C.D.U allegato, nel PSC e nel RUE e nel POC come segue: “Ambiti per nuovi insediamenti- NU2” inseriti nel 1° POC ed attuati

**Estremi Catastali:**

*Catasto Terreni Sorbolo(PR)*

foglio	particella		qualità	classe	superficie	r.d	r.a.
23	625	lotto	Semin. arbor.	1	1034 mq	8,61	10,15

**Confini:** nel f. 23 con mapp.li 623, 663, e con via M. Montessori

**Eventuali pertinenze:** sul terreno non insistono fabbricati e non vi sono pertinenze.

**Accessibilità:** da via M. Montessori- via XI Settembre

**Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

La zona di ubicazione è all'interno di un comparto residenziale periferico di nuova realizzazione

**2.2 Stato di Possesso**

1/1 di proprietà dell'Impresa Mora S.R.l.

**2.3 Provenienza**

Atto notarile di compravendita- notaio A. Caputo del 13/12/20017 Rep. n. 43505  
Trascrizione del 09/01/2008 R.G. 785/786 R.P. 537/538

**2.4 Vincoli e oneri giuridici**

- Ipoteca volontaria – Concessione a Garanzia di apertura di credito

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A (filiale di Sorbolo)

Per atto notaio A. Caputo in Sorbolo del 26/02/2009, Rep. n. 44527/12369

Iscrizione R.G 4407/ R.P., presentazione n.80 del 02/03/2009

**2.5 Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

Gli “Ambiti per nuovi insediamenti- NU2” sono regolati dall’art. 58 del RUE vigente (per gli ambiti NU in generale) e dalla Scheda Norma di POC 2006-2011 art. 54 commi 3-8 del RUE  
Ambito di nuovo insediamento NU2. Rif. Tav. 2.1 di PSC (via 11 Settembre- Via Puccini)  
Superficie Ambito NU2 mq 23.550, SLU totale mq 5.500

**2.6 Valutazione estimativa**

Il terreno oggetto di stima ha una estensione di mq 1.034, una classificazione urbanistica in ambito di nuovo insediamento a prevalenza residenziale NU2 da organizzarsi secondo tipologie edilizie rade con indice di utilizzazione territoriale di 0,2 mq/mq di SLU.

Valutazione tramite il rapporto dell’incidenza dell’area

$$V_{mt} = V_{mf} * K$$

$V_{mt}$  = valore del terreno

$V_{mf}$  = valore di mercato unitario del costruito



K= coefficiente d'incidenza dell'area sul valore di mercato unitario del costruito variabile e influenzato da centralità /marginalità dell'area, tipologie ammesse, conformazione del lotto.

Nel nostro caso per la tipologia residenziale si considera un'incidenza del 20%.

Si assume come  $V_{mf} = \text{€}/\text{mq}$  € 1800 in base ad analisi prezzi relativi alla zona di ubicazione dei terreni

$$\text{SLU} = \text{mq } 206,80 \quad *30\% \quad \text{mq } 268,84$$

$$\text{SLU vendibile} = \text{mq } 270,00$$

$$V_{mf} = \text{€}1850 * \text{mq } 270,00 = \text{€ } 499.500,00$$

$$V_{mt} = 500.000,00 * 20\% = \text{€ } 100.000,00$$

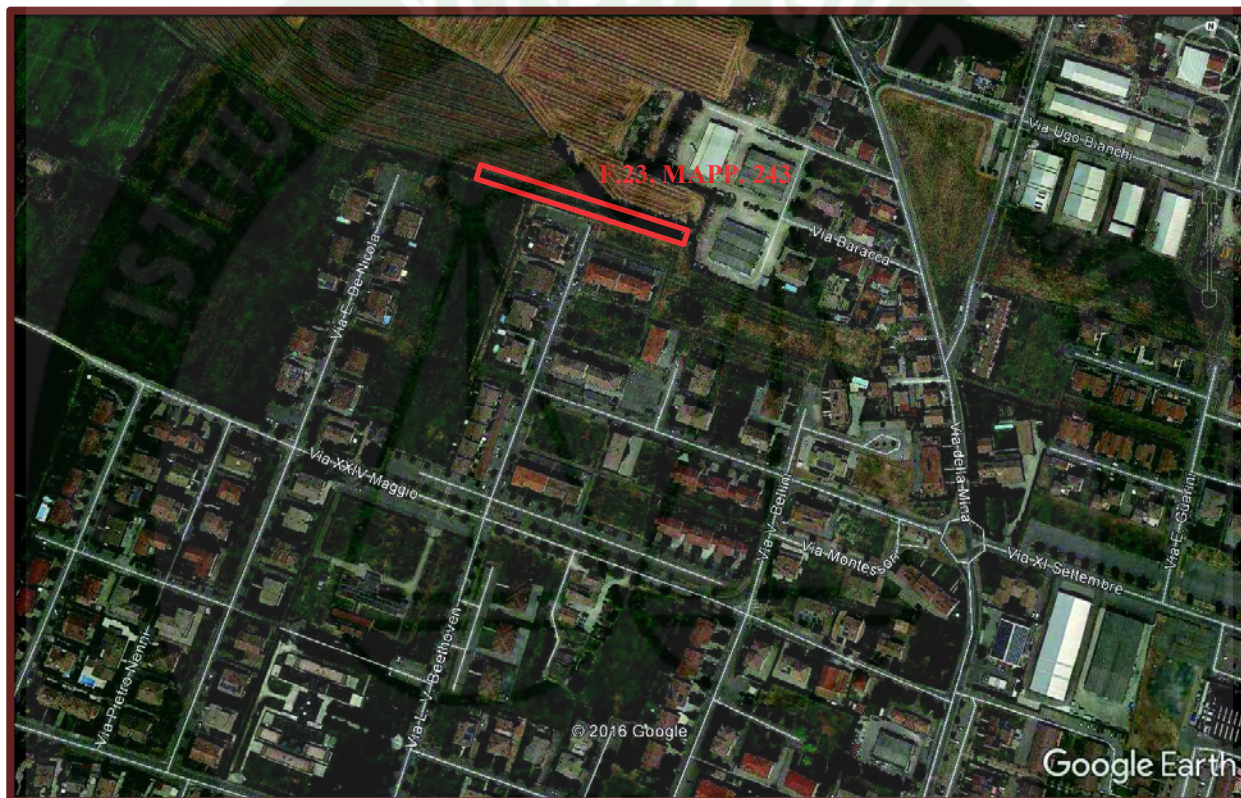
**VALORE AREA 1: € 100.000,00**



[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

## 4. TERRENO 2 – STRISCIA DI TERRENO EDIFICABILE

### 3.1 Caratteristiche identificative del terreno



Striscia di terreno limitrofa a insediamenti di tipo residenziale e produttivo

**Estensione catastale:** mq 1600

**Natura:** seminativo

**Destinazione urbanistica:** terreno edificabile

**Estremi Catastali:**

-Catasto Terreni Sorbolo(PR)

foglio	particella	qualità	classe	superficie	r.d	r.a.
23	243	Semin. arbor.	1	1600 mq	13,32	15,70

**Confini:** nel f.23 con mappali 708,712,249, via W.A. Mozart e mapp. li 244, 313, 639

**Eventuali pertinenze:** sul terreno non insistono fabbricati e non vi sono pertinenze.

**Accessibilità:** da via W.A. Mozart

### **Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

La zona di ubicazione è all'interno di un comparto periferico di recente costruzione a confine con contesto agricolo

### **3.2 Stato di Possesso**

1/1 di proprietà dell'Impresa Mora S.R.l.

### **3.3 Provenienza**

Atto di compravendita – notaio A. Caputo del 14/04/1992, Voltura in Atti del 11/06/1994  
notaio A. Caputo- Rep.n. 14917  
Trascrizione n. 2383 del 04/05/1992 (n. 2850.1/1992)

### **3.4 Vincoli e oneri giuridici**

Non risultano gravare ipoteche

### **3.5 Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

Il lotto di terreno è destinato, nel PSC e nel RUE, come segue:  
in parte “ Attrezzature e spazi collettivi” (art. 69-72-73 del RUE)  
in parte “Ambiti per nuovi insediamenti- NU1” di PSC non inseriti nel POC (art.58 del RUE)  
in parte “Fascia di rispetto stradale” di PSC non programmata nel POC (art. 80 del RUE)

### **3.6 Valutazione estimativa**

Il terreno oggetto di stima è una striscia di estensione di mq 1.600, sulla quale risultano inapplicabili gli indici di utilizzazione per nuovi insediamenti NU1, anche in merito al vincolo di fascia di rispetto stradale a cui è sottoposta.

Si ritiene pertanto opportuno valutare l'area secondo i prezzi correnti VAM dei terreni agricoli natura seminativo irriguo di pianura, zona Sorbolo, che risultano essere pari a €/mq 2,00

**VALORE AREA 2: € 3.200,00**

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

## 5. LOTTIZZAZIONE 3 – TERRENI EDIFICABILI- STRADA NUOVA DEL BOSCO

### 4.1 Caratteristiche identificative dei terreni



Lotti di terreno edificabili per insediamenti di tipo residenziale di media densità

**Estensione catastale totale:** mq 8.672

**Natura:** seminativo

**Destinazione urbanistica:** lotti edificabili

**Estremi Catastali:**

-Catasto Terreni Sorbolo(PR)

foglio	particella		qualità	classe	superficie	r.d	r.a.
33	249	lotto	Semin. arbor.	2	1 mq	0,01	0,01
33	277	lotto	Semin. irriguo	2	440 mq	3,80	4,32
33	250	verde	Semin.arbor.	2	4056 mq	30,20	37,71
33	251	lotto	Semin. arbor.	2	875 mq	6,51	8,13
33	253	strada	Semin. arbor.	2	865 mq	6,44	8,04

33	254	lotto	Semin. arbor.	2	1105 mq	8,23	10,27
33	256	strada	Semin. arbor.	2	461 mq	3,43	4,29
33	258	lotto	Semin. arbor.	2	702 mq	5,23	6,53
33	260	lotto	Semin. irriguo	2	167	1,44	1,64

#### **Confini:**

I terreni si estendono lungo strada nuova del Bosco.

**Eventuali pertinenze:** sui terreni non insistono fabbricati e non vi sono pertinenze.

**Accessibilità:** realizzazione di nuova viabilità lato ovest, in senso nord-sud

#### **Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

La zona di ubicazione della lottizzazione è nelle vicinanze del territorio urbanizzato di Sorbolo, zona sud-ovest, in contesto ancora agricolo

#### **4.2 Stato di Possesso**

1/1 di proprietà dell'Impresa Mora S.R.L.

#### **4.3 Provenienza**

Atto di compravendita – notaio A. Caputo del 11/02/2003 Rep. n.35825  
Trascrizione del 04/03/2003 R.G.5449 R.P. 3901

#### **4.4 Vincoli e oneri giuridici**

Sul mapp.254, grava la seguente ipoteca:

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore di: Banca Monte Parma S.P.A

Capitale € 90.000,00 Totale € 180.000,00 (durata dieci anni)

Atto notaio A. Caputo del 16/05/2013 Rep. n.48175

Iscrizione n.69 del 21/05/2013 R.G. 8976/ R.P. 1092

#### **4.5 Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

I lotti di terreno mapp.li 249,250,251,253,254,256, 277 sono destinati, come si evince dal C.D.U allegato, nel vigente PSC, nel RUE e nel POC come segue:

“Ambiti per nuovi insediamenti- NU1.1”, inseriti nel 1° POC con Pian Urbanistico Attuativo PUA approvato.

- Il lotto di terreno contrassegnato dal mapp.le 256 è destinato nel vigente PSC, nel RUE e nel POC in parte in “Ambiti per Nuovi insediamenti NU1.1” inseriti nel 1° POC con PUA approvato, in parte “fascia di rispetto stradale” di PSC non programmata nel POC (art.80 RUE)

- Il lotto mapp.le 250 è destinato nel vigente PSC, RUE e POC, in parte in “Ambiti per nuovi insediamenti NU1.1” inseriti nel 1° POC, con PUA approvato, in parte in “Ambiti per nuovi insediamenti NU1 di PSC (art. 58 del RUE), in parte “viabilità comunale” di progetto di PSC non programmata nel POC, in parte “fascia di rispetto stradale di PSC, non programmata nel POC (art.80 del RUE).Gli obbiettivi degli strumenti urbanistici in merito ai comparti NU1 e

NU1.1 sono quelli di un sistema residenziale a medie densità (bifamigliari – quadrifamigliari-palazzine max piani) con integrazioni di funzioni di servizio quali commerciale di vicinato, terziario, ricreativo.

#### 4.6 Valutazione estimativa

I terreni oggetto di stima hanno un'estensione totale di mq 8.672. Sono inseriti in nuovo insediamento a prevalenza residenziale che in fase attuativa ha comportato una specifica numerazione dei lotti, che includono in alcuni casi l'accorpamento di alcuni mappali, su cui insistono differenti tipologie abitative come si evince dall'elaborato grafico allegato:

- 1) **Lotto n.6** (unione mapp.li 251 e 260) – bifamiliare- SLU mq 250
- 2) **Lotto n.5** (mapp.le 254)- quadrifamigliare- SLU mq 513
- 3) **Lotto n.9** (unione mapp.li 258-277-249) - palazzina a quattro piani- SLU mq 513

I restanti mappali 250-253-256 fanno parte dell'urbanizzazione primaria prevista.

Considerando le indicazioni progettuali del PUA la valutazione dovrà essere fatta in funzione della nuova lottizzazione di cui sopra e non per singolo mappale.

##### 1) **Lotto n.6 (unione mapp.li 251 e 260) – bifamiliare- SLU mq 250**

Valutazione tramite il rapporto dell'incidenza dell'area

$$V_{mt} = V_{mf} * K$$

$V_{mt}$  = valore del terreno

$V_{mf}$  = valore di mercato unitario del costruito

$K$  = coefficiente d'incidenza dell'area sul valore di mercato unitario del costruito variabile e influenzato da centralità /marginalità dell'area, tipologie ammesse, conformazione del lotto.

Nel nostro caso per la tipologia residenziale si considera un'incidenza del 18%.

Si assume come  $V_{mf}$  € /mq € 1850 in base ad analisi prezzi relativi alla zona di ubicazione dei terreni

$$SLU = mq 250 * 30\% = mq 325,00$$

$$SLU \text{ vendibile} = mq 325,00$$

$$V_{mf} = €1850 * mq 325 = € 633.750,00$$

$$V_{mt} = 633.750,00 * 20\% = € 126.800,00$$

##### 2) **Lotto n.5 (mapp.le 254) – quadrifamigliare- SLU mq 513**

Valutazione tramite il rapporto dell'incidenza dell'area

$$V_{mt} = V_{mf} * K$$

$V_{mt}$  = valore del terreno

$V_{mf}$  = valore di mercato unitario del costruito

$K$  = coefficiente d'incidenza dell'area sul valore di mercato unitario del costruito variabile e influenzato da centralità /marginalità dell'area, tipologie ammesse, conformazione del lotto.

Nel nostro caso per la tipologia residenziale si considera un'incidenza del 20%.

Si assume come  $V_{mf}$  = €/mq € 1850 in base ad analisi prezzi relativi alla zona di ubicazione dei terreni

$$SLU = \text{mq } 513 \quad *30\% \quad \text{mq } 667$$

$$SLU \text{ vendibile} = \text{mq } 667$$

$$V_{mf} = €1950 * \text{mq } 667 = € 1.300.650,00$$

$$V_{mt} = 1.300.650,00 * 20\% = € \mathbf{260.130,00}$$

### 3) Lotto n.9 (unione mapp.li 258-277-249) - palazzina a quattro piani- SLU mq 513

Valutazione tramite il rapporto dell'incidenza dell'area

$$V_{mt} = V_{mf} * K$$

$V_{mt}$  = valore del terreno

$V_{mf}$  = valore di mercato unitario del costruito

$K$  = coefficiente d'incidenza dell'area sul valore di mercato unitario del costruito variabile e influenzato da centralità /marginalità dell'area, tipologie ammesse, conformazione del lotto.

Nel nostro caso per la tipologia residenziale si considera un'incidenza del 20%.

Si assume come  $V_{mf}$  = €/mq € 1850 in base ad analisi prezzi relativi alla zona di ubicazione dei terreni

$$SLU = \text{mq } 513 \quad *30\% \quad \text{mq } 667$$

$$SLU \text{ vendibile} = \text{mq } 667$$

$$V_{mf} = €1950 * \text{mq } 667 = € 1.300.650,00$$

$$V_{mt} = 1.300.650,00 * 20\% = € \mathbf{260.130,00}$$

**VALORE TOTALE LOTTIZZAZIONE 3: € 647.060,00**

## 6. TERRENI 4 – TERRENI EDIFICABILI –VIA DUGALE- VIA 4 NOVEMBRE- STRADA DEL BOSCO RAMOSCELLO

### 4.1 Caratteristiche identificative dei terreni



Lotti di terreno edificabili per insediamenti di tipo residenziale di media densità

**Estensione catastale:** mq 27.000,00

**Natura:** seminativo

**Destinazione urbanistica:** terreni edificabili

**Estremi Catastali:**

*-Catasto Terreni Sorbolo(PR)*

foglio	particella	qualità	classe	superficie	r.d	r.a.
29	1128	Semin. arbor.	2	10150 mq	75,56	94,36
29	1127	Semin. arbor.	2	310 mq	2,31	2,88
29	98	Semin. arbor.	2	16540 mq	123,14	153,76



**Confini:** i terreni si estendono lungo via Dugale tra le vie 4 Novembre e strada del Bosco Ramoscello

**Eventuali pertinenze:** sui terreni non insistono fabbricati e non vi sono pertinenze.

**Accessibilità:** previsti dalla nuova viabilità

**Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

La zona di ubicazione è in aderenza al territorio urbanizzato di Sorbolo, zona sud-ovest, in contesto agricolo

#### **4.2 Stato di Possesso**

1/1 di proprietà dell'Impresa Mora s.r.l.

#### **4.3 Provenienza**

Atto di compravendita- notaio A. Caputo del 11/02/2003 Rep.n.35825  
Trascritto a Parma il 04/03/2003 al R.G.5449/R.P.3901

#### **4.4 Vincoli e oneri giuridici**

Non risultano ipoteche agli atti

#### **4.5 Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

I terreni del f. 29 mapp.li 1128-1127-98 sono destinati nel vigente PSC, nel RUE del comune di Sorbolo come segue:

- In parte "Ambiti per nuovi insediamenti- NU1" di PSC non inseriti nel POC (art.58 del RUE)
- In parte "viabilità comunale di progetto" di PSC non programmata nel POC (art. 80 del RUE)
- In parte "fascia di rispetto stradale" di PSC non programmata nel POC (art. 80 del RUE)

#### **4.6 Valutazione estimativa**

I terreni oggetto di stima hanno un'estensione di mq 27.000, una classificazione urbanistica in ambito NU1 di PSC, non ancora inseriti nel POC. Si ritiene pertanto opportuno applicare un valore pari ad €/mq 40 in quanto la fase attuativa è ancora da definirsi.

$V_{mt} = € 40 * mq 27.000 = € 1.080.000,00$

**VALORE TERRENI 4: € 1.080.000,00**

## ALLEGATI

- ALLEGATO 1 VISURE, ESTRATTI MAPPE CATASTALI TERRENI  
(F. 23, MAPP.625)
- ALLEGATO 2 VISURE, ESTRATTI MAPPE CATASTALI TERRENI  
(F.23, MAPP. 243)
- ALLEGATO 3 VISURE, ESTRATTI MAPPE CATASTALI TERRENI  
(F.33, MAPP. 249,250,251,253,254,256,258,277)
- ALLEGATO 4 VISURE, ESTRATTI MAPPE CATASTALI TERRENI  
(F.29 MAPP. 1128, 1127, 98)
- ALLEGATO 5 SCHEMA SLU LOTTI TERRENI EDIFICABILI F.33
- ALLEGATO 6 C.D.U.



www.ivgparma.it

**Confini:** i terreni si estendono lungo via Dugale tra le vie 4 Novembre e strada del Bosco Ramoscello

**Eventuali pertinenze:** sui terreni non insistono fabbricati e non vi sono pertinenze.

**Accessibilità:** previsti dalla nuova viabilità

**Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

La zona di ubicazione è in aderenza al territorio urbanizzato di Sorbulo, zona sud-ovest, in contesto agricolo

**4.2 Stato di Possesso**

1/1 di proprietà dell'Impresa Mora S.R.L.

**4.3 Provenienza**

Atto di compravendita- notaio A. Caputo del 11/02/2003 Rep.n.35825  
Trascritto a Parma il 04/03/2003 al R.G.5449/R.P.3901

**4.4 Vincoli e oneri giuridici**

Non risultano ipoteche agli atti

**4.5 Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

I terreni del f. 29 mapp.li 1128-1127-98 sono destinati nel vigente PSC, nel RUE del comune di Sorbulo come segue:

- In parte "Ambiti per nuovi insediamenti- NU1" di PSC non inseriti nel POC ( art.58 del RUE)
- In parte "viabilità comunale di progetto" di PSC non programmata nel POC (art. 80 del RUE)
- In parte "fascia di rispetto stradale" di PSC non programmata nel POC (art. 80 del RUE)

**4.6 Valutazione estimativa**

I terreni oggetto di stima hanno un'estensione di mq 27.000, una classificazione urbanistica in ambito NU1 di PSC, non ancora inseriti nel POC. Si ritiene pertanto opportuno applicare un valore pari ad €/mq 40 in quanto la fase attuativa è ancora da definirsi.

Vmt= € 40\* mq 27.000 = € 1.080.000,00

**VALORE AREA 4: € 1.080.000,00**

