

TRIBUNALE DI MODENA

G.D. [REDACTED]

Ruolo n° 36/2023 Fall.

Curatore: [REDACTED]

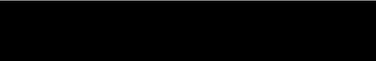
STIMA DEI BENI IMMOBILI

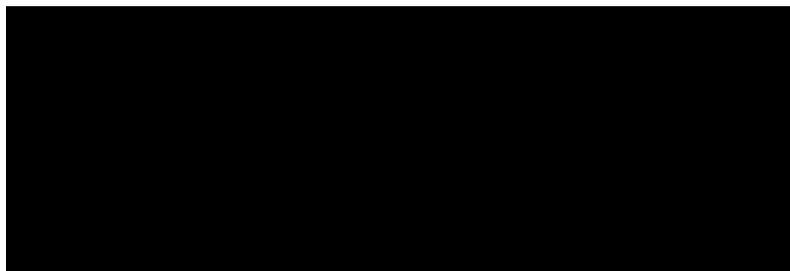


[REDACTED]
GEOM. MATTEO GADDI

Indice della relazione

Capitolo	1.0 – Nomina ed incarico	pag.	3
	2.0 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
	3.0 – Criteri di valutazione dei beni	pag.	4
	3.1 – Considerazioni sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa	pag.	6
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	9
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	10
	6-0 – Suddivisione in lotti	pag.	13
	Lotto A)	pag.	14
	Lotto B)	pag.	20
	Lotto C1)	pag.	27
	Lotto C2)	pag.	35
	Lotto D) Terreni edificabili in base a PSC vigente in Traversetolo (Pr)	pag.	44
	Lotto E)	pag.	50
	7.0 – Riepilogo	pag.	59
Allegati:	Visure catastali per nominativo	Doc.	1
	Lotto A) elaborati catastali, fotografie, provenienza, estratto pratiche edilizie	Doc.	A
	Lotto B) mappa catastale, fotografie, provenienza, cdu, contratto di affitto	Doc.	B
	Lotti C1→C2) catasto, foto, provenienza, convenzione, cess. cubatura, estratto p.e., cdu	Doc.	C
	Lotto D) mappa catastale, fotografie, provenienza, cdu	Doc.	D
	Lotti E) mappa catastale, fotografie, provenienza, convenzione, cdu, PDC urb.	Doc.	E


GEOM. MATTEO GADDI



1.0 Nomina – incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dall'Avv. [REDACTED] nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di [REDACTED], di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il numero [REDACTED] ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero [REDACTED], espone quanto segue.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver preso contatto con il Curatore, per prima cosa lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione esistente agli atti della procedura ed esclusivamente attinente al mandato conferito.

Successivamente, il sottoscritto ha effettuato tutte le opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate al fine di esaminare la documentazione catastale che identifica i cespiti oggetto di valutazione; recatosi infine presso gli uffici tecnici dei comuni di Modena, Soliera (Mo), Castel Guelfo di Bologna (Bo), Soragna (Pr) e Traversetolo (Pr), ha acquisito i certificato di destinazione urbanistica delle aree ed esaminato la documentazione tecnica esistente delle porzioni edificate per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

Sono stati quindi effettuati i sopralluoghi presso i vari cespiti di proprietà al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione degli assets immobiliari; durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un dettagliato **rilievo fotografico** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del

materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti direttamente dalla [REDACTED]; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

3.0 Criteri di valutazione dei beni

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto non solo in funzione dei beni da valutare ma anche in considerazione del mandato ricevuto e della tipologia di immobili in esame. In ragione di quanto sopra esposto, per la valutazione dei beni in esame si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc....

Si precisa inoltre che per la valutazione dei terreni privi di suscettibilità edificatoria si sono considerati i fattori peculiari di seguito sintetizzati:

- fattori ambientali generali di zona quali la salubrità dell'aria, i caratteri topografici che possono incidere sul clima, sui trasporti e le opere di sistemazione, i caratteri climatici, i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni, i caratteri idrologici anche ai fini di valutare la possibilità di irrigazione ed i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc...;
- fattori specifici del fondo quali la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, la superficie (per i fondi di piccole dimensioni normalmente il mercato è più dinamico), la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivise in più appezzamenti non continui), la fertilità, la presenza di acqua nel sottosuolo, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e la viabilità poderale, la presenza di piantagioni arboree e fabbricati rurali, la presenza di vincoli e/o servitù attive e passive, ecc....

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti,

livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore; i dati sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

A prescindere dal metodo di stima adottato, dalle valutazioni effettuate sono poi stati detratti gli oneri tecnici ipotizzabili per la regolarizzazione e/o il ripristino delle difformità riscontrate sugli immobili, se e quando rilevate¹. Su tale aspetto il sottoscritto rammenta come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni.

3.1 Considerazioni generali sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa

Si rileva inoltre che la vendita dei beni avverrà tramite procedimento competitivo da considerarsi come vendita forzata e, quindi, **non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità o aliud pro alio, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo**. Conseguentemente:

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni in esame, per qualsiasi

¹ A tal proposito è bene rilevare che in seguito all'emergenza sanitaria (Covid-19), non è stato possibile effettuare un accesso fisico presso l'ufficio tecnico di Pieve di Cento e pertanto si è potuto visionare solo ed esclusivamente gli atti ed i documenti unilateralmente inviati allo scrivente da parte dei tecnici del comune. **Lo scrivente non è quindi responsabile di eventuali errori e/o omissioni derivanti dall'incompletezza della documentazione ricevuta.**

motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso;

- gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità e/o impegno in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di qualsivoglia attività all'interno dei beni oggetto di valutazione;
- la Procedura non rilascia alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e macchinari alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. n. 81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, di sicurezza e salute sul lavoro;
- la cessione dei beni deve intendersi a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i medesimi e le parti che lo compongono;
- è esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni in oggetto della presente relazione;
- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della procedura concorsuale, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria, alla

sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all'uso dei singoli beni oggetto della presente stima;

- l'aggiudicatario, con l'eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro/attivazione delle utenze, liberando da ogni obbligazione la procedura fallimentare, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa comunque pretendere il rimborso dalla procedura fallimentare. In ogni caso il mancato subentro/attivazione nelle utenze per qualsivoglia motivo non legittimerà l'offerente a invocare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario è edotto del fatto che, in taluni comuni, al momento della stima non si era ancora perfezionato il passaggio dal vecchio strumento urbanistico al nuovo PUG e che, pertanto, la Procedura non può garantire il mantenimento, in toto o in parte, di eventuali potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio dei singoli certificati di destinazione urbanistica;
- in ogni caso, l'aggiudicatario è edotto del fatto che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi come **formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali** e che tutte le successive valutazioni sono

quindi da ritenersi **comprehensive** di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione², anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte³. **Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente;**

- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

Nel redigere la propria valutazione, lo scrivente terrà debitamente conto di tutte le suesposte circostanze.

4.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, qualora non calcolata a parte, è computata:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

² A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad ogni attività **eventualmente** necessaria per la regolarizzazione di difformità rispetto ai titoli abilitativi e/o agli atti catastali, all'ottenimento di agibilità/abitabilità, alla produzione di certificati di conformità impiantistica, al completamento / realizzazione / sistemazione delle dotazioni impiantistiche, all'eliminazione di vizi e/o difetti, al completamento di lavori di ogni genere o natura, ecc...

³ A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessioni di aree o manufatti, opere extra comparto di qualsiasi genere o natura, allacciamenti, segnaletica stradale ed ogni altra opera oggetto di obbligazione addizionale, completa di ogni attività, anche tecnica, necessaria per giungere al totale assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte della Pubblica Amministrazione.

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie adibita a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito indicato:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte o similari) la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale;
- del 25% qualora non comunicanti con l'unità immobiliare principale.

Si precisa che le computazioni percentuali suesposte sono riferite ad immobili e locali di tipologia standard ed è **pertanto possibile che le stesse possano essere oggetto di adeguamento e/o diversa computazione**, nel caso di situazioni particolari o in base all'esperienza professionale dello stimatore; ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

5.0 Definizioni catastali

Per quanto attiene invece le definizioni delle categorie catastali, come riportate nei singoli lotti al momento dell'identificazione, si indica di seguito quanto espresso dal dpr n. 138 del 23/03/1998.

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.

- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditività).
- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

Si riportano infine le qualità di coltura previste dal quadro generale di classificazione della

Direzione Generale del Catasto:

- 1) Seminativo. Terreno lavorato coll'aratro e colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.
- 2) Seminativo irriguo. Terreno come sopra irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.
- 3) Seminativo arborato. Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
- 4) Seminativo arborato irriguo. Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.

- 5) Prato. Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.
- 6) Prato irriguo. Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
- 7) Prato arborato. Terreno come al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.
- 8) Prato irriguo arborato. Terreno come al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 9) Prato a marcita. Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
- 10) Risaia stabile. Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
- 11) Pascolo. Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame.
- 12) Pascolo arborato. Terreno come al n. 11, in cui esistono alberi come ai nn. 3 e 7.
- 13) Pascolo cespugliato. Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
- 14) Giardino. Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso alla ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
- 15) Orto. Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
- 16) Orto Irriguo. Terreno come al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
- 17) Agrumeto. Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
- 18) Vigneto. Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 19) Frutteto. Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 20) Oliveto. Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 21) Gelseto. Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 22) Colture speciali ad alcune parti d'Italia. Tutte le colture che non entrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
- 23) Castagneto da frutto. Terreno coltivato esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
- 24) Canneto. Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.
- 25) Bosco ad alto fusto. Terreno occupato da alberi ad alto fusto di ogni genere.

- 26) Bosco ceduo. Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
- 27) Bosco misto. Bosco composto promiscuamente di piante ad alto fusto e di cedui.
- 28) Incolto produttivo. Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.
- 29) Ferrovia e tramvia con sede propria.
- 30) Incolto sterile. Terreno assolutamente improduttivo.

6.0 Suddivisione in lotti

Oggetto della presente relazione risultano essere differenti porzioni immobiliari che sono state suddivise in complessivi n° 6 lotti di seguito sintetizzati.

LOTTO A –

LOTTO B –

LOTTO C1 –

LOTTO C2 –

LOTTO D – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Traversetolo (Pr)

LOTTO E –

LOTTO D – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Traversetolo (Pr)

D.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto D risultano essere interamente allibrati in capo alla ██████████ ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	TRAVERSETOLO(PR) VIALE GIUSEPPE VERDI n. 16 Piano T	24	1486		Cat.F/1		3220 m2	Euro:
F	Proprietà per 1/1	TRAVERSETOLO(PR) VIALE GIUSEPPE VERDI Piano T	19	494		Cat.F/1		481 m2	Euro:

D.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi della piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno edificabile posto nel comune di Traversetolo (Pr), in via Giuseppe Ungaretti, all'interno di una zona a destinazione mista lottizzazione ubicata a circa 400 metri, in direzione nord-est e comoda alle principali arterie viarie locali costituite dalla SP45 e dalla SP513R.



L'area, di forma quadrata piuttosto regolare e giacitura piana, si presenta in sostanziale stato di abbandono con fitta vegetazione dalla crescita spontanea ed incontrollata ed alberature ad alto fusto specie in corrispondenza della zona adiacente a viale Ungaretti.

D.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi.

D.4 Confini

Il terreno, in un unico corpo, confina con via Ungaretti, altre ragioni di cui alla Part. 179 del Fg. 19, altre ragioni di cui alle Part. 1420, 20 e 1611 del Fg. 24 ed altre ragioni di cui alla Part. 493 del Fg. 19, salvo se altri.

D.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla ██████████, il terreno oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone da ██████████ con atto a ministero Notaio ██████████ di Parma, in data 07.03.2008, rep. n. 28724/7345, trascritto a Parma in data 31.03.2008 ai nn. 7556/5225.

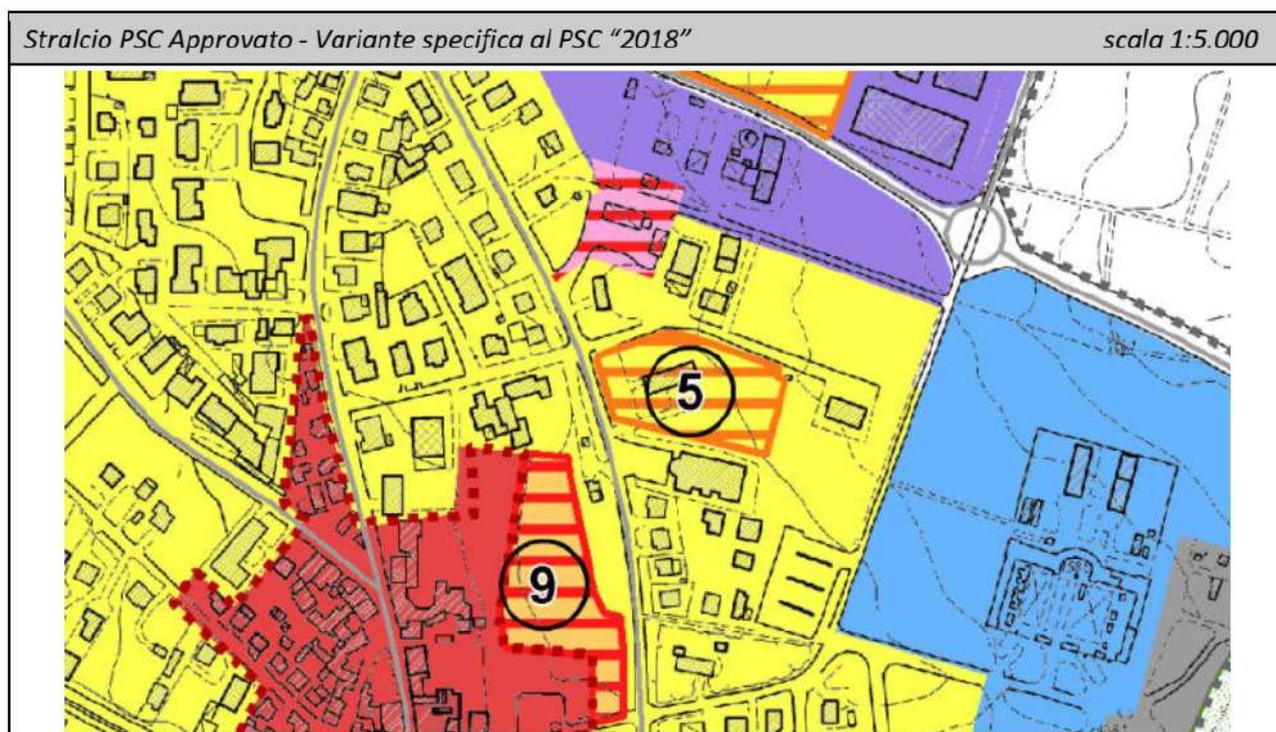
D.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi della L.R. 23/2004 art. 12 e ss.mm.iii dal comune di Traversetolo, **in base allo strumento urbanistico vigente¹⁹**, i beni sono classificati come *Ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal P.R.G. previgente confermati ANC (Art.7.1) interni al perimetro del territorio urbanizzato, inserito nella Variante specifica di POC -*

¹⁹ Piano Strutturale Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31/03/2011 e successive varianti approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 77 del 06/11/2012, n. 18 del 08/06/2015, n. 10 del 23/03/2016 e nella "Variante 2018" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 21/12/2018 e pubblicata sul BURERT del 06/02/2019 - Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 29/01/2013 e successive varianti approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 08/06/2015, con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 23/03/2016, con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 21/12/2018 e nella "Variante 2019" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 04/11/2019 e pubblicata sul BURERT n. 387 del 27/11/2019 e nella "Variante 2020" e nella "Variante 2020" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 31/03/2021 e pubblicata sul BURERT il 28/04/2021 - Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/07/2015, e nella Variante 2019 al Piano Operativo Comunale, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 04/11/2019 e pubblicata sul BURERT n. 387 del 27/11/2019.

Ambito 11 - ANC5 - Via Verdi / Via Ungaretti.

In base alle disposizioni del POC, l'attuazione dell'area avviene tramite Intervento Edilizio Unitario²⁰ e sono previsti una serie di obblighi a carico del soggetto attuatore²¹ che non paiono essere stati sinora completamente assolti.



²⁰ L'intervento edilizio unitario è uno strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale ma in cui debbono essere definiti il sistema della viabilità interna e/o le aree di standard e/o gli accordi tra diverse proprietà cointeressate all'intervento, con eventuale traslazione della potenzialità edificatoria tra terreni di proprietà diverse.

²¹ L'area adiacente al Viale Verdi per una profondità di circa 16 m dal percorso pedonale, già adibita a pubblico parcheggio, previa opportune opere di sistemazione, dovrà essere mantenuta alla funzione di pubblico parcheggio; ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici detta area è considerata Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria. Sul lato nord dell'ambito, lungo la Via Ungaretti dal Viale Verdi al confine est del comparto, dovrà essere stabilita la realizzazione di una pista ciclo pedonale e di aiuola a verde che includa e salvaguardi le alberature di pregio esistenti; è possibile la realizzazione dei parcheggi pubblici di Urbanizzazione Primaria dovuti in rapporto all'edificato, parallelamente alla medesima Via Ungaretti ed alla retrostante pista ciclo pedonale. Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici la pista ciclo pedonale e l'aiuola a verde sono considerate Superfici per opere di Urbanizzazione Secondaria. Le restanti aree a verde pubblico, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione, dovranno essere previste o lungo il confine nord, a potenziamento dell'aiuola a verde sopra descritta, o lungo il confine est dell'ambito. Dette aree possono anche essere reperite in aree, esterne al perimetro di intervento, aventi idonea destinazione di zona urbanistica. A carico del soggetto attuatore sono anche la progettazione e realizzazione dell'innesto della Via Ungaretti sulla Strada Provinciale n.45 Via Bora sul mapp.le 172 fg. 24 di proprietà del Comune di Traversetolo. Dette opere dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune di Traversetolo; rimane a carico del Comune esclusivamente l'onere di mettere a disposizione le aree oggetto dell'intervento. La progettazione dovrà considerare con attenzione l'assetto della rete viabilistica in previsione della attuazione degli ambiti ANC.5; in particolare si dovrà evitare il collegamento diretto tra la SP n.45 e Via Verdi attraverso Via Ungaretti (da valutarsi con l'ente proprietario della SP 45)

Le disposizioni principali relative all'intero comparto, costituito oltre che dai beni oggetto della presente stima, anche dai terreni identificati al Fg. 19, Part. 493 ed al Fg. 24, Part. 1611, sono le seguenti.

Superficie territoriale	ST = 7.310 mq
Superficie fondiaria	Da definire in sede di PUA
Superficie utile	SU = 3.107 mq (ricalcolato ai sensi del comma 8 dell'art.7.1 delle NTA del PSC). Lotto I: 1.553,50 mq Lotto II: 1.553,50 mq
N° Alloggi	Da definire in sede di PUA
Usi ammessi	R1, C1, C4, C5, D2. Lotto I: R1, C1, C4, C5, D2 Lotto II: R1 Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70%.
Tipologie edilizie <i>ulteriori prescrizioni</i>	Hmedia: 11,00 m NP: max 3 - (sono ammessi n.4 piani esclusivamente per la realizzazione di piano seminterrato destinato a usi accessori) VI: 0,5 m/m Dotazioni territoriali: - verde pubblico attrezzato: 3.107mq (in base al ricalcolo della SU) - parcheggi: come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi Nel caso di nuova edificazione gli usi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio, debbono essere accorpate al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq.
Parcheggi pubblici <i>parcheggi totali in cessione</i>	Come da disposizione del RUE relative agli usi ammessi
Verde pubblico	- 3.107 mq (in base al ricalcolo della SU), con possibilità di monetizzazione
Aree di cessione: <i>parcheggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	Come da disposizione del RUE relative agli usi ammessi - 3.107 mq(in base al ricalcolo della SU), con possibilità di monetizzazione
Modalità di intervento	I.E.U. – Intervento Edilizio Unitario

D.7 Sviluppo delle superfici

Le superfici territoriali delle aree in esame sono state desunte dalla documentazione catastale

acquisita dallo scrivente ed ammontano complessivamente a:

Superficie territoriale complessiva	mq	3.701,00
-------------------------------------	----	----------

In base allo strumento urbanistico vigente, il carico insediativo massimo ammesso per il solo lotto in esame, ricalcolato ai sensi del comma 8 dell'art. 7.1 delle NTA del PSC, ammonta complessivamente a:

Superficie utile complessiva realizzabile	mq	1.553,50
---	----	----------

Sul punto si precisa che gli usi ammessi per il Lotto in esame sono quello esclusivamente residenziale mentre per il lotto adiacente e costituente la residua porzione del comparto, gli usi ammessi prevedono anche quello di struttura commerciale di livello comunale, esercizio pubblico, artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta, attività professionali e imprenditoriali. Tale precisazione viene fatta poiché il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70%.

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

D.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per terreni edificabili aventi analoghe potenzialità edificatorie, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 275,00 / € 325,00 al mq di superficie utile.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, trattandosi di procedura fallimentare e tenendo in debita considerazione l'alea dubitativa generata dall'odierna posizione urbanistica, lo

scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SU	€/mq	Valutazione
D	Terreno edificabile	24	1486		T	1.553,50	275,00 €	427.212,50 €
		19	494					
	Valutazione parziale - pre arrotondamento							
Valutazione finale								427.000,00 €
