

**PIETRO BARIGAZZI - geometra**

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492  
iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 315/70

Via G. Mameli, n. 11 - 42123 Reggio Emilia  
telefono 0522.454502 - fax 0522.403961 - cell. 335.5298243  
e.mail [pietrobarigazzi@libero.it](mailto:pietrobarigazzi@libero.it) pec [pietro.barigazzi@geopec.it](mailto:pietro.barigazzi@geopec.it)

**IMMOBILIARE SECCHIA SRL**  
**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N.7/2014**

**PERIZIA A7 -**

**AREA EDIFICABILE A VICOFERTILE - PR**  
**VIA BERGONZI N. 42 EX CASA PROTETTA SAN**  
**PANCRAZIO**

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

**REGGIO EMILIA 15.06.2014**

|   |           |
|---|-----------|
| 0-sommario  |           |
| <b>0-SOMMARIO</b> .....                               | <b>2</b>  |
| <b>1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO</b> .....         | <b>3</b>  |
| <b>2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA</b> ..... | <b>4</b>  |
| <b>3- STIMA DEI BENI IMMOBILI</b> .....               | <b>5</b>  |
| 3.1. UBICAZIONE .....                                 | 5         |
| 3.2. DATI CATASTALI DEI BENI .....                    | 6         |
| 3.3. DESCRIZIONE DEI BENI .....                       | 6         |
| 3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA .....      | 7         |
| 3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....   | 9         |
| 3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....                 | 11        |
| 3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE .....                   | 12        |
| 3.8. VALORE DEI BENI .....                            | 13        |
| 3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI .....  | 15        |
| <b>4- ALLEGATI</b> .....                              | <b>15</b> |

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI  
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC  
- ESTRATTO PIANO URBANISTICO - CDU  
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

## **1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO**

Le premesse generali relative all'incarico svolto sono illustrate nella relazione introduttiva i cui contenuti sono qui integralmente richiamati. Di seguito si riassumono alcuni degli aspetti trattati nella relazione introduttiva necessari alla più facile comprensione della presente perizia di valutazione dei beni.

### **LA SOCIETA'**

La società **IMMOBILIARE SECCHIA srl con sede in Reggiolo (RE) via G.Di Vittorio n.2** angolo via Grandi n1 cf. 01719160358 – è una società ad unico socio che si è costituita nel 1997 ed ha per oggetto sociale e come attività prevalente la costruzione e gestione di fabbricati, acquisizione e gestione di altri immobili sia direttamente che attraverso l'assunzione di partecipazioni in altre società. La società nella sua attuale configurazione è il risultato della fusione per incorporazione, avvenuta nel 2013, di diverse società tutte interamente partecipate da Cooperativa Murattori Reggiolo Soc.Coop. già in concordato, e precisamente Montanari Immobiliare srl, Tecnica Immobiliare srl, Ardita srl, Barletta srl, Immobiliare Suzzarese srl, CMR Immobiliare srl, CMR Suzzara srl, La Rocca Immobiliare srl.

### **IL CONCORDATO PREVENTIVO**

La società ha richiesto l'ingresso alla procedura di concordato preventivo depositando in data 27.02.2014 presso il Tribunale di Reggio Emilia "domanda ex art.161 sesto comma Legge Fallimentare" protocollata al n.7/2014 Reg. C.P., detta proposta consiste nella liquidazione dell'attivo sociale comprendente essenzialmente beni immobili.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Fallimentare, con decreto del 05.02.2014, ha ammesso la società alla procedura di concordato nominando Giudice Delegato il Dott. Luciano Varotti e Commissario Giudiziale la dott.ssa Elisabetta Pasini.

Il Commissario Giudiziale, con istanza n.1366/2014, ha nominato periti per le operazioni di stima e la valutazione dei beni immobili i professionisti geometra Pietro Barigazzi e geometra Manuela Boliti.

### **LE PERIZIE DI STIMA**

In considerazione a tali premesse e al sommario contenuto della domanda di ammissione al concordato preventivo sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I beni immobili di proprietà della società sono stati suddivisi in singole perizie per ogni compendio immobiliare individuato per ubicazione, intervento e possibile autonoma commercializzazione, suddivise in due blocchi "A" e "B" elaborate con i contenuti rispondenti alla previsione dell'art.173 bis disp.att.c.p.c. .

### **LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA**

Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte, richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanista ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare.

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 12.05.2014.

Le valutazioni sono da riferirsi al 27.02.2014 data di domanda all'ammissione del concordato preventivo.

## **2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA A7**, il bene è denominato:

- **"AREA EDIFICABILE PER ATTREZZATURE SANITARIE A PARMA, LOCALITA' VICOFERTILE - VIA BERGONZI 42 - EX CASA PROTETTA SAN PANCRAZIO "**

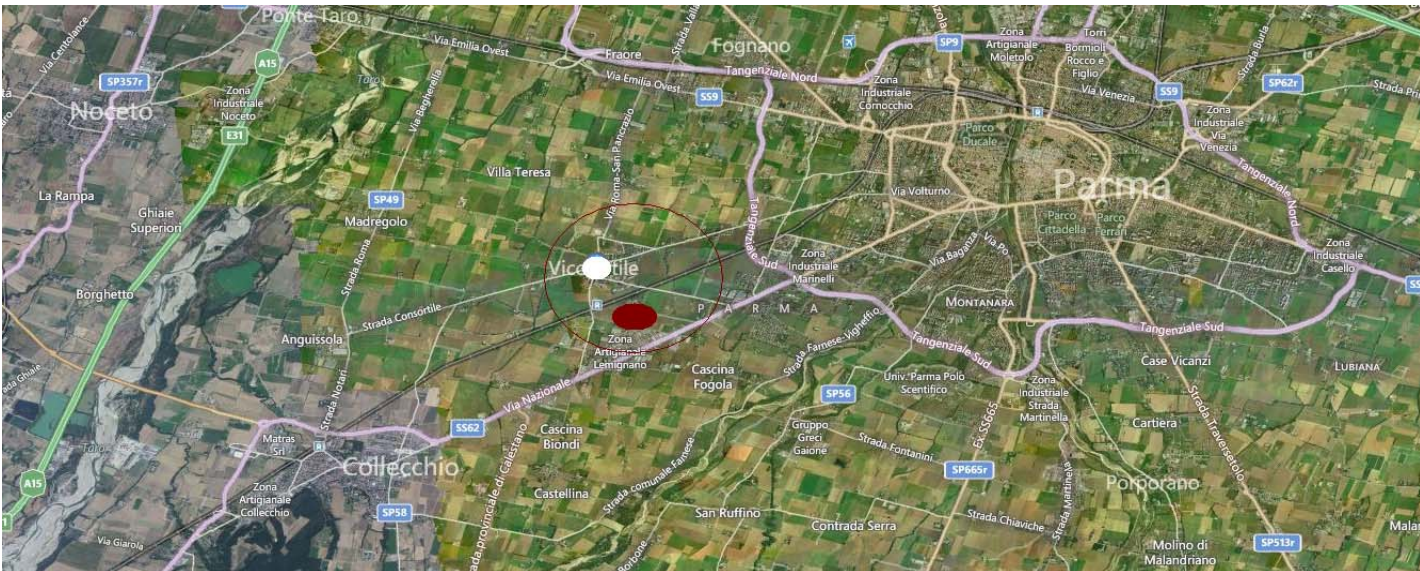
Trattasi di ampio appezzamento di terreno di mq 22.522, privo di opere di urbanizzazione, già' oggetto di previsione urbanistica da parte del Comune di Parma per la costruzione di polo per l'assistenza sanitaria.



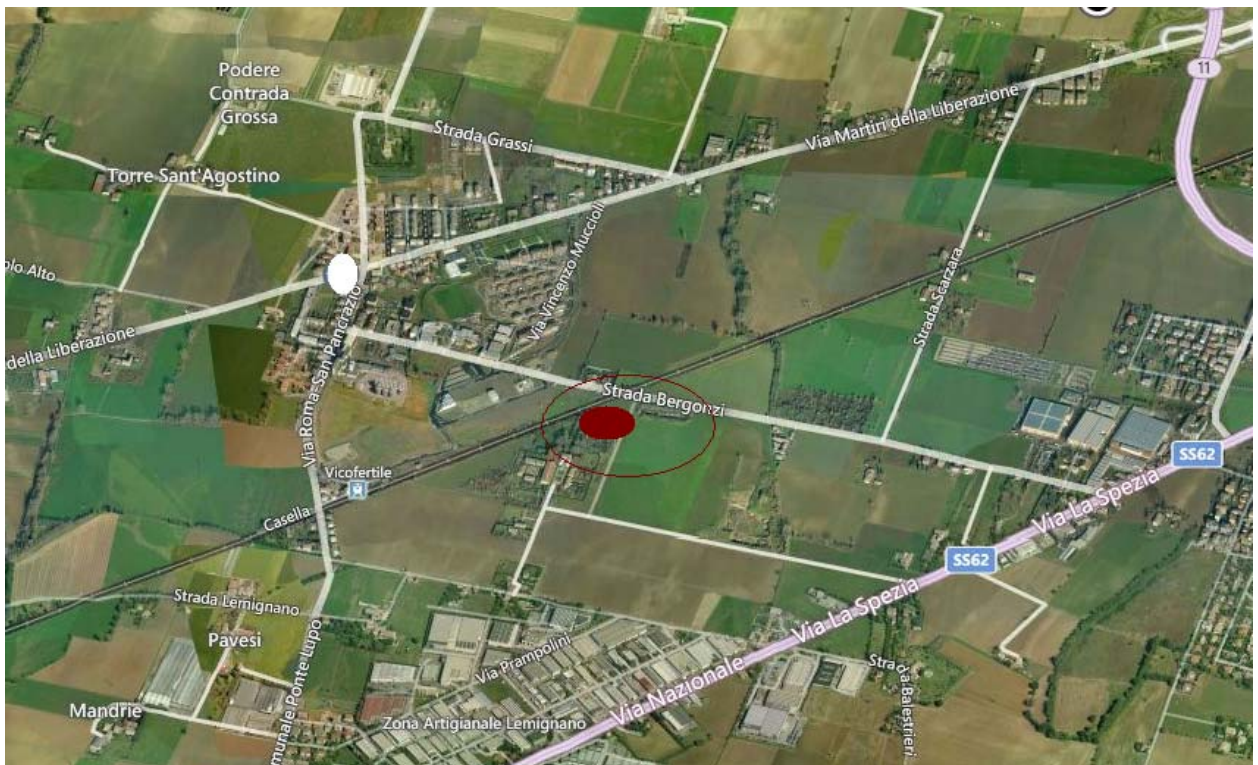
### 3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

#### 3.1. UBICAZIONE

**"AREA EDIFICABILE PER ATTREZZATURE SANITARIE A PARMA, LOCALITA' VICOFERTILE - VIA BERGONZI 42 - EX CASA PROTETTA SAN PANCRAZIO "**



INQUADRAMENTO AEREO



### 3.2. DATI CATASTALI DEI BENI

- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

**INTESTATI:**

**IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. con sede in REGGIOLO cf.01719160358- proprietà per 1/1**

Comune di: PARMA

| Catasto | Titolarietà           | Ubicazione          | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza          | Rendita                                     | Partita |
|---------|-----------------------|---------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|----------------------|---|---------|
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | PARMA (PR)<br>Sez.E | 47     | 238        |     | SEMIN IRRIG | 1      | 80 are 79 ca         | R.D.Euro:96,38<br>(*)<br>R.A. Euro: 98,05   | 4425    |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | PARMA (PR)<br>Sez.E | 47     | 239        |     | SEMIN IRRIG | 1      | 1 ha 44 are 43<br>ca | R.D.Euro:172,31<br>(*)<br>R.A. Euro: 175,29 | 4425    |

**Confini in corpo unico mappali 238 e 239:** a nord via Bergonzi e Ferrovia; ad est particelle 485, 475, 242; a sud particelle 240, 279, 234, 195 196; ad ovest particelle 281, e Ferrovia.

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.

#### Storia catastale

In origine esistevano le particelle 22 di Ha 9.01.34 – 13 di Ha 2.86.90 – 28 di Ha 1.92.90 – 31 di Ha 10.31.70 del Fg. 47

- Per effetto di variazione del 10/11/1994 n. 4162, le particelle 22 – 13 vengono fuse ed originano la particella 22 di Ha 11.88.27
- Per effetto di frazionamento del 10/11/1994 n. 4162, la particella 22 viene soppressa ed origina, tra le altre la particella 231 di Ha 7.86.49
- Per effetto di variazione del 15/12/1994 n. 4663, le particelle 231 – 28 – 31, vengono fuse ed originano la particella 231 di Ha 20.11.09, la particella 231 contestualmente soppressa e sostituita, tra le altre, dalle particelle 238 di are 80.79 e 239 di Ha 1.44.43

in allegato - visure - mappe catastali

### 3.3. DESCRIZIONE DEI BENI<sup>1</sup>

Trattasi di area edificabile inserita in zona per attrezzature ospedaliere, residenze sanitarie assistite, e case protette posta in Comune di Parma, nella zona sud-ovest del territorio comunale, in località Vicofertile ed è individuata al Catasto Terreni di detto Comune,

<sup>1</sup> Le metrature indicate, risultano le nominali catastali, corrispondenti per verifica in mappa a quanto sommariamente verificato in loco.

Sezione di San Pancrazio, al Foglio 47 Mappale 238 (di mq. 8.079) e Mappale 239 (di mq. 14.443) per un totale di mq. 22.522 catastali.

Posta in confine alla locale linea ferroviaria ed passaggio a livello su strada Bergonzi, risulta in aperta campagna, pianeggiante coltivata a seminativo per la maggior parte, priva di progetto d'intervento ed opere di urbanizzazione.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

### **3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA**

Trattasi di appezzamento di terreno privo ad oggi di progetto d'intervento richiesto e legittimato, prive di opere di urbanizzazione.

Note urbanistiche: il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) è stato adottato in data 28/12/2001 con D.C.C. n. 392/01 ed approvato in data 09/04/2002 con D.C.C. n. 125/02 con successiva variante n. 100 di cui alla D.C.C. n. 111/07 del 12/04/2007; il successivo P.O.C. classificava il terreno in oggetto come "ZONA POC ATTREZZATURE OSPEDALIERE" di cui all'art. 64 del RUE – NTA approvato con l'aggiornamento della variante n. 76 di cui alla D.C.C. n. 58/07 del 03/04/2007 e Decr. Dirig. N.- 304 del 2007; in data 22/05/2007 con Prot. Gen. N. 93.817 VI/1.13 da parte dell'Assessore alle Politiche Urbanistiche ed Edilizie, Sportello Unico delle Imprese, del Comune di Parma Daniele Galvani, è pervenuta la comunicazione/richiesta di adesione al bando per la formazione dei comparti di perequazione urbanistico-ambientale, la cui scadenza era fissata per il giorno 01/09/2007, in quanto l'area in oggetto è "generatrice di crediti edilizi"; in base alla comunicazione di cui sopra, la proprietà ha presentato al Comune di Parma, in data 29/08/2007, proposta unilaterale di accordo ai sensi della L.R. 20/2000; l'ultima approvazione del RUE riguardante la zona oggetto di perizia, che viene allegata alla presente, e' stata approvata il 20.07.2010; il relativo attuale Certificato di Destinazione urbanistica inserisce la maggior parte dell'area in Attrezzature sanitarie disciplinata dall'art. 3.2.62 del RUE 2010, confermandone la destinazione futura d'uso:



**Estratto norme del RUE vigente - scaricate del sito comunale: Art. 3.2.62 Attrezzature ospedaliere**

**DESTINAZIONI D'USO**

1 Le zone per attrezzature ospedaliere sono destinate alla realizzazione dei seguenti servizi sanitari pubblici o privati, nel rispetto delle disposizioni precisate nell'atto unilaterale di cui al comma 5, lettera b) e al comma 6:

- a) servizi ospedalieri pubblici (usi "servizi ospedalieri pubblici");
- b) servizi ospedalieri privati (usi "servizi ospedalieri privati");
- c) residenze sanitarie assistite e case protette (usi "residenze sanitarie assistite e case protette");
- d) servizi sanitari di zona (usi Uic);
- e) uffici dei distretti socio-sanitari (usi "uffici dei distretti socio-sanitari");

Agli usi di cui al comma 1 può connettersi, a condizione che siano di natura pertinenziale agli insediamenti di cui sopra,

la realizzazione di: a) ristoranti (usi "ristoranti");

b) bar (usi "bar");

c) edicole (usi "rivendite di sali e tabacchi");

d) abitazioni di servizio;

e) residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo (usi "residenze temporanee per attività assistenziali");

f) esercizi commerciali con S.v. non superiore a mq. 250.

3 Le attrezzature riservate a residenze sanitarie assistite e case protette (usi "residenze sanitarie assistite e case protette"),

individuare con apposita simbologia nelle tavole di piano, possono essere anche destinate agli usi di cui ai commi 1 e 2.

4 Eventuali interventi di piantumazione nelle aree cortilizie o verdi di pertinenza delle attrezzature ospedaliere devono

essere effettuati, prioritariamente, con specie non allergeniche.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

5 Nelle zone di cui in epigrafe si attua mediante intervento edilizio diretto, congiuntamente soggetto:

a) a un progetto unitario approvato dal Consiglio Comunale e predisposto secondo i criteri ed i parametri precisati dalla Giunta Comunale nell'atto assentivo;

b) alla stipula di un atto unilaterale, di cui ai commi 1 e 6, approvato dalla Giunta Comunale contestualmente al singolo intervento.

6 L'atto unilaterale, di cui ai commi 1 e 5, lettera b) stabilisce: a) le modalità dell'intervento;

b) le forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature;

c) il reperimento delle dotazioni minime obbligatorie, ovvero di quote aggiuntive, di parcheggi pertinenziali;

d) l'eventuale reperimento e la cessione di aree pubbliche da destinare a dotazioni territoriali, nei casi precisati dalla Giunta Comunale.

7 Sono esclusi dall'applicazione di quanto previsto al comma 4 e 5, gli interventi su edifici esistenti che non comportino

incrementi di Slu e cambi di destinazione d'uso.

**PARAMETRI URBANISTICI**

8 L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

a) Distanza minima dalle strade = m. 10,00

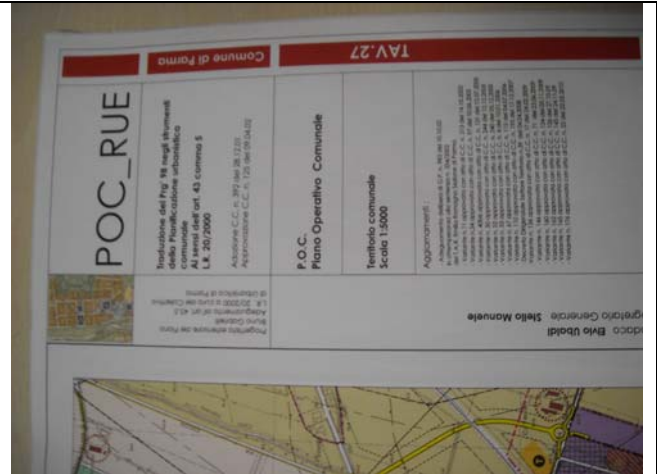
b) Distanza minima dai confini = m. 5,00

9 Sono ammesse le abitazioni di servizio pertinenziali fino ad un max di 360 mq. di Slu.





Psc 2002



RUE 2010



*in allegato – certificato di destinazione urbanistica, estratto tavole pianificazione e normativa RUE.*

### 3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In origine gli immobili in oggetto, insieme a maggior consistenza, risultavano in proprietà alla società **Baccanelli S.r.l. co sede in Parma** ad essa pervenuti per effetto del seguente atto:

- Compravendita con atto a ministero Dr. Giorgio Chiari del 15/07/1992 rep. 27006, trascritto a Parma il 22/07/1992 al n. 9761 rg. e n. 7013 rp., la suddetta società acquistava in Frazione San Pancrazio località Baccanelli di

Vicofertile, appezzamento di terreno identificato al Fg. 47 particelle 13 – 22 – 28 – 31 – 32 – 44 per un totale di Ha 29.86.20

Con atto di compravendita a ministro Dr. Luigi Zanichelli del 09/01/1995 rep. 30873/6356, trascritto a Parma il 06/02/1995 al n. 1884 rg. e n. 1469 rp., la società Baccanelli S.r.l. vende alla società **Villa Gloria S.r.l. con sede in Reggio Emilia** terreno in San Pancrazio loc. Vicofertile identificato al Fg. 47 particelle 238 – 239 **N.B.** viene trascritta in data 06/02/1995 n. 1885 rg. e n. 1470 rp., atto Dr. Luigi Zanichelli del 09/01/1995 rep. 30873/6356, rinuncia di servitù (precedentemente costituita dalla società Corta Palazzo S.r.l. Parma dante causa della società Baccanelli S.r.l.), nell'atto di cessione sopra descritto.

Con atto di compravendita a ministero Dr. Giovanni Varchetta del 11/09/1998 rep. 67670/12428, trascritto a Parma il 23/09/1998 al n. 12783 rg. e n. 8856 rp., la società Villa Gloria S.r.l. in liquidazione vende alla società **Cooperativa di Promozione Agricola e Sociale S.c.r.l. con sede in Novellara** terreno in San Pancrazio loc. Vicofertile identificato al Fg. 47 particelle 238 – 239.

Con atto di compravendita a ministero Dr. Gianluigi Martini del 26/11/2004 rep. 110403/15318, trascritto a Parma il 11/12/2004 al n. 30565 rg. e n. 20226 rp., la società Cooperativa di Promozione Agricola e Sociale S.c.r.l. vende alla società **Cooperativa Muratori Reggiolo S.c.r.l. con sede in Reggiolo** terreno in San Pancrazio loc. Vicofertile identificato al Fg. 47 particelle 238 – 239.

Con atto di compravendita a ministero Dr. Gianluigi Martini del 25/11/2010 rep. 125849/21593, trascritto a Parma il 17/12/2010 al n. 26088 rg. en. 16561 rp., la società Cooperativa Muratori Reggiolo Soc. Coop. vende alla società **CMR Immobiliare S.r.l. con sede in Reggio Emilia** terreno in San Pancrazio loc. Vicofertile identificato al Fg. 47 particelle 238 – 239.

Con atto di fusione per incorporazione a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 30/08/2013 rep. 112130/31395, trascritto a Parma il 24/09/2013 al n. 15661 rg. e n. 11111 rp., la società CMR Immobiliare S.r.l. viene incorporata nella società **Immobiliare Secchia S.r.l. con sede in Reggiolo.**

**Per completezza si precisa che sono state stipulate:**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** con atto a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 09/01/1995 rep. 30873/6356, trascritto a Parma il 06/02/1995 al n. 1886 rg. e n. 1471 rp., portante costituzione di servitù di passaggio, sia pedonale che carrabile, a favore del terreno di cui al Fg. 47 particella 232, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 8 che correrà in adiacenza con il terreno di cui alle particelle 234 e 165 in prosecuzione rettilinea verso est ed ovest fino ai rispettivi confini esterni, onde consentire il collegamento fra il fondo

dominante e la costruenda strada di lottizzazione che correrà in fregio al confine est del fondo servente ( entrambe le particelle 238 – 239 del Fg. 47 ).

Sui beni non risultano e non mi sono state consegnati impegni, contratti e compromessi;

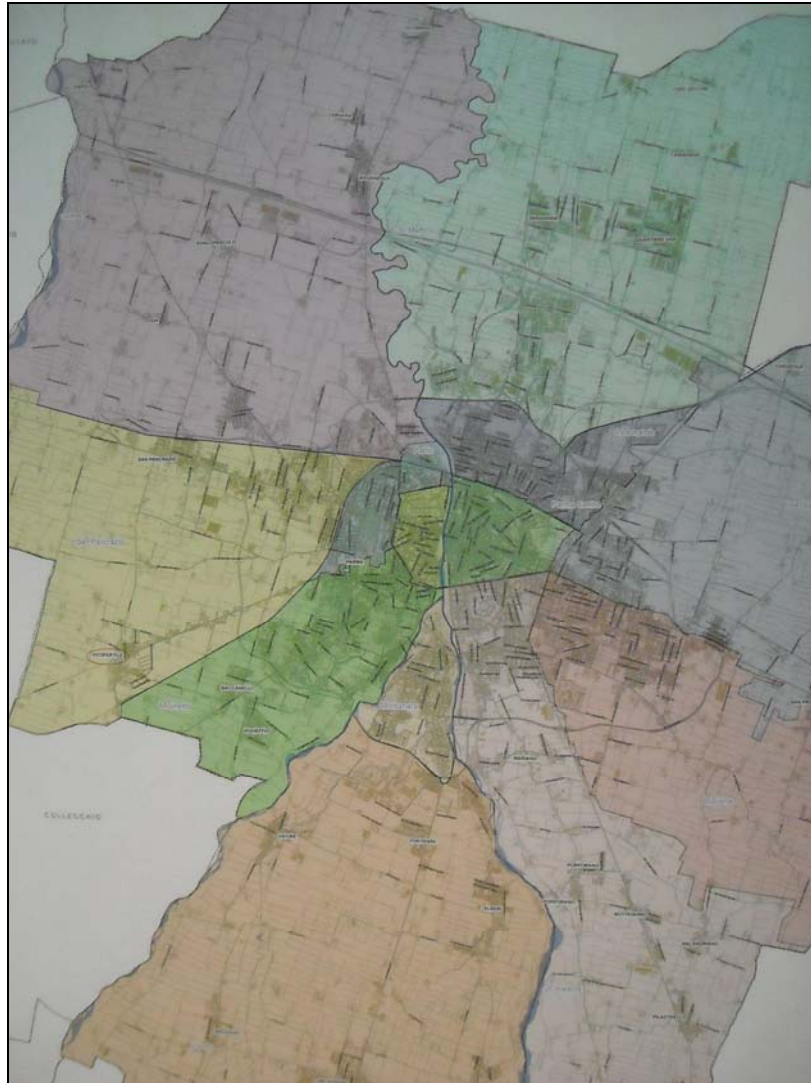
in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

### 3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile del 04.06.2014 e dalle ricerche svolte al 24.04.2014. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico di IMMOBILIARE SECCHIA srl e riferibili al bene in stima **non risultano gravate da trascrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli.**

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

### 3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE



VISTA DALLA VIABILITA' INTERNA CIV 42



VISTA STRADA BERGONZI DIR EST





VISTA STRADA BERGONZI DIR OVEST



LOTTO ED INGRESSO CIV 42



AREA INDUSTRIALE VICOFERTILE



CENTRO VICOFERTILE

### 3.8. VALORE DEI BENI

#### VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso.



Per la migliore comprensione delle metodologie di valutazione, della ricerca del dato di mercato e calcolo delle superfici si rimanda alle definizioni e metodologie di stima illustrate in dettaglio nella relazione introduttiva dei periti.

### Valori di mercato

Nello specifico, lo sviluppo dell'area dipende da molteplici fattori esterni, non ultimi finanziamenti pubblici e privati oggi di difficile reperimento, che potrebbero lasciare l'immobile per mesi od anni in stato di attesa;

Il secondo valore si è desunto dall'incrocio tra il valore agricolo ed il possibile ricavo da piano industriale di sviluppo dell'area, che risulta inferiore almeno del 5% rispetto al dato 2012.

Il dato di valutazione è stato verificato anche con il metodo di stima a valore di trasformazione (costo area+costo urbanizzazioni+sv+utile=valore dei lotti edificabili di futura vendita).

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito un valore unitario di € 34,00 sulla St superficie territoriale;

Uguualmente la reale commerciabilità del bene in tempi medi è da intendersi **scarsa** (-10% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – **SCHEDA 18 CMR - Immobiliare**), e il protrarsi della crisi del mercato immobiliare che continua a registrare dati statistici negativi, impone un'ulteriore abbattimento prudenziale nell'ordine del 5% sul valore del bene portando il dato unitario di valutazione a € 29,00 sulla St.

### Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state reperite dai dati catastali, così come nominali di mq 22.522; dalle previsioni urbanistiche comunali sono stati desunti gli indici edificatori di utilizzazione territoriale e fondiaria, con conseguente superficie realizzabile da poter inserire in convenzione - non ancora stipulata con il Comune - di circa 1.500 mq di superficie utile.

## **STIMA DEI BENI**

### **AREA EDIFICABILE A VICOFERTILE - EX CASA PROTETTA DI SAN PANCRAZIO - VIA BERGONZI N. 42 PARMA**

la **valutazione di mercato a corpo** del bene così descritto e censito viene determinata come segue:

| unità immobiliare : PARMA localita' VICOFERTILE |             |              |             |       |               |                     |                     |
|---|-------------|--------------|-------------|-------|---------------|---------------------|---------------------|
|   | tipologia   | destinazione | stato       | Sf mq | sup. utile mq | valutazione €/mq ST | valutazione         |
| 1   | area urbana | residenziale | urbanizzata | 22522 | -             | 29,00               | € 653.138,00        |
|   |             |              |             |       |               |                     | <b>€ 653.138,00</b> |

### **Sommano per lotto unico**

**VALORE DI MERCATO DEL BENE con arrotondamento euro 653.000,00**

## **3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI**

*Paragrafo redatto ed inserito nelle perizie utilizzate per la presentazione del concordato.*

## **4- ALLEGATI**

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC
- ESTRATTO PIANO URBANISTICO - CDU
- CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

## Il perito nominato

  
  
geom. Pietro Barigazzi