

TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento “SOCIETA’ AGRICOLA TRE STELLE S.r.l.”

Reg. Fall. 42/2013

PERIZIA DI STIMA

APPEZZAMENTO DI TERRENO

SITO IN COMUNE DI PARMA

FRAZIONE GAIONE

C.T. PARMA - SEZ. VIGATTO FOGLIO 13 PARTICELLE 62 e 83



Parma, 07 ottobre 2024

Il sottoscritto geom. Luca Pianforini, libero professionista con studio in Parma - P.za Badalocchio n°5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n°1968 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Parma al n°269, a seguito di istanza presentata dal Curatore Rag. Antonio Bonelli, corredata di Visto apposto dal Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi, ha ricevuto l'incarico di stimare l'appezzamento di terreno di proprietà della fallita "SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.r.l.", sito in Comune di Parma (PR), frazione Gaione, individuato al Catasto Terreni del comune di Parma, sezione Vigatto (F), foglio 13 particelle 62 e 83.

1) - PREMESSE

Il più probabile valore di mercato nell'estimo classico è definito come *"il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in un mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima"* (rif. Manuale di Estimo Immobiliare, di O. Mella, M. Negri, G. Vacchi, edito da UTET).

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali e secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa, è definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*).

Lo scrivente ha quindi effettuato varie ricerche presso addetti dello specifico settore, visionato specifiche pubblicazioni disponibili e siti internet di agenzie immobiliari, al fine di reperire i dati necessari.

La valutazione del compendio immobiliare in questione viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alle destinazioni urbanistiche e d'uso, alle caratteristiche, alle tipologie, alle dimensioni, allo stato attuale.

Si precisa che la superficie considerata è quella evincibile dalle visure catastali.

2) - LIMITI DELLA PERIZIA

Al fine della redazione della presente stima si precisa che non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nel bene immobile in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

La valutazione è stata effettuata in riferimento a quanto visibile basandosi su rilievi in sito e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici.

3) - BENE IMMOBILE - UBICAZIONE E CONSISTENZA

Appezamento di terreno di forma irregolare e giacitura piana, della estensione catastale di m² 14.133 circa, sito in Comune di Parma (PR), frazione Gaione, adiacente alla Strada Comunale di Gaione.

Il compendio immobiliare è dislocato nella zona sud della città di Parma, oltre l'anello della tangenziale, in prossimità della frazione di Gaione, nell'area compresa tra Strada Gaione e Strada Fontanini.

Risulta parzialmente con pavimento in conglomerato bituminoso ed in minima parte con soletta in calcestruzzo; altra porzione è inghiaia mentre la restante parte è a terreno attualmente non coltivato.

Parte dello stesso è ingombro di fusti metallici presumibilmente residui della dismessa attività produttiva di lavorazione conserve di pomodoro

che veniva effettuata nel vicino capannone; sono anche presenti tubazioni in ferro, cassoni in plastica, cumuli di inerte e altri materiali di diversa natura, oltre a pali che sorreggono corpi illuminanti, tubazioni interrato con pozzetti, idrante a colonna.

Il lotto è privo di recinzione ed è stato oggetto di atti di vandalismo e sottrazione di materiale.

Il lato più ad ovest del compendio è adiacente alla Strada Gaione, mentre la propaggine verso nord confina con Strada Fontanini per un minimo tratto.

Per una rappresentazione visiva e migliore comprensione di quanto sopra descritto, si forniscono le seguenti fotografie scattate in occasione del sopralluogo compiuto in data 17/05/2024.





4) - DATI CATASTALI

L'immobile figura censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), con i seguenti dati:

- foglio 13 particella 62, superficie catastale 9.894 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 83,80 e reddito agrario euro 109,86;
- foglio 13 particella 83, superficie catastale 4.239 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 35,90 e reddito agrario euro 47,07.

5) - CONFINI

L'appezzamento di terreno, con riferimento al foglio 13 del Catasto Terreni di Parma - sezione Vigatto (F), confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 66, 53, 31, 32 e 1 del foglio 13, Strada Comunale dei Fontanini, particelle 59, 63 e 61 del foglio 13, Strada Comunale di Gaione.

Salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

6) - PROPRIETA'

Il bene immobile in questione è di proprietà della fallita SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., codice fiscale 00956410344.

7) - PROVENIENZE

Immobile foglio 13 particella 62

L'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), foglio 13 particella 62 è pervenuto alla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. dalla GRECI GEREMIA & FIGLI S.P.A. con "Atto di scissione parziale mediante assegnazione di parte del patrimonio a società preesistente" a ministero del Notaio Dott. Fabio Valenza in data 16/10/2008 rep. 19555, trascritto a Parma il 14/11/2008 al n. 17977 reg. part..

A sua volta era pervenuto alla GRECI GEREMIA & FIGLI S.P.A. dalla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. con "Atto di scissione parziale mediante assegnazione di parte del patrimonio a società preesistente" a ministero del Notaio Dott. Fabio Valenza in data 28/12/2004 rep. 15065, trascritto a Parma il 25/01/2005 al n. 1390 reg. part..

Alla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. era pervenuto, per una maggiore estensione, per conferimento dal signor Greci Eliseo in occasione dell'"Atto costitutivo di società a responsabilità limitata" a ministero del Notaio Dott. Giuseppe Fornari in data 16/10/1984 rep. 36905, registrato a Parma il 02/11/1984 al n. 8074 ed ivi trascritto il 25/10/1984 al n. 9975 reg. part..

Immobile foglio 13 particella 83

L'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), foglio 13 particella 83 è pervenuto alla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. dalla GRECI GEREMIA & FIGLI S.P.A. con "Atto di scissione parziale mediante assegnazione di parte del patrimonio a società preesistente" a ministero del Notaio Dott. Fabio Valenza in data 16/10/2008 rep. 19555, trascritto a Parma il 14/11/2008 al n. 17977 reg. part..

Con atto Dott. Fabio Valenza in data 08/08/2002 rep. 10247, registrato a Parma il 09/08/2002 al n. 7257, la GRECI GEREMIA & FIGLI S.R.L.

è stata trasformata in GRECI GEREMIA & FIGLI S.P.A..

La GRECI GEREMIA & FIGLI S.R.L. aveva acquistato l'appezzamento di terreno, per una maggiore estensione, dalla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. con atto Dott. Alberto Fornari in data 06/09/1995 rep. 76472, trascritto a Parma il 14/09/1995 al n. 9470 reg. part..

Alla SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. era pervenuto, per una maggiore estensione, per conferimento dal signor Greci Eliseo in occasione dell'"Atto costitutivo di società a responsabilità limitata" a ministero del Notaio Dott. Giuseppe Fornari in data 16/10/1984 rep. 36905, registrato a Parma il 02/11/1984 al n. 8074 ed ivi trascritto il 25/10/1984 al n. 9975 reg. part..

8) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 04/10/2024) l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- in data 21/09/2006 reg. part. n. 5700 e reg. gen. n. 24863: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Dott. Domenico Cambareri del 19/09/2006 rep. 17052) a favore FORTIS BANK S.A. N.V. con sede in Milano (MI), contro GRECI GEREMIA & FIGLI S.P.A., per la somma totale di € 1.500.000,00, di cui in sorte capitale € 1.000.000,00, grava solamente sulla particella 62 del foglio 13;
- in data 29/10/2008 reg. part. n. 4720 e reg. gen. n. 25210: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Dott. Fabio Valenza del 28/10/2008 rep. 19583) a favore UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR) e BANCA MONTE PARMA S.P.A. con sede in Parma (PR),

contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, per la somma totale di € 6.000.000,00, di cui in sorte capitale € 3.000.000,00, grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;

- in data 25/03/2009 reg. part. n. 1138 e reg. gen. n. 6316: iscrizione di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Dott. Fabio Valenza del 23/03/2009 rep. 19957) a favore BANCA MONTE PARMA S.P.A. con sede in Parma (PR) e UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR), contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, per la somma totale di € 2.000.000,00, di cui in sorte capitale € 1.000.000,00, grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- in data 18/10/2012 reg. part. n. 11816 e reg. gen. n. 16688: trascrizione Decreto di sequestro conservativo (atto Tribunale di Parma del 16/10/2012 rep. 5300), a favore FALLIMENTO ZENITH S.P.A. con sede in Parma (PR), contro AGRICOLA TRE STELLE S.R.L. e altro soggetto, grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;
- in data 25/10/2012 reg. part. n. 12075 e reg. gen. n. 17096: trascrizione Decreto di sequestro conservativo (atto Tribunale di Parma del 23/10/2012 rep. 5301), a favore FALLIMENTO GRECI GAIONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Parma (PR), contro AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili;
- in data 11/10/2023 reg. part. n. 15612 e reg. gen. n. 20518: trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento (atto Tribunale di Parma del 24/04/2013 rep. 696), a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L.,

contro SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.R.L., grava sul compendio immobiliare oggetto di stima, oltre ad altri immobili.

Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli, si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione.

9) - OCCUPAZIONE/UTILIZZAZIONE

Lo scrivente non è stato edotto dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o equipollenti riguardante il cespite.

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare, nei vigenti strumenti urbanistici RUE e PSC del Comune di Parma, riporta i seguenti elementi di piano:

RUE Destinazioni urbanistiche

- > *Perimetro dei Sub-Ambiti di riqualificazione previsti dal PSC2030 - RUE: art.3.1.8*
[per la maggior parte]
- > *Zona produttiva di completamento (Zp3) - RUE: art.3.2.44* [per la maggior parte]
- > *Verde pubblico attrezzato - RUE: art.3.2.54* [per una minima parte]
- > *Zona agricola ZEP (Art. 3.2.2)* [per una parte residuale]

Tavola dei vincoli

- > *Settore di ricarica A (Art. 6.15 PSC 2030 - CTG 1A)*
- > *Settore di ricarica B (Art. 6.15 PSC 2030 - CTG 1A)*
- > *Zone a vulnerabilità a sensibilità elevata (Art. 6.16-6.17 PSC 2030 - CTG 1A)*
- > *Aree soggette a vincolo paesaggistico (Art. 5.23 PSC 2030 - CTG 2A)*
- > *Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003, D.G.R. 1732/2015) (Art. 6.37 PSC 2030 - CTG 3)*

La maggior parte del compendio, secondo quanto previsto dal PSC 2030, risulta compreso nel "Sub ambito 14 R1 - Ex Greci", facente parte dell'"Ambito 14 AC - Gaione", che prevede il recupero dell'area produttiva dismessa per nuove attività e servizi per Gaione con una

densità insediativa di riferimento $U_t = 0,20$ riferita all'intero comparto, la realizzazione di un parco pubblico a servizio del centro di Gaione, la realizzazione di connessioni ciclopedonali protette con le principali funzioni centrali di Gaione, la realizzazione di manufatti edilizi a basso impatto energetico, la riduzione dell'impatto paesaggistico del complesso edilizio esistente.

Si segnala che l'intero comparto interessa più immobili di proprietà di diversi soggetti, che dovranno essere necessariamente coinvolti.

L'edificabilità in questo Sub ambito è prevista attraverso interventi unitari che devono essere preliminarmente condivisi con l'Amministrazione comunale, e possono essere attuati solamente attraverso una variante al POC.

La Giunta Comunale con atto n. 241 del 12 luglio 2023 ha assunto il Piano Urbanistico Generale PUG_PR050 (*Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispose, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni*).

Per l'immobile in esame il PUG_PR050, di prossima adozione, prevede la classificazione in:

- > *Aree da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo (AO) - Aree strategiche dismesse (Art. 5.2.5) [per la maggior parte]*
- > *Territorio Rurale - Ambiti rurali di rilievo paesaggistico (Art. 8.1.6) [per la restante parte]*

Di fatto il PUG_PR050 pressoché conferma la classificazione prevista dal PSC 2030 quale rigenerazione strategica dell'area "Ex Greci" da assoggettare ad intervento unitario preliminarmente condiviso con l'Amministrazione comunale; anche in questo caso l'intervento

interessa più immobili di proprietà di diversi soggetti, che dovranno essere necessariamente coinvolti.

Dall'esame degli elaborati del PUG_PR050 si desume che porzione perimetrale all'area da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo è destinata ad accogliere parte della delimitazione a verde detta "bosco orbitale", prevista intorno al paese di Gaione; inoltre le destinazioni d'uso da considerare al fine di sviluppare l'insediamento, in coerenza ai principi indicati dallo strumento urbanistico, sono Residenza, Funzioni di servizio e terziarie - servizi e attrezzature di interesse collettivo - Funzioni commerciali e terziarie - Funzioni produttive compatibili con tessuti urbani misti.

Gli elaborati VALSAT del PUG_PR050 indicano diversi parametri di riferimento per il futuro intervento di trasformazione dell'intera area denominata "AS 30 – Area Ex Greci Gaione" di cui fa parte porzione dell'immobile oggetto di stima: Superficie territoriale (A) = m² 47.400; Dimensione minima per attivazione (D) = 50% di (A); Superficie lorda massima sostenibile comprensiva di incentivi (E) = m² 24.000; Quota edilizia residenziale sociale = 30% di (E); Quota verde = 50% di (A).

Detti parametri sono indicativi e potranno essere soggetti a variazioni in sede di Accordo Operativo tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

Di conseguenza l'effettiva potenzialità edificatoria ed i requisiti necessari per l'intervento, così come le aree di cessione per dotazioni territoriali (comprensive delle urbanizzazioni secondarie e generali e delle eventuali aree extra dotazioni da cedere al Comune), potranno essere definiti solamente in fase di progettazione dell'Accordo Operativo, dove verranno sviluppate le richieste dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti attuatori a seguito di trattativa.

Si evidenzia che il parametro (D) riferito alla Dimensione minima per attivazione è indicato al 50% della superficie territoriale (A) dell'intero

comparto; di conseguenza fin da ora è assai presumibile prevedere che la progettazione e successivo accordo dovrà coinvolgere immobili di proprietà di diversi soggetti, che dovranno essere necessariamente coinvolti.

11) - CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Presso l'archivio storico edilizio del Comune di Parma non sono state rinvenute pratiche autorizzative riguardanti la realizzazione del pavimento in conglomerato bituminoso ed in minima parte con soletta in calcestruzzo; allo stesso modo per quanto riguarda la porzione che risulta inghiaziata.

12) - SUPERFICI

L'immobile ha una superficie catastale complessiva di m² 14.133,00 circa.

Secondo le previsioni del PUG_PR050, la porzione dell'immobile compresa nel comparto denominato "ex Greci" quale *Aree da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo (AO)*

- *Aree strategiche dismesse* ha una superficie di m² 9.700 circa, mentre la restante porzione del bene avente classificazione *Territorio Rurale - Ambiti rurali di rilievo paesaggistico* ha una superficie di m² 4.433 circa.

Le suddette entità superficiali, derivanti dalle perimetrazioni individuate graficamente sugli elaborati dello strumento urbanistico, potranno essere soggette a variazioni in sede di Accordo Operativo tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

13) - VALUTAZIONE

La valutazione del compendio immobiliare viene eseguita dallo scrivente sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento

principale al luogo in cui si trova, alle destinazioni urbanistiche, alle caratteristiche ed alle dimensioni, come in precedenza descritto.

Per la valutazione viene fatto riferimento agli IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*).

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (*Market Comparison Approach*) in quanto lo scrivente, nonostante le varie ricerche effettuate, non è riuscito a reperire sufficienti comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per la valutazione sono quindi state eseguite indagini conoscitive di mercato presso operatori del settore, assumendo informazioni a tal fine, nonché compiuti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate ed anche visionato specifiche pubblicazioni disponibili e siti web.

Il conteggio ha come elemento di base la superficie catastale del bene immobile, desunta dai documenti reperiti, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Viene inoltre considerata la destinazione urbanistica prevista dal nuovo strumento Piano Urbanistico Generale PUG_PR050 in fase di adozione da parte del Comune di Parma.

Si evidenzia che gli strumenti urbanistici precludono l'immediata edificabilità dell'area, in quanto questa è prevista attraverso interventi unitari che dovranno essere preliminarmente condivisi con l'Amministrazione comunale, interventi che interessano più immobili di proprietà di diversi soggetti che dovranno essere necessariamente coinvolti.

Il criterio adottato per la stima della porzione dell'immobile compresa nel comparto denominato "ex Greci" quale *Aree da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo (AO) - Aree strategiche dismesse* è quello del "metodo di trasformazione".

La porzione dell'immobile compresa nel comparto denominato "ex Greci" quale *Aree da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo (AO) - Aree strategiche dismesse*, secondo le previsioni del PUG_PR050, ha una superficie di m² 9.700 circa, che risulta essere il 20% circa della Superficie territoriale dell'intera area di trasformazione denominata "AS 30 – Area Ex Greci Gaione" (m² 9.700 / m² 47.400 = 0,20).

E' quindi possibile, con riferimento ai dati riportati al precedente capitolo 10), ricavare la superficie lorda massima sostenibile comprensiva di incentivi presumibilmente attribuibile all'immobile in esame: m² 24.000 x 20% = m² 4.800.

Ipotizzando una funzione caratterizzante di edilizia residenziale, con riferimento alla destinazione d'uso già esistente nella zona, e adottando il rapporto tra superfici utili e superfici accessorie pari a 2:1 si ottiene la presumibile superficie lorda commerciale realizzabile, come da seguente prospetto:

- superfici utili = m² 4.800 x 66,67% = m² 3.200
- superfici accessorie = m² 4.800 x 33,33% = m² 1.600
- superficie commerciale = m² 3.200 + (m² 1.600 x 50%) = m² 4.000

Si ribadisce che tutte le sopracitate entità superficiali e determinazioni potranno essere soggette a variazioni in sede di Accordo Operativo tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, per cui quelle espresse nel presente elaborato sono da intendersi di massima.

La pubblicazione *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma n. 2/2023* edita dalla Camera di Commercio dell'Emilia, per abitazioni nuove site in Comune di Parma - località Carignano (limitrofa all'abitato di Gaione) indica un valore da un minimo di 2.000,00 €/m² ad un massimo di 2.200,00 €/m²; essendo Gaione posto in zona più vicina al capoluogo comunale rispetto a quella di Carignano, si ritiene di adottare un coefficiente di differenziazione riferito alla collocazione

(coefficiente 1,05), ottenendo: $2.200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 2.310,00 \text{ €/m}^2$,
che si arrotonda a $2.300,00 \text{ €/m}^2$.

Preso atto della situazione urbanistica si assume come ipotesi che l'operazione possa avere inizio nell'arco temporale di un quinquennio; si prevede quindi di applicare una riduzione finale al valore di stima considerando la percentuale media nell'ultimo quinquennio dei rendimenti dei BOT.

A seguito di quanto sopra viene determinato l'attuale valore di mercato a corpo dell'immobile in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con specifico riferimento anche a quanto argomentato ai capitoli "PREMESSE" e "LIMITI DELLA PERIZIA".

- | | | |
|---|--|----------------------|
| a) valore costruibile riferito alla superficie lorda commerciale | | |
| $\text{m}^2 4.000 \times 2.300,00 \text{ €/m}^2 =$ | | € 9.200.000 |
| b) utile e spese generali (20%) | | |
| $\text{€ } 9.200.000,00 \times (20/100) / (120/100) =$ | | - € <u>1.533.333</u> |
| c) importo restante | | € 7.666.667 |
| d) costo costruzione: $\text{m}^2 4.000 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 =$ | | - € 5.000.000 |
| e) oneri/costi urbanizzazione + CC + perequazione | | |
| $\text{m}^2 3.200 \times 350,00 \text{ €/m}^2 =$ | | - € 1.120.000 |
| f) costi professionali: 12% di d) = | | - € 600.000 |
| g) oneri finanziari: 5,00% di c) = | | - € <u>383.333</u> |
| h) importo restante | | € 563.334 |
| i) riduzione con previsione di attuazione quinquennale | | |
| $\text{€ } 563.334 - 15\% =$ | | - € <u>84.500</u> |
| j) valore porzione dell'immobile compresa nel comparto denominato "ex Greci" quale <i>Aree da assoggettare a interventi complessi attraverso Accordo Operativo (AO)</i> | | |
| - <i>Aree strategiche dismesse</i> = | | € 478.834 |
| k) valore porzione avente classificazione <i>Territorio Rurale</i> | | |
| - <i>Ambiti rurali di rilievo paesaggistico</i> | | |

m² 4.433 x 5,20 €/m² = € 23.052

l) valore appezzamento di terreno, identificato al Catasto

Terreni di Parma - sezione Vigatto (F) foglio 13 parti-

celle 62 e 83 = € 501.886

che si arrotonda a € 502.000

Lo scrivente tecnico ritiene opportuno applicare alla valutazione del cespite una decurtazione, quantificabile nel 15% circa, in considerazione dei seguenti fattori: difformità edilizie riscontrate; vendita nello stato di fatto, con assenza di garanzie per vizi del bene, anche ex art. 2922 c.c.; futura vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, in quanto è presumibile ritenere che il ricavato possa essere inferiore a quello ottenibile mediante una libera contrattazione di mercato, come solitamente avviene.

Nel caso in questione la valutazione complessiva del cespite decurtata del 15% circa risulta essere pari a:

Valore determinato in precedenza = € 502.000,00

Decurtazione 15% = € 75.300,00

restano € 426.700,00

che si arrotonda a € **427.000,00**

ripetonsi euro quattrocentoventisettemila/00.

Si ritiene di segnalare nuovamente che l'effettiva potenzialità edificatoria ed i costi necessari per l'intervento, così come le aree di cessione per dotazioni territoriali, potranno essere definiti solamente in fase di progettazione dell'Accordo Operativo, dove verranno sviluppate le richieste dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti attuatori a seguito di trattativa.

Lo scrivente, con quanto relazionato in precedenza, ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata,

rimane a disposizione per qualsiasi approfondimento o chiarimento.

Parma, 07 ottobre 2024

Geom. Luca Pianforini



Allegati:

- 1) - visure catastali;
- 2) - estratto di mappa catastale;
- 3) - ispezioni ipotecarie e note formalità pregiudizievoli;
- 4) - stralcio PUG_PR050.