

TRIBUNALE DI MODENA

G.D. Dott. [REDACTED]

Ruolo n° 36/2023 Fall.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE ISECO SRL IN LIQUIDAZIONE

Curatore: Avv. [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI



*Studio Tecnico*

**GEOM. MATTEO GADDI**

*Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari*

*Stima beni immateriali*



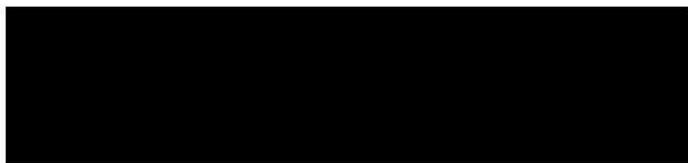
\*\*\*\*\*

**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) Magazzino in [REDACTED]	pag.	14
	Lotto B) Quota di ½ di terreni privi di suscettibilità edificatoria in Modena	pag.	20
	Lotto C1) Quota di ½ di fabbricato al grezzo in Soragna (Pr), via Nilde lotti	pag.	27
	Lotto C2) Quota di ½ di terreni edificabili in base a PSC vigente in Soragna (Pr)	pag.	35
	Lotto D) Terreni edificabili in base a PSC vigente in Traversetolo (Pr)	pag.	44
	Lotto E) Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna	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

\*\*\*\*\*

*Studio Tecnico*  
**GEOM. MATTEO GADDI**  
*Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari*  
*Stima beni immateriali*



### **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 *Iseco S.r.l. in liquidazione*, con sede in [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 [REDACTED] con il numero [REDACTED] ed all'Elenco dei [REDACTED] 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 *Iseco S.r.l. in liquidazione*; 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 rilevate<sup>1</sup>. 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

---

<sup>1</sup> 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 relazione<sup>2</sup>, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte<sup>3</sup>. **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;

---

<sup>2</sup> 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...

<sup>3</sup> 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 – Magazzino in [REDACTED]

LOTTO B – Quota di ½ di terreni privi di suscettibilità edificatoria in [REDACTED]

LOTTO C1 – Quota di ½ di fabbricato al grezzo in Soragna (Pr), via Nilde Iotti

LOTTO C2 – Quota di ½ di terreni edificabili in base a PSC vigente in Soragna (Pr)

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

LOTTO E – Terreni edificabili in base a PSC vigente in Castel Guelfo di Bologna

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**LOTTO C1 – Quota di ½ di fabbricato al grezzo in Soragna (Pr), via Nilde Iotti**

**C1.1 Identificazione catastale**

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto C1 risultano essere allibrati per la quota di ½ in capo alla *Iseco S.r.l.* ed identificati come segue.

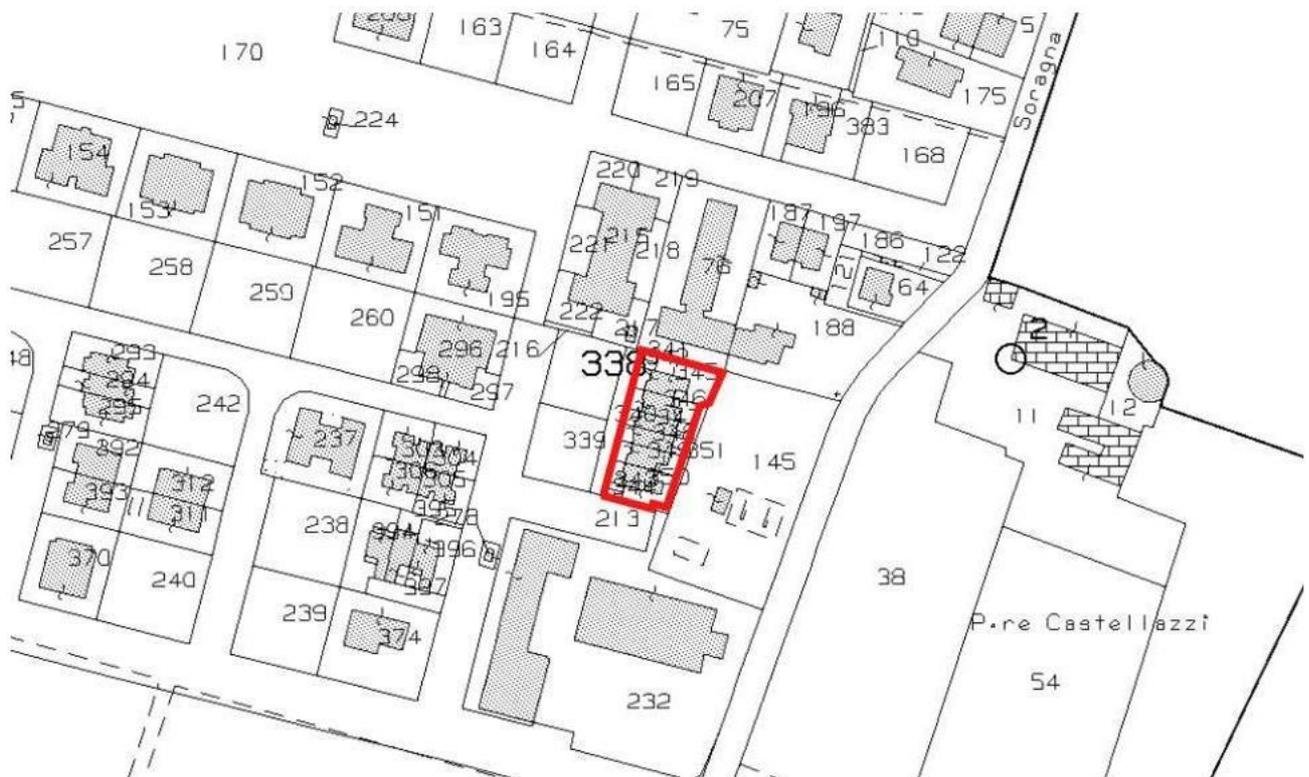
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	341		Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	342		Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	343		Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	344		Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T-1	27	345	1	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	345	2	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T-1	27	346	1	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	346	2	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T-1	27	347	1	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	347	2	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T-1	27	348	1	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	348	2	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T-1	27	349	1	Cat.F/3			Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	349	2	Cat.F/3			Euro:

F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T-1	27	350	1	Cat.F/3		Euro:
F	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR) VIA NILDE IOTTI n. SNC Piano T	27	350	2	Cat.F/3		Euro:

Si precisa che la residua quota di ½ è allibrata in capo a [REDACTED]

### **C1.2 Sintetica descrizione dei beni**

Trattasi di piena proprietà della quota di ½ di complesso immobiliare in corso di costruzione **ma con lavori fermi da oltre 10 anni**, posto nel comune di Soragna (Pr), in via Nilde Iotti, all'interno della lottizzazione denominata *Comparto C1*, costituita da un'area a destinazione residenziale ubicata a circa 400 metri, in direzione sud-ovest, dal centro storico locale e dalla Rocca di Soragna, nonché a circa 10 km dal casello autostradale di Fidenza-Salsomaggiore sulla A14.



In base ai progetti depositati presso la PA<sup>9</sup>, il complesso residenziale in corso di costruzione è costituito da complessive n. 6 villette terra-cielo, n. 6 autorimesse, n. 4 posti auto e in

<sup>9</sup> Per approfondimenti, si veda successivo Cap. C1.6.

particolare:

**Part. 341-342-343-344)** quattro posti auto.

**Part. 345 Sub. 1-2)** villetta sviluppantesi su due piani (Sub. 1) composta da soggiorno, cucina, antibagno, wc, ripostiglio, disimpegno, portico, loggia e cantina con annessa autorimessa (Sub. 2) al piano terra ed area cortiliva comune (Sub. 3); disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, bagno e loggia al piano secondo.

**Part. 346 Sub. 1-2)** villetta sviluppantesi su due piani (Sub. 1) composta da soggiorno, cucina, antibagno, wc, ripostiglio, disimpegno, portico, loggia e cantina con annessa autorimessa (Sub. 2) al piano terra ed area cortiliva comune (Sub. 3); disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, bagno e loggia al piano secondo.

**Part. 347 Sub. 1-2)** villetta sviluppantesi su due piani (Sub. 1) composta da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, portico e loggia oltre ad autorimessa (Sub. 2) al piano terra ed area cortiliva comune (Sub. 3); ampio disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, due bagni e due logge al piano secondo.

**Part. 348 Sub. 1-2)** villetta sviluppantesi su due piani (Sub. 1) composta da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, portico e loggia oltre ad autorimessa (Sub. 2) al piano terra ed area cortiliva comune (Sub. 3); ampio disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, due bagni e due logge al piano secondo.

**Part. 349 Sub. 1-2)** villetta sviluppantesi su due piani (Sub. 1) composta da soggiorno, cucina, antibagno, wc, ripostiglio, disimpegno, portico, loggia e cantina con annessa autorimessa (Sub. 2) al piano terra ed area cortiliva comune (Sub. 3); disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, bagno e loggia al piano secondo.

**Part. 350 Sub. 1-2)** villetta sviluppantesi su due piani (Sub. 1) composta da soggiorno, cucina, antibagno, wc, ripostiglio, disimpegno, portico, loggia e cantina con annessa autorimessa (Sub.

2) al piano terra ed area cortiliva comune (Sub. 3); disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, bagno e loggia al piano secondo.

L'edificio si presenta attualmente allo stato grezzo, con struttura in elevazione realizzata mediante muratura in termolaterizio, solai interpiano e copertura in latero-cemento, copertura avente struttura lignea con capriate e sovrastante manto in tegole tipo portoghese.

L'immobile è sprovvisto di finiture esterne, con opere da lattoniere incomplete, senza finestre e porte finestre, senza rivestimenti, intonaci e tinteggi, ecc...

Al suo interno le unità immobiliari sono prive di dotazioni impiantistiche e di opere di finitura quali pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e tinteggi, porte interne, porte di accesso alle u.i., ecc...

Sulle aree cortilive non risultano essere state eseguite particolari lavorazioni e sono sprovviste della viabilità interna, di recinzioni e delimitazioni di qualsivoglia genere; l'area, unitamente al successivo Lotto C2, è comunque chiusa tramite recinzione da cantiere.

Come desumibile dalla descrizione suesposta, al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione da lungo periodo.

### **C1.3 Situazione occupazionale**

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

### **C1.4 Confini e parti comuni**

Il compendio immobiliare, in un unico corpo, confina con altre ragioni di cui alle Part. 76 e 145 del Fg. 27, via Nilde Iotti e viabilità comune di cui alla Part. 340 del Fg. 27; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che la Part. 340 del Fg. 27 è catastalmente indicata quale *bene comune non*

*censibile - viabilità privata comune ai M.li 338, 339 del N.C.T., oltre a tutti i Subb. dei M.li 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350 del N.C.F.*

### **C1.5 Provenienza**

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Iseco S.r.l.*, il terreno su cui è in corso di edificazione il fabbricato oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto a ministero Notaio [REDACTED] in data 25.09.2007, rep. n. 16194/8252.

### **C1.6 Indagini urbanistiche**

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Soragna, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967 ed a seguito di convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato *Comparto C1* stipulata con il comune di Soragna con atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data 17.10.2005, rep. n. 27241/2309, debitamente trascritto a Parma il 24.10.2005, al r. part. 19202.

Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 33/2008**, Prat. n. 722 del 19.09.2008, per *nuova costruzione di edifici residenziali ad uso civile abitazione* con successiva concessione di proroga dei termini per l'inizio dei lavori entro il 19.09.2010 e ulteriore concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori entro il 19.09.2012.
- **Segnalazione certificata di inizio attività Prot. n. 6724** del 14.09.2012, per variante al PDC n. 33/2008 riguardante principalmente la disposizione planimetrica degli edifici A, B e C sul lotto.
- **Segnalazione certificata di inizio attività Prot. n. 6847** del 19.09.2012, per *completare il fabbricato già identificato come Edificio A.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

### **C1.7 Conformità urbanistica e catastale**

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto agli atti catastali, ovviamente in riferimento ai lavori sino ad ora eseguiti.

In ogni caso, il futuro acquirente dovrà percorrere i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente per procedere con il deposito di titolo abilitativo per il completamento dei lavori, comprensivo del pagamento dei relativi oneri, nelle more dei quali sarà possibile regolarizzare eventuali difformità.

### **C1.8 Sviluppo delle superfici**

Le superfici complessive indicate nei titoli abilitativi depositati presso l'UT di Soragna sono riepilogate come segue<sup>10</sup>.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SU (mq)	SNR (mq)	V (mc)
C1	Fabbricato in corso di costruzione	27	341		T-1-2	623,94	214,44	1.871,82
		27	342					
		27	343					
		27	344					
		27	345	1				
		27	345	2				
		27	346	1				
		27	346	2				
		27	347	1				
		27	347	2				
		27	348	1				
		27	348	2				
		27	349	1				
		27	349	2				
		27	350	1				
		27	350	2				

<sup>10</sup> SU = superficie utile; SNR = superficie non residenziale (autorimesse, balconi, logge, cantine, ecc...); V = volume.

Lo schema delle superfici utili autorizzate, suddivise per alloggio, viene di seguito riportato:

EDIFICIO A				SCHEMA CALCOLI S.U.				SCHEMA CALCOLI S.N.R.																																																																																																																																																																							
ALLOGGIO 1-2-4				ALLOGGIO 1-2-5-6				ALLOGGIO 3-4																																																																																																																																																																							
MQ	H	MC		MQ	H	MC		MQ	H	MC																																																																																																																																																																					
<table border="1"> <tr> <th colspan="4">PIANO TERRA</th> <th colspan="4">PIANO PRIMO</th> </tr> <tr> <td>soggiorno</td><td>mq</td><td>21,27</td><td>3</td> <td>letto 1</td><td>mq</td><td>16,28</td><td></td> <td> soggiorno-pranzo</td><td>mq</td><td>23,43</td><td>3</td> </tr> <tr> <td>cucina</td><td>mq</td><td>12,21</td><td></td> <td>letto 2</td><td>mq</td><td>12,21</td><td></td> <td>cucina</td><td>mq</td><td>10,58</td><td></td> </tr> <tr> <td>w.c.</td><td>mq</td><td>3,00</td><td></td> <td>letto 3</td><td>mq</td><td>10,35</td><td></td> <td>w.c.</td><td>mq</td><td>2,68</td><td></td> </tr> <tr> <td>arri-w.c.</td><td>mq</td><td>2,80</td><td></td> <td>cabina armadio</td><td>mq</td><td>3,00</td><td></td> <td>dis.</td><td>mq</td><td>1,70</td><td></td> </tr> <tr> <td>dis.</td><td>mq</td><td>3,66</td><td></td> <td>bagno</td><td>mq</td><td>6,00</td><td></td> <td>vano scala</td><td>mq</td><td>5,10</td><td></td> </tr> <tr> <td>vano scala</td><td>mq</td><td>7,25</td><td></td> <td>dis.</td><td>mq</td><td>5,16</td><td></td> <td>ingresso</td><td>mq</td><td>3,65</td><td></td> </tr> <tr> <td><b>tot.</b></td><td><b>mq</b></td><td><b>50,19</b></td><td><b>mc 150,57</b></td> <td><b>tot.</b></td><td><b>mq</b></td><td><b>53,00</b></td><td><b>mc 159,00</b></td> <td><b>tot.</b></td><td><b>mq</b></td><td><b>47,14</b></td><td><b>mc 141,42</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">SCHEMA CALCOLI LOGGIA</th> </tr> <tr> <td>ALLOGGIO 1-2-5-6</td> <td>MQ</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 2,96</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 10,26</td> </tr> <tr> <td>portico - p.1</td> <td>mq 9,80</td> </tr> <tr> <td><b>tot. =</b></td> <td><b>mq 23,02</b></td> </tr> <tr> <td><b>x 4 alloggi =</b></td> <td><b>mq 92,08</b></td> </tr> </table> </td> <td colspan="4"> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">SCHEMA CALCOLI LOGGIA</th> </tr> <tr> <td>ALLOGGIO 3-4</td> <td>MQ</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 1,73</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 3,07</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 3,07</td> </tr> <tr> <td><b>tot. =</b></td> <td><b>mq 7,87</b></td> </tr> <tr> <td><b>x 2 alloggi =</b></td> <td><b>mq 15,74</b></td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>TOTALE</b> mq 103,19 mc 309,57</td> <td colspan="4"><b>TOTALE</b> mq 105,59 mc 316,77</td> <td colspan="4"><b>TOTALE</b> mq 211,16 mc 633,54</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>X 4 edifici =</b> mq 412,76 mc 1.238,28</td> <td colspan="4"><b>X 4 alloggi =</b> mq 92,08 mc 278,32</td> <td colspan="4"><b>X 2 alloggi =</b> mq 31,54 mc 97,82</td> </tr> <tr> <td colspan="12">Tot. MC Edificio A = mc. 1.238,28 + mc. 633,54 = mc. 1.871,82</td> </tr> </table>												PIANO TERRA				PIANO PRIMO				soggiorno	mq	21,27	3	letto 1	mq	16,28		soggiorno-pranzo	mq	23,43	3	cucina	mq	12,21		letto 2	mq	12,21		cucina	mq	10,58		w.c.	mq	3,00		letto 3	mq	10,35		w.c.	mq	2,68		arri-w.c.	mq	2,80		cabina armadio	mq	3,00		dis.	mq	1,70		dis.	mq	3,66		bagno	mq	6,00		vano scala	mq	5,10		vano scala	mq	7,25		dis.	mq	5,16		ingresso	mq	3,65		<b>tot.</b>	<b>mq</b>	<b>50,19</b>	<b>mc 150,57</b>	<b>tot.</b>	<b>mq</b>	<b>53,00</b>	<b>mc 159,00</b>	<b>tot.</b>	<b>mq</b>	<b>47,14</b>	<b>mc 141,42</b>	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">SCHEMA CALCOLI LOGGIA</th> </tr> <tr> <td>ALLOGGIO 1-2-5-6</td> <td>MQ</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 2,96</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 10,26</td> </tr> <tr> <td>portico - p.1</td> <td>mq 9,80</td> </tr> <tr> <td><b>tot. =</b></td> <td><b>mq 23,02</b></td> </tr> <tr> <td><b>x 4 alloggi =</b></td> <td><b>mq 92,08</b></td> </tr> </table>				SCHEMA CALCOLI LOGGIA		ALLOGGIO 1-2-5-6	MQ	loggia - p.1	mq 2,96	loggia - p.1	mq 10,26	portico - p.1	mq 9,80	<b>tot. =</b>	<b>mq 23,02</b>	<b>x 4 alloggi =</b>	<b>mq 92,08</b>	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">SCHEMA CALCOLI LOGGIA</th> </tr> <tr> <td>ALLOGGIO 3-4</td> <td>MQ</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 1,73</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 3,07</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 3,07</td> </tr> <tr> <td><b>tot. =</b></td> <td><b>mq 7,87</b></td> </tr> <tr> <td><b>x 2 alloggi =</b></td> <td><b>mq 15,74</b></td> </tr> </table>				SCHEMA CALCOLI LOGGIA		ALLOGGIO 3-4	MQ	loggia - p.1	mq 1,73	loggia - p.1	mq 3,07	loggia - p.1	mq 3,07	<b>tot. =</b>	<b>mq 7,87</b>	<b>x 2 alloggi =</b>	<b>mq 15,74</b>	<b>TOTALE</b> mq 103,19 mc 309,57				<b>TOTALE</b> mq 105,59 mc 316,77				<b>TOTALE</b> mq 211,16 mc 633,54				<b>X 4 edifici =</b> mq 412,76 mc 1.238,28				<b>X 4 alloggi =</b> mq 92,08 mc 278,32				<b>X 2 alloggi =</b> mq 31,54 mc 97,82				Tot. MC Edificio A = mc. 1.238,28 + mc. 633,54 = mc. 1.871,82											
PIANO TERRA				PIANO PRIMO																																																																																																																																																																											
soggiorno	mq	21,27	3	letto 1	mq	16,28		soggiorno-pranzo	mq	23,43	3																																																																																																																																																																				
cucina	mq	12,21		letto 2	mq	12,21		cucina	mq	10,58																																																																																																																																																																					
w.c.	mq	3,00		letto 3	mq	10,35		w.c.	mq	2,68																																																																																																																																																																					
arri-w.c.	mq	2,80		cabina armadio	mq	3,00		dis.	mq	1,70																																																																																																																																																																					
dis.	mq	3,66		bagno	mq	6,00		vano scala	mq	5,10																																																																																																																																																																					
vano scala	mq	7,25		dis.	mq	5,16		ingresso	mq	3,65																																																																																																																																																																					
<b>tot.</b>	<b>mq</b>	<b>50,19</b>	<b>mc 150,57</b>	<b>tot.</b>	<b>mq</b>	<b>53,00</b>	<b>mc 159,00</b>	<b>tot.</b>	<b>mq</b>	<b>47,14</b>	<b>mc 141,42</b>																																																																																																																																																																				
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">SCHEMA CALCOLI LOGGIA</th> </tr> <tr> <td>ALLOGGIO 1-2-5-6</td> <td>MQ</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 2,96</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 10,26</td> </tr> <tr> <td>portico - p.1</td> <td>mq 9,80</td> </tr> <tr> <td><b>tot. =</b></td> <td><b>mq 23,02</b></td> </tr> <tr> <td><b>x 4 alloggi =</b></td> <td><b>mq 92,08</b></td> </tr> </table>				SCHEMA CALCOLI LOGGIA		ALLOGGIO 1-2-5-6	MQ	loggia - p.1	mq 2,96	loggia - p.1	mq 10,26	portico - p.1	mq 9,80	<b>tot. =</b>	<b>mq 23,02</b>	<b>x 4 alloggi =</b>	<b>mq 92,08</b>	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">SCHEMA CALCOLI LOGGIA</th> </tr> <tr> <td>ALLOGGIO 3-4</td> <td>MQ</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 1,73</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 3,07</td> </tr> <tr> <td>loggia - p.1</td> <td>mq 3,07</td> </tr> <tr> <td><b>tot. =</b></td> <td><b>mq 7,87</b></td> </tr> <tr> <td><b>x 2 alloggi =</b></td> <td><b>mq 15,74</b></td> </tr> </table>				SCHEMA CALCOLI LOGGIA		ALLOGGIO 3-4	MQ	loggia - p.1	mq 1,73	loggia - p.1	mq 3,07	loggia - p.1	mq 3,07	<b>tot. =</b>	<b>mq 7,87</b>	<b>x 2 alloggi =</b>	<b>mq 15,74</b>																																																																																																																																												
SCHEMA CALCOLI LOGGIA																																																																																																																																																																															
ALLOGGIO 1-2-5-6	MQ																																																																																																																																																																														
loggia - p.1	mq 2,96																																																																																																																																																																														
loggia - p.1	mq 10,26																																																																																																																																																																														
portico - p.1	mq 9,80																																																																																																																																																																														
<b>tot. =</b>	<b>mq 23,02</b>																																																																																																																																																																														
<b>x 4 alloggi =</b>	<b>mq 92,08</b>																																																																																																																																																																														
SCHEMA CALCOLI LOGGIA																																																																																																																																																																															
ALLOGGIO 3-4	MQ																																																																																																																																																																														
loggia - p.1	mq 1,73																																																																																																																																																																														
loggia - p.1	mq 3,07																																																																																																																																																																														
loggia - p.1	mq 3,07																																																																																																																																																																														
<b>tot. =</b>	<b>mq 7,87</b>																																																																																																																																																																														
<b>x 2 alloggi =</b>	<b>mq 15,74</b>																																																																																																																																																																														
<b>TOTALE</b> mq 103,19 mc 309,57				<b>TOTALE</b> mq 105,59 mc 316,77				<b>TOTALE</b> mq 211,16 mc 633,54																																																																																																																																																																							
<b>X 4 edifici =</b> mq 412,76 mc 1.238,28				<b>X 4 alloggi =</b> mq 92,08 mc 278,32				<b>X 2 alloggi =</b> mq 31,54 mc 97,82																																																																																																																																																																							
Tot. MC Edificio A = mc. 1.238,28 + mc. 633,54 = mc. 1.871,82																																																																																																																																																																															

SCHEMA CALCOLI BOX			
mq 308,57 x 1,2 = mq 370,28 (standard min.)			
ALLOGGIO 1		ALLOGGIO 5	
box	mq 15,74	box	mq 15,74
posto auto	mq 15,84	posto auto	mq 15,84
posto auto	mq 15,33	posto auto	mq 15,33
<b>tot. =</b>	<b>mq 46,91</b>	<b>tot. =</b>	<b>mq 46,91</b>
ALLOGGIO 2		ALLOGGIO 6	
box	mq 15,74	box	mq 15,74
posto auto	mq 15,33	posto auto	mq 15,48
		posto auto	mq 15,33
<b>tot. =</b>	<b>mq 31,07</b>	<b>tot. =</b>	<b>mq 46,91</b>
ALLOGGIO 3		ALLOGGIO 4	
box	mq 14,31	box	mq 14,31
posto auto	mq 15,84	posto auto	mq 15,48
posto auto	mq 14,02	posto auto	mq 14,02
<b>tot. =</b>	<b>mq 44,17</b>	<b>tot. =</b>	<b>mq 43,81</b>

Si segnala comunque che il piano particolareggiato attribuisce al comparto in esame, composto dal presente Lotto e dal successivo Lotto C2, una potenzialità edificatoria totale pari ad un volume di 4.560,00 mc che non sarebbero stati totalmente sfruttati poiché i titoli abilitativi visionati prevedevano la realizzazione di un volume complessivo pari a 3,976,72 mc<sup>11</sup>.

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.

<sup>11</sup> Con la precisazione che, con atto a ministero Dott.ssa [redacted] notaio in Parma, del 02.10.2009, rep. n. 27885/7809, registrato a Fidenza il 14.10.2009 al n. 1254, l'attuale proprietà ha ceduto 90 mc di cubatura edificabile a terzi, sicché l'attuale potenzialità edificatoria del comparto in esame (Lotto C1 + Lotto C2) ammonterebbe ad un volume pari a 4.470,00 mc.

### C1.9 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 porzioni immobiliari allo stato grezzo aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori:

- €. 300,00 / €. 350,00 al mq di superficie utile residenziale.
- €. 150,00 / €. 175,00 al mq di superficie non residenziale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione e trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SU / SNR	€/mq	Valutazione
C1	Fabbricato in corso di costruzione	27	341		T-1-2	623,94	300,00 €	187.546,44 €
		27	342					
		27	343					
		27	344					
		27	345	1				
		27	345	2				
		27	346	1				
		27	346	2				
		27	347	1				
		27	347	2				
		27	348	1				
		27	348	2				
		27	349	1				
		27	349	2				
		27	350	1				
		27	350	2				
Valutazione della piena ed intera proprietà - pre arrotondamento								187.546,44 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà								188.000,00 €
di cui:								
Valutazione quota di ½ di proprietà								94.000,00 €
<b>Valutazione quota di 1/2 di proprietà Iseco S.r.l.</b>								<b>94.000,00 €</b>

## LOTTO C2 – Quota di ½ di terreni edificabili in base a PSC vigente in Soragna (Pr)

### C2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agazia del Territorio, i beni costituenti il Lotto C2 risultano essere allibrati per la quota di ½ in capo alla *Iseco S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR)	27	338		SEMIN ARBOR	1	590	R.D. Euro: 5,57 R.A. Euro: 6,25
T	Proprietà per 1/2	SORAGNA(PR)	27	339		SEMIN ARBOR	1	580	R.D. Euro: 5,48 R.A. Euro: 6,14

Si precisa che la residua quota di ½ è allibrata in capo a [REDACTED]

### C2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena proprietà della quota di ½ di appezzamento di terreno posto nel comune di Soragna (Pr), in via Nilde Iotti, all'interno della lottizzazione denominata *Comparto C1* costituita da un'area a destinazione residenziale ubicata a circa 400 metri, in direzione sud-ovest, dal centro storico locale e dalla Rocca di Soragna, nonché a circa 10 km dal casello autostradale di Fidenza-Salsomaggiore sulla A14.



L'area ha forma rettangolare e giacitura sostanzialmente pianeggiante ed al momento del sopralluogo si presentava in sostanziale stato di abbandono con crescita spontanea ed incontrollata di erba ed arbusti.

Sui terreni non risultano essere state eseguite particolari lavorazioni né la viabilità interna, le recinzioni o delimitazioni di qualsivoglia genere; l'area, unitamente al precedente Lotto C1, è comunque chiusa tramite recinzione da cantiere.

In base alle verifiche eseguite presso l'UT<sup>12</sup>, sul lotto era stata autorizzata l'edificazione di due edifici speculari (denominati A e B) costituiti da n. 5 alloggi, n. 5 cantine e n. 5 autorimesse ciascuno.

### **C2.3 Situazione occupazionale**

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

### **C2.4 Confini e parti comuni**

L'appezzamento di terreno confina con altre ragioni di cui alle Part. 216 e 217 del Fg. 27, viabilità comune di cui alla Part. 340 del Fg. 27 e via Nilde lotti; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che la Part. 340 del Fg. 27 è catastalmente indicata quale *bene comune non censibile - viabilità privata comune ai M.li 338, 339 del N.C.T., oltre a tutti i Subb. dei M.li 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350 del N.C.F.*

### **C2.5 Provenienza**

In base alla documentazione messa a disposizione dalla *Iseco S.r.l.*, il terreno oggetto di stima è pervenuto alla medesima per acquisto fattone dalla ██████████ con atto a ministero Notaio

---

<sup>12</sup> Si veda successivo Cap. C2.6.

██████████ in data 25.09.2007, rep. n. 16194/8252.

## **C2.6 Indagini urbanistiche**

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Soragna, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima risulta essere stata stipulata convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato *Comparto C1* stipulata con il comune di Soragna con atto a rogito del Notaio ██████████ in data 17.10.2005, rep. n. 27241/2309 debitamente trascritto a Parma il 24.10.2005, al r. part. 19202, in attuazione della quale risultano essere state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 33/2008**, Prat. n. 722 del 19.09.2008, per *nuova costruzione di edifici residenziali ad uso civile abitazione* con successiva concessione di proroga dei termini per l'inizio dei lavori entro il 19.09.2010 e quindi concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori entro il 19.09.2012.
- **Segnalazione certificata di inizio attività Prot. n. 6724** del 14.09.2012, per variante al PDC n. 33/2008 riguardante principalmente la disposizione planimetrica degli edifici A, B e C sul lotto.

Come descritto in precedenza, sul lotto in esame non risulta, in realtà, essere mai stato edificato quanto sopra autorizzato.

Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi della L.R. 23/2004 art. 12 e ss.mm.iii dal comune di Soragna, **in base allo strumento urbanistico vigente<sup>13</sup>**, i beni sono classificati come *Ambiti Urbani Consolidati – Sub Ambito AUC3 “PUA vigenti (ex zona C) secondo PRG previgente*.

Si deve però rilevare come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e

---

<sup>13</sup> Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con le deliberazioni di Consiglio comunale n.ri 38 e 39 del giorno 21/12/2013 e variante RUE 2017, approvata con delibera C.C. n. 49 del 28/11/2017.

pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti.

Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km<sup>2</sup> di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km<sup>2</sup>. In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale.

In base alla nuova legge urbanistica, per poter dare impulso ad aree edificabili non soggette ad intervento diretto, come quella in esame, era necessario approvare e convenzionare idonei strumenti attuativi entro il periodo transitorio in cui i comuni dovranno completare l'iter di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), da approvarsi entro il 31 dicembre 2022 e da attuarsi entro il 31 dicembre 2024.

**Nella sostanza, a decorrere dal 01 gennaio 2023, i Comparti edificatori non ancora attuati, se non convenzionati entro i termini previsti, hanno perso i loro diritti edificatori stabiliti dai vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE).**

Ciò premesso, alla data di verifica, il comune di Soragna non aveva ancora neppure adottato il PUG ed era quindi in evidente ritardo rispetto alle scadenze dei termini sopra riportati, al punto che, da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico locale, l'adozione del PUG non dovrebbe avvenire prima della metà della 2024 con successiva approvazione entro la fine del 2024.

Peraltro, come anticipato, i lotti in esame avevano a suo tempo stipulato, con il comune di Soragna, idonea convenzione urbanistica<sup>14</sup> che però non individua una precisa data di scadenza, in assenza della quale si ritiene di considerare la durata classica di 10 anni di validità dalla stipula, con la conseguenza che il termine originario sarebbe scaduto in data 17.10.2015.

Tuttavia, per effetto della proroga concessa dall'articolo 30, comma 3-bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "Decreto del fare", la suesposta scadenza è stata dapprima posticipata di tre anni; quindi, a seguito, delle disposizioni di cui alla L. 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" c.d. "Decreto Semplificazioni", suddetto termine è stato prorogato di ulteriori tre anni; infine con il Decreto Legge 198/2022 cd. "Milleproroghe" come convertito dalla Legge 14/2023 art. 10, comma 11-decies, il termine è stato prorogato di ulteriori due anni **giungendo quindi alla scadenza attuale che si ritiene essere il 17.10.2023.**

Si deve inoltre evidenziare che il Lotto ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come da stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva.

Facendo quindi riferimento a quanto suesposto ed all'art. 4, comma 7, lett. b), L.R. n. 24/2017<sup>15</sup>,

---

<sup>14</sup> Relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto C1" e mediante atto a rogito del Notaio ██████ in data 17.10.2005, rep. n. 27241/2309 debitamente trascritto a Parma il 24.10.2005, al r. part. 19202.

<sup>15</sup> Sono ammessi, tra gli altri, gli interventi diretti di nuova costruzione, laddove la disciplina urbanistica abbia previsto la trasformazione, sempre all'interno del territorio urbanizzato, dei lotti residui di lottizzazioni non completate, ovvero di aree di completamento o marginali, ecc. In detti casi l'intervento, subordinato al rilascio di permesso di costruire, potrà essere convenzionato laddove il privato debba assumere specifici impegni per la realizzazione di opere funzionali al collegamento dei nuovi insediamenti alle dotazioni, reti e servizi urbani.

a parere di chi scrive, **nelle more dell'approvazione del PUG**, l'area in esame potrebbe essere edificata secondo le previsioni dei vigenti PSC e RUE, mediante intervento diretto con presentazione di Permesso di Costruire<sup>16</sup> eventualmente previa stipula di nuova convenzione, se ritenuta necessaria dalla PA.



In ogni caso, **richiamando integralmente quanto espresso al precedente Cap. 3.1**, si precisa **ulteriormente che rimane a carico del futuro acquirente qualsiasi tipo di verifica circa le reali potenzialità dell'area e le concrete possibilità di attuazione sino all'approvazione del PUG e, eventualmente, anche ad avvenuta approvazione.**

In conclusione quindi, la presente stima è effettuata sulla scorta della destinazione urbanistica prevista dallo strumento vigente all'epoca di rilascio del cdu<sup>17</sup> anche in virtù del fatto che l'ufficio tecnico del comune di Soragna hanno potuto fornire chiarimenti e/o concrete previsioni circa la futura destinazione delle aree in esito all'approvazione del PUG.

---

<sup>16</sup> Con la precisazione che dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017, ai titoli abilitativi è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. Prima dell'entrata in vigore del PUG, in allegato ai titoli edilizi che verranno presentati, è richiesta dunque, la relazione di asseverazione del progettista alla doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. La mancata allegazione della relazione comporta la comunicazione di inefficacia per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione di improcedibilità per le richieste di Permesso di Costruire.

<sup>17</sup> *Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con le deliberazioni di Consiglio comunale n.ri 38 e 39 del giorno 21/12/2013 e variante RUE 2017, approvata con delibera C.C. n. 49 del 28/11/2017.*

Contestualmente, si consiglia sin da subito alla Procedura, qualora i beni non siano stati dismessi prima, di procedere ad un aggiornamento della stima in esito all'approvazione del PUG, qualora la destinazione delle aree dovesse essere modificata o nel caso vi siano rilevanti modifiche all'indice di edificabilità delle stesse.

### **C2.7 Sviluppo delle superfici**

Le superfici territoriali delle aree in esame sono state desunte dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente e corrispondono a:

Superficie territoriale Part. 338	mq	590,00
Superficie territoriale Part. 339	<u>mq</u>	<u>580,00</u>
Totale superficie territoriale	mq	1.170,00

Le superfici edificabili complessive indicate nei titoli abilitativi depositati presso l'UT di Soragna sono riepilogate come segue<sup>18</sup>.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SU (mq)	SNR (mq)	V (mc)
C2	Terreno edificabile	27	338		T	706,98	156,45	2.120,94
		27	339					

Lo schema delle superfici utili autorizzate in base alle pratiche edilizie elencate al precedente Cap. C2.6, suddivise per edificio ed alloggio, viene di riportato nello stralcio fotografico della pagina successiva.

A tal proposito si segnala che il piano particolareggiato attribuisce al comparto in esame, composto dal presente Lotto e dal precedente Lotto C1, una potenzialità edificatoria totale pari ad un volume di 4.560,00 mc che, in base ai titoli abilitativi visionati, non sarebbero stati totalmente sfruttati poiché prevedevano la realizzazione di un volume complessivo pari a 3,976,72 mc.

<sup>18</sup> SU = superficie utile; SNR = superficie non residenziale (autorimesse, balconi, logge, cantine, ecc...); V = volume.

## EDIFICIO B-C

### SCHEMA CALCOLI S.U.

ALLOGGIO 1		MQ	H	MC
PIANO TERRA	soggiorno	mq 24,42	3	
	cucina	mq 9,45		
	bagno	mq 5,00		
	camera	mq 14,57		
	dis.	mq 3,15		
tot.		mq 56,59	mc 169,77	
ALLOGGIO 2-3		MQ	H	MC
PIANO PRIMO	soggiorno	mq 26,37	3	
	cucina	mq 10,21		
	bagno	mq 5,51		
	camera 1	mq 14,19		
	camera 2	mq 11,00		
	w.c.	mq 2,87		
	dis.	mq 4,05		
	tot.			
x2 alloggi		mq 148,40	mc 445,20	
ALLOGGIO 4		MQ	H	MC
PIANO SECONDO	soggiorno	mq 27,52	3	
	cucina	mq 9,07		
	bagno	mq 4,72		
	camera 1	mq 14,31		
	dis.	mq 2,54		
	rip.	mq 1,82		
	tot.			
ALLOGGIO 5		MQ	H	MC
PIANO SECONDO	soggiorno	mq 27,52	3	
	cucina	mq 9,07		
	bagno	mq 7,66		
	camera 1	mq 14,19		
	camera 2	mq 11,35		
	camera 3	mq 9,12		
	dis.	mq 4,66		
	w.c.	mq 4,95		
tot.		mq 88,52	mc 265,56	
<b>TOTALE</b>		<b>mq 353,49</b>	<b>mc 1.060,47</b>	
x 2 edifici =		mq 706,98	mc 2.120,94	

tot. MC Edificio A = mc. 1.238,28 + mc. 633,54 = mc. 1.871,82

tot. MC Edificio B+C = mc. 2.120,94

tot. MC Edificio A+ B+C = mc. 3.992,76 < mc. 4.560,00 (max consentito)

### SCHEMA CALCOLI S.N.R.

50% di mq.353,49 (SU) = mq.176,75 (max cons.)

ALLOGGIO 1-2-3-4-5		MQ
PIANO TERRA	box 1	mq 13,84
	box 2	mq 13,84
	box 3	mq 15,79
	box 4	mq 15,79
	box 5	mq 17,14
	cantina 1	mq 5,19
	cantina 2	mq 3,63
	cantina 3	mq 3,51
	cantina 4	mq 3,22
	cantina 5	mq 3,63
	dis.	mq 5,14
	vano scala	mq 13,50
	tot.	

mq.114,22 < mq.176,75 (max cons.)

### SCHEMA CALCOLI LOGGIA

25% di mq.353,49 (SU) = mq.88,37 (max cons.)

ALLOGGIO 1-2-3-4-5		MQ
loggia-p.t alloggio 1		mq 2,88
loggia		mq 5,25
loggia		mq 4,33
loggia		mq 2,13
x4 = alloggi		mq 46,84
tot.		mq 49,72

mq.49,72 < mq.88,37 (max cons.)

### SCHEMA CALCOLI BOX

mc.1.060,47x10 = mq.106,05 (standard min.)  
100

ALLOGGIO 1-2-3-4-5		MQ
box 1	mq 13,84	
box 2	mq 13,84	
box 3	mq 15,79	
box 4	mq 15,79	
box 5	mq 17,14	
posto auto 1	mq 30,33	
tot =		mq 106,73

mq.106,73 > mq.106,05 (standard min.)

Si sottolinea infine che con atto a ministero Dott.ssa [REDACTED] notaio in Parma, del 02.10.2009, rep. n. 27885/7809, registrato a Fidenza il 14.10.2009 al n. 1254, l'attuale proprietà ha ceduto 90 mc di cubatura edificabile a terzi, sicché l'attuale potenzialità edificatoria del

