

stefano daturi **ingegnere**

FALLIMENTO

**TRIBUNALE DI PIACENZA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento di - dichiarato con sentenza N. 2/2013, del 04.02.2013, dal Tribunale di Piacenza

Al sottoscritto Stefano Daturi,

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Piacenza, è stato conferito l'incarico di riferire, in qualità di esperto, sulla consistenza e sulla valutazione dei beni immobili siti in Comune di San Giorgio P.no, Comune di Fiorenzuola – Loc. San Protaso; Comune di Lugagnano Val D'Arda – Loc. Rustigazzo - riferita alla data del 23/5/2022 - di proprietà della società in epigrafe.

Eseguiti i sopralluoghi e gli accertamenti in esecuzione all'incarico affidatogli espone quanto in appresso.

**A**

**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN FASE DI ATTUAZIONE**  
**SITA IN SAN GIORGIO P.NO**

**A.1.1**

Identificazione catastale

Le unità immobiliari risultano censite al C.T. del Comune di San Giorgio Piacentino come segue:

**\*Fg. 6, Mapp. 1252**

Qualità Seminativo di classe 4 – Sup. 1289mq – R.D. € 3,33; R.A. € 7,66

derivante da frazionamento del 15/11/2005 n. 95753.1/2005 in atti dal 15/11/2005 (prot. n. PC0095753)

in capo a: n. in Indonesia il 28/01/1973, proprietaria per 1/1.

Si allega estratto di mappa e visura catastale (All. A.1)

**Estremi atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio:**

Atto di compravendita del 27/12/2012 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 20.935/10.484 – trascritto a Piacenza in data 31/12/2012 ai nn. 15.260/11.443, relativo alla quota di 1/1 della P.P. dei beni sopra elencati, A FAVORE di [REDACTED] n. in Indonesia il 28/01/1973, [REDACTED] con sede in Lugagnano V. D'Arda, [REDACTED]  
Risulta annotata di:

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 3.388/383 in data 09/04/2014, conseguente a domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 3.225 del 20/3/2014, trascritta a Piacenza in data 03/04/2014 ai nn. 3.141/2.334.

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 2.328/360 in data 20/02/2018, per inefficacia totale P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 1.129 del 28/08/2017.

**COMPRAVENDITA REVOCATA CON SENTENZA TRIBUNALE DI PIACENZA N. 494/2017 pubbl. il 31/8/2017 – Causa Civile RG n. 919/2014.**

Atto di compravendita del 24/7/2009 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 57.109/10.832 – trascritto a Piacenza in data 28/7/2009 ai nn. 11.779/7.627, relativo alla quota di 1/1 della P.P. dei beni sopra elencati, oltre ad altri, A FAVORE di [REDACTED] con sede in Lugagnano V. D'Arda, C.F. [REDACTED], CONTRO [REDACTED] con sede a Lugagnano Val D'Arda (PC), C.F. [REDACTED]  
Risulta annotata di:

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 3.387/382 in data 09/04/2014, conseguente a domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 3.225 del 20/3/2014, trascritta a Piacenza in data 03/04/2014 ai nn. 3.141/2.334.

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 2.329/361 in data 20/02/2018, per inefficacia totale, P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 1.129 del 28/08/2017.

**COMPRAVENDITA REVOCATA CON SENTENZA TRIBUNALE DI PIACENZA N. 494/2017 pubbl. il 31/8/2017 – Causa Civile RG n. 919/2014.**

Atto di compravendita del 13/6/2007 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 55.196/9.315 – trascritto a Piacenza in data 14/6/2007 ai nn. 9.998/6.216, relativo alla quota di 1/1 della P.P. dei beni sopra elencati, oltre ad altri, A FAVORE di [REDACTED] con sede in Fiorenzuola D'Arda, C.F. [REDACTED] CONTRO [REDACTED] n. a Piacenza il 31/01/1925, C.F. [REDACTED]

Con successivo atto notarile del 04/02/2010 a firma Notaio [REDACTED] – Rep. N. 57.574/11.157), la ditta [REDACTED] trasferiva la sede sociale da Fiorenzuola d'Arda (PC) a Lugagnano Val d'Arda (PC).

Gli immobili in oggetto pervennero al venditore [REDACTED] per acquisto fattone, unitamente a maggior consistenza, con atto ricevuto dal Notaio in Milano dottor [REDACTED] in data 18 ottobre 1963 repertorio n°49948, registrato a Milano il 29 ottobre 1963 al n.243 e trascritto a Piacenza il 18 novembre 1963 ai numeri 7712/6514.



Estratto di mappa catastale con individuazione dei lotti edificabili (in rosso);

**Formalità, vincoli, oneri, ecc. che resteranno a carico della procedura:**

Atto di Convenzione Edilizia stipulata in data 26/10/2006, a firma Notaio [redacted] in Piacenza, Rep. N. 66.747/22.241, trascritto a Piacenza in data 14/11/2006 ai nn. 17.983/11.737, a favore del Comune di san Giorgio P.no (PC), C.F. [redacted] contro [redacted], n. a Piacenza il 31/01/1925, C.F. [redacted], per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene in San Giorgio P.no C.T. fgl. 6, mapp. 1252, oltre ad altri.

Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso, del 13/06/2007 Notaio [redacted] - Repertorio n. 55.196/9.315 – trascritto a Piacenza in data 14/06/2007 ai nn. 9.999/6.217, relativo al diritto di scarico delle acque meteoriche nel canale esistente sul mappale 1262 del foglio 6, A FAVORE di [redacted] con sede a Lugagnano Val D'Arda (PC), C.F. [redacted] CONTRO [redacted], n. a Piacenza il 31/01/1925, C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, del bene in San Giorgio P.no C.T. fgl. 6, mapp. 1252, oltre ad altri.

**Formalità, vincoli, oneri, ecc. che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

Sentenza dichiarativa di fallimento, P.U. Tribunale di Piacenza rep. n. 55 del 22/12/2012, trascritto a Piacenza in data 27/05/2021 ai nn. 8.343/6.229, A FAVORE di: [redacted] CONTRO [redacted] con sede a Lugagnano Val D'Arda (PC), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene in San Giorgio P.no C.T. fgl. 6, mapp. 1252, oltre ad altri.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 13/6/2007, Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 55.197/9.316 – iscritta a Piacenza in data 14/06/2007 ai nn. 10.000/1.976, relativo alla quota di 1/1 della P.P. del bene in San Giorgio P.no C.T. fgl. 6, mapp. 1252, oltre ad altri, A FAVORE [REDACTED] con sede in Palermo, C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in Carpaneto P.no (PC) presso la filiale di [REDACTED], CONTRO [REDACTED]

Risulta annotata di: erogazione parziale ai nn. 2.787/626 in data 12/02/2008, atto del 13/06/2007 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 55.199/9.317, A FAVORE di [REDACTED] con sede in Palermo, [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in Carpaneto P.no (PC) presso la filiale di [REDACTED], CONTRO [REDACTED]

### **A.1.2** Confini

Al C.T. detto terreno confina in circondario con mapp.li 1072, 1075,1251, 1250 e 1262.

### **A.2** Descrizione sommaria dei beni immobili

Trattasi di terreno facente parte di una lottizzazione (P.P.I.P.) iniziata nell'anno 2007 e tuttora in corso di attuazione, ricompresa nella perimetrazione del centro abitato del Comune di San Giorgio P.no, nella zona periferica posta a nord/ovest, in prossimità della via per Carpaneto/Piacenza e a poche centinaia di metri dal nucleo storico.



Veduta aerea (fonte: [REDACTED])





*Veduta generale della lottizzazione*

La lottizzazione è a destinazione prevalentemente residenziale.

Rispetto allo schema originario di suddivisione dei lotti edificabili, non sono più nella disponibilità dell'impresa [redacted] seguenti lotti:

\_LOTTO EDIFICABILE "1", di Superficie pari a 1.200 mq (Mapp. 1251), acquistato dal Comune di San Giorgio P.no, per una S.U. realizzabile pari a **811,20 mq**

Rimangono invece nella disponibilità dell'impresa [redacted] i seguenti lotti:

\_LOTTO EDIFICABILE "2", di Superficie pari a 1.288 mq (Mapp. **1252**) per una S.U. realizzabile pari a **870,70 mq**

\_LOTTO EDIFICABILE "3", di Superficie pari a 1.164 mq (porzione di Mapp. **1263**) per una S.U. realizzabile pari a **787 mq**

\_LOTTO EDIFICABILE "4", di Superficie pari a 1.080 mq (rimanente porzione di Mapp. **1263**) per una S.U. realizzabile pari a **734,30 mq**;

per complessivi **3.532 mq** di S.F. e una S.U. ancora da realizzarsi pari complessivamente a **2392 mq**.

Oltre ai lotti edificabili di cui sopra, rimangono nella disponibilità di [redacted] le aree da cedere al Comune (vedi punto successivo):

- i Mapp.li 1076 e 1255, che fanno parte della quota di verde pubblico;
- il Mapp. 1250, che fa parte della quota di verde pubblico, strade e parcheggi pubblici;
- , il Mapp. 1256, che fa parte della quota di strade e parcheggi pubblici.

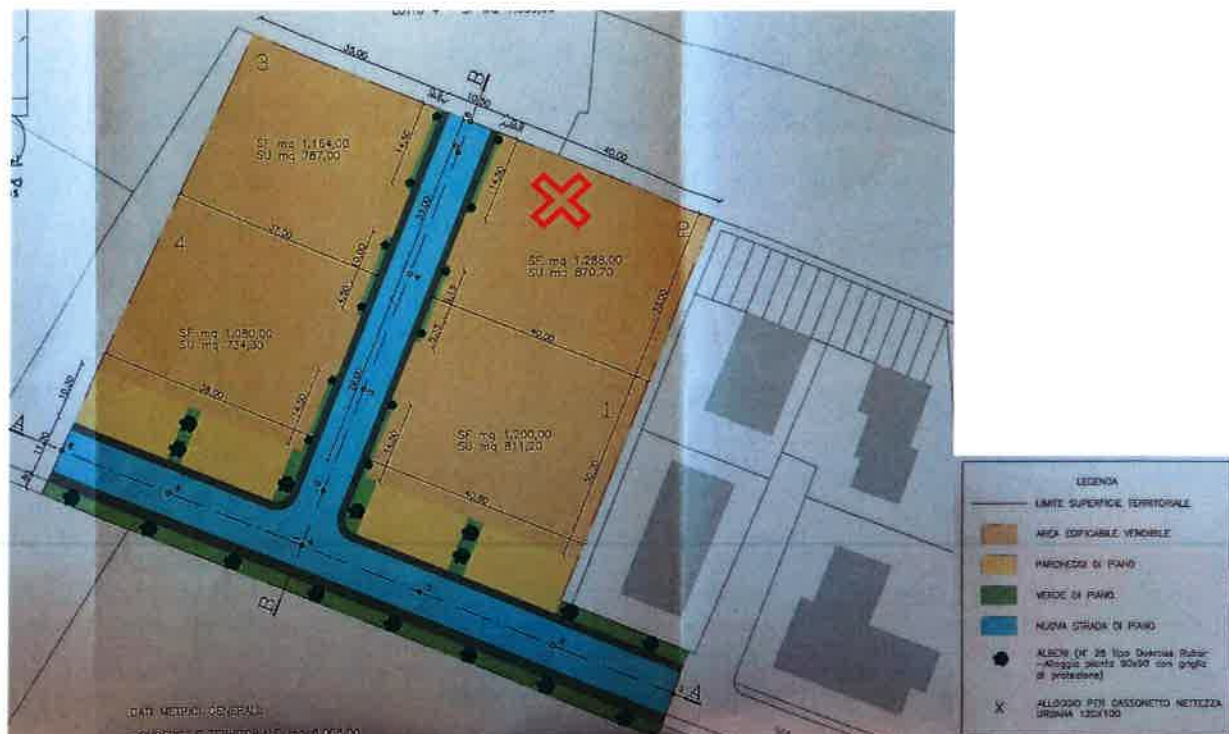
**Di questi terreni solo il Lotto edificabile n. 2 (Mapp. 1252) è a carico del Fallimento [redacted] i restanti Mapp.li sono oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 23/2011 accesa presso il Tribunale di Piacenza.**

Tutti i lotti edificabili di cui sopra sono ancora liberi e in attesa di edificazione.

Allo stato dell'arte resta ancora da realizzarsi una buona parte delle opere di urbanizzazione. Risultano realizzati tutti i servizi interrati, ma restano da completare gli allacci ai suddetti servizi, le strade ed i parcheggi ove sono stati realizzati solo l'inghiainamento e parte delle solette in cemento armato dei marciapiedi. Anche il verde è da completare.

Il terreno mapp. 1252 e costruzioni su di esso edificande avrà diritto di scarico delle acque meteoriche nel canale esistente a valle, sulla proprietà identificata dal mappale 1262 del foglio 6 di proprietà [redacted] o successi, così come convenuto nell' atto Notaio [redacted] in data 13 giugno 2007, repertorio n. 55.196/9.315, trascritto a Piacenza il 14 giugno 2007 ai numeri 9.999/6.217.

L'area attualmente versa in stato di abbandono.



Progetto generale della lottizzazione depositato in Comune

### A.3.1

#### Iter urbanistico-edilizio

Il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, presentato dalla ditta lottizzante [redacted] risale all'anno 2005 ed è stato approvato in via definitiva dal Comune di San Giorgio con D.C.C. n. 20 del 22/5/2006, di cui si allega copia (All. A.2).

Le aree di interesse erano destinate dall'allora vigente PRG comunale come "Zona a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a media densità".

L'attuazione del Piano era subordinato alla stipula ed approvazione di apposita Convenzione Edilizia atta a disciplinare i rapporti tra il Comune di San Giorgio e la ditta lottizzante.

La Convenzione, di cui si allega copia (All. 3), venne stipulata in data 26/10/2006, a firma Notaio [redacted] in Piacenza, Rep. N. 66.747/22.241, trascritto a Piacenza in data 14/11/2006 ai nn. 17983/11737.

L'area interessata dalla lottizzazione occupa una superficie territoriale ST di 8.008,00 mq.

Il progetto di P.P.I.P. individua:

- mq 2.071,50 per strade, marciapiedi e piste ciclabili da cedere;
- mq 826,57 per parcheggi pubblici da cedere;
- mq 377,70 per verde pubblico da cedere,

per un totale di aree da cedere al Comune di San Giorgio P.no di mq 3.275,77.

La rimanente area destinata alla edificazione sui singoli lotti risulta essere di mq 4.732,23.

L'indice di utilizzazione territoriale UT è pari 0,40 mq/mq, da cui risulta una Superficie Utile edificabile  $SU = 8.008,00 * 0,40 = 3.203,20$  mq suddivisa in quattro lotti.

L'indice di utilizzazione fondiaria  $UF = 3.203,20/4.723,23 = 0,676$  mq/mq

L'art. 3 della Convenzione individua gli obblighi da parte della ditta lottizzante, come segue:

#### CESSIONE DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- mq 2.071,50 per strade, marciapiedi e piste ciclabili;
- mq 826,57 per parcheggi pubblici;
- mq 377,70 per verde pubblico,

per un totale di aree da cedere al Comune di San Giorgio P.no di mq 3.275,77.

#### MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La superficie totale ammessa nell'intera lottizzazione è di mq 800,80. La ditta lottizzante, che possiede il 74,64% della superficie utile realizzabile, è tenuta a corrispondere al Comune di San Giorgio P.no la somma risultante dalla monetizzazione della propria quota pari a  $mq\ 597,72 * 45,00\ €/mq = €\ 26.897,40$

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La ditta lottizzante verserà al Comune di San Giorgio P.no la somma di euro 38.941,76 determinata come segue:

$SU\ (mq\ 3.203,20 - mq\ 811,20) * 0,80 * 20,35\ €/mq = €\ 38.941,76$

(La SU di competenza del Comune è pari a 811,20 mq)

La ditta lottizzante verserà al Comune, per tutti gli oneri di cui sopra, la somma di € 65.839,16. Questa somma verrà compensata con gli oneri a carico del Comune previsti nell'art. 4 della Convenzione.

L'art. 4 della Convenzione individua le opere di urbanizzazione primaria poste a carico della ditta lottizzante e relativa cessione.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare dalla ditta lottizzante sono le seguenti: strade e spazi di sosta e parcheggio, verde, rete fognaria, rete idrica, rete gas, rete elettrica, rete telefonica, segnaletica orizzontale e verticale a norma.

Le opere suddette dovranno essere eseguite in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati del PPIP e nei tempi indicati nel Permesso di Costruire.

Le opere sopra indicate passeranno gratuitamente al patrimonio comunale solo dopo accertamento della loro regolare esecuzione a regola d'arte attraverso il Collaudo effettuato dall'U.T. Comunale o da Professionista indicato dall'Amm.ne Comunale.

I costi per la realizzazione delle opere verranno ripartiti in proporzione delle rispettive superfici utili edificabili. Il Comune di San Giorgio P.no corrisponderà alla ditta lottizzante la somma di € 65.555,00 come risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto di PPIP (All. 4). Tale importo è soggetto a variazione in funzione dell'entità dei lavori eseguiti, variazione dei prezzi unitari o a revisione per maggiori oneri e imprevisti, in particolare relativamente alla realizzazione dei collegamenti delle fognature (allaccio alla condotta acque nere in pubblica fognatura con impianto di sollevamento ed allaccio condotta acque chiare in canale di scolo di proprietà della stessa ditta lottizzante).

Pertanto, in definitiva, la ditta lottizzante ha versato al Comune di San Giorgio la somma di € 284,16 quale differenza tra quanto dovuto in ragione degli obblighi di cui all'art. 3 della Convenzione e quanto a carico del Comune (pro-quota) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La ditta lottizzante ha versato presso la Tesoreria comunale, attraverso apposita fideiussione rilasciata in data 24/10/2006 da Banca di Piacenza al n. 038/419427, prot. n. 24914-06, la somma di € 58.000,00, a titolo di deposito cauzionale, pari al 20% dell'importo delle opere da eseguirsi, valutato e risultante dal computo metrico estimativo allegato "B" alla delibera allegato "A" del presente atto, nonché in garanzia del versamento del corrispettivo degli onorari dovuti per l'espletamento dei collaudi di cui all'art. 6 della Convenzione.

**La suddetta fideiussione risulta totalmente escussa dal Comune di San Giorgio Piacentino nel corso dell'anno 2016 ed utilizzata per completare il tratto iniziale della lottizzazione di Via Vignola, realizzando l'asfaltatura del primo tratto di strada di lottizzazione, parte dell'area a verde e dei parcheggi pubblici e pagare parte delle spese tecniche previste.**

Ai sensi dell'art. 11 della Convenzione, l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche adottate o approvate, comporta la decadenza della presente Convenzione solo nel caso non siano stati iniziati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**I lavori di cui sopra sono stati iniziati il 05/3/08 (vedi punto successivo), pertanto si ritiene che la Convenzione sia tuttora efficace.**

Ai sensi dell'art. 12 della Convenzione, il Piano Particolareggiato ha validità dieci anni dalla data di stipula della Convenzione e le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di notifica del permesso di Costruire ed ultimate entro tre anni sempre dalla data di notifica del PdC.

Da colloquio avvenuto in data 11/4/2022 con il Geom. responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio, risulta che il PPIA è da considerarsi tuttora valido, a condizione che vengano ultimate le opere di urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione.

Relativamente alle opere di urbanizzazione, esse come anzi detto sono state realizzate solo in parte.

L'ing. in qualità di Collaudatore Tecnico Amministrativo nominato dall'Amm.ne Comunale, in data 04/9/2015 rilevava, come risulta dal verbale di sopralluogo del 01/9/2015 (All. 5), che rispetto al computo metrico estimativo allegato alla Convenzione, restavano da eseguirsi opere per un ammontare di € 90.944,24, oltre ad imprevisti per € 2.789,12. A ciò occorre aggiungere € 15.500,00 per spese tecniche, per un totale di € 109.233,36 oltre IVA di legge.

Il tutto incrementato di una percentuale del 10% per tener conto dell'incremento dei prezzi dal 2006 al 2015 e quindi per complessivi € 120.156,70 oltre IVA di legge.

Infine, sempre secondo il Collaudatore, andavano considerati in aggiunta:

- € 10.000,00, oltre IVA di legge, "per tener conto dei costi di pulizia e ripristino dovuti al degrado e incuria per abbandono dell'area";

- € 30.000,00, oltre IVA di legge, "per la realizzazione di muro di sostegno di delimitazione del parcheggio pubblico, senza il quale non risulta possibile la realizzazione del parcheggio stesso".

Il Comune di San Giorgio provvedeva quindi ad escutere la fideiussione di € 58.000,00 ed eseguiva alcune opere di urbanizzazione primaria come l'asfaltatura del primo tratto di strada di lottizzazione (fino all'incrocio con la diramazione interna), il parcheggio pubblico (primo a destra entrando nella lottizzazione) con relativo muro di sostegno, il verde pubblico lungo i tratti di strada e parcheggio ultimati e tratti di illuminazione pubblica.

Lo scrivente, tenendo in debita considerazione gli ulteriori aumenti dei prezzi in edilizia dal 2015 ad oggi in misura del 20%, considerando le opere già eseguite dall'allora lottizzante e dal Comune, gli oneri relativi alla verifica delle opere già eseguite e quelli relativi alle spese tecniche e di collaudo, che pure restano a carico dell'acquirente, fissa prudenzialmente il costo per il completamento delle opere di urbanizzazione in € 150.000,00 comprensivi di IVA

### **A.3.2**

#### Analisi della situazione urbanistica

Risultanze dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio P.no in data 17/6/2022:

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto precedente, sono state autorizzate dal Comune di San Giorgio P.no con Permesso di Costruire n. 35 del 21/12/2007, di cui si allega copia, con inizio lavori del 05/3/2008. Il PdC risulta scaduto in data 27/12/2010 e, non essendo stata richiesta alcuna proroga, per il completamento delle opere dovrà essere presentata nuova richiesta di Permesso di Costruire.

In data 15/6/2007 risulta volturato il PPIP in capo alla soc. [REDACTED] con protocollo n. 4906 del 15/6/2007.

Successivamente è stata presentata D.I.A. prot. n. 7625 del 20/8/2008, pratica n. 66/2008, per la costruzione muretti di contenimento terreno aree a verde e sottofondo stradale aree a parcheggio. Non è stata comunicata la fine lavori e la DIA è scaduta di validità in data 25/8/2011. Per il completamento dei lavori dovrà essere comunicata nuova pratica edilizia (CILA/SCIA).

Si allega istanza di accesso agli atti ed estratti titoli edilizi decaduti di validità (All. 6).

Il Comune di San Giorgio P.no classifica l'area in oggetto in "Ambiti in corso di trasformazione" disciplinati dagli art. 16.3 del PSC e art. 29 del RUE.

Si allega il C.D.U. rilasciato dal Comune di San Giorgio in data 07/05/2022, prot. n. 3847/2022 (All. 7).

Art. 29 - Ambiti in corso di Trasformazione -

.01 Gli ambiti in corso di trasformazione rappresentano le aree residenziali, già classificate dal PRG vigente sottoposte a Piano particolareggiato di intervento privato per i quali, alla data di adozione del PSC, sia:

- deliberata l'autorizzazione a procedere al deposito;
- depositati;
- in corso di approvazione;
- approvati o in corso di attuazione.

Gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere sono regolamentati dalle norme dello strumento particolareggiato nel rispetto delle disposizioni fissate dal PRG pre-vigente e dalla convenzione stipulata in corso validità.

In questi ambiti, è inoltre consentito il recupero della volumetria di cui all'indice edificatorio pari a 0,35 mq/mq applicato all'intera Superficie Territoriale, (superficie delle strade comprese), a condizione che il soggetto attuatore sia in grado di individuare e cedere, dopo opportuno attrezzamento, commisurate superfici di dotazioni territoriali, oltre al pagamento degli oneri di costo di costruzione.

In ogni caso, all'interno di ciascun Piano di Lottizzazione, la superficie fondiaria netta non dovrà superare l'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq.

.02 Dotazioni Territoriali da individuare e cedere e le Modalità Attuative:

- a) nel caso in cui, alla data di adozione del RUE, non sia ancora stata stipulata e trascritta una Convenzione, ed anche nel caso in cui la stessa sia scaduta, il soggetto attuatore è obbligato a rispettare i requisiti minimi del PSC ovvero 30 mq./abit. teorico. Il PUA relativo sarà ammesso d'ufficio nel Bando POC a semplice richiesta del soggetto attuatore ed il compenso di perequazione sarà applicato nella misura individuata nella tabella art. 199 RUE e rapportata alla massima Sul realizzabile, recuperata secondo il presente articolo al punto .01;
- b) nel caso in cui sia già stata stipulata e trascritta la Convenzione, il soggetto attuatore è tenuto a rispettare i contenuti della medesima anche in riferimento al recupero della superficie utile prevista dal presente articolo. In relazione alla nuova Sul se recuperata, il soggetto attuatore è comunque obbligato a rispettare i requisiti minimi del PSC ovvero 30 mq./abit. teorico sempre che non sia già stata attrezzata e ceduta o monetizzata in precedenza. Previa rettifica della Convenzione da approvare con Delibera del Consiglio Comunale, il soggetto attuatore potrà accedere alla richiesta di Permesso di Costruire diretto. In questo caso non è previsto alcun compenso perequativo.

Il presente strumento RUE, in coerenza con l'Art. 16.3 del PSC ammette possibilità di monetizzare una quota parte delle dotazioni territoriali, solamente nel caso di modeste quantità e pertanto ininfluenti ai fini dell'utilità pubblica così come meglio specificato ai successivi Artt. 120 e 121 del presente QN.



Estratto R.U.E vigente Comune di San Giorgio P.no

**A.4**

Stato di possesso dei beni

L' unità immobiliare risulta oggi libera e nella disponibilità della ditta

**A.5**

Determinazione della superficie commerciale

Come descritto al punto A.2, il LOTTO EDIFICABILE "2", ha Superficie pari a 1.288 mq (Mapp. **1252**) per una S.U. realizzabile pari a **870,70 mq**

**A.6**

Stima degli immobili

Il modello di stima è comparativo: monoparametrico in base al medio prezzo. Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione dell'unità immobiliare, così come nei casi successivi in questa perizia di stima, è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita (lotti edificabili e già edificati). A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative al Comune di San Giorgio P.no.

È stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo – aggiornato al II semestre del 2021 – fissa per la zona Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE i seguenti range:

\_Ville e villini tra i 1.300 e i 1.650 €/mq se in ottimo stato conservativo.

Sono stati consultati numerosi annunci immobiliari: la cifra media di vendita di villette monofamiliari o bifamiliari in località San Giorgio è pari a € 1.900/2.000 al mq.

I prezzi per i lotti edificabili si attestano mediamente intorno ai 200/300 € di incidenza per ogni mq di Superficie Utile realizzabile, con punte verso il basso sino ai 200 €/mq e verso l'alto anche sino a € 300 (a seconda della dimensione del lotto, della sua accessibilità, esposizione, panoramicità, vicinanza ai servizi, pagamento anticipato degli oneri, ecc).

Nel nostro caso sono già stati interamente versati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; resta da versarsi solo il contributo del costo di costruzione e sono da completarsi le opere di urbanizzazione con costi, a carico del lottizzante del Lotto n. 2, pari a :

$$€ 150.000,00 * 870,70 : 2392 = € 54.600,75$$

con incidenza al mq di SU realizzabile di € 54.600,75 : 870,70 = €/mq 62,71

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente ha assegnato al lotto sopra descritto un valore commerciale prudenziale pari a € 200,00/mq di incidenza per ogni mq di Superficie Utile realizzabile, a dedurre i rimanenti costi di urbanizzazione (pro-quota).

Ne seguono questi valori di stima:

\_LOTTO EDIFICABILE "2" (Mapp. **1252**) di S.F. = 1288 mq e S.U. = **870,70 mq**:

stefano daturi **ingegnere**

FALLIMENTO [REDACTED]

$$\text{mq } 870,70 * (200 \text{ €/mq} - 62,71 \text{ €/mq}) = \text{€ } 119.538,40$$

**arrof. € 120.000,00**

**B**

**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE SITA IN FIORENZUOLA D'ARDA  
LOC. SAN PROTASO**

**B.1.1**

Identificazione catastale

Le unità immobiliari risultano censite al C.T. del Comune di Fiorenzuola come segue:

**\*Fg. 32, Mapp. 402**

Qualità Seminativo irriguo di classe 2 – Sup. 2248 mq – R.D. € 18,92; R.A. € 23,80

derivante da frazionamento del 12/05/1999 in atti dal 12/05/1999 (n. 992.1/1999),  
avente ad oggetto l'originario mappale 60 del foglio 32.

in capo a: [redacted] n. in Indonesia il 28/01/1973, [redacted]  
proprietaria per 1/1.

Si allega estratto di mappa e visura catastale (All. B.1).

**Estremi atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio:**

Atto di compravendita del 27/12/2012 Notaio [redacted] Repertorio n. 20.935/10.484  
– trascritto a Piacenza in data 31/12/2012 ai nn. 15.260/11.443, relativo alla quota di 1/1  
della P.P. dei beni sopra elencati, A FAVORE di [redacted] n. in Indonesia il  
28/01/1973, C.F. [redacted] CONTRO [redacted] con sede in  
Lugagnano V. D'Arda, C.F. [redacted]

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 3.388/383 in data 09/04/2014,  
conseguente a domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, P.U. Tribunale  
di Piacenza, Rep. N. 3.225 del 20/3/2014, trascritta a Piacenza in data 03/04/2014 ai nn.  
3.141/2.334.

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 2.328/360 in data 20/02/2018,  
per inefficacia totale P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 1.129 del 28/08/2017.

**COMPRAVENDITA REVOCATA CON SENTENZA TRIBUNALE DI PIACENZA N. 494/2017 pubbl. il  
31/8/2017 – Causa Civile RG n. 919/2014.**

Atto di compravendita del 24/7/2009 Notaio [redacted] - Repertorio n. 57.109/10.832 –  
trascritto a Piacenza in data 28/7/2009 ai nn. 11.779/7.627, relativo alla quota di 1/1 della  
P.P. dei beni sopra elencati, A FAVORE di [redacted] con sede in  
Lugagnano V. D'Arda, C.F. [redacted] CONTRO [redacted] con sede a  
Lugagnano Val D'Arda (PC), C.F. [redacted]

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 3.387/382 in data 09/04/2014,  
conseguente a domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, P.U. Tribunale

di Piacenza, Rep. N. 3.225 del 20/3/2014, trascritta a Piacenza in data 03/04/2014 ai nn. 3.141/2.334.

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 2.329/361 in data 20/02/2018, per inefficacia totale, P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 1.129 del 28/08/2017.

**COMPRAVENDITA REVOCATA CON SENTENZA TRIBUNALE DI PIACENZA N. 494/2017 pubbl. il 31/8/2017 – Causa Civile RG n. 919/2014.**

Atto di compravendita del 28/5/2008 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 56.199/10.118 – trascritto a Piacenza in data 23/6/2008 ai nn. 10.878/7.016, relativo alla quota di 1/1 della P.P. dei beni sopra elencati, A FAVORE di [REDACTED] con sede in Fiorenzuola D'Arda, C.F. [REDACTED] CONTRO [REDACTED] con sede in Pontenure (PC), via Di Vittorio n.12/14, C.F. [REDACTED]

Con successivo atto notarile del 04/02/2010 a firma Notaio [REDACTED] – Rep. N. 57.574/11.157), la ditta [REDACTED] trasferiva la sede sociale da Fiorenzuola d'Arda (PC) a Lugagnano Val d'Arda (PC).

Il terreno in oggetto, unitamente ad altra maggiore consistenza, pervenne alla società venditrice [REDACTED], per acquisto fattone dall' [REDACTED] con atto ricevuto dal Notaio dottor [REDACTED] in data 27 novembre 1996 repertorio n. 40.262/12.385, registrato a Piacenza il 16 dicembre 1996 al n. 3.634 ed ivi trascritto il 16 dicembre 1996 ai numeri 12.036/9.319.

**Formalità, vincoli, oneri, ecc. che resteranno a carico della procedura:**

Atto di Convenzione Edilizia ricevuto dal Notaio dottor [REDACTED] in data 25 maggio 1999, rep. n. 36.001/11942, registrato a Fiorenzuola d'Arda il 14 giugno 1999 al n.265 e trascritto a Piacenza il 24 giugno 1999 ai numeri 7688/5617, A FAVORE del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), CONTRO [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene in Fiorenzuola Val d' Arda (PC), C.T. fgl. 32, mapp. 402, oltre ad altri.

**Formalità, vincoli, oneri, ecc. che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

Sentenza dichiarativa di fallimento, P.U. Tribunale di Piacenza rep. n. 55 del 22/12/2012, trascritto a Piacenza in data 27/05/2021 ai nn. 8.343/6.229, A FAVORE di: [REDACTED] CONTRO [REDACTED], con sede a Lugagnano Val D'Arda (PC), C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene in Fiorenzuola Val d' Arda (PC), C.T. fgl. 32, mapp. 402, oltre ad altri.

FALLIMENTO



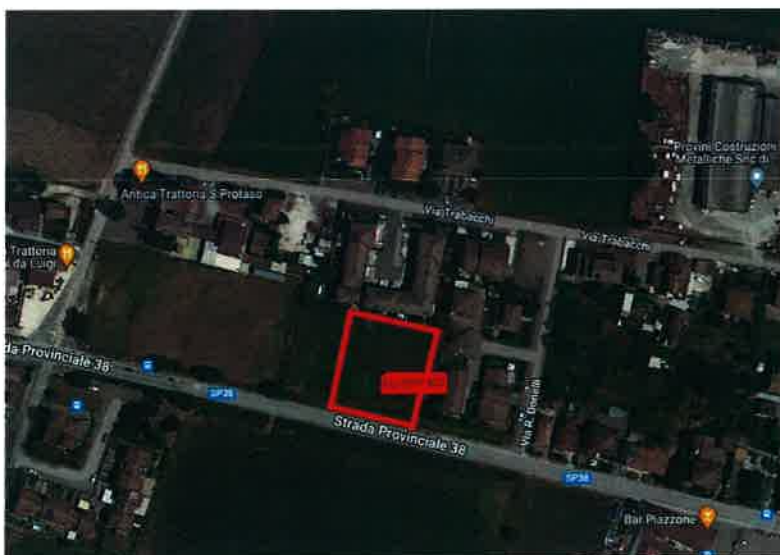
Estratto di mappa catastale con individuazione del lotto edificabile (in rosso);

### **B.1.2** Confini

Al C.T. detto terreno confina in circondario con mapp.li 445, 457, 473, 428, 505, 506, 444 e Strada Comunale di San Protaso.

### **B.2** Descrizione sommaria dei beni immobili

Trattasi di terreno ricompreso nella perimetrazione del centro abitato della frazione di San Protaso nel Comune di Fiorenzuola D'Arda, in prossimità della SP 38 per Carpaneto/Fiorenzuola ed in vicinanza del nucleo storico.



Veduta aerea (fonte: [redacted])



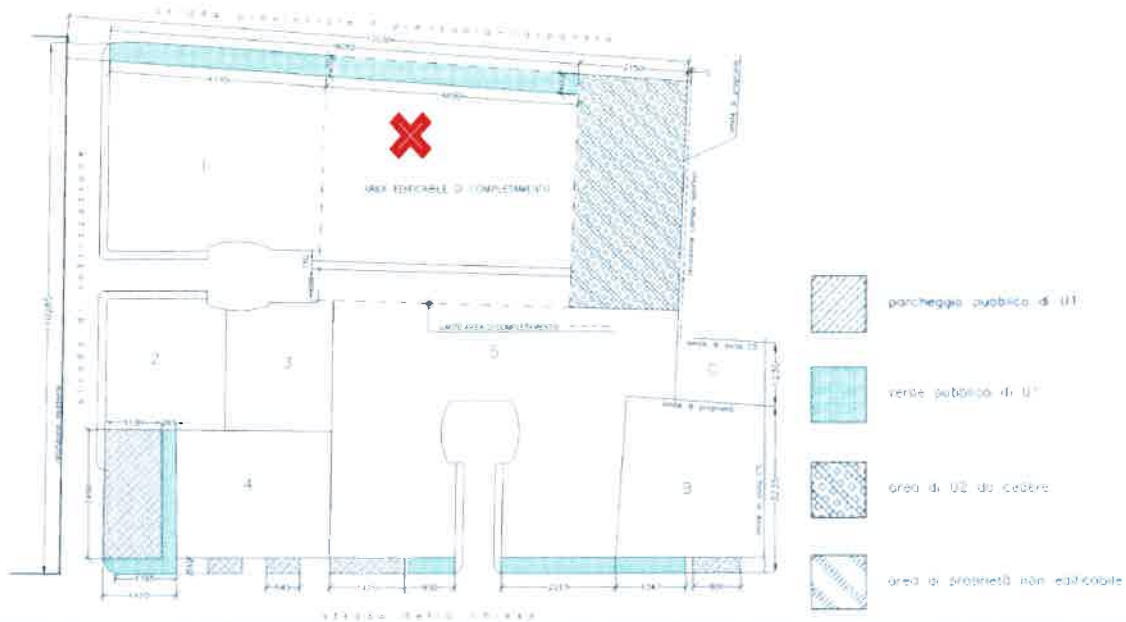
*Veduta generale della lottizzazione*

L'area è pianeggiante, copre una superficie territoriale di 2248 mq e confina a nord e a est con lotti già edificati a residenza e con strada di lottizzazione (Via Donelli, ove sono presenti opere di urbanizzazione primaria, a ovest con area a "dotazioni territoriali – parchi e giardini V1" disciplinata dall'art. 3.6.2 del RUE, a sud con strada provinciale SP 38. Parte del terreno è edificabile e parte è destinato alla viabilità.

Si evidenzia, inoltre, che il terreno in oggetto è compreso in una più vasta zona interessata dall'attuazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata convenzionato con il Comune di Fiorenzuola d'Arda con atto ricevuto dal Notaio dottor [REDACTED] in data 25 maggio 1999 repertorio n. 36.001/11942, registrato a Fiorenzuola d'Arda il 14 giugno 1999 al n.265 e trascritto a Piacenza il 24 giugno 1999 ai numeri 7688/5617, con conseguenti vincoli, obblighi e oneri. Tutti gli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune di Fiorenzuola d'Arda con la sopracitata Convenzione sono stati assolti dalla precedente proprietà [REDACTED].

Il PPIP risulta completato, fatta eccezione per il lotto in oggetto tuttora in attesa di edificazione, ed in particolare risultano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione, come risulta dalla dichiarazione di svincolo della polizza fidejussoria emessa dal Comune di Fiorenzuola in data 09/6/2007, prot. n. 13319, che si allega alla presente (All. B.2).

Il terreno in oggetto e costruzioni su di esso edificande avranno diritto di passaggio su tutte le strade della lottizzazione ma con obbligo di partecipare alle relative spese di manutenzione sino a quando dette strade non diventeranno pubbliche.



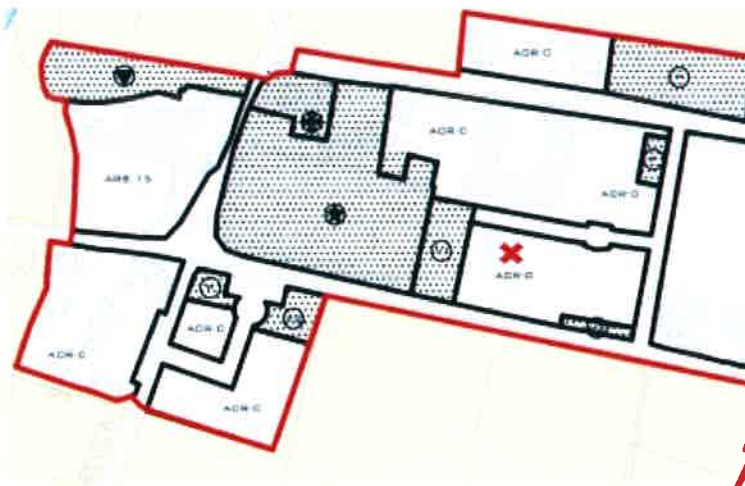
Progetto generale della lottizzazione

### B.3.1

#### Analisi della situazione urbanistica

L'area di interesse è classificata dal vigente RUE Comunale in parte in "Ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-C" e in parte in "Zona destinata alla viabilità".

Si allega il C.D.U. rilasciato dal Comune di Fiorenzuola in data 28/04/2022, prot. n. 15016 (All. B.3).



Estratto R.U.E vigente Comune di Fiorenzuola – loc. S. Protaso

ACR-C

AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE  
DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
ART. 3.2.4

#### **Art. 3.2.4 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-C**

##### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Comprendono i lotti liberi o parzialmente edificati, destinati a nuove costruzioni, già completamente urbanizzati. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.

##### **INDICI URBANISTICI**

Uf = 0,66 mq/mq

If = 2,00 mc/mq

H max = ml 8,50.

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

##### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) è possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.
2. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art. 6.2.7.

#### **B.3.2**

##### Iter urbanistico-edilizio

E' consentito l'intervento diretto con le modalità previste dall'art.3.2.4 del RUE.

Dall'accesso agli atti edilizi, non risultano accese pratiche edilizie/urbanistiche sul bene in oggetto.

**Il soggetto lottizzante avrà l'onere di realizzare il prolungamento del tratto di Via Donelli dal mapp. 428 al mapp. 445 di proprietà Comunale, lungo il mapp. 402 di proprietà. I relativi costi saranno portati a compensazione dei contributi per oneri di urbanizzazione.**

**Dedotta la superficie occupata dal prolungamento della Via Donelli fino al mapp. 445 (48,90 m \* 7,50 m comprensiva di marciapiede), e l'area di rispetto stradale (48,90m \* 4,00 m) verso la SP 38, l'area edificabile occupa una superficie di circa 1.685,65 mq (2.248,00 – 562,35 mq).**

**La Su realizzabile è quindi di circa: 1.685,65 mq \* 0,66 mq/mq (Uf) = 1.112,53 mq**

#### **B.4**

##### Stato di possesso dei beni

L'area risulta oggi libera e nella disponibilità della ditta [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

**B.5**

Determinazione della superficie commerciale

Come descritto ai punto B.2 e B.3, il LOTTO ha superficie pari a 2.248 mq (S.T. - Mapp. **402**), di cui superficie edificabile pari a 1.685,65 mq (S.F.), per una S.U. realizzabile pari a **1.112,53 mq**.

**B.6**

Stima degli immobili

Il modello di stima è comparativo: monoparametrico in base al medio prezzo. Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione dell'unità immobiliare, così come nei casi successivi in questa perizia di stima, è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita (lotti edificabili e già edificati). A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative al Comune di Fiorenzuola - Frazioni.

È stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo – aggiornato al II semestre del 2021 – fissa per la zona **Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI**, i seguenti range:

\_Ville e villini tra i 900 e i 1.300 €/mq se in normale stato conservativo.

Sono stati consultati alcuni annunci immobiliari: la cifra media di vendita di villette monofamiliari o bifamiliari in località San Protaso, nuove o ristrutturate, è pari a € 1.100/1.500 al mq.

I prezzi per i lotti edificabili si attestano mediamente intorno ai 120,00/150,00 € di incidenza per ogni mq di Superficie Utile realizzabile.

Nel nostro caso sono da versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre al contributo del costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione saranno compensabili, in tutto o in parte, con la realizzazione del prolungamento di Via Donelli fino al raggiungimento del mapp. 428 di proprietà Comunale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente ha assegnato ai lotti sopra descritti un valore commerciale pari a € 135,00/mq di incidenza per ogni mq di Superficie Utile realizzabile.

Ne seguono questi valori di stima:

\_LOTTO PARZIALMENTE EDIFICABILE (Mapp. **402**) di S.T. = 2.248 mq, S.F. = 1.685,65 mq e S.U. = 1.112,53 mq:

$$\text{mq } 1.112,53 * 135,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 150.191,55$$

**arrotond. € 150.000,00**

C

**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE**  
**SITA IN LOC. RUSTIGAZZO**

**C.1.1**

Identificazione catastale

Le unità immobiliari risultano censite al C.T. del Comune di Lugagnano Val D'Arda come segue:

**\*Fg. 38, Mapp. 829**

Qualità Seminativo di classe 2 – Sup. 5920mq – R.D. € 29,05; R.A. € 45,86

derivante da frazionamento del 05/02/2008 prot. n. PC0011288 in atti dal 05/02/2008 (n. 11288.1/2008), dell'originario mappale 143 del foglio 38.

in capo a: [REDACTED], n. in Indonesia il 28/01/1973, [REDACTED] proprietaria per 1/1.

Si allega estratto di mappa e visura catastale (All. C.1)

**Estremi atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio:**

Atto di compravendita del 27/12/2012 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 20.935/10.484 – trascritto a Piacenza in data 31/12/2012 ai nn. 15.260/11.443, relativo alla quota di 1/1 della P.P. dei beni sopra elencati, A FAVORE di [REDACTED] n. in Indonesia il 28/01/1973, C.F. [REDACTED], CONTRO [REDACTED] con sede in Lugagnano V. D'Arda, C.F. [REDACTED]

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 3.388/383 in data 09/04/2014, conseguente a domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 3.225 del 20/3/2014, trascritta a Piacenza in data 03/04/2014 ai nn. 3.141/2.334.

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 2.328/360 in data 20/02/2018, per inefficacia totale P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 1.129 del 28/08/2017.

**COMPRAVENDITA REVOCATA CON SENTENZA TRIBUNALE DI PIACENZA N. 494/2017 pubbl. il 31/8/2017 – Causa Civile RG n. 919/2014.**

Atto di compravendita del 24/7/2009 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 57.109/10.832 – trascritto a Piacenza in data 28/7/2009 ai nn. 11.779/7.627, relativo alla quota di 1/1 della P.P. dei beni sopra elencati, A FAVORE di [REDACTED] con sede in Lugagnano V. D'Arda, C.F. [REDACTED], CONTRO [REDACTED] con sede a Lugagnano Val D'Arda (PC), C.F. [REDACTED].

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 3.387/382 in data 09/04/2014, conseguente a domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, P.U. Tribunale

di Piacenza, Rep. N. 3.225 del 20/3/2014, trascritta a Piacenza in data 03/04/2014 ai nn. 3.141/2.334.

- avvenuta trascrizione di domanda di annotazione ai nn. 2.329/361 in data 20/02/2018, per inefficacia totale, P.U. Tribunale di Piacenza, Rep. N. 1.129 del 28/08/2017.

**COMPRAVENDITA REVOCATA CON SENTENZA TRIBUNALE DI PIACENZA N. 494/2017 pubbl. il 31/8/2017 – Causa Civile RG n. 919/2014.**

Atto di compravendita del 14/04/2008 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 56.043/9.979 – trascritto a Piacenza in data 07/05/2008 ai nn. 8.037/5.086, relativo alla quota di 1/1 della P.P. dei beni sopra elencati, A FAVORE di [REDACTED] con sede in Fiorenzuola D'Arda, C.F. [REDACTED] CONTRO [REDACTED], n. a Lugagnano V. D'Arda il 30/8/1937, C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della N.P.; [REDACTED] n. a Lugagnano V. D'Arda il 22/08/1952, C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della N.P.; [REDACTED], n. a Lugagnano V. D'Arda il 06/03/1911, C.F. [REDACTED] per la quota di 2/12 DI USUFRUTTO.

Con successivo atto notarile del 04/02/2010 a firma Notaio [REDACTED] – Rep. N. 57.574/11.157), la ditta [REDACTED] trasferiva la sede sociale da Fiorenzuola d'Arda (PC) a Lugagnano Val d'Arda (PC).

Il sopradescritto immobile, nella sua originaria e maggiore consistenza, pervenne ai venditori Sigg. [REDACTED] come segue:

- a) quanto a [REDACTED] in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto il 5 dicembre 1971; denuncia di successione registrata a Fiorenzuola d'Arda al n.69 vol.294 e trascritta a Piacenza il 3 luglio 1972 ai numeri 4785/3740 ed in parte per acquisto fattone da [REDACTED] con atto ricevuto dal Notaio dottor [REDACTED] in data 5 novembre 1974 repertorio n°48581, registrato a Fiorenzuola d'Arda il 18 novembre 1974 al n.1412 e trascritto a Piacenza il 16 novembre 1974 ai numeri 8320/7229;
- b) quanto a [REDACTED] per successione legittima in morte di Bramieri Luigi, predetto.

**Formalità, vincoli, oneri, ecc. che resteranno a carico della procedura: NESSUNO**

**Formalità, vincoli, oneri, ecc. che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

Sentenza dichiarativa di fallimento, P.U. Tribunale di Piacenza rep. n. 55 del 22/12/2012, trascritto a Piacenza in data 27/05/2021 ai nn. 8.343/6.229, A FAVORE di: [REDACTED], CONTRO [REDACTED] con sede a Lugagnano Val D'Arda (PC), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene in Fiorenzuola Val d' Arda (PC), C.T. fgl. 32, mapp. 402, oltre ad altri.

FALLIMENTO



Estratto di mappa catastale con individuazione del lotto edificabile (in rosso);

**C.1.2**

Confini

Al C.T. detto terreno confina in circondario con mapp.li 144, 145, 830, strada comunale e strada provinciale n. 47 Lugagnano/Velleia.

**C.2**

Descrizione sommaria dei beni immobili

Trattasi di terreno esterno alla perimetrazione del centro abitato di Rustigazzo, in località Salini, nella zona periferica posta a nord/est, in prossimità della via per Lugagnano/Velleia e a poche centinaia di metri dal nucleo storico in direzione Lugagnano.

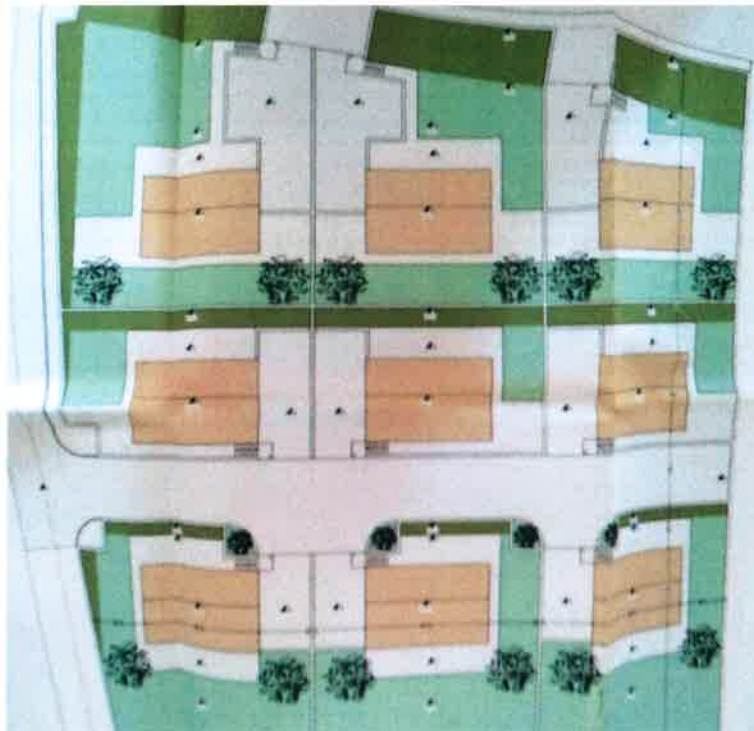


Veduta aerea (fonte: [redacted])



*Veduta generale della lottizzazione*

L'area occupa una superficie territoriale S.T. di 5920 mq, è moderatamente acclivata ed è stata oggetto di progetto di lottizzazione a destinazione esclusivamente residenziale, risalente al 2008;



Progetto generale della lottizzazione depositato in Comune - PdC n. 06/2008

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'U.T. del Comune di Lugagnano in data 11/05/2022, il progetto di schema di utilizzo dell' area venne presentato al Comune di Lugagnano con richiesta di Permesso di Costruire n. 06/2008 del 08/05/2008, prot. n. 4122, e s.m.i. e venne approvato definitivamente dalla CQAP in data 15/10/2008, con verbale n. 3.

Il progetto di lottizzazione prevedeva la realizzazione delle seguenti opere:

- una fascia di rispetto stradale su Strada Provinciale n. 47 di superficie di 627,92 mq;
- accessi carrai e rettifica dei confini su Strada Provinciale di 97,87 mq;
- allargamento Strada Comunale e marciapiedi di 416,12 mq;
- strada privata interna alla lottizzazione di 471,30 mq;
- aree a verde privato di 1.302,50 mq;

L' area edificabile residua risultava quindi di 3.034,01 mq con la formazione di n. 9 lotti:

Lotto n. 1 : SF = 309,41 mq e ST = 500,39 mq

Lotto n. 2 : SF = 392,70 mq e ST = 593,22 mq

Lotto n. 3 : SF = 572,11 mq e ST = 808,53 mq

Lotto n. 4 : SF = 341,70 mq

Lotto n. 5 : SF = 319,00 mq

Lotto n. 6 : SF = 323,35 mq

Lotto n. 7 : SF = 252,88 mq e ST = 695,88 mq

Lotto n. 8 : SF = 243,88 mq e ST = 686,88 mq

Lotto n. 9 : SF = 257,70 mq e ST = 674,20 mq

Essendo la Superficie dell' area di completamento B3 pari a 4.093 mq con indice di fabbricabilità  $I_f = 1$  mc/mq, la Superficie Utile massima realizzabile è di circa 1.364,33 mq, calcolata come segue:

$$4.093 \text{ mq} * 1,00 \text{ mc/mq} / 3 = 1.364,33 \text{ mq}$$

Il Comune di Lugagnano con Delibera G.C. n. 78 del 22/09/2008, approvò la richiesta del lottizzante di monetizzare le aree destinate a parcheggio pubblico previste dagli standard urbanistici:

Alla superficie dell'area di completamento di 4.093 mq, corrisponde una superficie da destinare a parcheggi pubblici di 153,50 mq calcolata come segue:

$$4.093 \text{ mq} * 1,00 \text{ mc/mq} * 0,75 * 5 : 100 = 153,50 \text{ mq}$$

Essendo il prezzo di monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici, nelle frazioni, di €/mq 45,16, l'importo risultante dalla monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico venne stabilito dal Comune in € 6.932,06. Tale importo non risulta essere stato versato dal lottizzante.

L'area è attualmente incolta, libera e in attesa di edificazione.

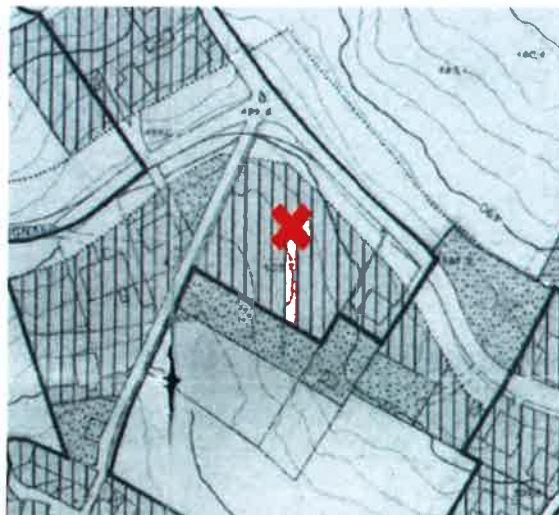
### C.3.1

#### Inquadramento urbanistico

L'area è classificata dalla zonizzazione del vigente PRG comunale - P15 Rustigazzo, in parte in "Zona F2 – destinata alla viabilità disciplinata dall' art. 57 delle N.T.A.", in parte in "Zona B3 – residenziale di completamento disciplinata dall'art. 39 delle N.T.A.", in parte in "Zona di verde privato disciplinata dall'art. 41 delle N.T.A.".

L'intero mappale 829 è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Si allega il C.D.U. rilasciato dal Comune di Lugagnano in data 29/4/2022, prot. n. 3767 (All. C.2).



Estratto P.R.G. vigente Comune di Lugagnano – loc. Rustigazzo



Zona B3 (di completamento)  
(art. 39 N.T.A.) I.F. 1,0 mc / mq

**ART.39 - ZONE DI COMPLETAMENTO "B2", "B3"**

39.1 In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

39.1.1 zone di completamento B2

If = 1,50 mc/mq

H max. = 7,50

Uf = 0,50 mq/mq

Distanza dai confini: a norma del precedente art.10

Rc = 0,40 mq/mq

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq/ab.

39.1.2 zone di completamento B3

If = 1,00 mc./mq.

H max. = 7,50

Uf = 0,33 mq/mq

Distanza dai confini: a norma del precedente art.10

Rc = 0,40 mq./mq.

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq/ab.

39.2 Nelle aree di cui al presente articolo, in sede di rilascio di concessione edilizia, è consentita la monetizzazione delle opere da cedere al Comune nei seguenti casi:

a) inaccessibilità diretta dalla via pubblica o interclusione;

b) provata impossibilità tecnica, da parte del Concessionario, ad individuare e/o realizzare tali aree;

c) interferenza diretta con strade Statali o Provinciali;

d) antieconomicità per il Comune e/o scarsa utilità pubblica e/o mancata funzionalità sotto il profilo tecnico della cessione.

39.2.1 Le somme ricavate dalla monetizzazione sono destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, così come individuato nelle tavole di P.R.G.

39.3 Per quanto riguarda le zone di completamento situate in aree di interesse paesaggistico-ambientale (art. 62 N.T.A.) l'edificazione è vincolata al rispetto delle "raccomandazioni di tipo antropico" relative all'Unità di Paesaggio di appartenenza e contenute nel successivo articolo 68.

**C.3.2**

Iter urbanistico-edilizio

E' consentito l'intervento diretto con le modalità previste dall'art. 39 NTA.

**Viste le dimensioni del lotto è necessaria l'esecuzione preliminare delle opere d'urbanizzazione.**

Alla data del 11/5/2022, sui beni in oggetto non risultano accese pratiche edilizie in corso di validità.

**C.4**

Stato di possesso dei beni

L'area risulta oggi libera e nella disponibilità della ditta [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

**C.5**

Determinazione della superficie commerciale

Come descritto ai punto C.2, il LOTTO ha superficie pari a 5.920 mq (S.T. - Mapp. **829**), di cui la parte edificabile, ricadente in area residenziale di completamento B3, ha superficie di circa 4.093 mq (S.F.), per una S.U. massima realizzabile di circa **1.364,33 mq**.

**C.6**

Stima degli immobili

Il modello di stima è comparativo: monoparametrico in base al medio prezzo. Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione dell'unità immobiliare, così come nei casi successivi in questa perizia di stima, è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita (lotti edificabili e già edificati). A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative al Comune di Lugagnano - Frazioni.

È stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo – aggiornato al II semestre del 2021 – fissa per la zona Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI, i seguenti range:

\_Ville e villini tra i 810 e i 1.150 €/mq se in normale stato conservativo.

Sono stati consultati alcuni annunci immobiliari: la cifra media di vendita di villette monofamiliari o bifamiliari in località Rustigazzo, nuove o ristrutturate, è pari a € 1.100/1.150 al mq.

I prezzi per i lotti edificabili, in zona di completamento, si attestano mediamente tra 40,00 e 60,00 € di incidenza per ogni mq di Superficie Utile realizzabile.

Nel nostro caso sono da versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre al contributo del costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione saranno compensabili, in tutto o in parte, con la realizzazione delle corrispondenti opere.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente ha assegnato al lotto sopra descritto un valore commerciale pari a € 50,00/mq di incidenza per ogni mq di Superficie Utile realizzabile.

Ne seguono questi valori di stima:

\_LOTTO PARZIALMENTE EDIFICABILE (Mapp. **829**) di S.T. = 5.920 mq, S.F. = 4.093 mq e **S.U. = 1.364,33 mq**:

mq 1.364,33 \* 50,00 €/mq = € 68.216,50

**arrof. € 70.000,00**

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento,  
porgo doverosi ossequi.

Chiusa in Piacenza, lì 15/7//2022

**Allegati:**

**A – Comune di San Giorgio P.no:**

1. Estratto di mappa e visura catastale
2. Delibera C.C. n. 20 del 22/5/2006 di approvazione del P.I.P.P.
3. Convenzione urbanistica
4. Computo metrico estimativo opere d'urbanizzazione
5. Verbale di sopralluogo ing. [REDACTED] prot. urb. N. 6230 del 07/9/2015
6. Estratti titoli edilizi (decaduti di validità)
7. Certificato di destinazione urbanistica
8. Ricevute di versamento diritti comunali e catastali

**B – Comune di Fiorenzuola Val d'Arda – loc. San Protaso:**

1. Estratto di mappa e visura catastale
2. Dichiarazione ultimazione opere di urbanizzazione
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Ricevute di versamento diritti comunali e catastali

**C – Comune di Lugagnano Val d'Arda – loc. Rustigazzo:**

1. Estratto di mappa e visura catastale
2. Accesso agli atti U.T. Comune di Lugagnano
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Ricevute di versamento diritti comunali e catastali