



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n.4/2019**

SISTEMA SOCIETA' COOPERATIVA

Sede: **43125 PARMA (PR) via Ciro Menotti n. 3**

C.F.: **01791050345**

Possesso: **Proprietario**

P.IVA: **01791050345**



ACQUANEGRA CREMONESE

(CR) -

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE RICLASSIFICATO DA AMBITI RESIDENZIALI
INTENSIVI A SISTEMA AGRICOLO DI CONNESSIONE S.A.C.**

AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA

30/10/2019

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

MAGGIO 2025

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10

Telefono: 0521 508212 E-mail: info@sgtassociati.com Pec: sgtassociati@pro.it

**Publicazione in forma di avviso esecutivo con pubblicazione e vendita ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo promozionale è vietata. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Scopo della valutazione

Epoca di riferimento valutazione

Data ultimazione valutazione

Indirizzo

Descrizione

Consistenza della proprietà

Determinazione del valore di mercato della proprietà alla data odierna

Maggio 2025

Maggio 2025

26020 Acquanegra Cremonese (CR) Via Giorgio Ambrosoli snc

Appezamento di terreno scoperto riclassificato da "Ambiti Residenziali intensivi" a "Sistema Ambiti di Connessione S.A.C."

3.389,00 mq di Superficie Territoriale

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' AL

05/05/2025

€ 22.000,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

VALORE DI LIQUIDAZIONE DELLA PROPRIETA' AL

05/05/2025

€ 17.600,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

Valore determinato nell'ipotesi che il trasferimento della proprietà così come descritta, avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie, priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono l'immobile immediatamente disponibile e in considerazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare, ovvero abbattimento del valore di mercato stimato nella percentuale del 20%. Il così detto "Judicial Market Value", rappresenta infatti, il più probabile prezzo di aggiudicazione di un bene immobile sottoposto a procedura di alienazione in asta. Costituendone il valore atteso dalla vendita forzata, scontato rispetto al valore di mercato determinato considerando, altresì, la presenza non trascurabile di fattori non presenti durante una normale contrattazione di mercato si possono indicare:

- valutazione redatta in data antecedente a quella d'asta e di successiva vendita anche di un lasso di tempo considerevole;
- limitazioni relativamente alle eventuali indagini relative ad eventuali criticità catastali, urbanistiche e tecniche;
- debitore/venditore soggetto che si prefigura non consenziente alla vendita;
- incertezza sulla liberazione dell'immobile e di eventuali successive azioni ostative.

ACQUANEGRA CREMONESE (CR) - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE RICLASSIFICATO DA AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI A SISTEMA AGRICOLO DI CONNESSIONE S.A.C.

TITOLARITA'

CODICE FISCALE

DIRITTO

QUOTA POSSESSO

SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA sede in PARMA (PR)

01791050345

Proprietà

1/1

Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Sup. Ragguagliata	Valutazione
1	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	9	395	-	mq 2.586,00	€ 22.000,00
2	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	9	403	-	mq 803,00	

Valutatore

Indirizzo

C.F.

Albo Geometri

Numero Iscrizione

Posta Elettronica

Posta Elettronica Certificata

RIZZI Geom. ALESSANDRO

42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10

RZZLSN67D18L826G

Reggio nell'Emilia

1668

alessandro@essegiti.com

alessandro.rizzi@geopec.it

PREMESSA

Adempiendo a formale incarico ricevuto dalla Dott.ssa Carra Patrizia nata a Parma in data 29.11.1973, C.F. CRR PRZ 73S69 G3370, in qualità di Commissario liquidatore, nonché Rappresentante dell'impresa SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, con sede a Parma in Via Ciro Menotti n. 3, C.F. e P.IVA 01791050345, il sottoscritto, Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia via Cirillo Manicardi n°10, tel. 0522506212, fax. 0522516977, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G, in qualità di esperto indipendente, ha redatto, in data 30.10.2019, valutazione estimativa volta alla determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari di seguito identificate:

ACQUANEGRA CREMONESE

(CR) -

LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE RICLASSIFICATO DA AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI A SISTEMA AGRICOLO DI CONNESSIONE S.A.C.

Su formale richiesta, in considerazione del tempo trascorso, il sottoscritto redige la presente integrazione volta alla verifica delle eventuali mutate condizioni urbanistiche, catastali, manutentive e del mercato immobiliare al fine dell'aggiornamento del valore determinato nella succitata perizia estimativa.

CONSIDERAZIONI SULLA PERIZIA REDATTA IN DATA 30/10/2019

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

ACQUANEGRA CREMONESE

(CR) -

LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE RICLASSIFICATO DA AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI A SISTEMA AGRICOLO DI CONNESSIONE S.A.C.

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, osserva che rispetto a quanto contenuto nella succitata perizia estimativa

si deve ritenere di fatto formalmente richiamato e CONFERMATO

- mandato, assunzioni, vincoli e gravami, stato edilizio e catastale dell'area;

NUOVE ASSUNZIONI RISPETTO ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA 30/10/2019

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

ACQUANEGRA CREMONESE

(CR) -

LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE RICLASSIFICATO DA AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI A SISTEMA AGRICOLO DI CONNESSIONE S.A.C.

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, osserva che rispetto a quanto contenuto nella succitata perizia estimativa

si deve ritenere di fatto formalmente mutata e NON CONFERMATO

- la destinazione urbanistica dell'area a seguito dell'ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) mediante deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 13/03/2024;

CONCLUSIONI

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

ACQUANEGRA CREMONESE

(CR) -

LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE RICLASSIFICATO DA AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI A SISTEMA AGRICOLO DI CONNESSIONE S.A.C.

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro in ragione di quanto sopra riportato, ritiene di **PROCEDERE A NUOVA VALUTAZIONE** in aggiornamento rispetto ai valori indicati nella perizia estimativa redatta in data 30/10/2019.

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella redazione della presente perizia con oggetto le porzioni immobiliari di seguito identificate:

ACQUANEGRA CREMONESE

(CR) -

LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE RICLASSIFICATO DA AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI A SISTEMA AGRICOLO DI CONNESSIONE S.A.C.

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:

- la propria obbiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare ne' fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, ne' presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obbiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

PRECISAZIONI DOCUMENTALI

I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, risultano verificati, congruenti e aggiornati e che sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti da:

COMMITTENTE	COMPETENTI UFFICI	VALUTATORE
Atti di provenienza	Documentazione Catastale	Informazioni di mercato
Contratti di locazioni	Documentazione Urbanistica	Conformità
Bandi	IMU- Valori aree edificabili	Criteri estimativi
Convenzioni	OMI- Valori medi di mercato	Analisi del segmento immobiliare
Planimetrie	VAM- Valori agricoli medi	Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo
Progetti di sviluppo	Pubblicità immobiliare Comparabili	

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risultano inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati verificati i valori agricoli medi VAM assunti dalla Commissione Provinciale relativamente alla regione agraria su cui insistono i terreni in perizia;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici Comunali relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che il sottoscritto è stato esonerato dal porre in essere le verifiche relative alla conformità delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione estimativa;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna, attribuibile alle porzioni immobiliari in oggetto.

CRITERIO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

CRITERIO VALUTAZIONE:**VALORE DI MERCATO**

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...” per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; §

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO:**VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI****STIMA PER PUNTI DI MERITO**

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche del compendio e dell’impossibilità di trovare immobili con caratteristiche analoghe da porre a comparazione, ha optato per l’utilizzo del criterio di valutazione definito a Punti di Merito, ovvero l’applicazione di un metodo di stima per comparazione multi-parametrica del prezzo di immobili di riferimento corretto con dei coefficienti (punti di merito) relativi ad ogni parametro. La formalizzazione più conosciuta ed applicata nella pratica professionale è quella secondo il “metodo moltiplicativo” con:

$$V = P \cdot K_i \cdot S$$

Dove:

V = valore dell’immobile da stimare (€)

P = prezzo massimo o medio unitario individuato nel mercato di riferimento €/mq di superficie commerciale;

K_i = coefficiente numerico determinato per ogni parametro di stima dato dal rapporto tra il punteggio assegnato all’immobile da valutare e il punteggio base 100 assegnato al prezzo unitario (K₁ · K₂ · K₃ · ... · K_n);

S = superficie commerciale dell’immobile oggetto di stima mq.

In altri termini il valore di mercato è pari al prodotto tra il prezzo unitario corretto con un punteggio e la consistenza dell’immobile da stimare. I prezzi presi a riferimento derivano da fonti indirette ufficiali ovvero quotazioni e banche dati

LOCALIZZAZIONE



Regione	Frazione/Quartiere/Zona	Tipologia	Stato manutentivo (*)
Lombardia	A sud del Centro Storico	LOTTO AGRICOLO	Coltivato
Provincia	Indirizzo	Destinazione	Prospicenza principale
Cremona	Via Giorgio Ambrosoli snc	TERRENO	Pubblica viabilità
Comune	Geolocalizzazione	Stato di occupazione	Accessibilità
Acquanegra Cremonese	<u>45°09'54"N 9°53'25"E</u>	Libero	Normale

(*) Terreno regolarmente lavorato e destinato alla produzione agricola.

DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE

Trattasi di un lotto di terreno recentemente riclassificato a destinazione agricola posto in via Ambrosoli in comune di Acquanegra Cremonese; esteso, come da cartografie catastali recuperate, per circa 3.389 mq, allo stato attuale si presenta coltivato, scoperto e privo di definizioni e delimitazioni del perimetro con la sola esclusione della presenza di muretti con sovrastanti recinzioni metalliche lungo il fronte nord del compendio in corrispondenza a lotti recentemente edificati.

ANALISI

VERIFICA CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate - Territorio è emerso che mappali e subalterni in oggetto risultano originati dalle pratiche di accatastamento di seguito indicate e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili, risultando accertata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà:

Provincia
CREMONA
Comune

ACQUANEGRA CREMONESE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

Protocollo	Data	Sez	Fg	Map	Sub	Tipo Documento
CR0003693	16/01/2007	-	9	395	-	Frazionamento
CR0130952	26/11/2007	-	9	403	-	Frazionamento

ANALISI

VERIFICA URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune è emerso che le porzioni immobiliari in oggetto ricadono in unico ambito urbanistico, si riporta pertanto a seguire quanto riscontrato, rimandando per quanto non espressamente riportato nella presente, alla documentazione relativa alla pianificazione territoriale presente sul sito del comune rimacando che dalla data di adozione della variante del P.G.T. sono in essere le misure di salvaguardia:

Provincia
CREMONA
Comune

ACQUANEGRA CREMONESE

DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE

Tipo Piano	Descrizione	Stato	Fase Piano	Numero e Data Atto	Tipo Atto
PGT	Piano di Governo del Territorio	Vigente	Adozione	6 13/03/2024	Delibera Consiglio Comunale

DISCIPLINA URBANISTICA COMPENDIO

ESTRATTO CARTOGRAFICO		ID Documento
		Tav.03
		Oggetto
		Sistema ambiti agricoli e aree destinate all'agricoltura
		Codice Riferimento
		S.C.A.
		Descrizione
		Sistema Agricolo di Connessione
		Riferimento normativo
		Art. 43.01.02 Aree produttive - TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali e direzionali

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

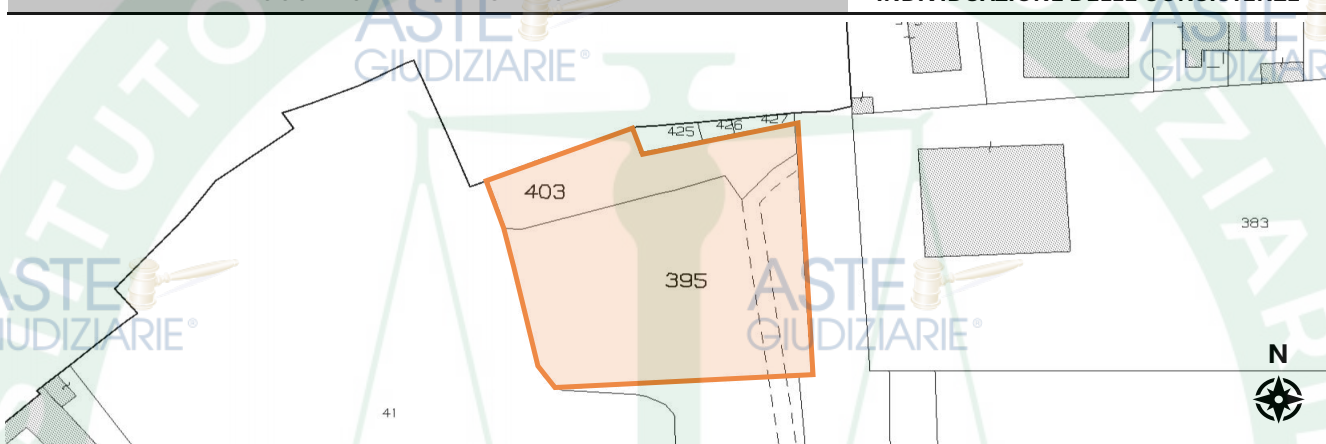
Un	Destinazione	Tipologia	Sez	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza	Reddito D.	Reddito A.
1	TERRENO	LOTTO	-	9	395	-	Semin Irrig	2	2.586,0 mq	€ 19,37	€ 24,04
2	TERRENO	AGRICOLO	-	9	403	-	Semin Irrig	2	803,0 mq	€ 6,01	€ 7,46
									3.389,0 mq	€ 25,38	€ 31,50

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA POSSESSO
SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA sede in PARMA (PR)	01791050345	Proprietà	1/1

PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA
Trasformazione di società rogante Cantarelli	19.098	25/03/2012

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



NOTE SULLE SUPERFICI CONSIDERATE

STER Superficie Territoriale: comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Unità di misura: m².

QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

Fonte

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA DI CREMONA

Valori Agricoli Medi (VAM) delle regioni agrarie della Provincia di Cremona determinati ogni anno, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per mq, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). Si riportano a seguire per le qualità colturali catastalmente attribuite ai terreni in oggetto i relativi valori medi:

Bollettino	09/2025
Data	26/02/2025
Comune	ACQUANEGRA CREMONESE
Regione agraria	3
Coltura	Semin Irrig
Valore medio a mq	€ 5,58

PARAMETRI CORRETTIVI AL PREZZO UNITARIO MEDIO DA QUOTAZIONE VAM

CARATTERISTICHE CONSIDERATE

		Variazione	Aggiustamento
ESTENSIONE	coefficiente in considerazione dell'estensione della proprietà	Apprezzamento 5%	€ 0,28
UBICAZIONE	coefficiente in considerazione della collocazione della proprietà a ridosso del territorio urbanizzato	Apprezzamento 10%	€ 0,56

PREZZO UNITARIO MEDIO DA QUOTAZIONE VAM RIDETERMINATO (arrotondato)

Semin Irrig € 6,50

CONCLUSIONI

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della destinazione urbanistica, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna secondo il procedimento in cui il valore del Subject è rappresentato dal prodotto del prezzo unitario corretto e la superficie considerata:

Un	Destinazione	Tipologia	Sez	F	M	S	Consistenza	Prezzo Unitario	Valutazione (arrotondato)
1	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	-	9	395	-	2.586,0 mq	€ 6,50	€ 17.000,00
2	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	-	9	403	-	803,0 mq		€ 5.000,00
VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA'							3.389,0 mq		€ 22.000,00