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

FIDENZA (PR) - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNO AL COMPARTO DENOMINATO "I GIGLIATI"

AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA 03/11/20203

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

MAGGIO 2025

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10
Telefono: 0522 506212 E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA: 02530360357

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reggio nell'Emilia, lunedì 05 MAGGIO 2025

Scopo della valutazione	**ATTESTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' ASSEVERATO IN PRECEDENTE RELAZIONE PERITALE**
Epoca di riferimento della valutazione	Novembre 2023 — **Data ultimazione valutazione** 03/11/2023
Epoca di riferimento DELLA PRESENTE	Maggio 2025 — **Data ultimazione DELLA PRESENTE** 05/05/2025
Indirizzo	43036 FIDENZA (PR) via Mons. Stringhini, snc
Descrizione	Appezzamento di terreno edificabile a destinazione residenziale, scoperto e urbanizzato ricompreso nel perimetro del comparto n.55 denominato "I GIGLIATI"
Consistenza della proprietà	2.809,00 mq di Superficie Fondiaria

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' AL	**05/05/2025**	**€ 475.000,00**

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

VALORE DI LIQUIDAZIONE DELLA PROPRIETA' AL	**05/05/2025**	**€ 380.000,00**

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.

FIDENZA (PR) - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNO AL COMPARTO DENOMINATO "I GIGLIATI"

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

Un	Tipologia	Sez	Fg	Map	Superficie Fondiaria (S.F.)	Superficie Lorda (da PUA)	Valutazione	Valore al mq di Sup. Fondiaria	Valore al mq di Sup. Lorda
1	LOTTO EDIFICABILE	-	59	1751	mq 2.809,00	mq 2.000,00	€ 475.000,00	€ 169,10	€ 237,50

Valutatore	**RIZZI Geom. ALESSANDRO**
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10
C.F.	RZZLSN67D18L826G
Albo Geometri	Reggio nell'Emilia
Numero Iscrizione	1668
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com
Posta Elettronica Certificata	alessandro.rizzi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Adempiendo a formale incarico ricevuto dalla Dott.ssa Carra Patrizia nata a Parma in data 29.11.1973, C.F. CRR PRZ 73S69 G337O, 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:

FIDENZA (PR) - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNO AL COMPARTO DENOMINATO "I GIGLIATI"

In considerazione del tempo trascorso, sulla scorta dell'elaborato peritale fornito:

Documentazione	Epoca valutazione	Data valutazione	Tecnico incaricato
Perizia	Novembre 2023	03/11/2023	Rizzi Geometra Alessandro

il sottoscritto redige la presente integrazione volta alla verifica delle eventuali mutate condizioni urbanistiche, catastali, manutentive e del mercato immobiliare al fine dell'aggiornamento-conferma del valore di mercato precedentemente determinato nella succitata perizia estimativa.

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

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

FIDENZA (PR) - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNO AL COMPARTO DENOMINATO "I GIGLIATI"

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 obiettiva;

- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

CONSIDERAZIONI SULLA PERIZIA REDATTA IN DATA 03/11/2023

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

FIDENZA (PR) - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNO AL COMPARTO DENOMINATO "I GIGLIATI"

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, destinazione urbanistica e stato catastale dell'area;

NUOVE ASSUNZIONI RISPETTO ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA 03/11/2023

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

FIDENZA (PR) - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNO AL COMPARTO DENOMINATO "I GIGLIATI"

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, osserva altresì che:

- è stata condotta, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, nuova ricerca di atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione al fine di analizzare eventuali fluttuazioni del mercato immobiliare locale;

- sono stati verificati i valori assunti dall'amministrazione comunale relativamente alle aree fabbricabili ai fini dell'imposizione del tributo "IMU";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

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

FIDENZA (PR) - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNO AL COMPARTO DENOMINATO "I GIGLIATI"

LOCALIZZAZIONE

Regione	Frazione/Quartiere/Zona	Tipologia	Stato manutentivo (*)
Emilia-Romagna	A est del Centro Storico	LOTTO EDIFICABILE	Urbanizzato
Provincia	**Indirizzo**	**Destinazione**	**Prospicenza principale**
Parma	via Mons. Stringhini, snc	RESIDENZIALE	Pubblica viabilità
Comune	**Geolocalizzazione**	**Stato di occupazione**	**Accessibilità**
Fidenza	44°51'23"N 10°04'33"E	Libero	Normale

(*) Spazio inedificato dotato di infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici.

DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE

Il comparto che prevede l'insediamento di unità a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, risulta completamente urbanizzato nella porzione in cui ricadono i lotti oggetto della presente e ancora da attuare nella porzione in cui dovrebbe sorgere una estesa piastra commerciale. Il lotto di 2.809 mq, come da progetto fornito dalla Committenza, sviluppa complessivamente una superficie lorda residenziale edificabile pari a 2.000 mq, insediabile secondo l'eventuale progetto edificatorio attraverso l'edificazione di un edificio condominale con altezza massima di 11,50 mt fuori terra (interrato, 3 piani e sottotetto). Le opere di urbanizzazione risultano ultimate e collaudate nel settembre 2014.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE									CATASTO FABBRICATI					
Un	**Piano**	**Tipologia**	**S**	**F**	**M**	**S**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**		**Superficie**		**Rendita**	
1	#RIF!	LOTTO EDIFICABILE	-	59	1751	#RIF!	F/1	-	mq	2.809,0	mq	-		-

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

Il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro in ragione di quanto sopra riportato, delle ulteriori indagini urbanistiche e di mercato effettuate, ritiene di:

CONFERMARE **il valore di mercato determinato nell'elaborato peritale di seguito indicato:**

Documentazione	Epoca valutazione	Data valutazione	Tecnico incaricato
Perizia	Novembre 2023	03/11/2023	Rizzi Geometra Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SGT ASSOCIATI
Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n.4/2019

SISTEMA SOCIETA' COOPERATIVA

LOTTO EDIFICABILIE COMPARTO "I GIGLIATI"

IDENTIFICAZIONE		
Regione		Emilia-Romagna
Provincia		Parma
Comune		Fidenza
Posizione		Est
Quartiere		Gigliati
Indirizzo	via	Monsignor Francesco Stringhini
Destinazione		Residenziale
Composizione		Lotto edificabile urbanizzato

AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA
REDATTA IN DATA 30/10/2019

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

Novembre 2023

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Manicardi n.10 - Telefono: 0522 506212
E-mail: [illegible] 0357

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale: è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reggio nell'Emilia, venerdì 03 Novembre 2023

Richiedente valutazione	**Dott.ssa Carra Patrizia**		
C.F.	CRR PRZ 73S69 G337O		
Ruolo	Commissario Liquidatore		
Denominazione	**SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE**		
C.F.	01791050345		
Qualifica	Proprietaria		
Valutatore	**RIZZI Geom. ALESSANDRO**		
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10		
C.F.	RZZLSN67D18L826G		
N. Iscrizione	1668	**Albo**	Reggio nell'Emilia
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com	**Pec**	alessandro.rizzi@geopec.it

VALORE DI MERCATO AL	**03/11/2023**	**€ 475.000,00**

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

VALORE DI LIQUIDAZIONE AL	**03/11/2023**	**€ 380.000,00**

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.

LOTTO	**1**	**MAPPALE**	**1751**	Titolarità	SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA
Comune	Fidenza (PR)			Diritto di possesso	Proprietà per 1000/1000
Indirizzo	via Mons. Stringhini, snc			Tipologia	LOTTO EDIFICABILE RESIDENZIALE

Epoca valutazione	Fg.	Mapp.	Sub.	Livello	Destinazione	Superficie Fondiaria	Valutazione
03/11/2023	59	1751	-	T	Residenziale	m^2 2.809,00	**€ 475.000,00**

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Adempiendo a formale incarico ricevuto dalla Dott.ssa Carra Patrizia nata a Parma in data 29.11.1973, C.F. CRR PRZ 73S69 G337O, 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:

"FIDENZA (PR) - Lotto edificabile a destinazione residenziale ubicato in via Mons. F. Stinghini comparto I Gigliati"

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:

"FIDENZA (PR) - Lotto edificabile a destinazione residenziale ubicato in via Mons. F. Stinghini comparto I Gigliati"

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, osserva pertanto che:

- quanto contenuto nella relazione estimativa redatta in data 30/10/2019, relativamente a mandato, assunzioni, procedimenti estimativi, vincoli, gravami e stato conservativo vengono confermati e riportati integralmente nella presente;

- quanto contenuto nella relazione estimativa redatta in data 30/10/2019, relativamente allo stato urbanistico e catastale delle unità immobilari vengono confermati e riportati integralmente nella presente;

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:

"FIDENZA (PR) - Lotto edificabile a destinazione residenziale ubicato in via Mons. F. Stinghini comparto I Gigliati"

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, osserva altresì che:

- è stata condotta, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, nuova ricerca di atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione al fine di analizzare eventuali fluttuazioni del mercato immobiliare locale;

- che tale ricerca non ha prodotto un esaustivo campione d'indagine di recente contrattazione, da porre a comparazione;

- è stata condotta, presso il comune di Fidenza, nuova ricerca relativa ai valori attribuiti alle aree fabbricabili ai fini dell'imposizione IMU; tali tabelle traggono i loro valori unitari dall'articolazione urbanistica in cui risulta ripartito il territorio comunale, attraverso ricognizioni sui singoli comparti differenziati, non solo per indice di edificabilità ma anche per capacità insediativa, valutando atti recenti di compravendita (e/o atti preliminari in disponibilità dell'Ente) ed ogni altro elemento di fatto e di diritto nel frattempo intervenuto e riguardante appunto aree comprese nei comparti, definendone i valori di riferimento per il potere accertativo dell'Ente;

- che tale ricerca ha prodotto, relativamente al comparto in cui risulta inserito il lotto oggetto della presente, una drastica riduzione dei valori unitari attribuiti;

- il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra evidenziato, ha pertanto optato per nuova valutazione in aggiornamento a quella redatta in data 30/10/2019;

CONCLUSIONI

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

"FIDENZA (PR) - Lotto edificabile a destinazione residenziale ubicato in via Mons. F. Stinghini comparto I Gigliati"

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 30/10/2019 del cespite immobiliare di seguito indicato:

"FIDENZA (PR) - Lotto edificabile a destinazione residenziale ubicato in via Mons. F. Stinghini comparto I Gigliati"

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 né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né 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 obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

PRECISAZIONI DOCUMENTALI

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

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 assunti dal comune di Fidenza ai fini IMU relativa alle aree fabbricabili;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici del Comune di Fidenza relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparision Approch, 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 del 11/09/2023 attribuibile alle porzioni immobiliari nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRITERIO VALUTAZIONE:	VALORE DI MERCATO

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 condizior 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;
"...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 DI STIMA:	PUNTI DI MERITO

Il sottoscritto, al fine di determinare il procedimento estimativo da applicare nella presente relazione, ha condotto infruttuosa indagine di mercato volta a reperire campione rappresentativo del mercato delle compravendite relative al segmento immobiliare di appartenenza dell'area; in considerazione dell'adozione della nuova pianificazione di governo del territorio del comune di Reggio nell'Emilia le aree in oggetto ricadono all'interno di differenti destinazioni urbanistiche rimanendo comunque ampiamente al di sotto delle dimensioni minime di un lotto edificabile, pertanto, il sottoscritto, ha optato per l'utilizzo del criterio di valutazione dei 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

$$V = P \cdot Ki \cdot S$$

Dove:
V = valore dell'immobile da stimare (€)
P = prezzo massimo o medio unitario individuato nel mercato di riferimento €/mq di superficie commerciale;
Ki = 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 · ... · Kn);
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 le quotazioni tratte dalle pubblicazioni biennali realizzate dal comune di Reggio nell'Emilia relative all'individuazione di zone omogenee per valore di mercato delle aree fabbricabili poste sul territorio comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio oggetto della presente risulta allibrato in comune di FIDENZA secondo i sottoriportati dati di classamento:

Catasto						FABBRICATI			
LOTTO	**Foglio**	**Particella**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**		**Superficie**	**Rendita**
1	59	1751	-	F/1	-	m^2	2809	m^2 -	-

Provenienza

Oggetto	Tipologia Atto	Rogante	Repertorio	Raccolta	Data
Area	Trasformazione di società	Dr. Cantarelli	19.098	-	25/05/2012

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio di Parma è emerso che i mappali sopra riportati risultano originati dalla pratica di accatastamento al catasto dei **FABBRICATI** del comune di Fidenza di seguito indicata e corrispondente all'ultima variazione catastale disponibile:

Protocollo	Data	Mappale	Tipo Documento
PR0037900	26/02/2007	1751	Costituzione

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune di Fidenza è emerso che il compendio oggetto della presente risulta ricompreso in unico ambito urbanistico, si riporta a seguire quanto attualmente verificabile evidenziando che l'attuale fase transitoria, di passaggio alla nuova normativa urbanistica prevista con la legge regionale 24/2017, determina che il compendio oggetto della presente risulti inquadrato alla data della presente secondo la normativa previgente del RUE in attesa dell'assunzione della nuova proposta di governo del territorio del Piano Urbanistico Generale da parte dell'amministrazione comunale:

Zonizzazione

Secondo le tavole 2.9 e 2.10 del RUE la particella in oggetto ricade:

- Art.IV.10. Sub ambiti del tessuto urbano a progetto unitario (TPU);
- Comparto n. 55 "I Gigliati" comparto in corso di attuazione sulla base delle previsioni di PRG e del relativo PP;

COMPENDIO IMMOBILIARE

Il lotto edificabile oggetto della presente relazione estimativa si colloca in via Mons. Francesco Stringhini in comune di Fidenza (PR) all'interno del comparto denominato "I Gigliati".

Localizzazione

Conformazione plani-volumetrica

Il comparto che prevede l'insediamento di unità a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, risulta completamente urbanizzato nella porzione in cui ricadono i lotti oggetto della presente e ancora da attuare nella porzione in cui dovrebbe sorgere una estesa piastra commerciale. Il lotto di 2.809 mq, come da progetto fornito dalla Committenza, sviluppa complessivamente una superficie lorda residenziale edificabile pari a 2.000 mq, insediabile secondo l'eventuale progetto edificatorio attraverso l'edificazione di un edificio condominale con altezza massima di 11,50 mt fuori terra (interrato, 3 piani e sottotetto). Le opere di urbanizzazione ultimate e collaudate nel settembre 2014.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

FONTE: **COMUNE DI FIDENZA - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

I valori orientativi medi di mercato attribuibili alla porzione di terreno **EDIFICABILE** oggetto della presente e di seguito riportati, sono stati desunti dalla delidera del comune di Fidenza relativa all'individuazione del valore di mercato delle aree fabbricabili poste sul territorio comunale.

Delibera di G.C.	270/2022	**Data**	15/12/2022

Strumento urbanistico vigente	**Annualità**	**Scheda Comparto**	**Ubicazione Territoriale**	**Destinazione Urbanistica**	**Valore espresso al m^2 di**	
PSC-RUE	2023	55	Gigliati – Area Fiere	Residenziale	SF	€ 180,00

Dove: **SF** Superficie Fondiaria: costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				MAPPALE	1751
N.	**Mappale**	**Subalterno**	**Piano**	**Descrizione Consistenza**	
1	1751	-	T	Lotto di terreno scoperto, pianeggiante, di forma regolare.	

	Mappale	Confini		Mappale	Confini
N	1752	Lotto edificabile	**S**	1750	Lotto edificabile
E	2302	Pubblica viabilità	**O**	2155	Aree pubbliche

Consistenza

Acronimo	Mappale	Destinazione	Superficie Fondiaria		Uf m^3/m^2		Superficie Lorda
SF	1751	Residenziale	m^2	2.809,00	Da PUA	m^2	2.000,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject o l'oggetto della valutazione. In considerazione che la quotazione utilizzata risulta, dai competenti uffici comunali, direttamente attribuita all'area in oggetto, il sottoscritto apporta quale unico correttivo quello relativo al trascorrere del tempo con riferimento all'andamento del mercato.

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale siriferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno; La caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).	**ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE** **IN AUMENTO** **6,62%**

Prezzo unitario	Caratteristica	rM	Variazione mensile	Periodo di applicazione della variazione	
€ 180,00	Data	6,62%	€ 0,99	15/12/2022	03/11/2023
Correzione applicabile		€ 9,93	**Prezzo Corretto**		**€ 170,07**

Valore di Mercato

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della destinazione urbanistica, di quanto indicato negli indirizzi disciplinari del RUE, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna in:

Prezzo Unitario		Superficie Fondiaria			Valore PORZIONE EDIFICABILE
€ 170,07	X	m^3	2.809,00	=	**€ 475.000,00**
Valore al m^2 di Superficie Lorda pari a m^2			2.000,00	=	€ 237,50

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SGT - Studio Geometri Topografi di Piccinini Gianferrari e Rizzi Associati
42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n.10
Email: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it
P.iva: 02033060357

Data della valutazione
mercoledì 30/10/2019

Data del rapporto
mercoledì 30/10/2019

Perizia di stima

PATRIMONIO IMMOBILIARE SISTEMA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE

Numero della pratica
2019-17/LOTTO N.01

Richiedente valutazione
Spett.le Dott.ssa Carra Patrizia Commissario liquidatore di "SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE" con sede in
Via MENOTTI CIRO, 3 - 43100 PARMA - PR

Valutatore
Geom. Alessandro Rizzi
Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE
Tel. 0522506212

Tipo di Valutazione
Liquidazione coatta amministrativa

Stato della pratica
Terminata

Oggetto
Perizia di stima degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA.

LOTTO N. 01 - FIDENZA - LOTTI TERRENO EDIFICABILE

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 59 PARTICELLA 1751

Valore
750.000,00 € Diconsi Euro settecentocinquantamila

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - FIDENZA - LOTTI TERRENO EDIFICABILE

1	Terreno edificabile Via MONSIGNOR FRANCESCO STRINGHINI, SNC - 43036 - FIDENZA
Classificazione	Terreno edificabile
Comune	FIDENZA
Indirizzo	Via Partigiani fidentini, SNC
Proprietà	Piena proprietà
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 59 Part. 1751
Superficie (m²)	2.000,00
Valore unitario (€/m²)	375,00
Valore di mercato (€)	750.000,00

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via PARTIGIANI FIDENTINI, SNC - Quartiere Corduro - FIDENZA (PR), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via MONSIGNOR FRANCESCO STRINGHINI, SNC - 43036 - FIDENZA (PR)" è determinato il 01 - Lotto edificabile mappale 1751 lottizzazione "I Gigliati" alla data di stima del 30/10/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di FIDENZA Comune Catastale di FIDENZA
Catasto Fabbricati
Fg. 59 Part. 1751 Categoria: F 1 -Area urbana, 2809 m²

PREMESSA

La presente valutazione è stata redatta dal 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 - Studio Geometri Topografi di Piccinini, Gianferrari e Rizzi Associati" 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, su formale incarico ricevuto dalla Dott.ssa Carra Patrizia nata a Parma in data 29.11.1973, C.F. CRR PRZ 73S69 G337O, 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, proprietaria dei beni immobili ubicati

in provincia di Parma nei comuni di:

- Fidenza;
- Montechiarugolo;

in provincia di Cremona nei comuni di:

- Acquanegra Cremonese;

allo scopo della determinazione del più probabile Valore di Mercato, il tutto ai fini della procedura di liquidazione della società cooperativa sopra richiamata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Assunto:
- che a seguito dei sopralluoghi effettuati, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi e le tipologie edilizie prevalenti delle zone nelle quali risultano inserite le unità immobiliari e le aree in perizia;
- 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 delle zone interessate;
- che sono stati verificati i valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi ad immobili nella medesima microzona affini a quelli oggetto di stima;
-
di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati verificati i valori attribuiti dai Comuni ai fini IMU relativamente ai terreni edificabili;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi ai compendi in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparision Approch, valore di trasformazione, capitalizzazione dei redditi) ai fini delle valutazioni richieste;

Le prestazioni professionali conferite hanno portato alla stesura della presente relazione contenente più probabile valore di mercato degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa SISTEMA S.C..

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett.le Dott.ssa Carra Patrizia Commissario liquidatore di "SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE" con sede in Via MENOTTI CIRO, 3 - 43100 PARMA - PR CF: 017991050345 - PIVA: 01799105034
Valutatore	Geom. Alessandro Rizzi Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. 0522506212 Nato il 18/04/1967 a VIADANA CF: RZZLSN67D18L826G

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

01 - Lotto edificabile mappale 1751 lottizzazione "I Gigliati"

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 relatico ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

"...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.

01 - Lotto edificabile mappale 1751 lottizzazione "I Gigliati"	[Stima Monoparametrica]
Procedimento	**Descrizione**
Stima Monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	FIDENZA - LOTTI TERRENO EDIFICABILE

N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno edificabile Via MONSIGNOR FRANCESCO STRINGHINI, SNC - 43036 - FIDENZA (PR)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Terreno edificabile Via MONSIGNOR FRANCESCO STRINGHINI, SNC - 43036 - FIDENZA (PR)

Denominazione

Data inserimento		**Data ultima modifica**	18/11/2019
Codice	01 SISTEMA M1751		
Classificazione	Terreno edificabile		
Denominazione	Lotto edificabile residenziale PUA "I...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Piena proprietà		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Libero		
Superficie	2.000,00 m² Superficie Lorda di Pavimento (SL...		

Ubicazione

Via PARTIGIANI FIDENTINI, SNC -
Quartiere Corduro 43036 FIDENZA - (PR)
Zona OMI: B2/Centrale/CAPOLUOGO PERIFERIA E DINTORNI

Descrizione principale

Trattasi di un lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, completamente urbanizzato, posto all'interno del comparto edificatorio, in corso di attuazione, denominato "I Gigliati" posto in via Partigiani Fidentini in comune di Fidenza (PR).

Il comparto che prevede l'insediamento di unità a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, risulta completamente urbanizzato nella porzione in cui ricadono i lotti oggetto della presente e ancora da attuare nella porzione in cui dovrebbe sorgere una estesa piastra commerciale.

Il lotto di 2.809 mq, come da progetto fornito dalla Committenza, sviluppa complessivamente una superficie lorda residenziale edificabile pari a 2.000 mq, insediabile secondo l'eventuale progetto edificatorio attraverso l'edificazione di un edificio condominale con altezza massima di 11,50 mt fuori terra (interrato, 3 piani e sottotetto).

Le opere di urbanizzazione ultimate e collaudate nel settembre 2014, definiscono e delimitano il lotto mediante

proprietà esterne mentre non sono presenti dividenti con i limitrofi lotti edificabili in capo ad altra proprietà.

Provenienza e titolarità

Il bene immobile in perizia risulta pervenuto alla ditta intestata a seguito di:
a) Trasformazione di società con atto a ministero Dr. Cantarelli Massimiliano del 25.05.2012 Rep: 19.098, registrato a Parma il 25.06.2012 al n° 9.158.

Urbanistica e vincoli

Il compendio oggetto della presente, risulta essere soggetto alla convenzione urbanistica per l'attuazione di piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, denominato "I Gigliati" sottoscritta con il comune di Fidenza con atto a ministero Dr. Varchetta Giovanni in data 24.01.2006 Rep: 8.126, Racc: 4.159, registrato a Parma il 13.02.2006 al n. 919 e ivi trascritta in data 22.02.2006 al n. RP 2.920.

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Terreno edificabile Via MONSIGNOR FRANCESCO STRINGHINI, SNC - 43036 - FIDENZA (PR)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ubicazione

Regione	EMILIA-ROMAGNA	**Provincia**	PR
Comune	FIDENZA		
Zona	Quartiere Corduro		
Indirizzo	Via PARTIGIANI FIDENTINI		
Civico	SNC	**Cap**	43036
Latitudine	44° 51' 25,9452"	**Longitudine**	10° 4' 33,1248"

Mappa

Confini

CONFINI
a nord mappale 1752, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195 e 2196 lotti edificabili;
a est mappale 2302 viabilità e parcheggi;
a sud mappale 1750 lotto edificabile;
a ovest mappale 2155 verde in cessione.

MODALITA' DI ACCESSO
Si accede al lotto edificabile dalla pubblica viabilità via Stringhini.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Terreno edificabile Via MONSIGNOR FRANCESCO STRINGHINI, SNC - 43036 - FIDENZA (PR)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Lorda di Pavimento (SLP) Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilita', le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP: 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purche' di uso comune; 2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non piu' di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni: - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Documentazione urbanistica			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie lorda di pavimento	SLP	2.000,00	1,00	2.000,00
Totale Superficie (m²)		2.000,00		2.000,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	2.000,00	SLP	1,00	2.000,00
Totale per piano	2.000,00			2.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria

01 SISTEMA M1751-Terreno edificabile Via PARTIGIANI FIDENTINI, SNC FIDENZA-PR

Tipo di consistenza	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)		
Metodo di misura	Documentazione urbanistica		
Piano	Piano Indistinto	**Scala**	1 : 2500
Provenienza planimetria	Proprietario	**N° Documento**	23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009