

TERRENI EDIFICABILI IN PARMA UBICATI IN PROSSIMITA' DELL'AUTOSTRADA A1

FALLIMENTO N. 220/2019:

CURATORI FALLIMENTARI: - DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI

- RAG. LUIGI MELELEO

- AVV. MARCO ANGELO RUSSO

GIUDICE DELEGATO:

- DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO



Più probabile valore di mercato

€ 1.470.000,00

Più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)

€ 1.115.000,00

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

INDICE:

- PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag. 3
- PROPRIETA' E DATI CATASTALI	pag. 6
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	pag. 9
• Localizzazione	pag. 9
• Cronistoria urbanistica	pag. 11
• Obblighi	pag. 14
• Stato di fatto delle opere previste in convenzione	pag. 18
• Atti autorizzativi	pag. 22
• Convenzioni urbanistiche	pag. 24
• Edificabilità delle aree oggetto di valutazione	pag. 29
• Norme tecniche	pag. 37
- PROVENIENZA	pag. 41
- FORMALITA'	pag. 44
- ANALISI ESTIMATIVA	pag. 47
• Inquadramento della proprietà	pag. 47
• Basi del valore	pag. 50
• Più probabile valore di mercato	pag. 50
• Più probabile valore a base d'asta	pag. 50
• Assunzioni ed eventuali condizioni limitative	pag. 53
• Limiti ed assunzioni speciali	pag. 54
• Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)	pag. 56
• Applicazione dei procedimenti di valutazione	pag. 59
• Stima del valore di mercato delle aree edificabili e non edificabili	pag. 60
• Analisi del mercato immobiliare osservato	pag. 61
• Determinazione del valore a base d'asta.	pag. 65
• Analisi dei valori assoluti dei deprezzamenti	pag. 67
• Analisi dei deprezzamenti in termini percentuali	pag. 67
- SINTESI CONCLUSIVA	pag. 68
- APPENDICE FINALE	pag. 69
- ALLEGATI	pag. 70

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE:

Il 2 dicembre 2019 ed il 14 giugno 2020, il Giudice Delegato autorizzava i Curatori Fallimentari alla nomina del Collegio di C.T.U. per la valutazione dei beni di proprietà delle società fallite

così composto:

- **arch./geom. Paolo Curti** con studio in Rovato (Bs), via Roma n. 44, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6385;
- **ing. Sandro Frugoni** con studio in Brescia via Dei Musei n. 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1661;
- **geom. Matteo Negri**, con studio in Palazzolo sull'Oglio (Bs), via Europa n. 35, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267.

La presente relazione sarà articolata nei seguenti paragrafi, tutti propedeutici all'analisi estimativa:

- **“proprietà e dati catastali”;**
- **“descrizione e consistenza - situazione edilizio-urbanistica”;**
- **“provenienza”;**
- **“formalità e vincoli”;**
- **“analisi estimativa”.**

Si precisa che le valutazioni di cui all'omonimo paragrafo sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della documentazione catastale reperita dagli scriventi;**
- b) dell'analisi della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parma (PR);**
- c) dell'analisi degli atti originari di acquisto forniti dalla Curatela (allegato n° 02, alla presente);**
- d) dai sopralluoghi e dalle indagini preliminari utili ai fini delle stime, eseguiti dal collegio dei CTU, in loco.**
- e) dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate.**
- f) dell'analisi della documentazione ipo-catastale fornita dalla società specializzata S-Mart ed in parte reperita dagli scriventi;**
- f) dal listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli nella Provincia di Parma**

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Le valutazioni oggetto della presente relazione prescindono dalla eventuale presenza di sostanze inquinanti nel terreno e dai relativi costi di bonifica con relativa rimozione e trasporto alle pubbliche discariche, con i relativi oneri, la quantificazione dei quali presupporrebbe un attendibile progetto che si basi su costose indagini per la precisa "caratterizzazione" del suolo, che la Curatela non ha interesse ad eseguire.

Nel caso di specie il sopralluogo ha rilevato la presenza di materiale incoerente; le valutazioni di cui all'omonimo paragrafo terranno conto di un relativo coefficiente decrementativo.

L'eventuale riduzione così prospettata potrebbe essere maggiore o minore rispetto ai reali costi di intervento di bonifica; la questione dovrà rientrare nel rischio imprenditoriale.

In un'eventuale compravendita od assegnazione l'acquirente dovrà dichiarare di assumersi a proprio carico e senza possibilità di rivalsa, i costi per un'eventuale bonifica od in alternativa, per avere certezza, dovrà eseguire le caratterizzazioni a proprie cura e spese, previa autorizzazione della Curatela.

Le valutazioni dei beni immobili che seguono sono state eseguite prescindendo da ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni di cui trattasi ad eccezione solo di quelle riportate nel presente elaborato se influenti ai fini valutativi.

Secondo precisi accordi con La Curatela, l'accertamento della proprietà e la verifica delle iscrizioni ipotecarie, è stato eseguito dalla società S-Mart s.r.l. con sede in Brescia.

Potranno essere utilizzati, ai soli fini estimativi, quanto di seguito riportato:

- le informazioni desunte dall'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare, tra cui recenti compravendite estratte attraverso la ricerca di terreni analoghi, indispensabili per l'applicazione delle metodiche di stima, riconosciute dagli standard di valutazione,
- i listini e le quotazioni immobiliari come elementi di riferimento, non vincolanti, poiché non probatori, per le intrinseche caratteristiche di genericità: il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, possono essere la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi delle compravendite, attraverso il numero di transazioni normalizzate (TNT), ovvero l'intensità del mercato immobiliare.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

NOTE

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parma non è stato possibile estrarre schemi e studi, anche di massima, riservati all'individuazione degli standard urbanistici da reperire, cedere od asservire ad uso pubblico, eventuali perequazioni e/o realizzazione di opere di interesse comunale.

Per tali limitazioni la presente analisi estimativa deve intendersi non esaustiva.

Sarà infatti onere del futuro aggiudicatario (soggetto attuatore), secondo le proprie strategie imprenditoriali, mediante proprio professionista di fiducia, approfondire e valutare con il Responsabile dell'Area Tecnica e l'Assessore all'Urbanistica, tutti gli aspetti edilizi ed urbanistici che possono incidere, anche negativamente, sul quadro economico dell'operazione immobiliare.

A titolo indicativo e non esaustivo, alla data della valutazione, non si conosce, per esempio, la presenza di particolari vincoli edificatori, la quantificazione della monetizzazione per servizi collettivi ipotizzabili, l'importo lavori per le eventuali opere di mitigazione ambientale, la natura e quantificazione dei lavori per opere di interesse pubblico, nonché l'esatta consistenza superficiaria territoriale, etc. etc.

I valori esposti (basati sulla sensibilità dei professionisti expertise), potrebbero essere minori o maggiori dei reali costi da sostenere a seguito di un Piano attuativo in accordo con la Pubblica Amministrazione; la questione rientra nel rischio imprenditoriale.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione, secondo le visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. il 30 settembre 2020 (vedasi allegato n. 01, alla presente), risultano in piena ed esclusiva proprietà, della società:

Risultano catastalmente identificati come segue:

PARMA sezione Cortile San Martino

Catasto terreni

Piena proprietà:

fg.35 mapp.493 ha 0.28.16 sem. irr.

deriva dal frazionamento del mappale 301

fg.35 mapp.496 ha 0.01.78 sem. irr.

mapp.498 ha 0.03.22 sem. irr.

derivano dal frazionamento del mappale 304

(Allegato n°02, alla presente).

provenienza:

- atto pubblico in data 23/07/2007 n.23347/2210 rep. Notaio Beatrice Rizzolatti trascritto a Parma il 02/08/2007 n.21085/12193

la società acquista

mappale 301 fg.35 ha 0.35.56

mappale 304 fg.35 ha 0.09.27

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

fg.35 mapp.95 ha 0.17.60 sem. irr.

provenienza:

- atto pubblico in data 30/09/2009 n.26661/12986 rep. Notaio Carlo Maria Canali trascritto a Parma il 27/10/2009 n.23144/14675

la società acquista

mappale 95 fg.35 di ha 0.17.60

fg.35 mapp.523 ha 0.99.60 sem. arb.

deriva dal frazionamento del mappale 293 originato dal mappale 238 che comprende i mappali 88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-244-246

fg.35 mapp.520 ha 0.06.85 sem. arb.

deriva dal frazionamento del mappale 292 originato dal mappale 238 che comprende i mappali 88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-244-246

fg.35 mapp.514 ha 0.01.49 sem. arb.

deriva dal frazionamento del mappale 290 originato dal mappale 238 che comprende i mappali 88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-244-246

provenienza:

- atto pubblico in data 22/01/2007 n.22200 rep. Notaio Paolo Cherubini trascritto a Parma il 24/02/2007 n.5163/2743

la società sede Brescia si fonde mediante incorporazione nella società sede Brescia (Allegato n° 05, alla presente)

mappale 88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-238-244-246

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 I 25121 Brescia I Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

fg.35 mapp. 532 ha 0.89.97 sem. arb.

provenienza:

(Allegato n°04, alla presente)

- atto pubblico in data 18/10/2010 n.32259/15131 rep. Notaio Carlo Maria Canali trascritto a Parma il 21/10/2010 n.21910/13812

la società acquista

mappale 532 ha 0.89.97

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

LOCALIZZAZIONE:

Parma , città di 200 218 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia e seconda

città Regione: [Emilia-Romagna](#).

Altitudine: 57 m s.l.m.

Stato: Italia

Superficie: 260,6 km²

Classificazione sismica al 2015

- Zona3
- Rischio Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti

L'autostrada collega Parma a:

50 km. da Piacenza, 50 km. da Cremona, 50 km. da Modena, 90 km. da Bologna. e 100 km. da Milano.



Il territorio nella sua complessità è pianeggiante, ben servito dalla viabilità interna alla città, così come quella provinciale ed inter-regionale.

Le aree interessate dal fallimento sono poste a nord / est rispetto al centro cittadino ed sud dell'Autostrada "A1" e ricadono in un comparto in parte già edificato, in parte da edificare.

Dette aree si dividono sostanzialmente in quattro gruppi:

- Aree di mitigazione ambientale.
- Viabilità esistente e fasce di rispetto per la presenza della autostrada "A 1" e della ferrovia.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

- Fasce di rispetto degli elettrodotti e media tensione.

- Aree edificabili in rispetto alla Norma dei Sub ambiti urbani di trasformazioni

Tutte facenti parte di un Comparto Urbanistico denominato "D 11 – Strada – Ugozzolo", approvato con deliberazione del consiglio comunale numero 48 del 27 marzo 2007, per il quale, sono state stipulate le necessarie convenzioni urbanistiche di seguito richiamate (allegato n° 4, alla presente).

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

CRONISTORIA URBANISTICA E DOCUMENTALE:

La società con sede in Brescia (BS) cod. fisc. 02860430368, ha sottoscritto in data 30/05/2006 con il Comune di Parma l'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000 n. 20, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 52 del 06/04/2006, relativo all'area denominata "Scheda Norma D11".

La predetta è stata incorporata (allegato n°5, alla presente), a seguito di operazione di fusione, nella società con atto al rogito del notaio P. Cherubini di Montichiari in data 22/01/2007 rep. 22200/5480 registrato a Montichiari il 07/02/2007 al n. 98, trascritto a Parma il 24/02/2007 al n. 2743 reg. part..

Con atto dott. C.M. Canali rep. 15114 del 29/06/2007 è stata sottoscritta tra il Comune di Parma la ditta e la società la convenzione urbanistica relativa alla suddetta Scheda Norma D11.

- Le citate ditte al momento della sottoscrizione della convenzione erano proprietarie delle seguenti aree aventi una superficie catastale complessiva di mq. 320.555 ed una superficie reale di mq. 307.074,23:

CT Comune di Parma Sez. Cortile San Martino foglio 35 map. 52, 54, 55, 88, 89, 90, 91, 92, 114, 238, 243, 244, 246

CT Comune di Parma Sez. Cortile San Martino foglio 35 mapp. 19, 217, 242, 280, 239, 240, 241, 245, 247, 281

- Ai sensi della citata convenzione (art. 4) i soggetti attuatori si erano impegnati a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Urbanistico Attuativo per una superficie non inferiore a quella prevista dal piano stesso ossia:

urbanizzazioni generali e viabilità	mq. 29.462,22
parcheggi pubblici (standard)	mq. 41.494,94
secondarie	mq. 37.021,55
cessione	mq. 16.477,16

- Sempre ai sensi della suddetta convenzione (art. 4 bis) i soggetti attuatori si sono impegnati alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali fuori comparto:

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 I 25121 Brescia I Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

1. Tracciato stradale parallelo alla linea ferroviaria TAV nel tratto definito dall'intersezione con via Paradigna e dall'intersezione con strada Burla

2. Adeguamento della rotatoria posta all'intersezione dell'asse stradale di cui al precedente punto 1) con strada della Lupa;

3. Nuovo collegamento viario, posto a sud dell'Autostrada A1, tra via Paradigna e strada Ugozzolo;

4. Viadotto sul Canale Naviglio;

5. Risezionamento di strada Ugozzolo nel tratto compreso tra il viadotto sull'autostrada A1 e l'intersezione con strada del Cane;

6. Adeguamento della rotatoria posta all'intersezione tra strada Burla e la viabilità di accesso alla futura area di trasformazione destinata al Polo Funzionale e realizzazione della viabilità di accesso alla medesima.

- Per la realizzazione delle suddette opere i soggetti attuatori si sono obbligati a corrispondere all'Amministrazione Comunale sia gli oneri relativi agli espropri, sia quelli afferenti la progettazione e la realizzazione delle stesse.
- A garanzia delle suddette opere i soggetti attuatori hanno costituito, a favore del Comune di Parma, una fidejussione assicurativa di €. 13.019.068,18 per l'esecuzione delle opere ed una di €. 1.519.050,00 a garanzia dei costi di esproprio. Gli attuatori restano comunque obbligati nei confronti del Comune a farsi carico, ovvero corrispondere gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.
- I soggetti attuatori si sono inoltre impegnati a versare all'Amministrazione Provinciale un contributo finanziario di €. 2.000.000,00 finalizzato alla realizzazione dell'asse viario che si sviluppa dalla S.P. Parma – Mezzani alla S.P. 62 R.
- Infine la piena funzionalità del comparto è subordinata:
 1. Alla realizzazione delle opere di adeguamento idraulico del Cavo Burla
 2. Alla realizzazione della nuova cassa di espansione sul Cavo Burla

I soggetti attuatori si sono impegnati a concorrere in quota percentuale e sulla base delle determinazioni proposte dall'Amministrazione Comunale e degli accordi che il Comune stipulerà con gli Enti Territoriali competenti, alle spese relative alla realizzazione delle opere infrastrutturali di cui ai precedenti punti 1) e 2).

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Con atto dott. C.M. Canali rep. 16501 del 19/10/2000

ha provveduto

a cedere al Comune di Parma le aree di urbanizzazione interne al comparto nonché quella prevista dalla convenzione al punto 6 dell'art. 4 bis, e precisamente.

- interne la comparto: CT Comune di Parma Sez. Cortile San Martino foglio 35 map. 294, 295;
- esterne la comparto: CT Comune di Parma Sez. Cortile San Martino foglio 35 map. 296, 298, 302;

Nel citato atto le parti convengono che, con successivi atti, il Comune provvederà all'acquisizione delle aree di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 dell'art. 4 bis della convenzione di cui sopra.

Con atto dott. C.M. Canali rep. 32259 del 18/10/2010 è stata sottoscritta tra il Comune di Parma, la ditta ed na variante alla convenzione urbanistica di cui sopra.

Con il citato atto le aree di urbanizzazione interne al comparto vengono così ridefinite:

- | | |
|--|---------------|
| a) urbanizzazioni generali e viabilità | mq. 25.016,28 |
| b) parcheggi pubblici | mq. 56.254,57 |
| c) urbanizzazioni secondarie | mq. 26.146,13 |
| d) ulteriori aree di cessione | mq. 17.136,38 |

Le opere infrastrutturali esterne al comparto da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore vengono a loro volta così ridefinite:

1. Tracciato stradale parallelo alla linea ferroviaria TAV nel tratto definito dall'intersezione con via Paradigna e dall'intersezione con strada Burla
2. Adeguamento della rotatoria posta all'intersezione dell'asse stradale di cui al precedente punto 1) con strada della Lupa e strada Ugozzolo;
3. Spostamento del Cavo Fossetta Alta nel tratto compreso fra la rotatoria sulla SP 343R Asolana con via Forlanini e l'intersezione con via Giarone (confine comunale) finalizzata a consentire all'Amministrazione Provinciale, a propria cura e spese, il risezionamento dello stesso tratto di SP 343R Asolana;
4. Risezionamento con caratteristiche urbane della Strada Provinciale 343R Asolana nel tratto compreso tra la rotatoria posta immediatamente a nord del Cavalcavia della linea ferroviaria TAV (progressiva 4+340) e la rotatoria situata in corrispondenza di via Forlanini (progressiva 5+400), previa cessione al Comune di Parma da parte della Provincia di Parma, del suddetto tratto di viabilità;

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

5. Connessione stradale (sezione minima F2) tra via Naviglio Alto e la strada Nuova Naviglio, con affiancamento di pista ciclabile e collegamento ciclabile con comparto D11, lungo via del Cane;
6. Risezionamento di strada Ugozzolo nel tratto compreso tra il viadotto dell'autostrada A1 e l'intersezione con Strada del Cane;
7. Adeguamento della rotonda posta all'intersezione tra strada Burla e la viabilità di accesso alla futura area di trasformazione destinata al Polo Funzionale e realizzazione della viabilità di accesso alla medesima.

Obblighi:

Per la realizzazione delle suddette opere i soggetti attuatori si sono obbligati a corrispondere all'Amministrazione Comunale sia gli oneri relativi agli espropri, sia quelli afferenti la progettazione e la realizzazione delle stesse.

Il costo delle opere di cui sopra è stato quantificato in €. 12.585.438,07 al quale vanno aggiunti €. 1.844.100,00 per gli espropri

Gli attuatori restano comunque obbligati nei confronti del Comune a farsi carico, ovvero corrispondere gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

I soggetti attuatori si sono inoltre impegnati a versare all'Amministrazione Provinciale un contributo finanziario di **€. 2.000.000,00** finalizzato alla realizzazione dell'asse viario che si sviluppa dalla S.P. Parma – Mezzani alla S.P. 62 R.

Infine la piena funzionalità del comparto è subordinata:

1. Alla realizzazione delle opere di adeguamento idraulico del Cavo Burla
2. Alla realizzazione della nuova cassa di espansione sul Cavo Burla

L'attuatore si è inoltre obbligato a concorrere in quota percentuale, sulla base di quanto stabilito con specifica convenzione attuativa per la costruzione delle opere di adeguamento del Cavo Burla e opere stradali esterne al comparto, ovvero sulla base di diverse ed ulteriori accordi che il Comune stipulerà con gli Enti Territoriali competenti, alle spese relative alla realizzazione delle opere infrastrutturali di cui ai precedenti punti 1) e 2).

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Con lo stesso atto dott. C.M. Canali rep. 32259 del 18/10/2010 ed in forza di quanto disposto dalla variante alla concessione urbanistica, si è proceduto ad una serie di permuta e precisamente:

- 1) **cede al Comune di Parma**
CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 35 map. 288, 501, 505, 507, 509, 511, 513, 515, 517, 518, 519, 521, 524.
- 2) **cede al Comune di Parma**
CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 35 map. 423, 424, 425
- 3) **Comune di Parma cede a**
CT Comune di Parma Sez. C.S.M: foglio 35 map. 526, 529, 531, 532
- 4) **costituisce una servitù di uso pubblico a favore del Comune di Parma**
CT Comune di Parma Sez. C.S.M: foglio 35 map. 503, 501

Al termine delle operazioni di permuta sopra citate il Comune di Parma è proprietario di tutte le aree di urbanizzazione poste all'interno del comparto D11 e precisamente:

- CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 35 map. 423, 424, 425, 288, 501, 505, 507, 509, 511, 513, 515, 517, 518, 519, 521, 524, 525, 527, 528, 530.

Con atti dott. C.M. Canali rep. 16501 del 19/10/2007 e rep. 31397 e 31399 del 05/08/2010 ha ceduto al Comune di Parma le aree relative alla realizzazione della rotatoria tra strada Burla e la viabilità di accesso alla futura area di trasformazione destinata a Polo Funzionale (vedi opere fuori comparto n. 7):

CT Comune di Parma Sez. Parma foglio 35 map. 296, 298, 302

CT Comune di Parma Sez. Parma foglio 35 map. 494, 495, 497

CT Comune di Parma Sez. Parma foglio 35 map. 500

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Con successivi atti dott. C.M. Canali rep. 31286, 31293, 31290, 31288 del 29/07/2010 e rep. 31401 del 05/08/2010 l'Immobiliare Arco ha ceduto al Comune di Parma le aree di urbanizzazione relative agli interventi fuori comparto di cui ai punti 1) e 2) e precisamente:

- CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 19 map. 295, 296, 299, 301, 304
- CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 19 map. 307, 308
- CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 26 map. 321, 322, 324
- CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 34 map. 180, 182, 185, 187
- CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 26 map. 329, 331

Con atti dott. C.M. Canali rep. 31288 e 31291 del 29/07/2010 sono state infine cedute al Comune di Parma le aree di urbanizzazione dell'intervento fuori comparto n. 6) e precisamente:

- CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 34 map. 174, 176, 178
- CT Comune di Parma Sez. C.S.M. foglio 34 map. 161, 163, 167, 169, 170, 165, 172

Visto quanto sopra non risultano vi siano altre aree di urbanizzazione da cedere relativamente ai seguenti interventi:

- Comparto D11;
- Tracciato stradale parallelo alla linea ferroviaria TAV nel tratto definito dall'intersezione con via Paradigna e dall'intersezione con strada Burla;
- Adeguamento della rotatoria posta all'intersezione dell'asse stradale di cui al precedente punto 1) con strada della Lupa e strada Ugozzolo;
- Risezionamento di strada Ugozzolo nel tratto compreso tra il viadotto dell'autostrada A1 e l'intersezione con Strada del Cane;
- Adeguamento della rotatoria posta all'intersezione tra strada Burla e la viabilità di accesso alla futura area di trasformazione destinata al Polo Funzionale e realizzazione della viabilità di accesso alla medesima.

Per quanto riguarda gli interventi:

- Spostamento del Cavo Fossetta Alta nel tratto compreso fra la rotatoria sulla SP 343R Asolana con via Forlanini e l'intersezione con via Giarone (confine comunale) finalizzato a

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

consentire all'Amministrazione Provinciale, a propria cura e spese, il risezionamento dello stesso tratto di SP 343R Asolana;

- Risezionamento con caratteristiche urbane della Strada Provinciale 343R Asolana nel tratto compreso tra la rotonda posta immediatamente a nord del Cavalcavia della linea ferroviaria TAV (progressiva 4+340) e la rotonda situata in corrispondenza di via Forlanini (progressiva 5+400), previa cessione al Comune di Parma da parte della Provincia di Parma, del suddetto tratto di viabilità;
- Connessione stradale (sezione minima F2) tra via Naviglio Alto e la strada Nuova Naviglio, con affiancamento di pista ciclabile e collegamento ciclabile con comparto D11, lungo via del Cane.

Le relative aree di urbanizzazione non sono state ancora cedute al Comune di Parma ne' sono state avviate procedure espropriative per la loro acquisizione.

Il contributo finanziario di **€. 2.000.000,00** finalizzato alla realizzazione dell'asse viario che si sviluppa dalla S.P. Parma – Mezzani alla S.P. 62 R. non risulta essere stato versato e pertanto, al fine di concludere le procedure espropriative per l'acquisto dei terreni, il Comune di Parma si è attivato per **l'escussione della relativa fidejussione.**

Infine si segnala che le opere di adeguamento idraulico del Cavo Burla e la costruzione della nuova cassa di espansione su detto canale sono state seguite dal Consorzio di Bonifica, il quale potrà fornirvi indicazioni sull'esistenza o meno di aree di urbanizzazione ancora da cedere per tale intervento.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

STATO DI FATTO DELLE OPERE PREVISTE IN CONVENZIONE

- OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO

Le opere di urbanizzazione interne al comparto **sono state per la maggior parte realizzate, ma non sono ancora collaudate**.

Il collaudatore ha emesso, in data 22/08/2008, un *“Verbale di accertamento, funzionalità e collaudabilità, ai fini della consegna anticipata e parziale delle opere”* **che “non costituisce accettazione dei lavori o, ad alcun titolo, presa in consegna definitiva dei lavori stessi che dovranno essere comunque sottoposti a regolare collaudazione”**. Tutte le opere versano oggi in uno stato di forte degrado a causa della mancata manutenzione. Il collaudatore deve fornire uno stato di consistenza dal quale sarà possibile quantificare l'importo necessario per poter completare le opere e collaudarle. Una volta redatto lo stato di consistenza, al fine di permettere al Comune di Parma di sostituirsi in danno al soggetto attuatore inadempiente, si procederà alla richiesta di escussione della fideiussione presentata a garanzia della corretta esecuzione; per tale motivo, la società assicuratrice ha richiesto di eseguire gli accertamenti dello stato di consistenza in contraddittorio. Siamo pertanto in attesa di conoscere il nominativo del tecnico incaricato dalla società assicuratrice per iniziare le operazioni e poter di conseguenza stimare l'importo.

Ulteriore onere a carico di _____ deriva dall'art.10 della convenzione in cui si prevede che *“i concessionari ed i suoi aventi causa si impegnano alla manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico individuato nel piano”* nonché *“alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti in aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo delle stesse”*.

- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO

A) Tracciato stradale parallelo alla linea ferroviaria TAV nel tratto definito dall'intersezione con Via Paradigna e dall'intersezione con Strada Burla

L'arteria stradale è stata realizzata e, in data 08/07/2011, il collaudatore ha emesso un *“Verbale di accertamento ai fini della presa in consegna anticipata”*, che, pur non costituendo *“accettazione dei lavori o, ad alcun titolo, presa in consegna definitiva dei lavori stessi che dovranno essere comunque sottoposti a regolare collaudazione”*, ha consentito la temporanea apertura al traffico della strada. Successivamente, nel Maggio 2016, ci si è trovati costretti ad interdire la circolazione

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

veicolare a causa di fessurazioni e marcati cedimenti della pavimentazione stradale in corrispondenza delle spalle dei viadotti sul Canale Naviglio e sulla ferrovia Parma-Brescia.

è stata più volte sollecitata ad intervenire sia primache dopo la chiusura, senza successo. Vista l'inerzia del soggetto attuatore, l'Amministrazione ha redatto un progetto volto alla soluzione del problema con oneri a carico di a quel punto si è resa disponibile ad eseguire i lavori. Nell'estate 2018 sono state realizzate nuove solette collaboranti ma, in seguito ai risultati delle indagini geognostiche svolte in occasione dei lavori nonché alla formazione di vistose crepe longitudinali sui bordi della carreggiata stradale, il collaudatore ha richiesto di effettuare ulteriori indagini per conoscere la reale situazione del rilevato e per verificare se sia necessario intervenire con eventuali consolidamenti. Essendo rimaste senza riscontro le nostre numerose sollecitazioni verbali e scritte per l'esecuzione di tali prove, si è dovuto attivare una procedura di escussione della polizza fidejussoria per intervenire in sostituzione. Le prove, per un valore di 55.000,00€, saranno eseguite a partire dal prossimo Ottobre. In base alle risultanze si potrà definire quale interventi prevedere per garantire la stabilità del rilevato ed i relativi costi che dovranno essere sostenuti tramite escussione della polizza fideiussoria.

B) Adeguamento della rotatoria posta all'intersezione dell'asse stradale di cui alla lettera A) con Strada della Lupa e Strada Ugozzolo

Nelle more del collaudo definitivo, in data 8/07/2011 è stato emesso un "*Verbale di accertamento, funzionalità e collaudabilità ai fini della presa in consegna anticipata e parziale delle opere*" che "*non costituisce accettazione dei lavori o, ad alcun titolo, presa in consegna definitiva dei lavori stessi che dovranno essere comunque sottoposti a regolare collaudazione*". L'opera pertanto non è ancora stata collaudata. Eventuali oneri potrebbero emergere dallo stato di consistenza.

C) Spostamento cavo Fossetta alta e risezionamento con caratteristiche urbane della Strada Provinciale 343R Asolana nel tratto compreso tra la rotatoria posta immediatamente a nord del cavalcavia della linea ferroviaria TAV e la rotatoria in corrispondenza di Via Forlanini:

L'opera non è stata eseguita. In data 05/07/2012, è stato approvato il progetto definitivo con delibera di Giunta Comunale n.17/12. L'art.4 bis della convenzione n.32259/15131 prevede che la realizzazione di tali opere siano a carico del soggetto attuatore sino alla concorrenza dell'importo di € 4.570.722,09.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Al fine di poter realizzare l'opera in sostituzione al soggetto attuatore inadempiente, è stata attivata una procedura di escussione che è al momento in fase istruttoria presso l'ente garante.

D) Risezionamento Strada Ugozzolo nel tratto compreso tra il viadotto sull'autostrada A1 e l'intersezione con Strada del Cane.

Nelle more del collaudo definitivo, in data 31/05/2011 è stato emesso un "*Verbale di accertamento funzionalità e collaudabilità ai fini della presa in consegna anticipata e parziale delle opere*" che "*non costituisce accettazione dei lavori o, ad alcun titolo, presa in consegna definitiva dei lavori stessi che dovranno essere comunque sottoposti a regolare collaudazione*". L'opera pertanto non è ancora stata collaudata. Eventuali oneri potrebbero emergere dallo statodi consistenza.

E) Adeguamento della rotatoria posta all'intersezione tra Strada Burla e la viabilità di accesso al Polo funzionale

Nelle more del collaudo definitivo, in data 8/07/2011 è stato emesso un "*Verbale di accertamento funzionalità e collaudabilità ai fini della presa in consegna anticipata e parziale delle opere*" che "*non costituisce accettazione dei lavori o, ad alcun titolo, presa in consegna definitiva dei lavori stessi che dovranno essere comunque sottoposti a regolare collaudazione*". L'opera pertanto non è ancora stata collaudata. Eventuali oneri potrebbero emergere dallo statodi consistenza.

F) Prolungamento di Via Franklin

L'opera, di valenza intercomunale (Parma/Sorbolo), non è stata realizzata.

L'art.4 ter della convenzione della scheda norma D11 prevede che si impegni a versare un contributo per la realizzazione dell'opera pari a € 2.000.000,00, integrato da un ulteriore contributo del soggetto attuatore della scheda norma C5 (750.000,00€, convenzione urbanistica di rep. 5020/16293).

In data 22/07/20110, è stato sottoscritto un accordo con il quale invece di versare il contributo, si è impegnata ad eseguire direttamente la progettazione e l'esecuzione dell'intera opera per 2.750.000,00€.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Il progetto definitivo è stato approvato dal Comune di Parma con determina n.824 del 27/04/2015 e successiva integrazione n. 2150 del 29/09/2015 e dal Comune di Sorbolo con delibera di Giunta Comunale n.13 del 08/03/2017.

In seguito al fallimento di _____ il comune di Parma ha proceduto a richiedere l'escussione della fideiussione per recuperare l'importo dovuto dal soggetto attuatore inadempiente, per € 1.856.591,00 (sono state detratte le spese già sostenute per la progettazione), ferma restando l'eventuale ulteriore richiesta per maggiori oneri sostenuti, così come previsto dall'art.10 dell'accordo sottoscritto in data 22/07/2010. La procedura è in fase di istruttoria presso l'ente garante.

G) Connessione tra Via Naviglio Alto e Strada Nuova Naviglio

L'art.4 bis della convenzione n.32259/15131 prevede che la realizzazione di tale opera sia a carico del soggetto attuatore esclusivamente se e nella misura in cui risultino eventuali risorse residuali dalle opere di cui al precedente punto C).

H) Adeguamento idraulico del cavo Burla

I lavori di tombamento mediante scatolare del Cavo Burla sono stati realizzati e collaudati in data 15/07/2013. E' stato richiesto al Consorzio di Bonifica, ente gestore del canale, se siano state realizzate tutte le opere richieste dal Consorzio stesso e previste in convenzione e se sia stata concessa l'autorizzazione allo scarico e la liberatoria alla laminazione delle acque del comparto. Ad oggi, non ci è stato dato riscontro.

Per completezza di informazione si segnala che l'Amministrazione comunale ha provveduto ad escutere la fideiussione anche per il mancato versamento di un primo acconto **dell'onorario professionale del collaudatore** pari a **€29.318,38** in quanto tale versamento, risultava indispensabile per poter proseguire con le attività di collaudo.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

ATTI AUTORIZZATIVI:**Premesso che:**

- Il vigente PSC (Piano strutturale comunale) e POC (Piano operativo comunale) individuano, la scheda "norma D11 Strada Ugozzolo", la quale prevede l'insediamento di attività prevalentemente commerciali per una superficie lorda utile totale pari a 77.500 mq ed un'area di intervento di circa 307.000 mq;
- l'area oggetto di intervento è stata ritenuta idonea per l'inserimento di un polo funzionale specialistico articolato conformemente ai dispositivi della delibera C.R. n. 1253/1999 come area commerciale integrata di livello superiore, contenente grandi strutture non alimentari per una superficie di vendita complessiva di mq 18.000 nel rispetto delle previsioni del POICP vigente (Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse Provinciale e sovracomunale);

Richiamati:

- l'Accordo tra Comune di Parma e società ai sensi dell'art. 18 L. R. '24 marzo 2000 n. 20, approvato con atto di CC. n. 52 del 6.4.2006, sottoscritto in data 30.5.2006;
- il "*Contratto di regolamentazione dell'accessione gratuita di immobili costruiti da terzo con risorse proprie su terreno 'di proprietà comunale'*" sottoscritto dal Comune di Parma e dalla società n data 2.8.2006 (Rep. 10909/Racc. 5595) a ministero Notaio Carlo Maria Canali;
- l'Accordo di Pianificazione, sottoscritto in data 17.10.2006 tra Amministrazione Provinciale e Comune di Parma, finalizzato all'inserimento di Ambiti Commerciali di Interesse Sovracomunale;
- l'Accordo Territoriale finalizzato all'attuazione delle aree di trasformazione di natura commerciale soggette a scheda norma D10, D1 I, D12 e del polo funzionale interno alla scheda norma A4 ai sensi dell'art. 15 comma 2 della legge regionale 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato dal C.C. con atto 42 in data 15/03/2007;
- Premesso che:
- con Delib. C.C n. 48 27/03/2007 è stato approvato il progetto di PUA relativo alla scheda norma D 11 Strada Ugozzolo;

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

- con atto a ministero notaio Canali, in data 29/6/2007 (Rep. attuativa,; 15114/Racc. 7769) è stata sottoscritta la relativa, convenzione urbanistica;
- con atto a ministero notaio Canali, in data 19/10/2007 (Rep. 16501 /Racc. 83 86), sono state cedute gratuitamente al Comune di Parma le aree per opere di urbanizzazione in ottemperanza alla convenzione di attuativa prima citata;
- con atto a ministero notaio Canali, in data 11/08/2008 (Rep 20970/Racc. 104 71), è stata sottoscritta convenzione attuativa per la costruzione delle opere di adeguamento del Cavo Burla e opere stradali esterne al comparto;
- con atto a ministero notaio Canali, in data 11/08/2008 (Rep 20970/Racc. 104 71), è stata sottoscritta convenzione attuativa per la costruzione delle opere di adeguamento del Cavo Burla e opere stradali esterne al comparto;
- in data 26.08.2008 è stato sottoscritto l'atto di intesa tra Comune di Parma e Provincia di Parma finalizzato ad introdurre modifiche ed integrazioni attinenti in particolare l'attuazione della scheda norma D 11 Strada Ugozzolo;
- in data 25/5/2009, tra Comune di Parma e Provincia di Parma, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale integrativo (ex art. 15 della legge regionale del 24.03.2000 n. 20), attinente l'attuazione della “scheda norma D 11 – Strada Ugozzolo”, in recepimento dell'atto di intesa prima citato e di quanto successivamente emerso nella conferenza dei servizi conclusa con la seduta del 11 02 2009;
- con Decreto dirigenziale numero 74 25/6/ 2009 sono stati recepiti nei documenti urbanistici comunali gli oneri ed obblighi derivanti dall'accordo territoriale integrativo del 25/5/2009;
- l'Amministrazione comunale ha adottato con atto C.C. n°11 del 27.01.2009 il nuovo regolamento urbanistico edilizio ed ha approvato, con atto di C. C punto numero 57 del 28 05 2009 la variante generale al piano operativo comunale (POC) riconfermando, per l'area di che trattasi, le previsioni urbanistiche previgenti.

A fronte di quanto sopra esposto, parte proponente, redigeva le opportune varianti, con la modifica della quasi totalità degli elaborati progettuali, nonché l'aggiornamento della convenzione urbanistica di cui al sopraccitato atto 29 giugno 2007, rep. n. 15114/7769.

Con Delibera numero 37/9 del Consiglio comunale di Parma del 20 aprile 2010, (vedi allegato n° 06, alla presente) è stato approvato il progetto di variante (vedi allegato n° 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 alla presente) alla “scheda norma D 11” (vedi allegato n° 14, alla presente) e lo schema di modifica alla convenzione urbanistica ed in particolare dei seguenti articoli:

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

- Art. 1 - Oggetto dell'intervento
- Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione.
- Art. 4 bis. Opere di urbanizzazione fuori comparto ed obbligazioni derivanti dall'accordo con i privati ex Art 18 LR 20 / 00 E ex accordo territoriale sottoscritto il 25/5/2009.
Art. 4 Ter – ulteriori obbligazioni derivanti dalla realizzazione da parte di terzi di infrastrutture di interesse generale.
- Art.6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi.
- Art.10 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e obbligazioni derivanti dalla Delibera R.E.R. n°1253 e s.m.
- Art. 11 – Termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione.
- Art. 13 – Garanzie.
- L'attuazione dell'intervento è comunque subordinata anche a quanto riportato e non modificato, alla precedente convenzione del 29.06.2007.

CONVENZIONI URBANISTICHE:

- **Data 29.06. 2007 - Repertorio n°15114 ; Raccolta n°7769 Notaio Canali Carlo Maria** con studio in Bedonia - Parma (Allegato n°4a, alla presente), che prevedeva la realizzazione di regolare i rapporti tra Comune ed il soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, di seguito denominato "PUA", ex articoli 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 numero 20 (Allegato n°4b, alla presente).
- **Data 18.10.2010 Repertorio n° 32259; Raccolta n° 15131 Notaio Canali Carlo Maria** con studio in Bedonia (Parma): Modifica a **Convenzione Urbanistica** regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20. - Cessioni gratuita - Costituzione di servitù di uso pubblico.
Convenzione scaduta in data 18.10.2020 (Allegato n°4, alla presente).

si obbligava in una serie di adempimenti di cui all'elenco sotto riportato:

"E) in adempimento degli obblighi previsti all'articolo 3) della Convenzione, ha ceduto al Comune di Parma le aree per urbanizzazione primaria e secondaria con rogiti in data

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

19 ottobre 2007, rep. n. 16501/8386, registrato a Parma in data 15 novembre 2007 al n. 18105 e ivi trascritto in pari data al n. 17671 reg. part.; dette aree sono attualmente intestate al Comune di Parma come segue:

Catasto Terreni di Parma - sezione di Cortile San Martino,
Foglio 35:

mappale 526, esteso ha. 0.54.84;

mappale 529, esteso ha. 1.53.37;

mappale 531, esteso ha. 1.61.94;

mappale 532, esteso ha. 0.89.97;

precisandosi che il mappale 526 proviene dal mappale 294 (di ha. 1.41.25) e che i mappali 529 - 531 e 532 provengono dal mappale 295 di ha. 11.29.02) a seguito del tipo di frazionamento n. 75669/2010 approvato dall'Agenzia del Territorio di Parma - Sezione Catasto Terreni in data 2 aprile 2010; e che detti mappali 294 e 295 provenivano dalla fusione dei mappali 52 - 54 - 55 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 114 - 243 - 244 - 246 nel mappale 238 e successivo frazionamento di quest'ultimo (tabella di variazione e tipo di frazionamento n. 189319/2007 sopra citati)";

Inoltre con la medesima convenzione si impegnava ad eseguire numerose opere di urbanizzazione in parte disattese o non realizzate a regola d'arte, come di seguito riportato.

Va inoltre evidenziato che i diritti ed obblighi precedentemente assunti da
venivano totalmente assunti da quale soggetto
attuatore in via esclusiva di tutti gli interventi previsti dal PU

In sintesi, l'area del Comparto D- 11, si estendeva su una superficie di mq. 307.074,23, che veniva così ripartita:

- a) mq. 25.016,28 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq. 56.254,57 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq. 26.146, 13 per urbanizzazioni secondarie - Verde pubblico e pista ciclabile (standard);
- d) mq. 17.136,38 ulteriori aree di cessione destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici (oltre standard);
- e) mq. 182. 520, 87 di Sf per interventi privati.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Il progetto prevedeva la realizzazione di:

- mq. 50.375 di **Slu** con destinazione d'uso commerciale - Grande distribuzione, corrispondenti a:
 - circa mc 201.500, per una Superficie di vendita complessiva pari a mq. 18.000.
 - mq. 27.125 di Slu con destinazione d'uso direzionale (Ud), artigianale e di inter- mediazione connesse alla residenza (Ugb1, Ugb2, Ugc1, Ugc2, Ugc4, Ugc6, Ugd1, Ugd2, Ugd3, Ugd4, Uge1, Uge2, Uge4, Uge5), corrispondenti a circa mc. 95.000;
 - gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso previste sono stimati in 650 circa.

In relazione a quanto sopra ed agli obblighi indicati nelle convenzioni, l'attuatore si obbligava a:

- cedere le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle sopra riportate per un ammontare complessivo minimo in superficie reale di circa mq 124.553 (comprehensive delle aree già di proprietà del comune di Parma.- La superficie corrispondente alle aree per opere di urbanizzazione risulta in parte già ceduta, con atto notaio Canali del 19 ottobre 2007, rep. n. 16501/8386, per una superficie catastale pari a mq. 127.027 e superficie reale pari a mq. 124.419, in ottemperanza alla convenzione urbanistica sottoscritta il 29 giugno 2007 a ministero notaio C.M. Canali rep. n. 15114/7769.
- L'Attuatore si obbliga inoltre a costituire servitù d'uso pubblico sulle aree adiacenti alla viabilità pubblica ed interessate dalla realizzazione dei percorsi pedonali pertinenti alla stessa viabilità per porzioni ricadenti all'interno della superficie fondiaria dei lotti.
- L'Attuatore si obbliga altresì a costituire, a favore del Comune di Parma, servitù di reti per pubblici servizi, sulle aree cortilizie interessate dagli attraversamenti delle varie reti come indicato nelle convenzioni ed alle relative tavv. E.01 e E.02, allegate alla stessa, come da atto notaio Canali del 19 ottobre 2007, rep. n. 16501/8386 - potrà avvenire con successivi provvedimenti in ragione delle opere effettivamente realizzate: il concessionario resta pertanto obbligato a costituire dette servitù a semplice richiesta del Comune di Parma.

La spesa delle opere sopra descritte e specificate in convenzione, era stata prevista in:

€. 9.455.002,24 €. (nove milioni quattrocento cinquantacinquemila due e ventiquattro centesimi – per lavori.

€. 3.130.435,83 - tre milioni centotrentamila quattrocento trentacinque e ottantatrecentesimi (per Iva e spese tecniche), per un ammontare complessivo pari a euro 12.585.438,07 (dodici

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

milioni cinquecentottantacinquemila quattrocentotrentotto e sette cent) comprensivi dell'IVA di legge e delle spese tecniche di progettazione, e così ripartito:

- Tracciato stradale parallelo alla linea ferroviaria TAV nel tratto definito dall'intersezione con Via Paradigna e dall'intersezione con Strada Burla compresa la realizzazione del viadotto sul Canale Naviglio e sulla linea ferroviaria PR-BS e l'adeguamento della rotatoria posta all'intersezione dell'asse stradale con Strada della Lupa (opere di cui ai precedenti punti 1-2) euro 3.734.481,70 oltre Iva e spese tecniche e generali;
- Spostamento del Cavo Fossetta Alta nel tratto compreso fra la rotatoria sulla SP 343R Asolana con Via Forlanini e l'intersezione con Via Giarone (confine comunale) e risezionamento con caratteristiche urbane della Strada Provinciale 343R Asolana, nel tratto compreso tra la rotatoria posta immediatamente a nord del cavalcavia della linea ferroviaria TAV e la rotatoria situata in corrispondenza di via Forlanini (opere di cui ai precedenti punti 3-4) euro 3.100.000,00 (tre milioni centomila/00) oltre Iva e spese tecniche e generali;
- Connessione stradale (sezione minima F2) tra via Naviglio Alto e strada Nuova Naviglio, con affiancamento di pista ciclabile e collegamento ciclabile con il comparto D11, lungo via del Cane (opere di cui al precedente punto 5) euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) oltre Iva e spese tecniche e generali ed escluso il costo della pista ciclabile in quanto già computata nel risezionamento di strada Ugozzolo di cui al punto successivo;
- risezionamento di Strada Ugozzolo nel tratto compreso tra il viadotto sull'autostrada A1 e l'intersezione con Strada del Cane compresa la realizzazione della rotatoria di ingresso al comparto sul lato Ovest (opere di cui al precedente punto 6): euro 1.057.940,43 oltre Iva e spese tecniche e generali;
- ingresso al comparto sul lato Ovest (opere di cui al precedente punto 6): euro 1.057.940,43 oltre Iva e spese tecniche e generali;
- adeguamento della rotatoria posta all'intersezione tra strada Burla e la viabilità di accesso alla futura area di trasformazione destinata al Polo Funzionale, risezionamento di strada Burla nel tratto compreso tra la rotatoria ed il piede della rampa del sovrappasso all'A 1, e realizzazione della viabilità di accesso alla medesima, euro 1.062.580,11 oltre Iva e spese tecniche e generali.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Il costo di massima per gli espropri finalizzati ad acquisire le aree necessarie alla realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti è presuntivamente stimato euro 1.844.100,00 (un milione ottocentoquarantaquattromila cento/00), e così ripartito:

- tracciato stradale parallelo alla linea ferroviaria TAV nel tratto definito dall'intersezione con Via Paradigna e dall'intersezione con Strada Burla compresa la realizzazione del viadotto sul Canale Naviglio e sulla linea ferroviaria PR-BS, e l'adeguamento della rotatoria posta all'intersezione dell'asse stradale con Strada della Lupa (opere di cui ai precedenti punti 1 - 2) euro 361.300,00;
- spostamento del Cavo Fossetta Alta nel tratto compreso fra la rotatoria sulla SP -343R Asolana con Via Forlanini e l'intersezione con Via Giarone (confine comunale) e risezionamento con caratteristiche urbane della Strada Provincia/e 343R Asolana nel tratto compreso tra la rotatoria posta immediatamente a nord del cavalcavia della linea ferroviaria TAV e la rotatoria situata in corrispondenza di via Forlanini (opere di cui ai precedenti punti 3-4) e risezionamento di Strada Ugozzolo nel tratto compreso tra il viadotto sull'autostrada A 1 e l'intersezione con Strada del Cane compresa la realizzazione della rotatoria di ingresso al comparto sul lato Ovest (opere di cui al precedente punto 6) euro 870.000,00 (ottocentosettantamila/00);
- connessione stradale (sezione minima F2) tra via Naviglio Alto e strada Nuova Naviglio, con affiancamento di pista ciclabile e collegamento ciclabile con il comparto 011, lungo via del Cane (opere di cui al precedente punto 5) euro 100.000,00 (centomila/00) oltre Iva e spese tecniche e generali ed escluso il costo relativo alla pista ciclabile in quanto già computata nel risezionamento di strada Ugozzolo di cui al punto successivo;
- adeguamento della rotatoria posta all'intersezione tra strada Burla e la viabilità di accesso alla futura area di trasformazione destinata al Polo Funzionale, risezionamento di strada Burla nel tratto compreso tra la rotatoria ed il piede della rampa del sovrappasso all'A 1, e realizzazione della viabilità di accesso alla medesima, euro 512.800,00.

Inoltre:

L'Attuatore si obbligava, nei confronti del Comune di Parma a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

La funzionalità del comparto era inoltre subordinata:

1. alla realizzazione delle opere di adeguamento idraulico del Cavo Burla;
2. alla realizzazione della nuova cassa di espansione sul Burla.
3. alla realizzazione di vasche di laminazione previste parallelamente al Cavo Burla.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

L'art. 6 della convenzione prevedeva precise condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi degli interventi da realizzare sui rispettivi lotti all'interno del comparto. Infatti subodinava il rilascio dei titoli edilizi:

- o alla cessione delle aree da cedere al comune di Parma;
- o al deposito delle garanzie fidejussorie;
- o all'avvenuta presentazione di richiesta alla provincia di Parma di concessioni circa le opere di risezionamento della strada provinciale Burla;
- o all'adeguamento della rotatoria sulla stessa strada provinciale;
- o alla presentazione dl titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione previste.

Il tutto a fronte del rilascio del certificato di Collaudo favorevole, delle opere previste in convenzione.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

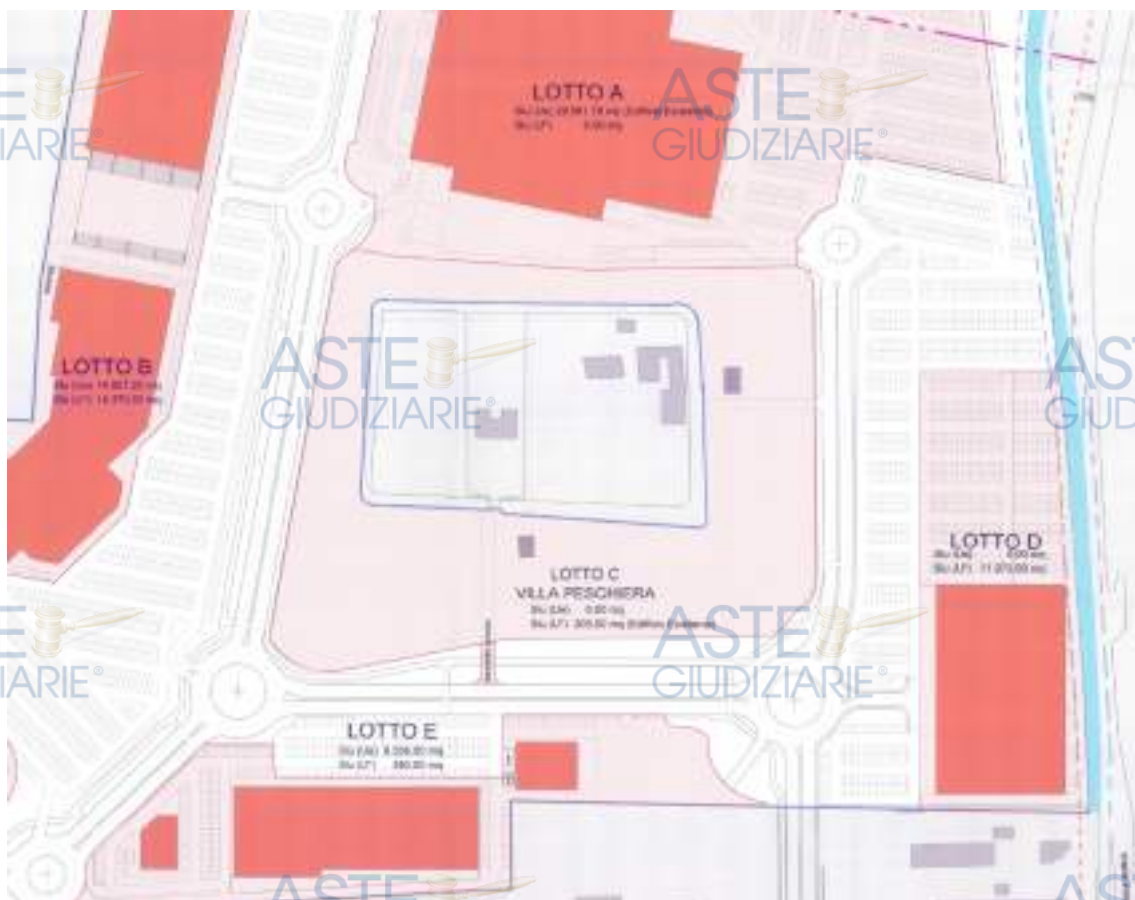
Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

EDIFICABILITA' DELLE AREE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

*(Per qualsiasi riferimento alle zone urbanistiche delle aree oggetto di valutazione, vedi CDU (Allegato n°15a, alla presente) e relativo documento integrativo ed esplicativo, (Allegato n°15b, alla presente).

All'interno del "comparto D – 11",



insiste il lotto "D" (mappali 523, 532), che ha:

- una capacità edificatoria pari a: **11.972,00 mq.,**
- l'altezza massima raggiungibile risulta pari a: **20,00 m.**
- con altezze di inter-piano di: **3,00 m.**

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Come indicato nel CDU e relativo documento integrativo (Allegato n°15a e 15b, alla presente), di cui si riportano gli articoli di riferimento:

Art. 3.1.8 Sub – ambiti urbani di trasformazione B2

- 1) **La cartografia del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) recepisce i sub-ambiti urbani di trasformazione individuati dal PSC** (*Piano Strutturale Comunale: (PSC), è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale*), **che si attuano attraverso il POC** (*Piano Operativo Comunale: E' lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.*
 - a) *la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi*
 - b) *le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione*
 - c) *la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare*
 - d) *l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale;*
 - e) *la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico).*
- 2) **Il RUE, come richiesto dal comma 4 dell'Art. 147 del PSC, per i sub-ambiti direzionali, ricettivi e commerciali, individua le zone in cui è ammessa la realizzazione delle medie strutture di vendita.**
- 3) **In coerenza con il comma 6 art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, all'interno dei Sub – Ambiti di riqualificazione, le previsioni urbanistiche diventeranno efficaci subordinatamente al loro inserimento nel POC. Sino all'approvazione del POC relativo al Sub – Ambito di riqualificazione, le attività produttive in essere saranno soggette alle destinazioni urbanistiche del piano previgente, applicando le disposizioni normative del presente regolamento relativamente alla zona urbanistica di appartenenza. Nel caso il piano previgente classifichi l'area quale ZDR e ZCM si applica la disposizione normativa del presente regolamento con riferimento alla norma ZCD.**

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Art. 3.2.52 Schede Norma –Sub ambiti di trasformazione

- 1 - Le Schede Norma – Sub ambiti di trasformazione interessano parti del territorio urbanizzato e urbanizzabile interne agli Ambiti Territoriali, dove si concentrano i nuovi interventi urbanistici di espansione e riqualificazione previsti nel PSC.**
- 2 - Le Schede Norma sono disciplinate dall'Art. 22 del PSC (Piano Strutturale Comunale) e si attuano nel rispetto dei contenuti delle Schede relative.**
- 3 - Nella cartografia di RUE le schede Norma e i Sub Ambiti sono rappresentate come aree da attuarsi tramite il POC (Piano Operativo Comunale).**
- 4 - Con riferimento alla Superficie Fondiaria riservata ad edilizia residenziale pubblica/sociale prevista nelle schede norma e nei sub ambiti di trasformazione in cessione a favore del Comune di Parma, il Comune si riserva, in sede di rogito, di indicare se stesso o altro soggetto idoneo e/o società partecipata con cui il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere in via definitiva l'accordo. Il Comune e/o il soggetto così indicato per la sottoscrizione assume direttamente in proprio tutti gli adempimenti relativi al contenuto dell'accordo stesso nonché gli oneri conseguenti.**

Le attività da insediare si riassumono in:

- **direzionale;**
- **commerciale con superficie max. pari a 250 mq. per singola attività; ricettivo.**

Relativamente alle funzioni insediabili, si riporta la seguente tabella:

Ugb1): ristoranti

Ugb2) bar

Ugc1) studi professionali in genere (ISTAT: 74)

Ugc2) studi medici, laboratori di analisi cliniche, ambulatori senza ricovero, uffici dei distretti socio-sanitari (ISTAT: 85.12; 85.13; 85.14)

Funzione	Descrizione	Uso (RUE)	Percentuale %
Commerciale	Esercizi di vicinato (Sv ≤ 250 mq), esercizi per la ristorazione (bar ristoranti), artigianato laboratoriale di servizio	Uga, Ugb, Uge	7 %
	Media e grande distribuzione (Sv > 250 mq),	Ue	10 %
	Attività e servizi professionali, terziario alla persona, alla famiglia e alle attività professionali	Ugc, Ugd	7 %
Turistico ricettiva	Alberghi, pensioni, motel, residence, ostelli, campeggi	Uh	10 %
Direzionale	Attività direzionali e pubblica amministrazione	Ud	10 %
Altri servizi	Usi per altri servizi sociali, istruzione superiore, sanità e igiene, attività sportive e ricreative, attività culturali e spettacolo, difesa e vigilanza, funzioni urbane singolari, impianti di urbanizzazione generale e primaria	Ui, Uj, Um, Un, Uo, Up, Uu, Uz	7 %

ooo

Ugc4) servizi per il benessere fisico e la cura della persona – esclusi gli stabilimenti termali (ISTAT: 93.02; 93.04.1)

Ugc6) editoria (ISTAT: 22)

Ugd1) agenzie bancarie (ISTAT: 65.12; 65.2)

Ugd2) agenzie assicurative (ISTAT: 66; 67)

Ugd3) agenzie di mediazione immobiliare (ISTAT: 70)

Ugd4) autoscuole, agenzie di viaggio e altre agenzie di trasporto (ISTAT: 63.3; 63.4)

Uge1) produzione, riparazione e restauro di arredi e oggetti per la casa (ISTAT: 36.1)

Uge2) produzione e riparazione di generi di abbigliamento (ISTAT: 17.6; 17.7; 18; 19.2; 19.3)

Uge4) laboratori fotografici, elio-grafici, tipografici e simili (ISTAT: 74.81)

Uge5) servizi di lavanderia e simili (ISTAT: 93.01)

Uv) usi per servizi alla mobilità veicolare:

La categoria raggruppa i distributori di carburanti per autotrazione e, in genere, i servizi al trasporto privato veicolare.

Le caratteristiche di stazioni di servizio, stazioni di rifornimento, chioschi, punti isolati e punti appoggiati e le relative compatibilità con gli altri usi del territorio sono definiti dalla L.R. 18/08/1993, n.33. In particolare costituiscono attività accessorie compatibili con le prime tre tipologie di impianto le piccole attività commerciali al servizio dell'utenza automobilistica.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Va rilevato che il PUA (Piano Urbanistico attuativo), prevedeva nel Comparto "D – 11", una ripartizione della attività edilizia come di seguito riportato:

65% - Superficie commerciale integrata (Ueb7) – Grandi strutture non alimentari per una superficie totale (SLU) non superiore a 18.000 mq.

35% - Superficie per attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza, per gli usi descritti nei precedenti paragrafi.

Ripartizione che è però nel lotto "D", oggetto di valutazione, è mutata in quanto la superficie commerciale (65%) è già stata consumata con gli interventi edilizi già realizzati e pertanto in detto lotto **è esclusivamente disponibile il 100% della superficie in commerciali prive di superficie di vendita (Depositi a supporto per le sole attività commerciali).**

Le potenzialità edificatorie del lotto "D", vanno però esaminate sotto un diverso aspetto, in quanto la situazione edificatoria fino ad oggi avviata all'interno del comparto "D – 11", ha visto il rilascio dei titoli edilizi sotto elencati, che di fatto vanno a modificare le superfici relative le attività di possibile insediamento:

1. PDC 2279/2007 e PDC 2318/2010 inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. DIA 3587/2007 e succ. varianti inerenti la realizzazione dell'immobile IKEA che ha utilizzato circa 29.000 mq di SLU e integralmente i 18.000 mq di Sv.
3. PDC 2323/2010 (titolo scaduto ed intervento non ultimato) inerente la costruzione di un "magazzino commerciale - Ue" a servizio dell'attività per vendita al dettaglio già insediata. Per tale immobile con una SLU di circa 8.788, ad oggi non è prevista la possibilità di insediare superficie di vendita.
4. PDC 2319/2010, PDC 2320/2010, PDC 2321/2010, PDC 2322/2010, 2324/2010 (tutti titoli scaduti ed interventi non ultimati) immobili per i quali è stata progettata una SLU complessiva di circa 26.081 destinata agli usi "per attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza.

I titoli sopra elencati ai punti 3 e 4 hanno determinato una diversa distribuzione di funzioni caratterizzanti (**Ue**- Grande distribuzione) e funzioni ammesse (**U**-Usi delle are) tra i diversi lotti

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

individuati negli elaborati tecnici della variante approvata con Del CC 37/2010 (Allegato n°07, alla presente).

Sulla base dei titoli rilasciati e dei relativi dati di SLU si può desumere che ad oggi residuano mq. 12.587 per funzioni caratterizzanti Ue (Grande distribuzione), ma senza Sv (Superficie di vendita), e mq. 1.044 per funzioni ammesse U* (vedi tabella sopra riportata).

Detta situazione comporta quindi che sul lotto "D" si possano realizzare sostanzialmente fabbricati adibiti al deposito per le sole attività commerciali ed a sostegno delle stesse.

Riguardo alle rimanenti particelle catastali, esse si dividono in:

A - particelle da cedere gratuitamente al comune:

Mappale 520 di mq. 685,00 circa.

Mappale 514 di mq. 149,00 circa.

Mappale 515 di mq. 19,00 circa.

* Particelle già cedute con atto dott. C.M. Canali rep 16501 del 19.10.2007 da

Interne al comparto:

Foglio 35, Mappale 294 e 295.

Esterne al comparto:

Foglio 35, Mappale 296, 298 e 302.



Vedi allegato, 12 (progetto di variante 2010) alla presente.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

B - particelle da proporre in vendita a privati interessati in quanto facenti parte di strade/ingressi carrai alle specifiche proprietà:

Mappale 496 di mq. 178,00 circa.

Mappale 498 di mq. 322,00 circa.



C - mappale 493, di cui si riporta l'estratto planimetrico con l'indicazione di massima delle misure perimetrali, risulta essere esterno al "Comparto D 11", ed il **RUE** prevede le medesime caratteristiche edificatorie dello stesso "Comparto D 11", ma essendo gravato per tutta la sua lunghezza da fascia di rispetto, lo stesso non è edificabile. Pertanto, in detta area l'unica possibilità edificatoria risulta essere, eventualmente e salvo parere favorevole degli enti preposti, un distributore di carburante o visto che all'interno del comparto il RUE prevede la collocazione di detti impianti, i soli servizi connessi o semplicemente un'area da destinare a parcheggio o agricola, come del resto nelle previsioni di variante in corso di elaborazione, come dichiarato dall' ufficio Tecnico di Parma:

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172



Gli strumenti di riferimento relativi la destinazione di detta area sono il PSC ed il RUE.

PSC: Il PSC 2030, approvato con Del. C.C. n. 53 del 22/07/2019, ha eliminato diverse aree di espansione presenti sul territorio comunale che, durante la vigenza del precedente strumento, non hanno avuto attuazione. Detta area è stata destinata ad ambito agricolo periurbano, disciplinato dall'art. 3.7 delle relative NTA, delle quali, di seguito, si riporta l'estratto.

Riguardo al mappale 95, anch'esso esterno al comparto D – 11, ubicato a nord del comparto D – 11 ed oltre l'autostrada, lo stesso insiste in zona agricola.

Su detto mappale insistono impianti tecnologici a servizio del centro commerciale.



Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

NORME TECNICHE DEL PIANO URBANISTICO VIGENTE, (Stralcio),**Art. 3.7 – Ambiti Agricoli Periurbani** (Allegato n°03 , alla presente)

1. Costituiscono ambiti agricoli periurbani le aree agricole di contatto con il margine edificato del capoluogo che rappresentano il luogo privilegiato per le politiche di integrazione funzionale, ambientale e culturale tra città e campagna.

2. In tale ambito il PSC persegue la finalità della conservazione e dello sviluppo di un diffuso tessuto di imprese agricole multifunzionali con cicli produttivi economicamente e ambientalmente sostenibili in grado di offrire alla città un sistema di servizi rivolti alla alimentazione, alla formazione, alla fruizione ed alla ospitalità turistica in ambiente rurale, alla offerta di prestazioni sociali integrative a carattere residenziale (accoglienza di anziani, disabili, etc) e non residenziali (agri asili, etc) anche in relazione alla disciplina nazionale e regionale della Agricoltura Sociale. Il PSC promuove altresì in questo ambito l'allestimento di infrastrutture e servizi per la fruizione escursionistica, salutistica e sportiva.

3. Per tale ambito il PSC persegue inoltre la finalità di assicurare condizioni di fruibilità pubblica dello spazio rurale attraverso il mantenimento e la manutenzione di percorsi ciclo-pedonali ed equitabili, il mantenimento delle siepi e filari esistenti e la loro ulteriore diffusione tramite l'impiego di specie autoctone in particolare in zone di interesse per la Rete Ecologica Comunale, il mantenimento della vegetazione esistente e il suo potenziamento lungo corpi idrici minori, l'inserimento di boschetti o aree o fasce boscate, anche sfruttando aree marginali, ad onere e cura delle proprietà interessate.

4. Le finalità espresse dal PSC per gli ambiti agricoli periurbani sono perseguite attraverso un complesso di politiche, urbanistiche, ambientali, sociali, agricole e di sviluppo rurale affidate ad un ampio spettro di strumenti di diretta rilevanza urbanistica (POC, RUE) ovvero di natura programmatica (percorsi attuativi del PSR).

5. Per il conseguimento di dette finalità il Comune di Parma promuove la formazione di un vero e proprio Parco Agricolo Periurbano assicurando una azione di governance estesa ed

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

inclusiva degli interessi coinvolti nelle politiche di valorizzazione della agricoltura periurbana che consenta la cooperazione tra agenzie pubbliche, aziende agricole singole ed associate per lo sviluppo di progetti ed azioni collettive da predisporre a cura ed onere del Comune e da finanziare attraverso le risorse del Piano Regionale di Sviluppo Rurale. Tali azioni saranno in particolare finalizzate alla sperimentazione ed alla realizzazione di un sistema di pagamenti ecosistemici che riconosca e renda sostenibile nel tempo l'offerta di beni pubblici (sicurezza, paesaggio, fruizione, qualità e sicurezza alimentare) che la conduzione agricola dei fondi produce come esternalità positiva e garantisce alla domanda urbana. A tal fine il Comune potrà stipulare accordi e contratti con Enti ed Agenzie di Diritto Pubblico idonei, per missione e struttura, ad esercitare dette funzioni con la migliore efficacia ed efficienza.

6. I fabbisogni edilizi connessi allo sviluppo delle attività economiche in ambito periurbano sono riconosciuti dal RUE oltre che in relazione alle esigenze di sviluppo aziendale e di permanenza sul fondo del nucleo familiare allargato, anche in funzione delle attività complementari svolte dalle aziende, in particolare sul fronte dei servizi sociali e di ospitalità, in relazione alla strategia del Parco Agricolo Periurbano e nell'ambito delle azioni di cooperazione sostenute dal Programma di Sviluppo Rurale ai sensi del precedente comma 5°. A tale scopo sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti nonché gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione secondo le modalità individuate per gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di cui al precedente art. 3.6.

7. Per le medesime finalità del precedente 6° comma è inoltre consentita dal RUE l'utilizzazione di indici edificatori conseguenti alla utilizzazione di crediti edilizi finalizzati alla delocalizzazione di edifici incongrui di cui al successivo art. 3.8 entro programmi di sviluppo delle aziende agricole che confermino l'unitarietà economica della destinazione dei beni immobili realizzati nell'ambito della azienda agricola multifunzionale e conservino l'unitarietà e la non frazionabilità del complesso immobiliare realizzato.

8. Gli interventi realizzati ai sensi dei precedenti 6° e 7° comma sono soggetti al rilascio di un permesso di costruire convenzionato che assicuri la permanenza nel tempo delle condizioni ivi espresse e stabilisca altresì le modalità attraverso le quali verrà assicurato il concorso delle imprese agricole convenzionate alle politiche di valorizzazione della agricoltura periurbana e alla ricomposizione del paesaggio agrario.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Il "RUE" vigente, individua detta area a sub ambito di trasformazione, tuttavia tale classificazione non è più coerente con le previsioni di PSC che individua l'area ad ambito agricolo periurbano. E' infatti in corso di predisposizione una variante generale di RUE in adeguamento al PSC vigente (che dovrebbe essere adottata entro il mese di settembre) che classificherà l'area a Zona Agricola di tipo ZEP.:

"Art. 3.2.2 Zona agricola ZEP

DESCRIZIONE

- 1 Nella Zona agricola si applicano tutte le disposizioni ed i principi fissati dalla legislazione regionale vigente nonché quelli fissati dal Titolo V del Piano Strutturale Comunale.**
- 2 In zona agricola sono ammessi gli insediamenti e gli ampliamenti di strutture di carattere sociale finalizzati alla prevenzione, alla terapia ed al reinserimento nella società e nella produzione di soggetti emarginati, disadattati, o già affetti da turbe e da dipendenze patologiche. L'inserimento di tali attività è subordinate alla presentazione di progetto unitario da valutarsi da parte della Giunta Comunale.**
- 3 In zona agricola è ammessa la possibilità per l'imprenditore agricolo di vendere i propri prodotti senza che questo costituisca cambio d'uso.**

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Riguardo al mappale 95, di cui si riporta l'estratto mappa, il RUE indica che tutta la superficie di circa mq. 1.760 risulta individuata quale "Area Agricola", pertanto il valore rimane vincolato a tale tipologia.

Su detta particella, non è stato possibile eseguire il sopralluogo per la verifica della presenza di impianti di sollevamento acque bianche e/o nere e/o altri impianti tecnologici a servizio del centro commerciale e/o pubblici.



Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

PROVENIENZA:

PARMA sezione Cortile San Martino catasto terreni piena proprietà

fg.35 mapp.95 ha 0.17.60 sem. irr.

provenienza:

Allegato n° 16 (atto mancante)

- atto pubblico in data 30/09/2009 n.26661/12986 rep. Notaio Carlo Maria Canali trascritto a Parma il 27/10/2009 n.23144/14675

la società acquista mappale 95 fg.35 di ha 0.17.60

fg.35 mapp.493 ha 0.28.16 sem. irr.

deriva dal frazionamento del mappale 301

fg.35 mapp.496 ha 0.01.78 sem. irr.

mapp.498 ha 0.03.22 sem. irr.

derivano dal frazionamento del mappale 304

provenienza:

- atto pubblico in data 23/07/2007 n.23347/2210 rep. Notaio Beatrice Rizzolatti trascritto a Parma il 02/08/2007 n.21085/12193 (Allegato n°01, alla presente)

la società acquista

mappale 301 fg.35 ha 0.35.56

mappale 304 fg.35 ha 0.09.27

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

fg.35 mapp.523 ha 0.99.60 sem. arb.

deriva dal frazionamento del mappale 293 originato dal mappale 238 che comprende i mappali 88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-244-246

fg.35 mapp.520 ha 0.06.85 sem. arb.

deriva dal frazionamento del mappale 292 originato dal mappale 238 che comprende i mappali 88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-244-246

fg.35 mapp.514 ha 0.01.49 sem. arb.

deriva dal frazionamento del mappale 290 originato dal mappale 238 che comprende i mappali 88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-244-246

provenienza:

- atto pubblico in data 22/01/2007 n.22200 rep. Notaio Paolo Cherubini trascritto a Parma il 24/02/2007 n.5163/2743

la società sede Brescia si fonde mediante incorporazione nella società
sede Brescia

mappale 88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-238-244-246

fg.35 mapp.532 ha 0.89.97 sem. arb.

provenienza:

- atto pubblico in data 18/10/2010 n.32259/15131 rep. Notaio Carlo Maria Canali trascritto a Parma il 21/10/2010 n.21910/13812

la società acquista

mappale 532 ha 0.89.97

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Foglio 35, mappale 298, di mq. 2.230,00 circa (Da cedere gratuitamente al Comune di Parma.
(Allegato n°01 a, alla presente).

Provenienza: Atto pubblico in data 23.07.2008 n.23348 rep. /2211 rac. Notaio Beatrice Rizzolati
(Allegato n°17 a, alla presente).

Trascritto a Parma 02.08.2007 n°21087 reg. 12195 rp, registrato a Parma 01.08.2007 n° 12343 serie
1T.

Foglio 35, mappale 296, di mq. 952 circa (Da cedere gratuitamente al Comune di Parma)
(Allegato n°17 b, alla presente).

Provenienza: Atto pubblico in data 23.07.2008 n.23349 rep. /2212 rac. Notaio Beatrice Rizzolati,
trascritto a Parma 02.08.2007 n°21088 reg. 12196 rp, registrato a Parma 01.08.2007 n° 12344 serie
1T.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

VINCOLI E FORMALITÀ

Per le ipoteche ed i pignoramenti si rimanda alle visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi stralcio, allegato n. 2 alla presente).

▪ GRAVAMI E SERVITU'

- atto pubblico in data 29/06/2007 n.15114/7769 rep. Notaio Carlo Maria Canali

trascritto a Parma il 18/07/2007 n.19160/10998

convenzione edilizia

ooo

- atto pubblico in data 18/10/2010 n.32259/15131 rep. Notaio Carlo Maria Canali trascritto a Parma il 21/10/2010 n.21907/13809

convenzione edilizia

ooo

- atto pubblico in data 18/10/2010 n.32261/15132 rep. Notaio Carlo Maria Canali iscritto a Parma il 21/10/2010 n.21912/4552

a favore

contro

capitale € 31.500.000,00

concorrenza € 86.000.000,00

durata anni 3 mesi 5

Comune di Parma

fg.35 mapp.532 ha 0.89.97

ooo

- ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 05/01/2015 n.58 Tribunale di Brescia

iscritta a Parma il 12/02/2015 n.2897/308

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

a favore
contro

capitale € 244.000,00

concorrenza € 246.861,75

Parma Cortile San Martino

fg.35 mapp.95-493-496-498-523-514-520-532

ooo

- ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 14/03/2016 n.2237/2216 Equitalia Nord

s.p.a. sede Milano iscritta a Parma il 17/03/2016 n.5347/661

a favore

contro

capitale € 747.427,52

concorrenza € 1.494.855,04

Parma Cortile San Martino

fg.35 mapp.95-493-496-498-523-514-520-532

IS.08/08/2006 N.22065/5348

Atto pubblico Notaio Paolo Cherubini 31/07/2006 n.21704/5183 di rep.

a favore

contro

capitale € 43.000.000,00

concorr. € 86.000.000,00

durata: anni 3 mesi 5

Comune di Parma Cortile San Marco

fg.35 mapp.88-89-90-91-92-114-54-243-52-55-238-244-246

annotamento 12/12/2007 n.32851/5727

restrizione beni fg.35 mapp.295 ha 11.29.02, ecc.

vedi stampa nota

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

SERVITU':

fg.35 mapp.95 ha 0.17.60 sem. irr.

provenienza:

- atto pubblico in data 30/09/2009 n.26661/12986 rep. Notaio Carlo Maria Canali trascritto a Parma il 27/10/2009 n.23144/14675

la società acquista

mappale 95 fg.35 di ha 0.17.60

Gravano:

servitù coattiva di elettrodotto a favore della T.A.V.-Treno Alta Velocità costituita con decreto n.4 del Prefetto di Parma in data 17/01/2006 trascritto a Parma in data 01/02/2006 n.1862 reg. part.

servitù di metanodotto a favore della costituita con atto Notaio Dalla Tana in data 24/05/1996 n.63955 rep. trascritto a Parma il 07/06/1996 n.6447 rep. part.

- atto pubblico in data 18/10/2010 n.32259/15131 rep. Notaio Carlo Maria Canali trascritto a Parma il 21/10/2010 n.21910/13812

la società acquista

mappale 532 ha 0.89.97

gravano servitù:

-servitù di metanodotto a favore costituita con atto in data 26/09/1996 n.64957 rep. Notaio Dalla Tana trascritto a Parma il 10/10/1996 n.10591 reg. particolare

- servitù costituite con atti a rogito Notaio Lavagetto in data 17/09/2003 n.44025/16024 registrato a Parma il 23/09/2003 n.6661 trascritto a Parma il 24/09/2003 n.15089-15090-15091-15092 reg. particolare

- servitù costituite con atto a rogito Notaio Fusco in data 21/02/2005 n.69896/8839 rep. trascritto a Parma il 22/03/2005 n.5343 reg. particolare

- servitù di non insediamento sulla residua proprietà della società

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

INQUADRAMENTO DELLA PROPRIETA'.

Come precedentemente illustrato, l'asset immobiliare oggetto di stima è situato nella città di Parma, a sud dell'Autostrada del Sole "A1", a circa due km dall'uscita del casello autostradale e precisamente tra le vie Ugozzolo, Molino e Burla, nei pressi di importanti stabilimenti produttivi, di punti di vendita per la grande distribuzione e di un centro commerciale.

L'intero comparto gode di un'ottima visibilità rispetto alle principali vie di comunicazione, risulta facilmente accessibile, è dotato di ampi spazi a parcheggio ed è ben servito da tutti i principali servizi tecnologici.

Alla data del sopralluogo la lottizzazione ove ricadono le aree in esame risulta in condizioni di semi-abbandono.

Fonte _ google earth.com



Geografia (Location map)

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172



A seguire si riportano le principali caratteristiche qualitative del contesto in cui è collocato il comparto oggetto di stima

- | | | | |
|---|---|--|--|
| ☒ Dotazione di parcheggi pubblici | ☐ minima | ☐ media | ☒ massima |
| ☒ Visibilità ¹ | ☐ minima ² | ☐ media ³ | ☒ massima ⁴ |
| ☒ Fronte ⁵ | ☒ presente ⁶ | ☐ assente ⁷ | |
| ☒ Vicinanza vie di comunicazione ⁸ | ☒ presente ⁹ | ☐ assente ¹⁰ | |
| ☒ Filtering ¹¹ | ☒ assente | ☐ up | ☐ down |

¹ Indica il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza, percepibile attraverso le principali vie di comunicazione, che l'intero complesso immobiliare mostra per la sua posizione e/o conformazione rispetto alla zona.

² L'area si trova in un punto di ridotta visuale e il grado di importanza commerciale e/o di rappresentanza non è distinguibile da nessuna via di comunicazione; la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche specifiche.

³ L'area si trova in un punto di mediocre visibilità e il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è distinguibile solo da certe vie di comunicazione; la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche generiche.

⁴ L'area si trova in un punto di ottima visibilità e il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è distinguibile da tutte le vie di comunicazione; la sua posizione non richiede indicazioni segnaletiche specifiche.

⁵ La caratteristica fronte (prospicienza) descrive se l'area in esame ha il fronte su una strada a rilevanza commerciale.

⁶ L'area ha il fronte prospiciente su strada a rilevanza commerciale che permette una buona visibilità.

⁷ L'area non ha alcun fronte su strada a rilevanza commerciale.

⁸ La caratteristica prossimità a vie di grande comunicazione definisce se l'immobile classificato è prossimo a vie di grande comunicazione: autostrade, statali, regionali o provinciali, stazioni ferroviarie, metropolitane, ecc.

⁹ L'area in esame è prossima a vie di grande comunicazione.

¹⁰ L'area in esame è classificata non è prossima a strade di grande comunicazione.

¹¹ Il filtering rappresenta l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona urbana.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Premessa

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo la stessa un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i diversi soggetti, i fatti, il bene, il servizio ed il diritto in esame.

La presente stima è subordinata alla determinazione del più probabile valore di mercato (base del valore), nonché alla descrizione di specifiche situazioni in cui avverrà la vendita forzata in ambito di procedura fallimentare.

1. PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

A seguire si riporta la definizione del più probabile valore di mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 _ art. 3.21:

“Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione trova sostanziale riscontro anche negli IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1; negli EVS 2016 - EVS 1, nota 3.1; nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013 ed infine nel Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2.

La data a cui è riferito il valore di mercato coincide con la data del conferimento d'incarico.

2. PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA.

Agli effetti dell'espropriazione coattiva il valore dell'immobile sarà determinato dal Giudice, avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dal Collegio dei C.T.U.

Trattandosi quindi della determinazione del valore per una procedura giudiziaria, il valore di mercato cosiddetto “con assunzione”, costituirà di fatto **un valore a base d'asta** e sarà determinato secondo la definizione statuita dall'art. 568 C.p.c. (L.132/2015), dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), nonché dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4

comma 1 punto 76)¹², tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non potranno essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere determinato alle condizioni "normali" di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento in termini relativamente brevi;
- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dagli ausiliari del Giudice (ambito giudiziario);
- è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) Il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...*sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...*)

3) La valutazione dell'immobile è svolta dal consulente del Giudice in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) La pubblicità degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non è visibile nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta).

¹² "Valore di mercato", per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni

6) Nel caso in esame, trattandosi di un'area edificabile, è possibile che vi siano, rispetto alla data di stima, delle possibili future variazioni nelle pianificazioni urbanistiche, in termini di:

- destinazioni d'uso;
 - definizione dei parametri ed elementi stereometrici;
 - standard urbanistici o di qualità aggiuntivi (perequazioni);
 - variazione tariffe oneri di urbanizzazione;
- etc.

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

La data di stima a cui è riferito l'ipotetico valore a base d'asta coinciderà di fatto con il primo esperimento di vendita in caso di alienazione coattiva.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dai diversi Uffici Pubblici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Collegio dei C.T.U.

I dati tecnici forniti ed utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla documentazione di seguito riportata.

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Convenzione urbanistica (**di fatto scaduta**).
- Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati rispettivamente dal Comune di Parma.
- Estratto strumento urbanistico vigente Comune di Parma.
- Relazione notarile ventennale ipocatastale.

In termini generici si precisa che la valutazione dell'intero asset immobiliare in esame, è subordinata, fatto salvo di quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella relazione tecnica redatta dal Collegio dei CTU, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- **Piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento.**
- **Assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici.**
- **Assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc).**
- **Piena disponibilità (assenza di contratti di locazione e/o comodato).**
- **Inesistenza nel sottosuolo di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, di ordigni bellici, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.**
- **Rispetto delle disposizioni riportate dalla L. 353 del 21 novembre 2000, in materia di vincolistica delle terre percorse dal fuoco.**
- **Acquisizione di aree private asservite ad uso pubblico quali, a titolo indicativo e non esaustivo, le urbanizzazioni primarie per la viabilità interna e verde attrezzato, relative al comparto "D 11", ad oggi in carico alla procedura fallimentare.**

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni svolte durante la pandemia del COVID 19 (Fonte _ Circolare TEGoVA del 23.03.2020).

Poiché la stima in esame ricade nella fase di pandemia del Covid 19 _ Coronavirus, la commissione dei CTU è stata impossibilitata nel svolgere un'attività puntuale di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare.

Si segnala infatti che transazioni e/o nuove locazioni di immobili simili, in tale periodo, sono risultate di fatto inesistenti o quasi.

Tale assenza di domanda non soddisfa il postulato estimativo riportato nella definizione di valore di mercato, così come enunciato negli standard valutativi.

Per suddetti motivi, come indica il TEGoVA con la circolare del 23.03.2020, la valutazione è riferita al periodo "pre-crisi", quando il valore di stima della proprietà è stato determinato e supportato sulla base di prove di mercato disponibili.

Considerato il periodo di incertezza della durata della pandemia e delle ripercussioni che questa potrà assumere ed incidere sull'andamento del mercato immobiliare nel prossimo periodo, i professionisti non si sentono obbligati, attualmente, ad apportare deprezzamenti non giustificati.

La curatela si potrà riservare in futuro, previa integrazione d'incarico e del quesito, di richiedere ai professionisti eventuali rettifiche dei valori, purché avvalorati e confortati da elementi tangibili.

Clausole operative:

Si precisa che il Collegio dei C.T.U. non ha effettuato, in quanto attività non richieste esplicitamente nel quesito, quanto segue:

1) rilievi topografici plani-altimetrici atti a verificare:

- a) la consistenza reale superficiaria delle aree oggetto di alienazione;**
- b) l'esatta identificazione dei confini come delimitati in loco;**
- c) il profilo morfologico e la quantità del materiale stoccato.**

2) saggi al terreno e l'acquisizione di evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, ai sensi del D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Sarà quindi onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

L'onere di rimozione del materiale di risulta stoccato sulle aree in esame sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Per ulteriori informazioni in merito vedasi relazione tecnica dell'ausiliario geom. Marcello Zoni (Allegato n° 16, alla presente).

La determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU).

Relativamente alle aree edificabili inserite nel comparto "D 11".

Per determinare il valore di mercato con assunzione è prima necessario analizzare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*), nella sua ordinaria distribuzione di frequenza.

L' *HBU* è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

La scelta dell'HBU è subordinata all'attuazione dei quattro vincoli di seguito riportati :

- 1) Fisicamente e tecnicamente realizzabili (**vincolo tecnico**).
- 2) Legalmente consentite (**vincolo giuridico**).
- 3) Finanziariamente sostenibili (**vincolo di bilancio**).
- 4) Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (**criterio economico**).

Al fine di ottimizzare e valorizzare la riqualificazione e la riorganizzazione dell'assetto urbanistico del lotto in esame, preso atto che la convenzione urbanistica è di fatto scaduta e non vi è la possibilità di utilizzare ulteriore superficie di vendita, per media-grande distribuzione, si può ragionevolmente prevedere e supporre, in forma strettamente prudentiale, la realizzazione di un nuovo complesso edilizio adibito a deposito e magazzino per eventuali attività commerciali, il tutto subordinato ad un nuovo accordo urbanistico tra il comune di Parma, la Provincia di Parma e gli altri operatori/proprietari all'interno del comparto "D 11".

La scelta dell'HBU viene motivata e suffragata anche per le motivazioni di seguito riportate:

- **ottima visibilità ed accessibilità**, attraverso infrastrutture preesistenti, quali autostrade e superstrade;
- **vicinanza a zone densamente popolate**,

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

- esistenza, nelle immediate vicinanze, di cosiddette **strutture “magnete” e/o “ancora”** quali ipermercato, centro commerciale con diversi punti vendita – ristorazione, nonché strutture commerciali per vendita mobili – arredi ed oggettistiche.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di stima.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Parma non è stato possibile estrarre schemi e studi, anche di massima, riservati all'individuazione degli standard urbanistici da reperire, cedere od asservire ad uso pubblico, anche e soprattutto per il fatto, che l'attuale convenzione urbanistica è scaduta e conseguentemente, pur essendovi un Piano Urbanistico Generale in atto, che definisce le varie zone, l'attuale piano attuativo è totalmente da riprogettare e convenzionare.

Per tali limitazioni la presente analisi estimativa deve intendersi non esaustiva.

Sarà infatti onere del futuro aggiudicatario (soggetto attuatore), che secondo le proprie strategie imprenditoriali, mediante proprio professionista di fiducia, potrà approfondire e valutare con il Responsabile dell'Area Tecnica e l'Assessore all'Urbanistica e di concerto tutti i soggetti privati ed enti coinvolti, tutti gli aspetti edilizi ed urbanistici che potranno incidere, anche negativamente, sul quadro economico dell'operazione immobiliare.

A titolo indicativo e non esaustivo, alla data della valutazione, non si conosce, a causa di quanto sopra esposto ed in particolare a fronte del nuovo piano attuativo da redigere ed approvare dagli enti preposti, per esempio:

- la presenza di particolari vincoli edificatori,
- la quantificazione della monetizzazione per servizi collettivi ipotizzabili,
- eventuale importo dei lavori per le opere di mitigazione ambientale,
- le spese per i lavori di completamento delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e quelle realizzate non a regola d'arte,
- la natura e quantificazione dei lavori per opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie (eventuali perequazioni),
- l'esatta consistenza superficiale territoriale,
- l'escussione delle polizze fidejussorie a garanzia per il mancato completamento delle opere di urbanizzazione,
- eventuali oneri di caratterizzazione dell'area e di bonifica,
- i tempi e costi per la cessione delle aree per la viabilità ancora presenti all'interno del comparto di uso pubblico e/o privato. Dette aree all'interno del comparto, non facenti

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

parte del “Lotto D”, non sono edificabili e prive di commerciabilità, in quanto oggetto di viabilità.

Le aree esterne al comparto “D 11” sono di carattere agricolo e prive di alcuna fattibilità edificatoria.

La convenzione urbanistica relativa l’area edificabile del comparto “D – 11” è scaduta nell’ottobre 2020, pertanto l’edificabilità dell’area è subordinata alla stesura di un nuovo accordo di programma con l’Amministrazione Comunale e con la Provincia di Parma, accordo che può consentire modifiche a tutti i parametri della precedente convenzione.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.

La presente relazione viene redatta secondo le best practice¹³ estimative, nel rispetto e nell'applicazione degli standard, delle prassi e dei principi valutativi, in particolare:

- a) agli standard di valutazione internazionali quali gli International Valuation Standards (IVS) 2007, ottava edizione
- b) agli standard di valutazione europei quali gli European Valuation Standards (IVS) 2016, ottava edizione _ tra cui la nota esplicativa EVIP 5 “*metodologie di valutazione*”;
- c) alle prassi nazionali previste dal codice delle valutazioni immobiliari Italian Property edito da Tecnoborsa 2018, quinta edizione;
- d) dalla norma UNI 11612/2015 “Norma finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili”, con particolare all’art. 4. “*principi e procedimenti*”.

I procedimenti di stima, in generale, sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione del valore di un bene.

Lo scopo dell’applicazione di un procedimento di stima condiviso ed allineato agli standard valutativi è quello di conferire la massima obiettività, oggettività ed imparzialità, nonché il più elevato livello di verificabilità (principio del riesame delle valutazioni), il tutto attraverso la rappresentazione dei dati utilizzati e l’illustrazione delle metodiche estimative applicabili all’interno di una scala gerarchica ripartita tra il metodo del confronto di mercato (market approach), l’approccio reddituale (income approach) ed infine il metodo del costo di costruzione eventualmente deprezzato (cost approach).

¹³ La best practice è la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell’esercizio della professione. Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. (Def. CVI edito da Tecnoborsa)

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI E NON EDIFICABILI**METODICA DI STIMA ADOTTATA _ MARKET ORIENTED**

Per quanto concerne l'analisi estimativa del **“lotto D”**, collocato all'interno del comparto **“D 11”**, preso atto della presenza di un discreto numero di transazioni ed offerte di aree edificabili simili a quella esaminata (**con destinazione artigianale – industriale e per depositi - magazzini**), si procederà alla determinazione del valore dell'area mediante il procedimento estimativo cosiddetto **comparativo**.

La stima del valore di mercato si fonda sull'analisi del mercato immobiliare.

Non si tratta di una conoscenza basata su informazioni generiche mediate dal valutatore al momento della stima, ma di informazioni dettagliate ottenute con la rilevazione diretta e puntuale dei prezzi o canoni di mercato degli immobili.

La rilevazione del mercato immobiliare passa quindi attraverso l'analisi di reali compravendite e/o (in forma residuale) da annunci immobiliari.

L'osservazione del mercato è stata condotta in applicazione alle prassi estimative nazionali (CVI edito da Tecnoborsa _cap. 6 “Rilevazione dei dati immobiliari”) e mira sostanzialmente ad estrarre, nel dettaglio prezzi attraverso lo studio di reali compravendite immobiliari, nonché tutte le caratteristiche qualitative e quantitative necessarie a determinare i prezzi medi di aree edificabili.

In termini generici la finalità estimativa dello studio del mercato immobiliare mira essenzialmente a stabilire condizioni di uniformità per svolgere il confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo noto, rilevati nello stesso segmento di mercato.

Nello specifico il campione dei dati immobiliari osservato è riferito a recenti alienazioni in libero mercato di **aree edificabili** a destinazione artigianale – industriale, con indici planivolumetrici ordinari, inserite all'interno di recenti lottizzazioni, poste in prossimità dell'autostrada A1 e comodamente accessibili

Da ciascun contratto si possono desumere le seguenti informazioni:

- data della formazione del prezzo;
- prezzo di alienazione;
- le superfici fondiarie, trattandosi di lotti urbanizzati
- identificativi catastali da cui desumere l'ubicazione rispetto al comparto e la visibilità rispetto alla principali vie di comunicazione;
- eventuale presenza di progetto approvato, riscontrabile dall'elenco dei provvedimenti autorizzativi menzionati nell'atto.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

- eventuali limiti e vincoli che possono incidere negativamente sul prezzo.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE OSSERVATO

Per aree edificabili essendo di maggior rilievo

Indice variazione prezzi annuo 2%

COMPARABILE		1
Id interno		A
Fonte		Atto di compravendita
Data		10/03/2020
Rep - racc		57034-27786
Prezzo vendita		3.800.000,00 €
Superficie catastale (m²)		48.775
Tipologia edilizia		Terreno edificabile
Caratteristiche		Urbanizzato
Destinazione		Artigianale - industriale
Superficie lorda utile		Medio (circa 75% sf)
Cdu		Ambiti urbani di trasformazione
Dimensioni		Medio - grande
Accessibilità		Ottima
Punti forza		Vicinanza autostrada
		Vicinanza centri commerciali
		Buona disponibilità parcheggi
Distanza dal subject		Inferiore al km
Progetto approvato		Non rilevato
Incidenza unitaria		77,91 €/m²

COMPARABILE		2
Id interno		B
Fonte		Atto di compravendita
Data		11/10/2017
Rep - racc		57330-22387
Prezzo vendita		600.000,00 €
Superficie catastale (m²)		8.274
Tipologia edilizia		Terreno edificabile

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Caratteristiche	Urbanizzato
Destinazione	Artigianale - industriale
Superficie lorda utile	Medio (circa 75% sf)
Cdu	Ambiti urbani di trasformazione
Dimensioni	Medio
Accessibilità	Ottima
	Vicinanza autostrada
	Vicinanza centri commerciali
	Buona disponibilità parcheggi
Distanza dal subject	Inferiore al km
Progetto approvato	Non rilevato
Incidenza unitaria	72,52 €/m²

COMPARABILE	3
Id interno	E
Fonte	Atto di compravendita
Data	31/08/2020
Rep - racc	25852-12610
Prezzo vendita	1.205.000,00 €
Superficie catastale (m²)	15.050
Tipologia edilizia	Terreno edificabile
Caratteristiche	Urbanizzato
Destinazione	Artigianale - industriale
Superficie lorda utile	Medio (circa 75% sf)
Cdu	Ambiti urbani di trasformazione
Dimensioni	Medio grande
Accessibilità	Ottima
	Vicinanza autostrada
	Vicinanza centri commerciali
	Buona disponibilità parcheggi
Distanza dal subject	Inferiore al km
Progetto approvato	Non rilevato
Incidenza unitaria	80,07 €/m²

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Osservazioni segmento di mercato						
Trattandosi di lotti simili tra loro, posti nel medesimo contesto edilizio, già urbanizzati, a destinazione prevalente artigianale-industriale, ubicati in prossimità dell'autostrada A1, facilmente accessibili ed aventi rapporto di copertura simile per il calcolo della SUL, si procede all'analisi estimativa con il:						
Market oriented _ monoparametrica						
Data stima		Gennaio-2020 Per aggiustamento data dei comparabili				
ID	Data	Prezzo vendita	Aggiust. Data	Prezzo corretto	Sup. fond.	€/m²
1	10/03/2020	3.800.000,00 €	- €	3.800.000,00€	48775	77,91 €
2	11/10/2017	600.000,00 €	36.000,00 €	636.000,00 €	8274	76,87 €
3	31/08/2020	1.205.000,00 €	- €	1.205.000,00 €	15050	80,07 €
			Test divergenza % assoluta su valori medi			4,16%
			Test verificato se d% <5%			Verificato
Prezzo medio	Totale prezzi osservati/corretti		5.641.000,00 €			
	Totale sup. commerciale		72.099 m²			
	Incidenza unitaria subject		78,24 €/m²			
	Valore medi terreni agricoli		3,50 €/m² Da annunci e VAM			

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			
AREE EDIFICABILI - ipotetica destinazione (prudenziale) artigianale - industriale			
Analisi più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima Lotto D - Comparto D11			
Mapp.	Sup. cat.	Valore unitario €/m²	Valore stima
523	9960	78,24 €	779.266,84 €
532	8997	78,24 €	<u>703.922,07 €</u>
		Sommano	1.483.188,91€
DEPREZZAMENTO PER PULIZIA AREA (come da relazione tecnica ausiliario)			
Mapp.	m³ stimati	Incidenza €/m³	Deprezzamento
523+532	2753,05	- 18,37 €	<u>- 50.573,53 €</u>
		Totale valore aree edificabili	1.432.615,38 €
			Riporto 1.432.615,38 €

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

AREE NON EDIFICABILI				
DA CEDERE: aree inserite nel comparto quali reliquati stradali - aiuole, etc.				
Mapp.	Sup. cat.	Valore unitario	Valore stima	
496	178	- €	- €	
498	322	- €	- €	
520	685	- €	- €	
514	149	- €	- €	
Totale valore aree da cedere			- €	
			Riporto	- €
AREA FASCIA RISPETTO VIABILITA'				
Valore unitario aree agricole			3,50 €/m²	
Fattore moltiplicatore rispetto aree agricole			3	
Mapp.	Sup. cat.	Valore unitario	Valore stima	
493	2816	10,50 €/m²	29.568,00 €	
			Riporto	29.568,00 €
AREA AGRICOLA EXTRACOMPARTO (posta tra autostrada A1 e TAV)				
Mapp.	Sup. cat.	Valore unitario	Valore stima	
95	1760	3,50 €/m²	6.160,00 €	
			Riporto	6.160,00 €

TOTALE VALORE DI MERCATO - unico lotto	1.468.343,38 €
Arrotondato	1.470.000,00 €

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA.

Per determinare il più probabile valore di mercato con assunzione o valore a base d'asta, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura giudiziaria e/o concorsuale.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- a. minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- b. possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando, rispetto alla data di presentazione delle offerte;
- c. possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- d. possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- e. periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- f. periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- g. periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- h. assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- i. articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggit a mezzo d'asta pubblica;
- j. possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- k. necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta

Relativamente alla stima delle aree edificabili di cui al comparto D-11, oltre a quanto indicato al paragrafo di cui sopra, il valore a base d'asta tiene conto di quanto segue:

- l. rischio assunto per la presenza di possibili **vizi occulti (nel terreno)**, per la non esaustiva attività di audit documentale (carenza informazioni edilizio-urbanistiche), **possibili variazioni pianificatorie** del comparto in esame;
- m. oneri derivanti dalla pulizia dell'area e/o **bonifica della stessa**;

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

n. eventuale escussione di quota parte delle opere mancanti o vizi riscontrati a seguito dei collaudi parziali del comparto "D - 11" e delle opere esterne allo stesso, qualora non si manifestassero le condizioni di attuazione delle polizze fidejussorie a garanzia del soggetto attuatore.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015 Da market oriented

Valore di mercato del subject € **1.470.000,00**

Saggio capitalizzazione medio annuo 8,00%

Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili 10%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

	%			
Analisi estimativa	annua	Deprezzamenti		mesi
Variazione mercato	1,00%	€	12.194,21	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€	-	16
Mancato reddito	7,20%	€	25.624,99	3
Mancato guadagno	0,00%	€	-	3
Rischio vizi occulti sottosuolo e rischi assenza garanzie	10,00%	€	147.000,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	1,00%	€	14.700,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>				
Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti	0,50%	€	7.350,00	
Due diligence edilizia: rischio urbanistico comparto D11	8,00%	€	117.600,00	
Imprevisti alienazione vendita terreni edificabili all'asta	2,00%	€	29.400,00	
	Σ	€	353.869,20	

Valore vendita forzata € 1.116.130,80

Arrotondato € **1.115.000,00**

Ribasso % **24,07%**

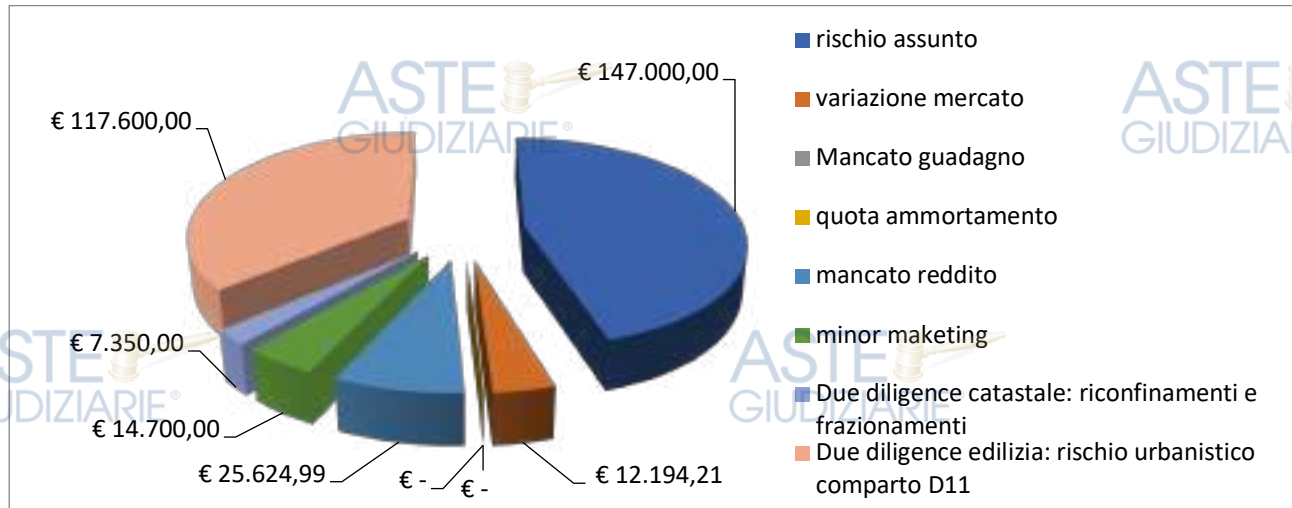
Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

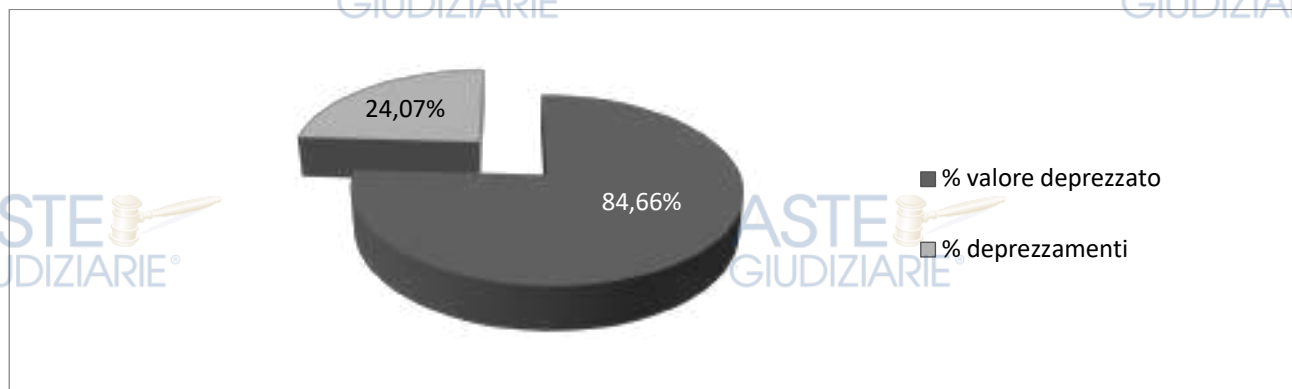
Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

SINTESI CONCLUSIVA.

In base alle risultanze desumibili direttamente dall'analisi analitica estimativa si riassumo i valori, in particolare:

Più probabile valore di mercato in unico lotto	€ 1.470.000/00
Così suddiviso	
VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI	€ 1.434.000/00
VALORE DEI TERRENI DA CEDERE	€ 0/00
VALORE DELLE AREE IN FASCIA DI RISPETTO	€ 30.000/00
VALORE AREE AGRICOLE EXTRACOMPARTO	€ 6.000/00

Valore a base d'asta definito in unico lotto	€ 1.115.000/00
---	-----------------------

N.B.

Ai fini della presente relazione, così come accennato nei paragrafi precedenti, i terreni destinati a viabilità interna ed a fasce di rispetto vengono considerati di valore nullo e ricompresi nel trasferimento.

Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario provvedere alla cessione di suddette aree agli entri preposti secondo le modalità definite nelle diverse convenzioni urbanistiche.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 70 Pagine e n. 19 allegati.

Brescia 14 maggio 2021.

F.to

Per Il Collegio dei CTU

Il referente

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

Allegato n°	Descrizione
1	Atto pubblico in data 23/07/2007 n.23347/2210 rep. Notaio Beatrice Rizzolatti
2	Visure
3	NR1a Norme Politiche Urbanistiche APP-3
4	a Convenzione REP. 15114 Rac. 7769 del 29.06.2007 Notaio Canali
4	b Convenzioni urbanistiche Rep 32259 Rac 15131 del 18 ottobre 2010
5	Atto pubblico in data 22.01.2007 n.22200 rep. /5480 rac. Notaio Paolo Cherubini
6	Delibera 37/9 Cc di Parma del 20 aprile 2010 approvazione variante
7	Variante del 2010 - scheda generale dati
8	Piano catastale generale allegato alla variante 2010
9	Destinazione aree comparto
10	Planimetria generale ed edintificazione dei lotti
11	a Progetto parcheggi privati
11	b Progetto spazi aperti - verde "D 04"
11	c Progetto spazi aperti - verde "D 05"
12	Progetto - cessione aree
13	Progetto - Tipologia edifici
14	Norme urbanistiche relative la variante del 2010
15	a CDU Parma
15	b Certificato di destinazione urbanistica e relativo documento integrativo ed esplicativo
16	Relazione Geom. Zoni relativa la situazione del mmateriale incoerente da bonificare.
17	a Atto pubblico in data 23.07.2008 n.23349 rep. /2212 rac. Notaio Beatrice Rizzolati,
17	b Atto pubblico in data 23.07.2008 n.23348 rep. /2211 rac. Notaio Beatrice Rizzolati,
18	Fotografie del comparto
19	RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172