

**MANUELA BOLITI – geometra**

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati  
della provincia di Reggio Emilia al n. 1930  
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia  
Telefono/fax 0522.432611 - cell. 338.4932255  
e.mail [bolitimanela@gmail.com](mailto:bolitimanela@gmail.com) pec [manuela.boliti@geopec.it](mailto:manuela.boliti@geopec.it)

**“STUDIO NEXT SRL”  
CONCORDATO PREVENTIVO N.6/2013 R.G.  
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**



*Centro Polifunzionale “La Vela Shopping Center”*

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA  
DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA’  
REVISIONE DELLA VALUTAZIONE  
FABBRICATO LOTTO A**

**REGGIO EMILIA 6 APRILE 2021 REV.1 02.11.2021**

## Sommario

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO .....	3
2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	4
<i>3-STIMA DEI BENI IMMOBILI CAPITOLO GENERALE .....</i>	<i>5</i>
3.0-UBICAZIONE – INDIVIDUAZIONE .....	7
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI – FABBRICATO A .....	8
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	12
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI .....	13
3.4-REGOLARITA' EDILIZIA DESTINAZIONE URBANISTICA .....	21
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	27
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	28
3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE .....	31
3.8-VALORE DEI BENI .....	35
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>35</i>
3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE .....	38
4-ALTRE NOTIZIE E NOTE ALLA PERIZIA .....	39
ALLEGATI .....	39

## **1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO**

**STUDIO NEXT Srl** ha sede in Reggio Emilia via Monti Urali n. 38/E, risulta iscritta nel registro imprese della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia con Codice Fiscale 01854060355 - N. Rea: RE-229722:

La società ha depositato la proposta di **concordato preventivo** registrato presso il **Tribunale di Reggio Emilia al n.6/2013** reg. conc. prev. del 06.02.2013; con decreto in data 26-27/06/2013 il Tribunale di Reggio Emilia - Sezione Fallimentare ha ammesso la società alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, nominando **commissario giudiziale il dott. Alberto Peroni**.

In quest'ottica il commissario giudiziale si è rivolto a questo studio nel corso del 2013 per richiedere la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili costituiti dal **centro polifunzionale** di recente ultimazione denominato **"La vela Shopping Center"** a San Prospero di Parma.

Lo scrivente in data 30.06.2013 ha elaborato e depositato la RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA nell'ottica concordataria di rilancio del centro commerciale.

Alla data attuale non risultano alienate le singole proprietà che costituiscono il centro polifunzionale ed è in corso un lento degrado della struttura che non ha visto il rilancio commerciale sperato ed atteso.

Il commissario giudiziale ha richiesto la revisione dei valori immobiliari esposti nella perizia del 2013 adeguando le stime all'attuale condizione del centro polifunzionale e alle mutate condizioni di mercato, concentrando l'attività di possibile **alienazione del singolo lotto A** che comprende l'edificio principale e di maggior valore, contenitore di numerose unità immobiliari ad uso commerciale e terziario; **le valutazioni che seguono sono state elaborate in tale prospettiva.**

## **2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni immobili di proprietà della società sono le n.49 unità immobiliari a destinazione commerciale-artigianale inserite nei **due fabbricati "A" e "B"** che compongono il centro polifunzionale **"La vela Shopping Center"** a San Prospero di Parma.

La presente perizia di revisione ha ad oggetto il solo **fabbricato A** e si articola nei vari capitoli generali della precedente perizia aggiornati allo stato attuale e di descrizione e valutazione dell'intero **immobile A nel suo complesso per vendita in unico lotto.**

### **CAPITOLO 3:**

#### ➤ **CENTRO POLIVALENTE "LA VELA SHOPPING CENTER" FABBRICATO A**

Nella presente perizia le unità immobiliari facenti parte del FABBRICATO A sono state individuate e distinte con una lettera "A" di ubicazione all'interno del fabbricato e con un numero corrispondente alla numerazione contenuta nell'elaborato planimetrico 2013; il primo allegato della presente perizia è il **quadro riassuntivo** di individuazione e corrispondenza di ciascuna unità con i relativi dati catastali e di superficie.

in allegati – planimetrie e tabella consistenze – FABBRICATO A

I suddetti beni sono stati oggetto di sopralluogo e approfondita verifica nel corso del 2013 per la stesura della prima perizia, nell'ottobre del 2019 è stato effettuato un nuovo sopralluogo di verifica dello stato manutentivo del fabbricato e dello stato d'avviamento commerciale del complesso.

**Le descrizioni e valutazioni sono da riferirsi alla data della presente perizia.**

### **3-STIMA DEI BENI IMMOBILI CAPITOLO GENERALE CENTRO POLIVALENTE "LA VELA SHOPPING CENTER"**

Il **Centro polivalente** a San Prospero di Parma è un grande e recente intervento immobiliare che ospita due fabbricati a destinazioni commerciale, artigianale e produttiva inseriti in un contesto di nuove e funzionali urbanizzazioni a servizio del centro con accessi dalla Via Emilia Lepido e da Strada Viazza di Martorano, con numerose zone a parcheggi, a verde e camminamenti che rendono il complesso nella sua unitarietà percepibile come centro commerciale dotato di piazza centrale, portici e galleria passante.

**Attualmente l'intervento non ha visto l'avviamento commerciale previsto nel concordato e molte delle unità commerciali risultano sfitte ed inutilizzate.**

L'intervento è posto su un'ampia area di forma regolare posta in fregio alle viabilità citate, con buona visibilità e accessi qualificata con la realizzazione di una nuova rotonda sulla strada statale e l'allargamento pedonabile sulla viabilità secondaria. Le costruzioni, ultimante nel loro complesso, sono collocate al centro dell'area con il fabbricato prospiciente la via Emilia, denominato **fabbricato A**, che risulta di elevata qualità architettonica e rappresenta il nucleo commerciale dell'intervento, e con il **fabbricato B**, parallelo al precedente, di minore visibilità e valore ma collegato ed inserito nel contesto con percorsi e ambientamento a verde e a parcheggi. Gli spazi realizzati, a diversi usi urbanistici commerciali-artigianali-produttivi, sono stati suddivisi in n.56 unità immobiliari di cui n.7 vendute e le restanti n.49 attualmente in proprietà a Studio Next srl, il **FABBRICATO A ospita n.27 unità immobiliari**. I parcheggi su via Viazza e parte della viabilità sono stati ceduti al comune di Parma mentre i restanti spazi pubblici a parcheggio, viabilità interna, portici, piazza centrale, due gruppi scala-ascensori, lastrico di piano primo a parcheggi con rampa, sono di uso pubblico e in gestione a Studio Next.

#### **DATI SIGNIFICATIVI DELL'INTERVENTO**

Area complessiva: mq 46.560 - Area coperta: mq 20.000 circa

Numero fabbricati: 2 (**fabbricato A mq 10574 pt mq 3660 p1°** – fabbricato B mq 9485)

Totale area urbanizzata a parcheggi, viabilità, accessi...: mq 26000 circa

Parcheggi privati ad uso pubblico: **fabbricato A n.203+n.237 lastrico p.1°** - **fabbricato B n.118**

Parcheggi e aree cedute ingresso ovest (su via Viazza): mq 5189 circa (127 posti auto)





## 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI – FABBRICATO A

*BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) situazione attuale*

**INTESTATI: STUDIO NEXT SRL con sede a REGGIO EMILIA cf.01854060355 – proprietà 1/1**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Sez. Urbana	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>1</sup> e classe	Rendita
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 8</b>	/	D/8	8.220,00 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 15</b>	102 mq	C/2 di classe 8	632,14 €
Negozi	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 16</b>	134 mq	C/1 di classe 5	4.200,76 €
Negozi	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 17</b>	178 mq	C/1 di classe 5	5.580,11 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 21</b>	42 mq	C/2 di classe 8	260,29 €
Negozi	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 23</b>	/	D/8	10.188,00 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 26</b>	75 mq	C/2 di classe 8	464,81 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 27</b>	78 mq	C/2 di classe 8	483,40 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 28</b>	111 mq	C/2 di classe 8	687,92 €
Locale tecnico	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 30</b>	/	D/1	92,00 €
Locale tecnico	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 31</b>	/	D/1	66,30 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 32</b>	203 mq	C/2 di classe 8	1.146,53 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 33</b>	/	D/8	6.732,00 €
Ristorante	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 36</b>	/	D/8	14.724,00 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 37</b>	66 mq	C/2 di classe 8	353,26 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 38</b>	/	D/8	17.984,00 €

1

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – **C/1: negozi e botteghe** – **C/2: magazzini e locali di deposito** – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici** – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – **D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati)** – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE E – IMMOBILI SENZA RENDITA F/1:area urbana** – F/2 unità collabenti – F/3 unità in corso di costruzione – F/4 unità in corso di definizione – **F/5 lastrico solare**

**GEOM. MANUELA BOLITI – REVISIONE VALUTAZIONE LOTTO A**

Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 39</b>	181 mq	C/2 di classe 8	1.003,99 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 40</b>	70 mq	C/2 di classe 8	365,65 €
Locale tecnico	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 46</b>	/	D/1	322,00 €
Lastrico solare	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: 1	002	<b>37</b>	/	<b>550 sub 47</b>	7400 mq	<b>Lastrico solare</b>	/
Negozio	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 49</b>	124 mq	C/1 di classe 5	3.887,27 €
Negozio	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 50</b>	123 mq	C/1 di classe 5	3.855,92 €
Negozio	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 51</b>	101 mq	C/1 di classe 5	3.166,24 €
Negozio	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 55</b>	223 mq	C/1 di classe 5	6.990,81 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 58</b>	/	D/8	22.000,00 €
Magazzino	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 59</b>	/	D/8	12.000,00 €
In corso di costruzione	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 60</b>	/	In corso di costruzione	/
In corso di costruzione	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 61</b>	/	In corso di costruzione	/
In corso di costruzione	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 62</b>	/	In corso di costruzione	/
In corso di costruzione	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	2	<b>550 sub 63</b>	/	In corso di costruzione	/
Area urbana	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	/	<b>565 sub 1</b>	10646 mq	<b>area urbana</b>	/
Area urbana	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	/	<b>560 sub /</b>	796 mq	<b>area urbana</b>	/
Area urbana	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	/	<b>564 sub /</b>	1174 mq	<b>area urbana</b>	/
Area urbana	Comune <b>Parma</b> Via Emilio Lepido piano: T	002	<b>37</b>	/	<b>578 sub /</b>	78 mq	<b>area urbana</b>	/

**Confini** in unico corpo confinante a nord con canale tombato *Vallicella* e via Emilia, a est con altre ragioni mappale 48 del fg.37, a sud con residue ragioni al mappale 551 - altre ragioni mappale 203 – parcheggi pubblici mappale 563 del fg.37, a ovest parcheggi pubblici mappale 563 – viabilità pubblica mappale 478 e 588 del fg.37.

**Pertinenze:** del mapp.550 parti comuni a tutti i sub. mapp. 550 sub 2 e 3 corrispondente al gruppo scale e ascensori, mapp. 550 sub 4 rampa autorimesse per accedere al parcheggio al piano primo, mapp. 550 sub 5 galleria portici al piano terra.

Con atto di **costituzione di servitù a favore del Comune di Parma** le suddette pertinenze, il mapp. 550 sub 47 (lastrico solare parcheggi a piano primo) e il mapp.565 sub.1 (parcheggi), **risultano di uso pubblico.**

La dettagliata descrizione di ciascuna delle parti comuni è riportata nell'elaborato planimetrico catastale aggiornato del 13.03.2017 prot. n. PR0031985.

La regolamentazione degli spazi comuni è specificata nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia.

### **DATI CATASTALI GENERALI DEL COMPLESSO**

#### **INTESTATI: ENTI URBANI INTERO COMPLESSO**

Ubicazione	<b>Dati catastali</b>										
	Sez. Urbana	Fg.	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di <b>Parma</b>	002	37	560	/	ENTE URBANO	/	/	<b>7</b>	<b>96</b>	/	/
Comune di <b>Parma</b>	002	37	564	/	ENTE URBANO	/	/	<b>11</b>	<b>74</b>	/	/
Comune di <b>Parma</b>	002	37	565	/	ENTE URBANO	/	<b>1</b>	<b>06</b>	<b>46</b>	/	/
Comune di <b>Parma</b>	002	<b>37</b>	<b>550</b>	/	ENTE URBANO	/	<b>1</b>	<b>09</b>	<b>89</b>	/	/
Comune di <b>Parma</b>	002	37	551	/	ENTE URBANO	/	<b>1</b>	<b>69</b>	<b>95</b>	/	/
Comune di <b>Parma</b>	002	37	578	/	ENTE URBANO	/	/	/	<b>78</b>	/	/

**Totale superficie catastale del complesso: mq 40.678**

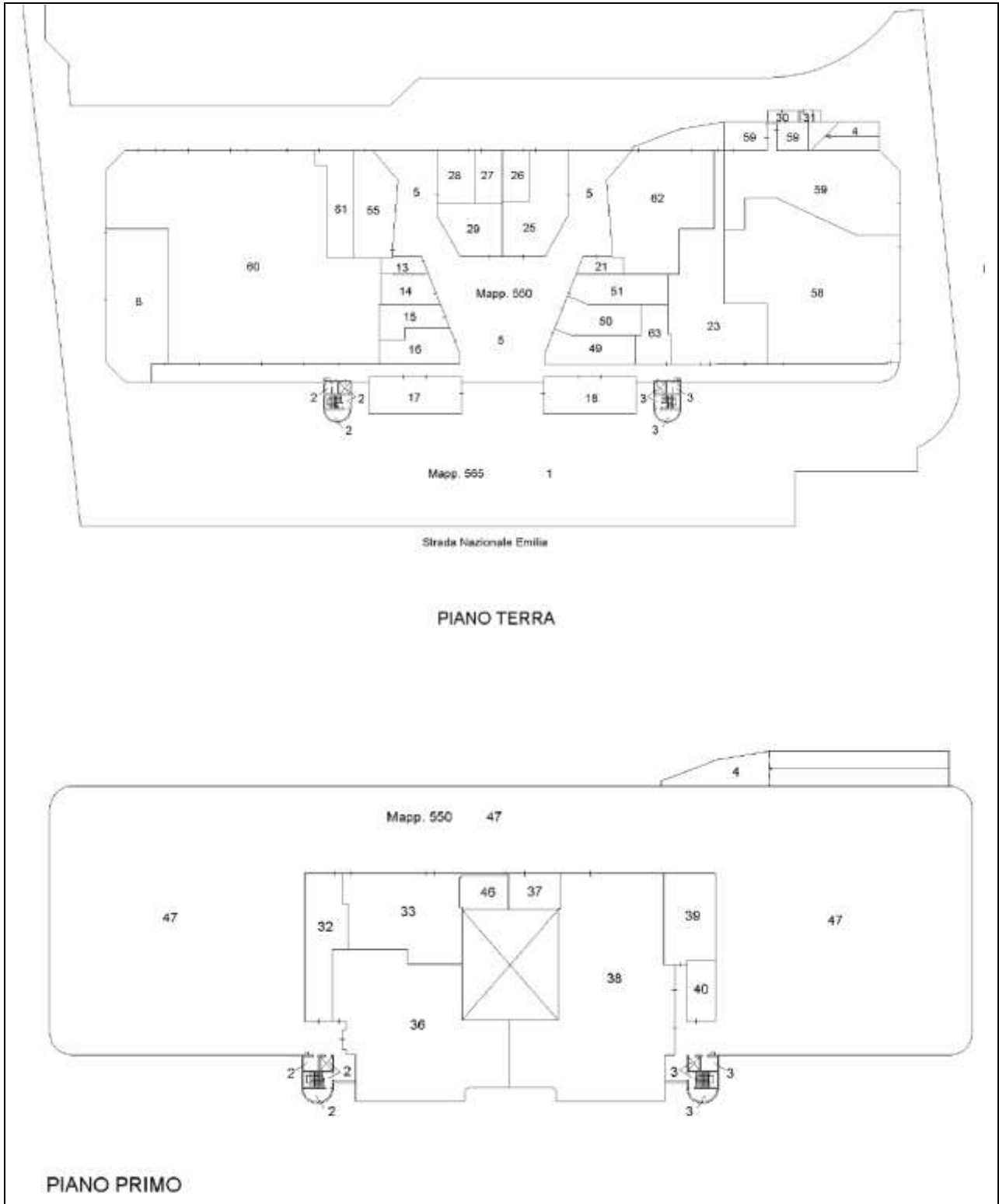
**Superficie catastale mappale 550 – FABBRICATO A – mq 10.989**

#### **AREE URBANIZZATE E CEDUTE AL COMUNE DI PARMA**

Ubicazione	<b>Dati catastali</b>										
	Sez. Urbana	Fg.	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di <b>Parma</b>	002	37	478	/	SEMINATI VO	3	/	<b>5</b>	<b>49</b>	3,69 €	5,81 €
Comune di <b>Parma</b>	002	37	563	/	ENTE URBANO	/	/	<b>11</b>	<b>45</b>	/	/
Comune di <b>Parma</b>	002	37	479	/	SEMINATI VO	3	/	<b>35</b>	<b>38</b>	23,75	37,46
Comune di <b>Parma</b>	002	37	588	/	ENTE URBANO	/	/	<b>06</b>	<b>50</b>	/	/

**Totale superficie catastale: mq.5.882 di cessione**

**STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO DI INDIVIDUAZIONE SUBALTERNI**



### 3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale.
- L'intero complesso come descritto **corrisponde allo storico catastale** derivante dalle particelle acquistate e in particolare ai mappali 35 /sub.2-3, 34, 202,84,85 del foglio 37 di mq.46.460.
- Le planimetrie catastali di alcune unità non risultano aggiornate; sono in corso gli aggiornamenti catastali delle variazioni edilizie recenti riportate al capitolo 3.4.
- **Aggiornamenti catastali dal 2013 al 2020 fabbricato A mappale 550:** variazione toponomastica del 10.02.2015 prot. n. PR0076976-PR0076982-PR0076983-PR0076986-PR0076988-PR0077011-PR0077013 – variazione classamento del 24.02.2016 prot. n. PR0028509 - variazione fusione e cambio uso del 10.03.2017 prot. n. PR0031391 - variazione classamento del 29.01.2018 prot. n. PR0012203 - variazione classamento del 17.02.2018 prot. n. PR0020692 - variazione classamento del 02.05.2019 prot. n. PR0152033.
- **In particolare alcune unità presenti alla data del concordato sono state variate e/o accorpate e precisamente:**
  - ✓ Subalterni 7-9-10-11-45 soppressi, trasformati ed accorpati in sub. 61-60;
  - ✓ Subalterni 52-53-54 soppressi, trasformati ed accorpati in sub. 58-59;
  - ✓ Subalterno 48 soppresso e trasformato in sub.63;
  - ✓ Subalterno 22 soppresso e trasformato in sub.62;
  - ✓ Subalterno 12 soppresso e trasformato in sub.55.

La particella catastale 588 è stata ceduta al comune in corso all'anno 2020.

*in allegati – documentazione catastale*

### 3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso polifunzionale "LA VELA SHOPPING CENTER" come intervento immobiliare è stato descritto al capitolo 3, in questo capitolo viene descritto il fabbricato A nella sua consistenza e caratteristica costruttiva.

**FABBRICATO A** edificato sul fronte della via Emilia è disposto su due piani fuori terra, servito da due gruppi scale e ascensori, una rampa carrabile per il piano 1° a parcheggi, un portico antistante la via Emilia e una piazza scoperta passante al centro della zona commerciale, ogni unità ha accesso autonomo con le vetrine disposte su tutto il perimetro dell'edificio. Le complessive unità immobiliari sono n.38 di cui n.5 vendute. Nella presente perizia sono valutate n.27 unità (alcune accorpate) facenti parte del fabbricato A, mentre le restanti n.4 risultano locali tecnici o di servizio al complesso, lo stesso lastrico solare di piano primo è individuato come unità ma utilizzato a parcheggio di uso pubblico ed escluso dalla specifica valutazione. Le attività presenti nello stabile alla data della precedente perizia (2013) erano un bar, alcuni negozi, un ristorante, una palestra, una sala poker e due sale slot, un supermercato alimentare che doveva essere di prossima apertura e trainante nell'avviamento commerciale del centro polifunzionale, restavano già numerosi i locali di grande dimensione alcuni ultimati allo stato "grezzo avanzato" per attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi (Uce)<sup>2</sup>.

Di seguito il dettaglio delle singole unità presenti alla data del concordato:

scheda unità immobiliare : A2							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	7	piano terra	magazzino	420,00	1	420,00
2	550	7	piano terra	deposito	31,65	0,5	15,83
sommano							

scheda unità immobiliare : A1							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	8	piano terra	magazzino	500,30	1	500,30
sommano							

scheda unità immobiliare : A3							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	9	piano terra	magazzino	475,50	1	475,50
2	550	9	piano terra	deposito	12,50	0,5	6,25
sommano							

<sup>2</sup> usi urbanistici trattati e descritti nel capitolo 3.4

<b>scheda unità immobiliare : A4</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	11	piano terra	magazzino	421,10	1	421,10
2	550	11	piano terra	deposito	66,90	0,5	33,45
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A5</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	10	piano terra	magazzino	921,60	1	921,60
2	550	10	piano terra	deposito	130,90	0,5	65,45
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A6</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	12	piano terra	magazzino	227,50	1	227,50
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A9</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	15	piano terra	magazzino	102,40	1	102,40
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A10</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	16	piano terra	negozio	113,00	1	113,00
2	550	16	piano terra	deposito	21,30	0,5	10,65
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A11</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	17	piano terra	negozio	150,25	1	150,25
2	550	17	piano terra	deposito	11,55	0,5	5,78
3	550	17	piano terra	deposito	12,90	0,5	6,45
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A17</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	21	piano terra	magazzino	41,75	1	41,75
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A20</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	22	piano terra	negozio	467,40	1	467,40
2	550	22	piano terra	deposito	123,40	0,5	61,70
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A21-35</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	23	piano terra	negozio	256,50	1	256,50
2	550	23	piano terra	deposito	122,00	0,5	61,00
3	550	23	piano terra	magazzino	189,05	1	189,05
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A15</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	26	piano terra	magazzino	74,95	1	74,95
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A13</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	27	piano terra	magazzino	78,15	1	78,15
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A12</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	28	piano terra	magazzino	111,10	1	111,10
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A24</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	32	piano primo	magazzino	190,80	1	190,80
2	550	32	piano primo	deposito	10,75	0,5	5,38
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A25</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	33	piano primo	magazzino	363,30	1	363,30
2	550	33	piano primo	deposito	14,28	0,5	7,14
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A26</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	36	piano primo	ristorante	693,90	1	693,90
2	550	36	piano primo	deposito	30,00	0,5	15,00
3	550	36	piano primo	deposito	8,15	0,5	4,08
4	550	36	piano primo	deposito	3,05	0,5	1,53
5	550	36	piano primo	deposito	5,35	0,5	2,68
6	550	36	piano primo	deposito corridoio	75,55	0,5	37,78
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A27</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	37	piano primo	magazzino	72,90	1	72,90
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A28</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	38	piano primo	magazzino	1115,70	1	1115,70
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A29</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	39	piano primo	magazzino	181,40	1	181,40
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A30</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	40	piano primo	magazzino	68,15	1	68,15
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A22-23-34</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	52	piano terra	supermercato e magazzino	961,15	1	961,15
2	550	52	piano terra	deposito	11,90	0,5	5,95
3	550	52	piano terra	deposito	19,00	0,5	9,50
4	550	52	piano terra	deposito	36,80	0,5	18,40
5	550	52	piano terra	deposito	24,10	0,5	12,05
6	550	53-54	piano terra	supermercato e magazzino	361,50	1	361,50
7	550	53-54	piano terra	supermercato e magazzino	365,70	1	365,70
8	550	53-54	piano terra	deposito	96,00	0,5	48,00
9	550	53-54	piano terra	spazio di manovra	127,00	0,1	12,70
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A33</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	48	piano terra	negozio	57,80	1	57,80
2	550	48	piano terra	deposito	13,55	0,5	6,78
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A32</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	49	piano terra	negozio	114,79	1	114,79
2	550	49	piano terra	deposito	27,13	0,5	13,57
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A31</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	50	piano terra	negozio	115,32	1	115,32
2	550	50	piano terra	deposito	26,04	0,5	13,02
sommano							

<b>scheda unità immobiliare : A18</b>							
	<i>mappale</i>	<i>sub.</i>	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>
1	550	51	piano terra	negozio	116,62	1	116,62
2	550	51	piano terra	deposito	15,08	0,5	7,54
sommano							



Il centro è stato ultimato nell'anno 2012, le unità vendute e locate risultavano funzionali e in buone condizioni nel 2013, come le unità libere e non ultimate allo stato di "grezzo avanzato" (mancano tutte le divisorie, le finiture e gli impianti interni), le parti comuni del complesso risultavano in discrete condizioni con necessità di manutenzioni ordinarie già in atto a cura di Studio Next srl.

Il complesso nella sua unitarietà risulta di buona fattura architettonica e gli edifici di discreta qualità edilizia e buona qualità tecnologica nel rispetto delle normative del settore (energetica D.leg 311/2006, acustica L.447/95, sicurezza impianti L.46/90, norme sismiche DM 2008, predisposizione rete per prevenzione incendi, sistema fognario allacciato ed integrato con vasca interrata di prima pioggia, ecc).

Dal **capitolato d'appalto** verificato in loco si riportano di seguito le principali caratteristiche degli edifici e degli spazi comuni, in alcuni casi già realizzate ed in alcuni rimasti al grezzo:

#### Accessi veicolari

Accessi veicolari dai parcheggi: dalla viabilità principale SS 9 Via Emilia, con due direttrici est-ovest e su strada Viazza di Martorano con direttrice nord-sud percorrendo la nuova rotatoria sulla SS9.

Accesso per il pubblico: sono previsti ingressi indipendenti alle singole unità commerciali.

Accesso merci per negozi, ristorazione e medie superfici: sul percorso esterno connettivo. Le vie di consegna dovranno seguire un circuito ed un orario che saranno concordati e precisati.

Parcheggi: come da progetto concessionato, con individuazione di quelli ad uso pubblico e quelli di pertinenza privata.

La Piazza: la piazza sarà dotata pavimentata con masselli di cemento colorato a disegno teste muro in carpenteria metallica o in elementi prefabbricati, con impianto di illuminazione secondo le indicazioni comunali (Palo Petitot) segnaletica di informazione alla clientela ed obbligatoria secondo le vigenti disposizioni legislative.

Strutture: Le strutture portanti saranno realizzate, parte da un sistema di travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e parte in pilastri in c.a. e sovrastanti travi in c.a.p ed in opera, convenientemente fondate parte su platee in cls adeguatamente armata e parte con soluzioni a trave rovescia ad ala larga.

Solai: i solai di piano e di copertura saranno del tipo a dallone in c.a.p. con getto integrativo e pacchetto tipo "tetto caldo" atti a garantire i forti carichi su di essi previsti sia per quanto concerne i parcheggi che per le strutture adibite a pubblici servizi e locali commerciali, saranno calcolati secondo quanto disposto

dalla Legge 1086 del 05.11.1971, successive modificazioni e ultimo DM del 16.01.1996. nonché il rispetto della normativa sismica secondo quanto previsto nel DM 14.01.2008.

Opere di lattoneria: Canali di gronda, pluviali, copertine, scossaline e converse saranno eseguiti in rame o in acciaio a seconda delle direttive della direzione artistica con spessore 6/10 e di adeguato sviluppo.

Murature, tramezze ed architravi

Locali di servizio: Le murature perimetrali dei vani scala ed ascensori saranno realizzati in calcestruzzo di cemento armato.

Locali commerciali e uffici: i tamponamenti perimetrali dell'edificio verranno realizzati in pannelli prefabbricati in c.a. e o blocchetti di cemento di adeguato spessore secondo quanto impartito dalla D.L. e dai competenti organi di controllo. Le pareti divisorie fra i locali commerciali verranno eseguite in cartongesso. Adeguata contro parete, in cartongesso, sarà applicata all'interno dei locali direttamente attigui alla perimetrazione del fabbricato sulla parete a setti in elementi prefabbricati o a pareti in blocchi di cemento. Parte delle pareti esterne dei locali adibiti a bar/ristorante negozi e uffici verranno realizzate mediante posa di vetrate su intelaiature in alluminio anodizzato verniciato a caldo, tali vetrate saranno con vetri antisfondamento ed atte a sopportare le diverse temperature esterne.

Intonaci – rivestimenti – decorazioni: tutti i vani adibiti a locali tecnici e condominiali saranno intonacati ad intonaco civile premiscelato. I locali ad uso commerciale o uffici saranno intonacati con rasatura al civile od in alternativa con contro parete in CTG. Le parti esterne saranno finite mediante l'esecuzione di intonaco civile con successiva applicazione di idropittura. I bagni saranno rivestiti sulle pareti con piastrelle di ceramica, per un'altezza di cm. 200 i bagni e cm. 160 gli antibagni. La zoccolatura dei vani tecnici e porticati sarà eseguita con materiale dello stesso tipo dei pavimenti. Parte delle pareti esterne e le pilastrature verticali verranno rivestite esternamente in elementi decorativi a base di pietre naturali o ricomposte secondo quanto impartito dagli uffici pubblici competenti e secondo quanto impartito dalla direzione artistica di cantiere.

Verniciatura e tinteggiatura: la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti di tutti i locali commerciali sarà eseguita con idropittura idrorepellente traspirante, colore bianco, fino a completa copertura (opzione onerosa). La tinteggiatura esterna sarà a colori lavabili a base di quarzo, come da indicazione degli uffici tecnici comunali. Le opere in ferro saranno verniciate a smalto, su opportuno sottofondo antiruggine. Le pareti ed i soffitti esterni intonacati saranno tinteggiati con pitture acriliche opache.

Pavimentazioni: le pavimentazioni esterne ai fabbricati saranno in monocottura antigeliva serie " LE PIETRE " o in pietra naturale se indicata dalla Pubblica Amministrazione. A divisione dei pavimenti di diverso colore, saranno posti in opera, in corrispondenza delle porte, listelli di ottone. A scelta del cliente, da conteggiarsi a parte, rispetto al prezzo di acquisto dell'immobile, tutti i locali interni dei locali potranno essere pavimentati, con posa in ortogonale, con piastrelle di gres porcellanato (formato 30 x 30 oppure 40 x 40 oppure 30 x 60), in opera a colla, colori a scelta dei prenotatari su campionatura predisposta in cantiere a cura della D.L.

Opere in marmo e pietra: le rampe scala avranno pedate ed alzate in granito Rosa Sardo Beta, altro tipo di granito o in resina, a scelta della D.L.. Saranno realizzate in granito anche:

le soglie delle porte di ingresso ai negozi commerciali;

le soglie di partenza delle scale;

le soglie delle porte balcone;

I davanzali delle finestre saranno in cemento graniglia o similare.

Serramenti: i serramenti esterni per vetrine, finestre e porte finestre saranno eseguiti in alluminio preverniciato a taglio termico comprensive di vetri antisfondamento.

Porte Interne: le porte interne saranno del tipo a struttura alveare a nido d'ape smaltate di colore bianco saranno cieche, lisce, dello spessore di mm. 45, con serratura incassata e maniglia intonate. Detti serramenti saranno posti in opera su falsi stipiti in abete e avranno coprifili stesso colore. L'apertura verrà impostata su tre cerniere in acciaio.

Porte tagliafuoco: saranno del tipo omologate REI 120 idonee alle prescrizioni impartite dal locale comando VVFF.

Opere da vetraio: le lastre di vetro saranno di norma chiare del tipo normale nazionale. I vetri saranno realizzati:

in lastre di vetro stratificato di mm. 7 antisfondamento per i portoni, le vetrate dei negozi, le vetrate del bar/ristorante nonché le vetrate degli uffici.

in lastre di vetro antisfondamento per le vetrate sui fronti vetrine.

Si precisa che, per vetri antisfondamento, si intendono lastre di vetro piano, sovrapposte e rese monolitiche grazie all'interposizione di fogli più o meno sottili di un legante plastico chiamato PVB (polivinilbutirrale). La cottura in autoclave rende la struttura estremamente robusta ed in grado di resistere

a tentativi di sfondamento o colpi di arma da fuoco. Si parla di vetri stratificati anche se tra le lastre di vetro vengono intercalate lastre di policarbonato, che accresce in misura sensibilissima le proprietà antisfondamento ed antiproiettile di tali vetri.

Impianto di riscaldamento: in progresso secondo la tecnologia da adottare: in linea di principio i locali verranno consegnati con l'impianto interno da realizzare fissando come limite di fornitura il perimetro dell'immobile di pertinenza. Il montaggio degli apparecchi per il raffrescamento del locale ed il riscaldamento saranno a carico del Promissario acquirente.

Impianto idrico-sanitario: l'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà realizzato con tubi in polipropilene e collegato alla rete dell'acquedotto comunale a partire dal contatore. Per ogni unità sarà fornito un bagno completo come da descrizione di cui di seguito. La dotazione di massima degli apparecchi sanitari sarà la seguente:

bagno locali commerciali: il bagno di dotazione, ad eccezione del boiler, sarà fornito completo di:  
vaso igienico in vetrochina della POZZI-GINORI serie ATENA con cassetta di scarico a zaino in P.V.C.,  
sedile in P.V.C. pesante;  
lavabo in vetrochina della ditta POZZI-GINORI serie ATENA, con miscelatore della GROHE serie EURODISC.

Impianti elettrici: tutti gli impianti saranno eseguiti sottotraccia, ove possibile, in tubi PVC, secondo le seguenti norme:

del Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.);  
della prevenzione infortuni, con particolare riguardo alle disposizioni di legge del D.P.R. 547 e delle eventuali altre disposizioni in vigore alla data dell'esecuzione dei lavori;  
della Società distributrice dell'energia elettrica (ENEL-ENIA);  
della Società concessionaria telefoni (TELECOM);  
del Comando dei Vigili del Fuoco;  
tabelle di unificazione UNEL;  
delle direttive emanate dalla L. 46/90 e successive modificazioni.

Le apparecchiature saranno della Ditta GEWIS serie Plybus o similare. e di gradimento della Direzione Lavori. Si precisa che l'impianto dell'unità immobiliare promessa in vendita verrà dimensionato e realizzato per un assorbimento fino a 40 Kw.

Tipologie placchette di finitura impianto:

locali bagno delle singole unità:

nei bagni: 1 punto luce interrotto a plafone ed 1 a parete sopra il lavabo, 1 presa luce;

negli anti-bagni: 1 punto luce a soffitto ed 1 presa luce.

Impianto di illuminazione e impianto forza elettrodomestica: i contatori verranno installati in idonei armadi posizionati in appositi locali. I circuiti per l'illuminazione e per la forza elettrodomestica saranno distinti. Ogni circuito luce o forza elettrodomestica avrà il proprio interruttore magnetotermico.

Predisposizione dei passaggi per impianti telefonici: è prevista la realizzazione solo delle tubazioni vuote per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico, secondo le prescrizioni delle Società concessionarie, con le relative cassette esterne del tipo incassato. Sono previsti n. 2 prese vuote in ogni singola unità commerciale.

Impianto ascensore: il complesso verrà completato con l'installazione di impianti di sollevamento a funi del tipo MONO SPACE a contenimento energetico e saranno dislocati come da progetto al servizio sia del pubblico, per le parti ad esso consentite, e di uso privato per le zone uffici e al servizio bar ristorante. L'impianto sarà conforme ai requisiti tecnici e norme vigenti in materia.

Sistemazioni esterne: tutta l'area destinata a verde verrà sistemata alle quote di progetto e verranno messe a dimora essenze arboree come da progetto approvato. I percorsi carrai e pedonali all'interno del lotto dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle tavole di progetto delle opere di urbanizzazione.

Ad oggi il centro è per la gran parte non utilizzato, chiusi alcuni dei locali che risultavano avviati nel 2013. Il mancato avviamento del centro commerciale è principalmente dovuto al mancato ingresso di *brand* e *marche* d'attrazione compresa l'attività alimentare principalmente trainante, oltre al protrarsi della generale crisi economica che ha investito tutti i settori del paese.

Il mancato avviamento ha generato un lento degrado del centro che ad oggi risulta privo di attrattiva per l'apertura di singole attività o singoli investitori, oltre a rendere difficoltoso il mantenimento delle parti comuni attualmente in deperimento.



in allegato – planimetria e tabella consistenze fabbricato A

### **3.4-REGOLARITA' EDILIZIA DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il complesso è stato edificato in forza del primo **Permesso di Costruire del 04.12.2009 n.1866/2009** rilasciata dal Comune di Parma, con termine per fine lavori al 24.02.2015, successivamente sono stati autorizzati altri provvedimenti che hanno portato il complesso allo stato attuale. Il complesso risulta sostanzialmente ultimato nelle parti comuni, nelle unità vendute e locatate e allo stato di "grezzo avanzato"<sup>3</sup> nelle unità libere. Le variazioni hanno modificato alcuni usi urbanistici anche rispetto alla descrizione presentata in concordato.

Si riportano di seguito i passaggi autorizzativi verificati presso l'ufficio comunale:

- Permesso di costruire n. **1740/2010** del 09.08.2010, con oggetto variante essenziale a PdC n. 1866/2009 riguardante entrambi gli edifici;
- Permesso di costruire n. **1283/2011** del 24.02.2012, con oggetto variante essenziale a PdC n. 1866/2009, relativamente all'edificio A;
- Permesso di costruire n. **1284/2011** del 24.02.2012, con oggetto variante essenziale a PdC n. 1866/2009, relativamente all'edificio B;
- SCIA n. **2880/2012** del 01.10.2012, variante in corso d'opera a PdC n. 1866/2009;
- SCIA n. **2974/2012** del 08.10.2012, variante in corso d'opera a PdC n. 1866/2009, relativamente all'edificio A;
- SCIA n. **2974/2012** del 08.10.2012, variante in corso d'opera a PdC n. 1866/2009, relativamente all'edificio A;
- SCIA n. **3445/2012** del 22.11.2012, variante in corso d'opera a PdC n. 1866/2009;
- SCIA in sanatoria n. **141693/2013** del 02.08.2013, variante d'uso sala Slot piano terra Fabb.A;
- Domanda di certificazione di **conformità edilizia parziale** P.G. n. **34521** del 27.02.2012, relativa al **mapp. 550** fabbricato A;
- Domanda di certificazione di **conformità edilizia parziale** P.G. n. **34527** del 27.02.2012, relativa al **mapp. 551** fabbricato B;
- Domande successive di certificazione di **conformità edilizia parziale** P.G.46815 del 19.03.2012- P.G.58411 del 03.04.2012- P.G.69549 del 20.04.2012- P.G.153164 del 14.09.2012- P.G.157831 del 22.09.2012- P.G.187074 del 09.11.2012- P.G.29227 del 16.02.2013;

---

<sup>3</sup> "grezzo avanzato" si intende la costruzione ultimata in tutte le parti comuni, esterne e interne, nei volumi, nei prospetti, con porzioni interne mancanti di finiture, impianti e pareti divisorie.

Successivamente alla perizia del 2013 sono stati presentati ulteriori provvedimenti edilizi e il seguente elenco è stato fornito dall'Arch. Giorgio Cazzulani tecnico della proprietà:

- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 1437/2014 presentata in data 30/05/2014 - PG 99190;
- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 250/2015 presentata in data 11/02/2015 - PG 23996;
- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 2270/2015 presentata in data 12/08/2015 - PG 146865;
- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 433/2017 presentata in data 27/02/2017 - PG 241769;
- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 435/2017 presentata in data 27/02/2017 - PG 41785;
- CIL per lavori di manutenzione straordinaria fascicolo 785/2018 del 20/03/2018 PG 60752 (ANCORA EFFICACE);
- CIL per lavori di manutenzione straordinaria fascicolo 786/2018 del 20/03/2018 PG 60788 (ANCORA EFFICACE);
- SCEA PARZIALE PRESENTATA IN DATA 4/11/2020 PG 179127 FASCICOLO 418/2020 - CHIUSURA PRATICA POSITIVAMENTE ED ARCHIVIATA IN DATA 2/12/2020;
- SCIA PER ULTIMAZIONE OPERE IMMOBILE BLOCCO A fascicolo 76/2021 presentata in data 15/01/2021 pg 7212 (ANCORA EFFICACE, DA DEPOSITARE L'IMPRESA ESECUTRICE DELLE OPERE).

Le conformità edilizie parziali riguardano le parti comuni degli edifici e le seguenti unità individuate nella tavola depositata in comune e allegata alla presente: A7-A8-A9-A10-A11-A14-A16-A18-A19-A31-A26-A28-B1-B2-B13/14-B16-B17, la richiesta in corso datata 2020 si riferisce alle parti comuni.

**Lo stato attuale del complesso come visitato risulta sostanzialmente conforme per superfici e volumetrie alle autorizzazioni edilizie rilasciate** e alla consistenza delle schede catastali. Risultano variati gli usi urbanistici di alcune unità immobiliari che dovranno essere aggiornate negli accatastamenti e risultano non realizzate le divisorie interne, le finiture interne e gli impianti (igienico sanitari, elettrici e di riscaldamento) delle unità libere.

Allo stato attuale essendo in corso trasformazioni edilizie di cui all'elenco riportato, non è possibile attestare la complessiva conformità edilizia.

in allegato – documentazione edilizia aggiornata al 2013

in allegato - tavola di progetto

## DESTINAZIONE URBANISTICA – verificata e invariata al 2020

La destinazione urbanistica prevista dagli strumenti comunali classifica l'intera area come **“zona produttiva di completamento ZP3”** art. 3.2.44 del RUE<sup>4</sup>:

a stralcio dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico

### DESTINAZIONI D'USO

- 1 - In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009).
- 2 - Attività sia di **nuova edificazione** che di intervento di trasformazione sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono ammessi per i seguenti usi: Uc (ad eccezione dell'uso Ucf), Ud, Ug, Ui (escluso Uia e Uig), Un, Uoa, Uob, Uod. Gli usi relativi agli esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari<sup>4</sup> sono consentiti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle disposizioni regionali in materia. L'insieme degli usi Ud, Ug, (ad esclusione dell'uso Uge) Un e quelli relativi agli **esercizi o strutture commerciali di cui sopra non può eccedere il 25 % della Slu realizzabile**, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.
- 3 - Sono inoltre consentiti gli **usi connessi con le attività produttive** quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenti alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra **non dovranno superare il limite dei 250 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della Slu** destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.
- 4 - Per i locali destinati a deposito, compresi i silos, non si applicano i limiti di altezza di cui alla lettera a) del comma 8 dell'Art. 2.1.2, delle presenti norme.
- 5 - Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.
- 6 - Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 7 - In queste zone le opere si attuano mediante **intervento edilizio diretto**.

### PARAMETRI URBANISTICI

- 8 - Per i nuovi edifici gli usi Uc (escluso Ucg e Uch) Ud, Ug, “esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari” e Un, Uoa, Uob, Uod, Ui (escluso Uia e Uig) sono fissati i seguenti indici e parametri:

**Uf = 0,6 mq/mq**

rapporti sup. coperta/sup. scoperta	= 60%
superficie permeabile minima interna al lotto d'intervento	= 15%
d1 distanza min dai confini di proprietà	= 6 m
H max (per i soli usi Ucd, Uce, esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari, Ud, Ug, Ui, Un, Uoa, Uob, Uod)	= 16,5 m.

VL (per gli usi Uca, Ucb e Ucc) = 0,4

- 9 - Per gli usi Ucg e Uch sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf	= 0,03 mq/mq
superficie permeabile minima interna al lotto	= 50%
d1 distanza minima dai confini di proprietà	= 10 m

<sup>4</sup> Regolamento Urbanistico Edilizio adottato il 27.01.2009, approvato il 20.07.2010, **aggiornato al 22.07.2019.**

**USI CONSENTITI: usi art.2.3.1 e successivi**

**Uce)** deposito e immagazzinaggio

**Uea)** esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni:

- Strutture commerciali medio piccole
- esercizi alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 250 e 400 mq;
- esercizi non alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 250 e 400 mq;
- esercizi alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 400 e 800 mq;
- esercizi non alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 400 e 800 mq;
- esercizi alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq;
- esercizi non alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq;
- Strutture commerciali medio grandi
- strutture di vendita medio-grandi alimentari, con Sv da 1.500 fino a 2.500 mq;
- strutture di vendita medio- grandi non alimentari, con Sv da 1.500 fino a 2.500 mq;
- centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq (in essi gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una struttura medio-piccola);

**Uga)** esercizi commerciali

- esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq;
  - rivendite di sali e tabacchi;
  - rivendite di giornali e riviste.
- Ugb)** esercizi per la ristorazione (L. 25/8/1991, n.287, art. 5, lettere a), b) e d)
- ristoranti
  - bar
  - esercizi per la somministrazione di bevande non alcoliche

**Ugc)** attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria

- studi professionali in genere
- studi medici, laboratori di analisi cliniche, ambulatori senza ricovero, uffici dei distretti socio-sanitari
- servizi veterinari
- servizi per il benessere fisico e la cura della persona – esclusi gli stabilimenti termali
- servizi di pompe funebri
- editoria

**Uge)** artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali

- produzione, riparazione e restauro di arredi e oggetti per la casa
- produzione e riparazione di generi di abbigliamento
- produzione e riparazione di beni personali
- laboratori fotografici, eliografici, tipografici e simili
- servizi di lavanderia e simili
- riparazioni di auto e motoveicoli

**Uoa)** strutture per lo spettacolo e affini

- cinema
- teatri (e magazzini e locali di servizio annessi)
- altre sale da spettacolo, sale da ballo, ritrovi (L. 25/8/1991, n.287, art.5, lettera c)
- attività per lo spettacolo radiotelevisivo
- centri congressi

.....

a stralcio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato il 01.02.2012

- Zona produttiva di completamento (Zp3) (Art. 3.2.44 RUE 2010)
- Viabilità esistente (Art.3.3.1 RUE 2010)
- Viabilità di progetto (Art.3.3.1 RUE 2010)
- Pertinenze stradali (Art.3.3.2 RUE 2010)
- Fascia di rispetto stradale, autostradale e ferroviaria (Art.6.6.4 RUE 2010)
- FASCIA DI RISPETTO Media Tensione (Art.6.6.2 RUE 2010)
- Scheda norma/Sub – ambiti urbani di trasformazione (Art. 3.1.8/3.2.52 RUE 2010)

Le aree limitrofe che circondano l'intervento risultano prevalentemente non edificate, in previsione urbanizzabili come Zone produttive di espansione "ZP4" art.3.2.45 RUE e Sub ambiti urbani di trasformazione art.3.1.8 RUE attuabili da PSC e POC.

Dall'analisi degli ultimi progetti approvati l'intervento risulta edificato con la suddivisione in **due stralci autorizzati a due soggetti distinti**, l'operazione è stata necessaria per ottimizzare al massimo lo sfruttamento delle superfici commerciali ammesse al 25% della SLU<sup>5</sup> totale:

➤ Next srl/**FABBRICATO A**

SLU ammissibile  $St\ 26695,60 \times Uf\ 0,6 = 16017,36\ mq$

**SLU realizzata 10009,98 mq**

Destinazione produttiva e magazzini (Uce) SLU progetto 5780,45 mq

Destinazione commerciale (Uga –Ugb) SLU progetto 3929,13 mq

Destinazione studio professionale (Ugc) SLU progetto 72.90 mq

Destinazione culturale e spettacolo (Uoa) SLU progetto 227,50 mq

➤ Perla srl/**FABBRICATO B**

SLU ammissibile  $St\ 19864,40 \times Uf\ 0,6 = 11918,64\ mq$

**SLU realizzata 8057,90 mq**

Destinazione produttiva e magazzini (Uce) SLU progetto 2972,70 mq

Destinazione commerciale (Uea) SLU progetto 2979,55 mq

Destinazione artigianale laboratori (Uge) SLU progetto 2105,65 mq

Dall'analisi dei dati urbanistici sopra riportati risulta un **residuo di superfici utili** non utilizzate sulla potenzialità edificatoria del lotto di terreno originario, di complessivi 9868,12 mq suddivisi per mq 6007,38 *fabbricato A* e mq 3860,74 *fabbricato B*; tale residuo edificabile ad oggi non risulta sfruttabile in ampliamento agli edifici realizzati che progettualmente e urbanisticamente occupano l'intera superficie del terreno.

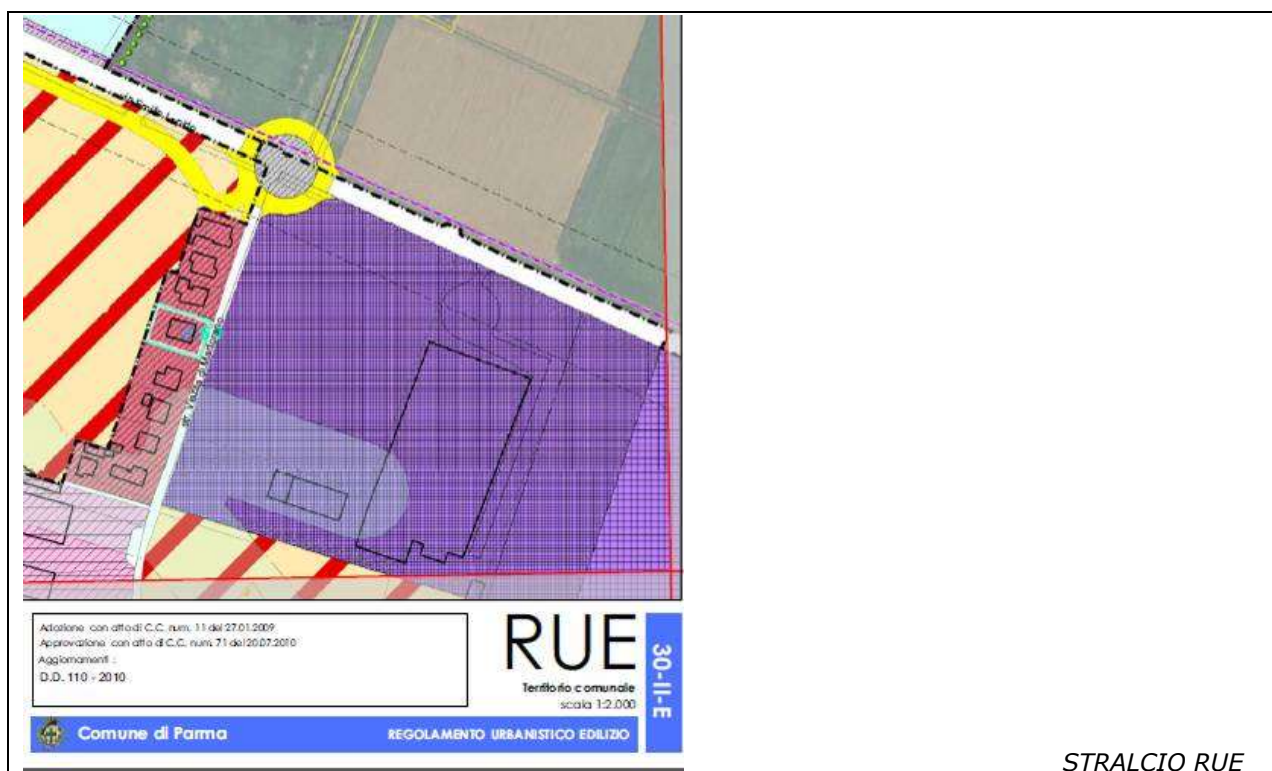
<sup>5</sup> SLU superficie lorda utile comprensiva di tutte le murature interne ed esterne, esclusi i locali accessori non conteggiabili (depositi h 2,60 ml).

Gli accordi sottoscritti con l'amministrazione comunale (atto unilaterale d'obbligo) hanno previsto la realizzazione di numerose **opere di urbanizzazione** oggi realizzate collaudate e già cedute gratuitamente al Comune di Parma, tra le quali: realizzazione della nuova rotatoria sulla via Emilia, allargamento pedonabile di via Viazza, realizzazione di aree di parcheggio pubblico per n.127 posti auto.

a stralcio tavola dello strumento urbanistico vigente

Sistema produttivo e turistico ricettivo		
Art. 3.2.43 RUE		Zona mista direzionale - commerciale - residenziale (Zp1)
Art. 3.2.43 RUE		Zona mista direzionale - commerciale - residenziale (Zp2)
Art. 3.2.44 RUE		Zona produttiva di completamento (Zp3)
Art. 3.2.45 RUE		Zona produttiva di espansione (Zp4)
Art. 3.2.44 RUE		Zona produttiva ZP 3 (comma 15)
Art. 3.2.45 RUE		Zona produttiva ZP 4 (comma 9)
Art. 3.2.46 RUE		Zona produttiva in ambito agricolo (ZP 5)
Art. 3.2.46 RUE		Zona produttiva in ambito agricolo (ZP5 comma 4 bis)
Art. 3.2.47 RUE		Zona commerciale - direzionale (ZCD)
Art. 3.2.51 RUE		Edifici da demolire previo ampliamento attività
Art. 3.2.48 RUE		Zona ricettiva alberghiera (ZTR)

**LEGENDA RUE**



### **3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **PROVENIENZA**

**I beni provengono alla “STUDIO NEXT S.R.L.” per stipula del seguente atto:**

- ✓ Atto di compravendita, a ministero del Notaio Covri Elena del 06.10.2005 Rep. n. 17580/3198 trascritto a Parma il 27.10.2005 n. 19439 R.P., a favore della società Studio Next s.r.l. e contro la società Mefa s.p.a..
  
- ✓ Con i seguenti atti di compravendita sono state vendute n. 7 unità immobiliari:
  - Negozio mapp. 551 sub.22 atto trascritto a Parma il 23.03.2012 al n.3540 R.P.;
  - Autocarrozzeria mapp. 551 sub.7 atto trascritto a Parma il 13.04.2012 al n.4230 R.P.;
  - Negozi mapp. 550 sub.13 e 14 atto trascritto a Parma il 19.04.2012 al n.4477 R.P.;
  - Negozio Bar mapp. 550 sub.25 atto trascritto a Parma il 07.05.2012 al n.5124 R.P.;
  - Negozio mapp. 550 sub.29 atto trascritto a Parma il 11.05.2012 al n.5327 R.P.;
  - Negozio mapp. 550 sub.18 atto trascritto a Parma il 14.06.2012 al n.6856 R.P.;

#### **OCCUPAZIONE**

Varie unità risultano locate ma non risulta utile fornire un quadro preciso delle locazioni in quanto vi sono periodiche variazioni per effetto di risoluzioni e nuove sottoscrizioni.

Ogni informazione relativa alle unità locate, ai conduttori ed ai contratti di locazione è necessario rivolgersi al Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Peroni (PEC: a.peroni@odcec.re.legalmail.it) il quale, previa sottoscrizione di apposito impegno alla riservatezza, potrà fornire le necessarie informazioni e/o copia dei contratti in essere.

La gestione delle parti comuni è affidata a Studio Next srl.

in allegato – atto di provenienza

### 3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni svolte in data 20.08.2013 e aggiornate al settembre 2020, presso l'Ufficio provinciale di Parma, a carico dei beni **risultano le seguenti trascrizioni di iscrizioni ipotecarie** (a carico di tutti i mappali in oggetto):

- ✓ Ipoteca volontaria a favore della "Banca Di Cavola E Sassuolo Credito Cooperativo -Societa' Cooperativa" iscritta in data 02.09.2010 RP 3969 a carico della società Studio Next s.r.l.;
- ✓ Ipoteca volontaria a favore della "Banca Popolare dell'Emilia Romagna Societa' Cooperativa" iscritta in data 02.09.2010 RP 3970 a carico della società Studio Next s.r.l.;
- ✓ Ipoteca volontaria a favore della "Banca Reggiana - Credito Cooperativo - Societa' Cooperativa" iscritta in data 02.09.2010 RP 3971 a carico della società Studio Next s.r.l.;
- ✓ Ipoteca volontaria a favore di "ICCREA BANCAIMPRESA SPA" iscritta in data 20.11.2014 RP 2512 a carico della società Studio Next s.r.l.;

Dalle ispezioni svolte in data 21.08.2013 presso l'Ufficio provinciale di Reggio Emilia, **risultano le seguenti trascrizioni di vincoli** (a carico di tutti i mappali in oggetto):

- ✓ Atto giudiziario Tribunale di Reggio Emilia rep.6 del 26.06.2013, decreto di **ammissione al concordato preventivo**, trascritto in data 20.08.2013 RP 10894.

Dalle ispezioni svolte in data 20.08.2013 e aggiornate al settembre 2020, presso l'Ufficio provinciale di Parma, a carico dei beni **risultano le seguenti trascrizioni:**

- ✓ Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Parma trascritto in data 19.01.2010 RP 681 a carico della società Studio Next s.r.l.;
- ✓ Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Parma in data 18.01.2011 RP 616, per la cessione delle aree mappali 478 e 479;
- ✓ Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Parma in data 10.07.2012 RP 7914, per la cessione dell'area mappale 563;
- ✓ Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Parma in data 23.03.2012 RP 3539, per la **costituzione di servitù pubblica** a carico delle parti comuni del complesso mappale 550 sub.44 (oggi mappale 565 sub.1) -5-4-2-3-34(oggi mappale 47) e mappale 551 sub.1;
- ✓ Atto giudiziario – Decreto di ammissione Concordato Preventivo – Tribunale di Reggio Emilia in data 07.10.2014 RP 12178;
- ✓ Atto amministrativo – Costituzione Servitù Coatta a favore del Comune di Parma in data 14.11.2019 RP 18103, per la **costituzione di servitù pubblica di fognatura** a carico delle parti comuni del complesso mappali 560-564-565.

in allegato – ipotecario e servitù

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dagli atti di compravendita già stipulati a carico dei beni **risultano i seguenti vincoli:**

*a stralcio dell'atto tipo di compravendita:*

- ✓ "...-con la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle eventuali erigende future costruzioni che potranno sorgere sui mappali 416 e 203, del foglio 37, del Catasto Terreni di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense, posti a confine, in lato sud, rispetto al complesso immobiliare ove è ricompresa la porzione oggetto del presente atto, mappali di ragioni della società "MEFA S.P.A." e/o aventi causa, e a carico della strada/viabilità realizzata all'interno del complesso immobiliare medesimo (di cui al subalterno 1 del mappale 551) che serve di collegamento e innesto con la pubblica Via Viazza di Martorano: la suindicata servitù, costituita con l'atto di provenienza a rogito dottoressa Elena Covri in data 6 ottobre 2005, di repertorio n. 17.580, in premessa richiamato, potrà essere esercitata con le modalità e secondo quanto stabilito nell'atto stesso;
- con la precisazione che a favore e contro le singole unità che compongono il complesso immobiliare suindicato, risultano costituite tutte quelle servitù, anche per destinazione del "Pater Familias", resesi necessarie e/o utili per i lavori di edificazione degli edifici;
- con la ulteriore precisazione che con il presente atto la società acquirente "E' MIA S.R.L." conferisce procura alla società "STUDIO NEXT S.R.L." e, per essa, ai suoi legali rappresentanti, affinché la stessa con i più ampi poteri in merito abbia a concedere servitù di accesso e di utilizzo a favore di enti erogatori di pubblici servizi (in particolare inerente alla fornitura di energia elettrica) in merito ai locali adibiti a cabine elettriche posti nel piano terreno e al locale tecnico posto nel piano primo del "FABBRICATO 1" o "FABBRICATO A" di nuova costruzione (ove trovasi quanto compravenduto con il presente atto) ed attualmente individuati, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma, al foglio 37, zona censuaria 2<sup>^</sup>, con il mappale 550 subalterni 30, 31 e 46 (e loro eventuali futuri subalterni derivati); a richiesta di detti enti erogatori i suindicati locali potranno anche essere ceduti in proprietà: il tutto con i più ampi poteri nel definire le condizioni e le clausole che la controparte vorrà apporre in atto;
- =con espressa riserva da parte della società venditrice di utilizzo futuro in via esclusiva della volumetria non ancora utilizzata del lotto sul quale sorge il complesso immobiliare.;"

**"ENTI CONDOMINIALI - REGOLAMENTO CONDOMINIALE PRECISAZIONI GIURIDICHE ED IMMOBILIARI MODALITA' DI GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

*In relazione all'intero complesso immobiliare .....si precisa e si fa constare quanto segue:*

A) il complesso immobiliare denominato "LA VELA SHOPPING CENTER" è costituito, come in premessa meglio specificato, da due edifici da terra a tetto, "FABBRICATO 1" o "FABBRICATO A" (edificato sul mappale 550) e "FABBRICATO 2" o "FABBRICATO B" (edificato sul mappale 551), ciascuno con annessa adiacente porzione di area cortilizia scoperta pertinenziale, edifici che sono, pertanto, di fatto e catastalmente completamente autonomi; è da ritenersi unica e rilevante eccezione, in tal senso, come espressamente conferma la parte venditrice, l'area cortilizia scoperta pertinenziale e circostante agli edifici che, pur essendo catastalmente annessa, in parte al "FABBRICATO 1" o "FABBRICATO A" e in parte al "FABBRICATO 2" o "FABBRICATO B", secondo le risultanze della mappa catastale del foglio 37 del Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense (e in base a quanto risulta anche dagli elaborati planimetrici dei due edifici depositati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma) è attraversata, senza recinzioni o delimitazioni/ostacoli di sorta per così dire interni, dalla viabilità del complesso, carraia e pedonale, in modo tale che i

proprietari (attuali e futuri) così come gli affittuari (attuali e futuri) di porzioni immobiliari site nel complesso possono liberamente circolare all'interno del complesso senza limitazioni di sorta; in questo modo, ad esempio, i proprietari/affittuari di unità immobiliari poste nel "FABBRICATO 1" possono accedere alla propria unità immobiliare anche attraverso l'area cortilizia annessa al "FABBRICATO 2" e analogamente i proprietari/affittuari di unità immobiliari poste nel "FABBRICATO 2" possono accedere alla propria unità immobiliare anche attraverso l'area cortilizia annessa al "FABBRICATO 1", intendendosi fin da ora **costituite le relative reciproche servitù di passaggio pedonale, carraio e con ogni mezzo, nel modo più ampio e a minor danno dei fondi serventi, a carico e a favore di entrambe le porzioni di area cortilizia scoperta insistenti sui mappali 550 e 551**; tale servitù è da considerarsi anche di sosta nelle zone specifiche adibite a parcheggi laddove sono espressamente previsti e delimitati gli spazi adibiti a parcheggio: il tutto in base e in ottemperanza e con le precisazioni e le limitazioni stabilite nel **regolamento di condominio** come oltre allegato al presente atto .....

B) la società "STUDIO NEXT S.R.L.", precisa e dichiara altresì sempre in merito all'area cortilizia circostante ai due fabbricati, che solamente tre porzioni di detta area, oltre a una porzione di porticato posto nel "FABBRICATO 2" o "FABBRICATO B", non sono condominiali, ma sono annesse in proprietà esclusiva ad altrettante unità immobiliari su di esse prospettanti ed individuate con il medesimo subalterno catastale che identifica la stessa porzione immobiliare ....;

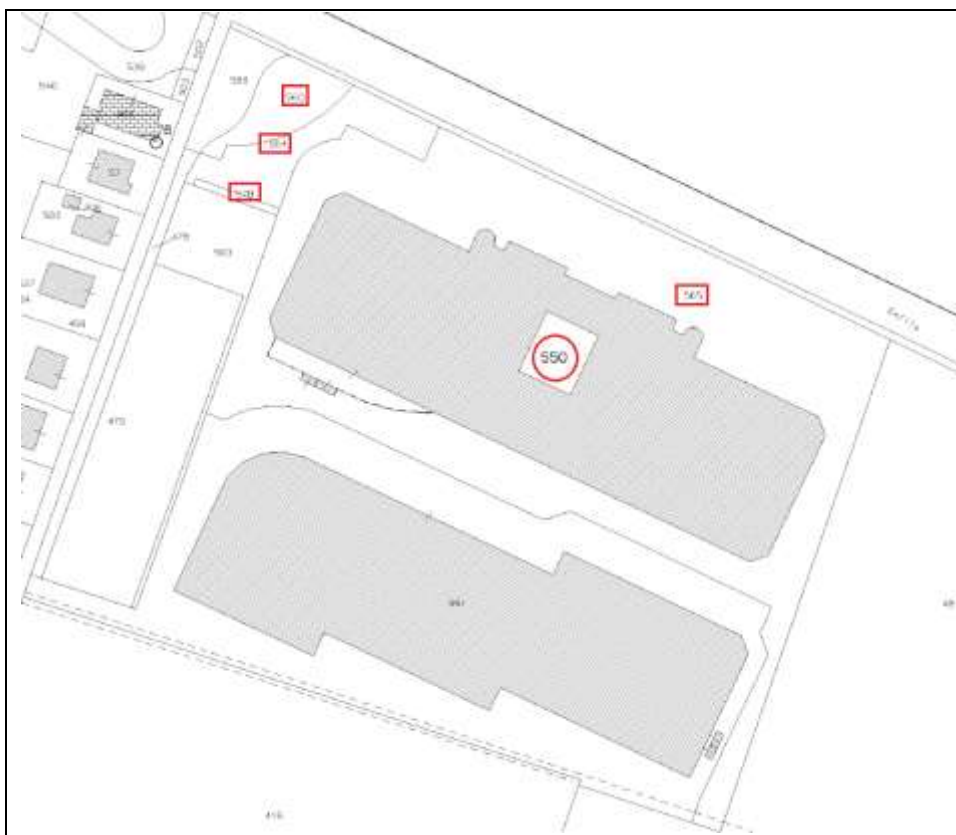
C) costituiscono enti condominiali del descritto complesso immobiliare quelle porzioni degli stabili e quegli enti comuni che tali sono per legge, uso e/o destinazione (articolo 1117 e seguenti del Codice Civile),.....”

in allegato – regolamento condominiale con tabelle millesimali

### 3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE



RENDERING



STRALCIO MAPPA





Foto fabbricato A prospetto nord - anno 2020



Foto fabbricato A prospetti ovest-sud-est - anno 2020



*Foto fabbricato galleria – anno 2020*

### 3.8-VALORE DEI BENI

#### **VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto nel 2013 ha richiesto una stima utile a determinare la valorizzazione commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato, nel lasso temporale previsto in concordato<sup>6</sup> (5 anni 2013/2018) e nell'ipotesi di continuità e vendita per singoli lotti delle numerose unità immobiliari; per tale valutazione si rimanda alla stima riportata nella perizia del 2013.

Allo stato attuale è stato posto all'esperto il quesito di **valutare il solo immobile FABBRICATO A per la vendita in unico lotto** nelle condizioni mutate di mercato e di mancato avviamento del centro commerciale.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici commerciali calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso, principalmente coincidenti con lo stato attuale dell'immobile FABBRICATO A **non completamente ultimato** in alcune unità immobiliari e riferito al **mancato avviamento commerciale del centro polifunzionale**.

Sarà quindi espresso il valore di mercato/liquidazione complessivo dell'intero FABBRICATO A allo stato attuale **ed esposta la valutazione nel caso di vendita giudiziaria con prezzo minimo d'offerta**.

Al fine di supportare la valutazione si è realisticamente immaginato che l'unico possibile interesse perverrà da un investitore del settore che possa sostituirsi all'attuale proprietà nell'ultimazione e rilancio della struttura commerciale, e pertanto tenendo conto dei margini di guadagno dell'operazione immobiliare.

#### Superfici e superfici commerciali<sup>7</sup>

Le superfici complessive del FABBRICATO A sono state desunte dai dati progettuali, in particolare dalle ultime tavole urbanistiche autorizzate, verificate a campione in loco.

<sup>6</sup> vedi contenuti previsti nel piano concordatario

<sup>7</sup> Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, Edizione III, capitolo 2, nota 2.1: "La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti o talaltra calcolabili in quelli stipulati a corpo".

La superficie commerciale utilizzata è la *SLU (superficie utile lorda comprensiva dei muri esterni ed interni)* considerata al 100% per i locali principali, la superficie degli accessori (*depositi interni alle unità con altezze m 2,60*) al 50% e la superficie delle pertinenze scoperte esclusive (*carico e scarico*) al 10%.

**La valorizzazione finale del bene è comunque espressa a corpo e non a misura.**

### Stima a valori di liquidazione<sup>8</sup>

Nello specifico il complesso come descritto, per dimensioni e uso non trova immediati comparabili nella zona d'ubicazione che possano supportare una stima effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), così come allo stato attuale del complesso non è possibile determinare il valore del bene con il metodo di stima di capitalizzazione dei redditi ricavabili in un lasso di tempo ad oggi indeterminabile.

Nella stima del 2013 era stato possibile confrontare i risultati dei metodi estimativi applicati nella previsione di sviluppo prevista nel piano concordatario, utilizzando comparabili certi (compravendite avvenute all'interno del complesso in corso di costruzione, compravendite di centri commerciali avvenute nel territorio di Parma), ad oggi si tratta di valori non più realistici, per le mutate condizioni del complesso in lento deterioramento e la chiusura dei principali esercizi commerciali presenti nel 2013 (bar e negozi di vetrina).

Nello specifico, ancora oggi essendo immutate le condizioni urbanistiche, il *centro polifunzionale* ha solo in minima parte la connotazione di *centro commerciale*<sup>9</sup>, con limitate superfici di vendita rispetto alle altre destinazioni urbanistiche ammesse di minore valore (magazzini e laboratori).

Le condizioni estrinseche maggiormente influenti pressoché immutate dal 2013 risultano l'ubicazione sull'asse viario della via Emilia ma anche la collocazione in zona

---

<sup>8</sup> IVS 2007 – IVS 2, nota 6.9.2: **Liquidation Value:** "Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione".

<sup>9</sup> Centro commerciale: edificio o complesso di edifici nei quali più esercizi commerciali, inseriti in una struttura di medio/grande dimensione, a destinazione specifica, usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, presso i quali i cittadini acquisiscono i beni di consumo sotto forma di prodotti e servizi. Ai sensi del D.Lgs.vo n. 114 del 31.3.1998 l'autorizzazione all'apertura dei centri commerciali al dettaglio e di punti di vendita che per dimensioni e collocazione geografica sono destinati a servire vaste aree di attrazione eccedenti il territorio comunale, è subordinata al nulla osta della Giunta Regionale, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 17, quando la superficie di vendita è superiore ai 1.500 metri quadrati, esclusi magazzini e depositi.

periferica poco inurbata con un probabile bacino d'utenza sopravvalutato all'atto di definizione dell'intervento.

Le condizioni intrinseche maggiormente influenti risultano pressoché immutate dal 2013 riferibili alla buona qualità edilizia ed architettonica d'insieme che rende l'intervento percepibile come centro commerciale, ma attualmente in lento degrado nelle strutture e nell'*immagine*.

All'attualità non risultano avverate le condizioni previste in concordato e si rende necessario promuovere la vendita di liquidazione nelle attuali condizioni.

La stima tiene in conto di **due nuovi fattori attualmente determinanti**:

- il breve tempo di liquidazione per limitare gli elevati costi di manutenzione necessari ad interrompere il lento degrado della struttura;
- la vendita in blocco del fabbricato A che si rivolge non più a singole attività ma ad investitori interessati al complessivo rilancio commerciale della struttura con i relativi margini d'investimento.

Si tratta pertanto di una **vendita a valore di liquidazione** del fabbricato A, in tempi brevi e strategicamente necessaria e trainante alla migliore futura vendita del fabbricato B commercialmente meno appetibile.

I dati di confronto reperibili nella banca dati dell'Agenzia del Territorio – *OMI anno 2019 semestre 2 - zona suburbana San Prospero Martorano* riportano valori di €/mq 1300/1900 per negozi in stato conservativo normale e nella stessa zona sono riportati valori di €/mq 470/690 riferibili a magazzini e capannoni.

Più in generale le analisi economiche nazionali riportano della tendenza al calo dell'insediamento di nuovi centri commerciali e la recente crisi pandemica ha generato un balzo del commercio *e-commerce* premiando grandi immobili destinati alla logistica piuttosto che le destinazioni commerciali per la vendita diretta.

Tutte le analisi svolte hanno portata a definire dei valori unitari differenziati per usi ammessi (negozi, magazzini all'ingrosso e laboratori), si tratta di valori medi rapportati all'uso ordinario che tengono conto dell'analisi svolta e dello stato non ultimato di n.10 unità:

superficie ad uso commerciale €/mq 1.200,00

superficie ad uso magazzino/laboratorio €/mq 500,00.

<b>VALORE DI MERCATO LOTTO A</b>						
<b>INTERVENTO COMMERCIALE/ARTIGIANALE</b>			<i>SLU Mq</i>	<i>SLU totale Mq</i>	<i>valore €/mq</i>	<i>valore €.</i>
<b>FABBRICATO "A"</b>						
	MAGAZZINI	UCE	5780,45		500,00	2.890.225,00
	COMMERCIALE	UEA-B	3248,73		1.200,00	3.898.476,00
	LABORATORI	UGE				
	ALTRI		300,40		500,00	150.200,00
<b>Superfici in stima</b>				<b>9329,58</b>		<b>6.938.901,00</b>
Superfici vendute pre concordato escluse dalla stima UEA-B				680,40		
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE LOTTO A</b>						<b>6.900.000,00</b>

**Valore attuale di mercato lotto unico FABBRICATO A**  
**Euro 6.900.000 (euro sei milioni novecentomila)**

In caso di **vendita giudiziaria** con asta competitiva il valore stimato sarà abbattuto di una percentuale del 25% (in applicazione del comma 2 dell'art.571 c.p.c.) quale prezzo minimo d'offerta:

**Valore minimo dell'offerta lotto unico FABBRICATO A**  
**Euro 5.175.000 (euro cinque milioni centosettantacinque mila)**

### **3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE**

Il bene nel suo complesso è stato stimato nel 2013 per vendita delle singole unità immobiliari ultimate, nell'ottica di avviamento e rilancio commerciale in un determinato lasso di tempo: dalla perizia 2013 *"Si ritiene, viste le statistiche di recessione del mercato immobiliare rilevate negli ultimi anni, che le prospettive di vendita dell'intero intervento siano ad oggi non realistiche e che l'alienazione ai prezzi stimati sia possibile solo a ripresa del sistema economico in genere e ad avvenuto avviamento del centro"*.

La stima attuale in blocco del FABBRICATO A è stata condotta a valore di liquidazione per la vendita in un breve lasso che si rivolge a soggetti investitori interessati al rilancio della struttura che potrà avvenire anche attraverso trasformazioni aderenti alle necessità di mercato del settore specifico.

## **4-ALTRE NOTIZIE E NOTE ALLA PERIZIA**

I beni come individuati sono stati descritti in perizia nei capitoli riferibili alla descrizione dell'intero complesso e nello specifico al blocco FABBRICATO A oggetto di revisione di valutazione per vendita a corpo a valore di liquidazione.

La stima di valutazione dell'immobile ha tenuto conto dello stato attuale dei beni come visitati con situazioni variabili per unità e considerando una possibile alienazione allo stato attuale non ultimato negli interni di alcune unità.

La stima di valutazione dell'immobile non ha tenuto conto dei gravami finanziari in essere e degli eventuali vincoli o gravami non citati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute nel complesso.

I tempi di commercializzazione del bene come stimato è da intendersi nel breve periodo.

La presente perizia è integrata per la corretta lettura con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

## **ALLEGATI**

1 - planimetria e tabella consistenze FABBRICATO A

2 - documentazione catastale

3 - documentazione edilizia

4 - tavola di progetto

5 - atti di provenienza

6 - ipotecario - servitù

7 - regolamento condominiale con tabelle millesimali

Reggio Emilia, li 06.04.2021 rev.1 del 02.11.2021

**L'esperto estimatore**



---

geom. BOLITI MANUELA