

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO PRODUTTIVO
APS1.2

PR.0

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Committente

Ditta Sani Trasporti srl

Progettazione Urbanistica

Arch. Luca Pagliettini
(Collettivo di Urbanistica)
Geom. Pietro Mazzoni
(Studio Mazzoni)
Geom. Maria Pia Viggiano
(Studio Viggiano)

Consulenti

Acustica, Geologia, Sismica

Dott. Geol. Luca Calzolari
(Studio MaC)

Idraulica

Dott. Ing. GianLorenzo Bernini
(Studio Isl - Ingegneria e Ambiente)

Termotecnica

Dott. Ing. Federico Mattioli
(MBI EnergiE srl)

Telefonia, Illuminotecnica e Elettricità

P.I. Alessandro Navarrini
(Studio Navarrini)

Archeologia

Dott.ssa Cristina Anghinetti
(Studio Abacus srl)

Rendering

Federico Fontana
(FICO Creative Studio)

- 1. LOCALIZZAZIONE E CONSISTENZA**
- 2. LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE**
- 3. L'ASSETTO URBANISTICO PROPOSTO**
- 4. LE VERIFICHE E I RISULTATI DIMENSIONALI**
- 5. IL QUADRO ECONOMICO**

ALLEGATO 1 – Planimetrie ed elenchi catastali

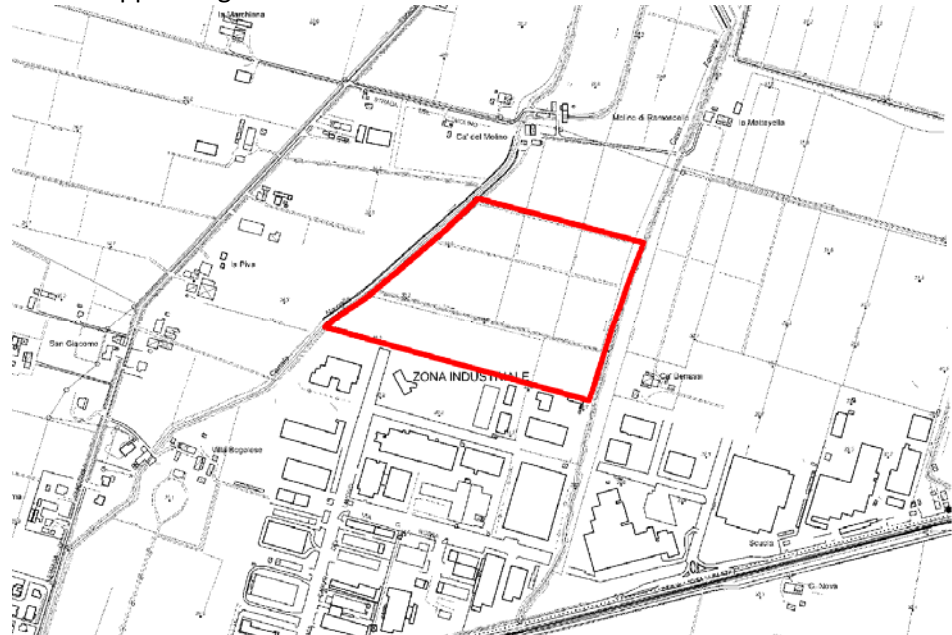
ALLEGATO 2 – Atto di proprietà

ALLEGATO 3 – Documentazione fotografica

1. LOCALIZZAZIONE E CONSISTENZA

Il presente documento costituisce la *Relazione tecnica illustrativa* del [PUA APS1.2](#), come prevista all'art.121 delle NdiA del RUE del disciolto Comune di Sorbolo.

L'area, che coinvolge un'unica proprietà, costituisce parte del più consistente ambito APS1, localizzato nella frazione Bogolese del Comune di Sorbolo Mezzani, immediatamente a nord, e in adiacenza, agli insediamenti produttivi che, a partire dell'affaccio sulla via Mantova, si sono sviluppati negli ultimi decenni.



Inquadramento territoriale (Cartografia Tecnica Regionale)

L'ambito è collegato con la via Mantova attraverso la viabilità principale esistente a supporto dei suddetti insediamenti (APC2 e APC4) che si sviluppa in direzione nord-sud e, in previsione, sarà collegato con l'Autostrada A1 attraverso la costruenda strada che raggiunge l'area industriale SPIP per congiungersi alla strada Asolana.



Inquadramento territoriale (Ortofoto)

Obbiettivo dell'intervento APS1 nel suo complesso, oltre a quello di contribuire, seppur indirettamente, al collegamento tra la SP62 e via Forlanini di cui si è accennato, è quello di dare respiro e possibilità di sviluppo al sistema produttivo esistente, attraverso un intervento, innovativo dal punto di vista della qualità ambientale e territoriale, che si configuri come "progetto pilota". Per una nuova concezione di area produttiva, legata ai principi di efficienza energetica e di gestione virtuosa dei cicli produttivi, che potrà coinvolgere progressivamente anche il sistema artigianale esistente e possa rappresentare un modello per una riconversione sostenibile delle altre aree produttive provinciali.

La superficie territoriale di intervento del Sub ambito è complessivamente pari a 110.400 (ricomprendendo anche 10.200mq di aree esterne alla classificazione di PSC, ai sensi dell'art.23.6 del PSC) e corrisponde a poco più di 1/3 dell'intero ambito APS1 (Ambito che nel suo complesso era stato inserito nel POC previgente ed era stato oggetto di un PUA presentato, ma che non aveva concluso l'iter di approvazione).

L'indicazione di massima di PSC, circa l'individuazione dell'ambito, viene perfezionata a ricomprendere (ai sensi dell'art.23.6 delle NdiA del PSC) le "Fasce di Ambientazione" lungo il Canale Naviglia, in proprietà dello scrivente.

Catastralmente, come riportato nell' [Allegato 1](#) alla presente Relazione, l'intervento interessa i Mappali 173(parte), 175, 177, 181, 183, 257, 367, 368, 369, 370, 371, 376, 377, 378, 397, 398, 347 (parte) del Foglio 37, in proprietà della Ditta Sani Trasporti (come da atto di proprietà di cui all'[Allegato 2](#)).

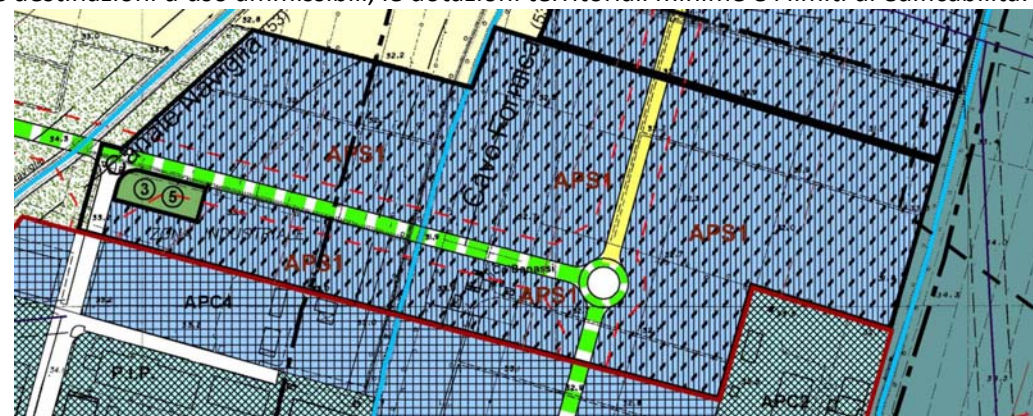
I terreni, attualmente utilizzati a fini agricoli, non presentano elementi vegetazionali di rilievo, come evidenziato nell' [Allegato 3](#) alla presente Relazione (documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa), se si eccettuano le preesistenze arboree poste lungo il Canale Naviglia ed il Cavo Formica.

L'andamento planoaltimetrico varia dalle quote maggiori poste in adiacenza agli insediamenti esistenti a sud, verso Via Caduti del Lavoro (circa +34,0m) e via Santi (circa +33,0m), a quelle poste più a nord o ad est verso il Cavo Formica (circa +32,0m).

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il **PSC vigente** contiene la previsione dell'APS1 e ne definisce una normativa generale coerente con quella del PTCP (che la indica tra le Aree Produttive Sovracomunali), che integra e sviluppa in particolare per quanto riguarda:

- il concorso alla realizzazione della viabilità territoriale che interessa l'insediamento;
- l'obbligo di una percentuale (10% della Superficie fondiaria) da cedere a prezzo convenzionato;
- i vincoli da osservare e le dotazioni ecologiche da prevedere, come ad esempio il vincolo paesaggistico sui corsi d'acqua del Cavo Fornica e del Canale Naviglia;
- le destinazioni d'uso ammissibili, le dotazioni territoriali minime e i limiti di edificabilità.



Stralcio Tavola PSC2.2

Il Sub-Ambito APS1.2, individuato nella **Variante al POC vigente**, coincide con un'area di circa 10ha posta sul lato Ovest dell'*Ambito Specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale APS1*, in continuità sul lato nord con l'area produttiva esistente APC4, tra il Canale Naviglia ed il Cavo Formica.

La Variante al POC vigente (2014-2019) definendo l'assetto fondamentale dell'area, conferma le disposizioni del PSC, precisandone, con specifica scheda norma, quelle ulteriori da assumere nel Piano Urbanistico Attuativo, che riguardano sostanzialmente:

- i parametri, tra cui:
 - $Ut = 4.500 \text{ mq/ha}$, che porta ad una capacità edificatoria pari a 43.300 mq di Su ;
 - VI (visuale libera applicata nei confini di proprietà del PUA) = 0,4 con distanza minima dal ciglio stradale di 10ml e dagli altri confini di 6ml.
- gli usi che confermano quelli del PSC e che si articolano nelle seguenti attività:
 - Funzione produttiva manifatturiera e assimilabile (Uc1 – Uc2 – Uc4 – Uc5);
 - Funzioni direzionali e complessi terziari (Ud1 – Ud2);
 - Funzioni produttive (Ue1 – Ue2 – Ue3);
 - Funzioni commerciali di vicinato (Ug1) comunque non superiore al 15% della Slu complessiva degli usi principali;
 - Infrastrutture tecnologiche (Um1 – Um2 – Um3);
 - Alberghiere e ristorative (Uh1 – Uh4);
 - Attività di parcheggio (Ui6);
 - Residenza (Uf1) (destinazione ammessa con un limite di 180 mq di Slu per ciascun lotto, da realizzarsi in un unico corpo con la parte produttiva, in continuità tipologica e senza collegamenti con porticati).

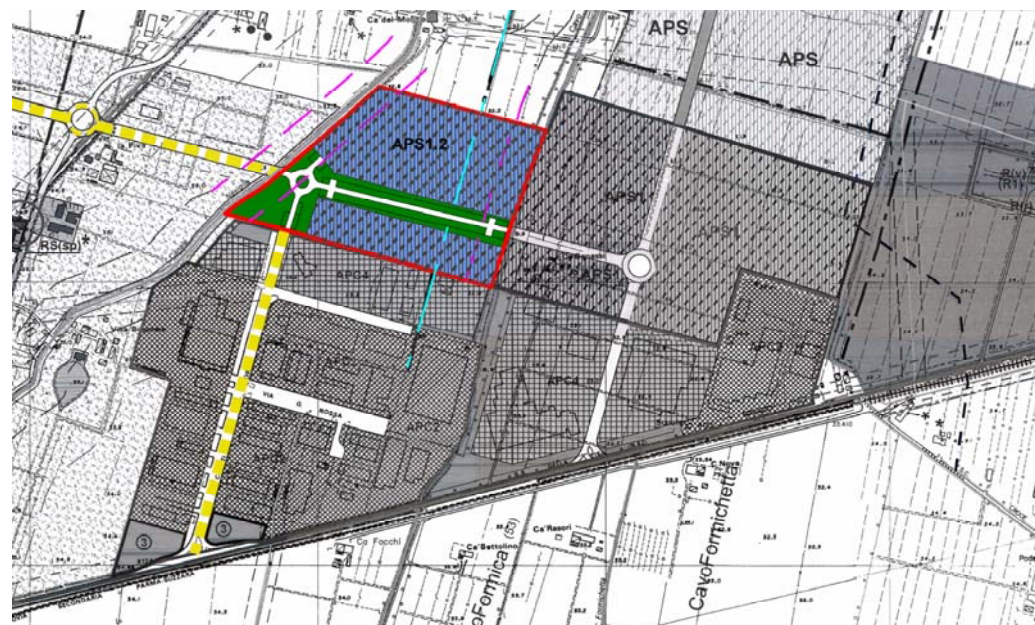
Come specificato nella relativa Scheda Norma, l'Ambito APS1 dovrà essere realizzato con le dotazioni infrastrutturali ed ecologiche delle *Aree produttive ecologicamente attrezzate*

(APEA) di cui all'art. A-14 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e del relativo Atto di indirizzo e coordinamento regionale.

Tra le disposizioni relative all'attuazione del comparto troviamo:

- l'obbligo per il P.U.A. di prevedere un elenco delle attività da inserire, preferenziali e/o compatibili e/o da escludere. Nello specifico, saranno da escludere le attività industriali che possono avere implicazioni per i rischi di incidenti rilevanti (DPR n° 175/05/1996), gli impianti operanti nel settore della termodistruzione, termomodificazione delle materie del ciclo produttivo, attività di compostaggio, cambi d'uso o nuovi insediamenti per le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M. 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe).
- i parametri di configurazione e le dotazioni arboree, compresa l'individuazione delle fasce di ambientazione a verde alberato inedificabili a protezione dei corsi d'acqua;
- l'obbligo di allaccio al Depuratore Comunale di Sorbolo;
- l'equa ripartizione degli oneri tra le diverse proprietà;
- l'obbligo di destinare il 10% della St (pari a 9.620mq), alle aree a proprietà privata, ad interventi sottoposti a Convenzione con il Comune per quanto riguarda il prezzo dei lotti privati urbanizzati e il tipo di attività da insediare che prioritariamente saranno prese in considerazione le aree per la rilocalizzazione di attività produttive esistenti nel Comune;
- l'assunzione di ogni altra disposizione del PSC e del RUE in quanto applicabili, ivi comprese le dotazioni territoriali per le quali si confermano i valori minimi fissati dalla L.R. 20/2000, come segue:

per gli usi residenziali	30 mq/100 mc, di cui 10 a parcheggio pubblico
per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri	100 mq/100 mq di Su, di cui 40 a parcheggio pubblico
per gli usi produttivi	15 mq/100 mq di St, di cui 5 a parcheggio pubblico



Stralcio Tavola POC

La scheda VALSAT di POC analizza le componenti ambientali e infrastrutturali a fronte degli obiettivi di sostenibilità, ne descrive gli impatti e propone gli interventi di mitigazione e le politiche e azioni necessari, e definisce gli indicatori per il monitoraggio. In particolare per quanto riguarda:

- la compensazione ottenibile con vegetazione autoctona (dovrà essere prevista una dotazione minima di alberature ad alto fusto, nei lotti privati, di 1 albero ogni 400 mq di Sf);
- il rispetto delle preesistenze e la verifica del rischio archeologico;
- il risparmio energetico;
- il controllo degli smaltimenti e degli approvvigionamenti primari;
- la salvaguardia e la sicurezza a fronte della vulnerabilità e dei rischi idraulici, dell'acquifero, idrografici (reti di scolo), geologici e sismici.

Come puntualmente evidenziato nello specifico capitolo del Documento di Valsat, elaborato costitutivo del PUA, relativamente al [Quadro dei vincoli e delle salvaguardie](#), il Sub-ambito ricade all'interno del perimetro della **zona di tutela della struttura centuriata** del PTCP ed è adiacente ad un **elemento testimoniale della centuriazione**.

Le prescrizioni relative alla tutela di tali elementi, impongono il mantenimento della riconoscibilità degli allineamenti della centuriazione e la necessità di indagini secondo le indicazioni della competente Soprintendenza.

I margini est ed ovest del comparto sono interessati da "zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua", in corrispondenza dei **corsi d'acqua meritevoli di tutela** individuati dal PTCP (Canale Naviglia e cavo formica), all'interno dei quali dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'articolo 12 bis del PTCP.

- Fascia di ampiezza pari a 50metri a partire dal limite esterno dell'area demaniale del Canale Formica (non arginato);
- Fascia di ampiezza pari a 30metri a partire dal piede esterno dell'argine del Canale Naviglia (arginato).

Tali aree dovranno svolgere un ruolo di fasce di ambientazione e saranno opportunamente sistemate, prevalentemente a verde permeabile, sulla base delle indicazioni concordate con gli uffici comunali.

Le aree circostanti il Canale Naviglia ed il Cavo Formica (corsi d'acqua pubblici), per una profondità di 150 metri per lato, sono soggette al **vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c, del D.Lgs n° 42/2004 s.m.i.. Le opere previste all'interno di queste aree sono pertanto soggette ad autorizzazione sottoposta al parere vincolante della competente Soprintendenza.

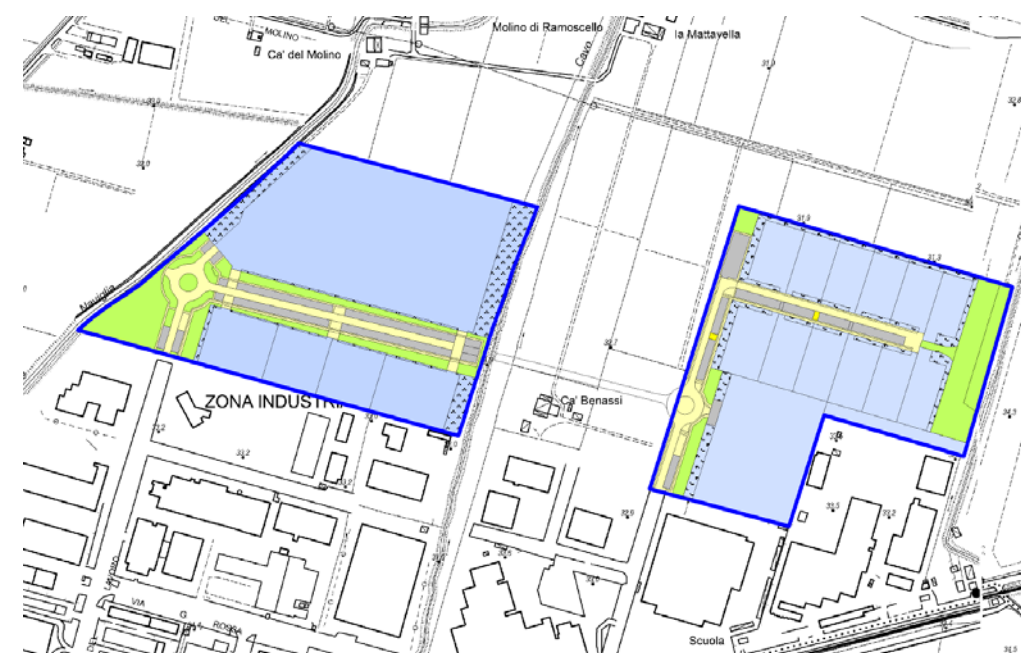
Altri vincoli individuati dal PTCP per l'area di trasformazione in esame sono i seguenti:

- *Zone ed elementi di interesse paesaggistico – ambientale:* Dossi (art. 15);
- *Zone di specifico interesse storico, archeologico e testimoniale:* Zona di tutela della struttura centuriata e Elementi della centuriazione (S.P. 60) (art. 16); Bonifiche storiche (art. 18).
- *Tavola 6 All. 4 - Carta degli indirizzi ed individuazione degli impianti di trattamento delle acque reflue urbane, degli scarichi produttivi che recapitano in cis, delle località che presentano scaricatori di piena e reti fognarie non trattate da pubblica depurazione:* Area poco vulnerabile.

3. L'ASSETTO URBANISTICO PROPOSTO

L'assetto urbanistico proposto assume pienamente lo schema del disegno e dei disposti degli strumenti urbanistici vigenti di riferimento (PSC e variante POC), in rapporto allo stato di fatto e alla situazione ambientale.

Un disegno che si allinea e coordina con quello del Sub.1 per quanto attiene principalmente lo schema di assetto della viabilità (il grande viale di futuro collegamento con via Forlanini), nonché relativamente alle caratteristiche qualitative del sistema degli spazi pubblici e dell'offerta del sistema vegetazionale.



Schema di assetto Sub.1 e Sub.2

Comparti, Viabilità (in giallo), Verde Pubblico (in verde), Parcheggi pubblici (in grigio) spazi privati (in azzurro)

Un assetto lineare, strutturato sull'asse viario principale, che distribuisce gli accessi ai lotti posti a sud ed a nord dello stesso.

Lo schema strutturale della viabilità

Lo schema della viabilità principale è in linea con quello indicato dal PSC, laddove l'asse principale est-ovest rappresenta uno dei tratti costitutivi del futuro asse di collegamento intercomunale tra la SP62, via Forlanini e, quindi il casello Parma nord della A1.

Le caratteristiche dimensionali e di attrezzatura che si propongono, sono pertanto adeguate a svolgere sia il ruolo di sistema centrale di supporto degli insediamenti, sia di collegamento con la Via Caduti del Lavoro, sia di eventuale diretto collegamento tra la via Mantova e la strada Asolana.

Sulla viabilità principale, che dopo l'innesto con via Caduti del Lavoro, sul limite ovest del comparto (in fregio al Canale Naviglia), prosegue verso est, recapitano gli accessi di distribuzione interna a servizio degli insediamenti previsti.

La localizzazione degli accessi di distribuzione interna è subordinata alla dimensione e alla numerosità delle attività che si insedieranno, così come alle specifiche destinazioni d'uso.

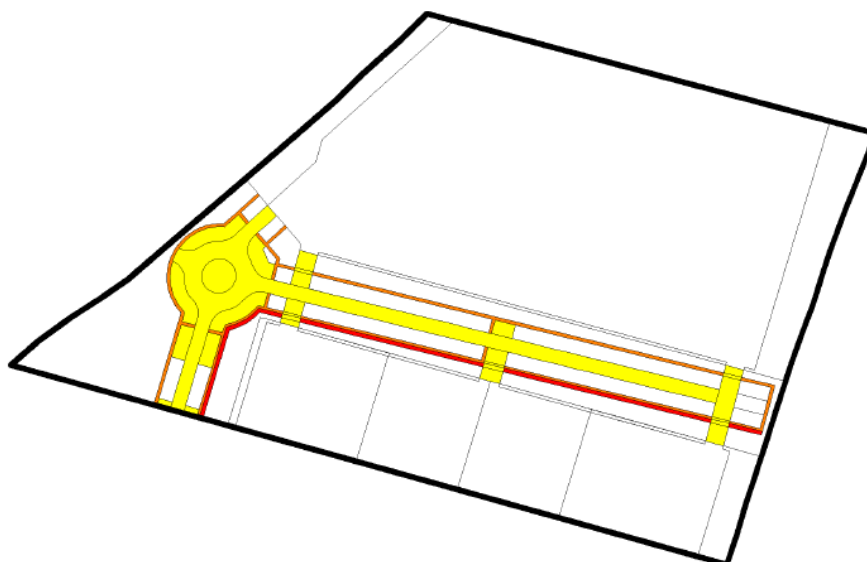
Per questa ragione si propone che tali previsioni abbiano valore meramente indicativo e possano essere precisate attraverso perfezionamenti della progettazione esecutiva delle opere senza che costituiscano variante al Piano Attuativo e sempreché vengano rispettati

gli standard minimi di verde e parcheggio pubblico stabiliti per le diverse destinazioni d'uso che saranno previste.

I percorsi pedonali costituiscono la rete più diffusa, organizzata capillarmente a percorrere entrambi i lati delle strade veicolari e a raggiungere tutti i parcheggi, i verdi pubblici, gli accessi agli insediamenti, la stazione del trasporto pubblico, le aree ecologiche.

I percorsi ciclabili e pedonali sono sempre fiancheggiati da fasce alberate, progettate unitariamente e realizzate sugli spazi pubblici e privati.

Il percorso ciclabile, a servizio dell'intero insediamento, si sviluppa sul lato sud della strada veicolare che collega da ovest ad est il nuovo asse viario SP72 Parma-Mezzani-SP63R della Cisa con Via Mantova, collegandosi, ad est, al nuovo percorso pedonale ciclabile previsto sulla prosecuzione di Via Caduti del Lavoro.



Il sistema della viabilità veicolare (giallo), ciclabile (rosso), pedonale (arancione)

Le aree pubbliche ed il sistema delle fasce di ambientazione

La struttura delle aree a verde pubblico è impostata alla creazione di un grande viale lungo l'asse di collegamento veicolare principale e alla realizzazione di un'area a verde all'innesto con Via Caduti del Lavoro (anche in linea con l'indicazione di massima prevista nella cartografia di PSC).

Con la costruzione di un punto a forte immagine nodale laddove, all'estremo ovest, la rotatoria si propone, oltreché come svincolo di accesso all' APEA, anche come elemento del percorso intercomunale della viabilità che arriva dalla SPIP per raggiungere la via Mantova.

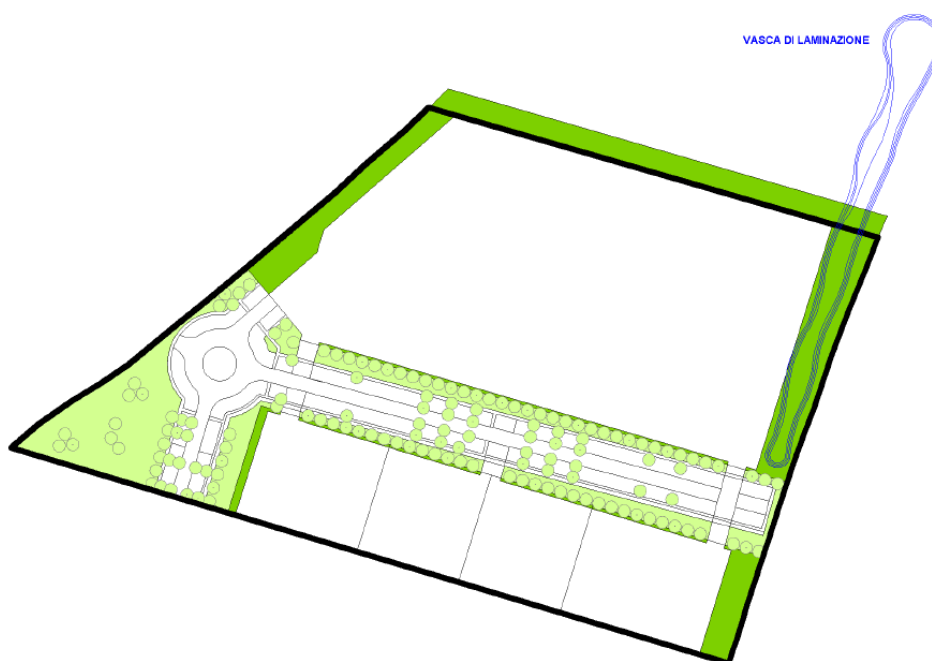
Il sistema delle aree a verde privato (attraverso il sistema delle fasce di ambientazione) è principalmente finalizzato a realizzare un robusto sistema di ambientazione nel rapporto tra

le aree di intervento ed i due corsi d'acqua (Canale Naviglia e Cavo Formica) che le delimitano.

Queste fasce interessano le aree di rispetto (attualmente di 50mt dal cavo Formica, non arginato, e di 30mt dal Canale Naviglia, arginato), all'interno delle quali verranno prevalentemente localizzate le dotazioni vegetazionali (arboree ed arbustive) previste per l'APEA.

Si prevede infatti che una quota (non inferiore al 10%) della superficie fondiaria del lotto sia destinata a verde privato di compensazione ecologico-ambientale. Quest'area sarà sistemata con impianto arboreo (e, ove previsto, anche arbustivo) secondo l'orditura stabilita dal progetto urbanistico che precisa anche (vedi N. di A) le essenze autoctone da utilizzare, così come le dimensioni minime da mettere a dimora.

L'opera prevista, legata alla mitigazione del rischio idraulico (cassa di laminazione), pone una forte attenzione al suo inserimento paesaggistico ambientale, proponendosi come una modesta depressione del terreno (circa 0,90m) che si sviluppa per circa 300mt parallelamente al cavo Formica.



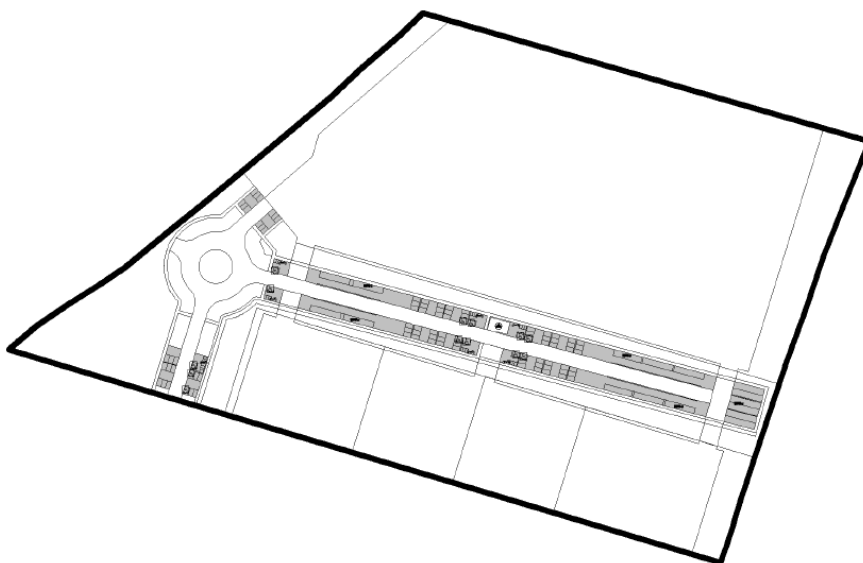
Il sistema delle aree verdi, pubbliche (verde chiaro) e private (verde scuro)

Gli spazi pubblici per la sosta sono organizzati in modo diffuso, lungo la viabilità principale a servire l'accessibilità a tutti gli insediamenti, articolandosi in aree per la sosta:

- dei mezzi pesanti
- degli autoveicoli
- dei motoveicoli e dei cicli

La sosta delle biciclette dovrà essere prevista anche all'interno delle singole aree di insediamento.

La dimensione prevista dal progetto urbanistico è quella dello standard minimo stabilito per gli usi produttivi. La potenziale espansione dei parcheggi pubblici, in quanto occorrenti per soddisfare lo standard prescritto per destinazioni non produttive (residenza e terziario in genere), sarà prevista in sede di richiesta di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione del comparto o in sede di richiesta del permesso di costruire nel singolo lotto.



La struttura degli spazi per la sosta

Le altre aree per servizi

Il disegno urbanistico prevede:

- un'area attrezzata, con struttura coperta di attesa, per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico i quali potranno, negli orari necessari, deviare dal percorso lungo via Mantova per servire gli utenti dell'APEA;
- un'area attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi posti con raggi di utenza contenuti in circa 150 metri dagli accessi ai singoli lotti.

I caratteri degli insediamenti

In coerenza con le indicazioni della scheda norma del POC, il PUA prevede l'insediabilità di attività economiche preferenziali e compatibili ed esclude attività che vengono considerate incompatibili con le caratteristiche di sostenibilità ecologico-ambientale dell'APEA.

Le Ndia stabiliranno i parametri di base per il risparmio energetico, in coerenza con quanto disposto e specificato nel Programma Ambientale dell'intera APEA APS.1.

Gli elaborati del PUA stabiliscono i parametri di configurazione e gli allineamenti, per realizzare un intervento con forte caratterizzazione unitaria.

La struttura che si è delineata segue inoltre sostanzialmente, sia nel disegno del verde pubblico che nell'orditura della vegetazione, l'orientamento dell'impianto antico della centuriazione. Impianto che il progetto urbanistico propone di confermare attraverso l'orientamento dei fabbricati e dello schema di assetto pubblico e privato.

Lo schema di assetto proposto, indica infine, a sud della viabilità principale di comparto, alcune opzioni localizzative per le aree (10% della Sf) da riservare ad interventi sottoposti a Convenzione con il Comune ad un prezzo stabilito nella stessa convenzione, in riferimento ai valori OMI. Interventi relativamente ai quali, nel rispetto degli usi ammessi all'interno dell'APEA, verranno prioritariamente prese in considerazione, con il supporto del Comune, le attività esistenti in rilocalizzazione dal tessuto insediato dei centri abitati del Comune di Sorbolo Mezzani.

Le opere a rete

L'intervento sarà attrezzato con tutte le opere di urbanizzazione a rete necessarie, che si allacceranno a quelle del comparto artigianale esistente (Vedi tavola **P.01** del PUA).

La produzione di scarichi idrici (acque nere) da parte delle attività produttive può essere stimata approssimativamente in 221 (110.400/500) Abitanti Equivalenti (assumendo un valore standard di 1A.E.=1Addetto ogni 500mq di STer produttiva). Carico compatibile con la capacità dell'impianto di depurazione comunale, al quale gli Strumenti Urbanistici vigenti impongono l'allaccio.

La fognatura delle acque nere, percorrerà da est a ovest l'area APS1.2 e recapiterà, secondo indicazioni di IREN, nel collettore esistente al limite est di Via Santi.

La rete delle acque bianche percorrerà da est a ovest l'area APS1.2 e recapiterà in un separato collettore che confluirà nella vasca di laminazione, realizzata sul lato est del comparto, longitudinalmente al cavo Formica, spingendosi, a nord, sempre parallelamente al corso d'acqua, su aree attualmente ad uso agricolo, ma della medesima proprietà di quelle del comparto attuativo.

L'opera, che costituirà avvallamento dell'area destinata a verde privato permeabile (per una quota di circa 5.000mq), sarà realizzata di concerto con il competente Consorzio di Bonifica

Il dimensionamento sarà effettuato in modo da garantire l' "invarianza della portata" del reticolo di scolo cui si recapita, tenendo conto, sia della capacità della vasca di laminazione, sia del dimensionamento (o sovradimensionamento) delle condotte fognarie, sia delle singole misure previste per il controllo delle acque di prima pioggia. (Si veda nello specifico l'approfondimento relativo al tema idraulico di cui all' elaborato PR.02)

Le altre reti (*elettrica e di illuminazione, telefonica, gas, acqua*) saranno realizzate lungo la viabilità prevista, tenendo conto delle indicazioni impartite dalle aziende competenti e di ogni norma di sicurezza e regole di efficacia e di economia di gestione.

4. LE VERIFICHE ED I RISULTATI DIMENSIONALI

Gli elementi e le verifiche dimensionali dello schema di assetto urbanistico proposto forniscono i seguenti risultati complessivi e articolati per comparto.

	Totale
Superficie territoriale	110.400 mq
Superficie fondiaria	80.510 mq
Superficie Utile	45.090 mq
Verde pubblico	12.280 mq
<i>di cui al netto delle aree non conteggiabili ai sensi dell'art.73 delle NdiA del RUE</i>	<u>12.235 mq</u>
Parcheggio Pubblico	6.116 mq
<i>di cui al netto (non viene computato l'area quale futuro proseguimento della strada)</i>	5.936 mq
Viabilità	11.494 mq
<i>di cui</i>	
Viabilità veicolare	6.412 mq
Viabilità ciclabile	949 mq
Viabilità pedonale	1.797 mq
Aree di pertinenza	2.021 mq
Raccolta rifiuti	121 mq
Fermata mezzi pubblici	194 mq
Dotazioni ecologiche in area privata	
	Totale
Verde privato	9.712 mq
Alberature di alto fusto	201
Arbusti	805

Le dotazioni territoriali richieste dagli strumenti vigenti sono quantitativamente rispettate in quanto:

- i parcheggi pubblici (5.936 mq) sono in quantità superiore al 5% della ST dell'ambito (5.520 mq)
- il verde pubblico (12.235 mq) risulta in quantità superiore al 10% della ST dell'ambito (11.040 mq)

Le caratteristiche e la localizzazione del sistema delle aree a verde risulta inoltre conforme alle disposizioni di cui all'art.73 del RUE in quanto le aree inferiori a 250mq e ricomprese all'interno delle fasce stradali per una profondità di 10mt, vengono considerate come pertinenze della viabilità.

Le dotazioni ecologiche dei lotti richieste dagli strumenti vigenti sono quantitativamente rispettate in quanto:

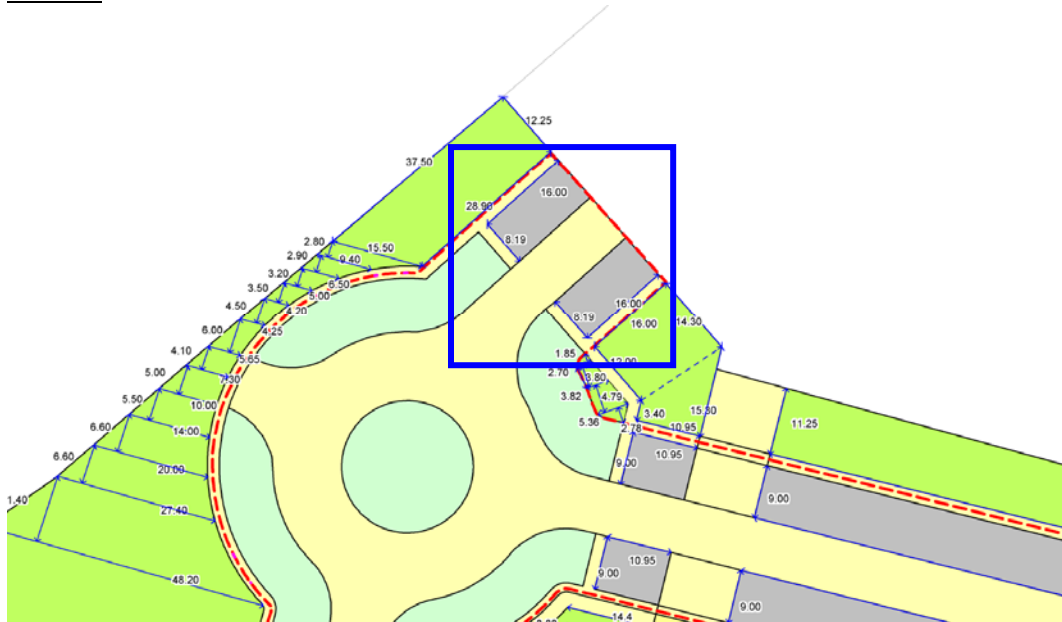
- le aree destinate a verde privato (9.712 mq) sono in quantità superiore al 10% della Superficie Fondiaria dell'ambito (8.051 mq)
- il numero di alberi di alto fusto (201) rispetta le quantità richieste (1 albero di alto fusto ogni 400 mq di Superficie Fondiaria)
- il numero di arbusti (805) rispetta le quantità richieste (1 arbusto ogni 100 mq di Superficie Fondiaria)

Nello specifico, sono riportati alle pagine seguenti i calcoli e le dimostrazioni dimensionali relative alla quantificazione delle aree di cessione.

Aree a Parcheggio Pubblico conteggiate come standard (scala 1:1.000):

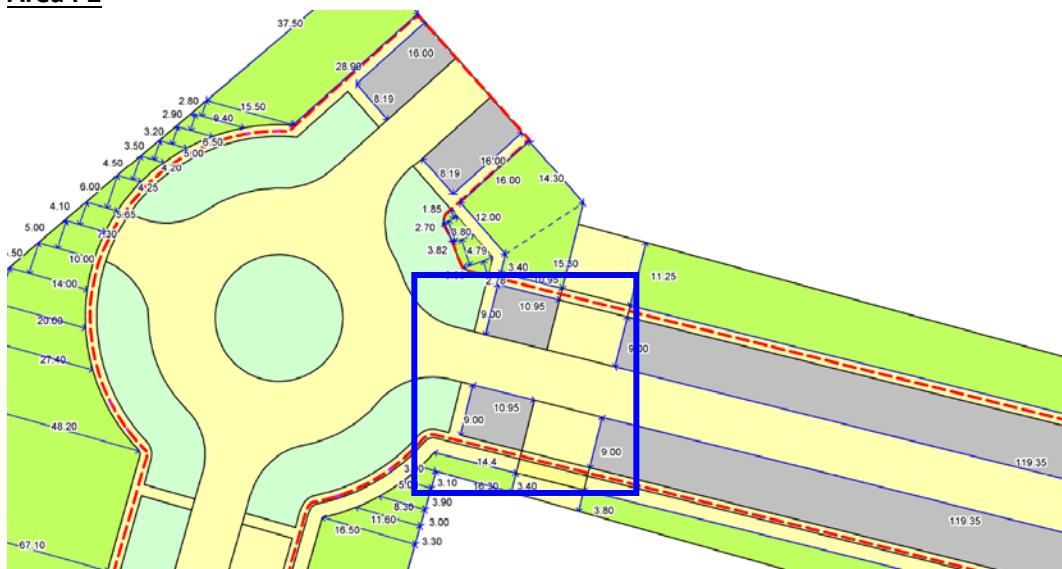
P1+P2+P3+P4+P5...= 6.116 mq

Area P1



$P1 = (16,00 \times 8,19) \times 2 = 262 \text{ mq}$

Area P2



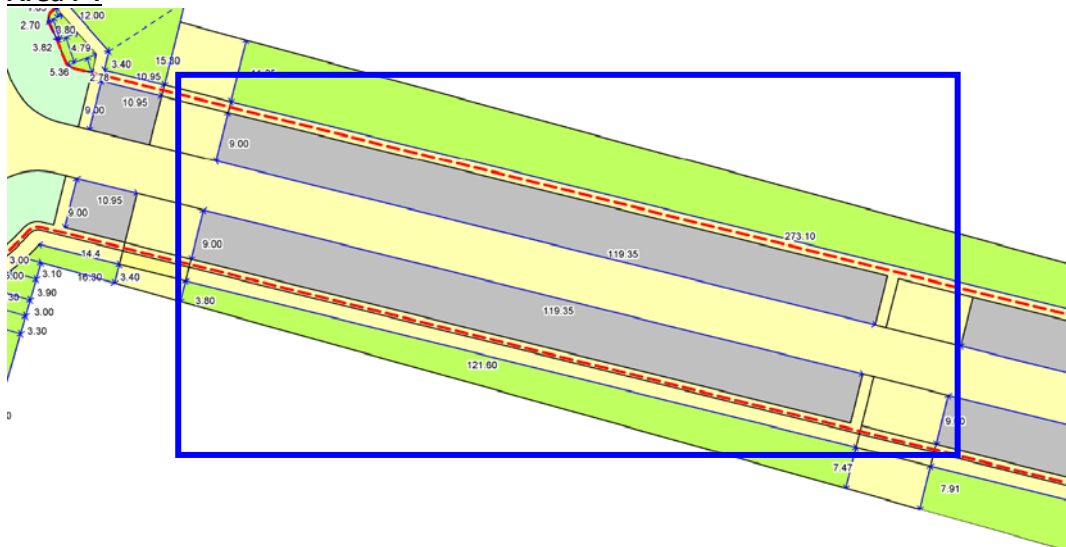
$P2 = (10,95 \times 9,00) \times 2 = 197 \text{ mq}$

Area P3



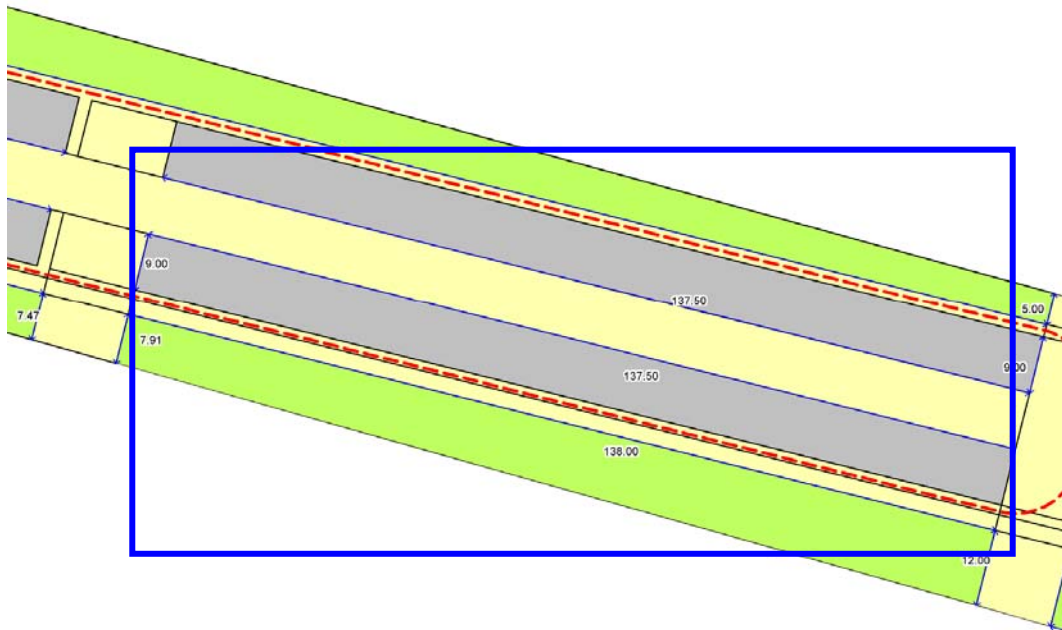
$P3 = (27,45 \times 9,00) \times 2 = 494 \text{ mq}$

Area P4



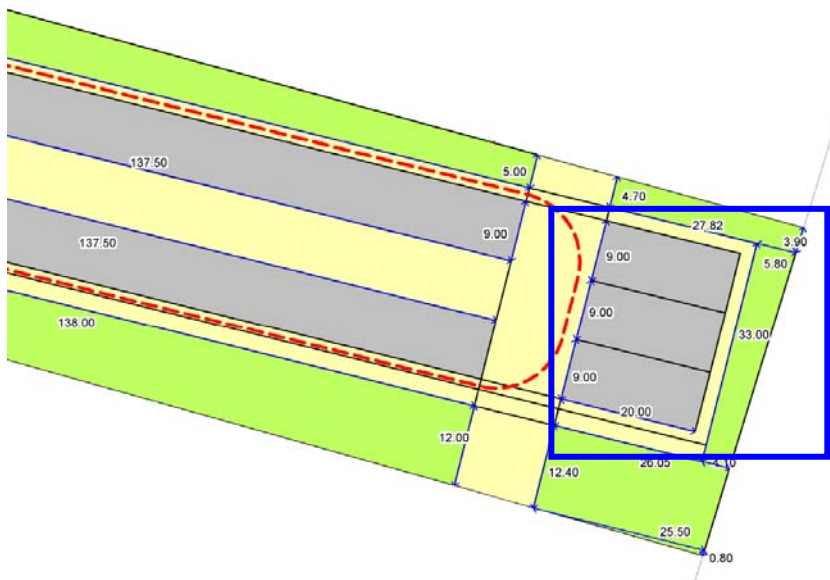
$P4 = (119,35 \times 9,00) \times 2 = 2148 \text{ mq}$

Area P5



$P5 = (137.50 \times 9.00) \times 2 = 2.475 \text{ mq}$

Area P6

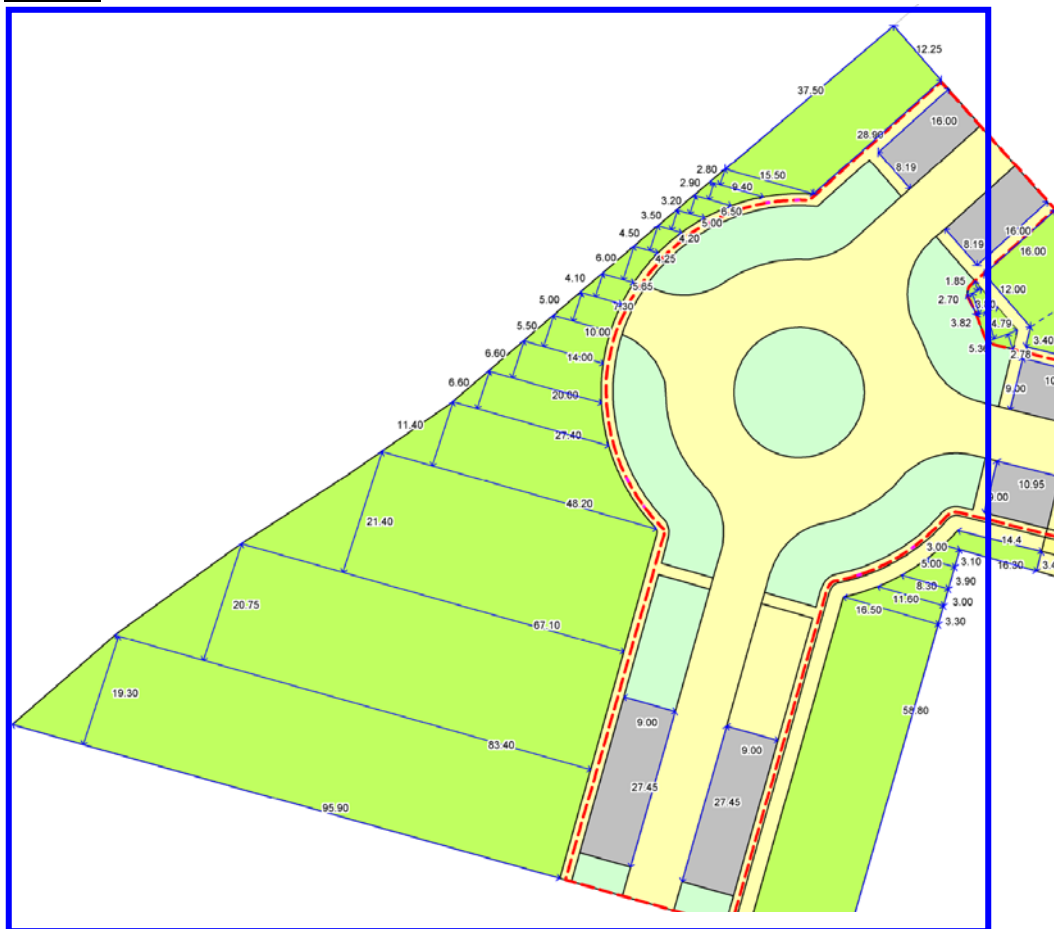


$P6 = (27.00 \times 20) = 540 \text{ mq}$

Aree a Verde Pubblico conteggiate come standard (scala 1:500):

V1+V2+V3+V4+V5....= 12.280 mq

Area V1



V1= 5.893 mq

$(37.50+28.90)/2 \times 12.25 = 406.70 \text{ mq}$

$(15.50+9.40)/2 \times 2.80 = 34.86 \text{ mq}$

$(9.40+6.50)/2 \times 2.90 = 23.05 \text{ mq}$

$(5.00+6.50)/2 \times 3.20 = 18.40 \text{ mq}$

$(5.00+4.20)/2 \times 3.50 = 16.10 \text{ mq}$

$(4.25+4.20)/2 \times 4.50 = 19.01 \text{ mq}$

$(4.25+5.65)/2 \times 6.00 = 29.70 \text{ mq}$

$(7.30+5.65)/2 \times 4.10 = 10.56 \text{ mq}$

$(7.30+10.00)/2 \times 5.00 = 43.25 \text{ mq}$

$(14.00+10.00)/2 \times 5.50 = 66.00 \text{ mq}$

$(14.00+20.00)/2 \times 6.60 = 112.20 \text{ mq}$

$(27.40+20.00)/2 \times 6.60 = 156.42 \text{ mq}$

$(27.40+48.20)/2 \times 11.40 = 430.92 \text{ mq}$

$(67.10+48.20)/2 \times 21.40 = 1233.71 \text{ mq}$

$(67.10+83.40)/2 \times 20.75 = 1560.43 \text{ mq}$

$(95.90+83.40)/2 \times 19.30 = 1730.24 \text{ mq}$

Area V2



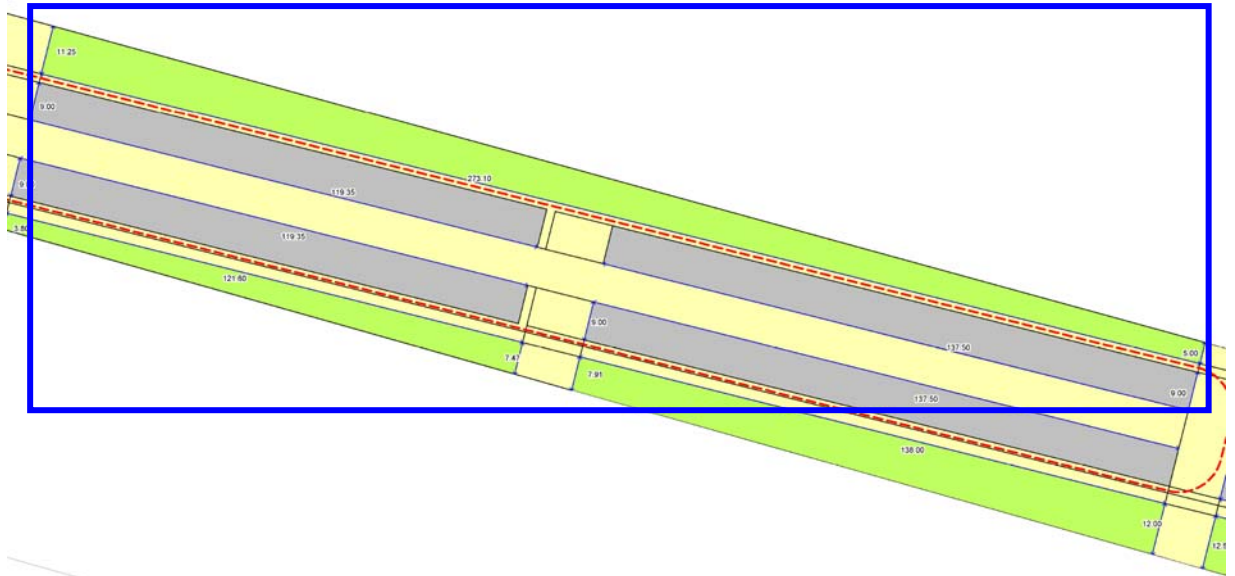
V2= 357 mq
 $(12+14.30)/2 \times 16.00 = 210.40 \text{ mq}$
 $(3.40+15.30)/2 \times 10.95 = 102.38 \text{ mq}$
 $(5.36 \times 2.78)/2 = 7,45 \text{ mq}$
 $(5.36+3.82)/2 \times 4.79 = 21,98 \text{ mq}$
 $(2.70+3.82)/2 \times 3.80 = 12.39 \text{ mq}$
 $2.70 \times 1.85/2 = 2.5 \text{ mq}$

Area V3



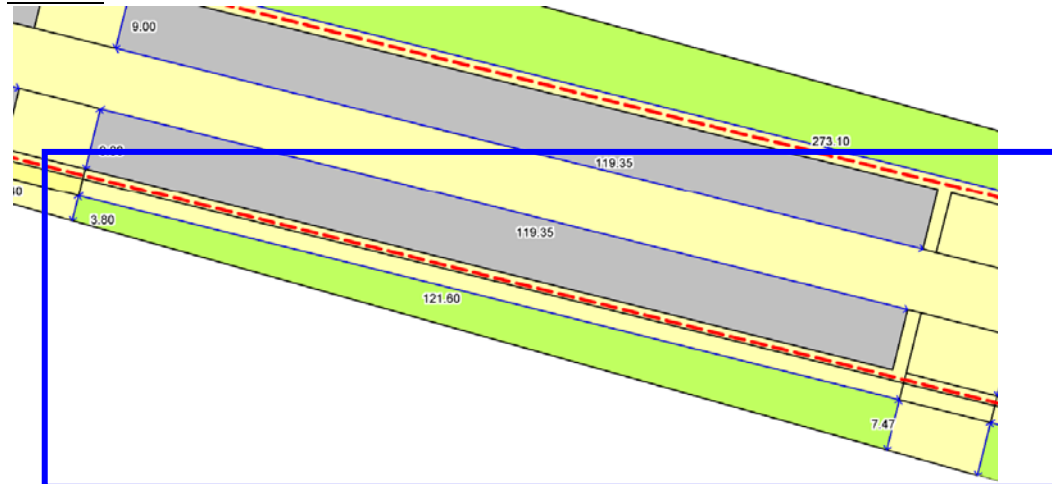
V3= 1.136 mq
 $(16.30+14.40)/2 \times 3.40 = 52.19 \text{ mq}$
 $(3.00+5.00)/2 \times 3.10 = 12.40 \text{ mq}$
 $(8.30+5.00)/2 \times 3.90 = 25.94 \text{ mq}$
 $(8.30+11.60)/2 \times 3.00 = 29.85 \text{ mq}$
 $(16.50+11.60)/2 \times 3.30 = 46.36 \text{ mq}$
 $(16.50+16.48)/2 \times 58.80 = 969.61 \text{ mq}$

Area V4



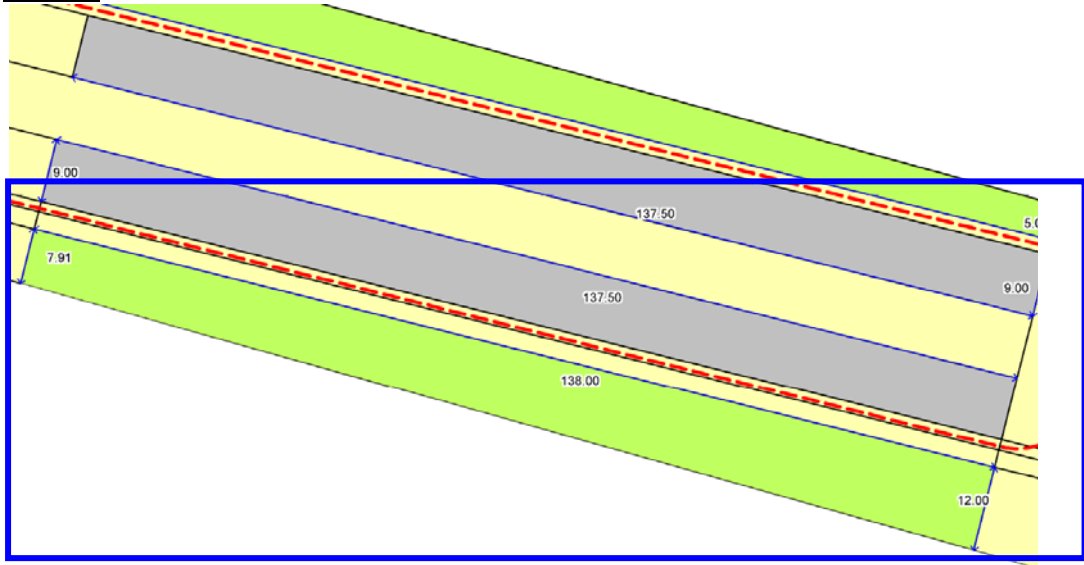
V4= 2.219 mq
 $(11.25+5.00)/2 \times 273.1 = 2.219 \text{ mq}$

Area V5



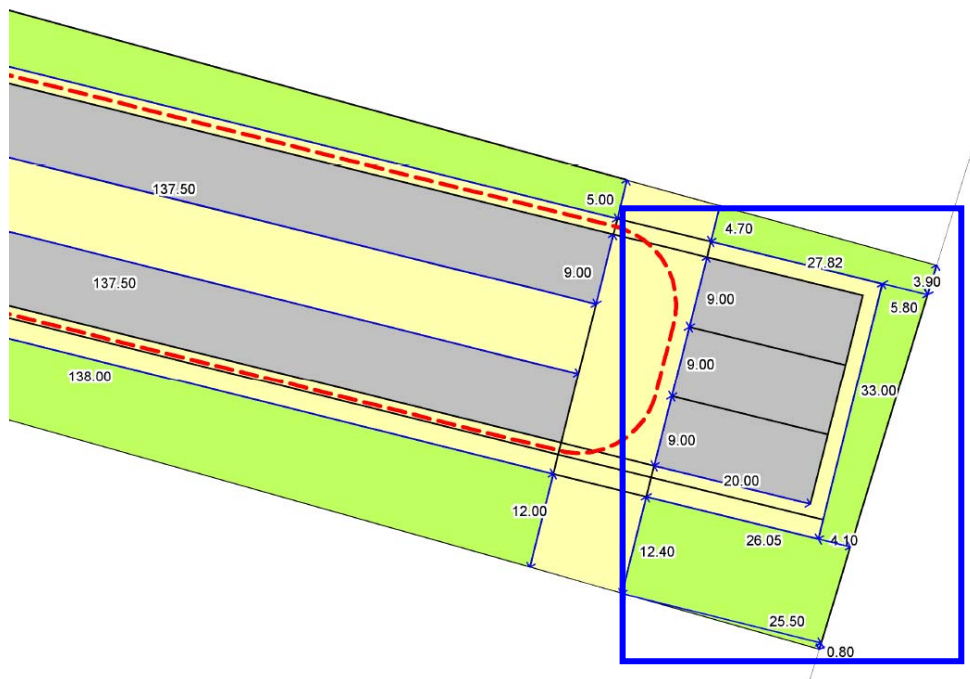
V5= 685 mq
 $(3.80+7.47)/2 \times 121.60 = 685 \text{ mq}$

Area V6



V6= 1.374 mq
 $(7.91+12.00)/2 \times 138 = 1.374 \text{ mq}$

Area V7



V7= 616 mq
 $(4.70+3.90)/2 \times 27.82 = 119.63 \text{ mq}$
 $(4.10+5.80)/2 \times 33.00 = 163,35 \text{ mq}$
 $12.40 \times 26.05 = 323,02 \text{ mq}$
 $25.50 \times 0.80/2 = 10.20 \text{ mq}$

5. IL QUADRO ECONOMICO

COSTI	
Acquisto con Decreto di trasferimento 'procedura esecutiva 12/2010 R.G.E.' del 03-11-2016	345.000,00 €
Acquisto con atto del Notaio Rizzolatti del 28-11-2019 Rep. 30318	250.000,00 €
Imposta di registro e spese notarili	31.143,00 €
Acquisto con atto del Notaio Almansi del 21-07-2020 Rep. 102042	350.000,00 €
Imposta di registro e spese notarili	35.705,40 €
Opere di urbanizzazione come da Computo metrico allegato	2.112.114,36 €
Oneri per spese tecniche : analisi ambientale Apea, linee d'indirizzo Apea, indagini preliminari (geologica, acustica ecc.), progettazione varie per approvazione Pua, progettazione del PDC per opere di urbanizzazione, direzione lavori, contabilità, collaudo e frazionamenti catastali dei lotti	240.000,00 €
TOTALE	3.363.962,76 €

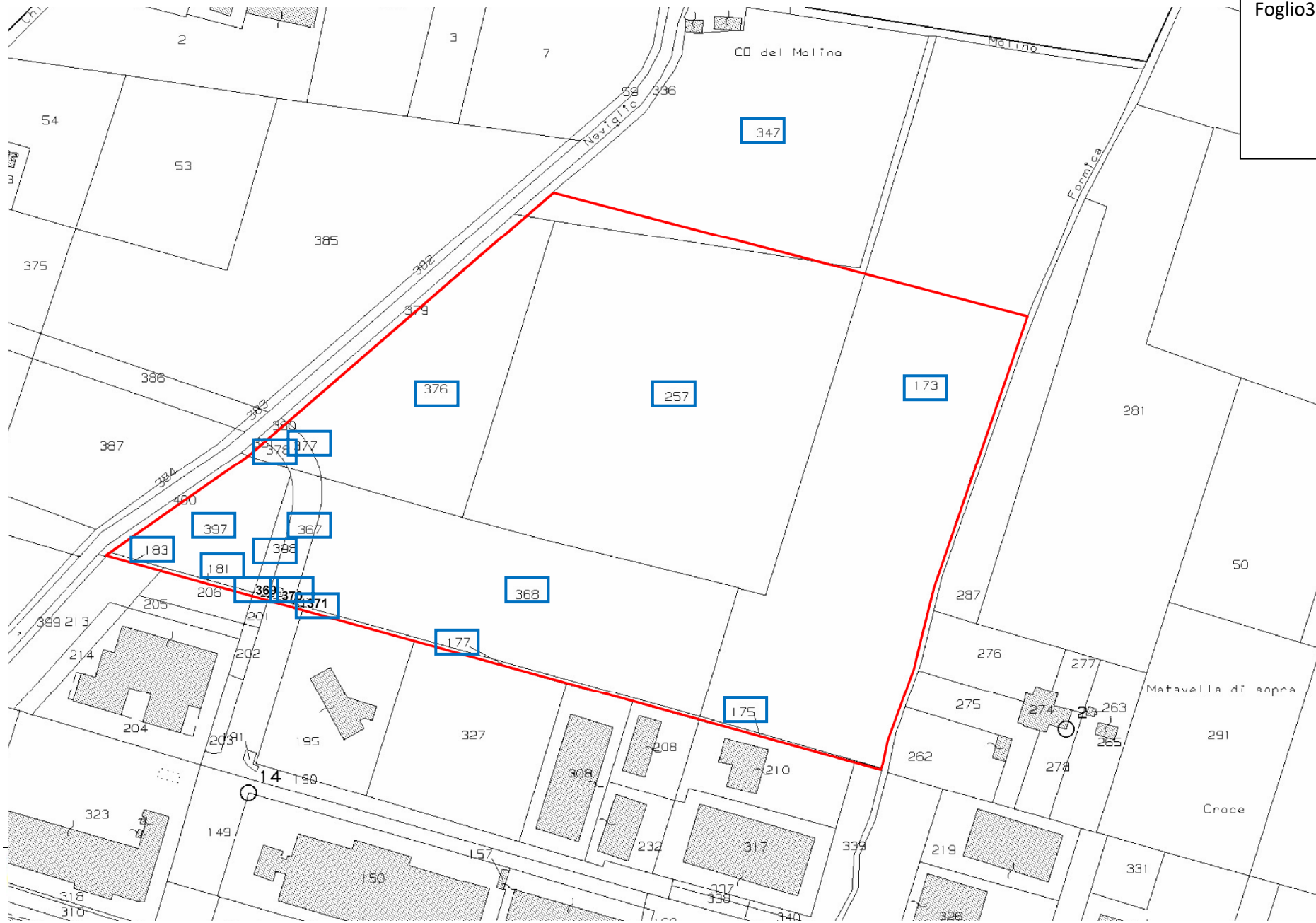
RICAVID	
Ricavi derivanti dalla vendita dei lotti urbanizzati mq 72.459,00 per € 90,00/mq (prezzo medio di vendita)	6.521.310,00 €
Ricavi derivanti dalla vendita dei lotti urbanizzati mq 8.051,00 per € 68,00/mq (prezzo area convenzionata)	547.468,00 €
TOTALE	7.068.778,00 €

ALLEGATO 1

*Planimetrie ed elenchi catastali**

** Le visure relative ai mappali 177,181,183,367,368,369,370,371,397,398 del Foglio 37 riguardanti le aree acquisite con atto di cui alle pagine seguenti, verranno integrate non appena disponibili.*

Foglio37



N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
								ha are ca	Dominicale			Agrario	
1	37	173		AA	SEMIN IRRIG	2	3	77	49	Euro 350,92	Euro 370,42	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)	Annotazione
				AB	PRATO		1	02	03	Euro 39,52	Euro 28,98		
2	37	175		-	SEMINAT IVO	3		01	10	Euro 0,65	Euro 0,97	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)	
3	37	257		AA	SEMIN IRRIG	2	2	92	90	Euro 272,29	Euro 287,41	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)	Annotazione
				AB	PRATO			94	15	Euro 36,47	Euro 26,74		
4	37	376		-	SEMINAT IVO	3	1	34	06	Euro 79,62	Euro 117,70	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)	

5	37	377	-	SEMINAT IVO	3	05	55	Euro 3,30	Euro 4,87	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)
6	37	378	-	SEMINAT IVO	3	01	64	Euro 0,97	Euro 1,44	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)
7	37	379	-	PRATO	U	09	81	Euro 3,80	Euro 2,79	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)
8	37	380	-	PRATO	U	00	78	Euro 0,30	Euro 0,22	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)
9	37	381	-	PRATO	U	00	61	Euro 0,24	Euro 0,17	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019 LEGGE REGIONALE N.18 DEL 05/12/2018 proveniente dal comune di Sorbolo I845; trasferito al comune di Sorbolo Mezzani sezione Sorbolo M411A. (n. 1/2019)

ALLEGATO 2

Atto di Proprietà

STUDIO NOTARILE ALMANSI
Dr. Giulio Almansi - P.IVA 01896580345
43121 PARMA - S.da della Repubblica, 26
Tel. 0521 286148 - Fax 0521 232965

CERTIFICAZIONE

Io sottoscritto **Dottor GIULIO ALMANSI**, Notaio in Parma, iscritto al Collegio Notarile di Parma, certifico che, con atto da me Notaio ricevuto in data 21 settembre 2020, Repertorio n. 102042, Raccolta n. 37991 (in corso di registrazione e trascrizione in quanto in termini),

la signora:

- **BERTONCINI LORENZA**, nata a Parma (PR) il 18 settembre 1960, residente a Sorbolo Mezzani (PR), Località Bogolese, Strada Comunale di Chiozzola n. 10, Codice Fiscale BRT LNZ 60P58 G337 G;

ha venduto alla società:

- **"SANI TRASPORTI SRL"**, con sede in Calestano (PR), Frazione Marzolarà, Via XXV Aprile n. 6, capitale sociale di Euro 99.000,00 (novantanovemila/00), iscrizione al Registro Imprese di Parma, Codice Fiscale e Partita IVA n. 01843550342 - R.E.A. n. PR - 182359,

che ha acquistato:

a) la piena proprietà dell'appezzamento di terreno edificabile, privo di fabbricati (in sette corpi: mappali 177, 367, 368, 369, 370, 371 e 398) posto in Comune di Sorbolo Mezzani, Frazione Sorbolo, Località Bogolese;

b) la piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati (in quattro corpi: mappali 181, 183, 397 e 400) posto in Comune di Sorbolo Mezzani, Frazione Sorbolo, Località Bogolese, contiguo ad est al terreno di cui sopra alla lettera a).

DATI CATASTALI

terreno di cui alla lettera a)

Catasto Terreni

Comune di: SORBOLO MEZZANI

Foglio 37

Mappale 177 - Ett. 00.06.12 - R.D. euro 3,63 R.A. euro 5,37

Mappale 367 - Ett. 00.13.15 - R.D. euro 8,15 R.A. euro 11,55

Mappale 368 - Ett. 02.04.45 - R.D. euro 126,71 R.A. euro 179,50

Mappale 369 - Ett. 00.01.00 - R.D. euro 0,59 R.A. euro 0,88

Mappale 370 - Ett. 00.00.39 - R.D. euro 0,23 R.A. euro 0,34

Mappale 371 - Ett. 00.00.41 - R.D. euro 0,24 R.A. euro 0,36

Mappale 398 - Ett. 00.05.81 - R.D. euro 3,60 R.A. euro 5,10

terreno di cui alla lettera b)

Catasto Terreni

Comune di: SORBOLO MEZZANI

Foglio 37

Mappale 181 - Ett. 00.03.55 - R.D. euro 2,20 R.A. euro 3,12

Mappale 183 - Ett. 00.02.10 - R.D. euro 1,30 R.A. euro 1,84

Mappale 397 - Ett. 00.46.79 - R.D. euro 29,00 R.A. euro 41,08

Mappale 400 - Ett. 00.04.42 - R.D. euro 1,71 R.A. euro 1,26.

Parma, 21 settembre 2020.

Giulio Almansi





Beatrice Rizzolatti
notaio
43045 Fornovo di Taro
Via Sauro n.14
Tel./fax 0525.3882
Tel./fax 0521.206312
b.rizzolatti@rizzolatti.it

CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA STIPULA

Con la presente si certifica che con atto da me notaio ricevuto in data odierna (28 novembre 2019) n. 30318/6722, da registrare e trascrivere, la signora

TERENZIANI Simona, nata a Parma (PR) il 18 luglio 1968, residente a Sorbolo (PR), Strada di Chiozzola - Ramoscello n. 35, codice fiscale: TRN SMN 68L58 G337C, cittadina italiana;

esclusivamente in rappresentanza, quale procuratrice speciale, del signor: **CHIESA Egidio**, nato a Sorbolo (PR) il 19 settembre 1945, residente a Sorbolo (PR), Strada del Mulino - Ramoscello n. 72, codice fiscale: CHS GDE 45P19 I845U, cittadino italiano,

(Procura Speciale autenticata nella firma dal notaio Lorenzo La Cava, notaio in Finale Ligure, in data 22 marzo 2019 n. 25124).

HA VENDUTO ALLA SOCIETA'

"SANI TRASPORTI SRL", con sede in Calestano (PR), Frazione Marzolarra, Via XXV Aprile n. 6, capitale sociale Euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale-partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di PARMA: 01843550342, Numero R.E.A. PR-182359,

società di diritto italiano, costituita in Italia,

-la piena ed intera proprietà (1/1) di-

Compendio o complesso immobiliare in Comune di Sorbolo-Mezzani (PR), Frazione Sorbolo, Strada del Mulino - Ramoscello n.c. 72 =settantadue=, costituito da tre fabbricati (mappale 332 C.F. del foglio 37) da terra a tetto -uno, di maggiori dimensioni, in lato nord, ad uso deposito con portici (sub. 4), uno, di medie dimensioni, in parte abitativo (sub. 1) ed in parte deposito (sub. 4), in lato est e uno, di più piccole dimensioni, ad uso deposito con portico (sub. 4), in lato ovest, il tutto di con annessa area cortilizia pertinenziale (sub. 3 b.c.n.c.) e appezzamento di terreno limitrofo in un sol corpo (mm. 336 e 347 C.T. del fg. 37) e segnatamente:

= fabbricato ad uso deposito (mappale 332 subalterno 4 del foglio 37 -per parte-), in lato nord, elevantesi dei piani terreno e primo, collegati da scala interna propria;

= fabbricato ad uso deposito (mappale 332 subalterno 4 del foglio 37 -per parte-), in lato ovest, elevantesi dei piani terreno e primo;

= porzione abitativa (mappale 332 subalterno 1 del foglio 37), lato est del fabbricato di medie dimensioni, sviluppatasi sui piani terreno, primo e secondo, collegati da scala interna propria;

= porzione ad uso deposito (mappale 332 subalterno 4 del foglio 37 -per parte-), lato ovest del fabbricato di medie dimensioni, sviluppatasi sui piani terreno e primo;

- terreno (adiacente all'area cortilizia - mappali 336 e 347 del foglio 37) a natura catastale mista (parte prato - m. 336 e seminativo arborato - m. 347), con la destinazione di cui all'allegato certificato ("Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola-mm. 336 e 347; Ambito per attività produttive di rilievo sovramunale-m. 347 per mq. 1.400 (millequattrocento); Ambito agricolo periurbano di livello comunale-mm. 336 e 347").

Confini

Il tutto (fabbricati con area cortilizia e terreno adiacente) confinante: a nord e a ovest con Canale Naviglio; a est con Strada comunale del Molino e con

m. 257 C.T. (già di ragioni della Società acquirente); a sud con mm. 257 e 376 C.T. (già di ragioni della Società acquirente).

DATI CATASTALI

Nel Catasto dei Fabbricati di SORBOLO MEZZANI, Sezione Urbana 1°:-
- foglio 37, mappale 332, subalterno 1, piano T-1-2, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale: 173 mq, totale escluse aree scoperte 173 mq, rendita euro 640,41

=porzione abitativa nel fabbricato di medie dimensioni=

- foglio 37, mappale 332, subalterno 4 (ex sub. 2), piano T-1, zona cens. 1, categoria D/7, rendita euro 1.803,00

=porzione ad uso deposito nel fabbricato di medie dimensioni; fabbricato ad uso deposito con portici e fabbricato ad uso deposito con portico=

= = =

I tre fabbricati (unitamente all'area ai medesimi annessa) trova corrispondenza al Catasto dei Terreni di Sorbolo Mezzani, Sezione di Sorbolo, per foglio 37, mappale 332 (ex m. 5), ente urbano, esteso mq. 2.375 (duemilatrecentosettantacinque).

Nel Catasto dei Terreni di SORBOLO MEZZANI, Sezione di SORBOLO:

- foglio 37, mappale 336 (ex m. 260, già m. 58), prato, classe U, Ha 00.11.04, r.d. euro 4,28, r.a. 3,14;

- foglio 37, mappale 347 (ex m. 256, già m. 57), semin arbor, classe 3, Ha 02.34.21, r.d. euro 145,15, r.a. 205,63

TOTALI: Superficie ha 02.45.25 (due ettari, quarantacinque ari, venticinque centiari); R.D. Euro 149,43 (centoquarantanove virgola quarantatre); R.A. Euro 208,77 (duecentootto virgola settantasette).

Il prezzo di Euro [] è stato interamente pagato a mezzo assegno bancario tratto su BANCA MONTE PARMA, Filiale di San Michele di Tiorre. Via Dante Alighieri n. 6/a-B, n. 8720766217-07, in data odierna, non trasferibile.

Fornovo di Taro, 28 novembre 2019

In fede

(Notaio BEATRICE RIZZOLATTI)



Notaio Beatrice Rizzolatti

-----TRIBUNALE DI PARMA-----	AUEGATO "A" CDU
-----DECRETO DI TRASFERIMENTO-----	
-----Procedura Esecutiva n. 12/2010 R.G.E.-----	
nella procedura di esecuzione immobiliare pendente	
dinanzi al Tribunale di Parma n. 12/2010,-----	
promossa da:-----	
- BANCA CA.RI.GE. S.p.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E	
IMPERIA, con sede in Genova, Via Cassa di Risparmio n. 15	
(codice fiscale 03285880104),-----	
rappresentata e difesa dall'Avvocato Domenico de Michele	
del Foro di Parma, presso il cui studio ha eletto	
domicilio;-----	
contro:-----	
- MARKER IMMOBILIARE S.R.L. IN FALLIMENTO, con sede in	
Parma, Via Farini n. 34 (codice fiscale 02242810345),	
dichiarata fallita in data 21 febbraio 2012 dal Tribunale	
di Parma n. reg. fall. 16/2012, n. 18/2012 rep., nella	
persona del Curatore fallimentare Dott. Luciano Ragone.--	
-----IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI-----	
LETTI GLI ATTI ed in particolare-----	
1) l'ordinanza di vendita con delega alla Dott.ssa Laura	
Riboni, notaio in Busseto del Distretto Notarile di	
Parma, in data 12 novembre 2015, in applicazione	
dell'art. 591 bis del c.p.c.;-----	
2) il verbale dell'udienza di delibera sull'offerta o di	
1	

	gara in data 23 marzo 2016 per atto del notaio Laura
	Riboni Cronologico Generale U.N.A. n. 4622, da cui si
	rileva che l'immobile oltre dettagliatamente descritto è
	stato aggiudicato per il prezzo complessivo di €.
	[redacted] di cui €
	[redacted] per
	il terreno agricolo ed € [redacted] (euro
	[redacted] per il
	terreno edificabile;-----
	-----A FAVORE DI-----
	SANI TRASPORTI SRL, con sede in Calestano (PR), Via XXV
	Aprile n. 6, numero di iscrizione nel Registro delle
	Imprese di Parma e codice fiscale 01843550342-----
	-----PREMESSO-----
	- che il prezzo di acquisto è stato interamente versato
	nei termini e con le modalità fissate nella ordinanza di
	vendita;-----
	- che la vendita è soggetta ad I.V.A., relativamente al
	solo terreno edificabile;-----
	-----VISTO-----
	l'art. 586 del codice di procedura civile;-----
	t r a s f e r i s c e-----
	da:-----
	- MARKER IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Parma, Via
	Farini n. 34 (codice fiscale 02242810345)-----

	a:-----	
	- SANI TRASPORTI SRL, con sede in Calestano (PR), Via XXV	
	Aprile n. 6, numero di iscrizione nel Registro delle	
	Imprese di Parma e codice fiscale 01843550342-----	
	il seguente immobile:-----	
	-----DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI-----	
	Nel Comune di Sorbolo (PR), frazione Bogolese, in	
	prossimità di Strada del Mulino.-----	
	In piena proprietà, -----	
	appezzamento di terreno in parte edificabile (per uso	
	industriale) ed in parte agricolo, esteso complessivi	
	metri quadrati 102.012, di cui 77.389 metri quadrati	
	edificabili in quanto compresi in "Ambito specializzato	
	per attività produttive di rilievo sovracomunale".-----	
	Estremi catastali-----	
	Nel Catasto Terreni di Sorbolo, Foglio 37 -----	
	mappale 173, AA, seminativo irrig., classe 2 [^] , Ha.	
	03.77.49, reddito dominicale euro 350,92, reddito agrario	
	euro 370,42;AB, prato, Ha. 01.02.03, reddito dominicale	
	euro 39,52, reddito agrario euro 28,98;-----	
	mappale 175, seminativo, classe 3 [^] , Ha. 00.01.10, reddito	
	dominicale euro 0,65, reddito agrario euro 0,97;-----	
	mappale 257, AA, seminativo irrig, classe 2 [^] , Ha.	
	02.92.90, reddito dominicale euro 272,29, reddito agrario	
	euro 287,41;AB, prato, Ha. 00.94.15, reddito dominicale	
	3	

euro 36,47, reddito agrario euro 26,74;-----
mappale 259, seminativo, classe 3 [^] , Ha. 01.41.25, reddito
dominicale euro 83,89, reddito agrario euro 124,01;-----
mappale 261, prato, classe U, Ha. 00.11.20, reddito
dominicale euro 4,34, reddito agrario euro 3,18.-----
Il terreno confina a nord con il mappale 256 C.T. e con
Strada comunale del Mulino, ad est con cavo Formica, a
sud con i mappali 210, 208, 164 e 63 C.T. e ad ovest con
il Cavo Naviglio e il mappale 256 C.T.-----
-----PROVENIENZA-----
Verificati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni
relativi agli immobili pignorati depositati dal creditore
precedente e verificata la continuità delle trascrizioni
per l'intero ventennio anteriore alla data del
pignoramento si precisa che quanto sopra descritto è
pervenuto alla società Marker S.r.l. (con codice fiscale
01971870348) per averlo acquistato con atto del notaio
Angelo Busani in data 2 maggio 2001 rep. n. 67295
(trascritto a Parma il 23 maggio 2001 al n. 6678 del reg.
part.)-----
Con atto di scissione del notaio Sergio Barenghi in data
24 dicembre 2002 rep. n. 121083 (trascritto a Parma il 18
gennaio 2003 al n. 1129) la società Marker S.r.l. ha
assunto la denominazione Marker Immobiliare S.r.l. (con
codice fiscale 02242810345).-----
4

-----DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA-----	
<i>Destinazione urbanistica</i> -----	
Si allega sotto la lettera "A" il certificato di	
destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sorbolo	
in data 15 luglio 2011, quale risultante dal fascicolo	
processuale.-----	
Ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.	
380 la parte aggiudicataria, qualora l'immobile si trovi	
nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di	
costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di	
permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla	
notifica del presente decreto. -----	
-----CONDIZIONI DEL TRASFERIMENTO-----	
Il trasferimento dell'immobile avviene nello stato di	
fatto e di diritto in cui si trova (anche urbanistico	
e/o edilizio), con tutte le ragioni, accessioni e	
pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nulla	
escluso o eccettuato.-----	
La parte aggiudicataria rimane onerata altresì di ogni	
eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle	
vigenti normative in materia urbanistica e/o edilizia,	
nonché dalle vigenti disposizioni in materia	
amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di	
prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle	
acque dall'inquinamento.-----	
5	

	Resta inoltre a carico della medesima parte
	aggiudicataria l'onere dell'asportazione e dello
	smaltimento di eventuali rifiuti speciali e/o tossico -
	nocivi, allo stato non noti, ma che dovessero essere
	rinvenuti in seguito.-----
	-----O r d i n a-----
	al Direttore dell'Ufficio del Territorio - Servizio di
	Pubblicità Immobiliare di Parma di procedere alla
	liberazione dei beni trasferiti dalle seguenti formalità
	(senza esibizione di effetti bancari):-----
	1) Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 23 maggio 2001
	al n. 1701 reg. part. a favore di BANCA CARIGE S.P.A. -
	CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro MARKER
	S.R.L. (annotamento di cancellazione totale);-----
	2) Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 27 maggio 2004
	al n. 2604 reg. part. a favore di BANCA CARIGE S.P.A.
	CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro MARKER
	IMMOBILIARE S.R.L. (annotamento di cancellazione totale);
	3) Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 2 dicembre 2004
	al n. 5963 reg. part. a favore di BANCA CARIGE S.P.A. -
	CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro MARKER
	IMMOBILIARE S.R.L. (annotamento di cancellazione totale);
	4) Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 2 dicembre 2004
	al n. 5964 reg. part. a favore di BANCA CARIGE S.P.A. -
	CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro MARKER

	IMMOBILIARE S.R.L. (annotamento di cancellazione totale);
	5) Atto giudiziario (pignoramento immobili) trascritto a
	Parma il 2 agosto 2005 al n. 14209 reg. part., a favore
	di FIL ASSOCIATI S.A.S., contro MARKER IMMOBILIARE S.R.L.
	(annotamento di cancellazione totale);-----
	6) Atto giudiziario (pignoramento immobili) trascritto a
	Parma il 10 gennaio 2007 al n. 511 reg. part., a favore
	di FIL ASSOCIATI S.A.S., contro MARKER IMMOBILIARE S.R.L.
	(annotamento di cancellazione totale);-----
	7) Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 13 aprile 2007
	al n. 2643 reg. part. a favore di BANCA CARIGE S.P.A.
	CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro MARKER
	IMMOBILIARE S.R.L. (annotamento di cancellazione totale);
	8) Atto giudiziario (pignoramento immobili) trascritto a
	Parma il 26 gennaio 2010 al n. 1055 reg. part., a favore
	di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E
	IMPERIA, contro MARKER IMMOBILIARE S.R.L. (annotamento di
	cancellazione totale).-----
	-----I n g i u n g e-----
	Alla parte esecutata, al custode e a chiunque altro si
	trovi senza valido titolo nel possesso o nella detenzione
	dell'immobile stesso di rilasciare immediatamente
	quest'ultimo alla parte aggiudicataria.-----
	-----M a n d a-----
	alla Cancelleria per la trasmissione del presente decreto
	7

ALLEGATO 3

Documentazione fotografica





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18