

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

siti in SORAGNA (PARMA)

proprietà

- DIAPHORA 3 -

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI
TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI**

Sede Trento C.F. 02479130219

Gestito da RAETIA s.r.l. in liquidazione

Liquidatore : Avv. Franco Benassi Via Cisa 95, Virgilio (Mantova)

DATA : 29 dicembre 2015

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

Premessa

La sottoscritta D.ssa Carmen di Maggio, nata a Bressanone (BZ) il 18 settembre 1962 con studio a Mantova in Corso Libertà 3, dottore agronomo iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Mantova al n. 173, incaricata il 23.11.2015 dal liquidatore del Fondo "Diaphora3" Avv. Franco Benassi, ha proceduto alla valutazione estimativa dei beni, con inizio dei lavori in data 3 dicembre 2015, con sopralluoghi dei beni immobili durante dicembre 2015, siti in Località Crociletto a nord del territorio del comune di Soragna, strada Diolo, consistenti in :

- Fondo rustico "Ardenghetta" con loghino e terreni circa 42 Ha coltivati ed inseriti in ambito di azienda agrifaunistica;
- Complesso "Ponte Cava Bosco" costituito da casa colonica con ex stalla e rustici in completo stato di disuso con piccolo appezzamento limitrofo fronte strada provinciale di ca. 2,09 Ha

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.a - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di perizia risultano così censiti al Catasto Terreni e Fabbricati seguito dell'aggiornamento secondo normativa vigente* :

COMUNE DI SORAGNA (PARMA)

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 2 mapp. 8 sub 2 C/2 Cl 4 144 m2 totale sup. 261 Rendita € 148,74 Strada Diolo c.m. piano T-1
- Foglio 2 mapp. 8 sub 3 A/3 cl.2 11,5 vani totale sup. totale 320 m2 Rendita € 772,10 Strada Diolo c.m. T-1-2
- Foglio 2 mapp. 8 sub 4 C/2 cl 2 67 m2 totale 71 m2 Rendita € 48,44 Strada Diolo c.m. T-1
- Foglio 2 mapp. 49 sub 2 unità collabenti Strada Diolo 92 piano T
- Foglio 2 mapp. 49 sub 3 A/3 cl 1 5,5 vani totale sup.117 m2 Rendita € 312,46 Strada Diolo 92 p T-1
- Foglio 2 mapp. 49 sub 4 C/6 cl 114 m2 totale sup.187 m2 Rendita € 388,58 Strada Diolo 92 p T-1
- Foglio 2 mapp. 49 sub 5 C/6 m2 484 totale sup.756 m2 Rendita € 1.649,77 Strada Diolo 92 p T-1

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ ☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

- Foglio 2 mapp. 49 sub 6 A/3 cl 1 13 vani totale sup.416 m2 Rendita € 738,53
Strada Diolo 92 p T-1-2

Intestazione catastale:

DIAPHORA 3 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI

Sede Trento C.F. 02479130219 - **proprietà per 1/1**

COMUNE DI SORAGNA (PARMA)

CATASTO TERRENI

| foglio | mappale | qualità | classe | superficie Ha | R.D. | R.A. |
|--------|---------|------------|--------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 4 | prato | U | 0.19.70 | € 7,63 | € 6,10 |
| 1 | 17 | sem.arb. | 4 | 0.91.20 | € 46,09 | € 77,72 |
| 2 | 16 | sem.arb. | 2 | 0.52.50 | € 35,03 | € 52,87 |
| 2 | 26 | seminativo | 4 | 3.88.50 | € 200,98 | € 331,06 |
| 2 | 28 | seminativo | 4 | 4.04.35 | € 209,18 | € 344,57 |
| 2 | 52 | seminativo | 4 | 0.78.50 | € 42,57 | € 66,89 |
| 2 | 53 | seminativo | 4 | 0.74.20 | € 40,24 | € 63,23 |
| 1 | 24 | seminativo | 4 | 20.25.65 | € 1.027,07 | € 1.726,17 |
| 1 | 25 | seminativo | 4 | 0.53.55 | € 27,15 | € 45,63 |
| 1 | 26 | seminativo | 4 | 4.52.20 | € 229,28 | € 385,34 |
| 1 | 27 | seminativo | 4 | 3.09.50 | € 156,93 | € 263,74 |
| 1 | 28 | seminativo | 4 | 1.37.40 | € 69,67 | € 117,09 |
| 1 | 29 | seminativo | 4 | 2.11.90 | € 107,44 | € 180,57 |
| 1 | 30 | seminativo | 4 | 0.35.60 | € 19,31 | € 30,34 |
| totali | | | | Ha 43.34.75 | € 2.218,57 | € 3.691,32 |

Intestazione catastale:

DIAPHORA 3 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI

Sede Trento C.F. 02479130219 - **proprietà per 1/1**

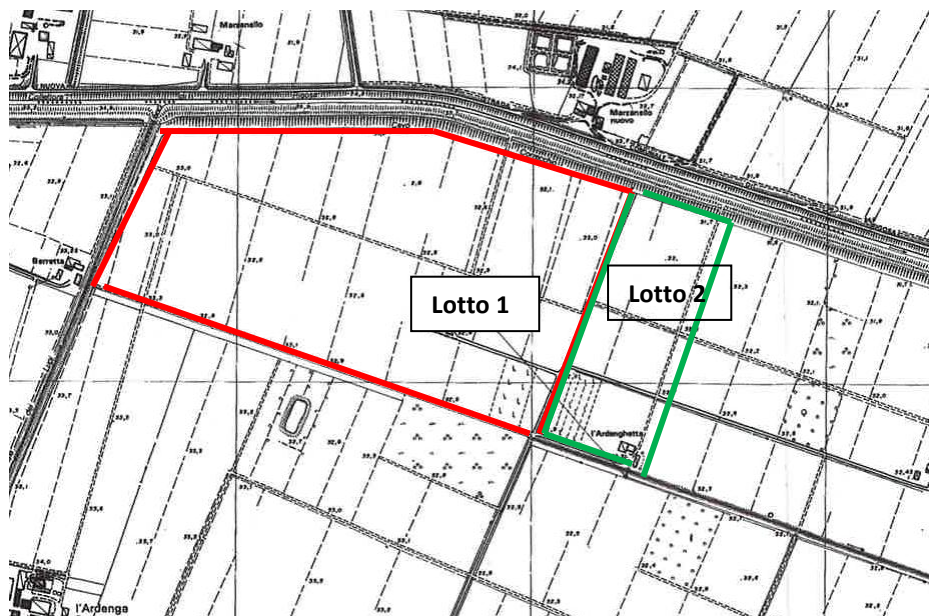
D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-748896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

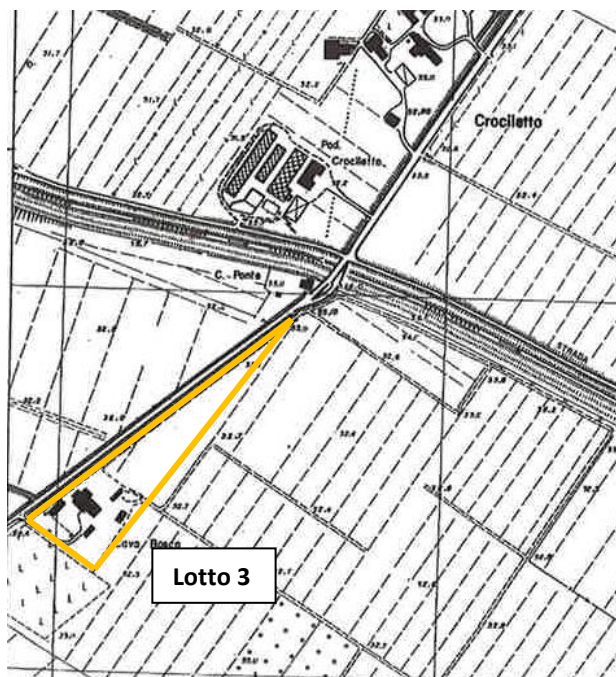
Corografia Corte Ardenghetta fg 2- Terreni agricoli fg 1

SORAGNA (PR) LOTTO 1-2



Corografia Corte Cava Bosco fg 2

Soragna (PR) LOTTO 3



D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

2. COSTITUZIONE DI LOTTI

I beni per loro luogo, natura, stato di possesso e destinazione, alla luce della possibile divisibilità fisica ed economica sono distinti in tre lotti:

Comune di Soragna (Parma)

LOTTO N.1 TERRENI E CORTE ARDENGHETTA

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 2 mapp. 8 sub 2 C/2** Cl 4 144 m2 totale sup. 261 Rendita € 148,74
Strada Diolo c.m. piano T-1
- **Foglio 2 mapp. 8 sub 3 A/3** cl.2 11,5 vani totale sup. totale 320 m2 Rendita € 772,10
Strada Diolo c.m. T-1-2
- **Foglio 2 mapp. 8 sub 4 C/2** cl 2 67 m2 totale sup. 71 m2 Rendita € 48,44
Strada Diolo c.m. T-1

CATASTO TERRENI

| foglio | mappale | qualità | classe | superficie Ha | R.D. | R.A. |
|--------|---------|------------|--------|------------------|----------|----------|
| 2 | 16 | sem.arb. | 2 | 5250 | € 35,03 | € 52,87 |
| 2 | 26 | seminativo | 4 | 38850 | € 200,98 | € 331,06 |
| 2 | 28 | seminativo | 4 | 40435 | € 209,18 | € 344,57 |
| totale | Ha | | | 8.45.35 | | |

Confini da nord in senso orario:

Canale dei Lupi e Canale della Bonifica , mappali 25,61 del foglio 2, poi fosso di scolo Cavour oltre mappale 30 , infine mappale 27 e 29 del foglio 1 .

Accesso al fondo avviene da strada Diolo e successivamente verso nord su strada carrabile (capezzagna) privata con diritto di accesso e di passaggio per le corti limitrofe , un tempo tenuta unica "Ardenga".

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200

E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

LOTTO N.2 TERRENI FONDO BONIFACIA

| foglio | mappale | qualità | classe | superficie Ha | R.D. | R.A. |
|--------|---------|------------|--------|-----------------|------------|------------|
| 1 | 4 | prato | U | 1970 | € 7,63 | € 6,10 |
| 1 | 17 | sem.arb. | 4 | 9120 | € 46,09 | € 77,72 |
| 1 | 24 | seminativo | 4 | 202565 | € 1.027,07 | € 1.726,17 |
| 1 | 25 | seminativo | 4 | 5355 | € 27,15 | € 45,63 |
| 1 | 26 | seminativo | 4 | 45220 | € 229,28 | € 385,34 |
| 1 | 27 | seminativo | 4 | 30950 | € 156,93 | € 263,74 |
| 1 | 28 | seminativo | 4 | 13740 | € 69,67 | € 117,09 |
| 1 | 29 | seminativo | 4 | 21190 | € 107,44 | € 180,57 |
| 1 | 30 | seminativo | 4 | 3560 | € 19,31 | € 30,34 |
| totali | | | | 33.36.70 | € 1.690,57 | € 2.832,70 |

Confini da nord in senso orario: canale Lupi e Canale della Bonifica , foglio 2 con i mappali 26 e 28, poi fosso di scolo Cavour e Canale di Bonifica .

Accesso al fondo : avviene da strada Diolo e successivamente verso nord su strada carrabile (capezzagna) privata con diritto di accesso e di passaggio per le corti limitrofe , un tempo tenuta unica "Ardenga".

LOTTO N. 3 - EX CORTE AGRICOLA PONTE CAVA DEL BOSCO

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 2 mapp. 49 sub 2 unità collabenti Strada Diolo 92 piano T
- Foglio 2 mapp. 49 sub 3 A/3 cl 1 5,5 vani totale sup.117 m2 Rendita € 312,46
Strada Diolo 92 p T-1
- Foglio 2 mapp. 49 sub 4 C/6 cl 114 m2 totale sup.187 m2 Rendita € 388,58
Strada Diolo 92 p T-1
- Foglio 2 mapp. 49 sub 5 C/6 m2 484 totale sup.756 m2 Rendita € 1.649,77
Strada Diolo 92 p T-1
(area complessiva Ha 0.56.67 ex corte agricola)

CATASTO TERRENI

| foglio | mappale | qualità | classe | superficie Ha | R.D. | R.A. |
|--------|---------|------------|--------|----------------|---------|----------|
| 2 | 52 | seminativo | | 0.78.50 | € 42,57 | € 66,89 |
| 2 | 53 | seminativo | | 0.74.20 | € 40,24 | € 63,23 |
| totali | | | | 1.52.70 | € 82,81 | € 130,12 |

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

Confini da nord in senso orario: fg 2 mapp 39,51,50, 43 ed infine strada provinciale n.59 che collega Cremona e Soragna .

L'accesso avviene direttamente da strada provinciale con passo carraio esistente; si fa presente che sussiste servitù di passaggio a favore dei proprietari dei fondi limitrofi mappali 44 e 51 del fg 2 di larghezza 10 metri a sud dei mappali 49-52-53 del f 2 come indicato in atto del 21.5.2002 rep. 9725 Notaio Riboni lettera b).

3. DESCRIZIONI DEI BENI IMMOBILI

Tipologia: fondi rustici in agro di Soragna ricadenti in area faunistica venatoria

Ubicazione : Comune di Soragna (PR) località Diolo a sud del Canale di Bonifica

Descrizione generale dei beni suddivisi in lotti

LOTTO n.1 Corte Ardenghetta con terreni limitrofi Fg 2 mapp. 8-16-26-28

Corte agricola costituita principalmente da abitazione a due piani con soffitta con laterale avampartico e sovrastante deposito (fienile ex stalla) ristrutturata nel 2010 e destinata a casa di caccia; esternamente in cortile corpo di fabbrica a uso deposito ex porcilaia . L'abitazione si articola al piano primo con sala cucina ingresso, bagno e ripostiglio; si accede con scala al piano primo con cinque camere H media 2,7-2,8 m ed infine solaio con altezza di colmo 3 m. Il tetto in orditura lignea riportante manto di copertura in coppi è stato interamente ricostituito nel 2010 ; il corpo di fabbrica è in muro di mattoni di cotto stilati a vista .

La ristrutturazione ha mantenuto l'originale stalla con colonnato della corsia con rifacimento della copertura in legno; l'originale soffitto a volta invece è stato mantenuto in locale abitativo (sala) tamponando su entrambi lati, l'apertura del porticato. I pavimenti sono originari in piastrelle e accoltellato di cotto. Al piano primo sopra l'ex stalla è stato ricavato corpo abitativo finestrato. Il tutto si presenta in medio stato conservativo. E' presente impianto termico nei locali abitativo con termosifoni.

I terreni che si sviluppano a nord della corte Ardenghetta sono pianeggianti irrigui, argillosi/limosi tipici della piana alluvionale di aree depresse a difficile o lento drenaggio, di difficile lavorazione in assenza di condizioni di tempera. Attualmente sono coltivati a cereali autunno vernini in quanto ricadono nell'azienda faunistica venatoria "Ardenga" vigente dal 2010 e con scadenza il 31.12.2017.

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

LOTTO N. 2 Terreni agricoli Fondo Bonifacia

Si tratta di un podere accorpato con terreni argillosi limosi a difficile drenaggio di altitudine 26-32 m s.l.m coltivati a seminativi ricadenti nella più ampia azienda agrifaunistica venatoria AFV “Ardenga” nel comprensorio della Zona Protezione Speciale ZPS SIC IT 4020018 bassa pianura a ovest di Frescarolo e a nord di Samboseto e Diolo caratterizzata da seminativi, prati siepi filari alberi, canali e zone umide. In particolare sul lato nord ovest (parte del mappale 24 del fg 1) è stato costituito specchio d’acqua naturalistico per l’avifauna. L’approvvigionamento irriguo avviene dal canale dei Lupi da acqua del Consorzio di Bonifica della bassa parmense.

Gli appezzamenti rientravano originariamente in una unica tenuta “Ardenga” di proprietà del Principe Meli Lupi di Soragna di oltre 470 ha, con storica e tradizionale attività di caccia ; ora il fondo Bonifacia (ex corte con fabbricati demoliti) rientra nella azienda agrifaunistica ATV vigente fino al 31.12.2017 e la cui concessione n. 4251 del 23.12.2010 Provincia di Parma dovrà essere rinnovata durante l’anno 2016.

LOTTO N. 3 Corte “Ponte Cava Bosco”

Corte rurale con fabbricati in disuso e abbandono in precarie condizioni statiche, costituita da più corpi di fabbrica contermini, abitazione in muratura di mattoni stilati a vista , con tetto a quadri falde con lateralmente porticato a quattro campate antistante il corpo di stalla, con tetto ligneo e copertura in coppi, in più punti fortemente lesionato; l’ex stalla presenta copertura in travi in ca. PN10 che sostiene travi tipo Varese riportanti manto di copertura in fibrocemento ondulato; esternamente sui lati nord ed est del corpo di fabbrica, tettoie in struttura metallica. Nella corte vecchi fabbricati rustici collabenti ed in stato di disuso e porticato a quattro campate con tetto ligneo e coppi, anche questo in stato di degrado. Internamente l’ex casa padronale a due piani con soffitta è in totale stato di abbandono, non considerabile in sicurezza, causa infiltrazioni di umidità del tetto ligneo ammalorato in più punti.

Il tutto quindi, non agibile ed in pessime condizioni di manutenzione. L’appezzamento esterno di forma triangolare coltivato a medicaio, si sviluppa parallelamente sul lato ad ovest la strada provinciale.

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

4. STATO DI POSSESSO

I terreni agricoli (lotto 1-2) ricadenti nell'azienda agrifaunistica venatoria Ardenga concessione della provincia di Parma in scadenza il 31.12.2017 risultano condotti dal Principe Meli Lupi di Soragna, in forza alla prosecuzione di un contratto verbale di locazione annuale, scaduto nel 1.11.2015 (canone € 10.000,00) questo, in continuità al contratto agrario convenzione ex art.45 L.203/82, già scaduto il 30.10.2008, stipulato con la ditta Stagnoli spa Calcinato (BS) allora proprietaria, titolare Ezio Stagnoli. In tale contratto, non rientra né la corte Ardenghetta né la corte Cava Bosco, che sono quindi considerati liberi, anche se la prima (abitazione Ardenghetta) è ancora in uso, con arredi, al Principe Meli Lupi di Soragna come loghino di caccia. Si fa presente che il Principe Meli Lupi è imprenditore agricolo e per accordi verbali ha proseguito la conduzione dalla scadenza del contratto 30.10.2008 all'attualità con una serie di accordi verbali con la proprietà almeno fino al 30.10.2015, in quanto area ricadente in azienda faunistica venatoria AFV "Ardenga".

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Soragna con certificato di destinazione urbanistica del 3.12.2015 prot.n. 10968 secondo il Piano strutturale comunale PSC ed il regolamento urbanistico approvati in C.C 38/39 del 21.12.2013, attesta che i terreni di cui al foglio 1 mapp.4-17-24-25-26-27-28-29-30 ed al foglio 2 mapp. 8-16-26-28-49-52-53, risultano classificati in ambito Aa **4.1 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** art.16.1 e solo per il foglio 1, questi ricadono in vincolo militare art.70 delle norme tecniche.

6. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Fabbricati Lotto n. 1 : la corte Ardenghetta è stata ristrutturata in forza di una Denuncia di inizio attività del 7.5.2009 prot. 3927 Comune di Soragna fg 2 mapp. 8, a favore di Stagnoli Ezio della Stagnoli Spa, consistente in esecuzione di opere interne demolizioni e costruzione di tramezze, rifacimento pavimenti. Si tratta quindi di una D.I.A. per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento di vecchia corte agricola. Con accesso agli uffici comunali la scrivente consulente ha potuto verificare

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

presso l'Ufficio tecnico di Soragna che non risultano comunicati, né la fine lavori né il collaudo degli stessi, pertanto tali interventi edilizi richiedono la conclusione della pratica e l'immobile è attualmente privo di agibilità, nonostante siano indicati nella DIA con asseverazione della D.L., la regolarità degli interventi e la conformità degli impianti.

Fabbricati lotto n. 2: la corte Cava Bosco anch'essa oggetto di presentazione DIA del 7.5.2009 prot. 3928 Comune di Soragna da parte della soc. Stagnoli SpA, non presenta però alcun intervento di ristrutturazione; la DIA è quindi già scaduta (lavori non iniziati); i fabbricati ex rurali, ante 1967, sono in completo stato di abbandono, con compromissione delle coperture ; si tratta quindi, di fabbricati tutti, non agibili.

7. RISULTANZA CATASTALE

Lotto n.1 Fg 2 mapp. 8-16-26-28 Corte Ardenghetta

Il mappale 8 ora accatastato al Catasto fabbricati sub 2-3-4 deriva dall'ex fabbricato rurale di sup 2915 mq con tipo mappale del 20.2.2009 n. 40883.1/2009 e con classificazione in tre unità A/3 e C/2 con classamento del 17.2.201 n. 2629.1/2010 .

Le attuali planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto delle unità costituite al catasto fabbricati,

I mappali 16 è rimasto invariato dal 1976 mentre i mappali 26 e 28 derivano dal frazionamento del 19.2.1994.

Lotto n. 2 Fg 1 mapp. 4-17-24-25-26-27-28-29-30 Fondo Bonificia

I mappali 24-25-26-27-28-29 derivano da frazionamento del 2.4.2002 n.878.1/2003 riguardante gli originari mappali 5-7-8; i mappali 4-17 risultano invariati dal 1976.

Il mappale 30 oggi seminativo di 3560 mq deriva da demolizione fabbricato rurale ex mapp. 6 fg 1 (originaria Corte Bonificia) con variazione del 18.2.2009 n.1/2009 tipo mappale 38551/2009 .

Lotto n. 3 Fg 2 mapp. 49-52-53 Corte Ponte Cava Bosco

Il mappale 49 di superficie 5667 mq ente urbano è stato costituito con i subalterni 2-3-4-5-6 (unità collabenti A/3 C/6) con variazione classamento il 17.2.20010 n. 2630.1/2010

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto dei fabbricati in disuso.

Il mappale 52 seminativo 7850 mq deriva dal frazionamento del 26.3.2002 n.950.1/2002 del mappale 46 a sua volta originario frazionamento del 20.4.99 del

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

mappale 38 ; il mappale 53 di mq 74200 deriva dal frazionamento del mappale 51 in data 2.5.2002 n.1335.1/2002 a sua volta originario dal frazionamento del mappale 46 con frazionamento del 26.3.2002.

8. PROVENIENZA DEI BENI

A) Beni fg 2 mappali 8-16-26-28 - beni Fg 1 mapp. 17-25-27-29

I beni pervengono a “Diaphora 3” piena proprietà, da atto del 16.6.2009 rep. 35894 trascritto a Parma servizio di pubblicità immobiliare ai n.ri 8572 RP 13402 RG rogante Rega Marianna Calcinato (BS) di conferimento in Fondo immobiliare chiuso, da parte di Stagnoli spa con sede Calcinato C.F. 01981730987 ; a sua volta acquistati in piena proprietà, con atto di compravendita del 27.4.2005 Notaio Rega Marianna rep . n. 24482 trascritto a Parma il 7.5.2005 nri. 12869/8432 dalla società Chateau du Lac s.r.l. con sede a Calcinato BS CF 02024570174., a sua volta acquistato con atto del 14.7.2003 n.15106/2251 Notaio Laura Riboni registrato il 2.8.2003 a Parma nri. 18991/12741 e in data 11.8.2003 nri 19662/13188 dal pieno proprietario Meli Lupi di Soragna Diofebo nato a Varese il nato a Varese il 16.8.1941 C.F. MLLDFB41M16L682D .

B) Beni fg 1 mapp. 4 -24-26-28-30

I beni pervengono alla attuale società Diaphora 3 Fondo investimento , da atto del 16.6.2009 rep. 35894 trascritto a Parma servizio di pubblicità immobiliare ai n.ri 8572 RP 13402 RG rogante Rega Marianna Calcinato (BS) di conferimento in Fondo immobiliare chiuso, da parte di Stagnoli spa con sede Calcinato C.F. 01981730987 , a sua volta divenuta proprietaria con atto di compravendita del 15.3.2004 rep. 16926 Notaio Riboni Laura di Busseto, trascritto a Parma ai n.ri 5976/8874 dal precedente proprietario Meli Lupi di Soragna Diofebo nato a Varese il 16.8.1941 C.F. MLLDFB41M16L682D proprietario 1/1 , in forza di atto pubblico del 6.3.1996 rep. 37886 Rogante Busani Angelo, costituzione di piena proprietà a seguito di trasferimento della quota di 1/4 di proprietà di Isabella Meli Lupi di Soragna; quota di ¼ ricevuta in morte di Quaranta Margherita il 12.1.193 proprietaria di ½ con quota di ½ già di proprietà di Meli Lupi di Soragna Diofebo.

C) Beni Fg 2 mapp. 49-52-53

I beni pervengono a “Diaphora 3” piena proprietà, da atto del 16.6.2009 rep. 35894 trascritto a Parma servizio di pubblicità immobiliare ai n.ri 8572 RP 13402 RG rogante Rega Marianna Calcinato (BS) di conferimento in Fondo immobiliare chiuso, da parte

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

di Stagnoli spa con sede Calcinato C.F. 01981730987 ; a sua volta acquistati con atto del 21.5.2002 rep. 9725 Notaio Laura Riboni di Busseto dalla precedente piena proprietaria Isabella Meli Lupi nata a Soragna il 2.7.1940 CF MLLSLL40L42I840Q..

Elenco formalità pregiudizievoli

Dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate di Parma ufficio di servizio pubblicità immobiliare risultano le seguenti formalità ricadenti anche sui beni oggetto di stima:

- **Trascrizione del 01/12/2014** n.ri 14979/19710 Domanda Giudiziale revoca atti ufficiale giudiziario rep. 4774 del 18.6.2014.
- **Trascrizione del 7.8.2014** nri 10192/13444 Tribunale di Milano rep. 39691 /2014 atto esecutivo Ordinanza di sequestro conservativo .
- **Iscrizione del 10.3.2014 nri 428/4109 Ipoteca giudiziale** da decreto ingiuntivo del 30.1.2014 rep. 3599/2014 beni in Soragna cap. 437.932,73 € a favore di Stagnoli s.r.l contro Raetia srl in liq. gestore Fondo Diaphora 3.
- **Iscrizione del 26.2.2014 nri 352/3388 Ipoteca volontaria** Chiantini Simone rep. 15687/7954 con annotazioni n.228 del 3.2.2015 (quietanza e conferma) beni in Soragna cap. 4.900.000,00 €, a favore Cassa di Risparmio Bolzano SpA contro Fondo Diaphora3.
- **Iscrizione del 3.11.2011 nri 4338/21753 Ipoteca volontaria** concessione apertura di credito Notaio Rega Marianna rep. 39847/13329 del 30.9.2011 (annotazione 742 del 15.4.2014 postergazione di grado) beni in Soragna Cap. 1.500.000,00 a favore Cassa di Risparmio Bolzano SpA contro Fondo Diaphora3
- **Iscrizione del 23.6.2009 nri 2485/13520 e 2484/13519 ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo Notaio Rega Marianna rep. 35895/10866 del 16.6.2009 annotazioni 516 e 517 del 18.3.2014 (postergazione di grado) cap. 65.000.00,00 € beni in Soragna a favore di Cassa di risparmio Bolzano Spa Hypotirol Bank Italia Spa , Banca popolare di Cremona Spa e Monte dei Paschi di Siena SpA contro Fondo Diaphora 3.

9. VINCOLI e ONERI DELL'IMMOBILE

I vincoli principali riguardano la normativa urbanistica secondo zonizzazione Ambiti ad alto vocazione produttiva agricola, la presenza del vincolo per zona militare sui mappali del fg 1 mapp.4-17-24-25-26-27-28-29-30.

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

I terreni del lotto 1-2 (corte Ardenghetta e Bonifacia) rientrano nella concessione di azienda agrifaunistica ATV vigente fino al 31.12.2017 rilasciata dalla Provincia di Parma con concessione n. 4251 del 23.12.2010, a favore del titolare Principe Diofebo Meli Lupi di Soragna, che prevede secondo normativa vigente uno specifico piano colturale dei terreni agricoli, per l'insediamento della avifauna cacciabile.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Metodologia di stima

I criteri di stima adottati sono di tipo sintetico comparativo per beni simili, compravenduti recentemente per analoghe tipologie, entità e ubicazione, sulla base delle informazioni del mercato locale e dei prezzi medi ordinari rilevati anche dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione di stima dei terreni agricoli ha considerato l'attuale destinazione colturale, l'ubicazione la tessitura fine limosa argillosa a difficile drenaggio, con acqua irrigua a mezzo di derivazione da fossi privati, nonché la situazione attuale di mercato rapporto di domanda ed offerta di suoli nel comprensorio (calo della redditività e riduzione degli allevamenti di bovini da latte); come riferimento dei valori VAM reg. agraria n. 5 Pianura di Busseto si riscontra il valore di 4,2 €/Ha che ponderato per superficie utile (al netto di tare) e tipologia di suolo comporta un valore medio di circa 3,4 per mq. La corte Ardenghetta seppure ristrutturata, si tratta di abitazione rurale con accesso a mezzo di capezzagna da strada Diolo, di conseguenza valorizzata in uno con i fondi limitrofi. I terreni sono valutati anche alla luce della vicinanza di azienda faunistica venatoria, che comporta la presenza di selvaggina nell'areale.

Lo stato di abbandono e di disuso della corte Ponte Cava Bosco richiede ingenti interventi di ristrutturazione e sanificazione delle strutture portanti e rifacimento delle coperture; questa è valutata in funzione delle quotazioni medie di superfici coperte, con unico vantaggio l'accesso diretto dalla strada provinciale.

La valutazione di stima finale è a corpo.

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ ☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

LOTTO n.1 CORTE ARDENGHETTA E TERRENI AGRICOLI

Corpo abitativo della corte agricola a due piani con soffitta 320 mq

Depositi ex stalla con porticato 261 mq e rustico esterno 71 mq

Area cortiva con appezzamento agricolo limitrofo Ha 8.45.35

VALORE FINALE DI STIMA

€ 360.000,00

Comune di Soragna

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 2 mapp. 8 sub 2 C/2 sup. 261 m2
- Foglio 2 mapp. 8 sub 3 A/3 11,5 vani sup. 320 m2
- Foglio 2 mapp. 8 sub 4 C/2 sup 71 m2

CATASTO TERRENI

| foglio | mappale | qualità | classe | superficie Ha |
|--------|---------|------------|--------|------------------|
| 2 | 16 | sem.arb. | 2 | 5250 |
| 2 | 26 | seminativo | 4 | 38850 |
| 2 | 28 | seminativo | 4 | 40435 |
| totale | Ha | | | 8.45.35 |

LOTTO N.2 TERRENI AGRICOLI FONDO BONIFACIA

Terreni agricoli in Soragna, località fondo Bonifacia , attualmente ricadenti in azienda faunistica venatoria, con porzione di terreno destinato a specchio d'acqua per attrazione avifauna, fondo unico accorpato

| foglio | mappale | superficie Ha |
|-----------|---------|------------------|
| 1 | 4 | 1970 |
| 1 | 17 | 9120 |
| 1 | 24 | 202565 |
| 1 | 25 | 5355 |
| 1 | 26 | 45220 |
| 1 | 27 | 30950 |
| 1 | 28 | 13740 |
| 1 | 29 | 21190 |
| 1 | 30 | 3560 |
| Totali Ha | | 33.36.70 |

VALORE FINALE DI STIMA

€ 1.100.000,00

D.ssa Carmen di Maggio - Perito estimatore

46100 – MANTOVA – Corso Libertà, 3

☎ 0376 / 225797 - 0376 / 327513- cell. 348-7488896 - C.F./P.I. 01854030200
E-MAIL cdimaggio@libero.it PEC-MAIL c.di_maggio@epap.conafpec.it

LOTTO N. 3 Corte Ponte Cava Bosco

Vecchia corte agricola in stato di abbandono inagibile che richiede ingenti interventi di ristrutturazione, stima finale a corpo (valutazione media tra sito a cementi e superficie coperta edificata)

FABBRICATI

- Foglio 2 mapp. 49 sub 2 unità collabenti
- Foglio 2 mapp. 49 sub 3 A/3 5,5 vani sup.117 m2
- Foglio 2 mapp. 49 sub 4 C/6 cl 114 m2 sup.187 m2
- Foglio 2 mapp. 49 sub 5 C/6 totale sup.756 m2
- (area complessiva ex corte agricola Ha 0.56.67)

CATASTO TERRENI

| foglio | mappale | qualità | classe | superficie Ha | R.D. | R.A. |
|---------------|---------|------------|--------|----------------|----------------|-----------------|
| 2 | 52 | seminativo | | 0.78.50 | € 42,57 | € 66,89 |
| 2 | 53 | seminativo | | 0.74.20 | € 40,24 | € 63,23 |
| totali | | | | 1.52.70 | € 82,81 | € 130,12 |

VALORE FINALE DI STIMA

€ 120.000,00

Valore complessivo LOTTI 1-2-3

360.000,00 € + 1.100.000,00 € + 120.000,00€

TOTALE BENI IN SORAGNA 1.580.000,00 €

Mantova, 29 dicembre 2015

IL TECNICO INCARICATO:

d.ssa Carmen di Maggio

