

ALIENAZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE-INDUSTRALE POSTO IN FIDENZA IN FREGIO ALLA VIA BOLOGNA (Q.RE CARZOLE).

- Relazione descrittiva e di stima -

Questa relazione ha per oggetto la stima di un possibile valore di vendita di aree di proprietà comunale poste in fregio alla via Bologna – q.re Carzole.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di numerose attività artigianali industriali ed è dotato di tutte le opere di urbanizzazione. E' posto in buona posizione, facilmente collegato alla viabilità principale e al casello dell'autostrada A1.

In particolare si tratta di due particelle individuate al catasto terreni nel fg. **46** ai numeri **111 e 113**.

Le particelle sono estese rispettivamente mq. 370 e mq. 1.010 per un totale di mq. 1.380.

Le due particelle sono divise dal relitto di sedime ormai abbandonato e deviato del cavo Bionda. Per una completa e definitiva sistemazione catastale dell'area, ossia per assicurare la perfetta fruibilità del lotto che si viene a costituire, il relitto di terreno dovrà essere frazionato, intestato e quindi ceduto all'acquirente. Una ricostruzione grafica del frazionamento da eseguire porta a considerare che l'estensione del sedime abbandonato da includere nella vendita è di circa **mq. 210**.

Altresì, una piccola porzione della particella 113 è occupata dal sedime stradale di via Bologna e quindi inalienabile. Una semplice ricostruzione grafica di detto sedime stradale, che dovrà essere frazionato, considera una estensione di circa 80 mq. per cui la estensione reale della particella, ossia quella da cedere, potrà essere estesa per mq. 930.

Tutto ciò considerato, ossia l'estensione del sedime abbandonato del cavo Bionda e la porzione del sedime stradale inclusa nel mappale 113, viene a definirsi un'area da cedere estesa complessivamente mq. 1510.

La particella 111 confina a nord con proprietà Rodolfi, a est con relitto/sedime cavo Bionda, a sud con proprietà Ridolfi. La particella 113 confina ad est e a nord con sedime cavo Bionda, a ovest con via Bologna, a sud con proprietà Ridolfi.

L'area da cedere è definita in forma triangolo con fronte stradale di circa ml.40 e lati di ml. 65 circa.

L'area da cedere è classificata nel P.R.G. vigente quale " *zona artigianale-industriale di completamento* " la cui utilizzabilità è regolata principalmente dall'art.25 delle n.t.a. del P.R.G. Il PSC e RUE recentemente adottati confermano tale utilizzabilità .

Ciò considerato è da ritenere che per forma e dimensioni l'area oggetto di cessione non presenti un elevato grado di appetibilità stante una difficile utilizzabilità per un nuovo autonomo insediamento.

Meglio è considerabile come possibile completamento/integrazione di insediamenti produttivi confinanti già esistenti.

Il valore di detta area fabbricabile considerato ai fini IMU per l'anno 2014 è fissato in € 96,00 /mq. .

Questo valore unitario è però riferibile e applicabile ad un area che presenti normali ed usuali condizioni morfologiche ossia forma rettangolare, dimensioni lineari che consentano la realizzazione di moduli prefabbricati standard, etc...

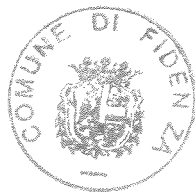
Nel caso considerato ciò non è verificato per cui è da ritenere applicabile una significativa riduzione dell'importo unitario fino a € 35,00/mq.

In tal caso il valore da porre a base d'asta può essere determinato :
(con inclusa l'estensione del sedime abbandonato del cavo Bionda)

--mq. **1.510** (930 + 370 +210) x 35 €/mq. = € **52.850**

E' inteso che l'esatta estensione delle aree da cedere potrà essere stabilita ad avvenuti frazionamenti e quindi , conseguentemente potranno variare i conteggi di cui sopra.

Fidenza, 12 novembre 2014



Il tecnico
(geom. Luigi Frazzi)

ALLEGATI:

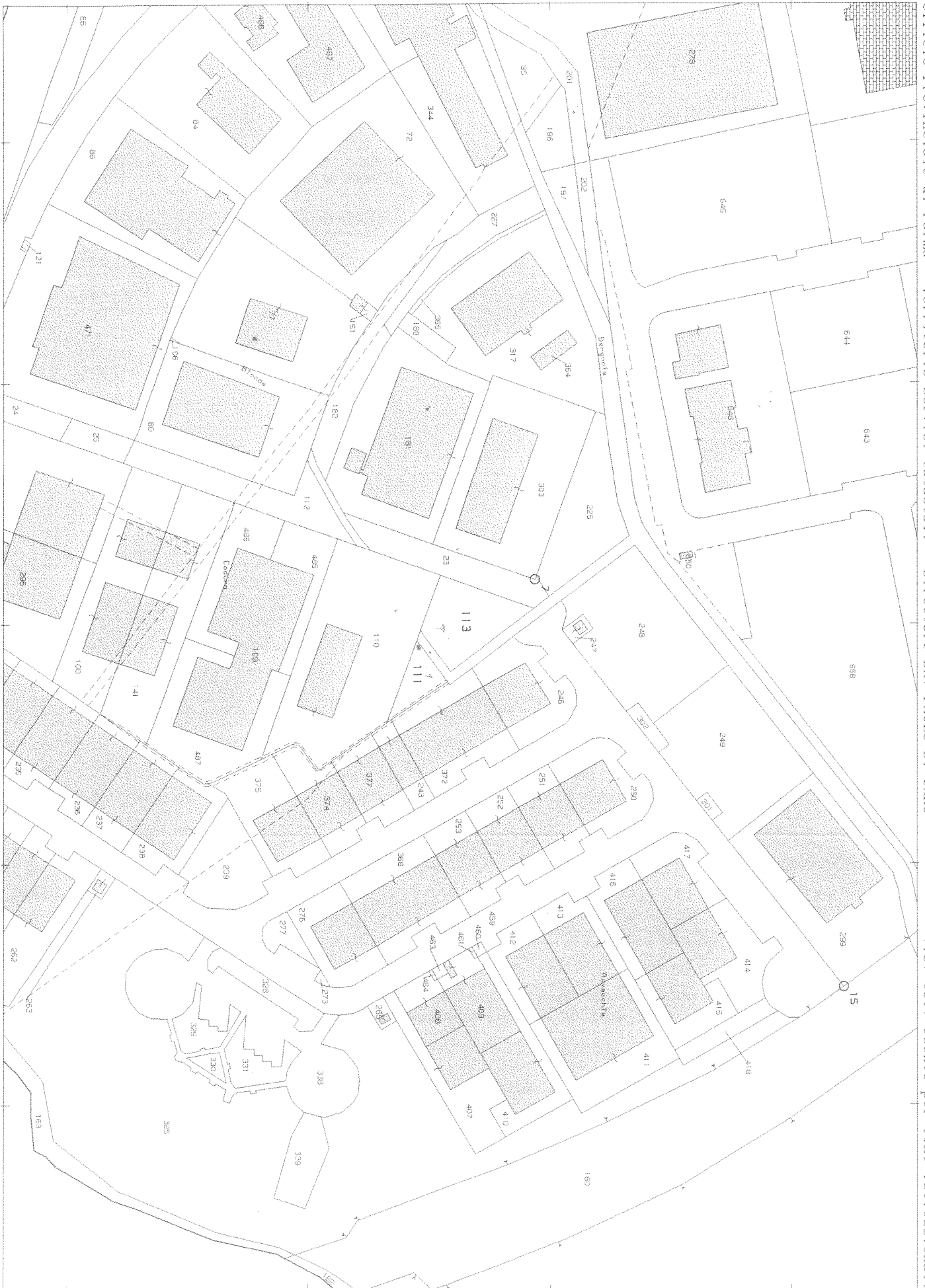
- alleg. 1: estratto di mappa catastale;
- alleg. 2: estratto tavola del P.R.G. vigente;
- alleg. 3: estratto tavola del PSC adottato;
- alleg. 4: estratto tavola RUE adottato

ALLEG. 1 : ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

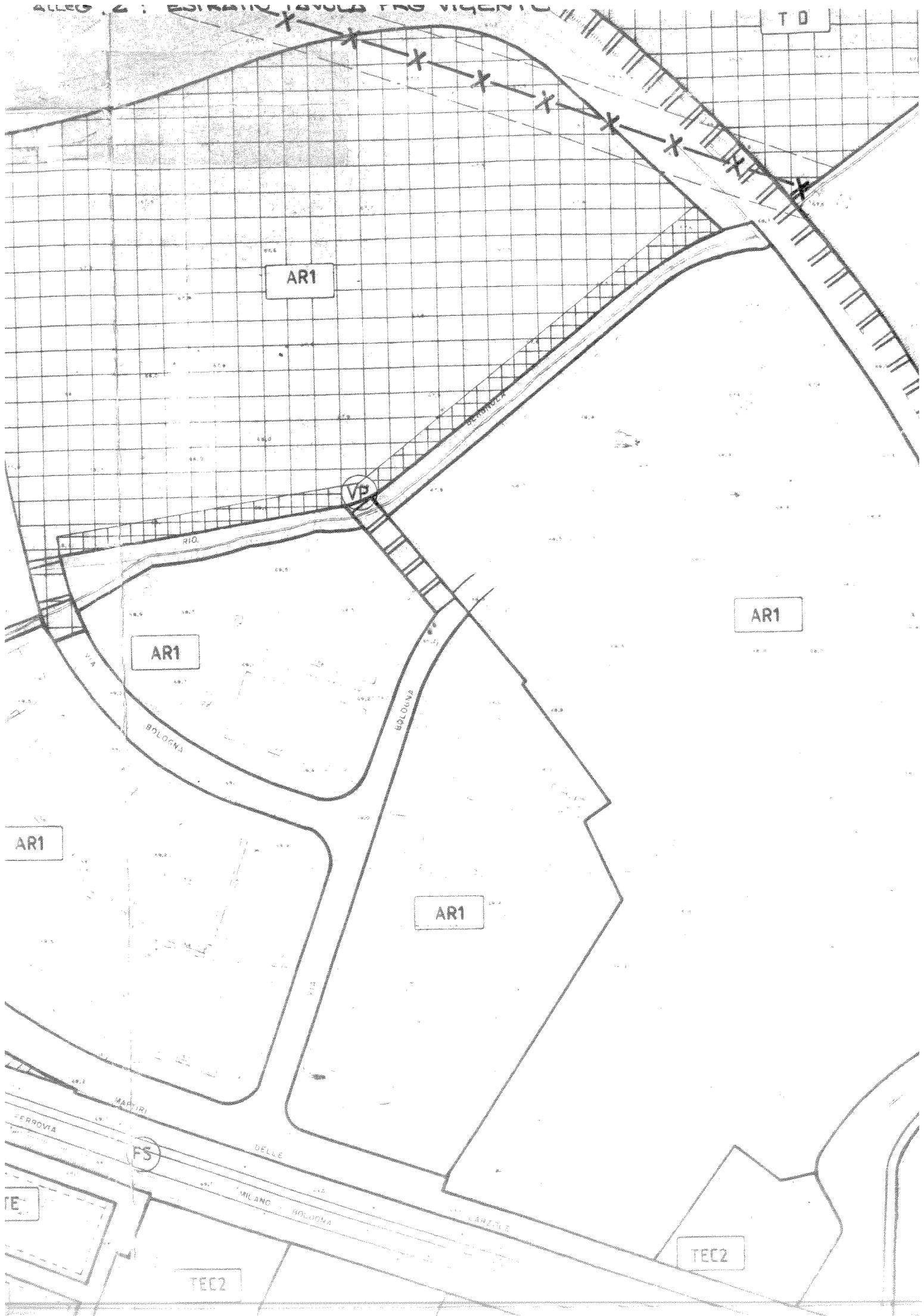
N=49900

E=45600

2 Particelle: 111, 113

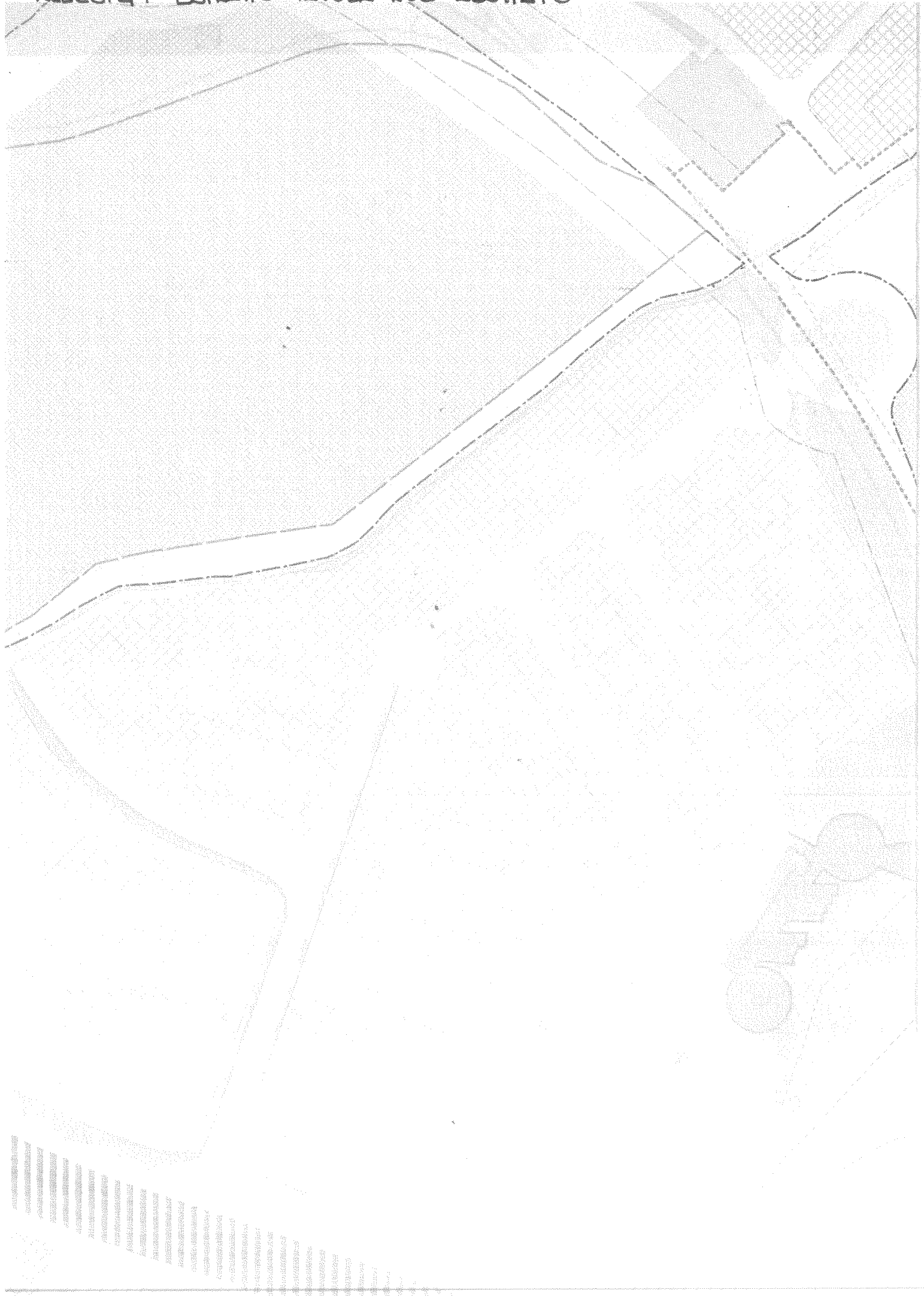


Ufficio Provinciale di Parma - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR PAOLO DI CARO
Vis. tel. esente per fini istituzionali





ALLEG. 4 : ESTRATO TAVOLA RUE ADOTTATO



1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.