



Comune di Fidenza

UTC assetto del territorio
Pianificazione territoriale e riqualificazione urbana

ALIENAZIONE DI TERRENO RETROSTANTE L'EDIFICIO POSTO IN FIDENZA, IN VIA E. PESCINA N. 9.

- Relazione descrittiva e di stima -

Oggetto della valutazione è un lotto, individuato catastalmente al fg. 54 part. 507 (estesa mq. 594), ubicato in sito retrostante l'edificio residenziale di edilizia economico -popolare che si affaccia sulla via Pescina.

Il lotto è dotato di propria autonomia funzionale ed è classificato dal vigente p.r.g. quale " TEC 1" con utilizzabilità regolata specialmente dall'art.21 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G; questa classificazione è confermata dal nuovo strumento urbanistico -PSC - recentemente adottato .

In base ad importi IMU (del. G.M. n.43 del 25/3/2013) il valore determinato per il lotto è dato da : mq. 594 x 485 €/mq. = € 288.090.

Invero, però, il lotto è fortemente condizionato dalla particolare ubicazione che lo relega in posizione residuale rispetto ad altri più importanti interventi (edificio residenziale di via Pescina , condominio " Moroni ") e appunto per ciò non può essere considerato per un normale utilizzo.

La stesse dimensioni planimetriche/lineari del lotto difficilmente consentono la realizzazione di alloggi allineati agli attuali standard abitativi. Si ritiene, pertanto ,che per la determinazione del valore di vendita non possa essere considerato il parametro in base IMU.

Pur non escludendo a priori altre possibilità di utilizzo per condizioni morfologiche e di accesso l' area può realisticamente prestarsi ad essere utilizzata ed attrezzata per posti auto, scoperti o anche coperti con strutture leggere o anche box, nel rispetto dei parametri e requisiti previsti dalle norme edilizie vigenti.

L'area è catastalmente estesa mq. 594 e confina in tutti i lati con proprietà condominiali e una porzione di essa è data dallo stradello di accesso che da via Pescina conduce all'area stessa e al retro del fabbricato residenziale. Questa porzione di mappale di fatto costituisce "servitù" a favore dell'immobile esistente e fa sì che la porzione effettivamente utilizzabile è di circa 460 mq (rilievo grafico). L'area è di forma regolare ,piana , e al confine sud sono ubicate rimesse fuori terra del fabbricato denominato "condominio Moroni". L'area è semplicemente sistemata a cortile e non è dotata di alcuna opera di smaltimento acque reflue per cui, per ogni qualsiasi utilizzo, andrebbe minimamente attrezzata.

L'utilizzo possibile realistico dell'area è dato, come già citato, dalla predisposizione di posti auto (scoperti o coperti con tettoie, interrati) o, al limite, anche dalla possibile realizzazione in confine

sud di autorimesse in aderenza a quelle esistenti. E' anche fattibile la realizzazione di autorimesse sul confine nord ma in tal caso l'edificazione è condizionata dalla acquisizione di consenso della proprietà limitrofa.

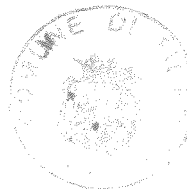
Più verosimile pare una semplice predisposizione per posti auto di ml. 3X5.5 che porta alla possibile individuazione di n.16/ 18 stalli .

Altresì è sempre data possibilità di utilizzare l'area per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.9 della legge 24 marzo 1989 , n.122 .

Stante un valore ipotizzabile di € 3.000 a stallo è dato un valore complessivo dell'area compreso tra € **48.000 / 54.000**

Data la particolare ubicazione del lotto in questione, l'atto di vendita dovrà garantire la possibilità per gli abitanti residenti nel condominio di poter accedere al retro del fabbricato .

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. 5: individuazione della porzione del mapp. 507 da assoggettare a servitù di passaggio.

ALLEG. 1 : ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

N-50100

Ufficio Provinciale di Parma - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. PAOLO DI CARO

Vis. tel. esente per fini istituzionali

E=44200

1 Particella: 507

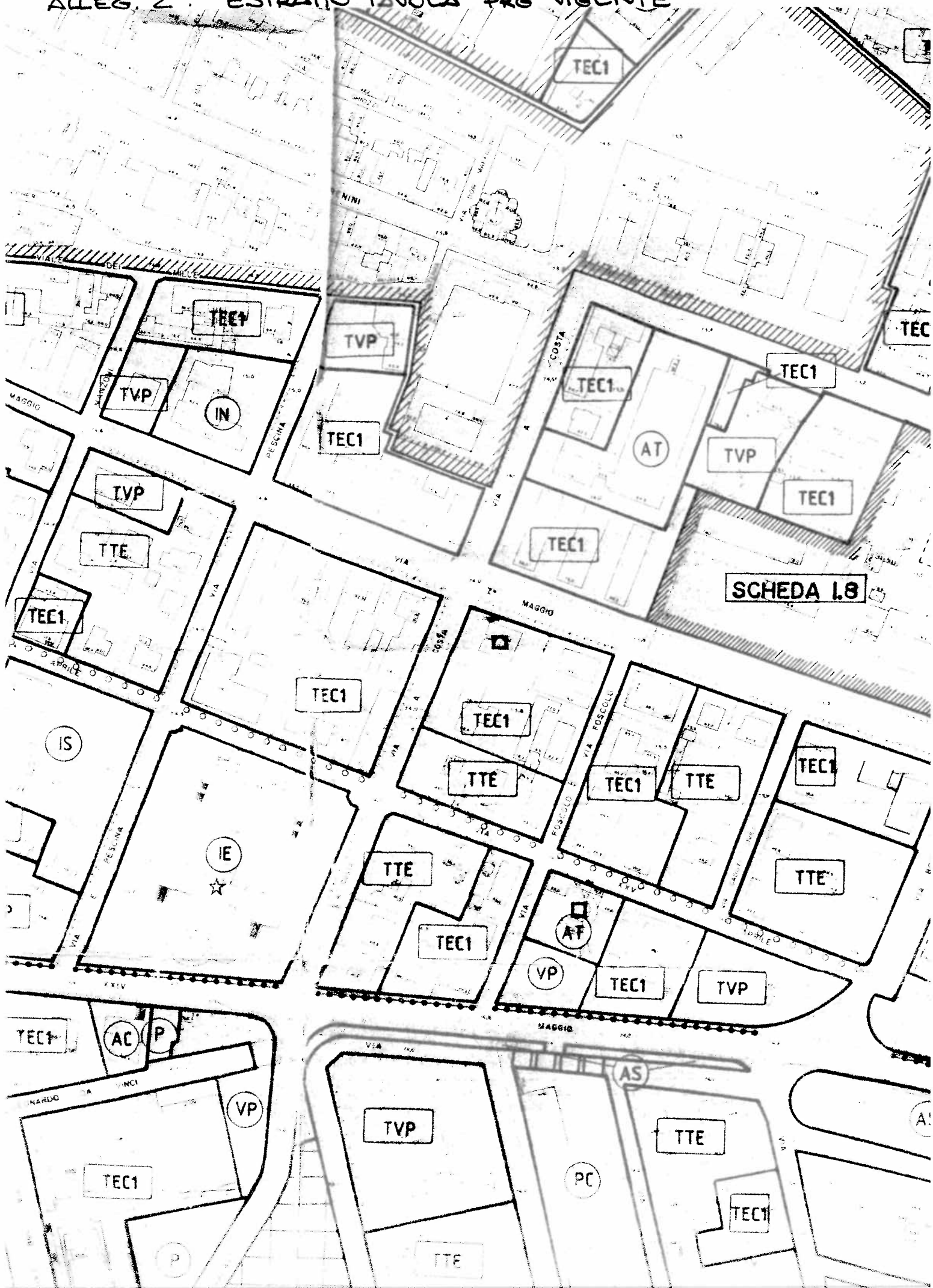


Comune: FIDENZA
Foglio: 54

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Ott-2014 10:41
Prot. n. T77947/2014

ALLEG. 2 : ESTRATTO TAVOLA PRG VIGENTE



ALLEG. 3 : TAVOLA PSC ADOTTATO



ALLEG. 4 : ESTRATTO TAVOLA RUE ADOTTATO



