

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI AREE URBANE POSTE IN COMUNE DI FORNOVO DI TARO (PR) IN STRADA ACHILLE TOMASI DEL CAPOLUOGO



Fornovo di Taro, li 15 luglio 2024

Il Tecnico
Geom. Gianmarco Saia

Premessa

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato delle aree urbane posto in Fornovo di Taro capoluogo e precisamente in Strada Achille Tomasi, attualmente sistemate in parte a cortile, in parte a parcheggio pubblico ed in parte a marciapiede.

Il sottoscritto Geom. Saia Gianmarco, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Parma al n° 2751, con studio professionale in P.zza Libertà n. 2, Fornovo di Taro (PR), si è recato sul posto onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 - Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto dal Dott. Pietro Boraschi, con studio in Via Monsignor Malpeli Giuseppe 16/b, Fornovo di Taro (PR), in qualità di curatore nella liquidazione giudiziale della "Romea Costruzioni Srl" in liquidazione, in data 11.04.2024.

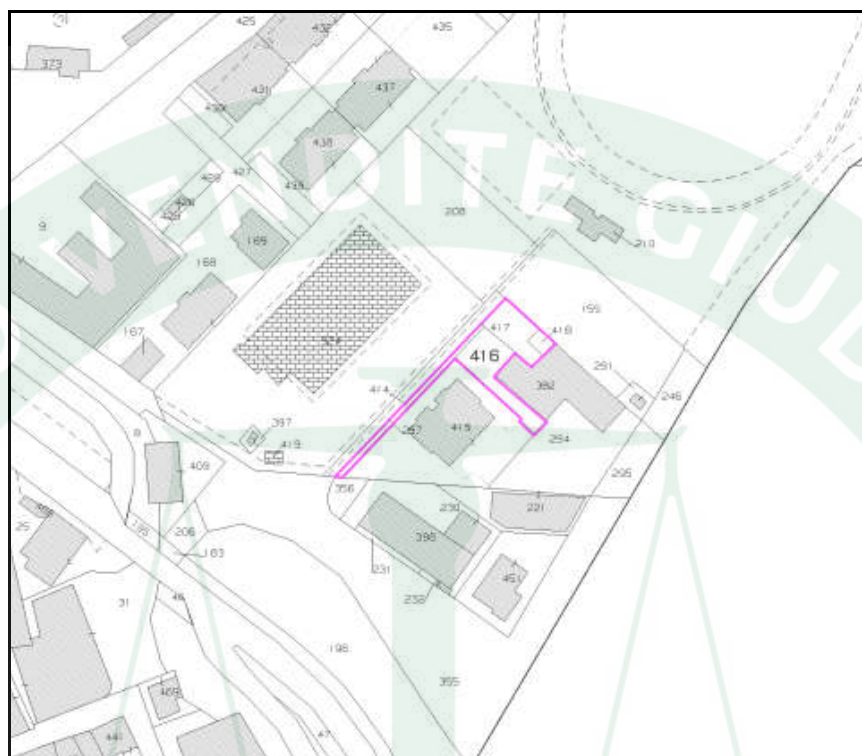
1.2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

I dati catastali dei terreni di cui è proprietario la "Romea Costruzioni Srl" interessati dalla presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati catastali

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio - ex U.T.E.- di Parma)

NCT Comune di Fornovo di Taro						
Foglio	Particella	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
11	414	Ente Urbano		0.00.82		
11	416	Ente Urbano		0.02.50		
11	417	Ente Urbano		0.01.71		
11	418	Ente Urbano		0.00.33		
			TOTALI	0.05.36		



Stralcio foglio 11 Comune di Fornovo di Tarso



Ortofoto con sovrapposto planimetria catastale Comune di Fornovo di Tarso

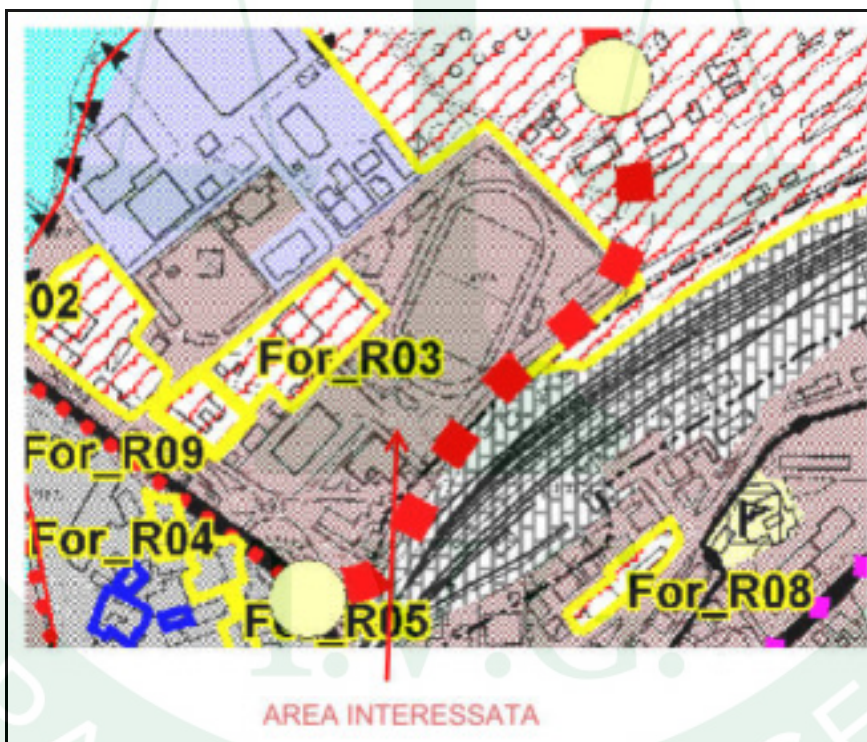
1.3 - Identificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fornovo di Tarso, è stato possibile stabilire che le aree della superficie complessiva di mq 536,00, ricadono

in area classificata “ZONE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO” Art. 11 delle Norme di Attuazione.

Art. 11 - Zone edificate o parzialmente edificate di completamento urbano⁸

1. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento non inferiore a mq 700 (o preesistente alla data di adozione delle presenti norme).
2. Oltre a interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione in tali zone sono ammesse ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni (fatto salvo quanto al 2° comma dell'art. 56) :
 - a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,41 mc/mq
 - b) H = altezza massima = ml 14.00
 - c) V_l = indice di visuale libera = 0.5
 - d) Q = rapporto massimo di copertura = 0.5
 - e) **Parcheggi:**
negli interventi di nuova edificazione (su aree non facenti parte di piani particolareggiati regolarmente approvate) la concessione è subordinata alla cessione o, qualora l'Amministrazione ne ravvisi l'opportunità, monetizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico calcolata in misura di 5 mq per ogni 70 mc di costruzione prevista, e comunque in misura non inferiore a quella risultante dalla applicazione, per le diverse destinazioni d'uso, della “tabella B” allegata alle presenti norme.



Stralcio PSC Tav. PSC.2 Comune di Fornovo di Taro

		tessuto del Centro Storico	Art. 8
		Edificate o parzialmente edificate di completamento urbano	Art. 11
		Edificate o parzialmente edificate di completamento urbano con attività produttive	Art. 12
		Edificate o parzialmente edificate di completamento di frazioni e nuclei	Art. 13
		Edificate a verde privato	Art. 14
		Area cortilizia sistemata a verde	Art. 5
		Area cortilizia accessoriabile	Art. 5

Legenda

1.4 - Confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

Il lotto di terreno formato da 3 particelle di forma irregolare, posto nei pressi delle strutture sportive di Fornovo nella zona nord est del capoluogo, risulta a poca distanza dalle vie di comunicazione principali e confinante:

- a nord-ovest con Strada Achille Cantoni con un fronte di circa 70 m;
- a nord-est con ragioni Comune di Fornovo di Taro (mapp.155) ed a salto con ragioni CBC snc di Damenti Sandro e Simone (mapp. 382);
- a sud-ovest con ragioni CBC snc di Damenti Sandro e Simone (mapp. 382-294) a salto con ragioni Romea Costruzioni Srl ,(mapp. 415);
- a sud-est con ragioni Cavalieri Mina, Setti Eliana e Antonella (mapp. 356);

Nel complesso l'intera area composta dalle particelle 414-416-417 e 418 ha una conformazione irregolare, fronteggiante la Strada Achille Cantoni con un fronte di circa 70 ml con andamento pressochè orizzontale, con accesso a raso. In particolare le particelle 416 (parcheggio pubblico), 417 e 418 risultano pavimentate in ghiaia, con grado di manutenzione mediocre e parzialmente recintata.

Si precisa che le particelle 414 (marciapiede) e 416 (parcheggio pubblico) fanno parte di accordi e convenzioni tra la Romea Costruzioni Srl ed il Comune di Fornovo di Taro, che in sostanza prevede la cessione delle suddette aree in forma gratuita da parte della Romea Costruzioni srl al Comune di Fornovo di Taro come così previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale N. 64 del 30/08/2011.

Che per quanto riguarda le due restanti particelle 416 e 418 della superficie complessiva di mq 283 sono da considerarsi relitti della più ampia ed originaria proprietà della Romea Costruzioni Srl, attualmente destinata ad area cortilizia incustodita e utilizzata come parcheggio.

In definitiva la stima di che trattasi interessa solo le particelle individuate dai numeri 416 e 418 in quanto le particelle 414 e 417 sono da cedere al Comune di Fornovo di Taro in forma gratuita.

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1- Destinazione urbanistica

Per come già riportato nella tabella di cui al punto 1.3, il terreno oggetto di stima ricade in "ZONE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO" Art. 11 delle Norme

di Attuazione, dove si prevedono interventi edilizi diretti su di una superficie minima di intervento non inferiore a mq 700 (o preesistente alla data di adozione delle presenti norme), pertanto a fronte di una superficie di mq 283 (particelle 416 e 418) si ritiene di non valutare l'area come edificabile ma come area urbana e relitto della più ampia precedente proprietà della Romea Costruzioni Srl.

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato

3.1.1 – Terreno area urbana

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato in cui si trovano, considerato la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale, tenuto presenti e fattori positivi e negativi, del mercato immobiliare della situazione in cui versa l'area della modesta superficie e di quanto altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione:

Area Urbana mappali 416 e 418

Mq 283 x €/mq 10,00 = € 2.830,00

Il valore complessivo dei terreni risulta quindi essere pari a € 2.800,00 (in approssimazione) diconsi **euro duemilaottocento/00**.

Fornovo di Taro, li 15.07.2024

IL TECNICO INCARICATO
(geom Gianmarco Saia)

Allegati:

- 1) Visura catastale;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Planimetria sovrapposizione ortofoto – catastale;
- 5) Delibera di C.C. N. 64 del 30/08/2011;



