



COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
AREA TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza Della Libertà n. 1 - 42030 Vezzano sul Crostolo (RE)
Tel.0522/601911 – Fax0522/601947 - C.F. e P.IVA.00441360351

tecnico@comune.vezzano-sul-crostolo.re.it
vezzanosulcrostolo@cert.provincia.re.it

Prot. interno n° 7056

Vezzano sul Crostolo, 22/09/2020

SEDE

Oggetto: Stima area destinata a parcheggi Pubblici e marciapiede in Via Artigianale – Località Sedrio

Indice:

1. INCARICO
2. OGGETTO DELLA STIMA
3. VALUTAZIONE

1. INCARICO

Il sottoscritto Ing. Iunior Simone Morani, su incarico dell'Amministrazione comunale rende la seguente relazione di stima inerente porzione di un'area attualmente destinata a parcheggi pubblici e marciapiede, al fine di procedere alla sua alienazione.

2. OGGETTO DELLA STIMA

2.1 Ubicazione

Trattasi di una porzione di area destinata a parcheggi pubblici ed un tratto di marciapiede posto in Loc. Sedrio, in zona collinare, all'interno di un'area urbanizzata, laterale di via Martelli.

La zona è per la maggior parte edificata, con insediamenti urbanistici prevalentemente artigianali.

Per una migliore rappresentazione della zona in esame, si allegano estratto di mappa (All. 1A), l'estratto di RUE (All. 2) e documentazione fotografica (All. 4).

2.2 Identificazione catastale e confini

L'area oggetto della presente valutazione, è parte dei seguenti mappali:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito D.	Reddito A.
2	318	Semin Arbor	1	Mq. 2225	Euro 16,09	Euro 14,94
2	267	Semin Arbor	1	Mq. 1680	Euro 12,15	Euro 11,28

Il terreno in oggetto e relativi mappali confinano:

- a nord con Via Martelli;
- ad ovest, con il mappale 370 del foglio 2, ove è presente lo stabilimento Bosch;
- a sud con il mappale 305 dello stesso foglio;
- ad est con il mappale 363 dello stesso foglio.

2.3 Destinazione urbanistica

La porzione di area, per la parte identificata catastalmente al **foglio 2, mappale 318** risulta avere la seguente destinazione urbanistica, ambiti ai sensi del P.S.C.:

- in parte “Sistema infrastrutturale per la mobilità – Sottosistema viabilità – Viabilità esistente”, sottoposto all’art. 36 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
- in parte “Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – parcheggi pubblici”, sottoposto all’art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;

vincoli ai sensi del P.S.C.:

- “Area di dissesto - Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico – Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata – Em”, sottoposto all’art. 62 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
- “Salvaguardia degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica – zone di protezione delle acque sotterranee”, sottoposto all’art. 70 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;

ambiti ai sensi del R.U.E.:

- in parte “Sistema infrastrutturale per la mobilità – Sottosistema viabilità – Viabilità”, sottoposto all’art. 2.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;
- in parte “Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – parcheggi pubblici”, sottoposto all’art. 3.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;

vincoli ai sensi del R.U.E.:

- nessun vincolo.

La parte identificata catastalmente al foglio **2, mappale 267** risulta avere la seguente destinazione urbanistica,

ambiti ai sensi del P.S.C.:

- in parte “Sistema infrastrutturale per la mobilità – Sottosistema viabilità – Viabilità esistente”, sottoposto all’art. 36 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
- in parte “Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – parcheggi pubblici”, sottoposto all’art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;

vincoli ai sensi del P.S.C.:

- “Area di dissesto - Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico – Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata – Em”, sottoposto all’art. 62 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
- “Salvaguardia degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica – zone di protezione delle acque sotterranee”, sottoposto all’art. 70 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
ambiti ai sensi del R.U.E.:
- in parte “Sistema infrastrutturale per la mobilità – Subsistema viabilità – Viabilità”, sottoposto all’art. 2.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;
- in parte “Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – parcheggi pubblici”, sottoposto all’ art. 3.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;
- vincoli ai sensi del R.U.E.:
- nessun vincolo

I parcheggi pubblici ed i marciapiedi sono stati realizzati in attuazione del Piano Particolareggiato industriale e artigianale denominato “Sedrio”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 19 Febbraio 1998 e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 10 Aprile 2003 ed oggetto di Convenzione urbanistica stipulata a Reggio Emilia in data 01 Luglio 1998 dal Dott. Rummo con rep. 39537/6878.

Con Concessioni edilizie n. 49/98 del 03/09/1998, 28/99 del 24/04/1999 e 53/03 22/11/2003 veniva autorizzata l’esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 del Piano particolareggiato “Sedrio”.

Successivamente è stato rilasciato Certificato di Collaudo e Verbale di Consegna delle opere predette in data 30 aprile 2004 prot. 3250.

2.4 Utilizzazione

L’area interessata è destinata a n° 2 parcheggi pubblici ed a marciapiede.

2.5 Descrizione dell’immobile

L’area in questione fa parte delle dotazioni territoriali che erano previste per il piano particolareggiato “Sedrio”. La parte da alienare consiste in n° 2 parcheggi pubblici, realizzati in autobloccanti e di un tratto di marciapiede prospiciente i parcheggi.

2.6 Consistenza

Il terreno in esame ha la seguente consistenza:

n. 2 parcheggi dimensione in pianta 5,00 x 5,00 mt. = 25,00 mq.

tratto di marciapiede 1,50 x 5,00 mt. = 7,50 mq.

Superficie totale = 25,00 mt. + 7,50 mt. = 32,50 mq.

3. VALUTAZIONE

Ai fini della determinazione del valore da attribuire al terreno in esame, oltre alla ubicazione, consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si deve tenere debitamente conto della destinazione urbanistica sancita dal vigente PSC e RUE.

Considerate le caratteristiche dell'area si ritiene di considerare la determinazione del valore dell'immobile mediante il valore di mercato per comparazione diretta.

3.1 Valore di mercato per comparazione diretta

Sulla base di quanto sin d'ora esposto si è quindi proceduto alla ricerca di beni consimilari al fine di verificare i valori medi di aree urbanizzate nel territorio di Sedrio. Considerando la difficoltà e l'impossibilità di trovare beni consimili si è quindi inteso prendere come parametro i valori delle aree in caso di monetizzazione di parcheggi.

Tale valore è definito con la delibera di giunta comunale n. 15 del 3/3/2030 e si compone del costo di realizzazione, pari a € 100,00 al mq e dell'onere conseguente alla acquisizione delle aree da adibire a parcheggio, ovvero i valori assunti per l'applicazione dell'ICI (ora I.M.U.) nelle aree edificabili delle diverse zone; tali valori definiti dalla deliberazione di giunta comunale n. 22 del 20/3/2019, quanto all'onere conseguente alla acquisizione delle aree da adibire a parcheggio sulla base della tabella "A", allegata alla delibera di cui sopra, possa corrispondere, pur non espressamente previsto per "Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale", al valore stabilito per gli "Ambiti urbani di riqualificazione intensiva", ovvero per la zona di Vezzano sul Crostolo pari a 31,00 €/mq. Considerato che tale valore non è attualizzato ed è indicativo, si ritiene congruo aumentarne l'importo fino a €/mq 80,00.

Ne consegue che il valore medio dell'area in oggetto, e quindi paragonabile alle aree oggetto di monetizzazione dei parcheggi, è pari a 180,00 €/mq. di superficie.

Ne consegue che il valore dell'immobile è quindi definito dai seguenti parametri:

- Superficie dell'area d'intervento: mq 32,50
- Valore dell'area attualmente destinata a parcheggi e marciapiede: € 180,00/mq:
- Il valore complessivo dell'immobile sarà quindi così definito:
- $V_{totale} = \text{Sup} \times \text{Val. unitario}$
- $V_t = 32,50 \text{ mq.} \times 180,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 5.850,00$

3.2 Conclusioni

Considerato tutto quanto sopra descritto e valutato il calcolo indicato si può considerare per un valore stimato, a corpo, di complessivi: **Euro 5.850,00 (Euro cinquemilaottocentocinquanta/00).**

Il Responsabile
(Simone Ing. Iunior Morani)
Firmato digitalmente

ALLEGATI ALLA STIMA

Allegato 1 – Documentazione Catastale

1A – Estratto di Mappa;

1B – Visura Catastale;

Allegato 2 – Estratto di RUE;

Allegato 3 – CDU;

Allegato 4 – Documentazione Fotografica;

Allegato 5 – Estratto Mappa Catastale con individuazione del lotto oggetto della stima.

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 1A – ESTRATTO DI MAPPA



ALLEGATO 1B - VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2020

Data: 14/09/2020 - Ora: 12.19.04 Fine
Visura n.: T143885 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VEZZANO SUL CROSTOLO (Codice: L820) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 267

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	2	267	-		SEMIN ARBOR 1	16 80		Dominicale Euro 12,15 L. 23.520	Agrario Euro 11,28 L. 21.840	FRAZIONAMENTO del 29/06/1998 in atti dal 29/06/1998 (n. 2039.1/1998)
Notifica				Partita		6651				
Annotazioni				sr						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO	00441360351*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/1998 Voltura in atti dal 19/01/1999 Repertorio n.: 39537 Rogante: RUMMO ROMOLO Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: UR Sede: REGGIO NELL'EMILIA n: 3761 del 16/07/1998 (n. 3937.A/1998)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2020

Data: 14/09/2020 - Ora: 12.09.41 Fine
Visura n.: T137585 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VEZZANO SUL CROSTOLO (Codice: L820) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 318

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	2	318	-		SEMIN ARBOR 1	22 25		Dominicale Euro 16,09	Agrario Euro 14,94	FRAZIONAMENTO del 07/11/2002 protocollo n. 301372 in atti dal 07/11/2002 (n. 4487.1/2002)
Notifica				Partita						

INTESTATO

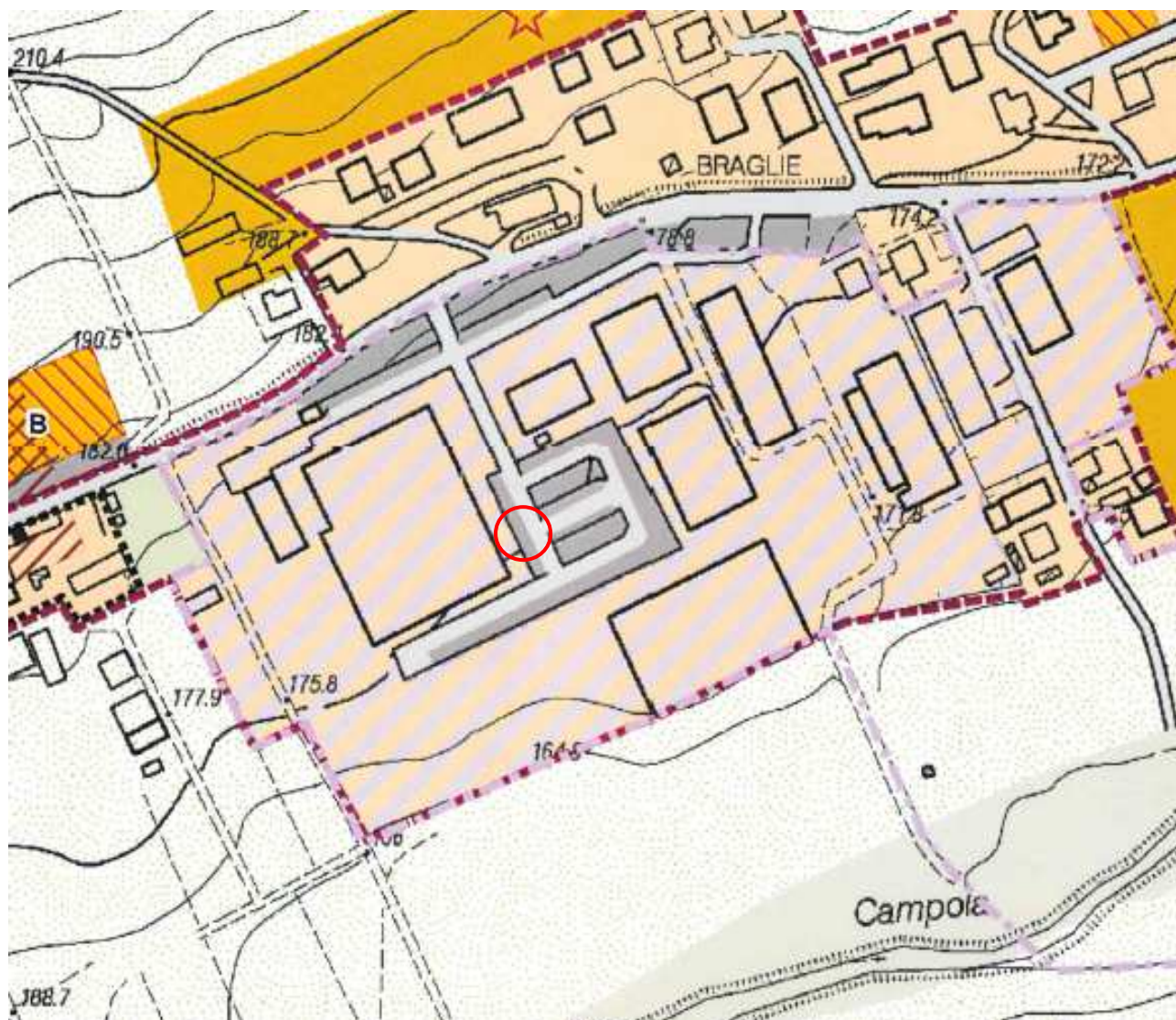
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO	00441360351*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
del 07/11/2002 protocollo n. 301372 Frazionamento in atti dal 07/11/2002 (n. 4487.1/2002)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 2 – ESTRATTO DI RUE



ALLEGATO 3 – CDU



COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO
 PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
 AREA TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza Della Libertà n. 1 - 42030 Vezzano sul Crostolo (RE)
 Tel. 0522/601911 – Fax 0522/601947 - C.F. e P.IVA. 00441360351
tecnico@comune.vezzano-sul-crostolo.re.it
vezzanosulcrostolo@cert.provincia.re.it

Prot. n. 7057 (interna)

Vezzano sul Crostolo, 22/09/2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 30 D.P.R. n. 380 del 6/6/2001

- **VISTI** gli atti d'ufficio;
- **VISTO** il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 16/05/2014;
- **VISTO** il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2015;

SI CERTIFICA CHE

ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 12 della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.:

- **FG. 2 mapp. 318:** l'immobile risulta avere la seguente destinazione urbanistica ambiti ai sensi del P.S.C.:
 - in parte **"Sistema infrastrutturale per la mobilità' – Subsistema viabilità' – Viabilità' esistente"**, sottoposto all'art. 36 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
 - in parte **"Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – parcheggi pubblici"**, sottoposto all'art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
- vincoli ai sensi del P.S.C.:
 - **"Area di dissesto - Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico – Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata – Em"**, sottoposto all'art. 62 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
 - **"Salvaguardia degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica – zone di protezione delle acque sotterranee"**, sottoposto all'art. 70 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
- ambiti ai sensi del R.U.E.:
 - in parte **"Sistema infrastrutturale per la mobilità' – Subsistema viabilità' – Viabilità'"**, sottoposto all'art. 2.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;
 - in parte **"Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – parcheggi pubblici"**, sottoposto all' art. 3.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;
- vincoli ai sensi del R.U.E.:
 - nessun vincolo

- **FG. 2 mapp. 267:** l'immobile risulta avere la seguente destinazione urbanistica

ambiti ai sensi del P.S.C.:

- in parte **"Sistema infrastrutturale per la mobilità' – Subsistema viabilità' – Viabilità' esistente"**, sottoposto all'art. 36 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
- in parte **"Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – parcheggi pubblici"**, sottoposto all'art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;

vincoli ai sensi del P.S.C.:

- **"Area di dissesto - Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico – Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità' media o moderata – Em"**, sottoposto all'art. 62 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;
- **"Salvaguardia degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica – zone di protezione delle acque sotterranee"**, sottoposto all'art. 70 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C.;

ambiti ai sensi del R.U.E.:

- in parte **"Sistema infrastrutturale per la mobilità' – Subsistema viabilità' – Viabilità'"**, sottoposto all'art. 2.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;
- in parte **"Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – parcheggi pubblici"**, sottoposto all' art. 3.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;

vincoli ai sensi del R.U.E.:

- nessun vincolo

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 30, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art. 12, comma 3, della L.R. 23/2004, ha validità di un anno dalla data del rilascio, a meno che non siano nel frattempo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

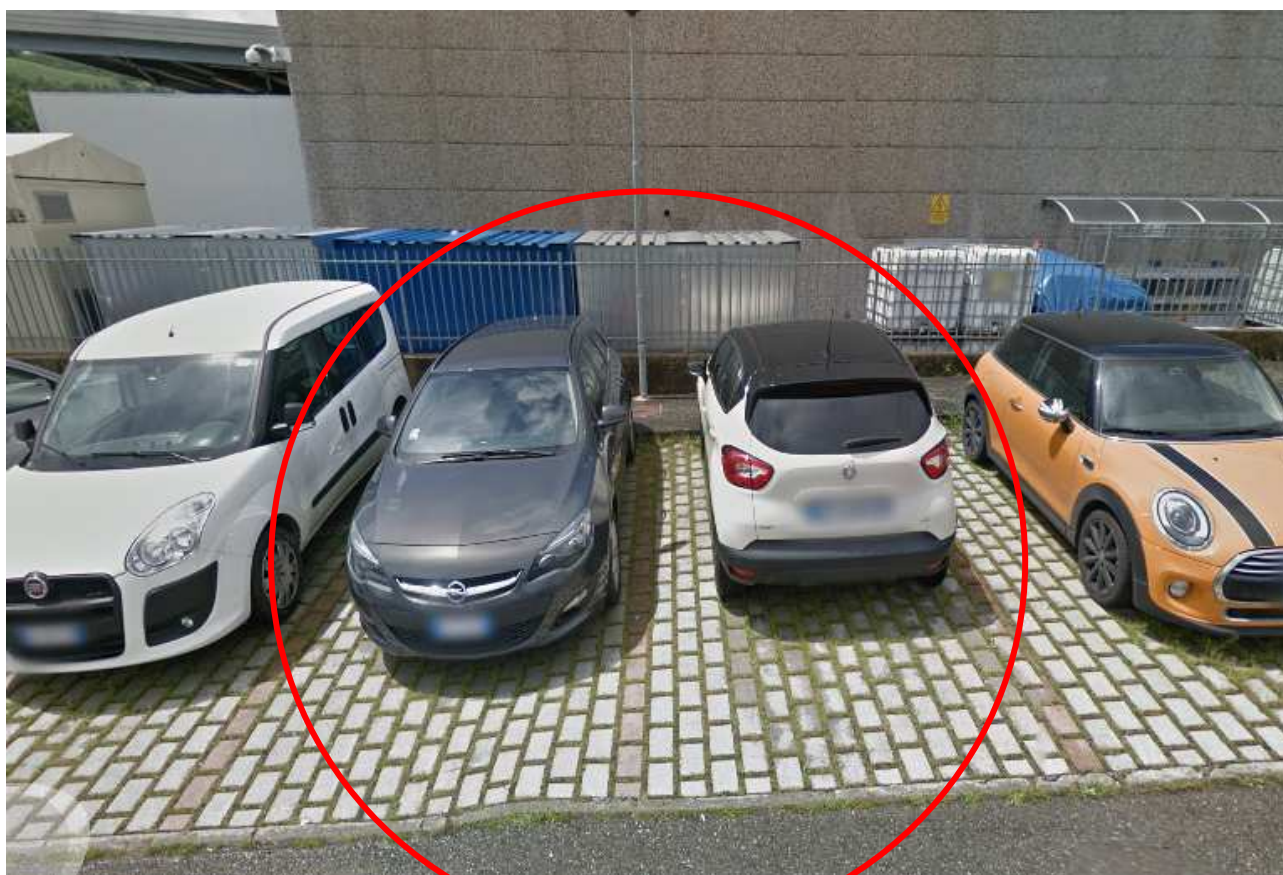
Ai sensi della Legge 12 novembre 2011 n. 183 (Legge di stabilità 2012) "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

**IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO E AMBIENTE**

Ing. Iunior Morani Simone

Firmato digitalmente

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO 5 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DELLA STIMA

