

Regione Piemonte --- Provincia di Vercelli

Comune di Livorno Ferraris

Area Tecnica e Tecnico-Manutentiva

via Martiri della Libertà n. 100

13046 Livorno Ferraris (Vc)

Relazione Peritale di Stima Immobiliare Terreni in Ambito ATA5



Al fine di poter andare ad avviare le procedure amministrative relative alla concessione del diritto di superficie degli immobili costituenti gli otto lotti edificabili individuati dal Piano Particolareggiato denominato ATA5, approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 5 del 25/01/2018, è stato dato mandato allo scrivente Ufficio Tecnico di redigere una perizia estimativa di tali aree in piena proprietà del Comune di Livorno Ferraris.

Con l'intento di poter ulteriormente valorizzare l'area in questione, obiettivo già posto dall'Amministrazione Comunale tramite la formazione del Piano di recupero sopra citato e finalizzato a strutturare tale area per privilegiare l'insediamento di edifici ed impianti di coltivazione in serra, uso definito dal vigente PRGC come U6/6, ritenendo tali insediamenti più idonei alla conformazione e caratterizzazione dei terreni interessati rispetto ad altri usi agricoli, si intende ora poter estendere l'utilizzo anche ad impianti di produzione energetica da fonti sostenibili, quali quelli che sfruttano l'irradiazione solare.

Pertanto alla luce di quanto assegnato, personale addetto dell'Area Tecnica e Tecnico-Manutentiva del Comune, ha effettuato in data 17/01/2019 il relativo sopralluogo in loco, predisposto gli occorrenti rilievi e le dovute verifiche urbanistiche, e quant'altro necessario ad esperire gli accertamenti del caso.

- Descrizione ed ubicazione degli immobili -

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sommaria, sono ubicati a Livorno Ferraris (Vc) in territorio agricolo posto a Sud dell'autostrada A5 Torino-Milano e della linea ferroviaria dell'Alta Velocità, ed a Nord-Est dell'interconnessione della linea ferroviaria dell'Alta Velocità con la linea ferroviaria Torino-Milano. Tale area coincide con l'ex cava di inerti denominata "Cava Ballina" utilizzata dalla ditta CavToMi per la realizzazione della linea ferroviaria Alta Velocità.

L'area risulta essere morfologicamente leggermente incassata rispetto alla campagna circostante, il fronte Ovest è delimitato dalla strada comunale asfaltata che da Livorno Ferraris porta verso Cigilano e Borgo d'Ale, mentre il fronte Sud-Ovest è delimitato dall'interconnessione della linea ferroviaria dell'Alta Velocità con la linea ferroviaria Torino-Milano in quel tratto realizzata in rilevato; il fronte Est confina con il territorio del Comune di Bianzè. Il piano del terreno risulta avere una pendenza in direzione da Nord a Sud.

L'area, dopo il suo recupero ambientale così come prescritto in sede di autorizzazione alla coltivazione di cava e delle successive varianti, è stata trasferita al Comune di Livorno Ferraris con atto notarile del dott. Giorgio Baralis stipulato in data 07/11/2007 e registrato a Casale Monferrato in data 16/11/2007 al n° 3161

ed è catastalmente individuata, con ulteriore inquadramento nei singoli otto lotti definiti dal Piano di Recupero ambito ATA5, così come segue:

- Lotto 1 --- foglio 2 mappali 161 e 162, e parte dei mappali 41, 42, 43, 44, 49, 56, 57 , 58, 62, 160 e 166 il tutto per una superficie complessiva pari a 30.345,00 mq;
- Lotto 2 --- foglio 2 mappali 1 e 39, e parte dei mappali 44, 45, 46, 47, 169 e 170 il tutto per una superficie complessiva pari a 58.576,00 mq;
- Lotto 3 --- foglio 2 parte dei mappali 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 85, 86, 87, 307, 316, 320 e 323 il tutto per una superficie complessiva pari a 23.611,00 mq;
- Lotto 4 --- foglio 2 parte dei mappali 90, 91, 92, 93, 158, 165 e 168 il tutto per una superficie complessiva pari a 27.237,00 mq;
- Lotto 5 --- foglio 2 parte dei mappali 92, 93, 94, 95, 96, 158, 159, 165, 167 e 168 il tutto per una superficie complessiva pari a 27.581,00 mq;
- Lotto 6 --- foglio 2 parte dei mappali 94, 95, 96, 97, 113, 114, 158, 167 e 168 il tutto per una superficie complessiva pari a 26.639,00 mq;
- Lotto 7 --- foglio 2 parte dei mappali 71, 85, 86, 87, 95, 96, 97, 113, 178, 183, 187, 191, 320, 323, 325 e 326 il tutto per una superficie complessiva pari a 28.390,00 mq;
- Lotto 8 --- foglio 2 mappali 114, 118, 119, 120, 121, 150 e 157 il tutto per una superficie complessiva pari a 29.306,00 mq.

Tale area risulta essere completamente delimitata da una recinzione costituita da paletti in ferro infissi nel terreno e rete metallica plastificata. Inoltre gli immobili inseriti nell'area denominate ATA5 sono attualmente condotti a prato.

- Classificazione urbanistica degli immobili -

L'area dell'ex cava Ballina è normata dall'articolo 66 delle Norme di Attuazione di Piano "Terreni agricoli".

Le destinazioni d'uso previste hanno le seguenti specificazioni:

“Le nuove costruzioni possono avere le seguenti destinazioni:

a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali - Uso corrispondente = U6/1;

b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali: fienili, depositi, silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole ed essiccatoi - Uso corrispondente = U6/2;

c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-floricoli, ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione, conservazione e vendita – al dettaglio ed all'ingrosso – dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine e frigoriferi, nonché le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti - Uso corrispondente = U6/3;

d) gli impianti zootecnici intensivi, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda o producibili in misura inferiore al 25% del totale (in unità foraggere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso - Uso corrispondente = U6/4;

e) gli edifici e gli impianti florovivaisti, ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita – al dettaglio e all'ingrosso - dei prodotti, nonché i servizi connessi a tale attività - Uso corrispondente = U6/6.

Nell'area dell'ex cava Ballina risultano essere presenti due linee elettriche, una ad alta e l'altra a media tensione, entrambe di adduzione dalla centrale di Rondissone ed una direzione Biella e l'altra direzione Turbigo.

Inoltre sempre nell'area dell'ex cava Ballina, alcuni immobili risultano essere gravati da un uso civico.

I terreni interessati dalle linee elettriche di cui sopra e dalle relative fasce di rispetto, nonché quelli gravati da uso civico, non sono oggetto della presente perizia di stima.

Inoltre ci si deve attenere alle specifiche di zona dettate dai contenuti della relativa tabella d'area di cui sotto, scheda di prescrizione normativa specifica inerente al luogo o territorio di trasformazione.

COMUNE DI LIVORNO FERRARIS
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
ALLEGATO B ALLE NORME DI ATTUAZIONE

**SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA
DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE**

Art. 50 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti

AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE	EX AREA ALTA VELOCITA'	ATA 5
DESCRIZIONE	L'ambito è costituito dalle aree di proprietà comunale poste tra la linea ferroviaria alta velocità, la strada comunale per Borgo d'Ale ed il tratto di interconnessione della linea ferroviaria alta velocità con la linea ferroviaria Torino - Milano.	
OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI	L'area ex cava CAV.TO.MI. trasferita in proprietà al Comune potrà essere utilizzata per impianti agricoli di coltivazione in serra, di coltivazione a prato e di piantumazione di alberi di specie autoctone.	
DESTINAZIONI D'USO	Usi agricoli: U6/2, U6/6	
TIPICI DI INTERVENTO	NC RIAL	
VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO	<p>St = mq 482.940</p> <p>Per U6/2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uf = 130 mq/ha - Sc = 100 mq/ha - H max = 7,50 m <p>Per U6/6</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uf = 0,5 mq/mq. con un massimo di Sul di mq.10.000 - H max = 7,50 m 	
MODALITA' DI INTERVENTO	SUE esteso all'intera area	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	L'area dovrà anche essere destinata alla piantumazione di alberi di specie autoctone da attuarsi anche tramite azioni di compensazione ambientale previste per gli ambiti di trasformazione ATR ed ALA	

Importante evidenziare che le potenzialità edificatorie di tali aree sono comunque estese, da norme di carattere sovracomunale in vigore, anche ad impianti di produzione di energia da fonti alternative e comunque rinnovabili e sostenibili.

In merito è necessario andare a citare quanto contenuto del Piano Energetico Ambientale Regionale, di cui alla D.G.R. 16/02/2018 n. 10-6480, che specificano ulteriormente le prescrizioni della deliberazione n. 3-1183 del 14/12/2010 relativamente all'individuazione delle aree inidonee e di attenzione per la localizzazione degli impianti fotovoltaici a terra, ovvero definendo inidonei quei terreni a destinazione agricola ricadenti nella prima e nella seconda classe di capacità d'uso del suolo.

Considerando che i terreni oggetto della presente relazione peritale sono ricompresi in classe III, suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie, e pertanto idonei a tali installazioni, l'intera area ATA5 potrebbe essere potenzialmente destinata a tali impianti di produzione energetica.

- Considerazioni preliminari alla valutazione -

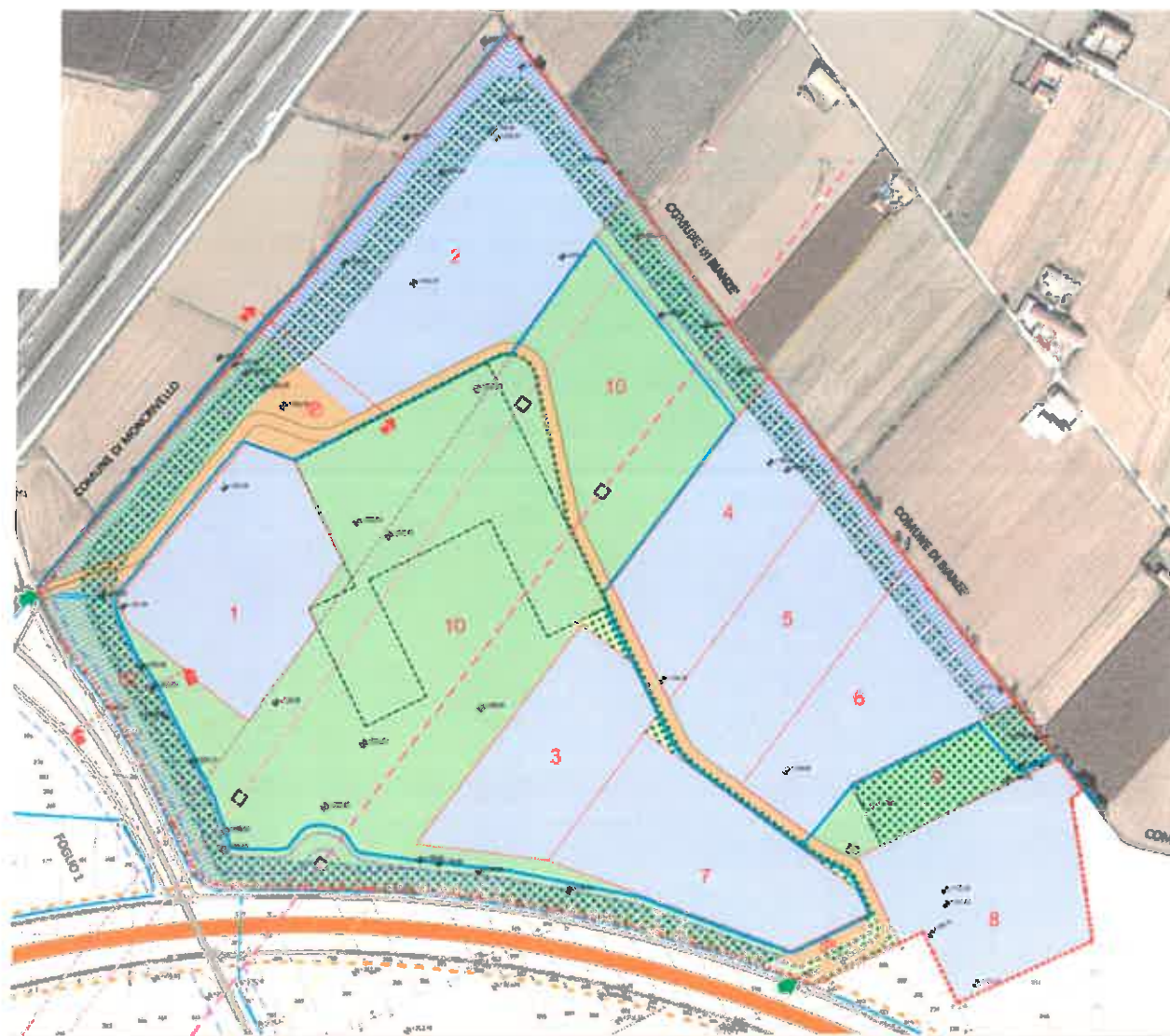
Al fine di poter andare a definire tale valutazione, si devono tenere in considerazione alcune situazioni insistenti nell'area in oggetto. Tali condizioni si possono sommariamente elencare:

- stato di inutilizzo dell'area ATA5, con conduzione dei terreni a prato naturale, libere e nella piena disponibilità del Comune;
- non sussistono vincoli di natura paesaggistico ambientale o di origine idrogeologica, nonché di nessuna altra provenienza;
- gli immobili costituenti l'area denominata ATA5 sono ben accessibili dalla limitrofa viabilità comunale;
- attualmente l'intera area non risulta urbanizzata.

Inoltre è importante considerare il fatto che al fine di poter affidare l'utilizzo di tali aree a privati per l'insediamento di attività compatibili con la destinazione urbanistica ammessa dallo strumento generale, era già stata redatta debita relazione asseverata di stima immobiliare a firma dell'arch. Tullio Toselli, con studio a Vercelli in Viganotti n. 2, nella quale si determinava non solo il valore delle aree in questione ma si andava a calcolare l'incidenza finanziaria delle opere di urbanizzazione da realizzare per la funzionalità dei lotti stessi.

Quanto sopra citato e ben sintetizzato e visibile nella seguente tabella:

Lotti ATA 5	Diritto di superficie Valore totale euro	Valore stimato opere di urbanizzazione euro	Prezzo del diritto di superficie al netto del valore delle opere di urbanizzazione
Lotto 1	299.000,00	144.904,00	154.096,00
Lotto 2	308.500,00	94.164,00	213.836,00
Lotto 3	295.000,00	62.422,00	232.578,00
Lotto 4	296.000,00	56.522,00	239.478,00
Lotto 5	296.000,00	56.522,00	239.478,00
Lotto 6	295.000,00	53.572,00	241.428,00
Lotto 7	298.000,00	45.312,00	252.688,00
Lotto 8	298.000,00	82.482,00	215.518,00



La valutazione di cui alla precedente tabella riassuntiva continua ad essere di riferimento per le seguenti utilizzazioni insediabili:

- attività agricole in ambito di coltivazione in serra;
- attività agricole in ambito di colture a prato e a bosco;
- coltivazioni di micro alghe per la produzione di olio vegetale destinato alla produzione di biocarburante, di farine proteiche per la produzione di bioplastiche, di mangini e di fertilizzanti;
- fabbricati di servizio a tali attività di cui sopra nonché di commercializzazione dei prodotti.

- Valutazione analitico sommaria dell'immobile -

Per le altre attività idonee per cui non necessita la realizzazione di alcun opera di urbanizzazione, quali ad esempio impianti di produzione energetica con pannelli fotovoltaici a terra, alla luce delle prime considerazioni sommarie che vanno ad incrementare le potenzialità edificatorie dell'area ATA5, si può considerare un valore di trasformazione degli stessi terreni quantificabile, vista anche la loro destinazione urbanistica, in circa €/mq 6,55, desunto da una ricerca di mercato effettuata consultato i siti di riferimento e di valutazione immobiliare.

Alla luce di quanto si può determinare che senza opera di urbanizzazione i lotti possono avere una valutazione come da tabella seguente:

Lotti ATA 5	Superficie mq	Valore Unitario Stimato euro/mq	Valore euro
Lotto 1	30.345,00	6,55	198.759,75
Lotto 2	58.576,00	6,55	383.672,80
Lotto 3	23.611,00	6,55	154.652,05
Lotto 4	27.237,00	6,55	178.402,35
Lotto 5	27.581,00	6,55	180.655,55
Lotto 6	26.639,00	6,55	174.485,45
Lotto 7	28.390,00	6,55	185.954,50
Lotto 8	29.306,00	6,55	191.954,30

Per una determinazione di un valore complessivo dell'intera area ATA5 pari a € 1.648.536,75. Quanto si doveva.

Livorno Ferraris, li 31 Gennaio 2019.

Il Tecnico Incaricato,
arch. Fabrizio Di Ruscio

