



Regione Piemonte

# **Comune di Livorno Ferraris**

Provincia di Vercelli



**Relazione peritale di stima immobiliare  
terreni in ambito ATA5 – Valutazione diritto  
di superficie senza realizzazione opere di  
urbanizzazione da Piano Particolareggiato**

**Indice:**

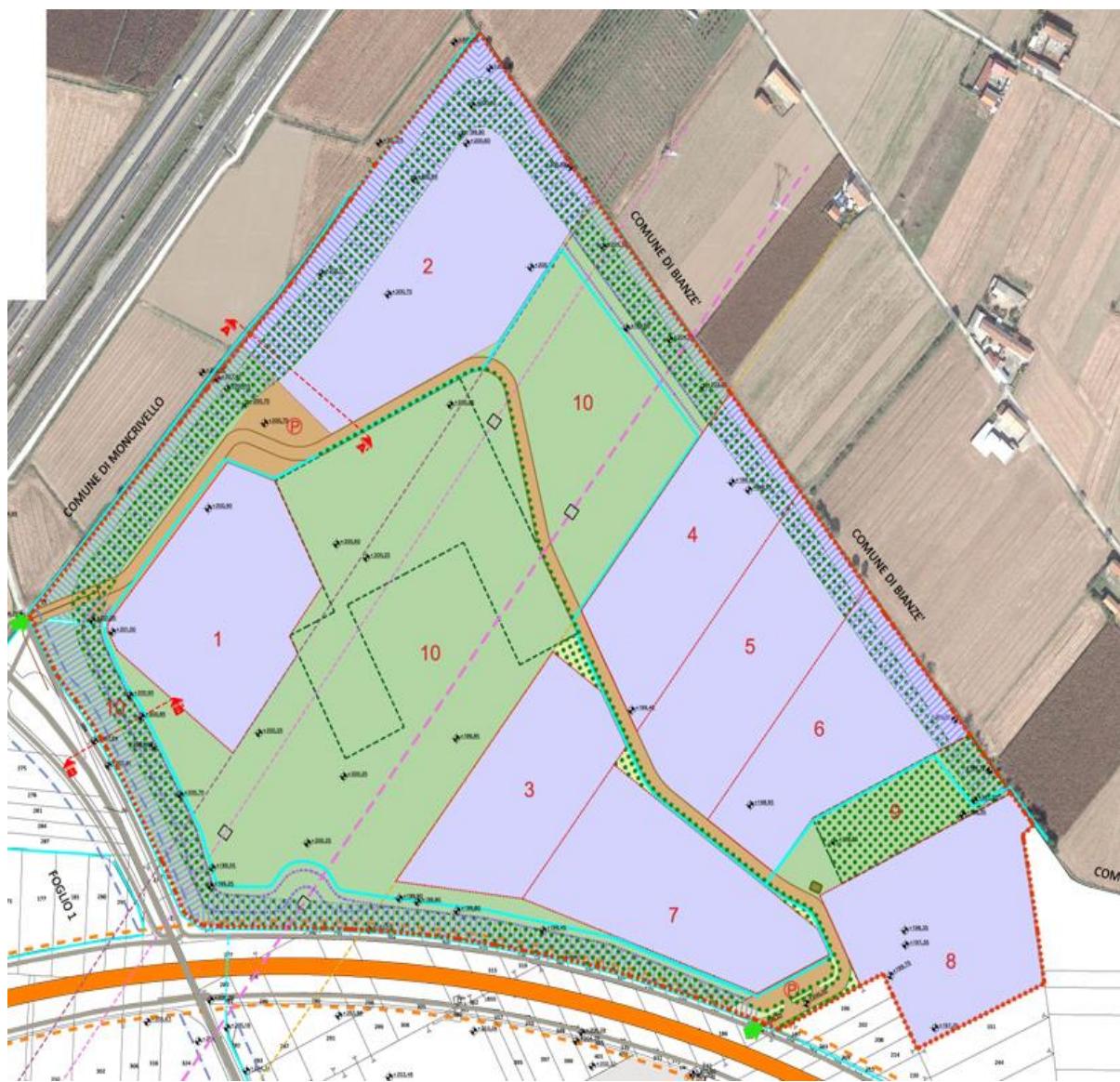
|   |         |
|---|---------|
| articolo 1 --- <b>Premessa</b> .....                                      | pag. 3  |
| articolo 2 --- <b>Descrizione ed ubicazione degli immobili</b> .....      | pag. 4  |
| articolo 3 --- <b>Classificazione urbanistica degli immobili</b> .....    | pag. 7  |
| articolo 4 --- <b>Considerazioni preliminari alla valutazione</b> .....   | pag. 9  |
| articolo 5 --- <b>Valutazione analitico sommaria degli immobili</b> ..... | pag. 10 |

## **- Articolo 1 --- Premessa -**

Appurata l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di concedere in diritto di superficie le aree individuate dal vigente strumento urbanistico generale in zona ATA5, e constatato che il relativo bando, attualmente in essere, prevede la possibilità di far domanda per uno o più lotti per usi che non richiedono la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, puntualmente descritte graficamente dalla tavola 3 del medesimo Piano.

Preso atto che l'amministrazione intenderebbe, nel caso in cui pervenissero offerte relative a utilizzi delle aree a bando che non richiedano la realizzazione delle opere di urbanizzazione, concedere in diritto di superficie anche i suoli individuati dal piano come destinati a ospitare le opere medesime.

Dato atto che tale possibilità ricadrebbe solamente sui lotti identificati come 3, 4, 5, 6, 7 e 8 nella planimetria di seguito riportata, poiché i primi due risultano già assegnati o in corso di assegnazione.



Viste le precedenti perizie di stima, che determinavano i valori di attribuzione del diritto di superficie non solo come valore delle aree in questione ma considerando anche l'incidenza finanziaria e non delle urbanizzazioni da realizzare per l'infrastrutturizzazione e funzionalità dell'intera area ATA5, in diretta correlazione alle attività insediabili.

Visti i termini e le relative modalità adottate per la determinazione delle valutazioni di cui alle citate precedenti perizie di stima, che prendono debitamente in considerazione i contenuti urbanistici dell'approvato Piano Particolareggiato, ovvero in particolare le quantità riferite alla superficie fondiaria ed alle opere di urbanizzazione, principalmente per la determinazione del valore di trasformazione delle medesime aree lottizzate.

Alla luce di quanto sopra, si sono in primis rideterminate le superfici dei lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 8 al lordo delle opere di urbanizzazione, e ridefiniti i relativi perimetri lottizzati, per poi di seguito rideterminare i criteri peritali di valutazione degli stessi immobili, sempre utilizzando e considerando il valore di trasformazione.

## **- Articolo 2 --- 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 Cigliano e Borgo d'Ale, mentre il fronte Sud-Ovest è delimitato dell'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.

Inoltre, sempre in riferimento a quanto contenuto nell'approvato Piano Particolareggiato dell'area ATA05, la superficie occupata dalle opere di urbanizzazione, costituita essenzialmente da sedimi stradali, aree adibite a parcheggio e aree destinate a verde, di diretta infrastrutturizzazione dei lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 8 corrisponderebbe complessivamente a 13.749,00 mq.

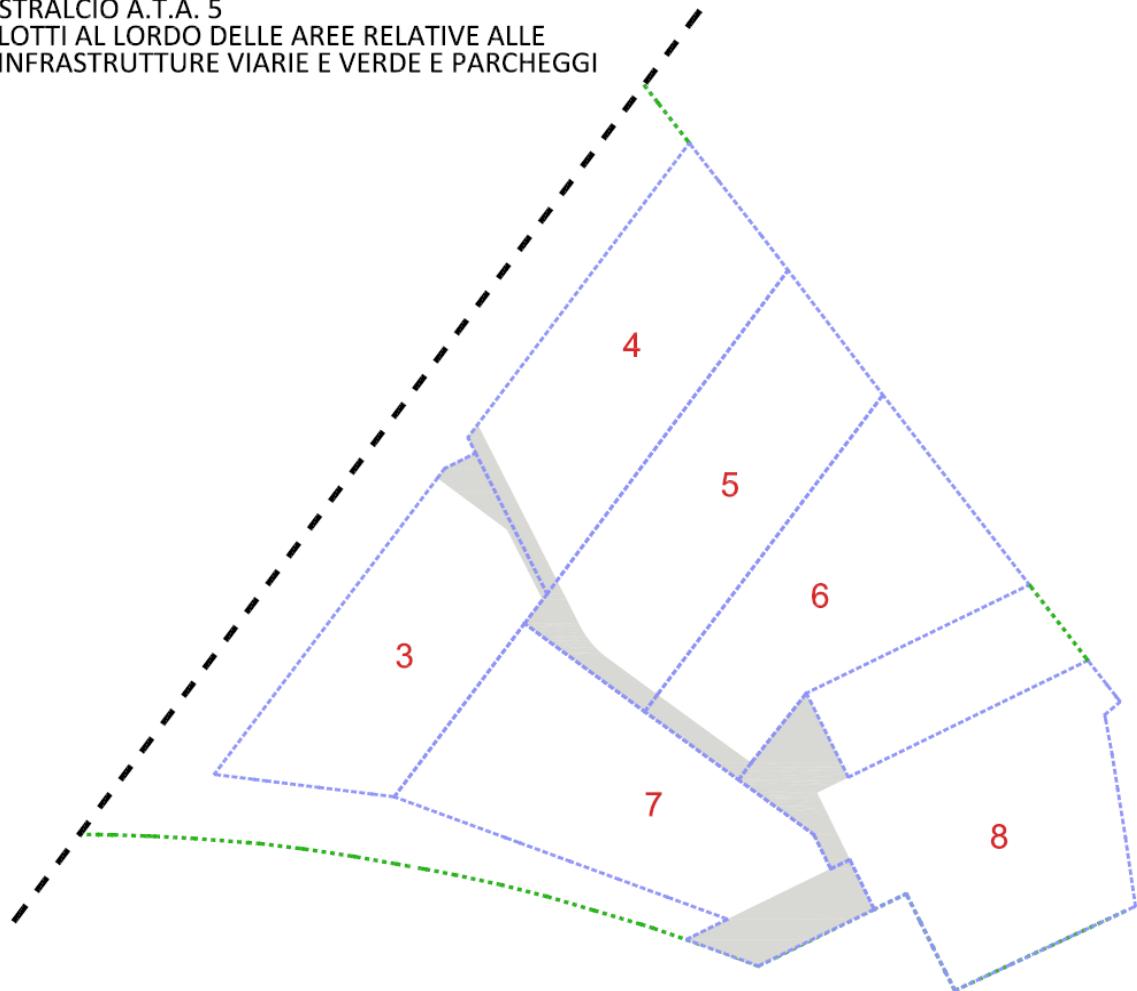
Pertanto considerando l'eventualità di poter assegnare tali lotti sopra indicati senza l'obbligo di andare a realizzare le opere di urbanizzazione previste dall'approvato Piano Particolareggiato di riferimento e di esecutività urbanistica dell'area ATA5, dove di conseguenza le superfici occupate da tali urbanizzazioni saranno comunque oggetto delle assegnazioni ed accorpate ai medesimi lotti, qui di seguito vengono determinate puntualmente le nuove superfici di tali lotti:

- Lotto 3 --- foglio 2 parte dei mappali 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 85, 86, 87, 307, 312, 316, 320 e 323 il tutto per una superficie complessiva pari a 25.039,00 mq;
- Lotto 4 --- foglio 2 parte dei mappali 90, 91, 92, 93, 158, 165 e 168 il tutto per una superficie complessiva pari a 28.444,00 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 29.579,00 mq;
- Lotto 6 --- foglio 2 parte dei mappali 94, 95, 96, 97, 113, 114, 158, 159, 167 e 168 il tutto per una superficie complessiva pari a 27.794,00 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 32.447,00 mq;
- Lotto 8 --- foglio 2 mappali 114, 118, 119, 120, 121, 150 e 157 il tutto per una superficie complessiva pari a 33.210,00 mq.

| Lotti ATA 5 | Superficie Fondiaria<br>mq | Superficie<br>Urbanizzazioni in<br>accorpamento<br>mq | Superficie Territoriale<br>mq |
|-------------|----------------------------|---|-------------------------------|
| Lotto 3     | 23.611,00                  | 1.428,00  | 25.039,00                     |
| Lotto 4     | 27.237,00                  | 1.207,00  | 28.444,00                     |
| Lotto 5     | 27.581,00                  | 1.998,00  | 29.579,00                     |
| Lotto 6     | 26.639,00                  | 1.155,00  | 27.794,00                     |
| Lotto 7     | 28.390,00                  | 4.057,00  | 32.447,00                     |
| Lotto 8     | 29.306,00                  | 3.904,00  | 33.210,00                     |

STRALCIO A.T.A. 5  
LOTTI AL LORDO DELLE AREE RELATIVE ALLE  
INFRASTRUTTURE VIARIE E VERDE E PARCHEGGI



L'immagine di cui sopra riporta i nuovi perimetri dei lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 8 nel caso non si vadano a realizzare le opere di urbanizzazione comprese nel sopra citato Piano Particolareggiato approvato e di riferimento all'area ATA5.

### **- Articolo 3 --- 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 essiccati - Uso corrispondente = U6/2;
- c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-florici, 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.

| <b>COMUNE DI LIVORNO FERRARIS</b><br><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b><br><b>ALLEGATO B ALLE NORME DI ATTUAZIONE</b> |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| <b>SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA</b><br><b>DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</b>                         |   |                         |
| <i>Art. 50 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</i>   |   |                         |
| AMBITO   | DENOMINAZIONE AREA  | SIGLA DI INDIVIDUAZIONE |
| <b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE</b>   | <b>EX AREA ALTA VELOCITA'</b>   | <b>ATA 5</b>            |
| 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  |                         |
| TIPI DI INTERVENTO   | NC<br>RIAL  |                         |
| VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO  | St = mq 482.940<br>Per U6/2 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf = 130 mq/ha</li> <li>- Sc = 100 mq/ha</li> <li>- H max = 7,50 m</li> </ul> Per U6/6 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf = 0,5 mq/mq. con un massimo di Sul di mq. 10.000</li> <li>- H max = 7,50 m</li> </ul> |                         |
| 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 AIA  |                         |

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.

#### **- Articolo 4 --- 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.

Inoltre relativamente alle 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 della precedente

perizia estimativa redatta in merito dallo scrivente, a seguito di debite prime considerazioni sommarie, che vanno ad incrementare le potenzialità edificatorie dell'area ATA5, è stato considerato un valore di trasformazione degli stessi terreni quantificabile, vista anche la loro propria destinazione urbanistica, in circa €/mq 6,55, valore desunto da una ricerca di mercato effettuata consultato i siti di riferimento e di valutazione immobiliare.

#### **- Articolo 5 --- Valutazione analitico sommaria degli immobili -**

Alla luce di quanto contenuto nei precedenti articoli della presente relazione di perizia estimativa, si può determinare che senza la realizzazione delle opere di urbanizzazione i lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 8, assunta la nuova fisionomia territoriale di cui alla tabella riportata all'articolo 2, possono avere una valutazione economica determinata considerando il criterio del valore di trasformazione, che pertanto verterà prevalentemente sulla superficie fondiaria, ovvero quella parte di lotto che effettivamente sotto il profilo urbanistico genera la vera trasformazione territoriale:

| Lotti ATA 5 | Superficie Territoriale<br>mq | Valore Unitario<br>Stimato<br>euro/mq | Valore<br>euro |
|-------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| Lotto 3     | 25.039,00                     | 6,17645                               | 154.652,05     |
| Lotto 4     | 28.444,00                     | 6,27206                               | 178.402,35     |
| Lotto 5     | 29.579,00                     | 6,10756                               | 180.655,55     |
| Lotto 6     | 27.794,00                     | 6,27781                               | 174.485,45     |
| Lotto 7     | 32.447,00                     | 5,73102                               | 185.954,50     |
| Lotto 8     | 33.210,00                     | 5,78001                               | 191.954,30     |

Quanto si doveva in chiarimento e ad evasione del mandato conferitomi.

Livorno Ferraris, lì 14 Marzo 2019.

Il Tecnico Incaricato,

arch. Fabrizio Di Ruscio

firmato digitalmente in originale