

PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DI UN TERRENO EDIFICABILE
SITO NEL COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE (BO)

1. PREMESSA
2. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEL BENE
3. URBANISTICA E CATASTO
4. CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
5. IPOTESI DELLA STIMA
6. CONCLUSIONI



1. PREMESSA

Lo scrivente architetto Stefano Milanese, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Ferrara al n. 349, è stato incaricato dal comune di San Pietro in Casale (Bologna), di redigere la stima del più probabile valore di mercato di un terreno di proprietà del Comune medesimo.

Effettuati i sopralluoghi ed esaminata la documentazione fornita dalla committenza, esaminati i valori del mercato immobiliare locale nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

2. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile, compreso tra via Genova, via Galliera Nord e via M. Stangolini, nella zona nord-est rispetto al centro della città, di fatto in prossimità dell'incrocio che si innesta nella strada provinciale 20, collegamento diretto con la strada statale 64 Porrettana.

Il terreno risulta diviso da via M. Stangolini rispetto ad una zona a vocazione artigianale - produttiva con presenza di capannoni e attività laboratoriali e produttive, ma distante circa 800 metri dalla centrale via G. Matteotti, la zona appare ben servita dal punto di vista delle infrastrutture.

Non essendo stato svolto un rilievo del bene, per le valutazioni che seguiranno si fa riferimento sia per la consistenza sia per i dati relativi agli intestati, alle visure catastali.

Complessivamente l'area presa in esame risulta avere una superficie complessiva di mq 25.480.





3. URBANISTICA E CATASTO

L'area oggetto della stima risulta censita al Catasto Terreni del Comune di San Pietro in Casale con i seguenti identificativi, dedotti dalle visure estratte in data 21/09/2019:

- Foglio 57, Mappale 957, Categoria Frutteto, Classe U, Superficie mq 6.160, R.D. € 180,07, R.A. 69,99.

- Foglio 57, Mappale 1113, Categoria Frutteto, Classe U, Superficie mq 7.480, R.D. € 218,65, R.A. 84,99.

- Foglio 57, Mappale 1114, Categoria Frutteto, Classe U, Superficie mq 11.840, R.D. € 346,10, R.A. 134,53.

I mappali risultano di proprietà del Comune di San Pietro in Casale per la quota di 1000/1000. Per ciò che riguarda l'aspetto urbanistico, il vigente PSC all' Art. 24.2 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C) riporta quanta segue:

SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 9

a) Descrizione

Questo ambito localizzato all'estremo nord del centro edificato, accessibile dalla via M. Stangolini e che trova i suoi limiti territoriali nella via Genova a nord e nel tessuto edificato esistente a ovest ed a est, rappresenta un'area residua del PRG Vigente. La conferma di questa possibilità insediativa, trova la sua motivazione nel nuovo indirizzo che il PSC definisce per questa area, cioè verso funzioni miste residenziali, terziarie, commerciali e direzionali, funzioni ritenute congrue rispetto gli ambiti urbani contermini. Le nuove funzioni non trovano preclusioni rispetto il clima acustico (per quanto riguarda la quota residenziale essa dovrà disporsi sul fronte opposto rispetto il cavalcavia) o l'impatto sulla viabilità di accesso che comunque si propone di migliorare particolarmente in relazione all'accessibilità dalla SP 4

Galliera; dalla via Genova invece si preclude a qualsiasi ipotesi di accessibilità diretta all'ambito.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo. Le funzioni miste dovranno essere distribuite, in sede di progettazione dell'Ambito, in modo tale da produrre effetti mitigativi per le criticità ambientali esistenti e dovute dalla presenza della linea ferroviaria e della viabilità di con-torno all'Ambito medesimo.

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:

- funzioni residenziali
- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 5 mq/ab per parcheggi pubblici e 25 mq/ab per le altre dotazioni.
- funzioni terziarie direzionali
- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.
- funzioni commerciali
- secondo le specifiche norme di settore.

c) Condizioni di sostenibilità Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

L'area in esame risulta quindi facente parte dell'Ambito ANS-C 9, derivante da un accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, sottoscritto in data 28/04/2013, avente ad oggetto la trasformazione della destinazione urbanistica di tale contesto, con la previsione di due nuovi



comparti residenziali da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) attribuendovi un diritto edificatorio residenziale privato.

Il suddetto accordo è stato recepito dal POC vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 23/12/2013.

Per una più esaustiva relazione delle modifiche ed integrazioni avvenute in riferimento all'accordo di cui sopra, si rimanda alla lettura degli atti allegati della presente perizia.

In virtù dei trasferimenti di edificabilità concessi, dei beni acquisiti dal Comune e di quanto integrato all'accordo originario, viene attribuito all' area oggetto (ST pari mq 25.480) della presente stima la seguente capacità edificatoria:

mq 2.000 di SU Residenziale

mq 2.000 di SU Terziario UP9

Dove con funzione UP9 nella definizione del RUE - Capo II - Art. 2 leggiamo:

Attività manifatturiere artigianali a carattere laboratoriale a tecnologia avanzata e terziario connesso. Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze delle attività produttive artigianali laboratoriali a tecnologia avanzata, montaggio ed assemblaggio di prodotti ed apparecchiature per attività specialistiche, attività commerciali e terziarie ad esse correlate e/o connesse.

Nella Tavola E01 di PUA riportante i dati metrici relativi al progetto del sub-ambito 9A è possibile visionare lo schema di inquadramento del sub-ambito 9B, oggetto delle valutazioni che seguiranno, all'interno del masterplan relativo all'intero ambito 9.

4. CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Il più probabile valore di mercato rappresenta la somma di denaro con la quale un immobile può



essere scambiato, in una contrattazione tra soggetti non vincolati da particolari condizioni e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza.

L'utilizzo della comparazione diretta sarebbe il miglior metodo valutativo, ma risulta praticabile con alcune condizioni di contorno, ovvero l'esistenza di beni simili all' oggetto della stima, dinamicità del mercato immobiliare e conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili in un periodo prossimo a quello della stima.

In virtù di quanto sopra, considerate non soddisfacenti le condizioni al contorno e la natura del bene (terreno edificabile), si ritiene più appropriato utilizzare il metodo analitico del "valore di trasformazione", che si connota in via generale come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed il costo necessario per la trasformazione. La stima ipotizza una trasformazione ordinaria del bene, in funzione della normativa urbanistica e assumendo costi e ricavi di mercato. Il valore di mercato ed i costi per la realizzazione dovranno essere scontati al saggio corrente con la seguente formula;

$$Va = (Vf - Up - CCe - Cc) / (1 + r)^n + (1 + r^i)^n - 1$$

dove:

- Va è il valore dell'area oggetto di stima
- Vf è il valore complessivo dell'area edificata
- Up è il profitto del promotore
- CCe è il costo complessivo dell'edificazione
- Cc è il contributo di costruzione
- n è il periodo in anni del ciclo di realizzazione
- r^i è il tasso d'interesse dei capitali anticipati
- r è il saggio medio di redditività

Per la determinazione dei valori di cui sopra si rende necessario prendere in esame i seguenti parametri :



- ST = superficie territoriale
- SA = superficie accessoria
- SLV = superficie lorda vendibile
- SU = superficie utile
- SC = superficie complessiva
- U1 = oneri di urbanizzazione primaria
- U2 = oneri di urbanizzazione secondaria



- Determinazione del Va relativo alla capacità edificatoria Residenziale

Con una potenzialità di SU pari a mq 2.000 ed una SA di mq 1.400, otteniamo una SC di mq 2.840, ottenuta sommando la SU al 60% di SA computata al 70% di SU.

La SLV viene determinata assumendo la formula $1,1*(SU + 0,5*SA)$, ottenendo quindi mq 2.970. Dividendo la SLV per la SU, otteniamo un coefficiente R pari a 1,485. Questo rapporto varia in funzione delle tipologie costruttive ed andrebbe mediato in funzione del peso delle stesse all'interno del comparto a cui si riferisce. Indicativamente si riscontrano valori a partire da $R = 1,25$ nei casi di abitazioni in condominio fino a valori di $R = 1,50$ nella tipologia delle villette unifamiliari. Non avendo ad oggi dati in merito alle scelte progettuali dei soggetti promotori, si assume un valore intermedio di $R = 1,375$, da cui ricaviamo:

$$SLV = mq \ 2.750$$

Ritenendo attendibile per la zona un prezzo medio di vendita per le tipologie considerate pari a € 1.850/mq e di € 10/mq per le aree esterne si ottiene il valore:

$$SLV*1.850 = € \ 5.087.500$$

al quale si aggiunge una quota parametrata alla superficie totale dell'area con la formula $ST*0,6*0,5*€10/mq$, da cui otteniamo il valore di € 76.440,00.

Sommando i due valori si ottiene quindi:

$$V_f = € 5.163.940$$

Per valutare il profitto del promotore U_p si assume un valore pari al 12% di V_f ottenendo quindi:

$$U_p = € 619.673$$

Per valutare il costo complessivo dell'edificazione CC_e , moltiplichiamo la SLV per il totale dei costi unitari riferibili a metro quadrato di superficie vendibile. Tali costi sono determinati dalla somma di tutti quei costi unitari che il promotore si prende in carico per l'ottenimento del bene finito, quali costi per costruire l'opera, oneri per interessi passivi dell'investimento, spese tecniche, oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare, imposte di registro e costi commercializzazione.

Si assume come totale di tali costi unitari, un valore stimato pari ad € 1.250/mq per metro di SLV ottenendo quindi:

$$CC_e = € 3.437.500$$

Per valutare il contributo di costruzione C_c , assumiamo un valore pari ad € 46,00/mq come contributo sul costo di costruzione e di € 33,00/mq per gli oneri di urbanizzazione U_2 . In considerazione del fatto che il promotore dovrà, nella presentazione del PUA, prendersi in carico la realizzazione della strada di inserimento come da schema di masterplan, si assume un valore di € 200,00/mq quale incidenza delle opere di urbanizzazione primaria rapportate alla SU che porta ad un valore pari ad € 400.000 al quale si somma il valore ottenuto con la formula $SU \cdot U_2 + SC \cdot \text{Contributo sul costo di costruzione}$, da cui si ricava

$$C_c = € 596.640$$

Per il ciclo di trasformazione si considera un tempo pari ad anni 3 quindi:

$$n = 3$$

Per la determinazione del saggio medio di redditività r si assume un valore pari al 2% quindi:



$$r = 2\%$$

Per la determinazione del tasso di interesse dei capitali anticipati r^i , consultati i valori medi di interesse armonizzato applicati dalle banche si assume un valore pari al 2,5% quindi:

$$r^i = 2,5\%$$

Applicando i valori ottenuti e assunti all'algoritmo si ottiene:

$$V_a = € 447.480$$



- Determinazione del V_a relativo alla capacità edificatoria Terziaria

Con una potenzialità di SU pari a mq 2.000 riferita alla destinazione UP9 si ritiene plausibile una SA di mq 400 con una SC di mq 2.240, ottenuta sommando la SU al 60% di SA computata al 20% di SU. La SLV viene determinata assumendo con la formula $1,1*(SU + 0,5*SA)$, ottenendo quindi mq 2.420.

Ritenendo attendibile per la zona un prezzo medio di vendita per le tipologie considerate pari a € 1.150/mq e si ottiene il valore:

$$SLV * 1.150 = € 2.783.000 \text{ quindi:}$$

$$V_f = € 2.783.000$$

Non si sommano i valori relativi alle aree esterne ed alle opere di urbanizzazione primaria essendo già state prese in considerazione nella componente di valore relativo al calcolo della quota residenziale.

Per valutare il profitto del promotore U_p si assume un valore pari al 12% di V_f ottenendo:

$$U_p = € 333.960$$

Per valutare il costo complessivo dell'edificazione C_{Ce} , moltiplichiamo la SLV per il totale dei costi unitari riferibili a metro quadrato di superficie vendibile. Tali costi sono determinati dalla somma di tutti quei costi unitari che il promotore si prende in carico per l'ottenimento

del bene finito, quali costi per costruire l'opera, oneri per interessi passivi dell'investimento, spese tecniche, oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare, imposte di registro e costi commercializzazione.

Si assume come totale di tali costi unitari, un valore stimato pari ad € 815/mq per metro di SLV ottenendo quindi:

$$CCe = € 1.972.300$$

Per valutare il contributo di costruzione Cc, assumiamo un valore pari ad € 32,00/mq come contributo sul costo di costruzione e di € 33,00/mq per gli oneri di urbanizzazione U2.

Applicando la formula $SU*U2+SC*Contributo$ sul costo di costruzione, da cui si ricava,

$$Cc = € 137.680$$

Per il ciclo di trasformazione si considera un tempo pari ad anni 3 quindi:

$$n = 3$$

Per la determinazione del saggio medio di redditività r si assume un valore pari al 2% quindi:

$$r = 2\%$$

Per la determinazione del tasso di interesse dei capitali anticipati r^i , consultati i valori medi di interesse armonizzato applicati dalle banche si assume un valore pari al 2,5% quindi:

$$r^i = 2,5\%$$

Applicando i valori ottenuti e assunti all'algorithmo si ottiene:

$$Va = € 297.421$$

5. IPOTESI DELLA STIMA

Nella stima del valore del bene oggetto di analisi vengono assunte le seguenti ipotesi:

- la valutazione non prende in considerazione eventuali oneri relativi a bonifiche che potrebbero rendersi necessarie in caso di passività ambientali o contaminazioni all'interno dell'area;
- consistenza dell'area e intestati dei beni sono stati desunti dalle visure catastali acquisite;



- non sono state condotte ricerche in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal committente.

6. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra argomentato e considerato, il più probabile valore di mercato dell'area ammonta ad € 447.480 + € 297.421 per un totale arrotondato di:

€ 745.000 (euro settecentoquarantacinquemila)

ASSEVERA

Ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità dei contenuti della presente perizia.

Il sottoscritto dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

La perizia si compone di n. 243 righe e di n. 11 pagine

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

ALL. A: DOC. FOTOGRAFICA (di n. 4 pagine)

ALL. B: DOC. CATASTALE (di n. 4 pagine)

ALL. C: DOC. URBANISTICA (di n. 5 pagine)

Ferrara, 28 settembre 2019

Il tecnico incaricato
Arch. Stefano Milanese





TRIBUNALE DI FERRARA

Processo verbale di asseverazione di perizia

CRON.n°

956/2019

L'anno 2019 addì 14 del mese di ottobre alle ore

9,15

avanti il sottoscritto Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dr.ssa Loretta Mugellini

è comparso il Sig. Stefano Milanese nato a Ferrara (FE) il 23/04/1972 e residente in Ferrara via Ernesto Strozzi n. 1/A Comune di Ferrara provincia di Ferrara della cui identità io sono certo, identificato a mezzo:

- Carta d'identità n. CA02328BO rilasciata dal Sindaco del Comune di FERRARA il 21/06/2018;

il quale chiede di asseverare con giuramento la suestesa PERIZIA.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento e lo stesso giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr.ssa Loretta Mugellini



ALLEGATO A - DOC. FOTOGRAFICA - PUNTI DI RIPRESA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI FERRARA
ARCHITETTO
**MILANESE
STEFANO**
349
P.A. PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI

ALLEGATO A - DOC. FOTOGRAFICA - FOTO



FOTO 1



FOTO 2

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI FERRARA
ARCHITETTO
**MILANESE
STEFANO**
349
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI



ALLEGATO A - DOC. FOTOGRAFICA - FOTO



FOTO 3



FOTO 4

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI FERRARA
ARCHITETTO
MILANESE
STEFANO
349
P.A. VERIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI



ALLEGATO A - DOC. FOTOGRAFICA - FOTO



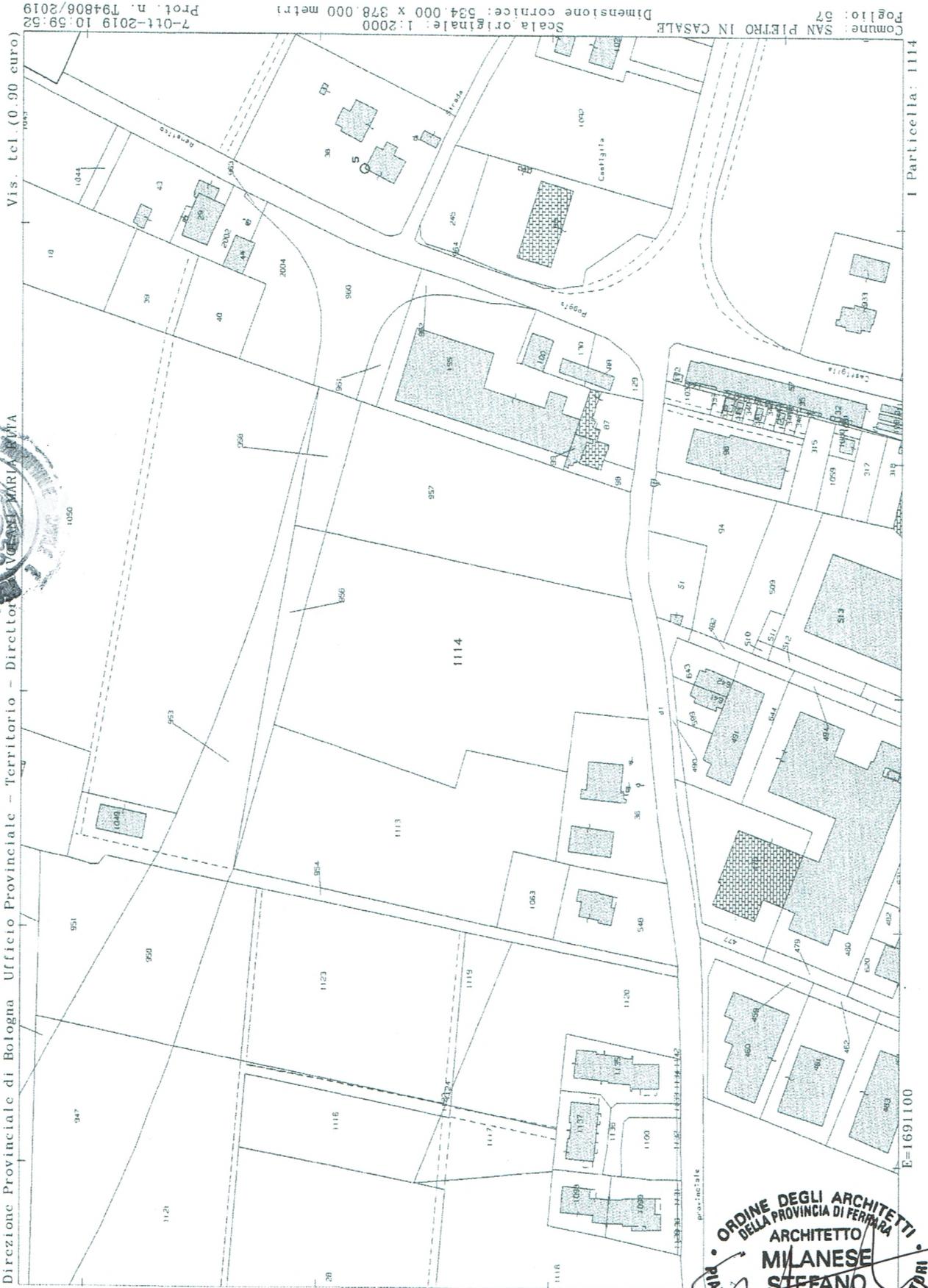
FOTO 5



FOTO 6



ALLEGATO B - DOC. CATASTALE - ESTRATTO DI MAPPA



1050
1057
1056
1055
1054
1053
1052
1051
1050
1049
1048
1047
1046
1045
1044
1043
1042
1041
1040
1039
1038
1037
1036
1035
1034
1033
1032
1031
1030
1029
1028
1027
1026
1025
1024
1023
1022
1021
1020
1019
1018
1017
1016
1015
1014
1013
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1004
1003
1002
1001
1000
999
998
997
996
995
994
993
992
991
990
989
988
987
986
985
984
983
982
981
980
979
978
977
976
975
974
973
972
971
970
969
968
967
966
965
964
963
962
961
960
959
958
957
956
955
954
953
952
951
950
949
948
947
946
945
944
943
942
941
940
939
938
937
936
935
934
933
932
931
930
929
928
927
926
925
924
923
922
921
920
919
918
917
916
915
914
913
912
911
910
909
908
907
906
905
904
903
902
901
900
899
898
897
896
895
894
893
892
891
890
889
888
887
886
885
884
883
882
881
880
879
878
877
876
875
874
873
872
871
870
869
868
867
866
865
864
863
862
861
860
859
858
857
856
855
854
853
852
851
850
849
848
847
846
845
844
843
842
841
840
839
838
837
836
835
834
833
832
831
830
829
828
827
826
825
824
823
822
821
820
819
818
817
816
815
814
813
812
811
810
809
808
807
806
805
804
803
802
801
800
799
798
797
796
795
794
793
792
791
790
789
788
787
786
785
784
783
782
781
780
779
778
777
776
775
774
773
772
771
770
769
768
767
766
765
764
763
762
761
760
759
758
757
756
755
754
753
752
751
750
749
748
747
746
745
744
743
742
741
740
739
738
737
736
735
734
733
732
731
730
729
728
727
726
725
724
723
722
721
720
719
718
717
716
715
714
713
712
711
710
709
708
707
706
705
704
703
702
701
700
699
698
697
696
695
694
693
692
691
690
689
688
687
686
685
684
683
682
681
680
679
678
677
676
675
674
673
672
671
670
669
668
667
666
665
664
663
662
661
660
659
658
657
656
655
654
653
652
651
650
649
648
647
646
645
644
643
642
641
640
639
638
637
636
635
634
633
632
631
630
629
628
627
626
625
624
623
622
621
620
619
618
617
616
615
614
613
612
611
610
609
608
607
606
605
604
603
602
601
600
599
598
597
596
595
594
593
592
591
590
589
588
587
586
585
584
583
582
581
580
579
578
577
576
575
574
573
572
571
570
569
568
567
566
565
564
563
562
561
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
550
549
548
547
546
545
544
543
542
541
540
539
538
537
536
535
534
533
532
531
530
529
528
527
526
525
524
523
522
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512
511
510
509
508
507
506
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
434
433
432
431
430
429
428
427
426
425
424
423
422
421
420
419
418
417
416
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367
366
365
364
363
362
361
360
359
358
357
356
355
354
353
352
351
350
349
348
347
346
345
344
343
342
341
340
339
338
337
336
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

Vis. tel. (0.90 euro)



Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VENEZIA MARIA PUMA

Comune: SAN PIETRO IN CASALE
Foglio: 57
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
7-011-2019 10:59:52
Prot. n. 194806/2019

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI FERRARA
ARCHITETTO
**MILANESE
STEFANO**
349
CONSULENTI
PESAGGI
CONSERVATORI



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2019

Data: 21/09/2019 - Ora: 15.06.27 Fine
Visura n.: T29443 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di SAN PIETRO IN CASALE (Codice: 1110)
Provincia di BOLOGNA

Catasto Terreni
Foglio: 57 Particella: 1113

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca		Deduz	Reddito
1	57	1113		-	FRUTTEIO U	74 80	BA1B	Dominicale Euro 218,65 Agrario Euro 84,99	FRAZIONAMENTO del 08/01/2015 protocollo n. BO0003769 in atti dal 08/01/2015 presentato il 08/01/2015 (n. 3769.1/2015)

Partita

INTESTATO

N. 1
COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE con sede in SAN PIETRO IN CASALE
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2019 Repertorio n.: 136060 Rogante: VICO CARLO Sede: BOLOGNA
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 19582.1/2019)

DATI ANAGRAFICI
CODICE FISCALE 80062730371*
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 21/09/2019 - Ora: 15.05.44 Fine
Visura n.: T29423 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2019

Dati della richiesta Comune di SAN PIETRO IN CASALE (Codice: I110)
Provincia di BOLOGNA
Catasto Terreni Foglio: 57 Particella: 957

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	57	957		-	FRUTTETO U	61 60	BAIB	Dominicale Euro 180,07 L. 348.656	Agrario Euro 69,99 L. 135.520	FRAZIONAMENTO del 03/02/1993 in atti dal 24/02/1993 MOD 51 56108/92 (n. 824.20/1993)
Notifica				Parfita						
Annotazioni										
INTESTATO										

N. DATI ANAGRAFICI
1 COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE con sede in SAN PIETRO IN CASALE
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2018 Repertorio n.: 133720 Rogante: VICO CARLO Sede: BOLOGNA
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 13602.1/2018)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Data: 21/09/2019 - Ora: 15.07.15 Fine
Visura n.: T29472 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2019

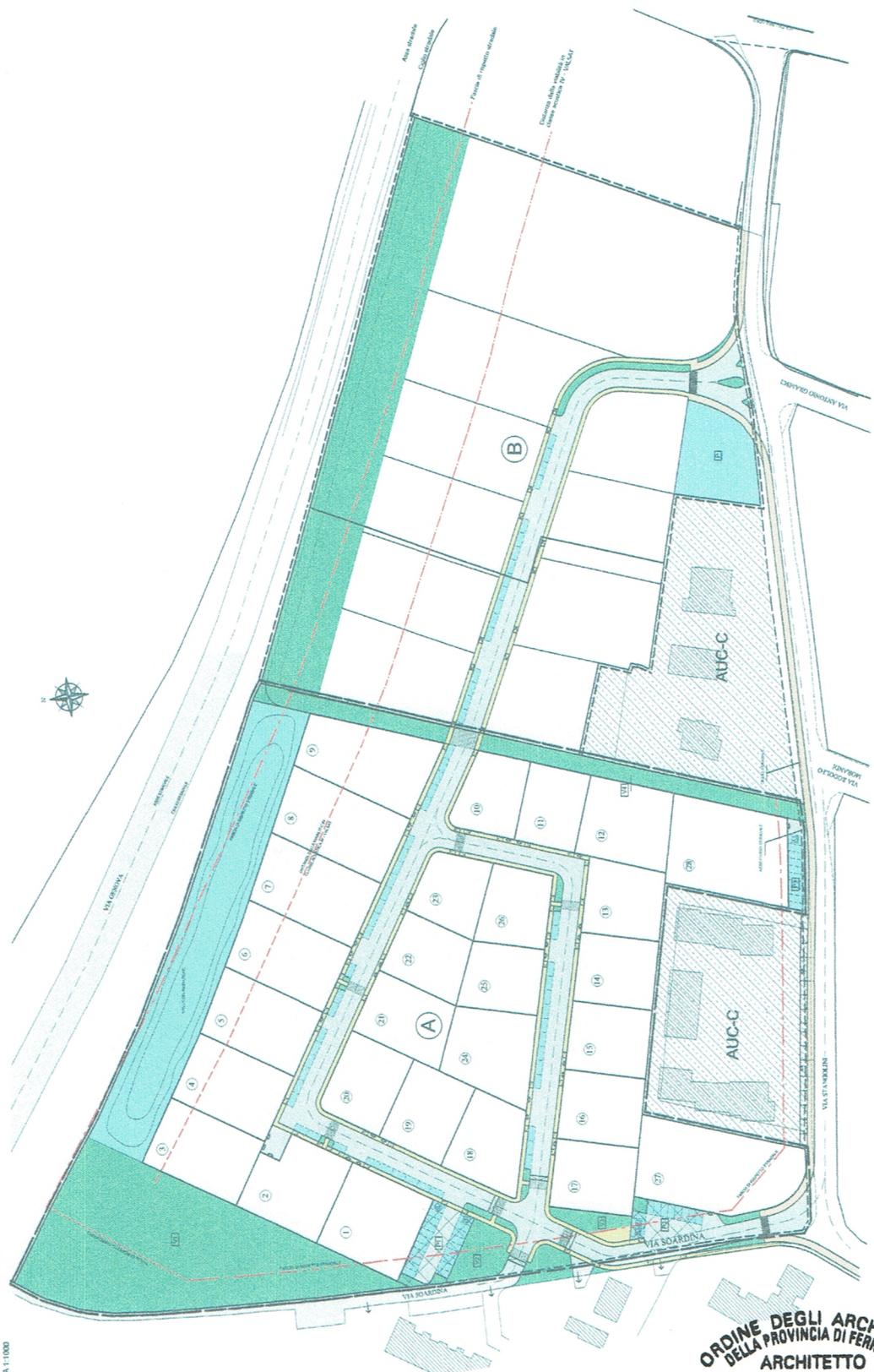
Dati della richiesta
Comune di SAN PIETRO IN CASALE (Codice: I110)
Provincia di BOLOGNA
Catasto Terreni
Foglio: 57 Particella: 1114

Immobile		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito			
1	57	1114		-	FRUTTETO U	1 18 40	BA1B	Dominicale Euro 346,10	Agrario Euro 134,53	FRAZIONAMENTO del 08/01/2015 protocollo n. BO0003769 in atti dal 08/01/2015 presentato il 08/01/2015 (n. 3769.I/2015)	
Notifica INTESTATO N. 1 COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE con sede in SAN PIETRO IN CASALE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2018 Repertorio n.: 133720 Rogante: VICO CARLO Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 13602.I/2018)											
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica CODICE FISCALE 80062730371* DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

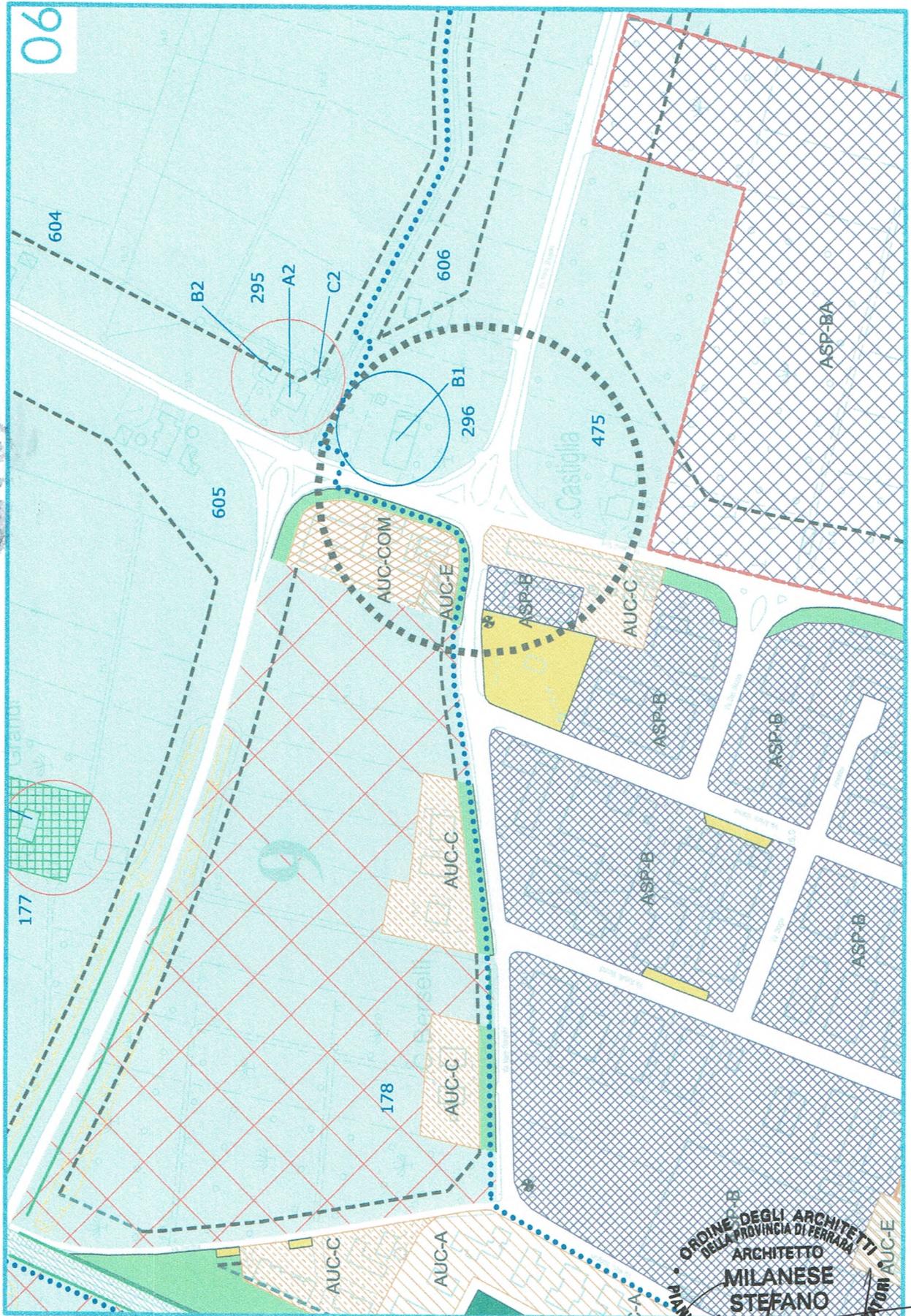


ALLEGATO C - DOC. URBANISTICA - MASTERPLAN



MASTERPLAN AMBITO 9
C.R. 20/04/11/00

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI FERRARA
ARCHITETTO
**MILANESE
STEFANO**
349
PIANCULATORI/PASSAGGIsti/CONSERVATORI



SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

Complessi edifi di valore storico- testimoniale (Art.21)



SIMBOLOGIA

Territorio extracomunale

SISTEMA AMBIENTALE

Sistema delle reti ecologiche (Art. 19 del RUE e Art. 15 del PSC)

Zona di rispetto del nodo ecologico semplice locale



Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale



Punti di criticità



Elementi della rete da conservare

- Filari di importanza ecologica
- +++++++ Corridoi ecologici locali
-  Corridoi ecologici provinciali
-  Maceri di importanza ecologica
-  Giardini di importanza ecologica nel territorio extraurbano
-  Nodo ecologico complesso provinciale (zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)

Elementi della rete da migliorare

- Elementi lineari dei nodi semplici locali e dei nodi complessi provinciali
- +++++++ Corridoi ecologici locali e provinciali
-  Corridoi ecologici locali e provinciali
-  Nodo ecologico semplice locale
-  Nodo ecologico complesso provinciale (zone di particolare Interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)

Elementi della rete da creare

- Elementi lineari dei nodi complessi provinciali
- +++++++ Corridoi ecologici locali e provinciali
-  Nodo ecologico semplice locale
-  Nodo ecologico complesso provinciale (zone di particolare Interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
-  Aree per la creazione di fasce boscate e il potenziamento del sistema delle reti ecologiche (Art. 15 com.5 del PSC)

1 Numero corte (vedi schedatura comunale)

 Corti di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui

 Edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui

Classificazione degli edifi per tipologia

A1 Ville e palazzi

A2 Case padronali

B1 Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla)

B1+RT Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla) con ripristino tipologico

B2 Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla), case bracciantili novecentesche ormai storizzate

C1 Fienili, stalle-fienili

C2 Caselle

C3 Stalle e fienili novecenteschi storizzati

C4 Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.

D Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (plastrini, edicole votive, lapidi o sacrai storici, ecc.)

E Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F1 Torri

F2 Edifici singolari

R Edifici in stato di rudere

R/B1 Edifici in stato di rudere con tipologia riconoscibile

K Edifici incongrui con le tipologie storiche

 Piano di recupero "Villa Torlonia"





SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- Centro storico (Art. 22)
- Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa - AUC-A (Art.23)
- Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione - AUC-B (Art. 24)
- Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica - AUC-C (Art.25)
- Ambiti urbani consolidati a funzione commerciale AUC-COM (Art.25)
- Ambiti urbani consolidati a funzione alberghiera AUC-CA (Art.25)
- Ambiti urbani consolidati di centralità urbana - AUC-D (Art. 26)
- Ambito Urbano Consolidato a funzione Commerciale (Art.26)
- Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane, dei borghi di strada - AUC-E, AUC-E1, AUC-E2 (Art. 27)
- Interventi edilizi diretti convenzionati con prescrizioni specifiche (Art. 23)
- Piani urbanistici attuativi con P.P. e P.U. in corso di attuazione (Art. 24)
- Interventi edilizi con prescrizioni specifiche (Art. 23 e Art. 25 e Art. 27)
- Ambiti di riqualificazione per sostituzione edilizia AR-B (Art. 40)
- Ambiti per nuovi insediamenti urbani (Art. 41 RUE e Art. 24.2 PSC)

SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

- Ambiti produttivi comunali esistenti: ASP-C1, ASP-C2, ASP-C4, ASP-C5 (Art. 28)
- Ambiti produttivi sovracommunali esistenti - ASP-B (Art. 29)
- Ambiti produttivi sovracommunali esistenti - ASP-BA (Art. 29)
- Ambiti produttivi sovracommunali di nuovo insediamento ASP-AN (Art. 41 RUE e Art. 25.3 PSC)
- Interventi edilizi diretti convenzionati con prescrizioni specifiche (Art. 28)
- Piani urbanistici attuativi con P.P.I.P. in corso di attuazione (Art. 29)

SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE TERZIARIE DIREZIONALI

- Ambiti candidabili come nuovi poli funzionali per funzioni ricettive, commerciali e del tempo libero (Art. 30)

SISTEMA DEGLI AMBITI RURALI

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 32)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 33)

DOTAZIONI TERRITORIALI

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Art. 35.1)

- Cimiteri
- Impianti di depurazione o di trattamento delle acque meteoriche
- Centro raccolta rifiuti
- Impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas o altre forme di energia
- Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento

Dotazioni ecologiche ambientali (Art. 35.2)

- Aree non fruibili come attrezzature e spazi collettivi - verde complementare alla viabilità

Le dotazioni per attrezzature e spazi collettivi (Art. 35.3 e 36)

- Attrezzature per l'istruzione
- Attrezzature per l'istruzione (private)
- Attrezzature di interesse collettivo civili
- Attrezzature di interesse collettivo religiose
- Aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- Aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato (private)
- Aree per verde sportivo di livello comunale
- Aree destinate a parcheggio pubblico (Art. 36)
- Parcheggi privati ad uso pubblico (Art. 36)

SIMBLOGIE PARTICOLARI

- Impianti di distribuzione carburanti esistenti (Art. 38)
- Impianti di distribuzione carburanti di previsione (Art. 38)
- Impianti fissi di telefonia mobile di previsione (Art. 39)
- Impianti fissi di telefonia mobile esistenti (Art.39)
- Ferrovia (Art. 19.2 del PSC)
- Edifici con possibilità di delocalizzazione (Art. 34.2)



Aree edificate o da edificare per funzioni miste in ambito rurale (Art. 34)
 Aree in corso di realizzazione per funzioni residenziali non agricole in ambito rurale (Art. 34)

DOTAZIONI TERRITORIALI
Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Art. 35.1)

- Cimiteri
- Impianti di depurazione o di trattamento delle acque meteoriche
- Centro raccolta rifiuti
- Impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas o altre forme di energia
- Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento

Dotazioni ecologiche ambientali (Art. 35.2)

Aree non fruibili come attrezzature e spazi collettivi - verde complementare alla viabilità

Le dotazioni per attrezzature e spazi collettivi (Art. 35.3 e 36)

- Attrezzature per l'istruzione
- Attrezzature per l'istruzione (private)
- Attrezzature di interesse collettivo civili
- Attrezzature di interesse collettivo religiose
- Aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- Aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato (private)
- Aree per verde sportivo di livello comunale
- Aree destinate a parcheggio pubblico (Art. 36)
- Parcheggi privati ad uso pubblico (Art. 36)

SIMBLOGIE PARTICOLARI

- Impianti di distribuzione carburanti esistenti (Art. 38)
- Impianti di distribuzione carburanti di previsione (Art. 38)
- Impianti fissi di telefonia mobile di previsione (Art. 39)
- Impianti fissi di telefonia mobile esistenti (Art.39)
- Ferrovia (Art. 19.2 del PSC)
- Edifici con possibilità di delocalizzazione (Art. 34.2)

VINCOLI, RISPETTE E INFRASTRUTTURE COSI' COME INDIVIDUATI NELLA TAV. 2 DEL PSC

- Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche (Art. 14 e 15 del PSC)**
- Nodo ecologico complesso provinciale da conservare (zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
 - Nodo ecologico complesso provinciale da migliorare (zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
 - Nodo ecologico complesso provinciale da creare (zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
 - Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale
 - Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) e Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.)
 - Zone umide
 - Aree boscate
 - Aree di riequilibrio ecologico ARE
 - Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/2004)

Sistema idrografico (Art. 16 del PSC)

- Invasi e alvei fluviali
- Fasce di tutela fluviale
- Fasce di pertinenza fluviale
- Reti irrigue intubate

Sistema delle risorse storiche e archeologiche (Art.20 del RUE)

- Area di concentrazione di materiali archeologici (Art.20.a)
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art.20.a)
- Aree interessate da partecipanze e consorzi utiliftici (Art.20.a)
- Edifici di interesse storico-architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004 (Art. 20.d1)
- Numero di riferimento alla tabella degli edifici e complessi di interesse storico-architettonico (Art. 20.d1)
- Edificio di pregio storico culturale e testimoniale segnalati dal PTCP (Art. 20.d2)
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, D.Lgs 42/2004 Art. 20.d3)
- Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse (Art. 20.e)
- Aree interessate da bonifiche storiche di pianura

Sistema dei vincoli e dei rispetti (Art.19 del PSC)

- Fasce di rispetto stradali e ferroviarie
- Fasce di rispetto dei depuratori
- Fasce di rispetto dei metanodotti
- Metanodotto regionale
- Tracciato del metanodotto Poggio Renatico-Cremona di progetto e relativa fascia di servitù
- Elettrodotti alta tensione - linea 132 KV San Pietro In Casale-Castel Maggiore, Cento-San Pietro In Casale, Collegamento Stazione FF.SS.
- Fasce di rispetto elettrodotti
- Fasce di rispetto dei cimiteri
- Fasce di rispetto del C.E.R.
- Cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti

Sistema delle infrastrutture (Art.20 del PSC)

- Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto
- Piste ciclabili esistenti
- Piste ciclabili di progetto

Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (con decreto ministeriale di vincolo D.Lgs 42/2004) Art. 18.d1	
1	Palazzo Bolognetti
2	Chiesa SS. Pietro e Paolo
3	Villa Torlonia
4	Chiesa di S. Alberto

