

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

AREA EX ENEL

Rocchetta Ligure



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
 2. UBICAZIONE
 3. DESCRIZIONE
 4. PROPRIETÀ
 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
 6. DATI CATASTALI
 7. STATO DI MANUTENZIONE
 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
 9. NOTE
- ALLEGATI

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:

Acquisizione

Epoca di riferimento della valutazione

Maggio 2016

Data di ultimazione della valutazione

Maggio 2016

Indirizzo:

Via della Fabbrica snc

Descrizione:

Fabbricati a destinazione produttiva con area di pertinenza, avente accesso direttamente dalla piazza principale del capoluogo.

Proprietà:

ENEL ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA CON SEDE IN ROMA

Attuale destinazione da P.R.G.:

Aree per impianti industriali o tecnologici isolati D5.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della stima è un immobile costituito da due corpi di fabbricati e relativa area di pertinenza, ubicati nel comune di Rocchetta Ligure Via della Fabbrica e di proprietà di ENEL.

2. UBICAZIONE

L'area in oggetto ha accesso da via della Fabbrica, a pochissima distanza dalla centrale Piazza Regina Margherita, del capoluogo di Rocchetta Ligure.



3. DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'area di circa 1500 m² di superficie catastale sulla quale insiste un fabbricato di circa 177 m² di superficie lorda. Le condizioni generali delle strutture non sono delle migliori e il fabbricato necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

Nello specifico si segnala che l'attuale copertura è realizzata in Eternit e pertanto dovrà essere prelevata e smaltita con urgenza rispettando il protocollo di sicurezza obbligatorio per tali interventi.

4. PROPRIETÀ

L'area in oggetto è di proprietà di "ENEL ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA CON SEDE IN ROMA".

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area ricade nelle "Aree per impianti industriali o tecnologici isolati D5" in base al P.R.G.I. vigente, regolato dall'articolo n. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

6. DATI CATASTALI

Gli immobili sono distinti al N.C.E.U. al foglio n. 4 mappale n. 309 subalterni:

n. 1 – Categoria D/1 (Opifici) Rendita € 56,81

n. 2 – Categoria D/1 (Opifici) Rendita € 139,44

7. STATO DI MANUTENZIONE

Il fabbricato necessita di interventi urgenti di manutenzione, sia dal punto di vista estetico che strutturale. Tutta la copertura è realizzata in Eternit e dovrà essere eliminata quanto prima secondo le disposizioni di legge.

8. VALUTAZIONE

Se consideriamo il valore fiscale degli immobili, si può stimare che in sede di rogito notarile detto valore fiscale complessivo è pari a € 12.300,00.

Se considerato invece gli immobili alla stregua di un'area edificabile, l'agenzia delle entrate valuta le aree non agricole intorno ai 25,00 €/m²; pertanto, tenuto conto che l'area in oggetto ha un'estensione di 1.323 m², ne consegue che il valore fiscale dovrebbe essere intorno ai 33.000 €.

Va precisato che l'Amministrazione Comunale dispone di un preventivo per il rifacimento della copertura del fabbricato e relativa bonifica dell'amianto per una cifra di circa € 25.000,00.

Considerato che l'Ente proprietario intende alienare il suddetto bene a favore del Comune di Rocchetta Ligure per un importo fittizio complessivo di € 1.000,00 (mille/00); ne deriva che il prezzo di acquisto dell'area risulta inferiore al reale valore di mercato ed è pertanto congruo e vantaggioso per l'Amministrazione.

9. NOTE

Va precisato che la situazione di pericolo ecologico costituito dalla copertura in Eternit, sono già a conoscenza dell'Amministrazione Comunale. Interventi di rimozione e messa in sicurezza sono la priorità di intervento successivo all'acquisizione della proprietà.

Rocchetta Ligure, 9 maggio 2016

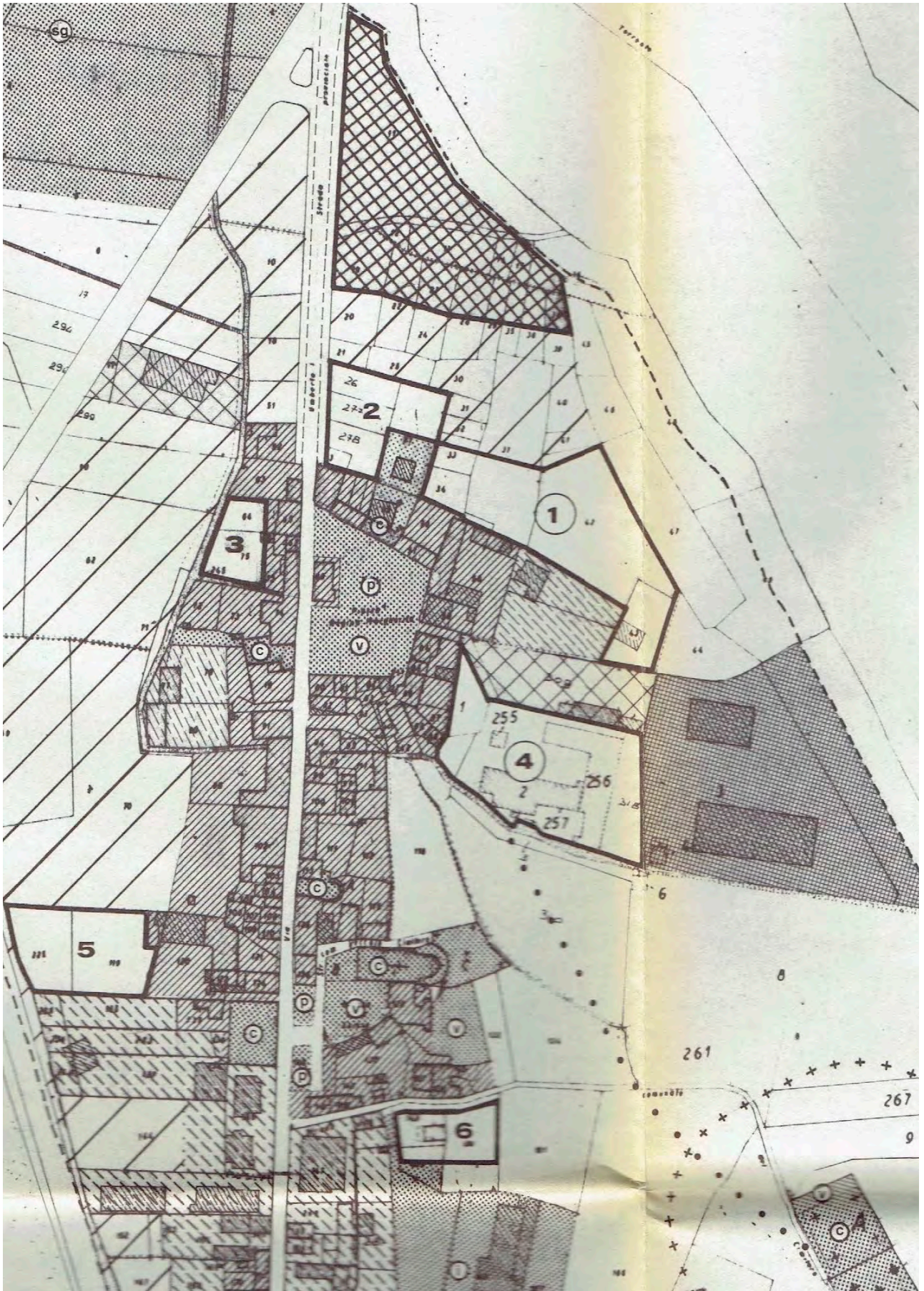
Il Tecnico
(Geom. Michele Franzante)



ALLEGATI

- Estratto di P.R.G.
- Stralcio articolo n. 38 delle N.T.d.A.

Estratto P.R.G.I. vigente



Art.38 Aree per impianti industriali o tecnologici isolati D5.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua le aree per impianti industriali o artigianali o tecnologici isolati, ai sensi dell'art. 26 lett. d) L.R. 56/77, esistenti o che debbono sorgere al di fuori delle aree attrezzate o di riordino per esigenze tecniche o perché inquinanti.

Sono ricomprese in tali categorie di aree altresì attività connesse all'erogazione di servizi di interesse generale, quali centrali di produzione energetica, discariche e depositi a cielo aperto e affini.

Indici, parametri edilizi e modalità di intervento come per aree D2: in caso di nuovo impianto gli interventi dovranno essere attuati con strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica. In sede di formazione dello s.u.e. saranno definite particolari prescrizioni di tutela igienico- ambientale, e verrà precisato il sistema di reperimento delle aree per standards urbanistici.

Le modalità di tutela igienico-ambientale saranno definite in sede di s.u.e., in base alle risultanze delle indagini puntuali sull'assetto idrogeologico del territorio ed in riferimento ai requisiti di idoneità relativi all'attività prevista, a norma delle vigenti leggi, oltre che a quanto stabilito al successivo art. 39.

Per tali aree è comunque prescritta la formazione di una fascia di protezione ambientale di ml. 10 ricavata all'interno dell'area stessa, convenientemente alberata, salvo maggiori distanze in quanto previste dalle specifiche leggi di settore, entro la quale non sono ammesse opere edilizie o attività connesse al ciclo produttivo dell'impianto.

Per interventi d'interesse pubblico da attuarsi a cura degli Enti o di soggetti privati istituzionalmente competenti, le indicazioni normative di cui al presente articolo possono essere parzialmente derogate ai sensi dell'art.16 della Legge 6.8.1967 n.765 e dell'art. 3 Legge 21.2.1955 n. 1357, fermo restando l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo, nella cui sede dovranno essere precisati i parametri di intervento.