

<b>AREA N. 2</b>	<b>Descrizione</b>
	Lotto di terreno sito in zona industriale, adiacente alla CAMST

<b>Dati catastali</b>	<b>Consistenza</b>
Fg. 20, mapp. 442, 533, 536, 559	Mq 7.497

<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	<b>Sup. fondiaria</b>	<b>Indice di util. fond.</b>	<b>Potenz. edificatoria</b>
Zona D1 zona di completamento produttivo	4.233 mq	0,50 mq/mq	2.111 mq
Zona TIU Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei e del territorio urbanizzato	3.724 mq	—	—

<b>Nuova destinazione urbanistica</b>	<b>Sup. fondiaria</b>	<b>Indice di util. fond.</b>	<b>Potenz. edificatoria</b>
Zona D1 zona di completamento produttivo	4.233 mq	0,50 mq/mq	2.111 mq
Zona TIU Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei e del territorio urbanizzato	3.724 mq	—	—

<b>Stima valore unitario</b>		<b>mq</b>	<b>Stima valore totale</b>
Sulla sola SU a destinazione produttiva (da trasferire)	150 €/mq	2.065	€ 309.750
Del solo terreno privo di potenzialità edificatoria	10 €/mq	7.497	€ 74.970
<b>Valore totale di stima</b>			€ 384.720
<b>Valore totale a base d'asta (ridotto del 10% e arrotondato)</b>			<b>€ 346.000</b>

#### **NOTA DESCRITTIVA**

Si tratta di un'area di circa 7.500 mq sita in zona industriale, confinante a ovest con la CAMST, a sud est con la s.p. 569 e a nord est con altri stabilimenti industriali.

E' un'area interclusa, il cui accesso avviene attualmente attraverso la proprietà CAMST.

Ricade in parte in zona D1 (zona di completamento produttivo) e quindi dotata di potenzialità edificatoria (Uf pari a 0,50 mq/mq), e in parte in zona TIU, quest'ultima priva di potenzialità edificatoria.

Su una parte dell'area (mapp 442) esiste un diritto di superficie a favore di Società italiana per il Gas S.p.A. (oggi Italgas), per la realizzazione di un impianto di riduzione e misurazione del gas naturale, che ha utilizzato 46 mq della potenzialità edificatoria assegnata dal PRG.

Inoltre insiste sull'area un metanodotto con relativa servitù di passaggio e conseguenti fasce di rispetto.

L'area presenta quindi una serie di condizioni limitative (limitata accessibilità, vincoli e fasce di rispetto), che rendono impossibile esprimere su di essa la potenzialità edificatoria assegnata dal PRG, ed inoltre la rendono non idonea a funzioni di pubblica utilità, ancorché oggi essa sia sottoposta a ordinari interventi di manutenzione per conservarne il decoro.

La sua valorizzazione deve quindi necessariamente tenere conto di tali fattori, essendo possibile in tal senso solo il trasferimento della sua potenzialità edificatoria in zone aventi analoga destinazione urbanistica o usi compatibili con la stessa, e al limite l'utilizzo del terreno nudo per ampliamenti delle aree pertinenziali delle limitrofe aziende.

Il valore stimato tiene pertanto conto di tali condizioni, e sarà più analiticamente determinato prima dell'attivazione delle procedure di alienazione.

**Documenti allegati:**

- Estratto di mappa;
- Stralcio PRG
- Sovrapposizione PRG – catasto