



TPG S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

**Lotto di terreno edificabile ubicato in
Torrile (PR)**

RELAZIONE DI STIMA

MILANO, FEBBRAIO 2017

www.ivgparma.it

1. UBICAZIONE

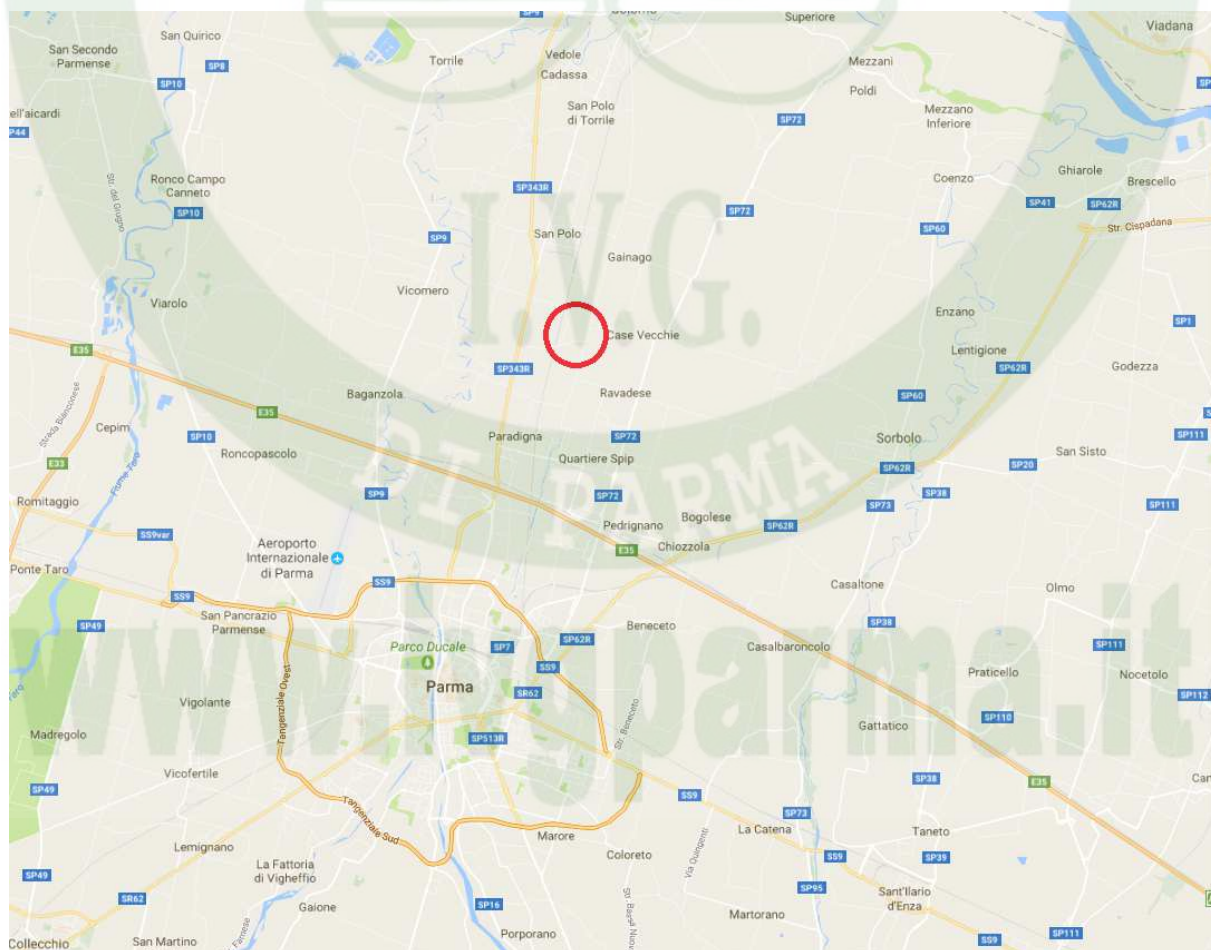
Oggetto di presente valutazione è un'area posta sul confine tra i Comuni di Parma e Torrile, in località San Polo.

Il lotto è inserito in un'area agricola nella quale sono presenti, oltre allo stabilimento produttivo già di proprietà della committenza e confinante con lo stesso, anche alcuni fabbricati residenziali a bassa densità (villette).

L'autostrada A1 (Milano-Napoli) uscita Parma, si trova a circa 4 km dall'immobile in esame e consente un facile accesso alla rete autostradale nazionale ed un facile collegamento con il nord Europa (via Verona-Brennero o Milano), la costa Tirrenica (via La Spezia), la costa adriatica (via Bologna).

Nelle vicinanze si segnala la presenza della stazione ferroviaria di Torrile-San Polo, lungo la linea che unisce Parma a Cremona.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE





2. DESCRIZIONE GENERALE

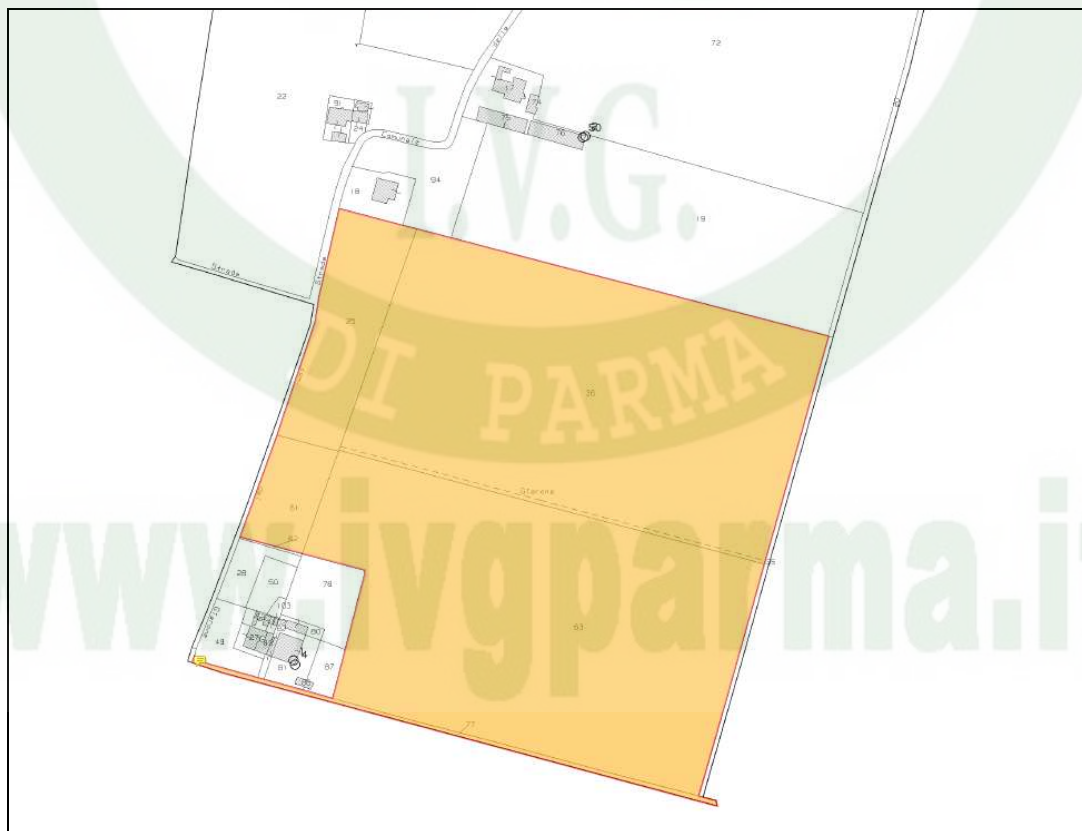
SCHEDA TECNICA

Trattasi di un'area a conformazione regolare assimilabile a due rettangoli sovrapposti e a giacitura pianeggiante, avente una superficie territoriale pari a mq 156.880.

Relativamente alle coerenze, risulta confinante a nord con terreni agricoli di proprietà di terzi, a est con il canale Naviglio, a ovest con la strada comunale via di Mezzo di Pizzolese e a sud con l'area di proprietà di TPG S.r.l. IN LIQUIDAZIONE già menzionata.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI						Comune: Torrile			Visure del 16/01/2017	
dati identificativi						superficie			reddito	
n.	foglio	particella	porz.	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	agrario
1	48	25		seminativo	2	1	11	70	€ 86,45	€ 103,84
2	48	36		semin irrig		7	8	0	€ 562,46	€ 658,17
3	48	61		vigneto	U		48	0	€ 56,96	€ 37,18
4	48	63		semin irrig	1	6	85	10	€ 650,31	€ 689,96
5	48	77		relit strad			16	0		
superficie catastale						156.880				






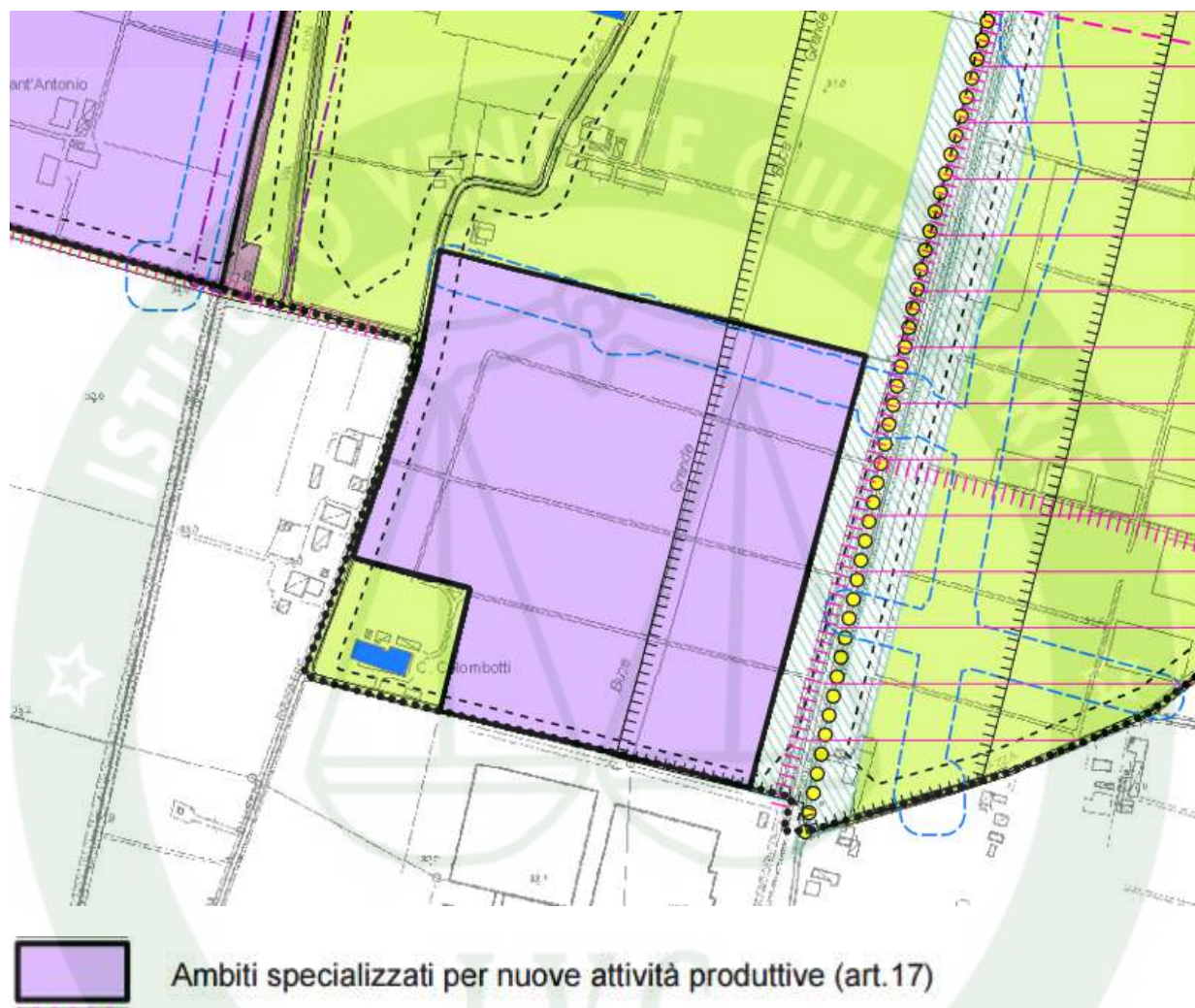
SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto contenuto nella VARIANTE SPECIFICA 2012 AL PSC (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Torrile, adottata con atto di C.C. num. 1 del 15/01/2013 e approvata con atto di C.C. num. 75 21/1113, i terreni in oggetto risultano disciplinati come di seguito meglio specificato:



Legenda

-  Territorio Urbanizzato
-  Territorio Urbanizzabile
-  Territorio Rurale



“Art. 17 – Ambiti specializzati per nuove attività produttive e poli funzionali

1. Il PSC individua, all'interno del territorio da urbanizzare, gli ambiti specializzati per nuove attività produttive da destinare agli usi di cui al comma 1.1 dell'art. 15 e i poli funzionali da destinare agli usi di cui al successivo comma 2.3.

*2. Il PSC stabilisce inoltre i seguenti **parametri** di densità insediativa e di dotazioni territoriali per i diversi ambiti:*

2.1. Ambiti a prescrizione generale:

a) Densità territoriale non superiore a 4.500 mq/ha;

b) Aree per attrezzature e spazi pubblici non inferiori a 15 mq/mq di St , o superiori secondo le specifiche previsioni del POC;

c) Infrastrutture per gli insediamenti non inferiori a quelle stabilite all'art. 7 e secondo le previsioni del PUA o dell'intervento edilizio unitario, ove quest'ultimo sia previsto dal PRG vigente (G.P. n° 1074-1/97);

2.2. Ambiti di nuovo insediamento. Per tali ambiti si applicano i parametri di cui al punto 2.1, con le seguenti prescrizioni particolari da applicare in sede di POC:

- l'ambito a sud, posto ad est della ferrovia, adiacente alla azienda Tecnopali localizzata nel territorio del Comune di Parma immediatamente limitrofo, è oggetto dello stesso accordo tra Comune e privati stipulato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, per la realizzazione del nuovo centro scolastico di S. Polo. La destinazione urbanistica e funzionale di tale ambito è quella legata alla riorganizzazione e sviluppo della attività di produzione e stoccaggio pali della azienda Tecnopali. In caso di dismissione della attività, è consentita la destinazione industriale e artigianale ove il POC preveda, sulla base di una adeguata analisi del sistema di accessibilità, gli interventi necessari alla sostenibilità dell'intervento. Per tale ambito, il POC può comprendere all'interno della superficie territoriale l'area posta tra lo stesso ambito ed il Canale Naviglio, prevedendo utilizzazioni e sistemazioni coerenti con la tutela dei corsi d'acqua."

Secondo quanto contenuto nella VARIANTE SPECIFICA IL_2015 AL POC (Piano Operativo Comunale) del Comune di Torrice, adottata con atto di C.C. num. 63 del 22/07/2015 e approvata con atto di C.C. num. 94 del 12/11/2015, i terreni in oggetto ricadono all'interno del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) – a prevalente destinazione produttiva – ASP3.3. San Polo ex SP_P09 per il quale vengono confermate le previsioni in corso di attuazione.

Di seguito riportiamo quanto contenuto nella scheda di prescrizione normativa tecnica per l'ambito SP_P09 – S. Polo reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

"Il PUA applicherà i seguenti indici e prescrizioni:

- a) U_t = indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/ha*
- b) Q = Rapporto di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal PUA) = 55%*
- c) Parcheggi pubblici: come stabiliti dalla tabella B allegata al RUE, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso che devono essere esplicitamente previste o ammesse dal PUA.*
- d) Attrezzature e spazi pubblici: non inferiori al 10% della St per gli usi produttivi (artigianali, industriali, di deposito e commercio all'ingrosso) e al 60% dell S_u per gli usi terziari in genere, comunque non inferiori a quelli previsti dalla scheda specifica del POC allegata.*
- e) Prescrizioni particolari.*
 - a. Il PUA dovrà prevedere:*
 - la sistemazione arborea ed arbustiva e a verde dell'area ricompresa nella tutela del canale Naviglio;*
 - l'applicazione dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, per la realizzazione del nuovo centro scolastico di S. Polo allegato alla Relazione Illustrativa del PSC (PSC – R – A 112).*
 - b. Il progetto urbanistico e normativo del PUA dovrà definire ed evidenziare i criteri assunti per:*

- *la collocazione delle aree permeabili e delle aree di laminazione*
 - *l'allacciamento alla pubblica fognatura e il concorso alla realizzazione degli impianti di raccolta e trattamento dei reflui previsti da progetti comunali ed intercomunali, quali impegni stabiliti nella convenzione del PUA con espresso obbligo di trascrizione negli atti di compravendita garantito da adeguata fideiussione. La convenzione del PUA dovrà inoltre disporre che il rilascio dei permessi di costruire relativi alle costruzioni previste è subordinato al completamento delle opere di allacciamento alla pubblica fognatura e di realizzazione degli impianti di raccolta e trattamento dei reflui*
 - *la compatibilità acustica*
 - *la connessione con interventi di adeguamento della viabilità esistente.*
- c. *La destinazione urbanistica e funzionale dell'ambito SP_P09 è quella della riorganizzazione e sviluppo dell'attività di produzione e stoccaggio pali dell'azienda Tecnopali. In caso di dismissione dell'attività, è consentita la destinazione industriale e artigianale attraverso specifica variante al POC che preveda, sulla base di un'adeguata analisi del sistema di accessibilità, gli interventi necessari alla sostenibilità dell'intervento.*
- d. *Il PUA dovrà essere corredato di apposito studio che provveda all'approfondimento dell'analisi del rischio sismico, attraverso la caratterizzazione sismica delle aree di progetto, con indagini finalizzate alla determinazione della risposta sismica locale e alla definizione dello spettro di risposta elastica di progetto.*

Riportiamo, di seguito, un quadro riepilogativo delle consistenze utilizzate per il successivo sviluppo della valutazione:

- St = Sup. territoriale: 156.186,00 mq (dato fornito)
- Sf = Sup. fondiaria: 134.517,68 mq (dato fornito)
- Ut = indice di utilizzazione territoriale: 4.500 mq/ha da cui: 70.283,70 mq di SU max
- Q = rapporto di copertura: 55% della Sf da cui: 73.984,72 mq di SC max
- Parcheggi pubblici: 0,05 mq/mq Sf da cui: 6.725,88 mq
- Attrezzature e spazi pubblici: 10% della St da cui: 15.618,60 mq

3. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

DEFINIZIONE DI VALORE

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Professional Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l’ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2013 – Framework 29; RICS Red Book 2014 – VPS4 1.2).

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per immobili trasformabili/da valorizzare si intendono gli immobili che necessitano (o per i quali è comunque opportuno, in ottica di migliore valorizzazione) di interventi edilizi di sostanziale entità, finalizzati alla realizzazione di un bene significativamente diverso (per caratteristiche, dimensioni, destinazione d’uso, ecc.) da quello attuale.

L’immobile trasformabile da valorizzare è stato stimato sulla base del criterio del Valore di Trasformazione, per il quale il Valore del bene deriva dalla attualizzazione del cash flow (DCF) generato dall’operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione; un appropriato tasso di attualizzazione considera le componenti finanziarie ed il rischio imprenditoriale dell’operazione.

La componente positiva del DCF è costituita dai futuri **ricavi** da vendita dell’immobile trasformato, che è stato determinato, in relazione alla specifica localizzazione e destinazione d’uso, a partire dalle quotazioni correnti di mercato, proiettate alla data di prevista vendita o messa a reddito, sulla base di una ragionevole previsione di trend del mercato immobiliare.

I costi da sostenere per realizzare la trasformazione sono stati raggruppati in tre categorie principali: i **costi diretti di costruzione** (corrispettivo da riconoscere all’impresa di costruzioni per la esecuzione “chiavi in mano” dei lavori), i **costi di concessione** (importi da versare e/o opere di interesse pubblico da realizzare, per ottenere dal Comune i titoli autorizzativi) e i **costi generali** (oneri professionali per progettazione, direzione lavori, ecc.; costi amministrativi e gestionali; provvigioni per commercializzazione).

I costi sono stati da noi stimati, sulla base delle previste caratteristiche dell’immobile da realizzare, facendo riferimento ai parametri standard di mercato, nella specifica area geografica interessata.

La **tempistica dell’operazione di sviluppo** è stata desunta mediante nostre autonome considerazioni riguardo ai tempi di realizzazione/ultimazione delle opere ed ai tempi di collocamento sul mercato degli immobili finiti, in relazione alla loro entità e caratteristiche ed agli specifici ambiti urbani in cui essi sono inseriti.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il “valore equivalente”, ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale. Nel caso delle operazioni immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi previsti nell’arco dell’operazione stessa. Il tasso di attualizzazione apprezza il rischio specifico dell’operazione (oltre che l’andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell’investimento immobiliare in esame.

Variabili macroeconomiche e finanziarie di riferimento

Tra i fattori che concorrono a determinare, dal punto di vista dell’investitore, la soglia di rendimento accettabile rispetto al rischio correlato all’acquisizione di un immobile, vi sono variabili di natura macroeconomica e finanziaria:

- Andamento prospettico dell’inflazione.
- Rendimento dei Titoli di Stato della durata più prossima a quella dell’investimento immobiliare (convenzionalmente considerati come “risk free”).
- Illiquidità caratteristica degli investimenti immobiliari.
- Costo del denaro, composto da un indicatore proprio dei mercati interbancari (Euribor o EurIRS) e dallo spread mediamente applicato dalle banche per il finanziamento delle operazioni di investimento immobiliare.
- Rapporto tra equity (capitale proprio dell’investitore) e debito (capitale chiesto in prestito ai finanziatori).

Utile dell’imprenditore (investitore)

Va opportunamente evidenziato che, in conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le best practices ormai consolidate anche nel mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti nell’operazione di sviluppo all’interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l’equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l’investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell’equity ed il costo del debito) corrisponde all’IRR dell’investimento.

Vengono in questo modo risolti e superati i limiti concettuali ed applicativi dell’obsoleto criterio di considerare l’utile dell’imprenditore/investitore (solitamente calcolato come percentuale “secca” dei ricavi) come una voce autonoma ed indipendente del flusso di cassa; è infatti evidente che la remunerazione dell’investimento è direttamente correlata al risultato economico complessivo dell’operazione di sviluppo, mentre non è logico né corretto immaginare che l’imprenditore abbia diritto di ottenere un utile predeterminato, a prescindere dal risultato complessivo (con l’evidente paradosso che, in questo modo, l’imprenditore “guadagnerebbe” anche nel caso di un’operazione immobiliare in perdita).

Abbiamo adottato il metodo del Valore di Trasformazione inteso quale Valore di Mercato del bene nell'ipotesi della sua trasformazione secondo l'ipotesi di sviluppo urbanistico suindicata.

Il Valore di Trasformazione si ricava determinando il Valore di Mercato finale della proprietà dopo la trasformazione, dedotti i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa, tenendo conto della componente di rischio correlata alla aleatorietà dei tempi di realizzazione dell'intervento ed al futuro andamento del mercato immobiliare.

Come già espresso nel precedente capitolo, abbiamo ipotizzato la realizzazione di superfici a destinazione produttiva.

Ricavi

In seguito ad opportune indagini di mercato e grazie ai dati in nostro possesso è stato applicato un parametro pari a 625 €/mq relativo ad immobili a destinazione produttiva di nuova realizzazione.

Costi

Costi diretti di costruzione

I costi diretti di costruzione sono stati determinati sulla base dei parametri correnti relativi ad opere finite, tenendo conto della tipologia immobiliare e della prevedibile qualità delle finiture:

- Produttivo: 350 €/mq
- Sistemazioni esterne: 30 €/mq

Oneri di concessione/opere a scomputo

Gli oneri di concessione, pari a € 1.239.060, sono stati desunti sulla base dei dati forniti e tengono conto della tipologia costruttiva (capannoni e relative superfici accessorie) e pertanto comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e opere da realizzare a scomputo degli stessi.

Costi generali

Nella voce rientrano:

- le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, 494, ecc.), assunte nel 4% dei costi di costruzione;
- le spese generali (notarili, amministrative, ecc.), assunte nel 3% dei costi di costruzione;
- i costi di commercializzazione delle costruzioni industriali che verranno realizzate, assunti nel 1,0% dei ricavi.

Tempi dell'operazione

Sono stati previsti i seguenti tempi dell'operazione:

- iter urbanistico-edilizio: 1,5 anni
- costruzione: 1,5 anni
- completamento vendita: 2 anni

Tasso di attualizzazione

Per l'attualizzazione del flusso di cassa è stato impiegato un tasso che tiene conto del previsto mix di capitale proprio/capitale di debito (60% - 40%), della remunerazione caratteristica di questi capitali e del rischio proprio dell'operazione immobiliare, secondo lo schema riportato nella pagina seguente:

www.ivgparma.it

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO

Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).

Trend inflazione 1^ semestre	0,40%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,40%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,60%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,60%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	1,70 %	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,40%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,40%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,60%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,60%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,85%	1,70 %	annuo
Trend EurIRS		0,90 %	annuo
Previsioni rendimento Titoli di Stato		1,30 %	anno 2017

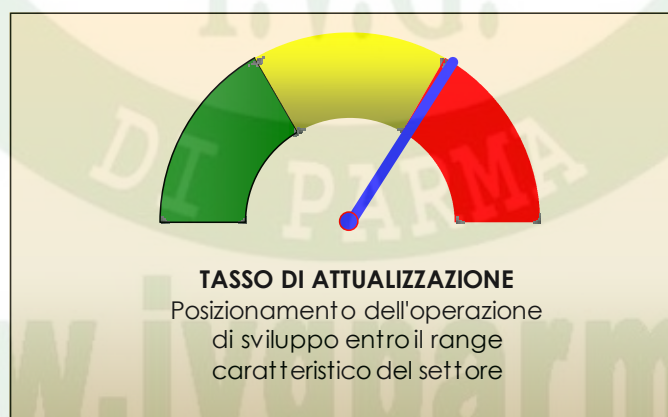
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	14,99 %
---------------------------------	----------------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 5,59% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **21,26 %** annuo.

Riportiamo, nella pagina che segue, lo sviluppo della valutazione:

T.P.G. S.R.L. in liquidazione
Torrile (PR)
Valore di Trasformazione al

30/01/2017

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75
Trend inflazione	1,0040	1,0080	1,0140	1,0201	1,0288	1,0375	1,0463	1,0552	1,0642	1,0732
Trend mercato	1,0040	1,0080	1,0140	1,0201	1,0288	1,0375	1,0463	1,0552	1,0642	1,0732

						Iter urbanistico-edilizio			Realizzazione			Completamento vendite				
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.	7° sem.	8° sem.	9° sem.	10° sem.
COSTI GENERALI																
Spese tecniche		4%	dei costi di costruzione			1.087.000	181.891	182.616	183.703	184.808	186.384	187.960				
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			815.000	81.826	82.152	82.641	83.138	83.847	84.556	85.273	85.999	86.732	87.466
Spese commercializzazione		1,0%	dei ricavi			439.000	0	0	0	22.405	45.192	45.574	137.882	115.879	46.747	47.142
Totale Costi generali						2.341.000	263.717	264.768	266.344	290.351	315.423	318.090	223.155	201.878	133.479	134.608
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI										
U1) urbanizzazione primaria	8,43			70.284		593.000			300.651	302.460						
U2) urbanizzazione secondaria	1,32			85.902		113.000			57.291	57.636						
Scorporo a seguito realizzazione scuola (convenzione Rep. 537 del 19/05/2008)		-38%	degli oneri di urbanizzazione secondaria			-42.940			-21.771	-21.902						
D) contributo trattamento e smaltimento rifiuti	6,03			70.284		424.000			214.968	216.261						
S) sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche	1,77			85.902		152.000			77.064	77.528						
Totale Oneri di concessione/opere						1.239.060	0	0	628.203	631.983	0	0	0	0	0	0
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI										
Produttivo	350			70.284	mq	24.599.000	0	0	0	7.528.032	8.857.608	8.932.512	0	0	0	0
Sistemazioni esterne	30			85.902	mq	2.577.000	0	0	0	788.639	927.926	935.773	0	0	0	0
Totale Costi di costruzione						27.176.000	0	0	0	8.316.671	9.785.534	9.868.285	0	0	0	0

TOTALE COSTI	30.756.060	263.717	264.768	894.547	9.239.005	10.100.957	10.186.375	223.155	201.878	133.479	134.608
--------------	------------	---------	---------	---------	-----------	------------	------------	---------	---------	---------	---------

RICAVI	Parametro	Canone	Cap Rate	Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.	7° sem.	8° sem.	9° sem.	10° sem.
Produttivo	625			70.284	mq	43.927.000	0	0	0	2.240.497	4.519.210	4.557.426	13.788.246	11.587.943	4.674.711	4.714.246

TOTALE RICAVI	43.927.000	0	0	0	2.240.497	4.519.210	4.557.426	13.788.246	11.587.943	4.674.711	4.714.246
---------------	------------	---	---	---	-----------	-----------	-----------	------------	------------	-----------	-----------

CASH FLOW	-263.717	-264.768	-894.547	-6.998.508	-5.581.747	-5.628.949	13.565.091	11.386.065	4.541.232	4.579.638
-----------	----------	----------	----------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------

Tasso di attualizzazione annuo	14,99%	0,9656839	0,9005440	0,8397981	0,7831499	0,7303228	0,6810591	0,6351185	0,5922768	0,5523250	0,5150681
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 5.590.000	-254.667,26	-238.435,24	-751.238,91	-5.480.880,51	-4.076.476,86	-3.833.646,91	8.615.440,18	6.743.702,16	2.508.235,87	2.358.825,42
--------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------

						Iter urbanistico-edilizio			Realizzazione			Completamento vendite			
						1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.	5° sem.	6° sem.	7° sem.	8° sem.	9° sem.	10° sem.
PIANO COSTI									30%	35%	35%				
PIANO INCASSI									5%	10%	10%	30%	25%	10%	10%

4. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente riportato, è nostra opinione che il Valore di Mercato dei terreni edificabili di vostra proprietà siti in Torrile (PR), con riferimento alla data del 31 gennaio 2017, sia pari a:

€ 5.590.000,00 (cinquemilionicinquecentonovantamila/00)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Comune di Torrile - Provincia di Parma
Area Tecnica - Settore IV
Lavori Pubblici - Patrimonio e Pianificazione Territoriale
U.O.S. Pianificazione Territoriale

Torrile, 31/12/2019
Rif. l.b./C.Z.
Rif. prot. 17418 del 12/12/2019
(documento protocollato)

Marca da bollo
€ 16,00
sedici/00

Identificativo:
01190314044889



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

*ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18, comma 2,
del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 30, commi 2-3, della L.R. 21 ottobre 2004,
n. 23, art. 12, commi 2-3 come modificata e integrata dalla L.R. n. 12/2017*

Prot. spec. n. 26/2019

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV
U.O.S. Pianificazione Territoriale**

VISTA la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presentata a questa Amministrazione in data 12/12/2019, assunta al protocollo generale con il n. 17418 e specifico n. 26/2019:

- dall'ing. Aiello Andrea, nato a Parma (PR) il 07/08/1970, residente in Parma (PR), via Scarabelli Zunti n.10/12, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà delle aree oggetto del presente CDU;
- relativamente al bando di vendita della ditta Tecno Pali avente per oggetto i terreni estesi per mq. 156.880,00//, posti nel Comune di Torrile (PR) località San Polo di Torrile, adiacenze via Giarone e censiti al Catasto Terreni del Comune di Torrile (PR), come segue:

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Qualità classe	Intestatari da visura catastale
48	25	11.170,00	Semin.	TPG S.R.L. con sede in Parma, proprietà 1/1, P.IVA 12855710153
	36	70.800,00	Semin. Irriguo	
	63	68.510,00		
	61	4.800,00	Vigneto	
	77	1.600,00	Relitto Stradale	

VISTO:

- l'art. 18, comma 2, della L. n. 47 del 28 febbraio 1985 s.m. e i.;
- l'art. 30, commi 2-3, del D.P.R. n 380 del 06.06.2001 s.m. e i.;
- l'art. 12, commi 2-3, della L.R. n 23 del 21 ottobre 2004 come modificata e integrata dalla L.R. n. 12 del 01/07/2017;
- gli atti d'ufficio;
- gli artt. 107 e 109 del D. L.vo n 267 del 18.08.2000 - Titolo IV Capo III s.m.i.;

- il provvedimento del Sindaco n. 34 del 15/07/2019 che individua il Responsabile del Settore IV nella persona del geom. Corrado Zanelli;
- che, ai sensi dell'art. 10 della L. 353 del 21.11.2000, il terreno citato in premessa non è percorso dal fuoco;

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

- **PSC:** Variante specifica 2012 approvata con delibera di C.C. n. 75 del 21/11/2013 e Variante specifica I_2018 approvata con delibera di C.C. n.35 del 10/07/2019;
- **RUE:** Variante specifica I_2017 approvata con delibera di C.C. n. 3 del 08/02/2018 e Variante specifica I_2018 approvata con delibera di C.C. n.36 del 10/07/2019 ;
- **POC:** POC anticipatore (Variante specifica I_2018) approvato con delibera di C.C. n.37 del 10/07/2019;
- **ZAC:** Variante specifica 2013 approvata in data 09/04/2014 con delibera di C.C. n.11;

CERTIFICA CHE I TERRENI SOTTOINDIVIDUATI RISULTANO AVERE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

FOGLIO N. 48 – MAPPALE N. 25

PSC: Piano Strutturale Comunale

Tavola PSC_1 – (sc. 1: 10.000)

Territorio Urbanizzabile;

Tavola PSC_2 – (sc. 1: 10.000)

Territorio Urbano, Ambiti specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.17);
- Fasce di Rispetto (art.6)
- Interessato dalla fascia di rispetto stradale;
 - Interessato dalla fascia di attenzione degli elettrodotti a media tensione;

Tavola PSC_3 – (sc. 1: 10.000)

Microzonazione sismica

- Zone potenzialmente soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche caratterizzate da terreni prevalentemente limosi e argillosi;

Tavola QGEO 5 - (sc. 1: 10.000)

Caratterizzazione del territorio per la definizione della pericolosità sismica locale

- Coperture superficiali prevalenti: argilla limosa;

RUE: Regolamento Edilizio Urbanistico

Tavola P5d (sc. 1:5.000)

Territorio Urbano – Ambiti specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);

Rispetti

- Interessato dalla fascia di rispetto stradale (art.40);

PSC, RUE, POC - Tavola dei Vincoli

Tavola V_5d (sc. 1:5.000)

Fasce di Rispetto (art.6 del PSC)

- Interessato dalla fascia di rispetto stradale;

Tutele Ambientali

- Fascia C del PAI – Aree di inondazione per piena catastrofica (riguarda tutto il territorio comunale ad esclusione delle fasce A e B);

POC: Piano Operativo Comunale

Non oggetto di POC;

ZAC: Piano di Zonizzazione Acustica Comunale**Tavola 2 – Settore Sud-Est (sc. 1:5.000)**

- Classe V – Aree prevalentemente industriali;

FOGLIO N. 48 – MAPPALE N. 36**PSC: Piano Strutturale Comunale****Tavola PSC_1 – (sc. 1: 10.000)**

Territorio Urbanizzabile;

Tavola PSC_2 – (sc. 1: 10.000)

Territorio Urbano, Ambiti specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.17);

Fasce di Rispetto (art.6)

- Interessato dalla fascia di attenzione degli elettrodotti a media tensione;

Tutele Ambientali

- Compreso in parte nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 (art.6);

Tavola PSC_3 – (sc. 1: 10.000)

Microzonazione sismica

- Zone potenzialmente soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche caratterizzate da terreni prevalentemente limosi e argillosi;

Tavola QGEO 5 - (sc. 1: 10.000)

Caratterizzazione del territorio per la definizione della pericolosità sismica locale

- Coperture superficiali prevalenti: argilla limosa;

RUE: Regolamento Edilizio Urbanistico**Tavola P5d (sc. 1:5.000)**

Territorio Urbano – Ambiti specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);

PSC, RUE, POC - Tavola dei Vincoli**Tavola V_5d (sc. 1:5.000)**

D.Lgs. 42/2004

- Compreso in parte nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142;

Tutele Ambientali

- Fascia C del PAI – Aree di inondazione per piena catastrofica (riguarda tutto il territorio comunale ad esclusione delle fasce A e B);

POC: Piano Operativo Comunale

- Non oggetto di POC;

ZAC: Piano di Zonizzazione Acustica Comunale**Tavola 2 – Settore Sud-Est (sc. 1:5.000)**

- In parte Classe IV – Area di intensa attività umana;
- In parte Classe V – Aree prevalentemente industriali;

FOGLIO N. 48 – MAPPALE N. 61**PSC: Piano Strutturale Comunale****Tavola PSC_1 – (sc. 1: 10.000)**

Territorio Urbanizzabile;

Tavola PSC_2 – (sc. 1: 10.000)

Territorio Urbano, Ambiti specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.17);

Fasce di Rispetto (art.6)

- Interessato dalla fascia di rispetto stradale;

Tavola PSC_3 – (sc. 1: 10.000)

Microzonazione sismica

- Zone potenzialmente soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche caratterizzate da terreni prevalentemente limosi e argillosi;

Tavola QGEO 5 - (sc. 1: 10.000)

Caratterizzazione del territorio per la definizione della pericolosità sismica locale

- Coperture superficiali prevalenti: argilla limosa;

RUE: Regolamento Edilizio Urbanistico**Tavola P5d (sc. 1:5.000)**

Territorio Urbano – Ambiti specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);

Rispetti

- Interessato dalla fascia di rispetto stradale (art.40);

PSC, RUE, POC - Tavola dei Vincoli**Tavola V_5d (sc. 1:5.000)**

Fasce di Rispetto (art.6 del PSC)

- Interessato dalla fascia di rispetto stradale;

Tutele Ambientali

- Fascia C del PAI – Aree di inondazione per piena catastofica (riguarda tutto il territorio comunale ad esclusione delle fasce A e B);

POC: Piano Operativo Comunale

- Non oggetto di POC;

ZAC: Piano di Zonizzazione Acustica Comunale**Tavola 2 – Settore Sud-Est (sc. 1:5.000)**

- In parte Classe IV – Area di intensa attività umana;
- In parte Classe V – Aree prevalentemente industriali;

FOGLIO N. 48 – MAPPALI N. 63, 77

PSC: Piano Strutturale Comunale**Tavola PSC_1 – (sc. 1: 10.000)**

Territorio Urbanizzabile;

Tavola PSC_2 – (sc. 1: 10.000)

Territorio Urbano, Ambiti specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.17);

Fasce di Rispetto (art.6)

- Interessato dalla fascia di rispetto stradale;

Tutele Ambientali

- Compreso in parte nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 (art.6);

Tavola PSC_3 – (sc. 1: 10.000)

Microzonazione sismica

- Zone potenzialmente soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche caratterizzate da terreni prevalentemente limosi e argillosi;

Tavola QGEO 5 - (sc. 1: 10.000)

Caratterizzazione del territorio per la definizione della pericolosità sismica locale

- In parte coperture superficiali prevalenti: argilla limosa;
- In parte coperture superficiali prevalenti: limo sabbioso;

RUE: Regolamento Edilizio Urbanistico**Tavola P5d (sc. 1:5.000)**

Territorio Urbano – Ambiti specializzati per attività produttive

- Ambiti specializzati per nuove attività produttive (art.20);

Rispetti

- Interessato dalla fascia di rispetto stradale (art.40);

PSC, RUE, POC - Tavola dei Vincoli**Tavola V_5d (sc. 1:5.000)**

D.Lgs. 42/2004

- Compreso in parte nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142;

Fasce di Rispetto (art.6 del PSC)

- Interessato dalla fascia di rispetto stradale;

Tutele Ambientali

- Fascia C del PAI – Aree di inondazione per piena catastofica (riguarda tutto il territorio comunale ad esclusione delle fasce A e B);

POC: Piano Operativo Comunale

- Non oggetto di POC;

ZAC: Piano di Zonizzazione Acustica Comunale**Tavola 2 – Settore Sud-Est (sc. 1:5.000)**

- In parte Classe IV – Area di intensa attività umana;
- In parte Classe V – Aree prevalentemente industriali;

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art.15 L.n.185/2011).

Il Responsabile del Settore IV
Geom. Corrado Zanelli
(firmato digitalmente)

www.ivgparma.it