



COMUNE DI CASTELL'ARQUATO  
Provincia di Piacenza

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI URBANISTICA E AMBIENTE

RELAZIONE DI STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL  
COMPLESSO "PALAZZO DEI FRATI" SITO IN COMUNE DI  
CASTELL'ARQUATO - COSTITUITO DA UN FABBRICATO DENOMINATO  
PALAZZO DEI FRATI, DALL'AREA DI PERTINENZA E DA UN AREA  
EDIFICABILE - DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTELL'ARQUATO

**Caratteristiche generali**

denominazione dell'immobile : "Palazzo dei Frati"  
Provincia: Piacenza  
Comune: Castell'Arquato, VIA FRATI 32  
SuA: mq 1160  
Superficie dell'area di pertinenza mq 3517  
Superficie area edificabile mq 3143

Proprietà degli immobili: Comune di Castell'Arquato

**I dati catastali del fondo sono:**

**Catasto Fabbricati**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO
37	6	9	C/2	1	550 m <sup>2</sup>	1.022,58
		10	A/3	3	5 vani	216,91
		11	A/3	3	5 vani	216,91
		12	A/3	3	3,5 vani	151,84
		13	A/3	3	5 vani	216,91
		14	A/3	3	3,5 vani	151,84
		15	A/3	3	5 vani	216,91
		16	A/3	3	6 vani	260,29
37	3	Bene comune non censibile		Ente urbano	1.390 m <sup>2</sup>	
37	163			Ente urbano	5 m <sup>2</sup>	

## Catasto Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE MQ.	R. D.	R.A.
37	444	Seminativo arboreo	1	2.275	14,10	19,97
37	445	Seminativo arboreo	1	1.330	8,24	11,68
37	446	Seminativo arboreo	1	105	0,65	0,92
37	558	Vigneto	2	2.440	25,83	18,90
37	561	Vigneto	2	60	0,64	0,46
<b>Totali</b>				<b>6.210</b>	<b>49,46</b>	<b>51,93</b>

### Descrizione

Il complesso si trova all'interno del centro abitato di Castell'Arquato, in sponda destra del torrente Arda. E' accessibile da via Frati ed è previsto anche un collegamento viario con l'ambito per nuovi insediamenti R2 (verso la Strada Provinciale Castellana) .

La proprietà viene venduta in lotto unico composto da :

Fabbricato di due piani fuori terra denominato Palazzo dei Frati individuato catastalmente al foglio 37 mappale 6 sub 9,10,11,12,13,14,15,16 attualmente ad uso magazzino/deposito al piano seminterrato e terra e abitazione al piano primo. Lo strumento urbanistico (RUE) classifica il fabbricato come "edificio specialistico Palazzo dei Frati a destinazione specifica ES 5.

Le destinazioni previste sono: attività ricettive, commercio al minuto (fino a 150 mq), pubblico esercizio, direzionali, attrezzature scolastiche dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, attrezzature sociosanitarie e assistenziali, attrezzature generali di interesse sovracomunale.

Area di pertinenza del fabbricato ( foglio 37 mappali 3, 561, 558, 63 e 444 parte ) di 3517 mq è destinata a area cortilizia , giardino, attrezzature sportive.

L'area confina un terreno di proprietà comunale (foglio 37 mappale 4) destinato a verde pubblico di mq 7673 attualmente incolto. La realizzazione del verde pubblico è affidata al progetto di valorizzazione del complesso "Palazzo dei Frati" FRA 1 previsto dal II POC 2010-2015.

Il fabbricato è soggetto a vincolo ope legis D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Area fabbricabile ad uso residenziale di mq 3143 all'interno dell' ambito di valorizzazione del complesso del Palazzo dei frati FRA1 previsto dal II POC. La superficie territoriale con capacità edificatoria è di mq 3143 la densità territoriale massima di 0,625 mc/mq quindi il volume utile massimo edificabile è di mc 2043 ( 3143\*0,625) ., pari ad una superficie lorda mq. 608. L'intervento è assogettato a Piano Urbanistico Attuativo che dovrà prevedere l'accesso dall'ambito R2. Si veda comunque la scheda di POC FRA1.

### Natura dei suoli

Dal punto di vista idrogeologico i terreni sono così classificati: "depositi alluvionali a permeabilità medio alta composti da ghiaie e sabbie prevalenti con intercalati corpi limosi a ridotta continuità laterale. La parte di terreni posta a monte della strada provinciale è una zona con superficie piezometrica stagionalmente oscillante ma per lo più compresa tra -5,0 e -8,0 metri dal piano di campagna. Per una parte limitata i terreni posti tra la

provinciale e il Torrente Arda presentano un livello piezometrico che può stagionalmente approssimare il piano di campagna; tuttavia, l'intenso drenaggio esercitato localmente sulla falda ad opera del torrente Arda determina un irregolare andamento della superficie piezometrica.

Dal punto di vista dell'assetto geologico e idrogeologico i terreni posti a monte della provinciale e buona parte di quelli posti tra la provinciale ed il torrente Arda sono costituiti da ghiaie sabbiose di conoide, depositi sabbiosi intravallivi terrazzati e limi stratificati di interconoide. Lo spessore massimo di questo sub sistema è inferiore ai 20 metri (definito anche sub sistema di Ravenna). La restante parte posta sempre tra la provinciale e il torrente Arda è costituita da ghiaie prevalenti e sabbie, ricoperte da una coltre limoso argillosa discontinua (definito anche unità di Modena).

Dal punto di vista geomorfologico i terreni sono da considerarsi come zone di pianura composte da aree sub pianeggianti terrazzate solcate da blande ondulazioni a cui si intercalano depressioni allungate in direzione Nord – Nord Est riferibili ad antichi corsi fluviali (paleo alvei). Corrispondono alla parte apicale e mediana delle conoidi dei terreni appenninici, e, come tali, sono impostate sulle successioni alluvionali ghiaiose, sabbiose e limose del Dominio Padano afferenti ai Subsistemi di Ravenna e di Villa Verrucchio; in affioramento, tali unità sono localmente separate da evidenti scarpate di origine fluviale.

## **I fabbricati**

Il fabbricato Palazzo dei Frati è formato da un unico corpo di fabbrica ad uso abitativo la cui costruzione risale al XIII secolo.

Le strutture non presentano particolari problemi anche se sono necessari e urgenti lavori di manutenzione straordinaria che comprendono il rifacimento completo di: copertura (anche se non si evidenziano infiltrazioni d'acqua recenti), lattoneria, intonaci esterni e interni, pavimenti (in particolare al piano terra), serramenti esterni ed interni, impianto idro sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento soprattutto interni ed il rifacimento degli impianti.

La rappresentazione catastale non è del tutto identificativa della realtà dei fatti.

L'edificio ha una superficie utile di mq. 580 circa ogni piano, piano terra e piano primo, più un piano interrato di mq 160 circa.

La struttura portante è in muratura in laterizio o mista a sasso e solai voltati con volte a crociera, a botte e a padiglione. La struttura portante è in buone condizioni e non presenta lesioni. Soltanto una parte dell'ala nord controsoffittata è in condizioni precarie.

## **PIANO INTERRATO**

Il piano interrato di circa 160 mq e si sviluppa nell'ala nord.

## **PIANO TERRA**

Il piano terra è costituito da una zona adibita a depositi con un corridoio a L con volte a crociera ( con finestre) e da cui si accede a sei ampi locali (di circa 45 mq) con volta a padiglione e altezza media di m. .In tutta questa zona mancano quasi completamente i pavimenti in cotto che sono stati asportati in tempi recenti Dal corridoio si accede anche alla scala ( largh. M. 1,40 ) da cui si accede al piano interrato e al piano primo.

Nell'ala sud ovest si trova un appartamento di mq (sub 10).

## **PIANO PRIMO**

Al piano primo si accede da due scale interne e da una scala esterna (superfetazione fatiscente). Il piano è suddiviso in sei unità immobiliari abitative ( sub 11-12-13-1-15-16). L'ala nord è stata completamente ristrutturata( circa 30 anni fa) è un appartamento di 134

mq composto da due camere, soggiorno, pranzo, cucina e bagno. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, non ci sono impianti e i serramenti sono da sostituire. Il controsoffitto (in arelle) è in parte da demolire e ricostruire.

Il piano prosegue con largo corridoio di 3 metri a L con volta a botte su cui si attestano tutti i locali (celle) di circa 10 mq. La parte centrale è suddivisa in quattro piccole unità immobiliari di 45/50 mq. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia e mancano del tutto gli impianti.

Nell'ala sud ovest c'è un altro appartamento di circa 80 mq con volte a padiglione e a crociera anche qui i pavimenti sono in graniglia e non ci sono impianti.

## **URBANISTICA**

Tutto il complesso dei beni oggetto di alienazione è classificato dal POC II (appena entrato in vigore) Ambito di valorizzazione del complesso del Palazzo dei Frati FRA1. La superficie territoriale complessiva è di mq 14.333. L'accesso all'area è previsto dall'ambito R2B ancora non convenzionato, in tutti i casi l'accesso è garantito dall'esistente strada via Frati. La volumetria realizzabile è di mc 2043 pari a 0,625 mc/mq. I mq di superficie lorda realizzabile è di mq. 608 che corrispondono ad esempio a due grandi edifici bifamiliari. Il terreno è pianeggiante e l'area è già servita dalle reti di acquedotto, fognatura e gas. L'edificio esistente in origine convento cistercense di Santa Maria di Monte Oliveto ( XIII secolo) – vedi anche relazione storica allegata è all'incirca la metà della struttura originaria. E' un edificio a L con affaccio nord – sud, è ciò che rimane dell'antico fabbricato conventuale a corte. Il fabbricato è vincolato *ope legis* ed è in corso la verifica per l'apposizione del decreto di vincolo da parte della Direzione Regionale per i beni Architettonici e Ambientali. Il RUE consente interventi di restauro scientifico. Il fabbricato è classificato edificio specialistico "Palazzo dei Frati" con destinazione: attività ricettive, direzionali, commerciali e pubblici esercizi. La realizzazione di interventi restauro è da assoggettare a PUA. L'area di pertinenza è destinata a verde privato eventualmente attrezzato con impianti sportivi. L'adiacente area di proprietà comunale di mq non è oggetto di vendita ed è destinata a verde pubblico e la realizzazione dello stesso viene affidata al PUA. Il PUA comprenderà quindi le due aree oggetto di alienazione ed ai soggetti privati proponenti sarà affidata la realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato di mq 7673 - già di proprietà comunale - come dotazione territoriale di urbanizzazione secondaria.

La proposta progettuale del PUA potrà prevedere comunque parziali riorganizzazioni dello schema di assetto e delle destinazioni d'uso previste dal POC.

L'intero progetto andrà comunque assoggettato a parere vincolante della Soprintendenza per beni Architettonici e per il Paesaggio, infatti l'area a verde pubblico e le pertinenze costituiscono le pertinenze dell'antico convento di Santa Maria di monte Oliveto con il chiostro e l'orto delle monache cistercensi.

## **Determinazione del probabile valore di mercato**

Premesso che dal 2011 i prezzi del mercato immobiliare sono in calo.

Abbiamo comunque considerato i valori dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate per il mercato immobiliare che a Castell'Arquato vanno da € 1350 a € 1500 al mq, tale valore è calcolato sulla superficie lorda per fabbricati in buono stato di conservazione.

Dato atto che l'edificio in oggetto è di interesse storico architettonico anche per gli elementi strutturali che lo connotano come i solai voltati. Lo stato di conservazione dell'intero fabbricato è scadente ma la struttura portante costituita da muratura portante in laterizio - di spessore non inferiore a cm. 40 - solai a volta (a botte, a crociera e a padiglione) e tetto in legno a due falde con copertura in coppi di laterizio non presenta

lesioni né cedimenti. Pertanto gli interventi di manutenzione assolutamente necessari riguardano principalmente la copertura, gli impianti, i pavimenti, gli intonaci e le lattonerie. Facendo un calcolo sommario dei costi:

sistemazione tetto

ponteggio esterno

intonaci esterni e interni

pavimenti piano terra

impianto di riscaldamento

impianto elettrico

impianto idro sanitario

serramenti esterni

realizzazione bagni e finitura interne

per un complessivo stimato di € 800.000: mq 1160 circa si ottiene un costo al mq di circa € 690.

Pertanto prendendo il prezzo di € 1350/mq e riducendolo di € 600 dà € 660.

Una stima prudenziale di € 650/ mq mi sembra pertanto corretta arriviamo quindi ad un valore complessivo di € 650 x 1360 = € 884.000

La parte seminterrata viene quindi valutata al 30% del valore della sua cioè € 210/mq x 160 mq = € 33.600

Il valore complessivo dell'intero fabbricato è quindi di € 917.600

A ciò va sommato il valore dell'area di pertinenza che è stata valutata a € 10/mq per cui si ha € 10/mq x mq 3517 € 35.170

Sommando il valore del fabbricato con l'area abbiamo € 952.770 .

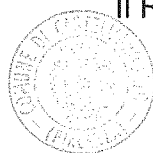
Per quanto riguarda l'area fabbricabile si propone di applicare semplicemente i valori deliberati dal Consiglio Comunale per ai fini IMU di € 37,5/mq per cui si ha mq 3143 x € 37,5/mq = € 117.862,5 che si arrotonda a € 120.000.

La sottoscritta

### Determina

in € 1.100.000 (unmilione centomila/00) il probabile valore del PALAZZO DEI FRATI lotto unico

Castell'Arquato 20 Aprile 2013



II RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ARCH. FRANCESCA GOZZI

Allegati:

1. planimetria scala 1:2000 – allegato "A";
2. estratti di piano – allegato "B";
3. RUE – norme di attuazione: art. 38 e 39 – allegato "C";
4. RUE – norme di attuazione: art. 43 – allegato "D";
5. visure catastali – allegato "E";
6. allegato fotografico – allegato "F".