



CITTA' di
FIORENZUOLA D'ARDA
(Provincia di Piacenza)

SETTORE SERVIZI ALLA CITTA' E AL TERRITORI
P.le S. Giovanni, 2 – 29017 – Fiorenzuola d'Arda (PC)
0523 – 9891 e-mail: urbanistica@comune.fiorenzuola.pc.it

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA - Sintetica

Indirizzo del bene da stimare:
Via Giuseppe di Vittorio snc
Fiorenzuola d'Arda (PC)



Indice

Indice generale

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	3
2. UBICAZIONE.....	3
3. DESCRIZIONE.....	3
4. PROPRIETÀ.....	4
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	4
6. DATI CATASTALI.....	6
7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
8. NOTE.....	6
9. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	6

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Valorizzazione e alienazione

Epoca di riferimento della valutazione: aprile 2022

Indirizzo: Via Giuseppe di Vittorio, snc

Descrizione: area edificabile produttiva ricompresa tra Via G. di Vittorio e la linea ferroviaria, nella zona industriale est della città.

Consistenza: (mq 9.925 circa)

Proprietà: Comune di Fiorenzuola d'Arda

Attuale uso: Ambito produttivo per insediamenti industriali ed artigianali

Identificativi catastali: Fg. 49

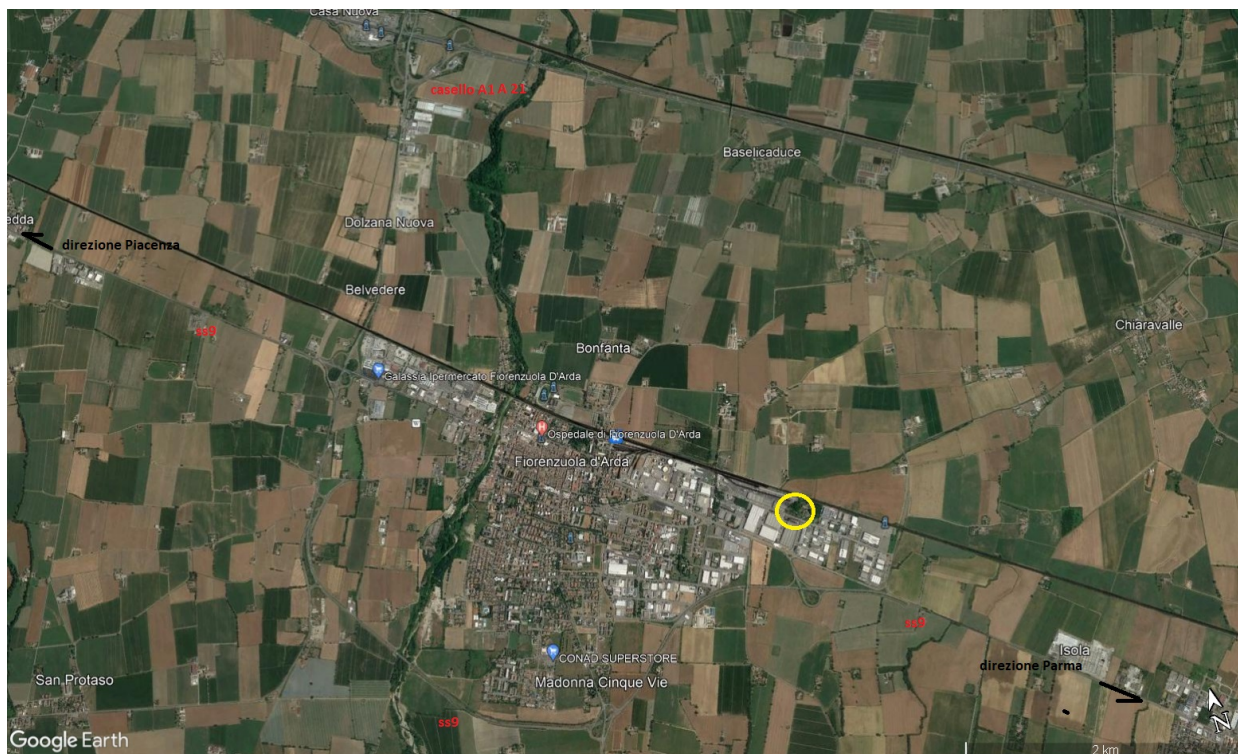
- mapp. 26 parte sem. irr. arb. cl. 2
- mapp. 100 parte sem. irr. cl. 2
- mapp. 175 sem. irr. cl. 2
- mapp. 176 parte sem. irr. cl. 2
- mapp. 101 sem. irr. arb. cl. 2
- mapp. 165 sem. irr. arb. cl. 2

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'area in oggetto è parte del patrimonio comunale valorizzata come area produttiva ed inserita nel Piano di valorizzazione ed alienazioni del comune.

2. UBICAZIONE

2.1. L'area è inserita nel quartiere industriale ad est della città, in prossimità dello svincolo per la variante alla SS 9 Via Emilia (cdt. "tangenziale"), a 10 km. Dal casello autostradale di Fiorenzuola e 16 km. Dal casello autostradale di Fidenza. Sul lato nord ovest dell'area è presente un binario ferroviario di collegamento dalla linea ferroviaria a nord.



3. DESCRIZIONE

L'area è edificabile ed attuabile con intervento edilizio diretto.

La conformazione plano-altimetrica, indica un'area pianeggiante di forma irregolare nella parte a nord-ovest, in quanto delimitata sul medesimo lato dal raccordo ferroviario realizzato negli anni '80 dalla soc. Creusot Loire e successivi aventi causa.

Per quanto al raccordo ferroviario, attualmente è dismesso ma dovrà essere lasciata l'opzione di una riattivazione futura a servizio dell'ambito industriale (compresa l'area in oggetto).

L'area è stata utilizzata negli ultimi 20 anni come area verde per orti comunali; sono presenti piante ad alto fusto spontanee che potranno essere abbattute. Non ha avuto altre destinazioni da quando è stata ceduta nell'ambito del Piano Particolareggiato denominato Zona Industriale EST degli anni '70, attuato nei diversi comparti (Sogefid, Bricchi, Creusot Loire, Mafurri, San Bernardino).

A seguito della recente dismissione degli orti comunali, l'area è stata sgomberata dai rifiuti ingombranti presenti determinati dalla demolizioni delle baracche realizzate dai coltivatori.

L'area presenta il fronte sud, lungo circa 120 mt., direttamente accessibile dalla strada pubblica Via G. di Vittorio.

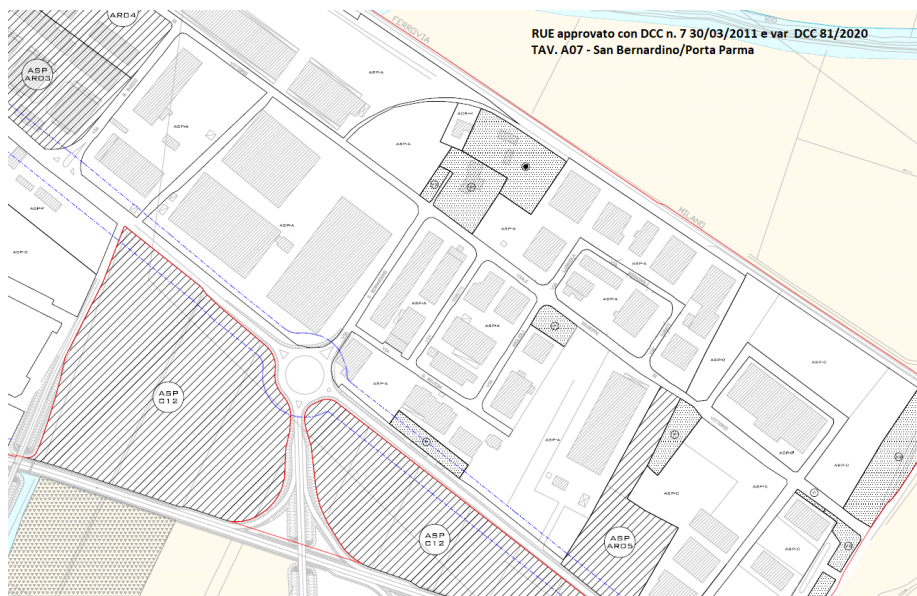
4. PROPRIETÀ

100% Patrimonio del Comune di Fiorenzuola d'Arda

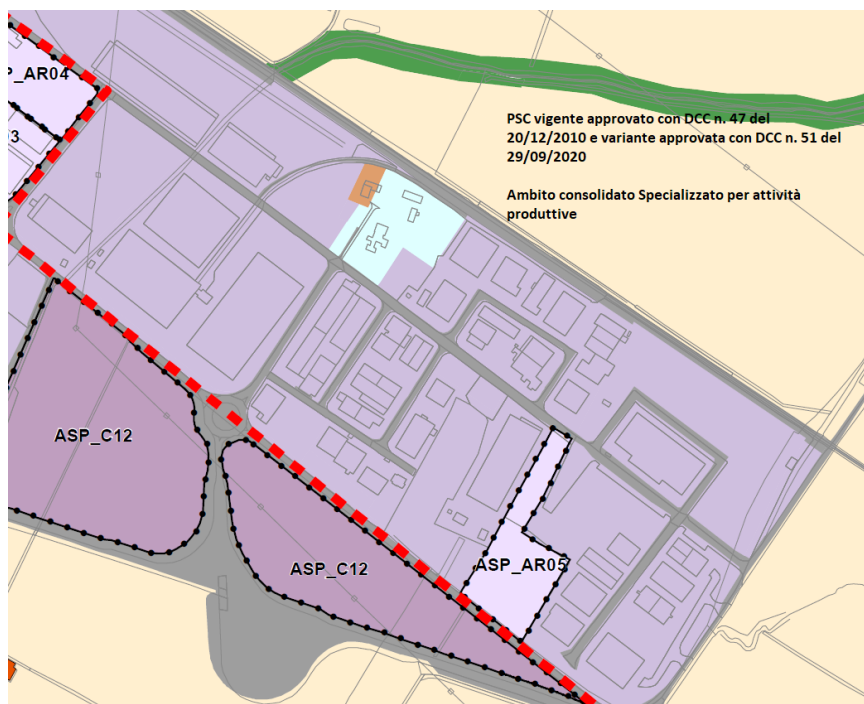
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è classificata nel RUE vigente, approvato con DCC n. 7 del 31/03/2010 e variante approvata con DCC n. 81 del 29/12/2020, come Ambito specializzato per attività produttive ASP – A e dal PSC vigente Approvato con DCC n. 47 del 20/12/2010 e variante approvata con DCC n. 51 del 29/09/2020 come Ambito Specializzato per attività Produttive.

Di seguito si riportano gli estratti degli strumenti urbanistici vigenti:



Estratto RUE



Estratto PSC – Ambiti comunali

L'area è disciplinata dagli articoli del RUE vigente che si riportano di seguito:

Capo 3 - Ambiti specializzati per attività produttive

Art. 3.3.1 - Destinazioni d'uso ammesse

1. Le zone ASP sono prevalentemente destinate alle funzioni produttive ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio con esse compatibili e necessarie, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli, secondo l'obiettivo della massima integrazione.

2. Gli usi complessivamente ammessi in tali zone, secondo le definizioni specifiche di cui al precedente art.

2.4.1, sono i seguenti:

A1, A2

B1 (escluse alimentari), B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8

B10.1 (escluse alimentari), B10.2 (escluse alimentari), B11, B12

C1, C2, C3, C4.1 C4.2, C4.3, C5, C6,

E1, E2

F1, F2, F4, F5, F7, F8

3. Per gli ambiti oggetto delle Schede di indirizzo progettuale, Allegato A alle Norme del PSC vigente, le prescrizioni specifiche del PSC o delle schede prevalgono rispetto alle norme del presente RUE;

4. La permanenza all'interno delle singole zone delle attività esistenti non ricomprende tra le categorie funzionali previste nei successivi articoli e ammessa, fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.

5. Negli ambiti per attività produttive, i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche mediante posa di pensiline per una superficie massima pari al 5% Sf e con H max. ml 2,50.

6. Ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie ammissibili si precisa che gli indici urbanistici di cui al presente Capo, in base alle voci di cui alla D.G.R. 922/2017, si intendono definiti come segue:

$U_f = S_L / S_F$

Art. 3.3.2 - Prescrizioni generali

1. In tutte gli ambiti specializzati per attività produttive che si attuano mediante intervento edilizio diretto si applicano le disposizioni di cui al Capo 6 in materia di parcheggi di urbanizzazione primaria e privati di pertinenza.

2. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni efficaci nelle specifiche zone di cui ai successivi articoli, e consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di due abitazioni con superficie utile (S_u) complessiva non superiore a mq. 350, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei famigliari vincolate all'edificio produttivo da atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica, per ciascun lotto edificabile secondo le superfici minime (lotto minimo) stabilite in ogni singola sottozona dai successivi articoli. Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto minimo, ove non indicato, corrisponde con la minima unità funzionale insediabile. Le abitazioni di cui al presente comma non costituiscono una entità funzionale autonoma dal punto di vista urbanistico e pertanto dovranno essere realizzate in connessione con le attività insediate o insediabili ai sensi dei successivi articoli. L'utilizzo di tali abitazioni, non connesso all'attività, si configura come cambio d'uso.

3. Nel caso in cui in questi ambiti si trovino edifici residenziali che, alla data di adozione del presente dispositivo, siano legittimamente sconnessi dall'attività produttiva, questi possono essere ampliati fino al raggiungimento di un indice di $I_f = 2 \text{ mc/mq}$, $U_f = 0,66 \text{ mq/mq}$ e $h_{\text{max}} = 11,50$, con riferimento all'area di pertinenza catastale individuata dal frazionamento già approvato.

4. Sempre nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.

5. Ai fini della determinazione della superficie utile lorda massima sono computabili le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale purché classificate tra le zone D di cui al presente capitolo.

6. Silos e magazzini verticali completamente automatizzati al servizio delle attività produttive non costituiscono volumi tecnici e pertanto, in quanto nuove costruzioni, rientrano nel conteggio della Superficie Lorda Utile (SLU) e della Superficie coperta (RC).

7. I manufatti di cui al precedente comma 6, inclusi i silos per prodotti agricoli da realizzarsi nel territorio rurale, derogano al parametro di altezza massima consentita; per quanto riguarda le distanze da confini di proprietà, confini stradali e confini d'ambito rimangono valide le disposizioni di cui all'art. 2.3.4.

Art. 3.3.3 - Ambito specializzato produttivo ASP-A

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono aree già edificate a destinazione produttiva, esterne alla zona con funzione residenziale prevalente le quali, in quanto già urbanizzate si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento e nuova costruzione.

INDICI URBANISTICI

$U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 15,00 \text{ ml.}$

$R_c = 0,65 \text{ mq/mq}$

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Conformemente a quanto previsto dalle Norme di PSC, negli ambiti di cui al presente articolo è consentito l'ampliamento della capacità edificatoria fino ad un massimo di 0,65 mq/mq limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta per ampliamenti esterni al volume esistente.
- Nel caso di ampliamenti di slù all'interno del volume esistente, incremento della capacità edificatoria può arrivare fino ad un massimo dello 0,70 mq/mq.
- L'esclusione della tipologia "alimentari" dell'uso B1 (esercizi di vicinato), non opera in località Barabasca;

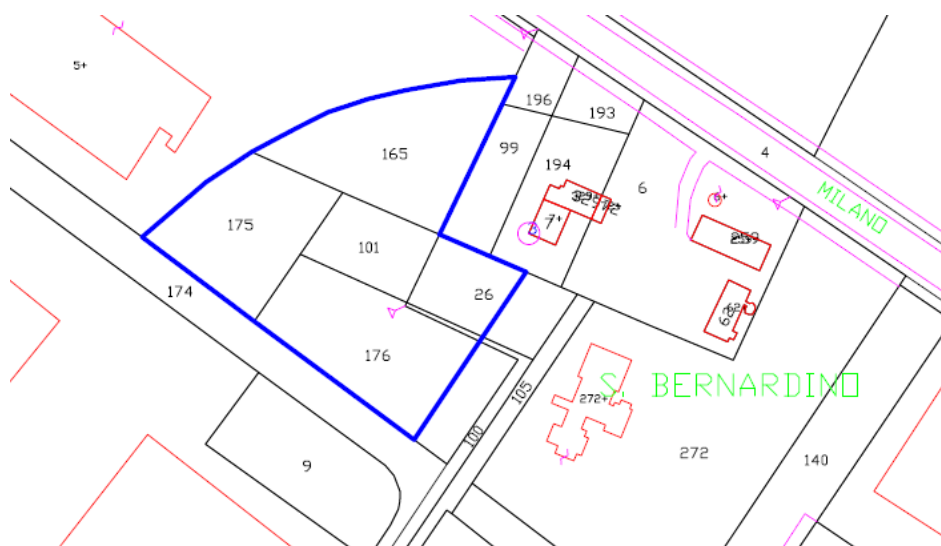
Con la variante urbanistica approvata nel 2020, è stato approvato il cambio di destinazione da Verde Pubblico ad Ambito specializzato per attività produttive: data la presenza a est dell'RSA San Bernardino, la valorizzazione dell'area, ha previsto il mantenimento della fascia di rispetto di circa 20 mt. dalla strada di accesso all'RSA, che sarà mantenuta a verde con alberature ad alto fusto.

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta accatastato al C.T. di Fiorenzuola d'Arda al Fig. 49

- mapp. 26 <u>parte</u> sem. irr. arb. cl. 2	mq. 895 circa (sup. da frazionare)	RD € 11,92 RA 15,09
- mapp. 100 <u>parte</u> sem. irr. cl. 2	mq. 88 circa (sup da frazionare)	RD € 11,76 RA 14,88
- mapp. 175 sem. irr. cl. 2	mq. 2.360	RD € 19,75 RA 24,99
- mapp. 176 <u>parte</u> sem. irr. cl. 2	mq. 2.647 circa (sup da frazionare)	RD € 27,61 RA 34,94
- mapp. 101 sem. irr. arb. cl. 2	mq. 1.135	RD € 9,50 RA 12,02
- mapp. 165 sem. irr. arb. cl. 2	mq. 2.800	RD € 23,43 RA 29,64

(superfici complessive delle particelle: mapp 26 – mq. 1425; mapp. 100 mq. 145; mapp. 176 mq. 3.300)



Estratto Mappa catastale
Fig. 9

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il criterio di valutazione si basa sulla comparazione diretta di beni immobili venduti nel recente passato, per area analoga e nella medesima zona. Le aree oggetto di compravendita, non sono numerose: la compravendita più indicativa, riferita ad un lotto di 5000 mq. di forma perfettamente regolare, venduto nel 2021, indica un valore di € 79,00/mq. Considerata la forma irregolare dell'area in oggetto, che rende più difficoltosa la distribuzione planimetrica della Slù (0,70 x Superficie fondiaria= circa mq. 6.947 edificabili) e la presenza del binario che, seppur attualmente in disuso, dovrà essere mantenuto per una possibile futura riattivazione a servizio dell'ambito, si ritiene congrua una decurtazione del 10% del valore. Al valore così ottenuto pari ad € 71,00/mq devono essere sommati i costi sostenuti per la pulizia dell'area, ammontanti a € 23.000,00.

$$V = € 71,00 * 9.925 \text{ mq.} + € 23.000,00 = € 727.675$$

8. NOTE

L'area è stata utilizzata per vent'anni per orti comunali. In occasione dello sgombero degli orti, è stata effettuata un'operazione di raccolta e smaltimento dei rifiuti presenti sull'area, quali ingombranti, legno, ferro e verde. L'area, ceduta al patrimonio per opere di urbanizzazione, non ha avuto altre destinazioni.

9. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 727.675,00 (settecentoventisettemilaseicentosettantacinque/00)

Lì, 08/04/2022

Il Responsabile del Settore
arch. Elena Trento