

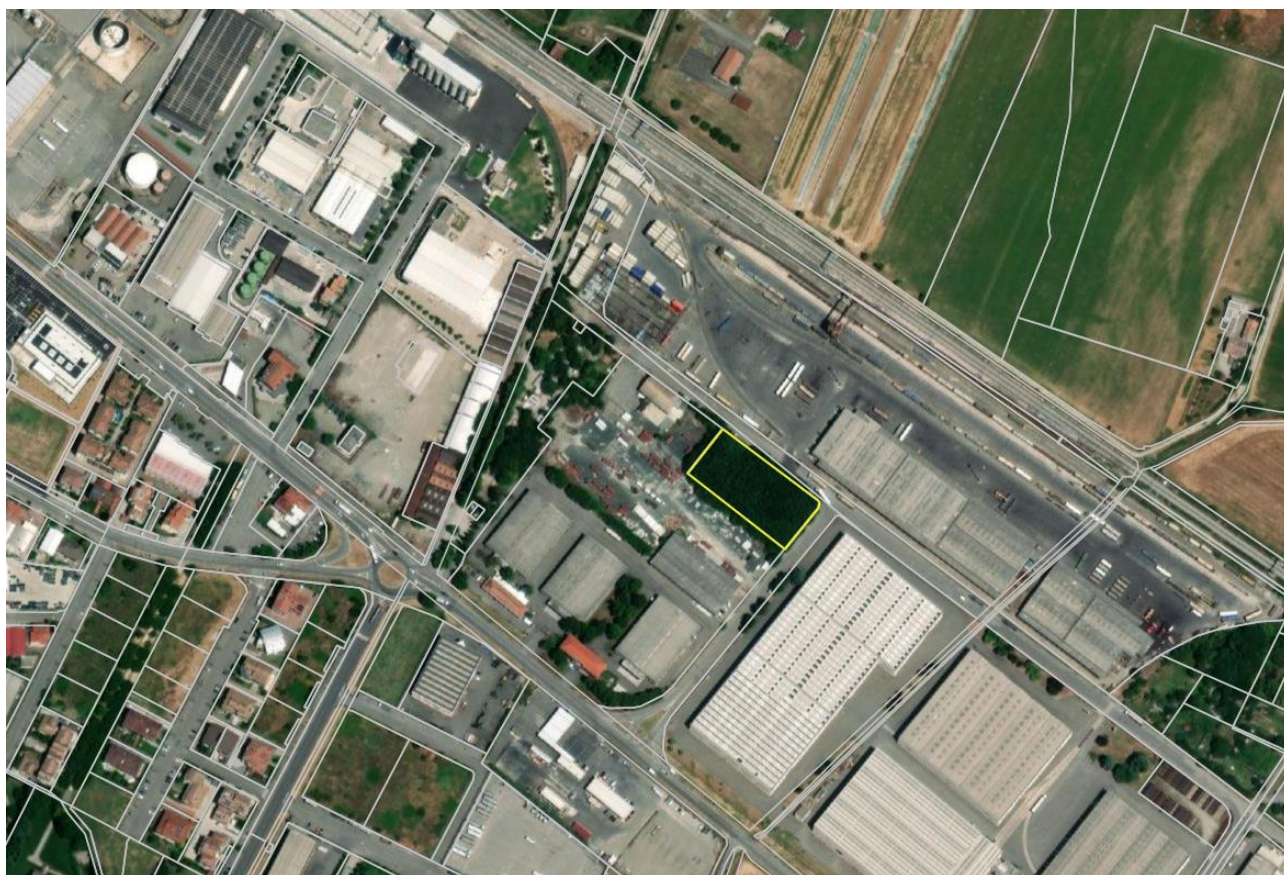


CITTA' di FIORENZUOLA D'ARDA
Provincia di Piacenza

Prot. n. 15710/2023

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA SINTETICA

2 – Ambito di trasformazione “Boschina”



Indice

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

1. SCHEDA SINTETICA OGGETTO

L'area oggetto della valutazione è compresa nel patrimonio disponibile dell'ente ed inserita nel Piano di valorizzazione ed alienazioni dello stesso, viene identificata come segue:

Denominazione:

1 - Area di trasformazione "Boschina"

Indirizzo:

Via G. di Vittorio, angolo via Buoizzi

Dati catastali:

Foglio 49, mappale 186

Consistenza:

4.270 mq

Descrizione:

Area in ambito di trasformazione, nella zona industriale Est della città.

Proprietà:

Comune di Fiorenzuola d'Arda

Strumenti urbanistici:

L'area è regolamentata ai sensi del PSC: ASP_AR 04

Attuale uso:

Ambito di riqualificazione commerciale

Scopo della valutazione:

Valorizzazione e alienazione

Epoca di riferimento della valutazione:

Maggio 2023

2. UBICAZIONE

L'area è inserita nel quartiere industriale a Est della città. Sul lato nord e Est dell'area è presente la strada comunale, mentre sugli altri lati sono presenti lotti produttivi privati.



3. DESCRIZIONE

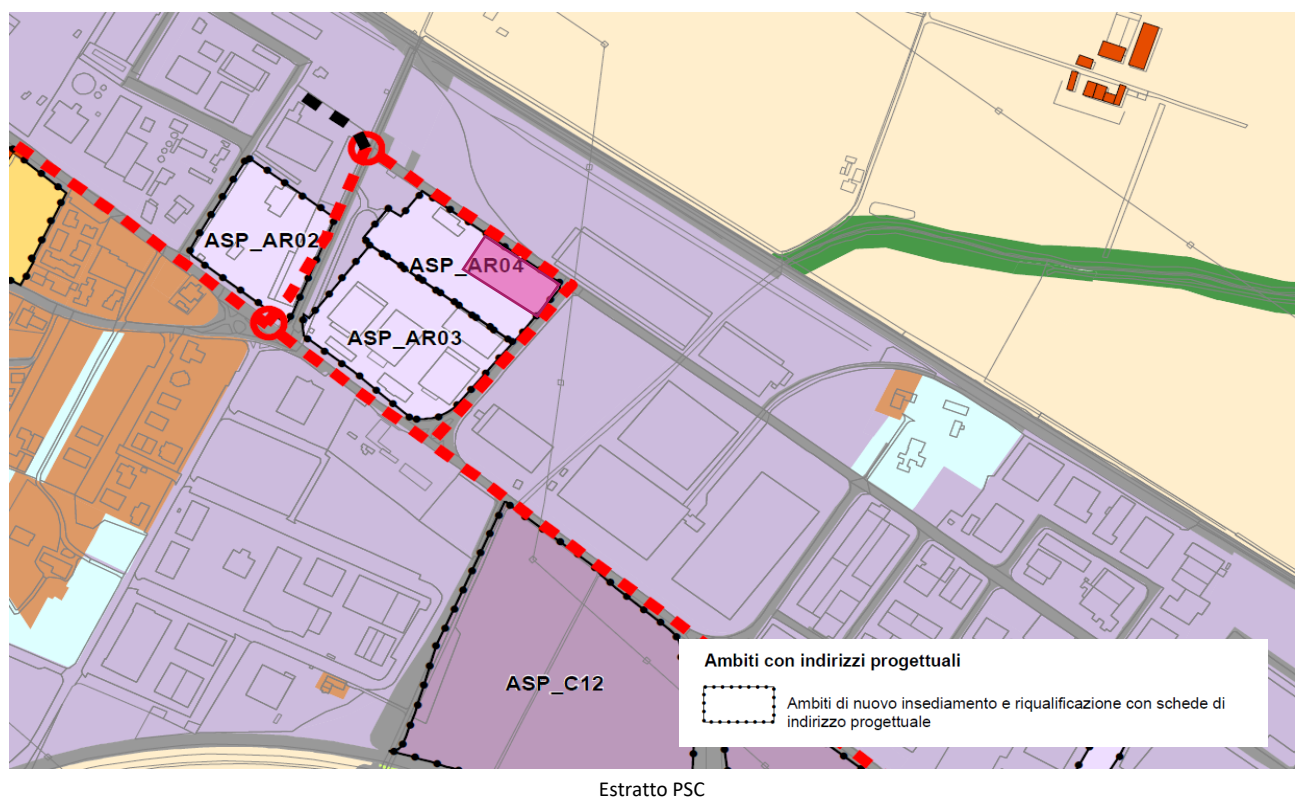
L'area è edificabile ed attuabile secondo i parametri della scheda d'ambito di seguito riportata.

La conformazione plano-altimetrica, indica un'area pianeggiante di forma regolare, sono presenti alberi ad alto fusto spontanei che necessitano di abbattimento.

L'area presenta il fronte Nord, lungo circa 95 m, direttamente accessibile dalla strada pubblica via G. di Vittorio e il fronte Est, lungo circa 44 m direttamente accessibile dalla strada pubblica via Buoizzi, mentre gli altri lati confinano con aree produttive private.

4. PROPRIETÀ

Comune di Fiorenzuola d'Arda per 1/1, FRAZIONAMENTO del 15/11/1976 in atti dal 31/01/1979 (n. 12778).



L'area è disciplinata dalla scheda d'ambito che si riporta di seguito:

Ambito ASP_AR_04

Destinazione funzionale produttivo

Descrizione.

Il comparto è localizzato sul fronte nord delle aree commerciali descritte nella scheda ASP_AR_02/03, a confine con queste. L'accesso al comparto avviene da nord, dall'asse della via Di Vittorio, la quale assume la funzione di distribuzione "interna" del sistema produttivo esistente, limitando le intersezioni con l'asse attrezzato urbano della via Emilia. Secondo quanto previsto dal "disegno" complessivo del progetto preliminare e dagli obiettivi dell'AC, si prevede un utilizzo per le imprese artigiane, le quali potranno usufruire delle urbanizzazioni già presenti senza costi aggiuntivi. L'intervento potrà configurarsi come Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (PIP), da attuarsi mediante le forme di collaborazione pubblico/privato consentite e rese opportune dalla normativa vigente, da attuarsi su aree parzialmente già di proprietà comunale.

Principi.

Lo spazio pubblico all'interno del comparto è realizzato attraverso l'acquisizione delle aree necessarie alla sola infrastrutturazione degli insediamenti.

La viabilità prevede la riqualificazione di via Buozzi risonzionando la sede viaria. Questa scelta permette di localizzare gli spazi pubblici per la sosta veicolare e la realizzazione di un corridoio verde di riequilibrio ecologico.

L'edificazione prevede il rispetto degli allineamenti e orientamenti degli insediamenti esistenti, con l'arretramento lungo via Di Vittorio.

Indirizzi progettuali

scala 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 metri



Perimetro del comparto

Edilizia residenziale di iniziativa pubblica

Viabilità di progetto interna al comparto

Ambiti produttivi

Edilizia residenziale di iniziativa privata

Aree pubbliche e percorsi protetti

Viabilità esistente con previsioni progettuali

Ambiti e strutture commerciali



Dimensionamento.

Superficie territoriale

Mq 17.615

Indice di edificabilità

0,60 mq/mq

Superficie Lorda Utile (SLU)

Mq 10.569

Dotazioni complessive di aree pubbliche

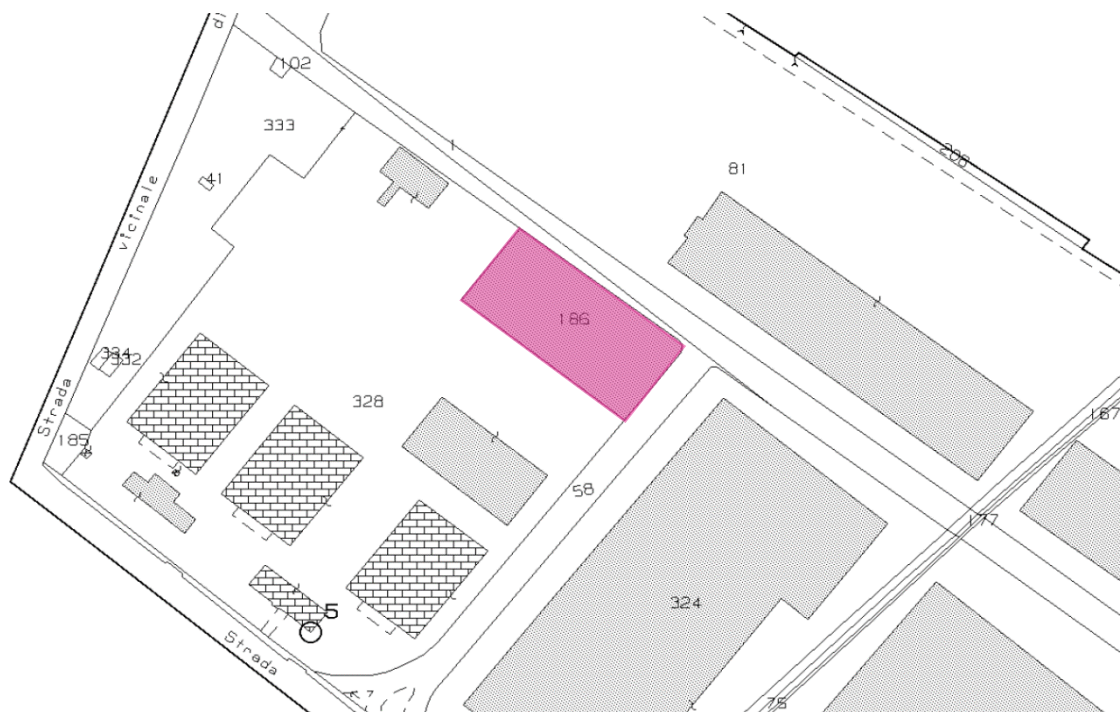
Mq 2.642

Concertare la delocalizzazione del canile municipale

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta accatastato al Catasto Terreni di Fiorenzuola d'Arda al:

Foglio 49 mappale 186, ente urbano interessato per 4.270 mq su 4.270 mq totali



Estratto Mappa catastale

Nota: per un mero errore grafico sulla mappa catastale l'area è qualificata come fabbricato, ma si tratta di terreno edificabile.

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 regolare dell'area in oggetto, si ritiene congruo il valore indicato.

$$V = € 79,00 * 4.270 \text{ mq} = € 337.330,00$$

8. NOTE

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:

€ 337.330,00 (trecentotrentasettemilatrecentotrenta/00)
--

Il Funzionario Responsabile

Arch. Elena Trento