



CITTA' di FIORENZUOLA D'ARDA
Provincia di Piacenza

Prot. n. 15713/2023

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA SINTETICA

3 / 4 – Reliquati via Di Vittorio



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	8
8. NOTE.....	8
9. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	8

1. SCHEDA SINTETICA OGGETTO

Le aree oggetto della valutazione sono comprese nel patrimonio disponibile dell'ente ed inserita nel Piano di valorizzazione ed alienazioni dello stesso, viene identificata come segue:

Denominazione:

3 - *Reliquato via Di Vittorio*

4 - *Reliquato via Di Vittorio*

Indirizzo:

Via G. di Vittorio

Dati catastali:

Foglio 49, mappale 196

Foglio 49, mappale 193

Consistenza:

Area 3: 470 mq

Area 4: 520 mq

Descrizione:

Area edificabile produttiva, nella zona industriale Est della città, parte in fascia di rispetto ferroviario.

Proprietà:

Comune di Fiorenzuola d'Arda

Strumenti urbanistici:

L'area è regolamentata ai sensi del RUE: ASP_A

Attuale uso:

Ambito specializzato per attività produttive (art. 3.3.3)

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

Le aree sono edificabili ed attuabili con intervento edilizio diretto. La conformazione plano-altimetrica, indica un'area pianeggiante di forma regolare, sono presenti alberi ad alto fusto spontanei che necessitano di abbattimento.

L'Area 3 (fgl. 49, mapp. 196) presenta il fronte Nord, lungo circa 17 m, direttamente prospiciente la linea ferroviaria, il lato Est confina con l'altro reliquato identificato come Area 4 (fgl. 49, mapp. 193) mentre gli altri lati confinano con aree produttive private. L'Area 4 (fgl. 49, mapp. 193) presenta il fronte Nord, lungo circa 29 m, direttamente prospiciente la linea ferroviaria, il lato Ovest confina con l'altro reliquato identificato come Area 3 (fgl. 49, mapp. 196) mentre gli altri lati confinano con aree produttive private.

4. PROPRIETÀ

Area 3: Comune di Fiorenzuola d'Arda per 1/1, FRAZIONAMENTO in atti dal 02/10/1985 (n. 30681)

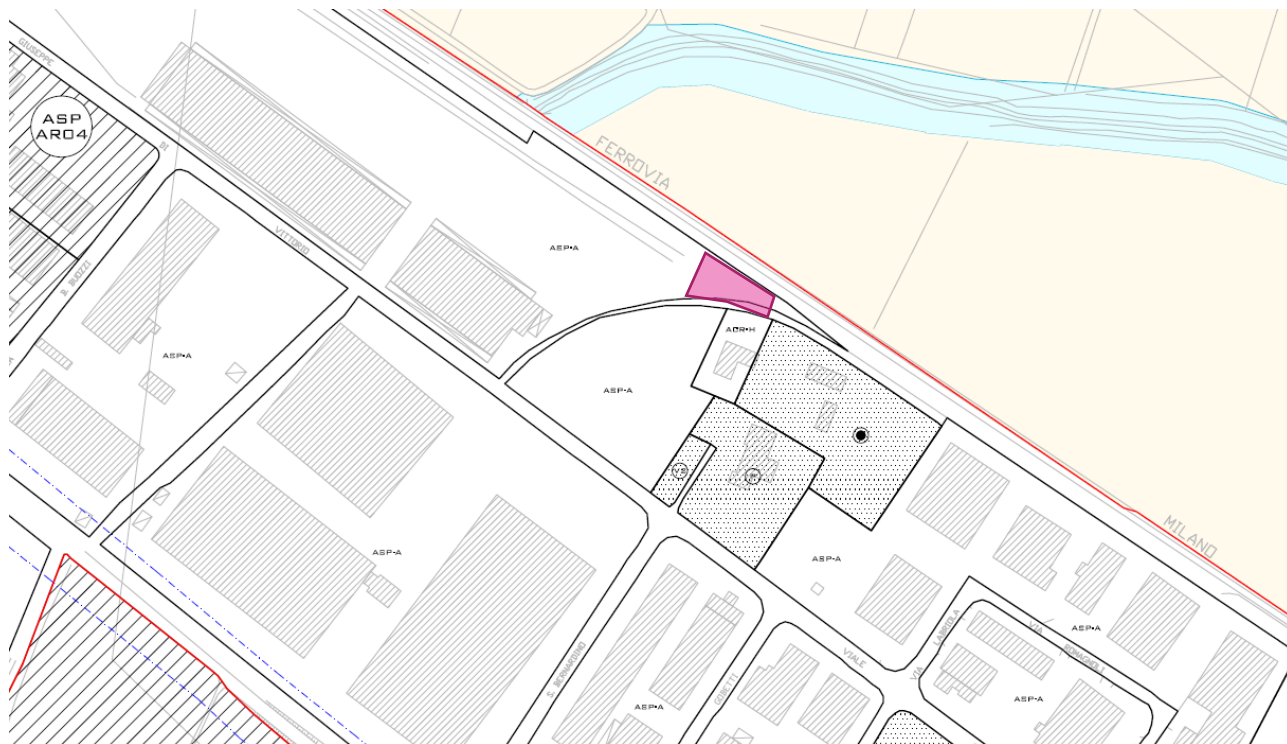
Area 4: Comune di Fiorenzuola d'Arda per 1/1, VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2009 Pratica n. PC0251282 in atti dal 29/12/2009 (n. 7098.1/2009) Annotazioni: RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

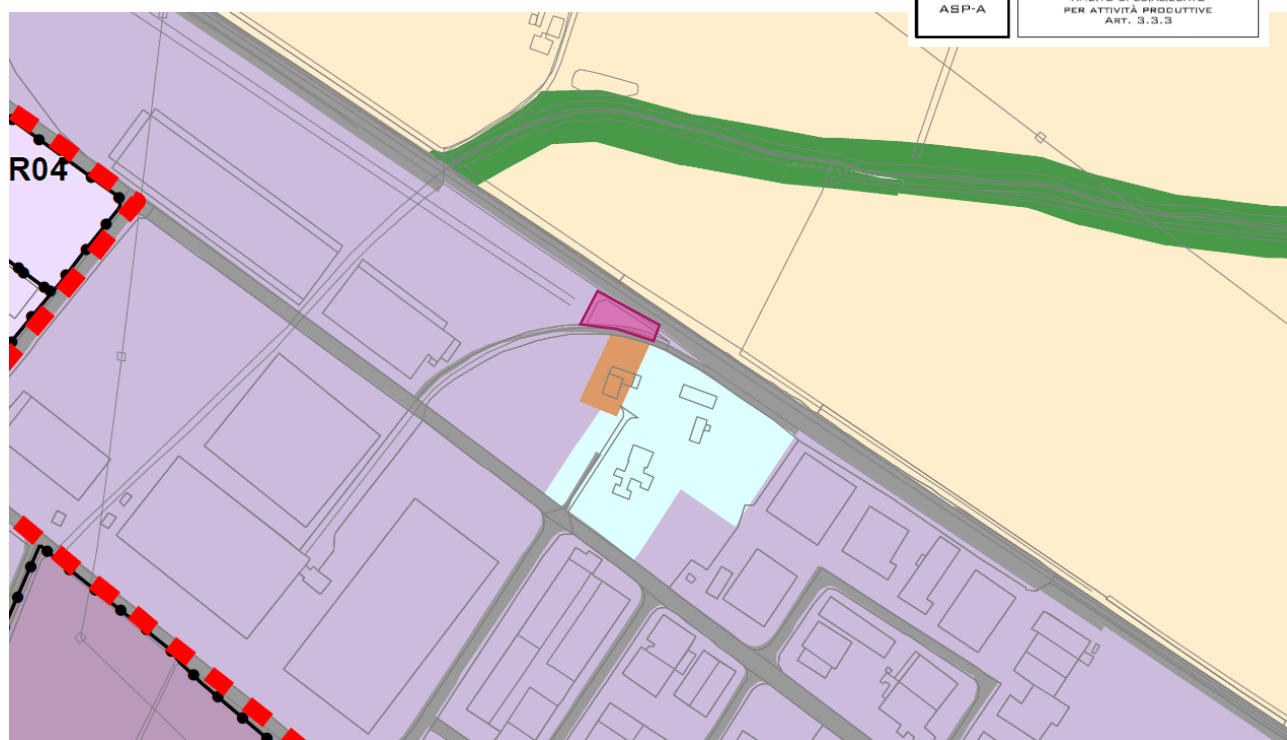
L'area è classificata nel RUE approvato con Delibera di C.C. n. 7 del 31/03/2010 e s.v. e dal PSC approvato con Delibera di C.C. n. 47 del 20/12/2021 e s.v. come:

Ambito specializzato per attività produttive (ASP – A).

Di seguito si riportano gli estratti degli strumenti urbanistici:



Estratto RUE



Estratto PSC

L'area è disciplinata dagli articoli del RUE 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 ricomprese 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 realizzate 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 (Su) complessiva non superiore a mq. 350, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei familiari 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.

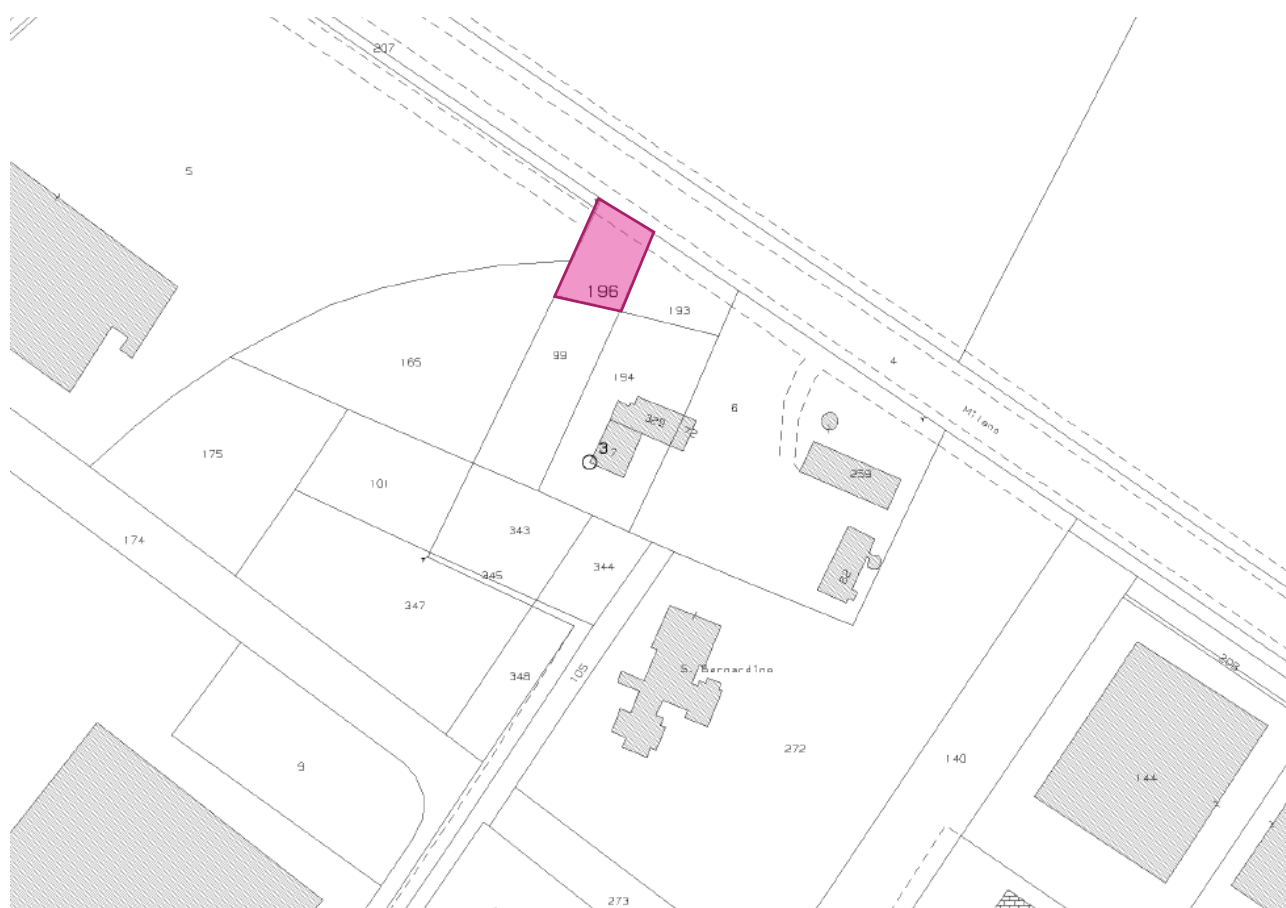
PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Conformemente a quanto previsto dalle Norme di PSC, negli ambiti di cui al presente articolo e 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;

6. DATI CATASTALI

Il reliquato identificato come **Area 3** risulta accatastato al Catasto Terreni di Fiorenzuola d'Arda al:

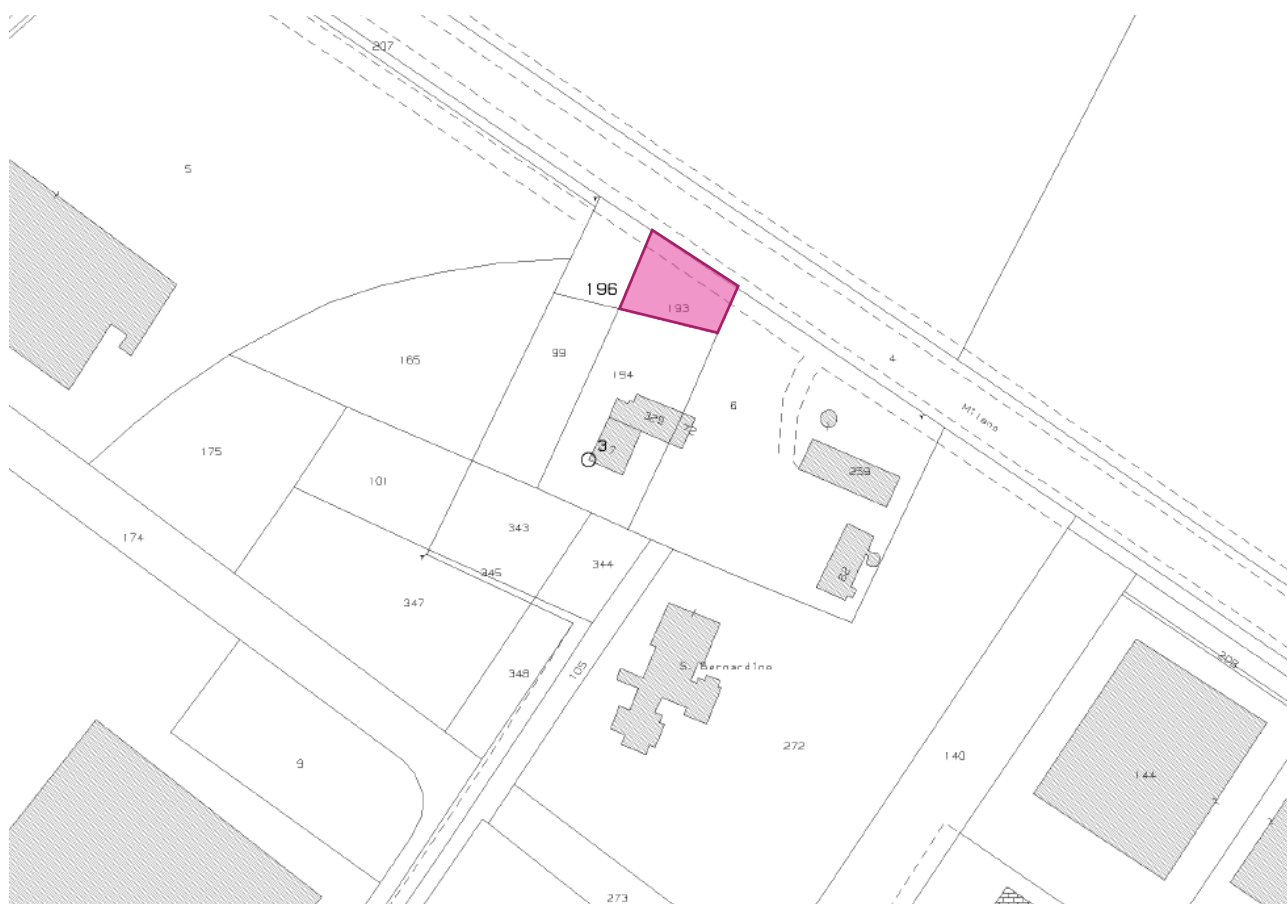
Foglio 49 mappale 196, ente urbano interessato per 470 mq su 470 mq totali RD 3,93 RA 4,98



Estratto Mappa catastale

Il reliquato identificato come **Area 4** risulta accatastato al Catasto Terreni di Fiorenzuola d'Arda al:

Foglio 49 mappale 193, ente urbano interessato per 520 mq su 520 mq totali area rurale



Estratto Mappa catastale

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.

$$V \text{ Area 3} = € 79,00 * 470 \text{ mq} = € 37.130,00$$

$$V \text{ Area 4} = € 79,00 * 520 \text{ mq} = € 41.080,00$$

8. NOTE

Le aree, cedute al patrimonio per opere di urbanizzazione, non hanno 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 del reliquato identificato come **Area 3**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 37.130,00 (trentasettemilacentotrenta/00)
--

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato del reliquato identificato come **Area 4**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 41.080,00 (quarantunomilaottanta/00)

Il Funzionario Responsabile

Arch. Elena Trento