



CITTA' di FIORENZUOLA D'ARDA
Provincia di Piacenza

Prot. n. 15715/2023

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA SINTETICA

7 / 8 – Residenziali via Alfieri



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	9
8. NOTE.....	9
9. CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	10

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:

7 - Residenziale via Alfieri

8 - Residenziale via Alfieri

Indirizzo:

Via Alfieri

Dati catastali:

Foglio 39, mappale 1683

Foglio 39, mappale 1686

Consistenza:

Area 7: 418 mq

Area 8: 440 mq

Descrizione:

Area edificabile residenziale, nella zona Sud della città.

Proprietà:

Comune di Fiorenzuola d'Arda

Strumenti urbanistici:

L'area è regolamentata ai sensi del RUE: ACR_C

Attuale uso:

Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale (art. 3.2.4)

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 per entrambe un'area pianeggiante di forma regolare, nell'Area 7 (Fg. 39, mapp. 1683) sono presenti alberi ad alto fusto che necessitano di abbattimento, mentre nell'Area 8 (Fg. 39, mapp. 1686) non sono presenti alberi.

L'Area 7 presenta il fronte Nord, lungo circa 13,40 m, direttamente prospiciente la strada pubblica, il lato Ovest e il lato Sud confinano con un'area residenziale privata, mentre il lato Est confina con acqua pubblica. L'Area 8 presenta il fronte Sud, lungo circa 14,30 m, direttamente prospiciente la strada pubblica, il lato Ovest confina con un'area edificabile residenziale privata, mentre gli altri lati confinano con acqua pubblica.

4. PROPRIETÀ

Area 7: Comune di Fiorenzuola d'Arda per 1/1, FRAZIONAMENTO del 02/10/1995 in atti dal 02/10/1995 (n. 2566.1/1995)

Area 8: Comune di Fiorenzuola d'Arda per 1/1, FRAZIONAMENTO del 02/10/1995 in atti dal 02/10/1995 (n. 2566.1/1995).

. 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:

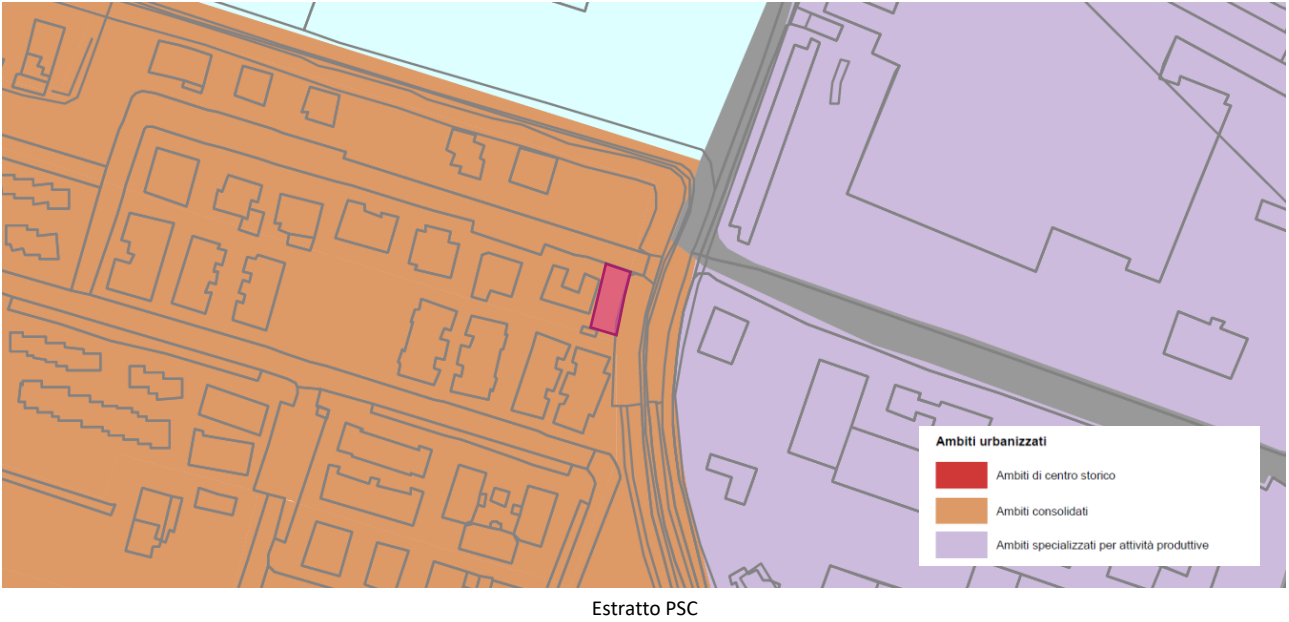
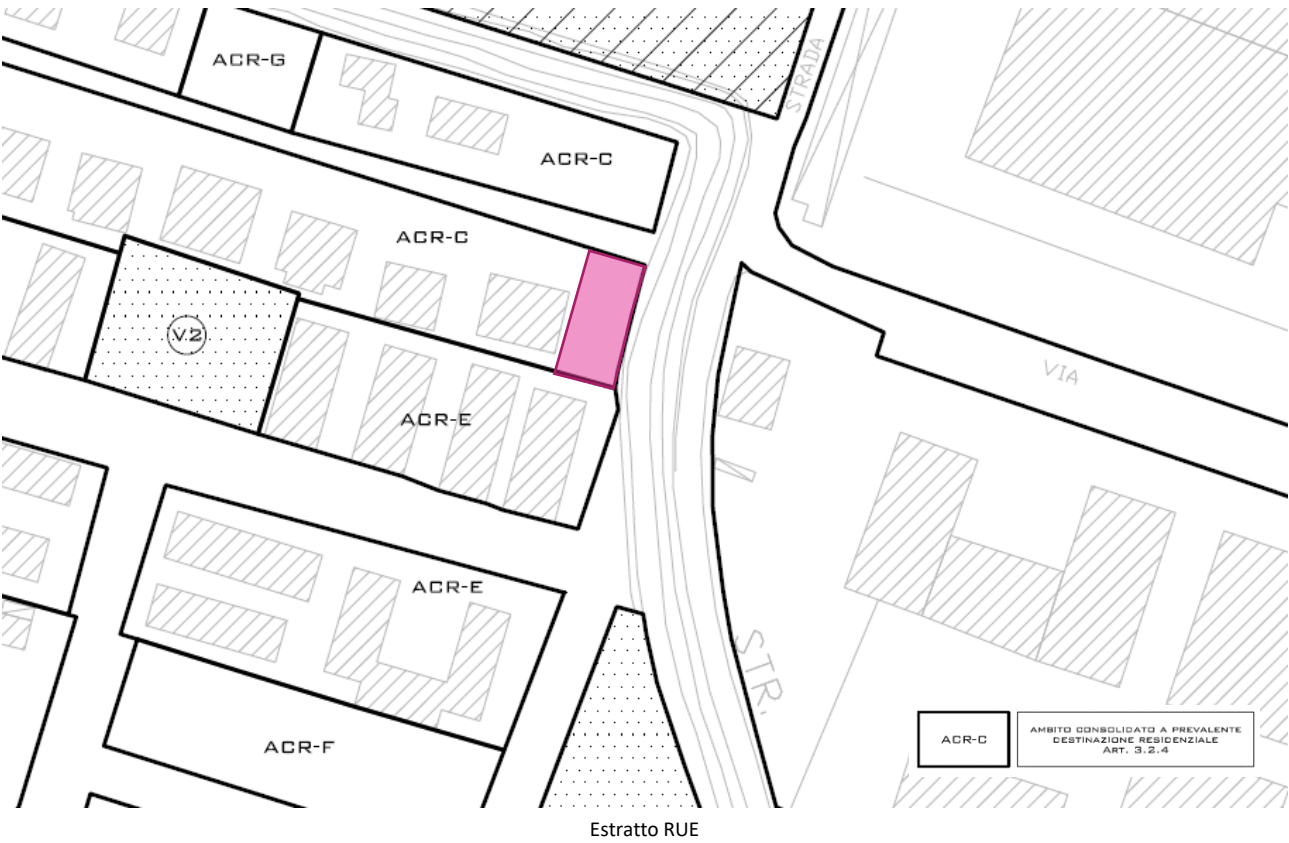
Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR-C)

Di seguito si riportano gli estratti degli strumenti urbanistici:

Area 7 (Fig. 39, mapp. 1683)



Area 8 (Fig. 39, mapp. 1686)



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

Capo 2 - Ambito del territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR

Art. 3.2.1 - Destinazioni d'uso ammesse

1. Le zone ACR sono prevalentemente destinate alle funzioni abitative 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, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8

B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.5, B9.6, B9.7, B9.8, B9.9, B9.10

B10.1, B10.2

F1, F3, F4, F5, F7, F8

3. Le zone ACR si attuano mediante intervento edilizio diretto (salvo diversa prescrizione) e si applicano le prescrizioni relative all'individuazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. 3.6.5.

4. Negli edifici compresi nelle zone ACR, il recupero dei sottotetti esistenti è attuabile con le modalità di cui all'Allegato A.1 - Requisiti igienico-sanitari

5. 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:

$U_f = S_L / S_F$

$I_f = (S_L * \text{Altezza lorda}) / S_F$

Art. 3.2.4 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-C

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono i lotti liberi o parzialmente edificati, destinati a nuove costruzioni, già completamente urbanizzati. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.

INDICI URBANISTICI

$U_f = 0,66 \text{ mq/mq}$

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{ml } 8,50$.

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

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

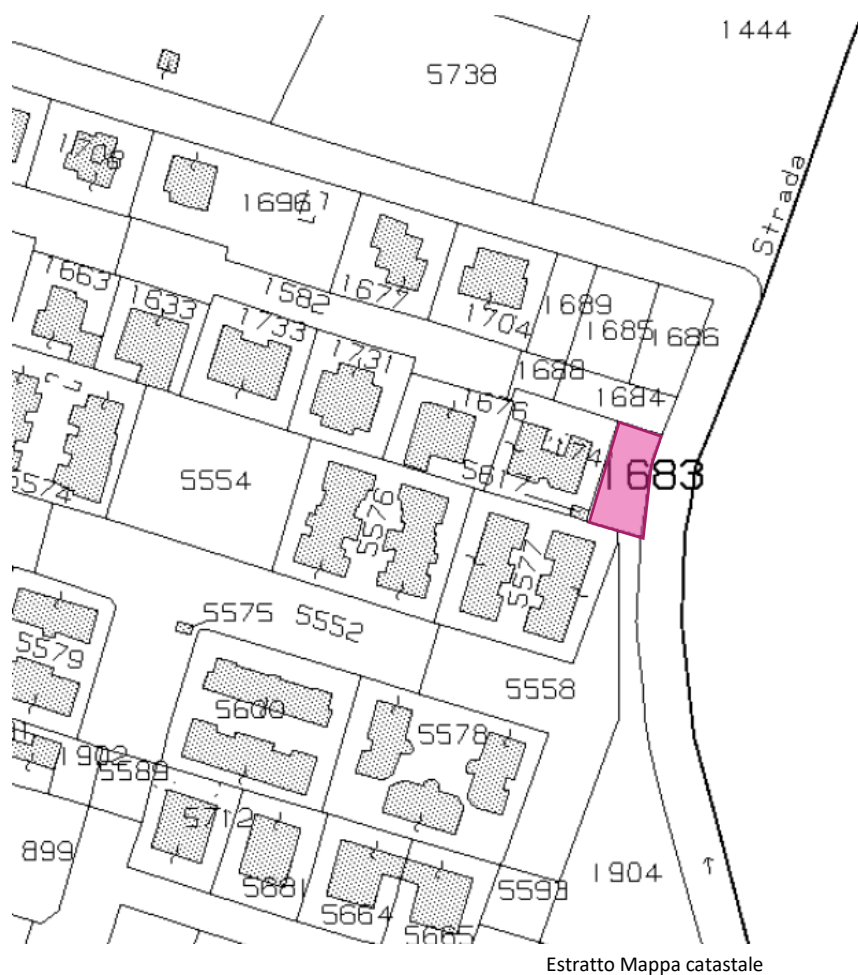
- Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) e possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.

- Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino e ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art. 6.2.7.

6. DATI CATASTALI

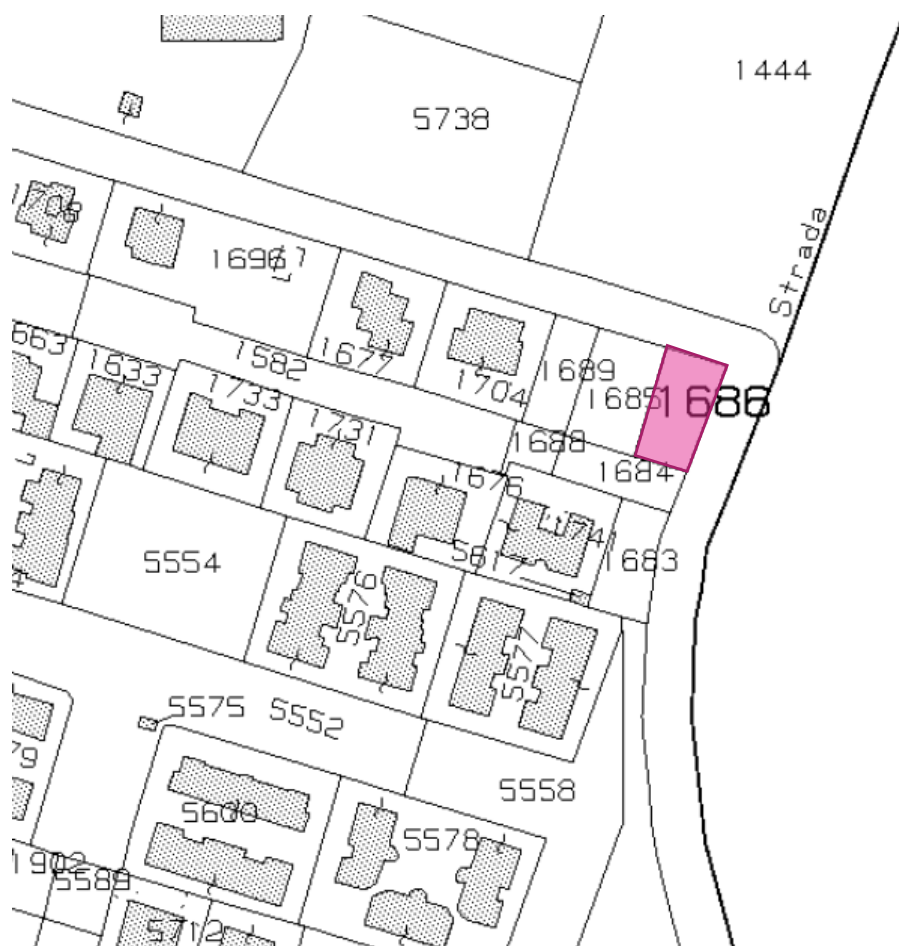
Il reliquato identificato come **Area 7** risulta accatastato al Catasto Terreni di Fiorenzuola d'Arda al:

Foglio 39 mappale 1683, sem. irr. cl. 2 interessato per 418 mq su 418 mq totali RD 3,52 RA 4,43



Il reliquato identificato come **Area 8** risulta accatastato al Catasto Terreni di Fiorenzuola d'Arda al:

Foglio 39 mappale 1686, sem. irr. cl. 2 interessato per 440 mq su 440 mq totali RD 3,70 RA 4,66



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: il valore medio delle compravendite di lotti con simili caratteristiche, venduti nel periodo 2020-2022, indica un valore di € 153,31/mq considerata la forma delle aree in oggetto, e la necessità di non edificazione nelle fasce di rispetto laterali, si ritiene congruo un valore ribassato di circa il 30%.

$$V \text{ Area 7} = € 100,00 * 418 \text{ mq} = € 41.800,00$$

$$V \text{ Area 8} = € 100,00 * 440 \text{ mq} = € 44.000,00$$

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 7**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 41.800,00 (quarantunomilaottantocento/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 8**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 44.000,00 (quarantaquattromila/00)

Il Funzionario Responsabile

Arch. Elena Trento