



VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA SINTETICA

2.1 – Area “Boschina” – Ambito di riqualificazione attività commerciale - Via G. di Vittorio

Indice

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

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:

2.4 – Area produttiva – Via Di Vittorio (interporto)

Indirizzo:

Via Di Vittorio – 29017 Fiorenzuola d'Arda

Dati catastali:

Foglio 49, mappale 1

Consistenza:

Area 7: 4.195 mq

Descrizione:

Area produttiva, nella zona Ovest della città.

Proprietà:

Comune di Fiorenzuola d'Arda

Strumenti urbanistici:

L'area è regolamentata ai sensi del PSC

Attuale uso:

Ambito consolidato a prevalente destinazione produttiva

Scopo della valutazione:

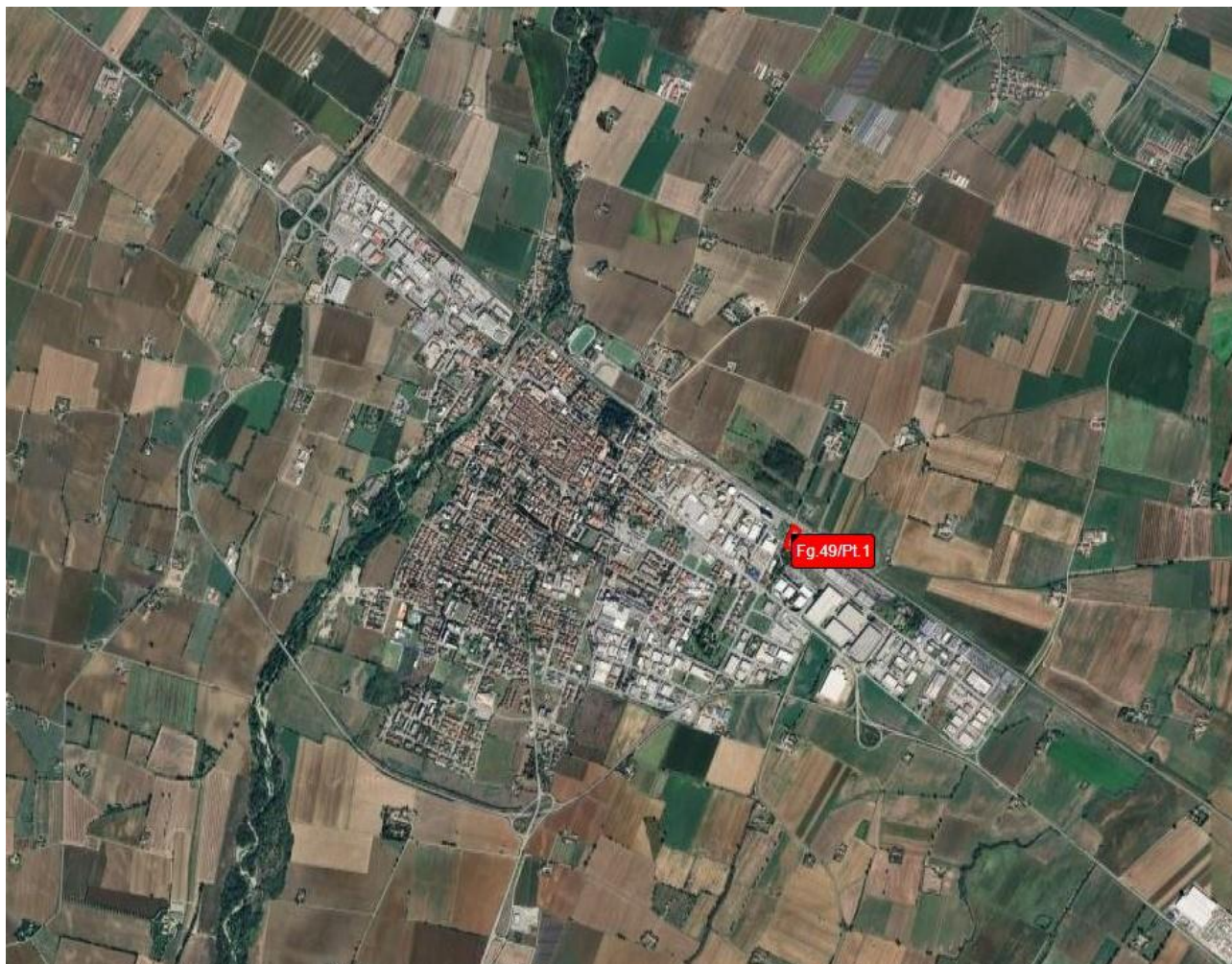
Valorizzazione e alienazione

Epoca di riferimento della valutazione:

Dicembre 2024

2. UBICAZIONE

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



3. DESCRIZIONE

Le aree sono utilizzabili per attività produttiva.

L'area verso Nord è prospiciente alla linea ferroviaria, sugli altri lati confina con attività produttive.

4. PROPRIETÀ

Comune di Fiorenzuola d'Arda per 1/1, VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/01/2011 Pratica n. PC0010052 in atti dal 24/01/2011 RIPRISTINO SITUAZIONE ANTE 2008 FO 10036/2011 (n. 57.1/2011)

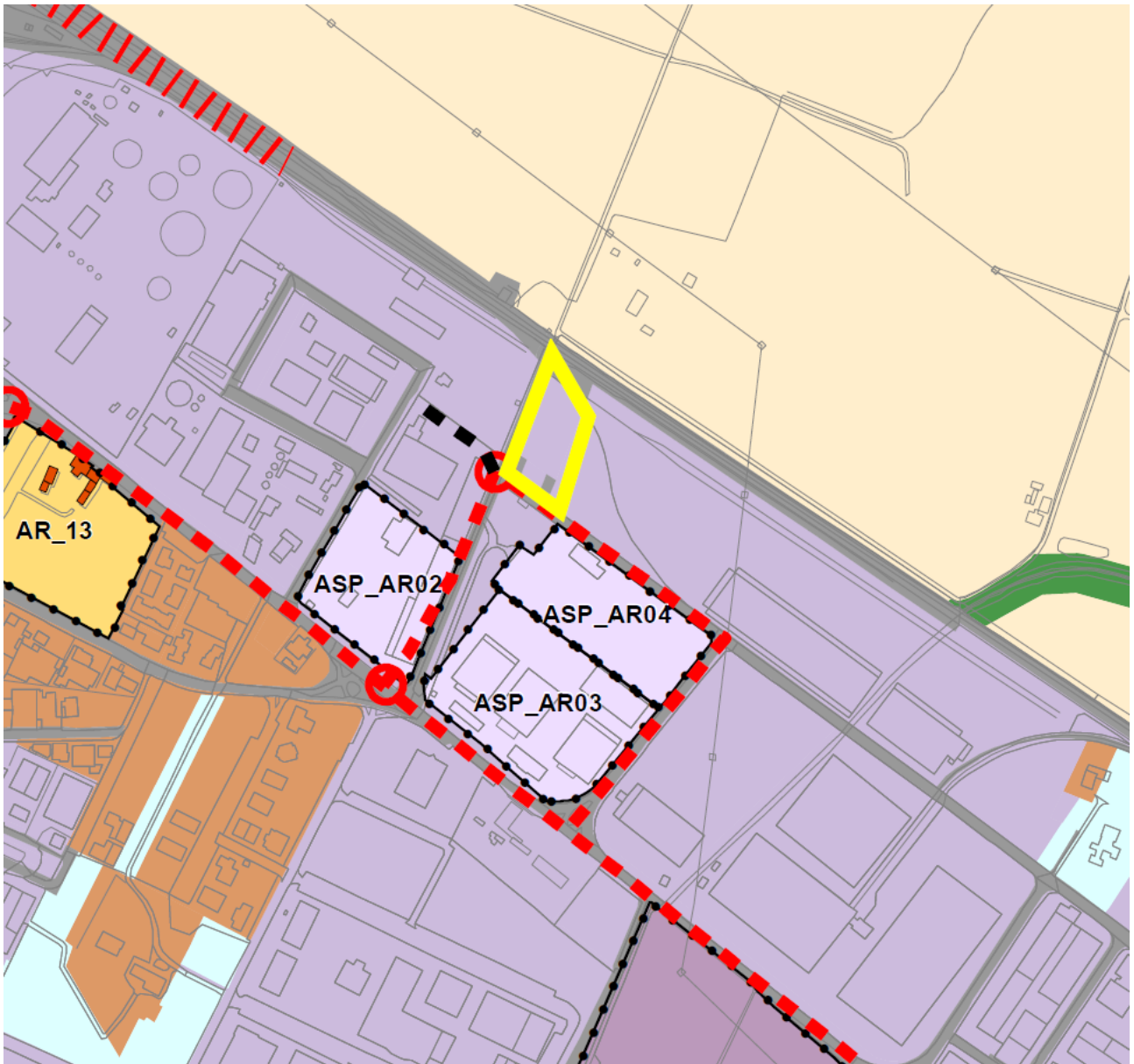
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è classificata nel PSC approvato con Delibera di C.C. n. 51 del 29/09/2020 e s.v. come:

Ambiti specializzati per attività produttive

Di seguito si riportano gli estratti degli strumenti urbanistici:

(Fig. 49, mapp. 1)



Ambiti urbanizzati

- Ambiti di centro storico
- Ambiti consolidati
- Ambiti specializzati per attività produttive

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

CAPO V - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 57. Ambiti specializzati per attività produttive: obiettivi e articolazione delle disposizioni normative

1. (I) Per ambiti specializzati per attività produttive si intendono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, per la produzione di beni e attività ad esse compatibili, ivi compresa una limitata presenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.
2. (D) Gli ambiti per attività produttive sono distinti in: a) aree produttive di rilievo sovracomunale; b) aree produttive di rilievo comunale.
3. (P) La definizione dell'ambito urbanizzato così come indicata nelle tavole di PSC si riferisce all'area di pertinenza che risulta utilizzata nei titoli abilitativi ottenuti per la realizzazione degli edifici. Sono fatte salve le modifiche di cui all'art. A-14bis della L.R. 20/2000.

57.1- Le aree produttive di rilievo sovra comunale

1. (D) Il PTCP 2007 (art. 85 delle Norme) ha individuato per il Comune il Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale (PPST) denominato: Barabasca – CA.RE.CO, quale ambito suscettibile di ulteriore espansione insediativa, con funzione di sostenere i processi di sviluppo anche mediante l'attrazione di investimenti. L'ambito sarà attuato come APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) in conformità a quanto previsto dagli artt. 88 e 89 delle Norme del PTCP 2007. In tale ambito il PSC propone l'attivazione di una strategia per favorire la delocalizzazione delle imprese di autotrasporto esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sul territorio comunale; propone inoltre la qualificazione di nuove aree per interventi produttivi a rafforzamento del sistema industriale e artigianale.
2. (D) Gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire prestazioni particolarmente elevate per la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. In tale ambiti trovano, in particolare, attuazione le direttive di cui all'atto di indirizzo emanato dalla regione Emilia Romagna con Deliberazione dell'assemblea legislativa del 13 giugno 2007, n. 118.
3. (D) L'inserimento nel POC delle previsioni relative al Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale Barabasca-CA.RE.CO. è subordinato alla stipula di un accordo territoriale, ai sensi del comma 4 dell'art. 85 del PTCP 2007. I contenuti di tale Accordo definiscono i criteri generali per disciplinare:
 - l'affidamento attraverso convenzioni a soggetti idonei (consorzi, società miste) di ruoli di esecuzione, riqualificazione e gestione unitaria delle aree;
 - le modalità di realizzazione della rete di infrastrutture e servizi previsti dal PSC;
 - gli interventi di ammodernamento, ampliamento, trasferimento di complessi industriali esistenti;
 - la gestione coordinata degli oneri di urbanizzazione e delle altre risorse disponibili, da destinare, come previsto al comma 10 dell'art.A-13 della L.R.20/2000, al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dai confini amministrativi.
4. (D) Il PTCP 2007 ha individuato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda un Polo Produttivo Consolidato (PPC) denominato Via Emilia est la cui disciplina di intervento è definita ed articolata dal RUE.

6. DATI CATASTALI

Comune di Fiorenzuola d'Arda (D611) (PC)

Foglio 49

Particella 186

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 € 79,00€/mq, ritenuto congruo per la valutazione.

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

8. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in **€ 337.330,00** (trecentotrentunmila-quattrocentocinque/00).

Considerato il valore di locazione commerciale pari al 4% del valore venale, e considerata una riduzione del 20% dovuta al fatto che l'area sarebbe utilizzabile previo lavori di sbancamento, un probabile valore di locazione annua è pari ad **€ 11.064,00**.

Il Tecnico

Arch. Trento Elena