



COMUNE DI SERRAMAZZONI

(Provincia di Modena)

UNITA' DI PROGETTO – PROGRAMMAZIONE E
ATTUAZIONE OO.PP. – PATRIMONIO

Piazza Torquato Tasso , n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (MO) - Tel. 0536 / 95.22.02 - 95.21.99
Telefax automatico 0536 / 95.46.65 E-MAIL ing.mocella@comune.serramazzoni.mo.it

OGGETTO: Perizia di stima per la determinazione del prezzo più probabile per l'alienazione di un'area sita in località Case Mazzoni ricadente al foglio 45 particella 73.

RELAZIONE TECNICA – PERIZIA DI STIMA



PREMESSA

Lo scopo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un appezzamento di terreno di proprietà dell'Ente, posto in località casa Mazzoni tra via Casaa Catina e Viale delle Nazioni nel capoluogo. Tale stima valuterà il valore venale dell'appezzamento di terreno.

SCOPO E CRITERIO DELLA STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta Comparativa, Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Modena) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio serramazzone e dell'esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, e della particolarità dell'immobile stesso ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni, partendo dai valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili del territorio approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 04/02/2010..

Il sottoscritto Ing. Cappi Chiara dipendente del Comune di Serramazzone con la qualifica di tecnico comunale, ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

◆ Dati catastali :

N.C.T. del Comune di Serramazzone N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha ha are ca	Reddito Euro	
					domenicale	agrario
45	73	Seminativo	2	1 14 17	34,79	38,33

Di tale mappale di proprietà del Comune di Serramazzone si è intenzionati ad alienare solo una porzione di tale area come specificato nella seguente tabella e nel allegato 1:

Lotto	Foglio	Particella	Superficie (m ²)
			ha are ca
A	45	73	4 75

◆ **Ubicazione del bene:** Comune di Serramazzone (MO), ubicato in località Casa Catina (zona residenziale) a circa 1 km dal centro di Serramazzone raggiungibile percorrendo la strada Comunale Via Serra Vecchia e proseguendo per Via Serra di Sopra è accessibile dalla via comunale Via Casa Catina.

◆ **Destinazione d'uso:** Si tratta di un appezzamento di terreno incolto in gran parte ricoperto da un fitta vegetazione.

◆ **Destinazione urbanistica dal vigente Regolamento Urbanistico :**

La porzione di terreno ricadente nel Foglio n. 45 particella 73 è classificata:

- parte come Zona omogenea B1 residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata (Art.13.2 N.d.A.);
- parte come Zona omogenea B2 residenziale di completamento C particolareggiata (Art.13.3 N.d.A.);
- parte come Zona omogenea B3 residenziale edificata a bassa densità fondiaria (Art.13.4 N.d.A.);
- parte come Zona omogenea B4 residenziale di completamento a volumetria definita (Art.13.5 N.d.A.);
- parte come Zona omogenea G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (Art.15.3 N.d.A.);
- parte come Zona omogenea G5 per parcheggi di urbanizzazione (Art.15.6 N.d.A.);
- ricade all'interno del perimetro del parco regionale in programma del P.T.C.P.
- Passa crinale principale (Art.21.1 N.d.A.);

➤ **Caratteristiche sommarie:**

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, ubicato su un declivio interamente ricoperto da una fitta vegetazione a ridosso di una area con villette singole. Sul terreno si accede direttamente dalla strada comunale Via casa Catina. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 475,00 circa e da sovrapposizione con il piano regolatore vigente si sono quantificate i singoli pezzi di terreno a diversa destinazione urbanistica:

- zona B1 circa mq 225,00
- zona B3 circa mq 80,00
- zona B4 circa mq 70,00
- zona B2 circa mq 100,00

Sull'area è visibile una sorta di carreggiata sterrata. Da sopralluogo effettuato dal responsabile dell'ufficio preposto alla viabilità è emerso che non sussistono opposizioni alla vendita di tale appezzamento, così come riportato nella nota agli atti.

➤ **Confini:**

Il terreno in oggetto confina con ragioni Comune di Serramazzone e altri.

STIMA

I valori venali delle aree fabbricabili anno 2010 ed ad oggi ancora in vigore approvati con deliberazione della giunta comunale n. 17 del 04/02/2010 sono i seguenti:

- Zone territoriali omogenee B1	€ /mq 16,00
- Zone territoriali omogenee B2 di completamento C	€ /mq 105,00
- Zone territoriali omogenee B3 (gia edificate Art. 13.4 N.d.A.)	€ /mq 16,00
- Zone territoriali omogenee B4 a volumetria definita (con indice pari o superiore a 0,21)	€ /mq 86,00

Tali valori sono applicabili all'appezzamento di terreno in oggetto, a per le ridotte dimensioni delle varie destinazioni urbanistiche, si è pensato di calcolare un prezzo al mq omogeneo per tutto l'appezzamento facendo una media pesata dei valori venali sopra riportati.

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato): Euro/mq 42,00

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno:

Superficie catastale del terreno = mq. 475,00 circa x euro/mq. 42,00 = euro 19.950,00

VALORE:

Il sottoscritto Ing. Cappi Chiara ritiene che il valore del terreno oggetto di stima sia pari a euro:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

€ 19.950,00

Allegati:

- Estratto di mappa catastale;
- Visura catastale;
- Copia CDU
- Sovrapposizione catastale e piano regolatore;

Serramazzoni li, 10/03/2014



IL TECNICO COMUNALE
Ing. Cappi Chiara



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388,000 x 276,000 metri

Comune: SERRAZZONI
Foglio: 45 Allegato: A

Particella. 466 (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2014

Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di SERRAMAZZONI (Codice F357)	
Catasto Terreni	Provincia di MODENA	
	Foglio: 45 Particella: 73	

INTESTATO

1 COMUNE DI SERRAMAZZONI con sede in SERRAMAZZONI (1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'immobile dal 31/08/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	45	73	-	SEMINATIVO	1 14 1/	BCA	Comunicato Euro 34,79 L. 67.360
Notifica		73		Partita		11802	

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 342 - foglio 45 particella 73

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	45	73	-	SEMINATIVO	1 03 40	BCA	Comunicato Euro 38,33 L. 74.211
Notifica		73		Partita		11970	

L'interessazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/11/2009

1	COMUNE DI SERRAMAZZONI con sede in SERRAMAZZONI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI SFAL
			06224320566	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA D'INTERESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 07/11/2009 n. 7214/2011 in atti dal 01/07/2011 (protocollo n. MCOU/50175) Registrazione Sede:		

* Codice Fiscale Variabile in Anagrafe Tribunale



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2014

Data: 15/03/2014 - Ora: 10.39.37

Fine

Visura n.: T13205 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 07/11/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	ORLANDI Albano nato a SERRAMAZZONI il 29/09/1914	RLNLBN14P29F357X*	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale fino al 07/11/2000

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2000 Trascrizione n. 17215 1/2000 in atti dal 21/05/2001 Repertorio n. : 79603 Rogante: FRIGO ALESSANDRO Sede: MODENA
Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare)

Situazione degli intestati dal 17/06/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI SERRAMAZZONI		fino al 07/11/2000

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/1974 Voltura n. 44478 in atti dal 31/08/1978 Repertorio n. : 2620 Rogante: MARANI G Sede: SERRAMAZZONI Registrazione: UR
Sede: PAVULLO NEL FRIGNANO n. 897 del 02/07/1974

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	CORTELLINI Giovanni nato a SERRAMAZZONI il 21/06/1920	CRTGNN20H21F357D*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 17/06/1974
2	CORTELLINI Luciana nata a SERRAMAZZONI il 11/04/1924	CRTLNCN24D51F357Q*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 17/06/1974

DATI DERIVANTI DA
Impianto meccanografico del 16/10/1973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



COMUNE DI SERRAMAZZONI

(Provincia di Modena)

Piazza Torquato Tasso, n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (MO)
Tel. 0536 / 95.22.02 - 95.21.99 int. n. 143 Telefax automatico 0536 / 95.46.65
E-mail: edilizia.urbanistica@comune.serramazzoni.mo.it

SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Serramazzoni, li 21/02/2014

Prot. n. 1583

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- A Richiesta del Sig. re Maria Rosaria Mocella con prot. 913 del 31/01/2014
- Visto l'Art. 12 della Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004;
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che i terreni distinti al Catasto di questo Comune:
al Foglio n° 45 con i mappali n° 73;
risultano avere la seguente destinazione Urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO in Vigore:

Variante Generale approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 557 del 23/12/2002 prot. 126580 e con successive Varianti Specifiche ai sensi dell'art. 15 L.R. n. 47/78 e s.m.i. approvate con

- Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28/07/2004;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 25/10/05 (PLERT);
- Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 25/10/05 (TELEFONIA);
- Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 6/12/05;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 6/12/05;
- Delibera di Giunta Provinciale n. 7 del 08/01/08;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 27/03/2009;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 04/06/2009;
- Accordo di Programma in variante alla Pianificazione Urbanistica in vigore dal 02/03/2011 data di pubblicazione sul BURER del Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 5 del 09/02/2011
- Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 29/04/2011;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 14/11/2011;
- Deliberazione Consigliare n. 8 del 16/03/2012;

alla Tavola n° 8.4;

B) P.T.C.P. 2009

- Parte viabilità storica (Art. 44A)
- All'interno di insediamenti storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 42)
- Passa crinale spartiacque principale (Art. 23C, comma 1, lettera a)

C) **DESTINAZIONE URBANISTICA** dello strumento in Vigore:

MAPPALE N° 73 DEL FOGLIO N° 45

- Parte Zona omogenea B1 residenziale di ristrutturazione soggetto a disciplina particolareggiata (Art. 13.2 N.d.A.)
- Parte Zona omogenea B2 residenziale di completamento di tipo C (Art. 13.3 N.d.A.)
- Parte Zona omogenea B3 residenziale edificata a bassa densità fondiaria (Art. 13.4 N.d.A.)
- Parte Zona omogenea B4 residenziale di completamento a volumetria definita (Art. 13.5 N.d.A.)
- Parte Zona omogenea G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (Art. 15.3 N.d.A.)
- Parte Zona omogenea G5 per parcheggi di urbanizzazione (Art. 15.6 N.d.A.)
- Parte ricade all'interno del perimetro del parco regionale in programma del P.T.C.P.
- Passa Crinale principale (Art. 21.1 N.d.a)

Si fa presente inoltre che:

Con Deliberazione Consigliare n. 15 del 09/03/2011 è stata adottata una Variante Specifica al P.R.G. n. 1/2011, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m. e i. ed ancora in itinere.

Con Deliberazione Consigliare n. 33 del 05/07/2011 è stata adottata una Variante Specifica al P.R.G. n. 3/2011, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m. e i. ed ancora in itinere.

Con Deliberazione Consigliare n. 39 del 05/07/2011 è stata adottato Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica n.36 in Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 co.4 della L.R. 47/78 e s.m. e i e approvato con Deliberazione Consigliare n. 7 del 16/03/2012 non ancora in vigore.

Per tali aspetti, si applicano fino alla definitiva approvazione, le norme di salvaguardia ai sensi della Lg. N° 1902 del 03/11/52 e successive integrazioni.

Il presente certificato conserva la validità di ANNI UNO a condizione che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici nel periodo considerato.

PRESCRIZIONI

Vedi norme Tecniche di Attuazione sopra indicate.

Si rilascia tale certificato per gli usi consentiti dalla Legge.

L'ISTRUTTORE TECNICO : Geom. Maria Lucia RUGGERI

Serramazzoni, lì

Il Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Arch. Bruno MARINO

49

51

5300

50

52

