

VALUTAZIONE TECNICO ETIMATIVA DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO A CORTILE IN VIA GINA BORELLINI - CARPI -

La sottoscritta Preti Geom. Barbara dipendente del Comune di Carpi, incaricata di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile ubicato a Cortile di Carpi, in via Gina Borellini, per la sua eventuale vendita a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, redige la seguente perizia di stima.

Epoca di riferimento della valutazione: Febbraio 2018

Indirizzo: Via Gina Borellini - Carpi - Modena

Descrizione: Terreno edificabile

Consistenza area : mq 1071,00

Proprietà: Comune di Carpi

Attuale uso: Inutilizzato

Identificativi catastali area : fg. 104 mapp. 287

Situazione locativa in essere : Nessuna

A. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della valutazione, è costituito da un terreno di forma pressoché quadrata, ubicato a Carpi, nel centro frazionale di Cortile. La frazione è situata a nord-est del territorio Carpigiano, a margine del confine comunale.

Per verificare le condizioni dell'immobile, la sottoscritta Geom. Preti Barbara, si è recata presso lo stesso in data 19 febbraio 2018 producendo la documentazione fotografica in **Allegato A**.

B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il lotto di terreno con superficie catastale di mq 1071 individuato nell'allegato estratto di mappa (**Allegato B**) è attualmente identificato al NCT come segue:

FG.	MAPP.	SUB.	QUALITA' CLASSE	SUP.	DEDUZ	REDDITO	
						Dominicale	Agrario
104	287		SEMIN IRRIG 2	1071	BRA;DO1R	Euro 11.20	Euro 11.06

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare la geom. Barbara Preti, Servizi
Amministrazione e Gestione Patrimonio Immobiliare del Settore A3,
via Peruzzi n. 2, 2° piano, tel. 059 649189, fax 059 649095, e-mail
barbara.preti@comune.carpi.mo.it

C. CONFINI

Il bene oggetto di stima confina:

A nord: altre ragioni

A sud : Franco Ganzerla

A est : Comune di Carpi

A ovest : Strada comunale via Gina Borellini

Salvo migliore confinazione.

D. LIBERTA' E DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data odierna il terreno si presenta libero da cose o persone e non risulta gravato da vincoli di locazione, servitù, ipoteche o pesi di ogni sorta.

Il terreno è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria ubicate nell'antistante strada comunale via Gina Borellini.

E. PROPRIETA', PROVENIENZA, CLASSIFICAZIONE INVENTARIALE

L'area è pervenuta al Comune di Carpi mediante atto di permuta col Sig. Ganzerla Franco stipulato in data 1 agosto 2007 Rep.33424/9117, dal Dott. Marco Caffarri, Notaio in Carpi, trascritto a Modena al n. part. 19391 in data 29 agosto 2007.

Dal 2016 il bene è inserito nel "Piano delle Alienazioni" del Comune di Carpi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.21 del 18/02/2016 e successive modifiche e integrazioni.

Lo stesso risulta registrato tra i Beni Immobili del Comune di Carpi al "Registro Terreni - Terreni edificabili – Disponibili" ed è classificato come Bene Patrimoniale Disponibile, modello "C", alla Unità Edilizia Infrastrutturale – B32_B35 Cortile.

F. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Ai sensi del PRG vigente e successive Varianti, come recepito negli "Elaborati aggiornati e coordinati" di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 589 del 29/08/2015 la destinazione dell'immobile da valutare è "Zone di trasformazione insediativa (Tipo B)" Art. 57 - (vedi estratto di PRG, **Allegato C**). Più precisamente, il terreno è soggetto alle prescrizioni descritte all'interno del "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata della Zona di Trasformazione Insediativa di tipo B – Ambito B32 e B35". Tale Piano è stato approvato con Deliberazione Consiliare n.108 del 5 luglio 2007, divenuta esecutiva in data 17 luglio 2007. In data 12 giugno 2008 presso lo studio del Dott. Marco Caffarri, Notaio in Carpi è stata stipulata relativa Convenzione Urbanistica con atto Repertorio 35157/10424. Da tali atti è possibile ricavare la Superficie Complessiva massima edificabile del lotto oggetto della valutazione, pari a 430 mq.

Art.57 Zone di trasformazione insediativa (tipo B)

57.01 La trasformazione di queste zone si riferisce ad interventi edilizi da realizzare all'interno del sistema

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare la geom. Barbara Preti, Servizio
Amministrazione e Gestione Patrimonio Immobiliare del Settore A3,
via Peruzzi n. 2, 2° piano, tel. 059 649189, fax 059 649095, e-mail
barbara.preti@comune.carpi.mo.it

urbano o delle frazioni, interventi in parte già destinati a residenza da precedenti strumenti urbanistici e che perseguono l'obiettivo di garantire l'accrescimento qualitativo dei contesti abitativi di appartenenza.

57.02 Mix funzionale (Usi previsti):

Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate. Superficie Complessiva SC delle funzioni terziaria di integrazione con la residenza ed alberghiera (U 2/1, U2/2, U 2/3, U 2/4, U 2/5, U 2/6, U 6/1) non inferiore al:

- 10% della SC complessiva nelle frazioni;
- 20% della SC complessiva nel centro urbano, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.

57.03 Ripartizione funzionale:

Area di concentrazione dell'edificazione SE

- nelle frazioni = 50% di ST
- nel centro urbano = 40% di ST

Area di verde condominiale VC

- nelle frazioni = 10% di ST
- nel centro urbano = 20% di ST
- Area di cessione VP = 40% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative

integrate= 6% di ST.

57.04 Modalità di attuazione:

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale UT= 2000 mq/ha + 500 mq/ha per eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Indice di permeabilità IP: su VC> 70%; su VP> 70% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);
- Numero massimo piani fuori terra P = 4 compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate ;
- Densità arborea A = 50 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha.

57.05 Aree localizzate in zone con scarse dotazioni di parcheggi (tipo Bbis)

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare la geom. Barbara Preti, Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio Immobiliare del Settore A3, via Peruzzi n. 2, 2° piano, tel. 059 649189, fax 059 649095, e-mail barbara.preti@comune.carpi.mo.it

Per le aree individuate nelle tavole di azionamento PS2 che risultano: localizzate in zone con scarsa dotazione di parcheggi pubblici; inferiori ad 1 ha, localizzate ai margini del contesto edificato valgono le seguenti prescrizioni:

Mix funzionale

Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.

Ripartizione funzionale

Area di concentrazione dell'edificazione SE

- 60% di ST

Area di cessione VP

- 40% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate=6% di ST

Modalità di attuazione:

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale UT= 3000 mq/ha + 500 mq/ha per eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; su VP > 70% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);
- Numero massimo piani fuori terra P = 3 piani per gli ambiti a margine del contesto urbanizzato, 4 piani per gli ambiti inseriti nel contesto urbanizzato, compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Densità arborea A = 50 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha.

G. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno ubicato in una zona frazionale servita da alcuni esercizi commerciali (quali bar e negozi), da un ufficio postale, una zona sportiva adibita al gioco del calcio, una scuola dell'infanzia, oltre alla chiesa e il cimitero frazionale.

Stante le poche transazioni immobiliari reperibili per la zona in cui è ubicato il bene a causa del risaputo ristagno del mercato immobiliare, in particolare per le periferie, e valutato che, seppure vi sia, in tempi recenti una lenta ripresa delle contrattazioni, i prezzi, rimangono invariati rispetto il calo considerevole che hanno subito negli ultimi anni.

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare la geom. Barbara Preti, Servizi
Amministrazione e Gestione Patrimonio Immobiliare del Settore A3,
via Peruzzi n. 2, 2° piano, tel. 059 649189, fax 059 649095, e-mail
barbara.preti@comune.carpi.mo.it

Per le ragioni sopra esposte si è ritenuto utilizzare come valore di riferimento per la valutazione dell'immobile un prezzo utilizzato per una transazione avvenuta nel dicembre del 2013, con la quale il Comune di Carpi ha venduto, due lotti contigui a quello oggetto della valutazione.

In tale transazione l'importo complessivo dei beni venduti, pari a € 387.000, era fissato con riferimento alla Superficie Complessiva realizzabile in ragione di € 450,00/mq (S.C. mq. 860).

Verificato che tale valore a metro quadrato non ha subito scostamenti ma rimane oggettivamente il più probabile valore di mercato per terreni simili, liberi, edificabili ed ubicati nella zona frazionale di riferimento, si procede alla valutazione dell'area in oggetto come segue:

Parametri di riferimento

Superficie fondiaria del terreno edificabile: mq. 1071,00
Superficie Complessiva edificabile 430 mq
Valore transazione avvenuta nell'anno 2013: € 450,00 /mq di S.C.

Procedimento di stima:

Superficie complessiva	430,00 mq.
Valore a mq. di superficie complessiva	450,00 €
Valore area oggetto di stima	193.500,00 €

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato del terreno in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, in complessivi € 193.500,00 arrotondabili a:

€ 200.000,00 (duecentomilaeuro)



IL TECNICO COMUNALE INCARICATO
(geom. Barbara Preti)



Visto: IL DIRIGENTE DEL SETTORE A3
dott. Ing. Norberto Carboni
(Firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica
- B. Estratto di mappa
- C. Estratto del P.R.G.

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare la geom. Barbara Preti, Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio Immobiliare del Settore A3, via Peruzzi n. 2, 2° piano, tel. 059 649189, fax 059 649095, e-mail barbara.preti@comune.carpi.mo.it

Allegato A





Comune di Carpi - Protocollo n. 11928/2018 del 27/02/2018
Firmato digitalmente da: Norberto Lorenzini il 26/02/2018 17:09:24
Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue componenti al documento informatico originario depositato agli atti presso il Comune di Carpi.



E=1655300

1 Particella: 287

Comune: CARPI
Foglio: 104
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Feb-2018 11:50:5
Prot. n. T146240/2018

Comune di Carpi - Protocollo n. 11928/2018 del 27/02/2018
Firmato digitalmente da: Norberto Carboni il 26/02/2018 17:09:24
Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue componenti, al documento
informatico originale depositato agli atti presso il Comune di Carpi.

