

COMUNE DI VIGNOLA

Provincia di Modena

RELAZIONE TECNICA E DI
STIMA DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE POSTO IN
VIGNOLA FRA LE STRADE
VIA CASELLINE, VIA PACE,
VIA PER SASSUOLO.

(DENOMINATO EX-ENEL)

PROPRIETA'
"COMUNE DI VIGNOLA"



Geom. Roberto Redorici
Vignola - MO -
338/4758896

redorici.roberto@libero.it

Ottobre 2007



Il sottoscritto Redorici Geom. Roberto residente in Vignola Via Frignanese n° 2516, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al n° 1770, incaricato di redigere relazione tecnica e di stima dell'immobile situato fra le strade denominate Via Caselline, Via Pace, Via per Sassuolo (denominato ex Enel), espone quanto segue .

Ubicazione

L'immobile in oggetto è collocato in ambito urbanizzato all'interno del centro abitato con contorno di prevalente destinazione residenziale, già servito dalle principali opere di urbanizzazione, ha accesso carraio dalla Via Caselline e pedonale dalla Via per Sassuolo (principale arteria del traffico) , più precisamente è collocato con i seguenti confini :

- ad Ovest proprietà Corbelli, Cintori, Grandi, Betti, salvo se altri ;
- ad Est Via Pace ;
- a Sud Via Caselline ;
- a Nord Via Per Sassuolo.

Il perimetro di questa proprietà è caratterizzato dai seguenti elementi :

- muretto con soprastante recinzione in pali e rete a maglie metalliche sui fronti di Via Caselline e Via Pace ;
- recinzione con pali e rete a maglie metalliche sul fronte di Via per Sassuolo ;
- il lato Ovest, con direzione Nord – Sud, in parte è definito da recinzione con pali e rete a maglie metalliche, edificio ad uso cabina elettrica, magazzini e tettoia, costruito in aderenza a questo confine, porzione di edificio sul confine (prop. Grandi), muretto con soprastante recinzione con pali e rete a maglie metalliche.

La forma dell'area che individua questa proprietà è di tipo trapezoidale.

Dati Catastali e Proprietà (vedi planimetria allegata con lettera B)

Gli immobili in oggetto risultano censiti presso l'Ufficio del Territorio di Modena nella sezione del Comune di Vignola al Foglio 23 mappale 11 con i seguenti subalterni e mappali :

- 1 , partita A (B.C.N.C. corte) ;
 - 2 , categoria D/8 e rendita pari ad € 2.657,17 ;
 - 5 , categoria D/8 e rendita pari ad € 189,8 ;
 - 6 , categoria D/8 e rendita pari ad € 1.265,32 ;
- mappale 262 categoria F1 (area urbana) di mq 63 ;

Descrizione degli immobili oggetto di alienazione

Attualmente gli immobili sono collocati all'interno di una zona completamente recintata, con accesso dalla Via Caselline tramite un cancello carraio posto in arretrato rispetto alla recinzione, che su questo lato e su Via Pace è costituita da un muretto in mattoni con soprastante recinzione a maglie metalliche, mentre sul lato della Via per Sassuolo e sul lato dei privati (Ovest) è costituita dalla sola recinzione con pali e rete.

L'interno dell'area è rivestita in prevalenza con asfalto, nel quale trovano attualmente dimora parecchie erbe infestanti, come pure lungo tutta la cinta.

All'interno sono presenti tre edifici di differente consistenza, forma e destinazione d'uso, di cui uno non è oggetto di alienazione (cabina elettrica dismessa).

Il principale, distinto con il mappale 11 subalterno 2, è posto nella vicinanza della Via per Sassuolo: è costituito da una palazzina con struttura in muratura tradizionale, copertura principalmente a falde, paramento esterno composto da porzioni parte in mattoni a vista e parte intonacate e tinteggiate. La composizione di questo edificio prevede una modesta porzione interrata ad uso cantina, un piano terra ad uso deposito distribuito su quattro locali, un ufficio su due vani con interposto disimpegno e servizi igienici, una pensilina metallica a sbalzo (lato est) con sovrastante manto in lastre di eternit (non ecologico), vano scala a due rampe per il collegamento verticale dei vari livelli.

Esso risulta composto da un disimpegno dal quale si accede ad una sala riunioni, ad un locale uso spogliatoio, un locale uso servizi con annessi due w.c. e due docce; inoltre dalla sala riunioni si accede ad un terrazzo scoperto che sovrasta la zona degli uffici situati al piano terra.

Le finiture interne sono composte da pavimentazioni in battuto di cemento nelle zone di deposito, marmette di graniglia negli altri locali, gres rosso sulla terrazza, ceramica nei servizi, serramenti interni per porte e finestre in legno verniciato a smalto, tapparelle in legno, portoni in legno, pareti rivestite ad intonaco tinteggiato.

Gli impianti esistenti sono completamente da rivedere ed adeguare, inoltre manca la fornitura del gas.

La superficie di questo edificio ammonta a mq 229 al piano terra, mq 126 al piano primo, mq 50 di terrazzo, mq 29 di cantina.

Il secondo fabbricato distinto con il mappale 263, (**non oggetto di alienazione**) prospiciente la Via Caselline, presenta evidenti caratteristiche di cabina elettrica dismessa, è destinato ad officina e magazzino al piano terra e magazzino al piano primo. I due livelli risultano collegati tramite scala interna ad una rampa. La struttura portante è in muratura con paramento esterno intonacato e tinteggiato; inoltre si caratterizza per angoli e cornici in mattoni a vista, zoccolatura in sasso. I serramenti sono in metallo per porte e telai delle finestre ed hanno modeste dimensioni in larghezza. La copertura è di tipo orizzontale con cornicione perimetrale.

La superficie di questo edificio ammonta a mq 70 per ogni piano.

Il terzo fabbricato distinto con il mappale 11 subalterno 5 e 6, è collocato a ridosso del confine ovest, è destinato ad autorimessa con annesso portico/tettoia sul lato sud, deposito e cabina elettrica. La struttura portante anche in questo caso è in muratura con paramento esterno simile agli altri edifici e copertura a due falde. L'accesso agli spazi dell'autorimessa e del deposito è caratterizzato da sei portoni di modesta dimensione rispetto all'uso a cui sono destinati.

Sul lato Nord di questo edificio è situata un cabina elettrica di distribuzione dell'energia elettrica attualmente in esercizio per la trasformazione della media tensione in bassa tensione, composta da un unico piano fuori terra di 24 mq.

La superficie dell'autorimessa è di mq 47, del deposito di mq 77, della tettoia di mq 12.

Presenza di Servitù (vedi planimetria allegata con lettera A)

Si rileva, nella zona che ospita i suddetti immobili, l'esistenza della servitù di elettrodotto per il passaggio lungo l'area di pertinenza in oggetto di cavi interrati aventi il tracciato che risulta dalla planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A" conducenti energia elettrica a media tensione alla cabina in esercizio ed attualmente gestita da Enel Distribuzione S.p.A. – Hera alla quale pertanto è riconosciuto il relativo diritto di passo pedonale e carrabile lungo l'area stessa per l'esercizio e la manutenzione della predetta cabina, diritto da esercitarsi nel tempo, anche in relazione agli usi futuri ai quali verrà destinato, l'immobile in modo tale da soddisfare il bisogno di Enel Distribuzione S.p.A. – Hera con il minor aggravio per il fondo servente, quale verrà fra le stesse parti definito in via preventiva in sede di progetto futuro destinazioni dell'immobile medesimo.

Detta servitù dà in particolare ad Enel Distribuzione S.p.A – Hera o suoi aventi causa i diritti di :

- collocare e mantenere nella cabina elettrica cavi elettrici e apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a media e bassa tensione;
- mantenere, lungo l'area di pertinenza esclusiva di quanto oggetto, di condotti aerei e sotterranei e materiali accessori necessari alla trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica ;
- far accedere sul fondo asservito il personale addetto e chi per esso, con mezzi d'opera e di trasporto necessari all'esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione ed alla ricostruzione della cabina e dell'elettrodotto ad essa collegato;
- deramificare ed abbattere quelle piante di impedimento all'esercizio dell'elettrodotto ;
- mantenere nella corte esclusiva, nell'attuale collocazione, cavi sotterranei.

L'eventuale spostamento della cabina elettrica di trasformazione, il suo eventuale ricollocamento e la sua eventuale ricostruzione anche, ove possibile, interrata, sono a cura e spese della parte acquirente la quale si

impegna ad offrire alla società Enel Distribuzione S.p.A. – Hera o suoi aventi causa, per l'eventualità suddetta, luogo ugualmente comodo per l'esercizio dei suoi diritti, così come disposto dall'art. 1068 c.c..

E' presente la servitù di elettrodotto per il passaggio lungo l'area di pertinenza di cavi aerei conducenti energia elettrica a bassa tensione e per il collocamento sull'area di relativo traliccio di sostegno, gestiti da Enel Distribuzione S.p.A. – Hera alla quale pertanto è riconosciuto il relativo diritto di passo pedonale e carrabile.

Ne consegue che l'acquisizione del complesso comporta, gli obblighi derivanti in caso di qualsiasi intervento edilizio per il rispetto dei parametri fissati dalla L.R. 30/200 e successiva deliberazione della Giunta Regionale 26/02/2001 n° 197, al fine di evitare l'esposizione della popolazione a campi elettromagnetici.

Indicazione Urbanistica

Gli immobili di cui sopra, nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Vignola sono definiti dal seguente articolo, per effetto della Variante Specifica al P.R.G. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 30/05/2007

Art. 62

Zone omogenee B.2 residenziali ad assetto urbanistico consolidato

1. Corrispondono a zone edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, che configurano un assetto urbanistico consolidato in termini di carico urbanistico, sia rispetto al sistema infrastrutturale (strade e parcheggi) che a quello dei servizi. Comprendono anche tessuti urbani di impianto relativamente recente, realizzati in assenza di strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da una prevalente destinazione residenziale.

2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.

3. In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza, con adeguamento dei volumi e delle superfici utili esistenti, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.

4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2 sono le seguenti:
- funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie utile):

U.1 Residenza

U.3 Residenza collettiva

- funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie utile):

U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.10.1 Attività di spettacolo non moleste

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionalità

U.13 Artigianato di servizio

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.19 Attività di rimessaggio veicoli

U.20 Attrezzature di interesse comune

- altre attività assimilabili.

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella

sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

5. L'insediamento delle funzioni di cui al precedente comma 4 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89.

6. E' inoltre ammesso l'insediamento di altre attività, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..

7. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..

8. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

9. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.

10. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, quando ammessi dal presente P.R.G., potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente purché non eccedente gli indici di zona e nel rispetto delle altre prescrizioni dettate dalle presenti NTA.

11. Nelle zone omogenee B.2, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Sm (Superficie minima di intervento) = 500 mq., per gli interventi su lotti liberi, salvo i lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31.12.1997;

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq./mq.;

H (Altezza massima) = all'altezza media degli edifici esistenti al contorno e comunque non superiore a 13,50 ml.;

da una ricognizione effettuata sugli edifici circostanti è possibile individuare una altezza media di ml 10-10,50 circa , riferita agli edifici di seguito elencati :

- foglio 23 mappale 6 h 9,00
- foglio 23 mappale 8 h 9,50
- foglio 23 mappale 22 h 9,70
- foglio 23 mappale 24 h 12,30
- foglio 23 mappale 19 h 9,00
- foglio 24 mappale 97 h 9,00
- foglio 24 mappale 272 h 11,80

Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;

PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Su;

Vp (Verde privato e/o condominiale) = 10 mq./30 mq. Su;

VL (Visuale Libera) = 0,4.

Calcolo Superfici

Per effetto della citata deliberazione consiliare n° 44/2007 all'area su Via Caselline, definita all' interno della relazione urbanistica allegata alla citata deliberazione col n° 4 , viene attribuita per la proprietà individuata al foglio 13 mappale 11 **una superficie di mq 2340 come zona B2** ; da ciò si ottiene che la relativa capacità edificatoria con utilizzazione fondiaria pari a 0,6 mq/mq risulta apparire come segue :

$$\mathbf{mq\ 2340\ x\ 0.60\ mq/mq\ =\ mq\ 1.404}$$

in detta quantità è computata anche la superficie utile attribuita alla cabina elettrica dismessa pari a mq 140, pur non oggetto di alienazione, pertanto ai complessivi mq 1.404 possono essere attribuite le seguenti considerazioni:

Il 30% è possibile destinarlo a funzioni complementari quali : U.4Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato - U.7 Pubblici esercizi - U.10.1 Attività di spettacolo non moleste - U.11 Piccoli uffici e studi professionali - U.12 Attività terziarie e direzionalità - U.13 Artigianato di servizio - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi - U.19 Attività di rimessaggio veicoli - U.20 Attrezzature di interesse comune - altre attività assimilabili.

A tal punto è necessario definire la superficie commerciale della nuova costruzione con riferimento alla SU realizzabile pari a **mq 1.404,00** alla quale occorre prima aggiungere la superficie lorda occupata dalle murature, che mediamente ammonta al **20%**, ed a questa sommare una ulteriore quota stimata al **30%** relativa alle varie pertinenze quali : balconi, terrazzi, autorimesse, cantine, sottotetti ed altro. In questo modo si ottiene una superficie commerciale di **mq 2.190,24**

**Superficie commerciale presunta mq 2.190,24 di cui
mq 1.533,24 per residenziale
mq 657 per funzioni complementari**

STIMA DELL'IMMOBILE :

Premesso che il Comune di Vignola intende alienare il complesso immobiliare in oggetto con l'obiettivo di consentire la realizzazione di un complesso edilizio dalle caratteristiche di alta qualità architettonica da realizzare con i contenuti della bioedilizia e con tecniche innovative nel campo del risparmio energetico, è possibile procedere al giudizio di stima considerando la somma dei costi per la demolizione e la nuova costruzione delle superfici sopraccitate, oltre agli oneri occorrenti per la sistemazione dell'area, le spese tecniche e professionali, di urbanizzazione, di allacciamento alle varie reti, le spese generali, gli interessi sul capitale, l'utile dell'imprenditore promotore e l'eventuale spostamento della cabina. Tenuto in debita conto quanto illustrato e valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di questo bene, è possibile utilizzare un metodo di stima universalmente diffuso, cioè quello sintetico, di conseguenza effettuata una preliminare indagine di mercato, sentite le principali agenzie immobiliari di zona, si quantifica il valore di questo complesso in **€ 1.200.000,00 (Unmilione duecentomila euro)**.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico.

Vignola, Ottobre 2007

Il Tecnico Incaricato

ALLEGATO H



PALÒ IN CAC. BT

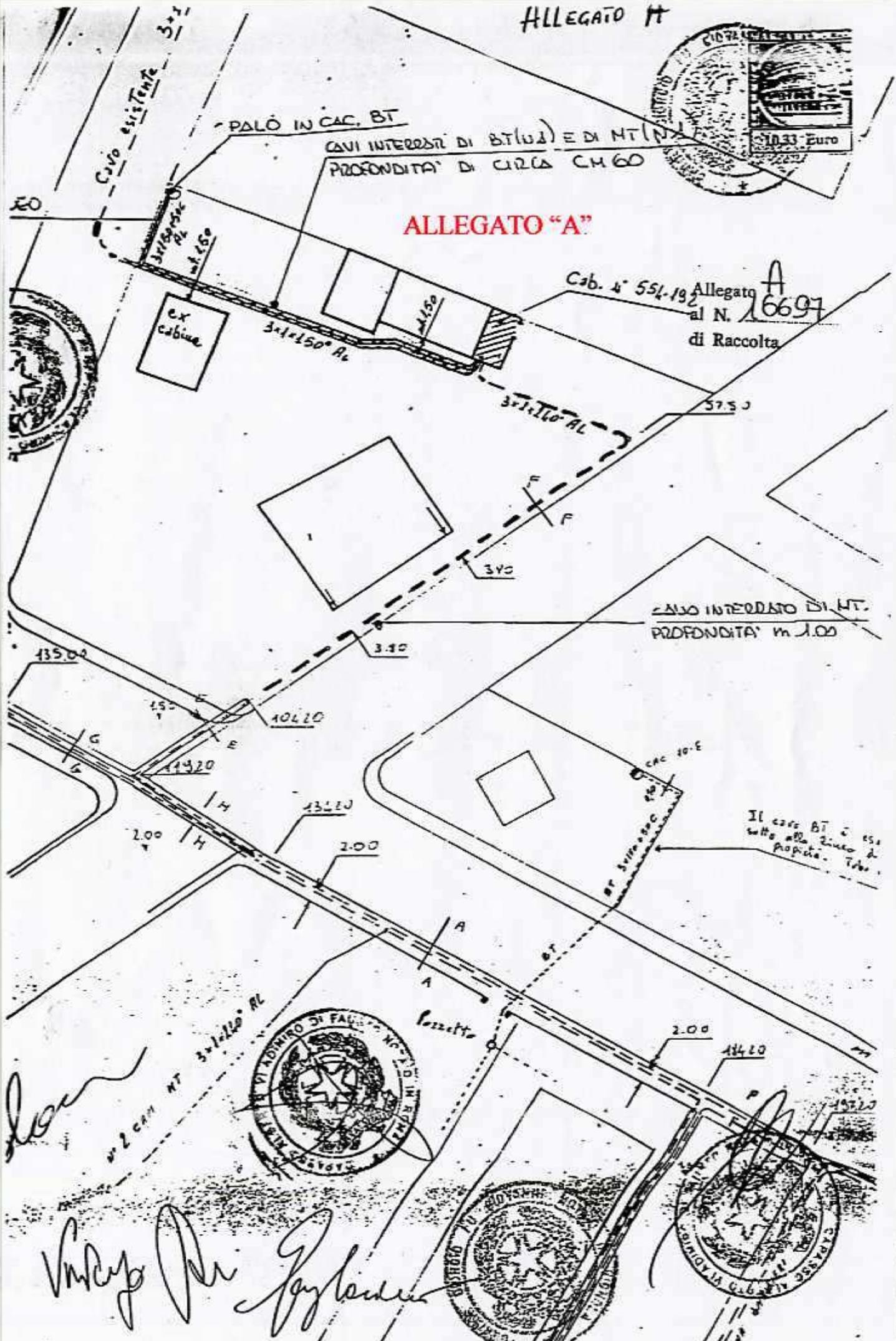
CAVI INTERESSI DI BT(UD) E DI MT(N)
PROFONDITA' DI CIRCA CM 60

ALLEGATO "A"

Cab. 4" 554-192 Allegato A
al N. 16697
di Raccolta

CAVO INTERESSI DI MT.
PROFONDITA' m 1.00

Il cavo BT è esa
usto alla zona di
proprietà. Tolo



Handwritten signatures and notes:
- Signature: *Vincenzo...*
- Signature: *...*
- Note: *2 cavi MT 3x1.160 AL*

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Redorici Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Modena N. 1770

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

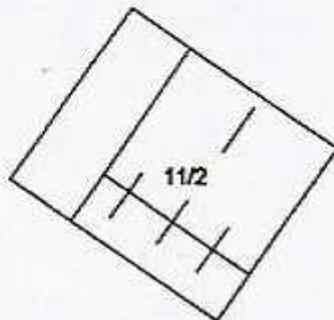
Comune di Vignola
Sezione: Foglio: 23 Particella: 263

Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 194230 del 28/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

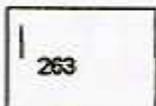
ALLEGATO "B"

Scala 1 : 500



**PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA**

PIANO PRIMO



263

ALLEGATO "C"

