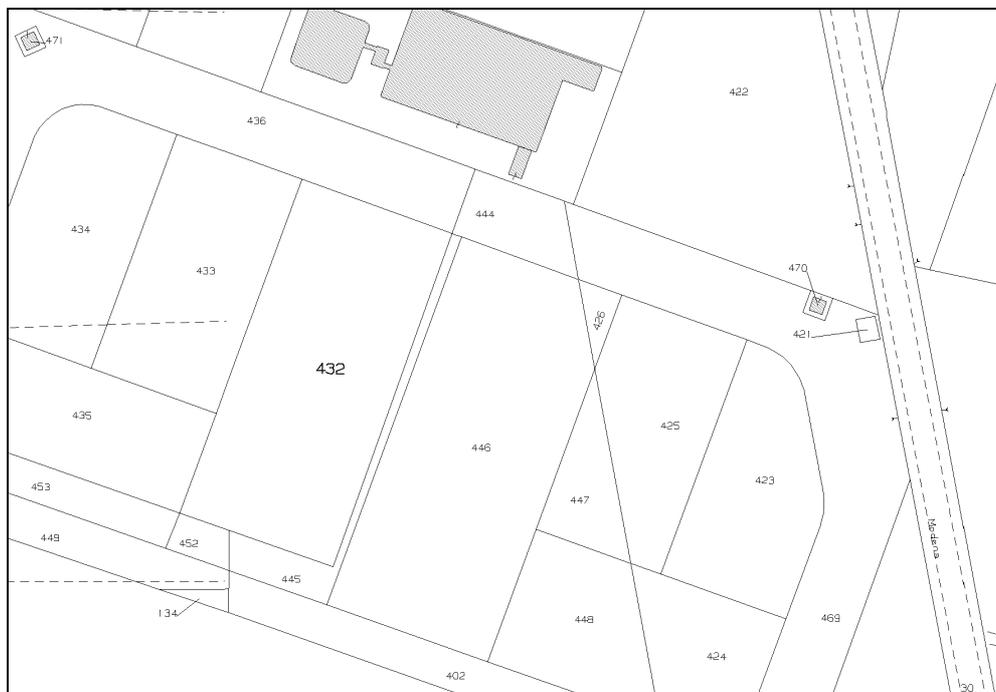


**CITTÀ DI
CARPI****Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città**

Amministrazione del Patrimonio

**VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI AREE
EDIFICABILI UBICATE ALL'INTERNO DELLA ZONA AUTOTRASPORTATORI
E MAGAZZINI DI FOSSOLI, IN VIA DEI TRASPORTI A CARPI (MO)**

La sottoscritta Preti Geom. Barbara dipendente del Comune di Carpi, incaricata di determinare il più probabile valore di mercato di immobili ubicati a Fossoli di Carpi, in via Dei Trasporti, a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, redige la seguente perizia di stima.

Epoca di riferimento della valutazione: Agosto 2023**Indirizzo:** Via Dei Trasporti**Descrizione:** Aree edificabile - Lotto 59/A e Lotto 60/A**Consistenza area :** entrambi i lotti hanno una superficie catastale pari a mq 6.144**Proprietà:** Comune di Carpi**Attuale uso:** Inutilizzato**Identificativi catastali Lotto 59/A :** foglio 61 mappali 432, 452, 445**Identificativi catastali Lotto 60/A :** foglio 61 mappali 426 e 446



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

A. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, oggetto della presente valutazione, sono due aree edificabili attigue ma distinte, di forma rettangolare e ubicate all'interno del Piano Particolareggiato del P.I.P. Zona Autotrasportatori e Magazzini di Fossoli.

B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le aree, entrambe con superficie catastale complessiva di mq 6.144,00 sono attualmente identificate al **N.C.T** come segue:

Lotto 59/A

FG.	MAPP.	QUALITA' CLASSE	SUP. mq	DEDUZ	REDDITO	
					Dominicale	Agrario
			Ha are ca			
61	432	SEMIN ARBOR 2	00 53 41	BRA ^a DO1R ^b)	€ 44,89	€ 52,41
61	452	SEMIN ARBOR 2	00 01 21	DO1R ^b) BRA ^a)	€ 1,02	€ 1,19
61	445	SEMIN ARBOR 2	00 06 82	DO1R ^b) BRA ^a)	€ 5,73	€ 6,69

Lotto 60/A

FG.	MAPP.	QUALITA' CLASSE	SUP. mq	DEDUZ	REDDITO	
					Dominicale	Agrario
			Ha are ca			
61	426	SEMIN ARBOR 2	00 01 69	BRA ^a DO1R ^b)	€ 1,42	€ 1,66
61	446	SEMIN ARBOR 2	00 59 75	DO1R ^b) BRA ^a)	€ 50,22	€ 58,63

C. CONFINI

Il lotto identificato col numero "59/A" oggetto di stima confina:

A nord: strada comunale via Dei Trasporti

A sud : ragioni Comune di Carpi

A est : ragioni Comune di Carpi

A ovest : altre ragioni

Il lotto identificato col numero "60/A" oggetto di stima confina:

A nord: strada comunale via Dei Trasporti

A sud : ragioni Comune di Carpi

A est : altre ragioni

A ovest : ragioni Comune di Carpi

Salvo migliore confinazione.

D. LIBERTA' E DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data odierna le aree si presentano libere da oggetti e persone e non risultano gravate da vincoli di locazione, servitù, ipoteche o pesi di ogni sorta. I terreni non sono coltivati e sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria presenti sulla via di confine.

E. PROPRIETA', PROVENIENZA, CLASSIFICAZIONE INVENTARIALE

Le aree, composta da più particelle catastali sono state acquisite a patrimonio comunale con rogiti stipulati in anni diversi, di seguito meglio descritti:



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

- Atto di Compravendita, Repertorio n. 66312 del 26/06/2002 a firma del Segretario Comunale dr. GIORGIO MASINI con sede presso il Comune di Carpi (MO), registrato in data 10/07/2002 al n. 1913/1 - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari al part. n. 15681 del 14/07/2002.
- Atto di Permuta Repertorio n. 36191/12846 del 03/04/2008 a firma del notaio dott.ssa FLAVIA FIOCCHI con sede in CARPI (MO) - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari al part. n. 8392 del 24/04/2008.

F. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

I terreni individuati al NCT, al foglio 61 mappali 432, 452, 445, 426, 446 sono destinati dalla Variante Generale al vigente P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e dalle successive Varianti, come riportate nell'“Elaborato aggiornato e coordinato” di cui alla Determinazione Dirigenziale n.380 del 24/05/2022 “Presenza d’atto degli elaborati costituenti il PRG vigente, modificati a seguito dell’approvazione di varianti urbanistiche ai sensi dell’art.15 della L.R. n.47/78 e ss.mm.” a:

“Area di cui all’Allegato 1- Elenco degli strumenti urbanistici già approvati e convenzionati n.1 – P.I.P. Zona Autotrasportatori” Art. 49 NTA, come organizzato e definito dal “Piano per gli Insediamenti Produttivi della Zona per Autotrasportatori e Magazzini di Fossoli” approvato con delibera Consiliare n.266 del 22/04/80 e modificato dalle successive Varianti essenziali, la prima approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.256 del 08/11/01, la “Variante in ampliamento” approvata con deliberazione consiliare n.159 dell’11/10/2007, e l’ultima Variante normativa e cartografica approvata con delibera di C.C. n.35 del 10/03/2011, regolata dalla convenzione urbanistica stipulata in data 03/04/2008 n.rep. 36.191/12846 e dal successivo atto integrativo del 08/07/2011 n.° rep. 39786/15321 entrambi a ministero Notaio Fiocchi.

...Omissis

Art.49 Strumenti urbanistici vigenti e progresso del PRG '84 (C.C. 59/2015)

49.01 I Piani Urbanistici già convenzionati o approvati alla data di adozione del presente strumento urbanistico (individuati graficamente nella Tav. PS2 ed in elenco nell'*allegato 1* alla presente normativa), le relative convenzioni urbanistiche già sottoscritte (su invito dell'Amministrazione comunale od a richiesta dei lottizzanti o loro aventi causa) e le corrispondenti discipline (indici e parametri urbanistici) sono state prorogate secondo la data indicata nella tabella dell'*allegato 1*; esse potranno essere prorogate per ulteriori 3 anni, purchè siano stipulate nuove convenzioni integrative a quella originaria, entro 1 anno, decorrente dalla data di scadenza della convenzione originaria.

Per i Piani Urbanistici in cui siano state portate a termine le opere di urbanizzazione, si continuano ad applicare gli indici edilizi previsti nelle convenzioni attuative per ulteriori tre anni dalla data di scadenza di cui all'Allegato 1 delle presenti norme, senza necessità di stipula di ulteriori altri atti integrativi.

Decorso il tempo di efficacia delle eventuali convenzioni rinnovate, ovvero in caso di mancato rinnovo della convenzione originaria, le stesse convenzioni decadranno definitivamente e le relative aree saranno disciplinate dalle specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie riferite ai relativi tessuti della città consolidata così come indicati nelle tavole di azionamento PS2

49.02 Nelle tavole di azionamento PS2 sono individuati (con apposita simbologia grafica e con numerazione progressiva) le aree interessate da piani urbanistici in attuazione del PRG '84, non ancora adottati e/o autorizzati, ovvero con prescrizioni specifiche da mantenere nel PRG.

Per tali aree si applicano le sole specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nell'*Allegato 2*.



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio



Con Delibera del Consiglio dell'Unione Terre d'Argine n. 2536 del 17/07/2023 è stato adottato il nuovo PUG – Piano Urbanistico Generale. Dall'adozione del PUG fino alla sua approvazione definitiva entra in vigore la misura di salvaguarda che impone il principio di “doppia conformità” strumentale, cioè che ogni intervento edilizio debba risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti e a quelli medio tempore adottati.

TITOLO II NORME TRANSITORIE

ART. 8.2 SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PUG

REGOLE

1. I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di Costruire, SCIA, CILA) presentati prima della data di adozione del PUG e completi di tutti i documenti necessari alla comprensione dell'intervento, possono essere rilasciati o divenire efficaci secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza; i soli permessi di costruire non ancora rilasciati alla data di adozione del PUG dovranno risultare, altresì, conformi con i vincoli e le tutele di cui alle tavole TR (TR2,3,4) e VT. Per i procedimenti di cui al presente comma sono consentite varianti non sostanziali.
2. Per le aree assoggettate dalla pianificazione vigente a Strumenti Attuativi (PUA, PP, PdR, ...), verificato in sede di Valsat, che l'attuazione di tali strumenti non comporta scelte in grado di compromettere le strategie generali del PUG, valgono le disposizioni transitorie di cui all'art. 3.12, che ne detta altresì la disciplina di PUG allo scadere degli strumenti attuativi vigenti. Per tali strumenti sono altresì consentite varianti non sostanziali, che non incidano sulla quantità massima edificabile e sulle quantità complessive di dotazioni rispetto a quanto originariamente autorizzato.
3. I procedimenti speciali comunque denominati (Art. 53, PAUR, PdC in deroga, ecc.), presentati prima della data di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria, possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza, fatto salvo il rispetto con i vincoli e le tutele di cui alle tavole TR (TR2,3,4) e VT.
4. Per i casi diversi da quelli descritti nei precedenti commi, a decorrere dalla data di adozione del PUG è richiesta la doppia conformità ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017.



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

Il nuovo PUG adottato prevede per le aree oggetto della presente valutazione, la destinazione a "Tessuti produttivi specializzati" con disciplina e funzioni indicate negli artt. 3.10 e 3.10.1 delle norme del PUG assunto.



ART. 3.10 TESSUTI PRODUTTIVI

INDIRIZZI

1. La legge 24/2017 pone la competitività del sistema economico tra gli obiettivi generali e, in particolare, il governo del territorio deve "promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie".
Il PUG promuove la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio, quali il tessile-abbigliamento, la meccanica strumentale e automazione, l'automotive, il biomedicale e dell'economia circolare. Persegue una maggiore qualità dell'insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici, il potenziamento dei servizi alle imprese, la sicurezza urbana e migliori prestazioni ecologico-ambientali, con attenzione anche alle sedi stradali che andranno rese più permeabili ed eventualmente alberate.
2. I tessuti a prevalente funzione produttiva, terziaria e commerciale sono articolati come segue:
 - produttivi specializzati
 - produttivi manifatturieri
 - artigianali - commerciali
 - commerciali
 - cantine vinicole, acetaie, e caseifici

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni e relativi servizi/pertinenze, bed and breakfast (se presenti; alloggio per il custode qualora ammesso nel tessuto);
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS per city users;
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate;
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, motel;
	b2 spazi congressuali ed espositivi;
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2 artigianato di servizio;
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5 depositi a cielo aperto;
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;
	c7 attività di magazzinaggio e supporto ai trasporti (servizi logistici inbound e outbound per l'industria manifatturiera);
	c8 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c9 attività di ricerca;
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali;
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3 funzioni fieristiche, espositive e congressuali, pubbliche e private;
	d4 funzioni di servizio:
	1 attività amministrative e di rappresentanza
	2 attività culturali, museali, cinema/teatri (a) pubbliche (b) private
	3 attività religiose, sedi di culto (a) pubbliche (b) private
	5 case funerarie, sale del commiato (a) pubbliche (b) private
	6 istruzione e attività formative (a) pubbliche (b) private
	7 attività associative e circoli ricreativi (a) pubbliche (b) private
	8 impianti per lo sport, attività motorie, tempo libero (a) pubbliche (b) private
	9 attività ludico-ricreative di impatto (VLT, slot, sale bingo/scommesse)
	d5 funzioni per la mobilità:
	1 autorimesse e parcheggi pubblici e privati
	2 rimessaggio camper
	3 stazioni per il trasporto collettivo e relativi servizi
	d6 funzioni militari, strutture ed aree per la difesa nazionale
	d7 funzioni per la sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
	d8 funzioni per la comunicazione, antenne, ripetitori
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
	e2 medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita;
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari;
	e3 grandi strutture di vendita (se presenti);



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

	e4	grandi strutture di vendita di livello superiore (se presenti):
	1	alimentari;
	2	non alimentari;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6	impianti di distribuzione carburanti;
	e7	Servizi logistici per la distribuzione delle merci (esclusivamente nei tessuti produttivi specializzati o se insediati alla data di assunzione del PUG)

4. Nel Comune di Campogalliano la funzione **c7** potrà essere insediata esclusivamente nella parte del territorio comunale posta ad est dell'autostrada A22 Modena-Brennero. Delle attività comprese nella sezione H (Trasporto e magazzino) della classificazione ATECO, possono essere insediate nella parte del territorio comunale posta ad ovest dell'autostrada A22 Modena-Brennero esclusivamente quelle indicate dal prospetto che segue:

Classe	49.32	Trasporto con taxi, noleggio di autovetture con conducente
Classe	49.42	Servizi di trasloco
Categoria	52.21.3	Gestione di stazioni per autobus
Categoria	52.21.5	Gestione di parcheggi e autorimesse
Categoria	52.21.6	Attività di traino e soccorso stradale

5. Nei tessuti produttivi specializzati e produttivi manifatturieri è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode di St massima ≤ 120 mq, realizzato entro la sagoma dell'edificio produttivo.

Art. 3.10.1 Tessuti produttivi specializzati

INDIRIZZI

- Sono costituiti dai tessuti produttivi specializzati ad elevata accessibilità su gomma, garantita dalla vicinanza ai caselli autostradali. Sono presenti alcuni edifici residenziali.
- Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere:
 - interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, reti tecnologiche, ecc.
 - l'inserimento di funzioni di ricerca e sviluppo (R&D);
 - l'allacciamento all'acquedotto industriale qualora l'edificio produttivo sia collocato ad una distanza < di 100 metri e qualora l'attività sia particolarmente idro-esigente;
 - la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.);
 - la qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica e il miglioramento della sicurezza urbana;
 - sono inoltre individuati quali ambiti preferenziali per la localizzazione delle funzioni logistiche a servizio delle filiere produttive di eccellenza c7, ma anche servizi logistici per la distribuzione delle merci e7.



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

REGOLE

3. **Funzioni ammesse:** quelle dell'art. 3.10 comma 3 limitatamente alle funzioni a1, b, c, d, e1, e5, e6, e7.
4. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 15.00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - **H** (altezza dell'edificio): \leq m 25 nel caso di presenza di particolari corpi tecnici e di sistemi di immagazzinaggio verticale
 - la realizzazione di magazzini verticali di H superiore è soggetta all'art. 53 della LR 24/2017
 2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f conservativa con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
3. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - **H**(altezza dell'edificio): \leq m 25 nel caso di presenza di particolari corpi tecnici e di sistemi di immagazzinaggio verticale
 - la realizzazione di magazzini verticali di H superiore è soggetta all'art. 53 della LR 24/2017
4. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 - senza aumento del numero di alloggi
5. **nei lotti liberi:**
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni c:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m15,00, fatti salvi particolari corpi tecnici
 - la realizzazione di magazzini verticali di H superiore è soggetta all'art. 53 della LR 24/2017
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni b, d3, d4, e5, e6:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 10,00

5. Fatto salvo i casi in cui le presenti norme richiedono l'assoggettamento ad AO, in relazione alla superficie interessata od alla categoria d'intervento, l'insediamento di funzioni logistiche **e7** è sempre subordinato a PdC convenzionato che ne definisce le condizioni di intervento, secondo quanto indicato nella Strategia.

G. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di due lotti edificabili distinti ma attigui, entrambi di forma rettangolare ubicati a Fossoli di Carpi all'interno del Piano Particolareggiato del "P.I.P. Zona Autotrasportatori e Magazzini di Fossoli".

I lotti sono ubicati in una zona a destinazione produttiva, a nord della città di Carpi e a sud del centro frazionale di Fossoli, raggiungibili dalla S.S. 413 Romana Nord, attualmente liberi da cose e/o costruzioni e serviti dalle urbanizzazioni già esistenti all'interno del Piano.

Il più probabile valore di mercato dell'area verrà determinato con il metodo della stima "sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con dati di beni analoghi indicati dalla stampa specializzata e dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Questo criterio valutativo si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE CON STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Parametri della stima

- Superficie area edificabile Lotto 59/A: mq 6.144
- Superficie area edificabile Lotto 60/A: mq 6.144
- Immobili presi a campione

Tabella esplicativa delle aree edificabili prese a campione:

	Sito di riferimento	Ubicazione	Destinazione	Valore tot area	mq area	Valore€/mq
1	Trovacasa.it	Zona Industriale	Industriale/Produttivo	275.000,00 €	2.973 mq	€ 92,50
2	Tecnocasa.it	Via Guastalla	Industriale/Produttivo	730.000,00 €	5.850 mq	€ 124,79
3	Trovacasa.it	Zona Industriale	Industriale/Produttivo	700.000,00 €	5.900 mq	€ 118,64

Avendo le aree prese a campione peculiarità diverse da quelle oggetto di stima, applicheremo, ove necessario, dei coefficienti correttivi ai valori dei comparabili espressi in €/mq.

Descrizione dei coefficienti correttivi;

- Coefficiente trattativa: si considera che in fase di contrattazione il valore del bene possa subire una diminuzione del prezzo di vendita che può arrivare anche al 10%. Per questo specifico caso abbiamo assunto come coefficiente pari a 0,95.
- Coefficiente consistenza: è un fattore che deve valutare l'ampiezza e la forma delle aree edificabili prese a campione. Nel nostro caso al comparabile sarà applicato un coefficiente pari a 1,00, per le aree di superficie simile ed un coefficiente pari al 0,90 per l'area con superficie inferiore a quella da stimare.
- Coefficiente Ubicazione: è un fattore che tiene conto della posizione dell'area oggetto di valutazione rispetto alle principali vie di comunicazione che ne determinano o no il raggiungimento in modo facile e in tempi brevi. In questo caso il coefficiente assunto per le aree prese come comparabili è pari 0,96, in quanto si trovano in una posizione più favorevole rispetto all'area da stimare.

Tabella esplicativa dei coefficienti utilizzati:

	Sito di riferimento	Ubicazione	Coeff. trattativa	Coeff. consistenza	Coeff. ubicazione	Coeff. unico di omogeneizzazione
1	Trovacasa.it	Zona Industriale	0,95	0,90	0,96	0,82
2	Tecnocasa.it	Via Guastalla	0,95	1,00	0,96	0,91
3	Trovacasa.it	Zona Industriale	0,95	1,00	0,96	0,91

Tabella esplicativa del valore €/mq dopo applicazione coefficienti:

	Sito di riferimento	Ubicazione	Valore €/mq	Coefficiente unico	Valore a €/mq omogeneizzato
1	Trovacasa.it	Zona Industriale	€ 92,50	0,82	€ 75,85
2	Tecnocasa.it	Via Guastalla	€ 124,79	0,91	€ 113,80
3	Trovacasa.it	Zona Industriale	€ 118,64	0,91	€ 108,20
		Media dei valori comparabili omogeneizzati			€ 99,29

Il valore medio omogeneizzato è quindi pari a € 99,29.



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

Procedimento di stima:

Dopo avere calcolato la media dei valori omogeneizzati presi a campione, si è ottenuto un valore pari a 99,29 €/mq: tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle aree da stimare addivenendo così al più probabile valore di vendita.

Tabella esplicativa dei calcoli

Superficie terreno	Mq 6.144,00
Media dei valori presi a campione	€ 99,29
Valore totale area (mq 6.144,00 x 99,29€)	€ 610.038

TABELLA RIASSUNTIVA

Area	Fg	Mappali	Mq area edificabile	Valore/mq/omogeneizzato	Valore Totale
Lotto 59/A	61	432,452,445	6.144,00	€ 99,29	€ 610.038
Lotto 60/A	61	426,446	6.144,00	€ 99,29	€ 610.038

H. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto si può affermare che il più probabile valore delle aree edificabili oggetto di stima calcolato col metodo della stima sintetico-comparativa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, è pari a quanto indicato di seguito:

Valore di mercato "Lotto 59/A" di mq 6.144 pari a € 610.038

Valore di mercato "Lotto 60/A" di mq 6.144 pari a € 610.038

I valori così calcolati vengono arrotondati per difetto a € 610.000.

Più probabile valore di mercato "LOTTO 59/A" pari a € 610.000,00

(diconsi, seicentodiecimilaeuro,00)

Più probabile valore di mercato "LOTTO 60/A" pari a € 610.000,00

(diconsi, seicentodiecimilaeuro,00)

IL TECNICO INCARICATO

Geom. Barbara Preti
(firmato digitalmente)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

dott. ing. Norberto Carboni
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- *Visure catastali*
- *Estratto di mappa*
- *Documentazione fotografica*



N=4964100

E=1648600

1 Particella: 432

Scala originale: 1:2000

27-Mag-2022 11:22:31

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T132346/2022

Comune: (MO) CARPI

Foglio: 61



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/05/2022**
Ora: **12:22:56**
Numero Pratica: **T203314/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/05/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **426**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,42**

agrario **Euro 1,66**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BRA^{a)} DO1R^{b)}

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **169 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

> Dati identificativi

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **426**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 1,42**

agrario **Euro 1,66**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BRA^{a)} DO1R^{b)}

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **169 m²**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)



Data: **05/05/2022**
Ora: **12:22:56**
Numero Pratica: **T203314/2022**
Pag: **2 - Fine**

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CARPI (CF 00184280360)**

Sede in CARPI (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/04/2008 Pubblico ufficiale FIOCCHI FLAVIA Sede CARPI (MO) Repertorio n. 36191 registrato in data - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 8392.2/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 24/04/2008

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) BRA: Consorzio interprovinciale parmigiana-moglia per l'irrigazione - per la bonifica - 2a 3a 4a 5a 6a e 8a classe consorziale*
- b) DO1R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 1° perimetro (argine destro crostolo-canavazzo-tassone e sinistra secchia)*



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/05/2022**
Ora: **12:21:33**
Numero Pratica: **T202059/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/05/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **432**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 44,89**

agrario **Euro 52,41**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BRA^{a)} DO1R^{b)}

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **5.341 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

> Dati identificativi

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **432**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 44,89**

agrario **Euro 52,41**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BRA^{a)} DO1R^{b)}

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **5.341 m²**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)



Data: **05/05/2022**
Ora: **12:21:33**
Numero Pratica: **T202059/2022**
Pag: **2 - Fine**

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CARPI (CF 00184280360)**

Sede in CARPI (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/04/2008 Pubblico ufficiale FIOCCHI FLAVIA Sede CARPI (MO) Repertorio n. 36191 registrato in data - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 8392.2/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 24/04/2008

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) BRA: Consorzio interprovinciale parmigiana-moglia per l'irrigazione - per la bonifica - 2a 3a 4a 5a 6a e 8a classe consorziale*
- b) DO1R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 1° perimetro (argine destro crostolo-canavazzo-tassone e sinistra secchia)*



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/05/2022**
Ora: **12:22:03**
Numero Pratica: **T202498/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/05/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **445**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 5,73**

agrario **Euro 6,69**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R^a) BRA^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **682 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

> Dati identificativi

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **445**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 5,73**

agrario **Euro 6,69**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R^a) BRA^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **682 m²**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)



Data: **05/05/2022**
Ora: **12:22:03**
Numero Pratica: **T202498/2022**
Pag: **2 - Fine**

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CARPI (CF 00184280360)**

Sede in CARPI (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/06/2002 Pubblico ufficiale MASINI DR. GIORGIO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 66312 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15681.1/2002 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/07/2002

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CARPI (B819) (MO)
Foglio **61** Particella **309**

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) *DO1R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 1° perimetro (argine destro crostolo-canavazzo-tassone e sinistra secchia)*
b) *BRA: Consorzio interprovinciale parmigiana-moglia per l'irrigazione - per la bonifica - 2a 3a 4a 5a 6a e 8a classe consorziale*



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/05/2022**
Ora: **12:23:20**
Numero Pratica: **T203659/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/05/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **446**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 50,22**

agrario **Euro 58,63**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R^a) BRA^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **5.975 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

> Dati identificativi

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **446**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 50,22**

agrario **Euro 58,63**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R^a) BRA^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **5.975 m²**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)



Data: **05/05/2022**
Ora: **12:23:20**
Numero Pratica: **T203659/2022**
Pag: **2 - Fine**

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

› **1. COMUNE DI CARPI (CF 00184280360)**

Sede in CARPI (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/06/2002 Pubblico ufficiale MASINI DR. GIORGIO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 66312 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 15681.1/2002 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/07/2002

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CARPI (B819) (MO)
Foglio **61** Particella **309**

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) *DO1R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 1° perimetro (argine destro crostolo-canavazzo-tassone e sinistra secchia)*
b) *BRA: Consorzio interprovinciale parmigiana-moglia per l'irrigazione - per la bonifica - 2a 3a 4a 5a 6a e 8a classe consorziale*



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/05/2022**
Ora: **12:22:30**
Numero Pratica: **T202920/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/05/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2022

Dati identificativi: Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **452**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,02**

agrario **Euro 1,19**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R^a) BRA^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **121 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

> **Dati identificativi**

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **61** Particella **452**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,02**

agrario **Euro 1,19**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R^a) BRA^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **121 m²**

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 Pratica n. MO0314770 in atti dal 11/12/2007 (n. 314770.1/2007)



Data: **05/05/2022**
Ora: **12:22:30**
Numero Pratica: **T202920/2022**
Pag: **2 - Fine**

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

› **1. COMUNE DI CARPI (CF 00184280360)**

Sede in CARPI (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/06/2002 Pubblico ufficiale MASINI DR. GIORGIO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 66304 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14409.1/2002 Reparto PI di MODENA in atti dal 01/07/2002

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CARPI (B819) (MO)
Foglio **61** Particella **311**

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) *DO1R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 1° perimetro (argine destro crostolo-canavazzo-tassone e sinistra secchia)*
b) *BRA: Consorzio interprovinciale parmigiana-moglia per l'irrigazione - per la bonifica - 2a 3a 4a 5a 6a e 8a classe consorziale*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

