

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

VIA SAN GIACOMO
41012 CARPI (MO)





Indice

1. Oggetto e scopo della valutazione	4
2. Ubicazione	4
3. Descrizione	5
4. Proprietà	7
5. Inquadramento urbanistico	7
6. Dati catastali	8
7. Consistenza	8
8. Stato di manutenzione	9
9. Valutazione dell'immobile	9
10. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	12
ALLEGATI	
N.4.....	13



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Vendita – Costituzione di Servitù di passaggio

Epoca di riferimento della valutazione: luglio 2015

Data di ultimazione della valutazione: ottobre 2015

Indirizzo: Via San Giacomo – Carpi (MO)

Descrizione: Terreni non edificati, posti in fregio alla strada pubblica di Via San Giacomo, angolo Via della Scienza, attraversati dal canale di bonifica denominato “Cavata occidentale”

Consistenza: 2.801,00 mq lordi totali (di cui mq. 22 acquisiti dall’Agenzia del Demanio)

Proprietà: Comune di Carpi

Attuale uso: a prato, in gran parte terreno di rispetto idrico per la manutenzione del canale.

Identificativi catastali: proprietà comunale: foglio 84 mappali 167- 466 – 468 – 474 – 475 – 477 – 478 - 480, come descritti all’Agenzia del territorio di Modena - Comune di Carpi.

Situazione locativa in essere: nessuna



1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Trattasi di terreni non contigui, prospicienti la strada pubblica di via San Giacomo in angolo con via della Scienza nella zona industriale di Carpi. I terreni comunali, sono adiacenti al nuovo tratto dello scolo "Cavata occidentale", la cui deviazione, del precedente sedime, è avvenuta nell'anno 1976, ad opera del Comune di Carpi, su progetto del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 240 del 31/10/1991, esecutiva in data 22/11/1991, veniva approvata la vendita ai frontisti di terreni comunali prospicienti la "Cavata occidentale" in area industriale ovest-città e nella quale si indicavano la procedura di vendita, i prezzi e lo schema di contratto.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 602 del 22/04/1992, esecutiva in data 09/05/1992, si individuava un primo gruppo di frontisti che avevano aderito alla proposta comunale di acquisto delle porzioni di terreno comunale in area industriale, adiacenti alla "Cavata Occidentale".

Con determinazione dirigenziale n. 1246/2001 del 12/04/2001 si disponeva la vendita ai frontisti di porzioni di terreno comunale in area industriale, adiacenti alla "Cavata Occidentale" ad un prezzo di € 66,36 (L. 128.500).

Ad oggi la ditta Deco s.r.l. con sede in via dell'Agricoltura n. 23 a Carpi, ha manifestato l'interesse, per l'acquisizione di tali terreni comunali, con richiesta in atti prot. gen. com.le n. 28586 del 08/08/2012 e n. 32159 del 09/07/2015.

L'acquisizione dei terreni comunali da parte della ditta Deco s.r.l. è funzionale all' ampliamento dell'area di manovra e cortiliva per la costruzione di un fabbricato industriale sul lotto adiacente, a condizione che sia autorizzata la realizzazione delle opere di tombamento di un tratto di circa 210,00 mt, del cavo scolo "Cavata Occidentale", in gestione del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, i cui costi rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Inoltre è possibile applicare l'indice edificatorio sull'area di questi terreni comunali, inseriti dal piano regolatore generale, in zona a tessuti produttivi, aumentando così la superficie utile ammissibile, per la realizzazione di un edificio industriale sul lotto contiguo.

2. UBICAZIONE

2.1. I terreni sono ubicati in via San Giacomo, angolo Via della Scienza, nella prima periferia di Carpi, sul margine nord del comparto della zona industriale ovest di Carpi. Tale zona è caratterizzata da un disegno urbanistico unitario e dalla presenza di manufatti produttivi di medio-grandi dimensioni, è posta ad ovest del territorio comunale in periferia , in zona edificata, facilmente raggiungibile dalla città, servita anche da vicini esercizi commerciali. A nord del comparto industriale ove sono situati i terreni in oggetto , vi è l'area agricola.

2.2. L'area da cedere è scoperta a giacitura pianeggiante, di forma non regolare, attraversata da un canale di bonifica, libera da contratti di affitto, ma in gran parte utilizzata per la manutenzione del canale stesso da parte del Consorzio preposto all'opera idraulica.



2.3. L'immobile è posto a 300,00 mt. dalla tangenziale ovest, ed a 4 Km circa, dall'ingresso dell'autostrada.

2.4. CONFINI

I terreni di proprietà comunale confinano:

Fg 84 mappale 167

- a nord: scolo "Cavata occidentale" di proprietà demaniale in gestione alla Bonifica;
- a sud ragioni Deco s.r.l.;
- a est ed ovest: proprietà comunale.

Fg 84 mappali 477-480

- a nord: strada comunale di Via San Giacomo;
- a sud-ovest: scolo "Cavata occidentale" di proprietà comunale in gestione alla Bonifica;
- a est: proprietà demaniale, ex sedime dello scolo "Cavata occidentale".

Fg 84 mappali 475-478

- a nord-ovest: strade comunali di Via San Giacomo e di Via della Scienza;
- ad est: scolo "Cavata occidentale" di proprietà comunale in gestione alla Bonifica e proprietà comunale, ex sedime dello scolo "Cavata occidentale";
- a sud: ragioni Deco s.r.l.

Fg 84 mappali 468-474

- a nord: strada comunale Via San Giacomo;
- a ovest: proprietà demaniale ex sedime dello scolo "Cavata occidentale";
- a sud: scolo "Cavata occidentale" di proprietà comunale in gestione alla Bonifica;
- a est: proprietà comunale e superficiaria Bonifica dell'Emilia Centrale.

Fg 84 mapp 466

- a nord: scolo "Cavata occidentale" di proprietà comunale in gestione alla Bonifica;
- a ovest: proprietà comunale ex sedime dello scolo "Cavata occidentale";
- a sud: ragioni Deco s.r.l.;
- a est: residue ragioni Comune di Carpi.

(Allegato 1 – Estratto di mappa di inquadramento della città, e di inquadramento urbanistico)

3. DESCRIZIONE

Sui terreni comunali in oggetto, è stata realizzata l'opera idraulica, dovuta allo spostamento del cavo di bonifica esistente, denominato "Cavata occidentale", nell'anno 1976. L'attuale sedime dello scolo "Cavata occidentale" è derivato dal progetto comunale di spostamento dello scolo stesso, originariamente posto sul terreno concesso alla Fabbrica Italiana Magneti Marelli. La nuova opera idraulica per il deflusso delle acque meteoriche e della fognatura bianca della zona industriale ovest, fu realizzata sulla base del progetto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 196 del 31/05/1976, esecutiva in data 29/07/1976. Il consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, con verbale di consegna in data 04/09/1985, ha dato atto dell'avvenuta esecuzione dei lavori, di

Pagina 5 di 12



spostamento del tronco della Cavata Occidentale a cura e spese del Comune di Carpi e della conformità e perfetta corrispondenza, con le prescrizioni tecniche impartite, ed ha restituito il tronco di Cavata soppresso, all'amministrazione demaniale, onde permettere la permuta dell'alveo abbandonato, con il tronco costruito in nuova sede.

Questo canale, attualmente in gestione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, non è ancora stato ceduto al Demanio idrico dello Stato, risulta di proprietà comunale e non è oggetto di vendita, mentre per il sedime dismesso del cavo deviato, sono in corso le procedure di acquisizione, regolate dal federalismo demaniale. Parte del sedime dimesso del cavo deviato di cui al mapp 167 come successivamente indicato è pervenuto alla proprietà comunale con Decreto di trasferimento ai sensi del D.L. 69/2013, disposto dalla Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio di Bologna Rep. n. 11332 del 09/07/2015.

Da quanto sopra i terreni oggetto di stima sono residuali, rispetto l'opera idraulica realizzata.

I terreni sono attualmente tenuti a prato.

La parte di terreno antistante Via San Giacomo è facilmente raggiungibile ed è accessibile con automezzi vari.

Il tratto di terreno posto al di là del canale "Cavata occidentale" è accessibile solo passando dall'area sull'incrocio delle strade di Via San Giacomo e di Via della Scienza.

I terreni sono posti tra le strade utilizzate dai mezzi anche pesanti della zona industriale e la recinzione della proprietà Deco s.r.l.

Sotto i tratti stradali di via San Giacomo e di via della Scienza, passano in cavidotti: la linea elettrica di bassa ed alta tensione, la rete del gas, della fognatura e dell'acqua.

Sulla sede stradale di via San Giacomo a confine con i terreni in oggetto è presente la pubblica illuminazione.

Si tratta di terreni il cui godimento non è apprezzabile singolarmente per la destinazione produttiva, come prevista per questa zona dalle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G., perché per la realizzazione di un edificio non ci sarebbero le distanze di rispetto dalla strada, dalle proprietà confinanti e dal canale.

Da quanto sopra si può asserire che l'area è edificabile, ma non ha suscettività edificatoria.

Tali strisce di terreno possono interessare solo ai proprietari frontisti.

VINCOLI

I terreni saranno anche soggetti a servitù di passaggio per la manutenzione del canale a favore del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Il canale non è oggetto di vendita e dovrà essere ceduto al Demanio dello Stato, mentre la competenza della gestione delle acque superficiali, rimarrà in capo al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Il bene è attualmente inutilizzato e libero, tranne che per i seguenti tre gravami, entrambi relativi alla medesima porzione di terreno, di seguito indicata:

1) Sussiste un vincolo di inedificabilità per la profondità di ml. 4,00 dalle arginature della "Cavata occidentale", su tutti i confini del cavo, complessivamente per un'area di circa mq. 1.400,00.

2) Inoltre, la medesima area, sopra descritta è da sempre fruita per i lavori e la necessaria



manutenzione dell'alveo e delle arginature del cavo "Cavata occidentale". Pertanto si prevede che, contestualmente al perfezionamento della procedura di vendita, venga costituita a favore del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, una servitù di passaggio, finalizzata al mantenimento del diritto all'effettuazione delle suddette attività.

3) Il terreno comunale identificato al fg. n. 84, mappale n. 466 è attraversato da uno scarico di acque bianche che si immette nello scolo "Cavata occidentale", trattasi di servitù passiva descritta nella nota di trascrizione n. 339 -265 del rogito repertorio 42312/15652 del 27/12/2012 come indicata negli atti di compravendita.

(Allegato 2 – Ortofoto e Fotografie)

4. PROPRIETÀ

I terreni oggetto di valutazione, in piena proprietà del Comune di Carpi per 1000/1000, sono disponibili per la vendita, gli stessi sono pervenuti, con gli atti di seguito indicati:

Fg. 84 mappale 167:

Decreto di trasferimento ai sensi del D.L. 69/2013, disposto dalla Direzione Regionale della Agenzia del Demanio di Bologna Rep. n. 11332 del 09/07/2015 trascrizione n. 11542.1/2015 in atti dal 16/07/2015.

Fg. 84 mappali 475-477-478-480:

Atto del Segretario Com.le Rep. 29767 del 15/03/1976 (trascritto a Modena il 04/05/76 al n. 6478 Part. 5029), registrato a Carpi il 15/04/76 al n. 472 mod. I Vol. 108.

Fg. 84 mappali 466-468-474:

Atto del Segretario Comunale Rep. 29789 del 16/03/1976 (trascritto a Modena il 23/06/76 al n. 9351 Part. 7243), registrato a Carpi il 16/06/76 al n. 772 mod. I Vol. 108.

Classificazione inventariale: Il bene oggetto di stima è catalogato nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Carpi ai "Terreni: aree da cedere/vendere, modello C - Beni Immobili Patrimoniali Disponibili, a seguito dell'approvazione del piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2015-2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29/01/2015 esecutiva il 14/02/2015.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I terreni comunali sono ubicati in via San Giacomo a Carpi, all'interno del comparto della zona industriale ovest e come previsto 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 urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della

Pagina 7 di 12



L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli "Elaborati aggiornati e coordinati" di cui alla Determinazione Dirigenziale n°589 del 29/08/2015, per l'area oggetto di stima, la destinazione urbanistica è :

"Tessuti produttivi" Art. 48 N.T.A.

Da quanto sopra indicato, considerato i vincoli ed i gravami esistenti sui terreni in oggetto, si può asserire che l'area è edificabile, ma non ha suscettività edificatoria.

(Allegato 3 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato: NTA, certificato di destinazione urbanistica)

DATI CATASTALI

I terreni, risultano allibrati al Catasto terreni del Comune di Carpi al foglio 84, a seguito dei frazionamenti n. 19398.1/2015 del 13/02/2015, istanza rettifica superfici n. 38809/2015 del 24/03/2015 e n. 56555.1/2015 del 14/05/2015, con i mappali sotto elencati.

Fg.	Mapp.	Ubicazione	civ	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
84	167	Via San Giacomo		Semin.Arbor	1	00 22		0,24€	0,24€
84	466	Via San Giacomo		Vigneto	1	03 89	BRA;DO1R	6,86€	4,02€
84	468	Via San Giacomo		Vigneto	1	03 13	BRA;DO1R	5,52€	3,23€
84	474	Via San Giacomo		Vigneto	1	08 93	BRA;DO1R	15,75€	9,22€
84	475	Via San Giacomo		Semin.Arbor	1	00 22	BRA;DO1R	0,22€	0,24€
84	477	Via San Giacomo		Semin.Arbor	1	00 58	BRA;DO1R	0,58€	0,63€
84	478	Via San Giacomo		Semin.Arbor	1	08 82	BRA;DO1R	8,77€	9,57€
84	480	Via San Giacomo		Semin.Arbor	1	02 22	BRA;DO1R	2,21€	2,41€
Totale superficie complessiva mq 2.801,00									

(Allegato 4 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa)

6. CONSISTENZA

La superficie complessiva dell'area oggetto di valutazione è di 2801,00 mq (2.779,00 mq di proprietà comunale + 22 mq di proprietà comunale provenienti per Decreto di Trasferimento dall'agenzia del Demanio).

Gran parte di questi terreni per 1.422,00 sono soggetti a vincolo di servitù di passaggio della Bonifica.

I rilievi sono stati eseguiti in data 11 luglio 2015 e 3 ottobre 2015.

(Allegato 5 – Planimetria dei terreni da valutare con individuazione delle porzioni oggetto di stima)



7. STATO DI MANUTENZIONE

Dai rilievi effettuati sul posto si è verificato il normale stato dei terreni a manto erboso.

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

8.1. Oggetto della valutazione

La valutazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di terreni marginali attraversati da un canale di bonifica che potranno, una volta acquistati dalla proprietà confinante, essere utilizzati come area cortiliva di manovra ai laboratori di progetto previo tombamento del canale stesso, i cui costi rimarrebbero a carico dell'acquirente.

8.2. Valore di mercato, epoca di riferimento e criteri di valutazione

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene con il metodo di stima "sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute, relative a beni analoghi ed inoltre prendendo come riferimento, i dati indicati dalla stampa specializzata e consultando le agenzie immobiliari.

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

Il valore a cui si fa riferimento per il calcolo del valore dell'immobile è quello praticato nella zona, per beni simili per destinazione e tipologia.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, sono state individuate, le seguenti assunzioni.

Con determinazione dirigenziale n. 1246/2001 del 12/04/2001 si disponeva la vendita ai frontisti di porzioni di terreno comunale in area industriale, adiacenti alla "Cavata Occidentale" ad un prezzo di € 66,36 (L. 128.500).

Per la zona posta a nord-est distante circa 2,5 km. rispetto l'area oggetto di valutazione, il comune di Carpi, ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 26/09/2013, esecutiva in data 22/10/2013, un bando permanente per la vendita di terreno edificabile nel PIP "Zona Autotrasportatori e Magazzini" indicando in € 122,00 il costo unitario e complessivo in diritto di proprietà.

Il terreno adiacente a quello oggetto di stima è in vendita (da prima dell'anno 2013 come da annuncio pubblicato da Tecnocasa) a 222,00 €/mq.

Per Tecnocasa, intervistata, il valore medio del terreno dei lotti urbanizzati in zona industriale è 180,00/200,00 €/mq, ma il mercato è da tempo fermo.

In generale si osserva che il mercato immobiliare dei fabbricati e terreni produttivi, è oggi in forte contrazione, vista la crisi economica e gli eventi sismici che hanno modificato, peggiorando, i costi di progettazione e di adeguamento sismico dei capannoni industriali.



Da quanto sopra, si è scelto di fissare come prezzo base di valutazione di stima, il valore venale stabilito ai fini ICI.

Il parametro di riferimento, per il calcolo di seguito riportato, è quello del valore venale ricompreso negli ambiti previsti dalla variante generale del P.R.G. delle zone produttive art. 48 NTA, urbanizzate, di 160,07 €/mq, delle tabelle redatte ai fini I.C.I. approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 27/12/2010, esecutiva in data 08/01/2011, di aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili a decorre dall'anno d'imposta 2011.

Le particelle oggetto di stima risultano essere non contigue tra loro e solo i frontisti possono trarre vantaggio per l'utilizzo dell'indice edificatorio per la costruzione di fabbricato industriale, da ciò si è applicato un deprezzamento pari al 20%.

Diversamente pur applicando l'indice edificatorio solo su questi terreni comunali, la nuova costruzione, non avrebbe le distanze minime di rispetto stradale, delle altre proprietà confinanti, nonché del canale di bonifica, per cui l'area non è suscettibile di edificabilità propria, da ciò si è applicato un deprezzamento totale pari al 25%.

Infine è stato applicato un deprezzamento, pari al 45%, in quanto, parte dei terreni sono interclusi, non accessibili direttamente dalla pubblica via e gravati da servitù di passaggio della Bonifica.

Per la finalità della presente stima, per il calcolo del valore medio di vendita, dalla superficie totale dei terreni di mq. 2.801,00, sono state identificate le aree gravate da servitù di passaggio di mq. 1.422,00, da quelle non gravate da servitù di passaggio di mq. 1.379,00 come di seguito descritto.

Procedimento di stima:

A) TERRENI GRAVATI DA

SERVITÙ DI PASSAGGIO E DI INEDIFICABILITÀ MQ. 1.422,00

VALORE VENALE AL MQ DELL'AREA	€/mq 160,07
DECURTAZIONE SUL VALORE PER VENDITA SOLO A FRONTISTA 20%	€/mq 32,01
DECURTAZIONE SUL VALORE DEL TERRENO PER INEDIFICABILITÀ PROPRIA 25%	€/mq 40,02
VALORE AL MQ DELL'AREA	€/mq 88,04
DECURTAZIONE SUL VALORE DEL TERRENO CON SERVITÙ DI PASSAGGIO E DI INEDIFICABILITÀ 45%	€/mq 39,62
VALORE AL MQ DELL'AREA CON SERVITÙ	€/mq 48,42
VALORE COMPLESSIVO DEL TERRENO (A)	€ 68.854,91

**B) TERRENI NON GRAVATI DA****SERVITÙ DI PASSAGGIO E DI INEDIFICABILITÀ MQ. 1.379,00**

VALORE VENALE AL MQ DELL'AREA	€/mq 160,07
DECURTAZIONE SUL VALORE PER VENDITA SOLO A FRONTISTA 20%	€/mq 32,01
DECURTAZIONE SUL VALORE DEL TERRENO PER INEDIFICABILITÀ PROPRIA 25%	€/mq 40,02
VALORE AL MQ DELL'AREA SENZA SERVITÙ'	€/mq 88,04
VALORE COMPLESSIVO DEL TERRENO (B)	€ 121.405,09

TOTALE A+B (€ 68.854,91+€ 121.405,09) = € 190.260,00 arrotondato a	€ 190.000,00
VALORE MEDIO € 190.000,00 / mq 2.801,00 = €/mq 67,83 arrotondato a	€/mq 68,00

Da quanto sopra il più probabile valore di mercato, dei terreni oggetto di stima, è il seguente:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Valore di mercato medio €/mq
Deliberazione Comunale	2015	D11	68,00

Quanto sopra descritto come da sintesi, secondo la seguente tabella:

Rif. dato n°	Natura del dato	Tipologia dato	Data/Epoca riferimento dato	Canone / valore unitario offerto - contrattualizzato - stimato (€/mq/mese)	Aggiornamento temporale	Alea di contrattazione	Ubicazione	Consistenza	Livello finiture	Stato conservativo/ manutentivo	Livello dotazione impiantistica	Rispondenza alla norma della dotazione impiantistica	Più probabile canone / valore (€/mq/mese)
1	Deliberazione Comunale	/	2015	68,00		normale	Via San Giacomo	2801	/	/	/	/	/



9. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dei terreni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, in € 190.260,00:

arrotondato per :

€190.000,00 (centonovantamilaeuro)

Ai sensi dell'art. 9 comma 5 del D.Lgs n. 85/2010 e ai fini dell'attestazione della congruità del valore del bene trasferito a codesto Comune per Decreto dall'Agenzia del Demanio, si precisa che nel valore di cui sopra è compreso il mappale 167 di mq 22 stimato in €1.500,00 (millecinquecentoeuro).

Carpi, 23 ottobre 2015



IL DIRIGENTE DEL SETTORE A3
(dott. ing. Norberto Carboni)

ALLEGATI

- 1) Estratto di inquadramento della città e strumento urbanistico
- 2) Ortofoto e Fotografie
- 3) Certificato di destinazione urbanistica e stralcio delle NTA
- 4) Copia delle visure catastali, estratto di mappa
- 5) Planimetria dei terreni da valutare con individuazione delle porzioni oggetto di stima





CITTÀ DI CARPI

PS2

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE
estratto in scala 1 : 3.000
Adottato con delibera CC n. 247 del 21/7/2000
Approvato con delibera GP n. 174 del 30/4/2002

ULTIMO COORDINATO 02/15 approvato con D.D.le n. 96 del 27/02/2015





ESTRATTO ORTOFOTO
"Agea 2011"
scala 1 : 3.000



VIA SAN GIACOMO



IMPIANTO BONIFICA



VIA SAN GIACOMO



SCOLO CAVATA OCCIDENTALE



OPERA IDRAULICA



OPERA IDRAULICA



INTERRAMENTO SCOLO



VIA SAN GIACOMO



VIA DELLA SCIENZA



VIA SAN GIACOMO ANG. VIA DELLA SCIENZA





SETTORE A9 – Servizio di Pianificazione e Sviluppo Urbanistico
Sportello Unico dell'Edilizia

Rep. Urb. n°119/15

Carpi, 22/10/2015

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Vista la domanda Prot. n°49462 del 15/10/2015 presentata dal Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio Settore A3 del Comune di Carpi, al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in Carpi, per predisporre i documenti per la stipula del rogito con la soc. Deco S.r.l., distinto al Catasto Terreni del Comune al Fg. 84 mapp. 167, 466, 468, 474, 475, 477, 478, 480;

Vista la vigente strumentazione urbanistica comunale;

Visto l'art. 18, comma 2° e 3° della Legge n° 47 del 28/02/85 e ss. mm., l'art.30 del D.P.R. n°380/01 e l'art. 12, comma 2° e 3° della L.R. n° 23 del 21/10/2004;

CERTIFICA

Che il terreno individuato al Fg. 84 mapp. 167, 466, 468, 474, 475, 477, 478, 480 del Catasto Terreni del Comune di Carpi, come previsto 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 urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli "Elaborati aggiornati e coordinati" di cui alla Determinazione Dirigenziale n°589 del 29/08/2015, è destinato a:

"Tessuti produttivi" Art.48 NTA.

Il presente certificato, rilasciato per gli usi consentiti dalla Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss. mm. dall'art. 30 del D.P.R. n° 380/01 e dalla Legge Regionale n° 23 del 21/10/2004, conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

AP/NZ

Il Dirigente Responsabile di Settore
Dott. Ing. Norberto Carboni

Art. 48 Tessuti produttivi (Var. 18 n. 120 del 17/07/'08, Var n. 19 C.C. n. 114 del 10/09/2009, Var. 24 C.C 133/2011)

48.01 Tessuti a prevalente destinazione produttiva - industriale caratterizzati da un disegno urbanistico unitario e dalla presenza di manufatti produttivi di medio - grandi dimensioni.

Obiettivo del piano è la riqualificazione dei tessuti esistenti, anche attraverso il potenziamento degli spazi pubblici e della mobilità.

48.02 Interventi edilizi

◆ Interventi su lotto libero: sono ammessi interventi di nuova costruzione con $U_f = 0,7$ mq./mq.

◆ Interventi sull'esistente: sono ammessi ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice $U_F=0,7$ mq./mq.

◆ Interventi di demolizione e nuova costruzione:

a) $U F = 0,7$ mq./mq.

b) $U F$ esistente se maggiore di $0,7$ mq./mq.

48.03 Normativa funzionale

-Usi previsti: U1/1, U2/3, U2/5, U2/6, U3/4, U3/5, U3/5a, U4/1a-b, U4/2a-b, U4/3 di cui

-Usi regolati: U1/1 fino ad un massimo del 20% della SC e comunque per complessivi 150 mq. di

SC per ogni unità produttiva.

U2/3 fino ad un massimo del 35 % della SC.

U2/5 fino ad un massimo del 50% della SC.

48.04 Indici urbanistico-ecologici e altezze

-IP = 20%

-A = 1 alberi/100 mq.

-Ar = 2 arbusti/100 mq.



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Data: 15/10/2015 - Ora: 09:45:43 Fine
Visura n.: T59871 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARPI (Codice: B819) Provincia di MODENA
Catasto Terreni	Foglio: 84 Particella: 167

Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	84	167		-	SEMIN ARBOR	00 22		Dominicale Euro 0,24 L. 462	Agrario Euro 0,24 L. 462	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/1/1983 n. 9785 in atti dal 16/07/1987

INTESTATO					
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Comune di CARPI con sede in CARPI	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/07/2015 Trascrizione n. 11542.1/2015 in atti dal 16/07/2015 Repertorio n. 11332 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede BOLOGNA Registrazione: DECRETO DI TRASPERIMENTO AI SENSI DEL D. L. 69/2013	00184280360*		
Unità immobiliari n. 1					

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Data: 15/10/2015 - Ora: 09:47:27 Fine

Visura n.: T60868 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARPI (Codice: B819) Provincia di MODENA
Catasto Terreni	Foglio: 84 Particella: 466

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduc	Reddito	Aggato	
1	84	466			VIGNETO 1	03 89	BRA: DOIR	Dominicale Euro 6,86	Euro 4,02	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/03/2015 n. 38809/I/2015 In atti dal 24/03/2015 (protocollo n. M00039054) ISTANZA RETTIFICA SUPERFICI PROT.38809/2015
Notifica										
Annotazioni										
di studio: rettifica superficie per errore materiale commesso dalla parte in ff 19398/2015										

INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTE ONERI REALI
1	COMUNE DI CARPI										(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Data: 15/10/2015 - Ora: 09.57.43 Fine

Visura n.: T67091 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di CARPI (Codice: B819)
Provincia di MODENA

Catasto Terreni

Foglio: 84 Particella: 468

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito	Partita	
1	84	468			VIGNETO 1	03 13	BRA; DOIR	Dominicale Euro 5,52	Agrario Euro 3,23	FRAZIONAMENTO del 13/02/2015 n. 19398.1/2015 in atti dal 13/02/2015 (protocollo n. MO0019398) presentato il 13/02/2015

INTESTATO

N.	COMUNE DI CARPI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Data: 15/10/2015 - Ora: 09:58:43 Fine
Visura n.: T67701 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARPI (Codice: B819) Provincia di MODENA
Catasto Terreni	Foglio: 84 Particella: 474

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Partz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	84	474		-	VIGNETO 1	08 93	BRA. DOIR	Dominicale Euro 15,75	Agrario Euro 9,22	FRAZIONAMENTO del 13/02/2015 n. 19398, 1/2015 in atti dal 13/02/2015 (protocollo n. MO0019398) presentato il 13/02/2015

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	COMUNE DI CARPI					(1) Progneta per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Data: 15/10/2015 - Ora: 09.59.50 Fine
Visura n.: T68452 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARPI (Codice: B819)	
Catasto Terreni	Provincia di MODENA	
	Foglio: 84 Particella: 475	

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito	Agario	
1	84	475		-	SEMIN ARBOR	00 22	BRA: DOIR	Dominicale Euro 0,22	Euro 0,24	FRAZIONAMENTO del 14/05/2015 n. S6555.1/2015 in atti dal 14/05/2015 (protocollo n. M00056555) presentato il 14/05/2015

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	1	COMUNE DI CARPI				(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Data: 15/10/2015 - Ora: 10.00.41 Fine
Visura n.: T69030 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARPI (Codice: B819) Provincia di MODENA
Catasto Terreni	Foglio: 84 Particella: 477

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		Agrario
1	84	477		-	SEMIN ARBOR	00 58	BRA: DOIR	Dominicale Euro 0,58	Agrario Euro 0,63	FRAZIONAMENTO del 14/05/2015 n. 56555.1/2015 in atti dal 14/05/2015 (protocollo n. MO0056555) presentato il 14/05/2015

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	COMUNE DI CARPI					(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Data: 15/10/2015 - Ora: 10.01.40 Fine
Visura n.: T69663 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARPI (Codice: B819)
	Provincia di MODENA
Catasto Terreni	Foglio: 84 Particella: 478

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Perz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	Agrario Euro 9,57	Dati derivanti da
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²) ha ac ca	Deduz			
1	84	478		-	SEMIN ARBOR	1	08 82	BRA; DOIR		FRAZIONAMENTO del 14/05/2015 n. 56555.1/2015 in atti dal 14/05/2015 (protocollo n. MO0056555) presentato il 14/05/2015
<div style="text-align: right;">Partita</div>										

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	COMUNE DI CARPI					(1) Proprietà per 1000/1000

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Modena - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Data: 15/10/2015 - Ora: 10.02.55 Fine

Visura n.: T70463 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CARPI (Codice: B819)								
Catasto Terreni		Provincia di MODENA								
		Foglio: 84 Particella: 480								
Immobile										
N	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA						
		Foglio	Particella		Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito
1	84	480	-	SEMIN ARBOR	1	ha arc ca 02 22	BRA: DOIR	Dominicale Euro 2,21	Agrario Euro 2,41	FRAZIONAMENTO del 14/05/2015 n. 56555/1/2015 in atti dal 14/05/2015 (protocollo n. MO0056555) presentato il 14/05/2015
Notifica				Partita						
INTESTATO				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
N	COMUNE DI CARPI							(1) Proprietà per 1000/1000		
Unità immobiliari n. 1										

Visura telematica esente per fini istituzionali

N=4961400

E=1646700






Ufficio Provinciale di Modena - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. FRANCESCO PASTORESSA Vis. tel. esente per fini istituzionali

I Particella: 480

PLANIMETRIA TERRENI COMUNALI VIA SAN GIACOMO CARPI

FG 84 MAPP. 167-466-468-474-475-477-478-480

-  TERRENI COMUNALI IN VENDITA
-  FUTURO TOMBAMENTO DEL CANALE
CAVATA OCCIDENTALE
-  CANALE CAVATA OCCIDENTALE

