

NOVEMBRE 2010

Il tecnico  
GEOM. PAOLO MESCHIARI



**DENOMINAZIONE: EX SCUOLA ELEMENTARE "S.G. BOSCO"**  
**VIALE GIORDANO**

**VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'**

Prot. 436/1157. del 27/01/11

Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl  
a socio unico  
Società soggetta alla attività di  
direzione e coordinamento del  
Comune di Sassuolo  
Via Fenuzzi, 5 - 41049 Sassuolo (MO)  
Capitale Sociale € 110.000,00 i.v.  
P.IVA / CF e Registro Imprese di Modena:  
03014250363  
Tel. 0536/1844746 - Fax 0536/1844911  
e-mail info@sgp.sassuolo.mo.it



## Premessa:

### NUOVA CONFORMAZIONE DELLA STIMA:

a seguito di quanto accade nel mercato immobiliare pare necessaria una ri-verifica del più probabile valore di mercato del bene in oggetto stimato precedentemente nel settembre 2008 e nel febbraio 2010. E' presumibile che il mercato degli immobili destinati a trasformazione (terreni) abbia subito una flessione ulteriore e che la richiesta mercantile sia diminuita.

E' sicuramente certa e palese la contingente stagnazione mercantile di "prodotti" ad elevato costo posti in tessuti urbani datati senza pregio, come nel caso specifico, che tendenzialmente si trovano nella parabola discendente della valorizzazione. Una fase decadente determinata dalla obsolescenza strutturale latente facilmente percepibile anche soltanto a vista.

Il contesto "contenitore" del bene in oggetto manifesta il decadimento strutturale del tempo. Si vedano i fabbricati limitrofi e urbanizzazioni realizzati con materiali modesti e superati oltre ad essere tecnologicamente vecchi e obsoleti.

Pare oggettivamente opportuno sottolineare ulteriormente l'attuale stagnazione del mercato immobiliare locale rivolto a "segmenti" di possibili acquirenti con elevata disponibilità economica, come nel nostro caso. Senza peraltro dimenticare una palese crisi economica in atto che persiste da molto tempo, che nel momento attuale ha raggiunto il punto più basso della valorizzazione poiché c'è una forte offerta di usato e nuovo (invenduti).

Oggi la domanda si è resa volatile e poco propensa a investimenti impegnativi. Circostanza per la quale è necessario adeguare l'offerta alle dimensioni dell'attuale mercato settoriale stimolando la versatilità della destinazione d'uso e la marcata consistenza dei costi degli investimenti e gestionali negli immobili, appesantiti da un futuro incerto.

Al fine di entrare nel mercato con prezzi e valori adeguati all'attuale segmento temporale e con soluzioni le più flessibili possibili, si propone di considerare la seguente nuova **valutazione** che tiene a debito conto di ogni possibilità e potenzialità intrinseca dell'immobile in esame. Tenuto altresì conto che, come si sa, le offerte del libero mercato alla fine di tutto, sono l'unico elemento certo per la determinazione del valore di mercato di un bene. **In altri termini solo in sede di asta affiora il reale valore di un bene** (libero mercato), che è determinato e si concretizza da libere offerte (risultato dell'asta), in un luogo virtuale in cui gli imprenditori si confrontano sulla loro capacità d'impresa.

Per quanto in premessa e:

**a seguito di incarico conferitomi il sottoscritto geom. Paolo Meschiarì, dipendente di S.G.P. srl, sulla scorta delle necessarie documentazioni, conoscenza dei luoghi, del mercato immobiliare locale e strumentazioni ha proceduto alla stima dell'immobile di proprietà di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl che di seguito sarà nel dettaglio descritto,**

### dopo aver provveduto:

- 1) a prendere visione dei documenti ufficiali riguardanti i beni oggetto della presente consulenza;
- 2) ad eseguire ulteriori ricerche e visure dei documenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale per accertare l'esatta e reale natura e consistenza dei beni oggetto di stima;
- 3) ad effettuare sopralluoghi per rilevare dimensioni, caratteristiche e quant'altro necessario per formulare la risposta al quesito sia in riferimento ai terreni che ai

- fabbricati;
- 4) a prendere in esame memorie;  
ed avendo pregresse conoscenze dei luoghi e dei beni oggetto della presente consulenza.
- Tutto ciò premesso, si espone quanto segue.

## 1. ESAME PRELIMINARE

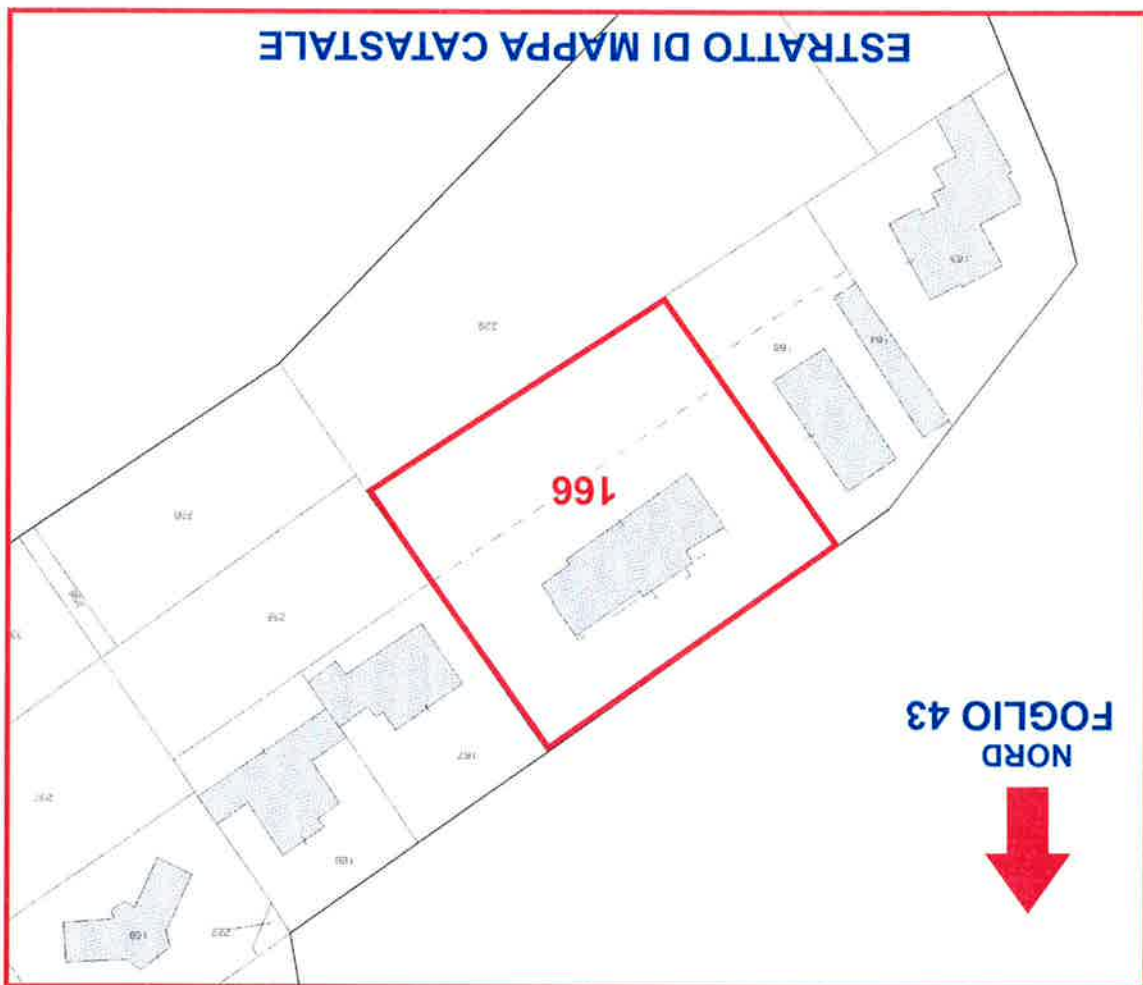
### 1.0 Premessa:

#### 1.1.0 Descrizione delle unità immobiliare;

Immobile sito in Sassuolo VIA GIORDANO.

Individuazione catastale: Foglio 43, mapp. 166, ENTE URBANO

ELABORATO FUORI SCALA



Data riferimento della valutazione: NOVEMBRE 2010

Trattasi di un'area a raso semi-piana costruita di mq. 2.831,00 con forma regolare, è inserita in una zona edificata prevalentemente destinata ad abitazioni ed è interamente urbanizzata all'interno di un quartiere semiperiferico a sud della Circonvallazione sud

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2010

Data: 24/11/2010 - Ora: 09.12.24

Fine

Visura n.: T38061 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SASSUOLO ( Codice: 1462)
Catasto Fabbricati	Provincia di MODENA
	Foglio: 43 Particella: 166

Unità immobiliare

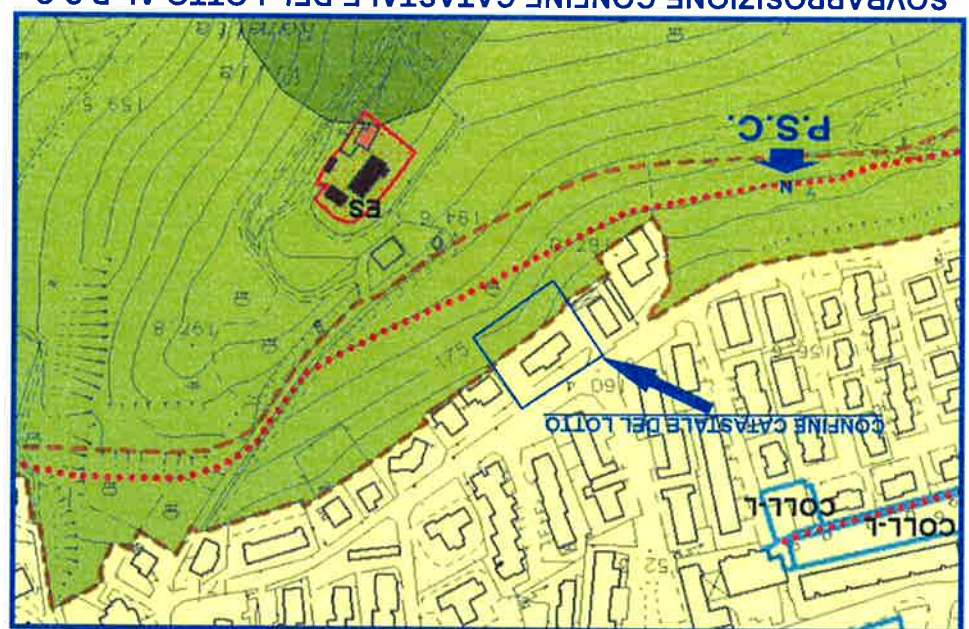
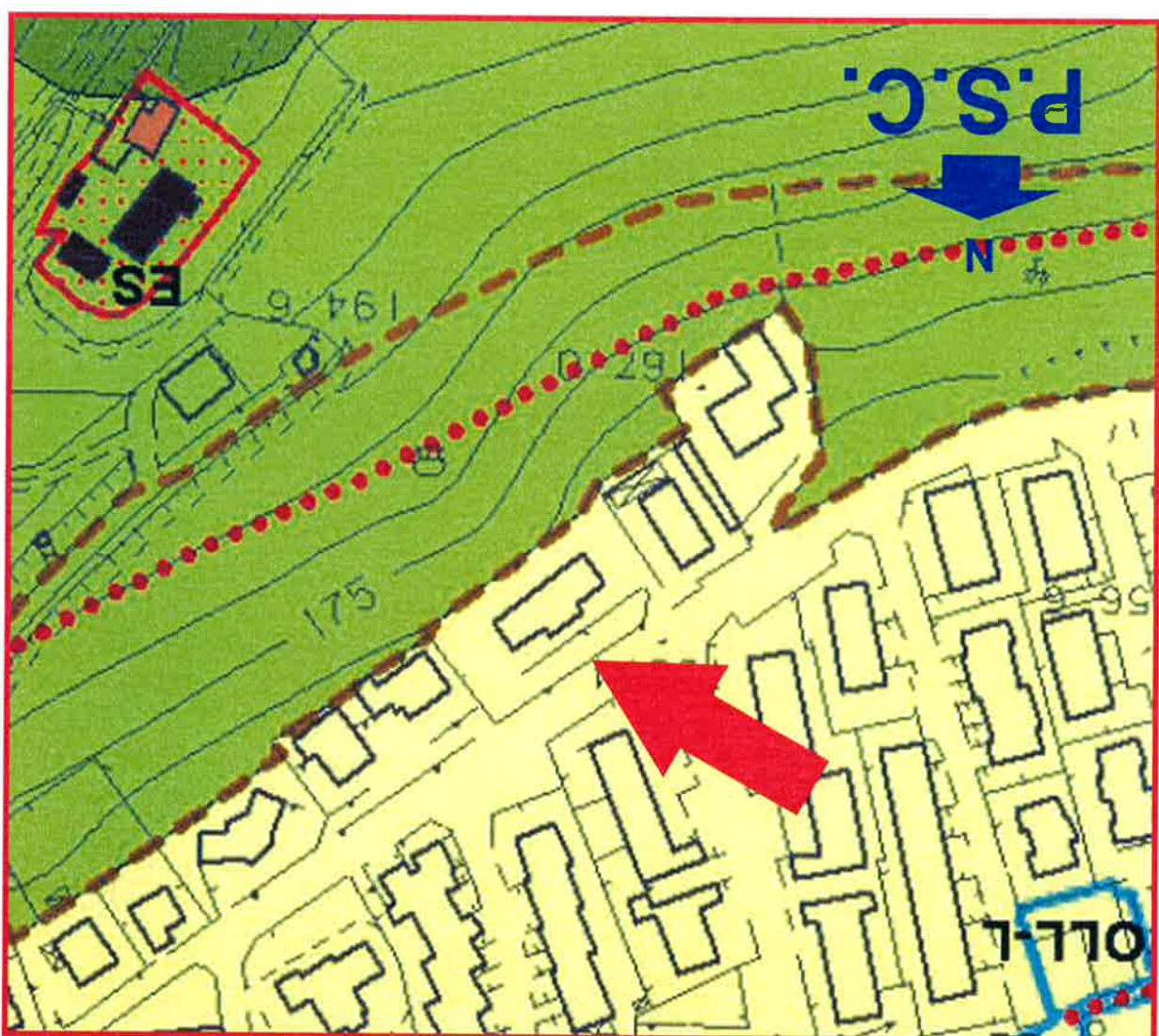
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	43	166		Cens.	Zona	B/5	4	1189 m³		
Indirizzo		VIALE BRUNO GIORDANO piano: T-1:									
Impianto meccanografico del 30/06/1987											

INTERSTATO





N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1	SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI SRL con sede in SASSUOLO			03014250363*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 13827. 1/2008 in atti dal 14/07/2008 Repertorio n. : 109557 Rogante: MALAGUTTI GIUSEPPE Sede: SASSUOLO TRASFERIMENTO A NORMA ART. 118 DEL D. LGS. 18/8/2000 N. 267						

Rilasciata da: Servizio Telematico





## TERRITORIO RURALE (TRU) - art.62-68

AVA	(L.R. 20 art. A-17) Aree di valore naturale e ambientale - art.63	
AVA	(L.R. 20 art. A-17) Parco Fluviale del Secchia (progetto di recupero valorizzazione della fascia fluviale) - art.28	
ARP	(L.R. 20 art. A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art.64	
AAP	(L.R. 20 art. A-20) Ambiti agricoli perturbati - art.65	
<b>Ambiti pedecollinari perequati per l'acquisizione e realizzazione di fasce boscate di margine dell'edificato - art. 66</b>		
<b>Individuazione di massima degli ambiti territoriali oggetto di eventuale cessione in sede di POC (scheda P.F.6 Terme di Salvarola)</b>		
<b>Inseadamenti di aziende agricole in territorio collinare in cui sono ammesse deroghe agli art. 14 e 15 del PSC - art.64</b>		
<b>Ambiti di attuazione del P.A.E. vigente - art. 62</b>		

## LEGENDA PSC-TERRITORIO RURALE

P.S.C.:

(OMISSIS)

### Capo 3.2 - NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO

#### AMBITI URBANI CONSOLIDATI - AC

Art. 40 - AC - Definizione e perimetrazione

(OMISSIS)

Art. 41 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati AC

(OMISSIS)

Art. 42 - Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati AC -

(OMISSIS)

Modifiche relative alle dotazioni

(OMISSIS)

Art. 43 - Attuazione del PUA approvato all'atto dell'adozione del PSC - Piani

(OMISSIS)

(OMISSIS)

### Capo 3.3 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

#### Art. 62 - Classificazione del territorio rurale

1 Ai fini del perseguimento dei propri obiettivi, ed in conformità con gli indirizzi della L.R.

n.20/2000, il PSC individua e perimetra nelle tavole 1 in scala 1:5.000 i seguenti ambiti:

AVA - Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17) ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18)

APA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19)

AAP - Ambiti agricoli perturbati (art. A-20)

Art. 63 - Aree di valore naturale e ambientale - AVA

1 Ai sensi dell'art. A-17 della L.R. 20/2000, sono individuate nella cartografia del

PSC e classificate come aree di valore naturale e ambientale:

- l'invaso e l'alveo del fiume Secchia

- i territori collinari della riserva naturale delle saline di Nirano

- le zone di tutela naturalistica di cui all'art. 25 del P.T.C.P. e all'art. 19 delle presenti

Norme.

2 Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree,

prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della

sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

3 In relazione agli ambiti in oggetto, il POC ha il compito di coordinare interventi di

restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con le

previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino

effetti su tali ambiti.

4 Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di

valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere, intese e

accordi territoriali con i comuni confinanti e con la Provincia di Modena, ai fini sia di una

omogeneizzazione delle discipline e di un coordinamento dei programmi di intervento,

sia dell'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione.

#### Art. 64 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP

1 Il PSC classifica il territorio rurale collinare come "ambito agricolo di rilievo

paesaggistico", riconoscendo ad esso particolari caratteristiche di qualità e di integrità

nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

Entro tale ambito il PSC recepisce le norme di tutela e i vincoli di natura ambientale e

paesaggistica del P.T.C.P., in quanto applicabili; in particolare:

- zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 P.T.C.P. e art. 21 P.S.C.)

2 Entro gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, in aree interessate da particolari

disposizioni di tutela di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti Norme (cfr. artt. 14 e 15 del P.S.C. alcune situazioni

insediative di aziende agricole che costituiscono presidio territoriale ed attività produttive qualificate.

Nelle situazioni di cui all'art. 14 (aree di cfr. artt. 14 e 15 delle presenti Norme), nel rispetto delle finalità generali e dei



criteri di intervento definiti dal PSC per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, sono consentiti per tali situazioni, previa approvazione da parte del Comune di un Piano di Investimento Aziendale, e di una relazione sugli impatti paesaggistici prodotti dagli interventi proposti, interventi di nuova edificazione, oltre che di adeguamento delle infrastrutture e delle strutture edilizie esistenti.

Per i centri aziendali di cui al presente comma, nelle situazioni di cui all'art. 15, comma 1 lett. b) (aree interessate da frane quiescenti), sono consentiti interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti e di nuova edificazione di fabbricati destinati ad attività agricole, limitando in ogni caso gli ampliamenti e/o i nuovi fabbricati ad un massimo del 20% della superficie subordinati ad una verifica complessiva, da eseguire in fase attuativa, volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. I contenuti di tale verifica sono individuati dal RUE.

3 Ai sensi dell'art. A-21 comma c della L.R. 24.3.2000 n.20, il PSC, sulla base del consenso del Quadro Conoscitivo, individua in apposita cartografia alcune situazioni in cui gli edifici esistenti non hanno caratteristiche tali da consentire interventi di riuso, per le quali - anche in considerazione dell'esigenza primaria di qualificazione paesaggistica e ambientale - si assegna un diritto edificatorio da utilizzare, previa demolizione degli edifici esistenti, in aree idonee appositamente individuate. Il diritto edificatorio può essere definito dal RUE, attraverso l'applicazione dell'art. 64 c.11, con le modalità ivi stabilite, oppure - limitatamente agli ambiti ARP e AVA - può essere definito in sede di POC, quando ricorrano esigenze di interesse generale.

**Art. 65 - Ambiti agricoli perurbani - AAP**

1 Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato - ed in particolare degli ambiti specializzati per attività produttive - si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbano in termini:

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi perurbani edificati;
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

2 In tali ambiti il PSC conferma gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti zootecnici - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo perurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali), integrative del reddito agrario.

3 La disciplina ordinata è contenuta nel RUE. Le modalità di uso e trasformazione avvengono attraverso intervento diretto.

4 Qualora gli interventi da prevedere, anche sulla base di accordi con i privati interessati (art. 18 L.R. 20/2000), assumano rilevante interesse per la comunità locale, essi possono essere previsti in sede di POC. Tali interventi possono prevedere azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, verificando che siano garantiti corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano.

#### **Art. 66 - Ambiti perurbani per la realizzazione di fasce boscate pedecollinari**

1 Il PSC definisce a sud del capoluogo e della frazione di San Michele due ambiti territoriali in cui promuovere in sede di POC l'acquisizione pubblica delle aree e la loro sistemazione a verde alberato per la realizzazione di un margine dell'edificato, fruibile attraverso percorsi pedonali e ciclabili raccordati alla rete dei sentieri collinari e alle strade urbane dei tessuti edificati limitrofi.

2 Il meccanismo attuativo è quello dell'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria pari a 0,04 mq/mq, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune delle aree relative e loro permuta con aree che il Comune avrà acquisito - entro gli stessi ambiti o in altre parti del territorio comunale - idonee all'edificazione.

**Art. 67 - Interventi edilizi in territorio rurale**

1 Ai sensi dell'art. A-21 della L.R. n.20/2000 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa - ad eccezione delle aree di valore naturale e ambientale AVA di cui all'art. 63, nelle quali non è consentita l'edificazione - soltanto qualora tale realizzazione sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.

2 Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto delle modalità di intervento definite per gli edifici ed i complessi di origine storica (IS - ES) sulla base della schedatura degli insediamenti ed edifici storici prescritti dal Quadro Conoscitivo del PSC), e per gli edifici di origine non storica dalle prescrizioni dei comuni seguenti.

3 In base al censimento degli edifici e dei complessi edilizi del territorio rurale (che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo (Censimento insediamenti ed edifici) il RUE individua:

- gli edifici con originaria funzione abitativa, per i quali ai sensi dell'art. A-21 comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000 sono sempre ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola
- gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, per i quali ai sensi del

comma 2 lett b) del citato art. A-21 è ammesso il recupero a fini residenziali; il RUE individua gli edifici le cui attuali caratteristiche tipologiche, e il cui contesto ambientale consentono tale recupero.

4 La disciplina degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso né a fini abitativi né per altre funzioni compatibili è pure definita dal RUE, che recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett.c) del citato art. A-21 della legge 20.

5 E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'art.A-21, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proserizi. E' in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di tre unità abitative.

6 Nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi del PSC, le modalità di intervento edilizio di nuova edificazione sono disciplinate dal RUE e si attuano attraverso intervento diretto.

**Art. 68 - Aree soggette al PAE**

1 Nelle tavole del PSC è riportato il perimetro degli ambiti in territorio rurale, oggetto di attività di escavazione di inerti, disciplinati dal Piano delle Attività Estrattive vigente. Entro tali perimetri si applica, per tutta la durata della convenzione, la normativa del PAE, in conformità al PIAE provinciale.

(OMISSIS)

**R.U.E.:**

(OMISSIS)

## CAPO 2.B - TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

**Art. 20 - Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi (OMISSIS)**

- b - Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media e ad alta densità

Costituiscono la maggior parte dei tessuti urbani consolidati, e sono individuati sulla base del confronto cartografico con la CTR del 1977. Sono generalmente caratterizzati da media qualità edilizia ma da livelli di dotazioni di attrezzature a scala di vicinato (marciapiedi e percorsi ciclabili, verde di quartiere) non adeguati agli standard contemporanei. Spesso la densità edilizia (ridotte distanze dai confini, forte impermeabilizzazione, rapporti di copertura elevati) è tale da rendere difficili interventi di adeguamento anche degli spazi pertinenziali. Richiedono interventi di manutenzione urbanistica e, ove possibile, di rinnovo/riqualificazione.





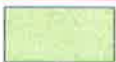


(OMISSIS)

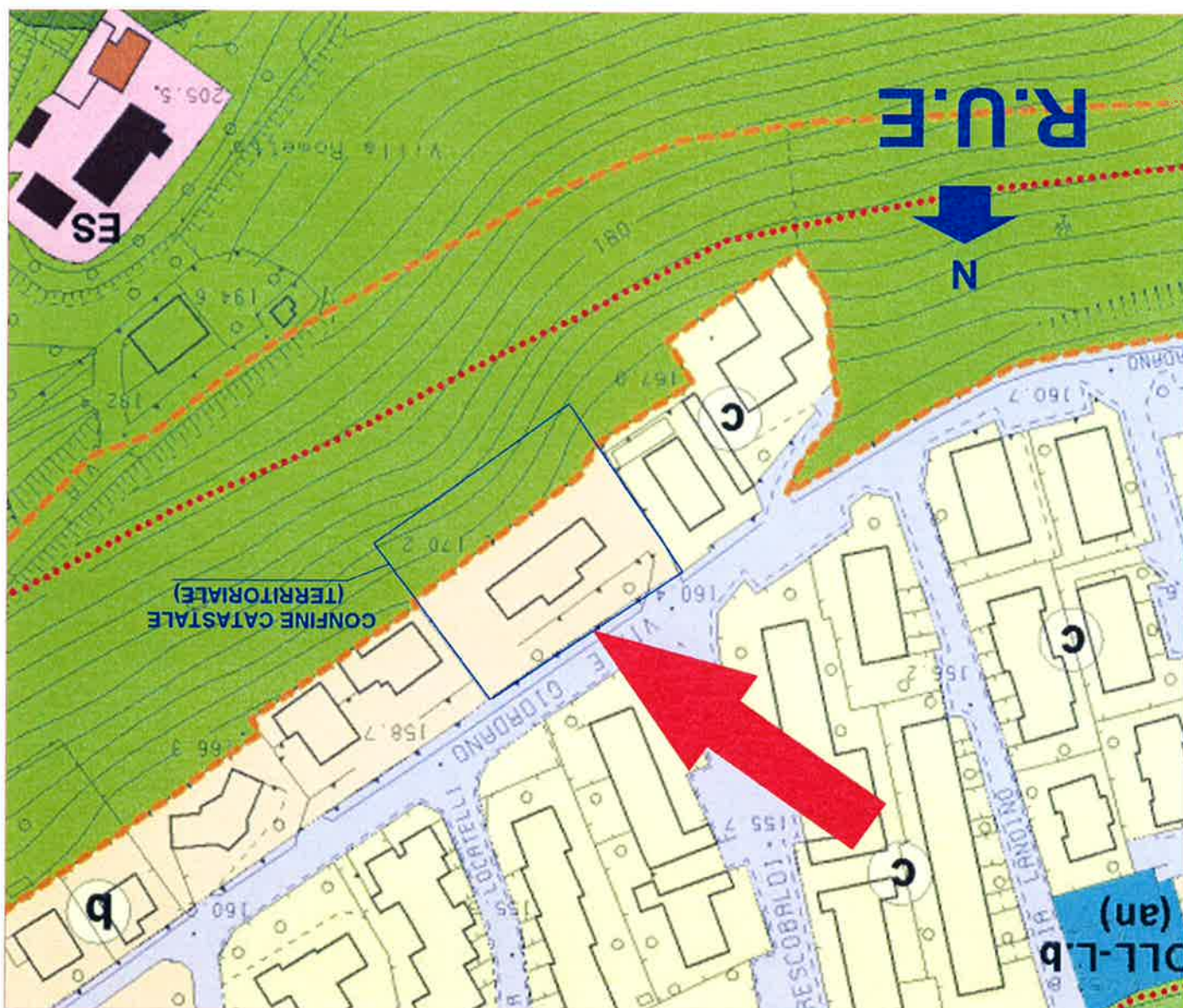
3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 1 Residenza
  - U 2 Residenza collettiva
  - U 3 Direzionale diffuso
  - U 4 Studi professionali e uffici in genere
  - U 5 Esercizi commerciali di vicinato
  - U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - U 11 Pubblici esercizi
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggiatori
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 20 Attività di parcheggio
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
  - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
4. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:
- U 6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - U 6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare
  - U 6.2a Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - U 6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare
  - U 7a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - U 7n. Grandi strutture di vendita del settore alimentare
  - U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 19 Attività sanitarie e assistenziali
  - U 25 Istruzione superiore e universitaria, attività di professionale



# TERRITORIO RURALE - Capo 2.C (art.55-75)

AVA	(L.R. 20, art. A-17) Aree di valore naturale e ambientale - art.71	
AVA	(L.R. 20, art. A-17) Parco Fluviale del Secchia (progetto di recupero valorizzazione della fascia fluviale) - art.75	
ARP	(L.R. 20, art. A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art.72	
<b>Sub-ambito di ARP di cui all'art. 72 c.8 del RUE</b>		
	(progetto unitario convenzionato per riqualificazione attraverso recupero e integrazione)	
AAP	(L.R. 20, art. A-20) Ambiti agricoli perurbani - art.74	
<b>Ambiti pedecollinari perequati per l'acquisizione e realizzazione di fasce boscate di margine dell'edificato - art. 66 del PSC</b>		
	Individuazione di massima degli ambiti territoriali oggetto di eventuale cessione in sede di POC (scheda PF.6 Terme di Salvarola)	
	Insediamenti di aziende agricole in territorio collinare in cui sono ammesse deroghe agli art. 14 e 15 del PSC - art.64 c.2 del PSC	



- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi  
U 31 d Magazzino e deposito coperto  
U 40 Attività ricettive alberghiere
- (OMISSIS)
8. Parametri urbanistico-edilizi
- (OMISSIS)
- Sub-ambiti b (Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media e alta densità, con tipologie edilizie a blocco di condomini con giardino e di case in linea, a blocco e a torre)  
Uf = 0,60 mq. di SC per mq. di SF, salvo gli edifici censiti nella tav. 2 in cui sono elencati gli interventi edilizi ammessi.  
Q <= 40%  
H <= 12,50 m.

## 2.C.3 TERRITORIO RURALE - DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL PSC (OMISSIS)

### Art. 72 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP (OMISSIS)

1 L'art. 64 del PSC individua il territorio collinare come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico" applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica. Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati (entro tali zone perimetrate nelle tav. 3 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 21 del PSC.

3 Negli ambiti ARP sono ammessi i seguenti usi:  
U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale  
U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature  
U 34 Attività zootecniche aziendali  
U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli  
U 36 Coltivazioni in serre fisse  
Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:  
U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano  
U 20 Attività di parcheggio  
U 21 Attività di interesse comune di tipo civile  
U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso  
U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo  
U 37 Attività agrituristiche  
U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole  
U 39 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali  
U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù  
U 42 Campeggi e villaggi turistici  
U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti  
U 44 Impianti per l'ambiente  
U 53 Opere per la tutela idrogeologica  
Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 64 e 65 che precedono e ai commi seguenti del presente articolo, i seguenti ulteriori usi: U 1 Residenza

U 2 Residenza collettiva  
U 4 Studi professionali e uffici in genere  
U 5 Esercizi commerciali di vicinato  
U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati  
U 11 Pubblici esercizi  
U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano  
U 18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo  
U 21 Attività di interesse comune di tipo civile  
U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso  
U 40 Attività ricettive alberghiere

4 Per gli interventi soggetti a PIA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:  
- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo; eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;  
- modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni, equilibri idraulici e idrogeologici;  
- mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.

5 Le disposizioni di cui al capo 4.c del presente RUE ("Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale") si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ai nuovi interventi edilizi; per tali interventi assumono valenza prescrittiva le indicazioni ivi contenute, anche sotto forma di raccomandazioni, relative alle facciate degli edifici e tinteggiature e alle coperture.

6 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo



- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione
- 7 INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO IL PIA:

- ampliamento
- nuova edificazione.
- 8 Oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE individua ambiti di intervento ove è ipotizzabile l'inserimento di piccole quote di nuova edificazione, in misura comunque non superiore al 20% della SC dell'edilizia esistente da recuperare, nell'ambito di progetti unitari convenzionati estesi all'intero ambito di intervento.
- 9 Gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 che precedono costituiscono oggetto di specifico esame da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

**R. U. E.:**  
**Si vedano:**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO IN FORMA ASSOCIATA  
DEI COMUNI DI FIORANO MODENESE E SASSUOLO .**  
*Richiamati, ma non allegati poiché di documenti in forma pubblica.*

**P.S.C.:**  
**PIANO STRUTTURALE COMUNALE IN FORMA ASSOCIATA  
DEI COMUNI DI FIORANO MODENESE E SASSUOLO**  
*Richiamati, ma non allegati poiché di documenti in forma pubblica.*

## 2.0 STATO ATTUALE



vista panoramica da ovest





vista panoramica da est



prospettiva da est





prospettiva da ovest

### 3.0 DOTTRINA ESTIMATIVA

#### 2.2.0 Più probabile valore di mercato

Rappresenta il valore che un bene assumerebbe se fosse posto sul mercato all'attualità da un imprenditore di medie capacità.

#### 2.2.1 Studi e analisi:

la rilevazione dei valori immobiliari è effettuata su base annuale o semestrale, in questo tipo valutazioni ha un'importanza centrale la coerenza e la continuità metodologica nella rilevazione dei dati. I prezzi degli immobili possono oscillare per molteplici ragioni al punto tale che non esiste una tabella ad hoc che consente di rendere omogenei i differenti immobili.

#### 2.2.2 Criteri da adottati per la valutazione dei beni

#### 2.2.3 Il procedimento di stima

**2.2.4 Stima sintetica comparativa:** il procedimento in esame si basa su di una considerazione semplicissima: se sul mercato una certa tipologia di bene viene contrattata a determinati prezzi e di tali prezzi se ne conosce entità e modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo opportunamente modellato e dimensionato con criteri comunque comparati. Il valore determinato sarà un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse identiche caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologia o finiture. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per caratteristiche. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato, occorre la presenza di una pluralità di valori e parametri tali da poter formare una "scala" rappresentativa. Con a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili si può determinare un valore modale oggettivo, ossia il valore più probabilmente esatto per quel tipo di bene specifico. Valore che si può assumere per la stima sintetica comparativa.

Soppescono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, riviste, giornali specializzati e specialmente grandi Società Immobiliari. Tali valori sono pubblicati a Sassuolo con notevole frequenza e nelle grandi città limitrofe. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercuriali

sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locativi, in condizioni generalmente medie di manutenzione e conservazione. Non di rado con età facilmente determinabili. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto di tutti quei fattori che "sensibilizzano" il valore per caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione. Quindi la mercantile può dare un riferimento certo, ma non completo della valutazione che si vuole determinare.

### 3. Determinazione del valore

#### 3.1. Considerazioni preliminari generalizzate:

##### 3.1.1 fasi:

- 1) individuazione del segmento di mercato: ricerca dei beni comparabili;
- 2) individuazione delle caratteristiche rilevanti che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato;
- 3) scelta del parametro di comparazione;
- 4) individuazione del segmento di mercato:

- ubicazione (centro, semicentrale, periferica, montana);  
 - destinazione d'uso;  
 - tipologia costruttiva;

#### - Posizionali estinseche

- accessibilità al centro,  
 - accessibilità al posto di lavoro,

#### - Posizionali intrinseche:

- panoramicità,  
 - orientamento,  
 - luminosità,  
 - livello del piano.  
 - Tecnologie:  
 - grado di finimento,  
 - innovazione.

#### - Vetusà:

- Nella valutazione di un BENE non nuovo è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza. Il coefficiente di vetustà è dato dal rapporto tra l'età del manufatto e la sua durata complessiva che deve tenere conto anche del deprezzamento causato dalla minore razionalità tecnica, in relazione alla funzione svolta. Per quanto attiene a: autorimesse, box auto, cantine e vani accessori i coefficienti potranno discostarsi a causa della discontinuità architettonica che spesso si riscontra dal costruito pertinente, uffici, ecc. (obsolescenza casuale).

#### - Stato di manutenzione:

a) se lo stato è normale;  
 b) se lo stato è mediocre;  
 c) se lo stato è scadente.

#### - Produttive:

- regime esenzione fiscale, inesigibilità, ecc..

#### - Disponibilità.

#### - Soggettività comparate:

indica il valore delle caratteristiche peculiari dell'immobile che lo rendono più o meno appetibile sul mercato: le dimensioni, distribuzione interne, forme, particolarità estetiche, materiali utilizzati.

#### - Parametro di comparazione:

- Unità abitative - Vano, mq. Utile,  
 - Negozi - mq. Utile,  
 - Uffici - mq. Utile,  
 - Autorimesse - Posto macchina, mq. Utile,  
 - Capannoni mq - mc..

## 4.0 ESAME IN DETTAGLIO

### 4.1.0 Stato di fatto:

Come poco sopra già specificato, trattasi di un'area a raso semi-piana costruita di mq. 2.831,00 complessivi, di cui 1000,00 mq. di superficie posti nelle pianificazioni territoriali (PSC-RUE) in territorio rurale. Ha una forma regolare si inserisce al margine di una zona mediamente densa ed



Per le aree edificabili non è previsto alcun valore di riferimento stabilito da un'autorità terza, l'unico parametro possibile è il più probabile valore di mercato che di seguito viene esaminato con metodologie analitiche sintetiche – comparative attraverso la sistematica rilevazione dei valori immobiliari effettuata periodicamente su base annuale o semestrale. I prezzi degli immobili possono oscillare per molteplici ragioni al punto tale che non esiste una tabella ad hoc che consente di rendere omogenei i differenti immobili.

Consistenza potenziale per vocazione edificatoria:

**METODO DI ANALISI ESTIMALE APPLICATO** : stima analitica del più probabile valore di mercato attraverso l'analisi dei prezzi mediamente attesi in zona e successiva stima del VALORE DI TRASFORMAZIONE.

CALCOLO ANALITICO

15

## 5. SINTESI CONCLUSIVA

Tenuto conto di quanto poco sopra specificato, sulla scorta delle necessarie documentazioni, conoscenza dei luoghi, del mercato immobiliare locale, strumentazioni e procedure di stima; ed inoltre valutate le argomentazioni formative delle consistenze allo stato attuale che a seguito della particolare natura dell'immobile sono state esaminate e stimate come poco sopra dettagliatamente descritte.

### si espone quanto segue:

stabilito quindi che il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi allo stato attuale, sulla base di beni simili trattati. Tenuto a debito conto che con a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili si può determinare un valore modale oggettivo, ossia il "Valore" più probabilmente esatto **per quel tipo di bene specifico**. E che tale "Valore" di seguito reiterato è stato necessariamente ricavato adottando tutte le normali correzioni in più o in meno influenzate da tutti quei fattori "sensibili" per caratteristiche peculiari dell'unicità dell'oggetto in valutazione. Si giudica che:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile esaminato è di **Euro 282,72 AL MQ.**

**+ I.V.A**

**SUPERFICIE CALCOLATA E STIMATA MQ. 2.831,00 X EURO 282,72 = EURO 800.384/00;**

**ARROTONDAMENTO EURO 800.000/00**

### Conclusione

**A evasione dell'incarico affidatomi il sottoscritto geom. Paolo Meschiari riferisce e giudica il valore del bene stimato poco sopra descritto nel dettaglio in EURO 800.000/00+ I.V.A ( DICONSÌ EURO OTTOCENTOMILA/00+I.V.A. ).**

SASSUOLO NOVEMBRE 2010

Il tecnico  
GEOM. PAOLO MESCHIARI

L'AMMINISTRATORE UNICO  
Dott. PAOLO MALETTI