

**D. S. Projects S.r.l.**

*Architecture & Engineering Studio*

Il sottoscritto **Arch. Maurizio Dodi**, con studio in Carpi (Mo), Piazza dei Martiri n° 50, denominato **D.S. PROJECTS s.r.l.**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n° 76, ad evasione d'incarico ricevuto redige la seguente

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO

Trattasi del valore della sola area di sedime degli immobili posti in Via Nuova 11 nel Comune di Campogalliano (MO)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in oggetto risultano denunciate al N.C.E.U. del Comune di Campogalliano (MO) al Foglio 15:

Particella 107	sub 2	CAT. D/7
Particella 107	sub 3	CAT. D/7
Particella 113	area urbana	mq 767
Particella 209	area urbana	mq 6.238
Particella 210	area urbana	mq 1.933

### DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Gli immobili oggetto della presente relazione tecnica di stima, sono localizzati a Nord del capoluogo, lungo Via Nuova, strada stretta in territorio rurale e allo stato attuale è esclusivamente a carattere produttivo caratterizzato da capannoni di diverse dimensioni.

Come si evince dalla Disciplina Coordinata PSC-RUE, l'area è individuata nell'ambito 40.52 e la superficie utile per le attività produttive è di mq 11.200 mentre la capacità massima è di mq 14.000.

L'ambito ricade in classe acustica V e contestualmente agli interventi di

ampliamento il PUA dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione non solo paesaggistica, ma anche dell' inquinamento acustico.

Prescrizioni relative alle aree elementari dell'ambito 40.52:

Area 1

Destinazioni ammesse C2-D1-D7

Altezza massima ml 8

L'area dovrà essere attuata tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo) che ne ridisegni l'assetto unitario prevedendo l'inserimento di una fascia di mitigazione nei confronti del territorio rurale attenendosi agli articoli del RUE 60.10.110 e 70.20.50.

Estratto degli articoli

Articolo 60.10.110 - La qualità del paesaggio periurbano (RUE) 1. Negli Ambiti agricoli periurbani devono essere osservate le norme disposte alla presente Sezione 60.10- PAA per la tutela del paesaggio rurale. E' inoltre da osservarsi quanto è disposto dai commi che seguono. 2. La contiguità del territorio urbanizzabile e del territorio rurale esige l'obiettivo di conciliare lo sviluppo insediativo con il rispetto e la valorizzazione del paesaggio periurbano, ricercando a questo scopo nella progettazione soluzioni idonee a favorire l'integrazione del verde di comparto con quello rurale. 3. In particolare i nuovi insediamenti devono essere separati visivamente dal paesaggio agrario mediante cortine arboree di altezza non inferiore a quella degli edifici disposti in prossimità del margine urbano e visibili dl territorio rurale. 4. Analogamente la costruzione o la ristrutturazione di infrastrutture viarie, poste al confine tra il territorio urbanizzato e il territorio rurale, devono comprendere la mitigazione visiva nei confronti del paesaggio agrario mediante appropriate compagini vegetazionali. 5. Le Fasce di mitigazione e ambientazione, individuate dalla Cartografia coordinata al margine di infrastrutture per la mobilità e del territorio urbano, sono riservate alla formazione di cortine arboree atte a mitigarne l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Tali fasce concorrono alla dotazione di verde pubblico. 6. Le sistemazioni devono essere realizzate con l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone, privilegiando, in funzione della disponibilità di area, la creazione di fasce boschive, filari, barriere vegetali e siepi.

**D. S. Projects S.r.l.**  
*Architecture & Engineering Studio*

Articolo 70.20.50 - Le fasce di ambientazione e mitigazione (RUE) 1. Le fasce di mitigazione e ambientazione individuate dalla Cartografia coordinata e dalla Disciplina coordinata degli ambiti elementari al margine di infrastrutture per la mobilità, sono riservate alla formazione di cortine arboree atte a mitigarne l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. 2. Nel territorio urbanizzato e urbanizzabile tali fasce concorrono alla dotazione di verde pubblico. 3. Le sistemazioni devono essere realizzate con l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone, privilegiando, in funzione della disponibilità di area, la creazione di fasce boschive, filari, barriere vegetali e siepi. 4. La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e altre opere ammesse dalle presenti norme deve essere adeguatamente coordinata ed integrata alle piantumazioni arboree. 5. Là dove le fasce di cui al presente articolo siano previste a margine di viabilità esistenti e a mitigazione del territorio consolidato, la loro realizzazione sarà a carico dell'amministrazione comunale, in occasione di interventi di sistemazione straordinaria della rete viabilistica.

## **CONSISTENZA**

---

La superficie dell'area oggetto della presente risulta essere:

<b>Particella 107</b>	mq 5.442
<b>Particella 113</b>	mq 767
<b>Particella 107</b>	mq 6.238
<b>Particella 107</b>	mq 1.933
	-----
<b>tale</b>	<b>mq 14.380</b>

## **CONCLUSIONE E CONTEGGIO DI STIMA:**

---

Considerato quanto sopra esposto, tenuto conto della consistenza delle aree, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, delle caratteristiche delle finiture, nonché dei valori medi di mercato per beni e zone assimilabili, adottando come metodo di stima per confronto quale più attendibile per numerevoli elementi forniti dal mercato locale, si quantifica il più probabile valore unitario in **€ /mq 20** per cui

**D. S. Projects S.r.l.**  
*Architecture & Engineering Studio*

moltiplicando la consistenza per il valore unitario si quantifica:

descrizione	consistenza	€/mq	valore
Particella 107	mq 5.442	20	€ 108.840,00
Particella 113	mq 767	20	€ 15.340,00
Particella 107	mq 6.238	20	€ 124.760,00
Particella 107	mq 1.933	20	€ 38.660,00
-----		-----	
Totale	<b>mq 14.380</b>	Totale	<b>€ 287.600,00</b>

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene equo stimare il solo valore del terreno in oggetto in complessivi **€ 287.000,00** (duecentottantasettemila euro).

Carpi 11 Ottobre 2021



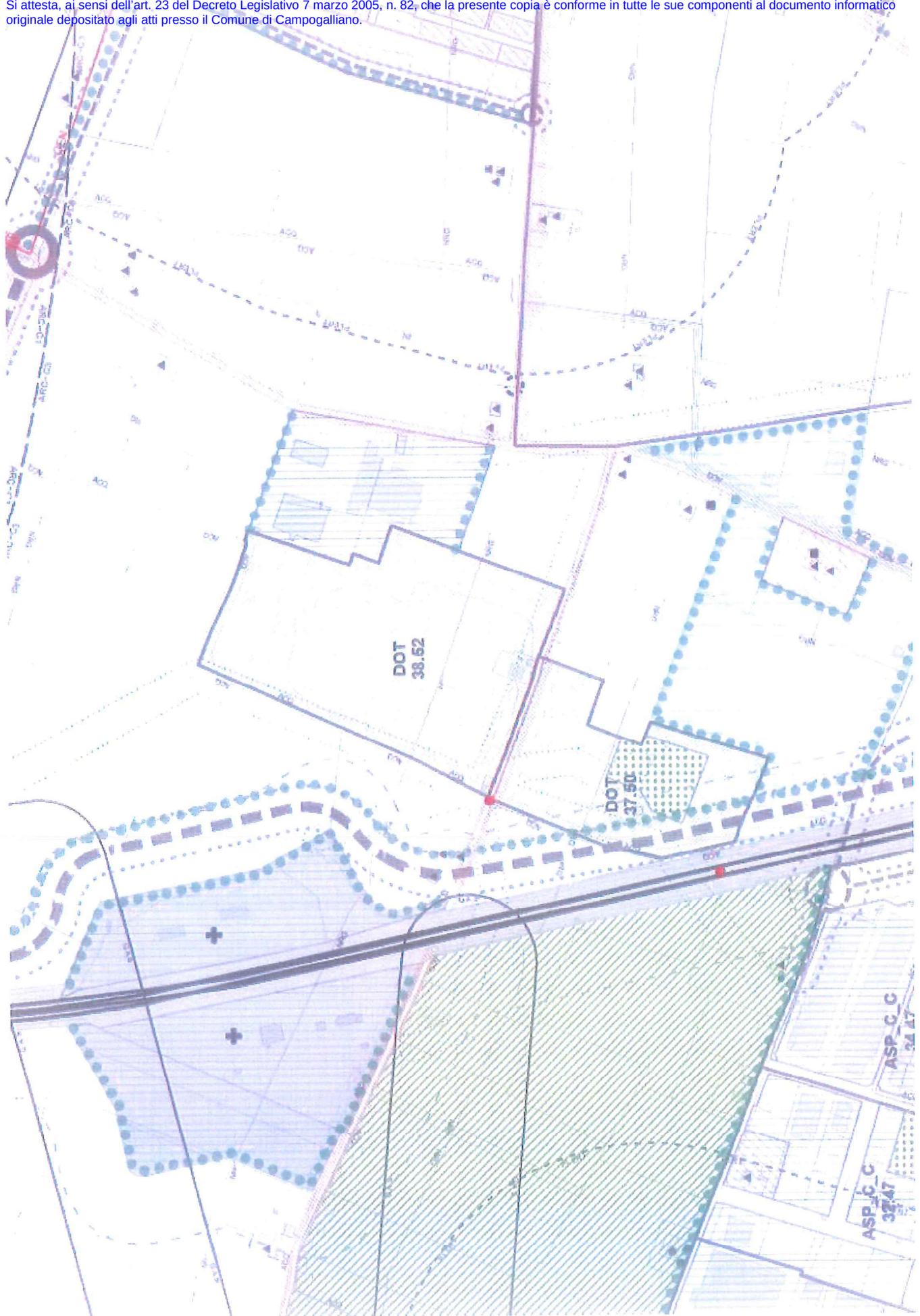
Il tecnico

Arch. Maurizio Dodi

Allegati:

- Vista aerea con individuazione dell'area;
- Estratto PSC-RUE;
- Estratto CUT disciplina coordinata di PSC e RUE degli ambiti elementari;
- Estratto di mappa;
- Elaborato Planimetrico;
- Visura catastale





AVP 40.52

VIA NUOVA - VIA ABATE

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq): 35.100

### LO STATO ATTUALE

L'ambito è localizzato a nord del capoluogo lungo via Nuova in territorio rurale. E' esclusivamente a carattere produttivo e al suo interno sono presenti capannoni di diverse dimensioni.

### GLI OBIETTIVI

Si mantiene il carattere produttivo dell'ambito, consentendo aumenti di superficie utile.

### REQUISITI

#### L'ASSETTO FUNZIONALE

Le funzioni ammesse sono di tipo produttivo.

#### L'ASSETTO INSEDIATIVO

Il RUE disciplina l'ambito elementare mediante prescrizioni specifiche.

A nord dell'ambito è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con la futura complanare all'autostrada che potrebbe interessare l'ambito migliorandone l'accessibilità.

La dotazione obbligatoria di aree per attrezzature e spazi collettivi è monetizzata, in relazione all'ubicazione in territorio rurale.

## I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Contestualmente agli interventi di ampliamento saranno da prevedere potenziamenti delle cortine arboree di mitigazione nei confronti del territorio rurale circostante.

Portanza geotecnica: buona.

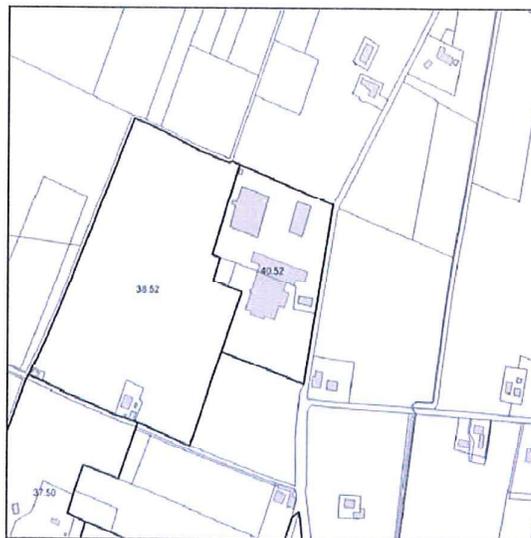
Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionano le dotazioni territoriali in conformità ai limiti seguenti:

### CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	0	0
superficie utile per attività produttive (mq)	11.200	14.000

### DOTAZIONI TERRITORIALI

attrezzature e spazi collettivi	
livello locale (mq Sf)	livello urbano / sovracomunale (mq St)
0	0



**INSE - DISCIPLINA DEGLI AMBITI ELEMENTARI**

**AVP 40.52**

VIA NUOVA - VIA ABATE

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Superficie territoriale (mq)

35.100

**DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO ELEMENTARE**

L'ambito ricade in classe acustica V. Contestualmente agli interventi di ampliamento, il PUA dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione non solo paesaggistica, ma anche dell'inquinamento acustico.

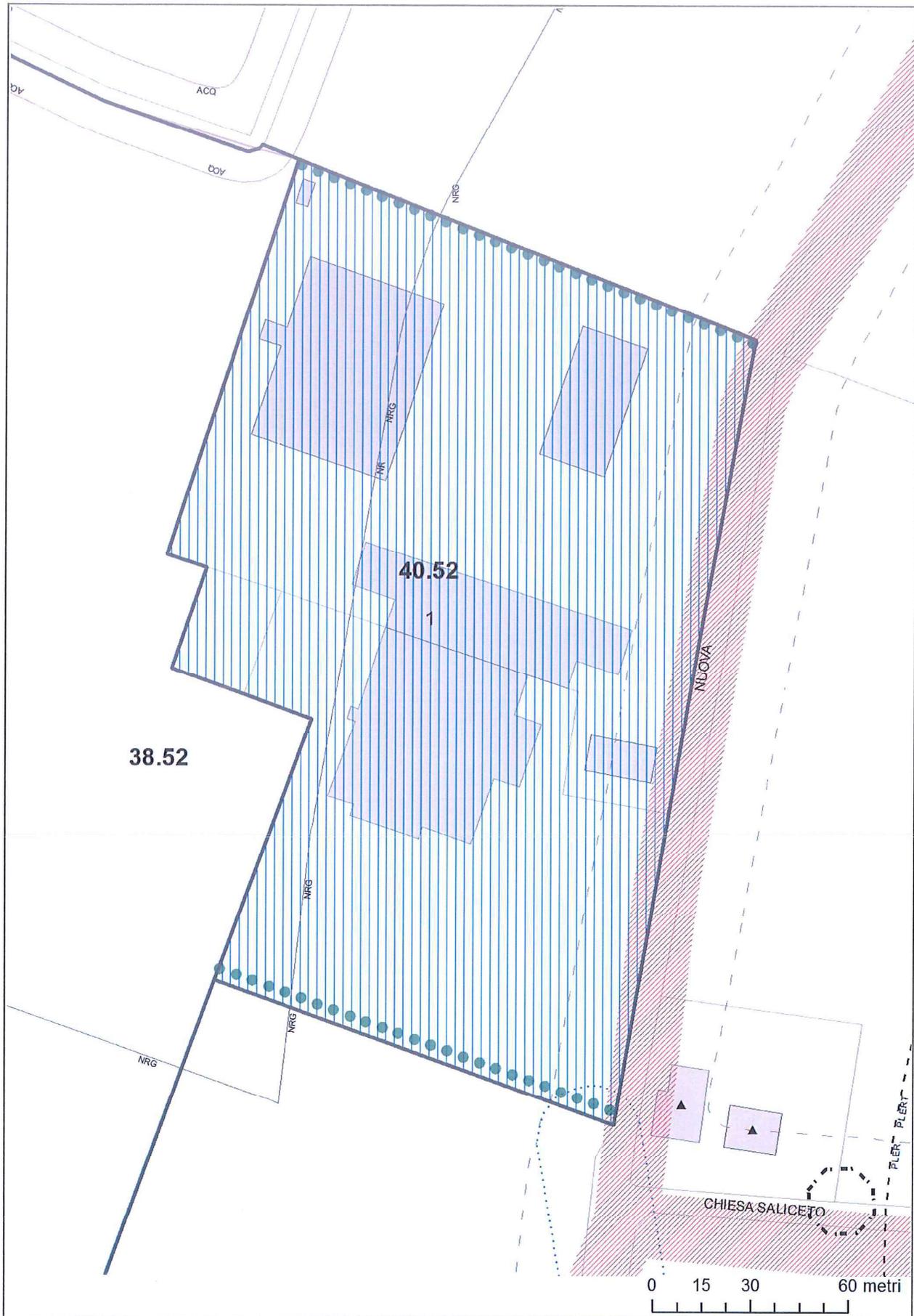
**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE ELEMENTARI DELL'AMBITO 40.52**

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
1	C2/D1/D7	-	8 mt	-	0	-	Formazione di PUA

**DISPOSIZIONI AREA 1:**

L'area dovrà essere attuata tramite PUA che ne ridisegni l'assetto unitario prevedendo l'inserimento di una fascia di mitigazione nei confronti del territorio rurale.

AMBITO: 40.52





Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. CARLO CICCARELLI

Vis. tel. (0.90 euro)

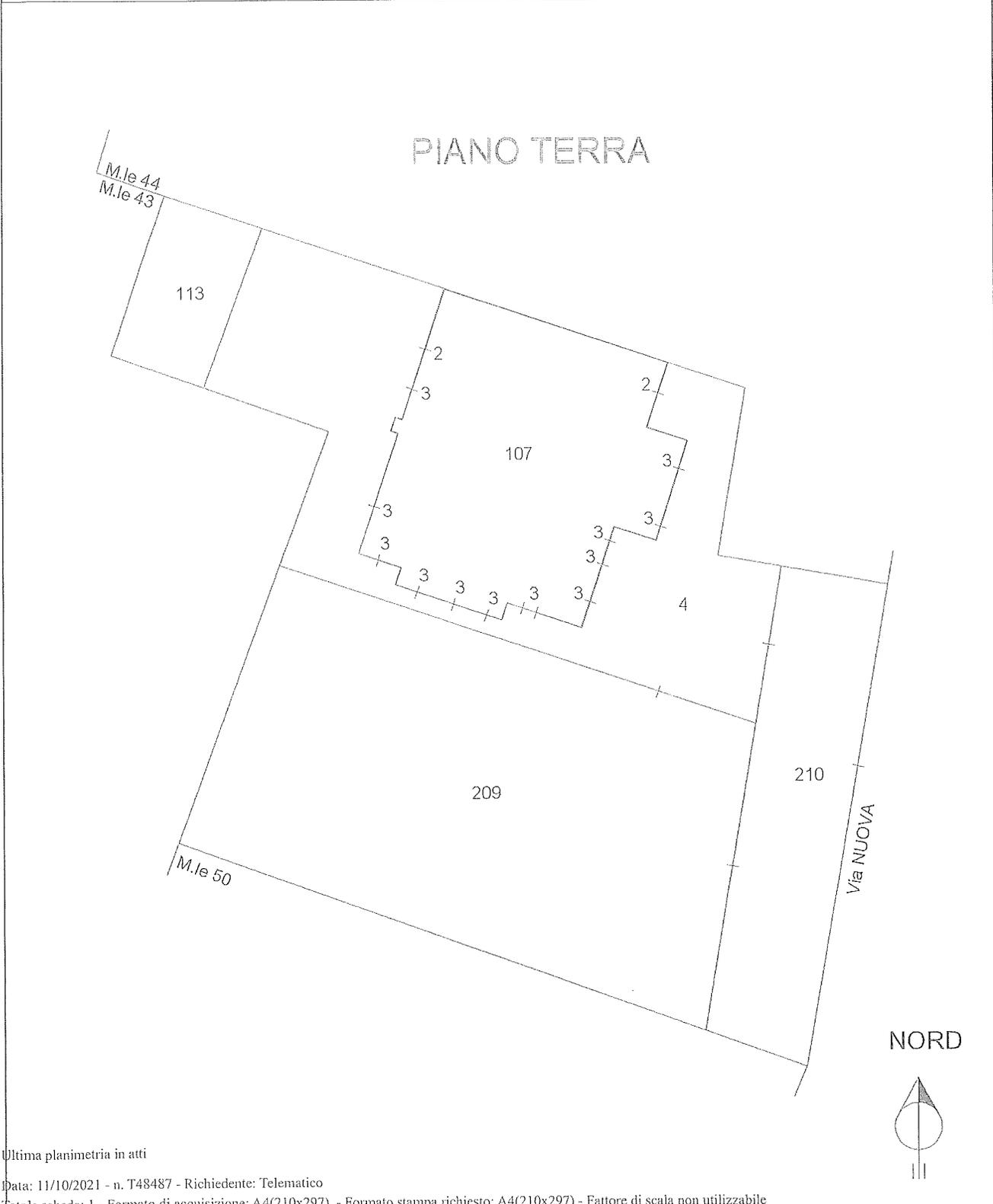
E=1646800

1 Particella: 209

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Lorenzini Cristiano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Modena	N. 02372

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena

Comune di Campogalliano	Protocollo n. MO0120575 del 27/12/2017
Sezione: Foglio: 15 Particella: 209	Tipo Mappale n. 108471 del 21/11/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



Ultima planimetria in atti

Data: 11/10/2021 - n. T48487 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2021 - Comune di CAMPOGALLIANO(B539) - < Foglio 15 - Particella 209 >



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/10/2021  
Ora: 09:56:22  
Numero Pratica: T56417/2021  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)  
• Foglio 15 Particella 107 Subaltorno 2

VARIAZIONE del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 FRZ  
(n. 5648.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)  
Foglio 15 Particella 107

> **Indirizzo**

VIA NUOVA n. 11 Piano T

VARIAZIONE del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 FRZ  
(n. 5648.1/1998)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 8.908,88  
Categoria D/7<sup>a</sup>)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009  
protocollo n. MO0152270 in atti dal 09/07/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15168.1/2009)  
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

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

> 1. 2B MINERALS S.R.L. (CF 02364590352)  
Sede in CAMPOGALLIANO (MO)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/06/2019 Pubblico ufficiale CAMOCARDI  
CARLO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 7946 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12614.1/2019 Reparto PI di MODENA in atti dal  
27/06/2019

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/10/2021  
Ora: 09:56:22  
Numero Pratica: T56417/2021  
Pag: 2 - Fine

---

*Legenda*

*a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/10/2021  
Ora: 09:56:45  
Numero Pratica: T56737/2021  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)

\* Foglio 15 Particella 107 Subalterno 3

VARIAZIONE del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 FRZ  
(n. 5648.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)

Foglio 15 Particella 107

> **Indirizzo**

VIA NUOVA n. 11 Piano T

VARIAZIONE del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 FRZ  
(n. 5648.1/1998)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 16.939,79

Categoria D/7<sup>a</sup>)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009  
protocollo n. MO0152271 in atti dal 09/07/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15169.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

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

> 1. 2B MINERALS S.R.L. (CF 02364590352)

Sede in CAMPOGALLIANO (MO)

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

1. Atto del 25/06/2019 Pubblico ufficiale CAMOCARDI  
CARLO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 7946 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12614.1/2019 Reparto PI di MODENA in atti dal  
27/06/2019

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/10/2021

Ora: 09:56:45

Numero Pratica: T56737/2021

Pag: 2 - Fine

---

*Legenda*

*a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/10/2021  
Ora: 10:10:33  
Numero Pratica: T68230/2021  
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2021



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)  
• Foglio 15 Particella 113  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 10/10/1984 (n. 33784)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)  
Foglio 15 Particella 113

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO  
Superficie: 767 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 10/10/1984 (n. 33784)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/10/2021  
Ora: 09:55:26  
Numero Pratica: T55610/2021  
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2021



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)  
• Foglio 15 Particella 209  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 21/11/2017 protocollo n. MO0108471 in atti dal 21/11/2017 presentato il 21/11/2017 (n. 108471.1/2017)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati  
Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)  
Foglio 15 Particella 209

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO  
Superficie: 6.238 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 21/11/2017 protocollo n. MO0108471 in atti dal 21/11/2017 presentato il 21/11/2017 (n. 108471.1/2017)

> **Altre variazioni**

Tipo Mappale del 21/11/2017 protocollo n. MO0108471 in atti dal 21/11/2017 presentato il 21/11/2017 (n. 108471.1/2017)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/10/2021  
Ora: 09:55:54  
Numero Pratica: T55989/2021  
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)  
• Foglio 15 Particella 210  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 21/11/2017 protocollo n. MO0108471 in atti dal 21/11/2017 presentato il 21/11/2017 (n. 108471.1/2017)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati  
Comune di CAMPOGALLIANO (B539) (MO)  
Foglio 15 Particella 210

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO  
Superficie: 1.933 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 21/11/2017 protocollo n. MO0108471 in atti dal 21/11/2017 presentato il 21/11/2017 (n. 108471.1/2017)

> **Altre variazioni**

Tipo Mappale del 21/11/2017 protocollo n. MO0108471 in atti dal 21/11/2017 presentato il 21/11/2017 (n. 108471.1/2017)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90