

# RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Pratica

Comune di Vignola

Riferimento

**AREA VERDE**



il tecnico  
**NATILLO geom LUIGI**

# RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Richiedente	Comune di Vignola
Pratica	<b>AREA VERDE</b>

Il sottoscritto **NATILLO LUIGI**, geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2007, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Comune di Vignola: esprime le seguenti considerazioni

Data incarico	<b>11-mag-21</b>	Data sopralluogo	<b>11-mag-21</b>	Data Valutazione	<b>11-mag-21</b>
---------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Oggetto	Ricerca valore di mercato di <b>AREA VERDE</b>
---------	--

Destinazione economica e situazione occupazionale	l'area è attualmente libera con presenza di alberature.
---	---

## UBICAZIONE

Provincia	<b>MODENA</b>	Comune	<b>VIGNOLA</b>			
Località	<b>Campagna</b>	Zona	<b>Suburbana</b>			
Indirizzo	Via	Delle Scienze	Civico	SN	Cap	41058

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Intestazione degli immobili:

N	DATI ANAGRAFICI						DIRITTI E ONERI REALI				
1	COMUNE DI VIGNOLA						proprietà		1/1		
<b>Immobili - Catasto dei Terreni</b>				Comune:	<b>VIGNOLA</b>		Visura del	<b>11/05/21</b>			
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	1	542			semin. Irr.	U	00	10	36		
Sommano							00	10	36		

## DESCRIZIONE DEL CESPITE

L' amministrazione comunale è proprietaria di un' area destinata a verde pubblico, posta in località periferica nelle immediate vicinanze di Via Delle Scienze civico 18;  
Il terreno è attualmente destinato ad area verde, con presenza di alberature.  
DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona verde U2

## PROVENIENZA

atto provenienza	presa in carico da Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Tre Poderi" denominato "Ex Sinibaldi"
---------------------	---

## REGOLARITA' EDILIZIA

La perizia è stata redatta senza svolgere un'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica dei fabbricati soprastanti, pertanto è eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile.

DESTINAZIONE URBANISTICA :

AREA VERDE U2 verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo, normato dall'art.85

### **ART. 85 Verde pubblico**

1. Le aree destinate a verde pubblico sono riservate per giardini e parchi di pubblico godimento, a funzioni ricreative e ludiche, a zone per impianti sportivi di quartiere. E' consentita l'edificazione di fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, di infrastrutture sportive, di servizi e attrezzature di servizio, equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza.
2. In assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale finalizzati ad interventi di ripristino, di restauro, di ristrutturazione o anche di nuovo impianto del verde, sono vietati l'abbattimento degli alberi e l'alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovate necessità connesse con esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti in ordine alle funzioni loro assegnate dal PRG. Sono ammesse tutte le opere specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e dagli inquinamenti.
3. Nelle zone destinate a verde pubblico possono essere realizzati parcheggi in superficie a servizio degli utenti, purché dotati di alberature, siepi e pavimentazioni con caratteri paesaggistici analoghi a quelli dell'area verde interessata, e parcheggi pubblici interrati, purché le opere non compromettano la presenza di alberature e manufatti di interesse storico e paesaggistico e venga garantita la qualità complessiva degli spazi soprastanti.
4. Nell'ambito delle aree destinate a verde pubblico possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.
5. Nelle zone a verde pubblico possono essere realizzati spazi destinati agli orti urbani aventi finalità sia sociali che didattiche.

---

**CONFORMITA' IMPIANTI**

non possiamo esprimere un giudizio in merito in quanto non ci sono state consegnate le certificazioni.

**COMMERCIALIZABILITA' DEL BENE**

Il problema della quantificazione del valore delle aree verdi, ed in particolare di quelle urbane, si iscrive nella casistica della stima dei beni pubblici con un basso grado di escludibilità e rivalità, per i quali esistono valori di uso e di non uso. Proprio queste caratteristiche determinano delle incertezze nella valutazione monetaria di tali beni. Tra le principali cause della indeterminatezza del probabile valore di tali beni vi sono fondamentalmente due cause.

La prima è costituita dall'assenza di un mercato efficiente, che regoli attraverso i normali meccanismi di offerta e domanda la determinazione del prezzo del bene stesso.

La seconda causa, che caratterizza in modo particolare il verde urbano, è determinata dalla mancanza dell'informazione relativa all'effettiva fruizione da parte della popolazione dei beni e dei servizi connessi al bene pubblico.

Per questi motivi, il presente lavoro si pone come obiettivo quello di proporre per la stima delle aree verdi urbane al fine di calcolare un valore del parco, non avendo dati di uso per proporre un procedimento statistico, quello della stima monoparametrica, con riferimento a valori agricoli medi, mediati dalla futura possibilità di una sua diversa destinazione che la renda appetibile ad altri scopi;

Valore Area Agricola

Provincia di Modena, Regione Agraria n. 3 Colline Modenesi ( Vignola ) seminativo 33.300/Ha

Contesto suburbano = da 1 a 3 volte il valore agricolo ( assumiamo 1 in quanto vicino a zona artigianale )  
più costi parziale urbanizzazione esistente

quindi : calcolo /mq = ( 3,33 x 1 ) = 3,33 €/mq + 5 €/mq di parziale urbanizzazione dell'area

otteniamo quindi 3,33 + 5 = a 8,33 €/mq

Si fa presente che esistono lotti artigianali confinanti ( 100/200 mt. dal terreno oggetto di valutazione ) stimati sugli 80 €/mq ;

**METODO DI STIMA**

**STIMA MONOPARAMETRICA** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

## LIMITI E ASSUNZIONI

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;  
Le superfici sono state ottenute dalle visure catastali reperite dal sottoscritto ;  
Il valutatore estensore del rapporto di stima non ha rapporti di interessi o parentela con il committente, ma valutatore esterno, libero professionista;  
Il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà  
i dati sono desunti da fonti dirette rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a tecnici e qualificati operatori del settore immobiliare locale ;  
Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.  
Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione reperita sulle Banche Dati dell'Agenzia dell'Entrate/ Territorio e su documentazione consegnataci dal committente .  
Nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.  
Il valutatore è stato esonerato dal committente riguardo a valori ed analisi strutturali del fabbricato esistente;  
Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato; le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono a parere del perito rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione, ciononostante non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate tali da modificare l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Destinazione	Superficie	coeff.	Superficie commerciale
Foglio 1 mappale 542	1.036,00	1,00	1.036,00
Superficie commerciale complessiva			<b>1.036,00</b>

**VALUTAZIONI**

Descrizione	Superficie	valore unitario €/mq	ns. Valutazione
Area Verde	1.036,00	8,33	8.629,88
<b>Sommano complessivamente</b>			<b>8.629,88</b>

**VALORE PERIZIATO**

**Valore periziato** € **8.629,88**

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

1	localizzazione
2	visure - estratto di mappa
3	Presenza in carico Tre poderi Srl
4	
5	

Il presente Rapporto di Valutazione è riservato ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente Rapporto di Valutazione, nonché ogni riferimento al Rapporto, ai nomi od alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.

14/05/2021