

COMUNE DI CONCORDIA s/S

Via per Mirandola, 3



PERIZIA DI STIMA PER ALIENAZIONE PARZIALE AREA

Il tecnico

Ing. Maria Elena De Franco



**Agenzia per la Mobilità
di Modena S.p.A.**
Ufficio Tecnico/Patrimonio
Ing. Maria Elena De Franco

Modena, 27 maggio 2025



PREMESSA

Nell'area ubicata in via per Mirandola n.3 nel Comune di Concordia s/S, di proprietà di AMO – Agenzia per la Mobilità e il Trasporto Pubblico Locale – fino agli eventi sismici del maggio 2012, sorgeva un edificio adibito ad autorimessa per autobus.

La costruzione, a causa degli ingenti danni riportati dopo il sisma, è stata demolita per motivi di sicurezza e, per scelte strategiche di riorganizzazione del servizio di trasporto pubblico, non più ricostruita.

La volontà dell'Agenzia ad oggi, è quella di cedere parte del lotto, mediante procedura di asta pubblica contenendo la funzione di autostazione alla porzione vicina all'asse viario di via per Mirandola.

STATO DEI LUOGHI

A seguito della demolizione dell'edificio, nel 2014 è stato eseguito un frazionamento catastale (Rif. MO0001139 del 07/02/2014) che identificava l'area ai mappali 469 e 470 del Foglio 37.

Superficie catastale attuale: Fg. 37 Map. 469 = 2.029 mq

Fg. 37 Map. 470 = 3.560 mq

Totale superficie catastale = 5.589 mq

In funzione della volontà manifestata da AMO di cedere nel primo semestre del 2025, mediante asta pubblica, la porzione di lotto a nord, è stato redatto un nuovo frazionamento ai fini di identificare l'area in cessione (Rif. MO0050271 del 02/05/2025).

Il lotto oggi è frazionato in : Fg. 37 Map. 469 = 2.029 mq

Fg. 37 Map. 485 = 1.250 mq

Fg. 37 Map 470/1=2.310 mq

Totale superficie catastale = 5.589 mq

La superficie totale del lotto rilevata strumentalmente è pari a 5.593 mq, conservativamente si continuerà a considerare quella catastale.

La porzione di terreno che è intenzione cedere è identificata dai mappali 469 e 485 per un totale di 3.279 mq



L'area è sgombra e in buone condizioni di conservazione, la pavimentazione è in asfalto al di fuori di una porzione destinata ad aiuola a verde e alla parte occupata dal pavimento industriale sedime del vecchio deposito.

L'accesso carraio e pedonale al lotto è attualmente previsto esclusivamente da via per Mirandola; pertanto, dovrà essere creata una servitù di passaggio nell'area destinata ad autostazione prospiciente la strada pubblica.

In riferimento alla normativa urbanistica comunale PSC (tavv.1.3-3.3 di cui si allegano stralci) il lotto si trova all'interno dell'ambito urbano consolidato AC.1, i parametri urbanistico-edilizi sono quelli consentiti dal RUE, la capacità edificatoria è ridotta dalla presenza del vincolo cimiteriale che parzialmente coinvolge i mappali 468-469-470-485 del foglio 37 (art. 13, 36 del PSC).

VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili, la metodologia di stima sintetica comparativa si è basata su recenti valutazioni che hanno costituito la base per successivi atti di compravendita.

È stato considerato come parametro unitario di valutazione il metro quadrato (mq) e sono state fatte opportune valutazioni su vari fattori intrinseci ed estrinseci al lotto che ne hanno influenzato la stima:

- la destinazione d'uso urbanistica del lotto;
- la fascia di rispetto cimiteriale che limita l'estensione trasversale di un possibile fabbricato di nuova realizzazione;
- la posizione interclusa rispetto alla viabilità pubblica;
- la persistente stagnazione del mercato immobiliare, particolarmente acuta nelle aree del cratere del sisma 2012



Da indagini di mercato presso le agenzie immobiliari operative nell'area di Concordia s/S si è rilevato che gli attuali prezzi di mercato delle aree edificabili urbanizzate con destinazione urbanistiche confrontabili sono:

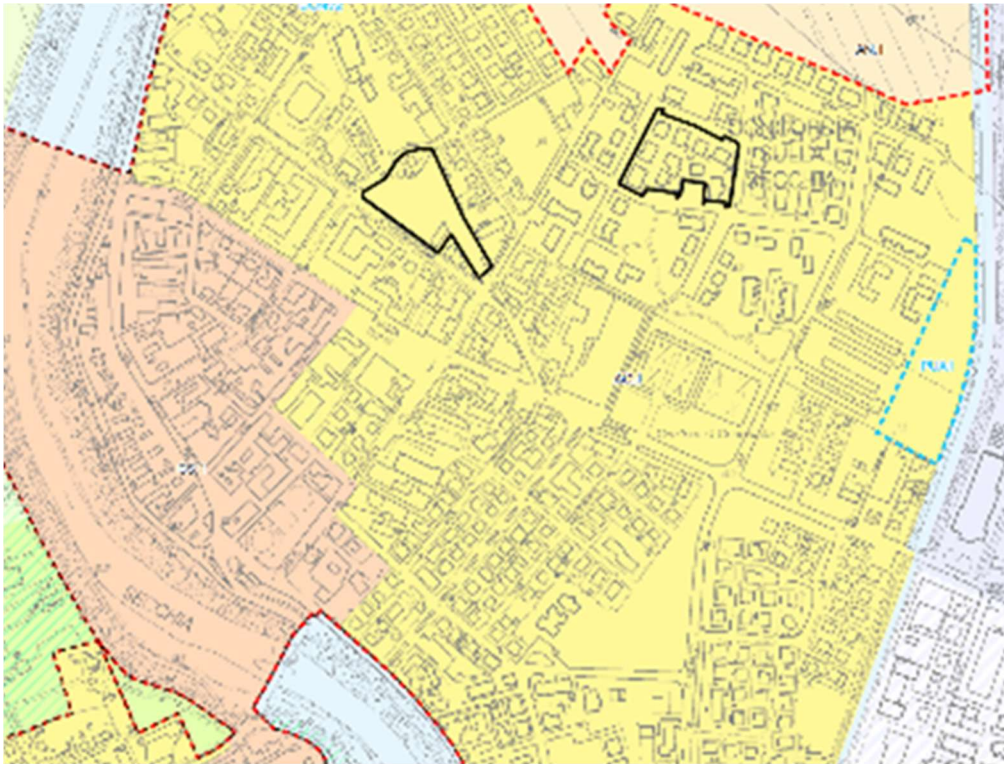
COMUNE	SUPERFICIE	Richiesta €	Media €/mq
Mirandola	3.800 mq	230.000,00	60,52 €/mq
Concordia s/S	2.100 mq	100.000,00	47,62 €/mq
Medolla	2.200 mq	100.000,00	45,45 €/mq
MEDIA TOTALE			51.20 €/mq

In considerazione dei deprezzamenti sopra riportati con particolare riferimento al vincolo cimiteriale, alla conformazione del lotto (lotto intercluso accessibile solo grazie alla servitù di passaggio sul lotto limitrofo) si applica il prudenziale valore di stima pari a € 40,00/mq

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	PREZZO	TOTALE
37	469-485	Mq 3.279	40,00 €/mq	131.160 €



Comune di Concordia s/S
Piano Strutturale Comunale
Tav. 1.3 - Ambiti





Comune di Concordia s/S
Piano Strutturale Comunale
Tav. 3.3 - Dotazioni territoriali - Vincoli





Elaborato planimetrico allegato a frazionamento
MO0050271 del 02/05/25
Foglio 37 Map.469-485-470/1





Documentazione fotografica

