



comune di MARANELLO (MO)

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

“ terreno edificabile in Maranello ”

Pratica

FONDAZIONE MANNI SRL sede Maranello via Claudia Ovest 166



il tecnico

**RICCHI geom TARCISIO**



comune di MODENA (MO)

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**“ terreno edificabile in Maranello ”**

Richiedente

FONDAZIONE MANNI SRL sede Maranello via Claudia Ovest 166

Il sottoscritto **RICCHI TARCISIO**, geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al n. 1259, in possesso di **Certificato n. 00876** di ESPERTO VALUTATORE IMMOBILIARE, in conformità alla **Norma UNI 11558:2014** e in accordo alla **UNI Pdr 19:2016** elaborato secondo il regolamento e.n.i.c. e lo schema di certificazione SC\_023\_VI - ad evasione dell'incarico ricevuto dalla FONDAZIONE MANNI SRL sede Maranello via Claudia Ovest,166, nella persona del suo Amministratore unico sig. CORAZZA ARNALDO esprime le seguenti considerazioni

Data incarico	<b>6-set-18</b>	Data sopralluogo	<b>19/07/2018</b> <b>10/10/2018</b>	Data Relazione	<b>10/10/2018</b> agg. <b>31/1/2019</b>
---------------	-----------------	------------------	--	----------------	--

Oggetto	Proprietà in comune di Maranello della <b>Fondazione MANNI SRL</b> consistenti in : terreno, due fabbricati in pessimo stato di manutenzione ( Casa Manni e fabbricato accessorio) con esclusione del terreno a parcheggio a fianco del "Drake Restaurant "
---------	---

PERIZIA

**tipo FULL - con sopralluogo**

Destinazione economica  
e situazione occupazionale

attualmente l'intero complesso ( parte oggetto del bando di vendita) è  
libero il parcheggio in uso per il " Drake Restaurant "non è compreso

### **UBICAZIONE**

Provincia	<b>MODENA</b>	Comune	<b>MARANELLO</b>	
Località		Zona	<b>Centro storico</b>	
Indirizzo	Via	<b>Claudia ,n. 166 ( mappale 91 e 346)</b>	Cap	<b>41121</b>



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Intestazione degli immobili:

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	<b>FONDAZIONE MANNI SRL sede Maranello - CF.02256380367</b>	proprietà 1/1

Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati			Comune:	MARANELLO	Visura del	06/09/18				
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	7	346				F/2				
2	7	91	1			A/4	2	12,5 vn	338 mq	€ 432,53
3	7	114	2			D/2				€ 7.901,79
4	7	318				F/1				
5	7	319				F/1				

**Note:** il mappale 346 unità collabente ha una superficie di mq. 590 , deriva dalla soppressione del mappale 89 sub1,2,3  
 il mappale 91 Villa Manni - ha una superficie di mq.440  
 il mappale 114 Bar - Albergo - ha una superficie di mq. 1.643  
 il mappale 318 EU ente urbano - ha una superficie di mq. 241  
 il mappale 319 EU ente urbano - ha una superficie di mq. 27  
 Foglio 7 mappale 114 sub 1 BCNC area cortiliva ( da elaborato del 25/2/1994)

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	<b>FONDAZIONI MANNI SRL sede Maranello - CF.02256380367</b>	proprietà 1/1

Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati			Comune:	MARANELLO	Visura del	10/10/18					
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	7	103			semin arbor	1	00	05	59		
4	7	326			vigneto	1	00	33	40		
<b>Sommano</b>							00	38	99		

**Note:** questi mappali pur essendo derivanti dallo stesso atto hanno una intestazione diversa, riteniamo errata per errore del Catasto, occorre una sua sistemazione,riteniamo che con copia dell'atto del 22/12/1995 rep. 56771 del notaio Bertani, il catsto proceda alla rettifica ; già presentata Istanza Autotutela per la correzione dei dati il 22/11/2018;

### CONFINI

La parte del **COMPARTO oggetto di stima** ( evidenziata in colore giallo) in unico corpo confina con:

- Via Claudia
- Mappale 86, mappale 358, Via Teano, mappale 342, mappale 341, mappale 98, mappale 100, mappale 318, mappale 114, mappale 111, mappale 108, mappale 107, mappale 105



### PROVENIENZA

a favore : **FONDAZIONE MANNI SRL**

contro : Manni Francesco n. Formigine 2/2/1914 e Manni Pietro n. Formigine 12/3/1910

**Atto Costitutivo di Società arl** , redatto dal dott. Roberto Bertani , notaio in Castellarano, rep.56771/10225 del 22/12/1995 - Registrazione : Reggio Emilia il 10/1/1996 n. 402 - data di Omologazione 29/1/1996, deposito Cancelleria Commerciale RG. n. 3188 e Reg. Società n. 43169 , depositato alla CCIAA il 17/2/1996 n. 282915

### DESCRIZIONE ed estratto Norme del RUE

Il terreno oggetto della nostra stima è identificato nel Comune di Maranello a Foglio 7 :

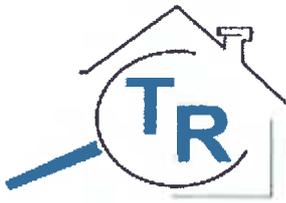
mappale 326 area di mq. 3.340 , la parte inserita nel comparto è di mq. 3.130.

mappale 103 area di mq. 559

mappale 346 con soprastante fabbricato collabente da demolire , are di mq. 590

mappale 91 con soprastante fabbricato ( casa Manni, con vincolo di mantenere l'unità., ma con possibilità di demolizione e ricostruzione anche in posizione diversa, con area di mq. 440

il terreno inserito nell'**AMBITO AC** ha una superficie complessiva di **mq. 4.719**



## NORMATIVA E VINCOLI URBANISTICI

Art. 35 - Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni -d'uso - Interventi ammessi

1. Entro gli ambiti urbani consolidati - classificati dal PSC con sigle AC e AC.s il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

AC - Tessuti urbani saturi

AC.c - Ambiti consolidati in territorio collinare

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

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.a Pubblici esercizi senza giochi leciti

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 viaggianti - 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 3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

U 6 - Medie strutture di vendita al dettaglio - U 6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare - U 6.2a. Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare - U 7a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 7n. Grandi strutture di vendita del settore non 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 formazione e aggiornamento professionale - U 26

artigianato dei servizi agli automezzi ( escluse le carrozzerie) - Artigianato dei servizi agli automezzi ( escluse le carrozzerie) - U 31.d

Magazzinaggio e deposito coperto - U 40 Attività ricettive alberghiere

5. Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso (con e senza opere),

Demolizione, recupero abitativo dei vani sottotetto nei termini previsti dalla Legge Regionale vigente, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC e le prescrizioni di cui al Titolo 4 del presente Regolamento;

che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte e il contributo di costruzione di cui al titolo 6 del presente Regolamento.

6. Norme generali

Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma 5, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSe, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc) .

- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 2 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)

- se = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE

Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico Urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni

prescritte dal RUE.

7. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su

Rispetto delle norme di cui al comma 5 precede

- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta; rispetto dei

valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 30% della SF al lordo della superficie coperta

(misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata); per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla

normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 35% della

SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSe; rispetto dei valori di immissione

sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

**8. Parametri urbanistico-edilizi Sub-ambiti AC (Tessuti urbani saturi)**

**Uf = 0,50 mq/mq incrementabile fino a 0,55 mq/mq per la realizzazione di posti auto coperti aggiuntivi alla dotazione minima richiesta (art. 89-91) Q 40% SF - H 12,50 mt.**

**I lotti liberi residui (non asserviti ad edifici già realizzati in base all'indice del precedente PRG) devono essere di**

**dimensione pari ad almeno 500 mq.,.**

**Sub-ambiti AC.c (Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale in territorio collinare)**

**Uf = 0,30 mq. di Sf. per mq. di SF incrementabile fino a 0,35 mq/mq per la realizzazione di posti auto coperti**

**aggiuntivi alla dotazione minima richiesta (art. 89-91) Q 30% H 9,00 m.**

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di ristrutturazione con nota significativa di demolizione e ricostruzione sono soggetti alle verifiche tecniche e alle procedure di cui all'art.23.d - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

9. Le costruzioni temporanee con durata superiore a sei mesi realizzate per i pubblici esercizi sono soggette a permesso di costruire, a condizione che il richiedente si obblighi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie. Tali costruzioni non rientrano nel computo della SC di cui al comma 8 del presente articolo.

10. I pubblici esercizi al piano terra dei fabbricati negli ambiti consolidati AC possono realizzare incrementi della SC esistente fino ad un massimo del 25% della quota di superficie, anche qualora abbiano esaurito, nei termini prescritti dal RUE; la propria capacità edificatoria. L'intervento a tantum è soggetto a permesso di costruire, deve essere strettamente pertinenziale all'attività del Pubblico esercizio e realizzato su proprietà privata. La costruzione è considerata in precario, ed è pertanto assoggettata agli obblighi di cui al comma 9 che precede.

11 Nell'ambito consolidato AC.c posto il località La Svolta, identificato da perimetro di IUC, tramite la predisposizione di un Intervento Unitario Convenzionato, è possibile applicare un indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ .

12 L'attuazione dell'ambito consolidato AC .posto a margine del comparto "Maranello Village" è subordinata all'approvazione di Intervento Unitario Convenzionato con l'applicazione dei parametri urbanistico edilizi previsti al precedente comma 8;

**13 L'attuazione dell'ambito consolidato AC "Fondazione Manni Maranello" è subordinata all'approvazione di Intervento Unitario Convenzionato con l'applicazione dei parametri urbanistico edilizi previsti al precedente comma 8;**

12. Norme specifiche con applicazione in sede di POC

Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo di  $U_f = U_{fe}$ , alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)

...omissis

## PSC tavola 1a - adozione del C.C. n. 52 del 31/7/2018



