



Comune di Modena

**Comune di Modena
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali
Ufficio Patrimonio**

NOTA TECNICO-PATRIMONIALE

**AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
POSTA IN STRADA VILLANOVA
MODENA**

settembre 2025

PREZZO A BASE D'ASTA

Valutato a corpo in relazione alla sola cessione dell'area. Il Collegio dei Periti del Comune di Modena ha valutato in data 23/09/2025 al fascicolo n. 4727, prot.n. 371608 del 24/09/2025, il valore da porre a base d'asta dell'immobile in oggetto in € € 955.000,00 (Euro novecentocinquantacinquemila/00).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto d'asta è identificata all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Modena, Ufficio del Territorio, comune di Modena al Foglio 27 – Mappali 548 (parte) e 462 (parte) per complessivi mq 8.742.

PROVENIENZA

Il Bene risulta essere pervenuto al Comune di Modena in virtù dei seguenti titoli:
acquisito con atto repertorio 81271 del 11/07/2002 a ministero Segretario Comunale registrato a Modena il 23/07/2002 protocollo n. 5049 trascritto il 12/07/2002 numero particolare n. 15645.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree in oggetto fanno parte del tessuto definito dal P.U.G. al Titolo V *Città da Qualificare* (CQ) artt. 3.7 e 3.8, tessuti prevalentemente residenziali *di buona o discreta qualità insediativa* (CQ2) art. 3.8.2. L'assetto urbanistico individuato tramite schema progettuale vincolante con deliberazione di Giunta comunale n. 273 del 02/07/2025 che si richiama in allegato

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO E PRECISAZIONI

- Le urbanizzazioni dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Le aree saranno cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù di fatto esistenti; nel caso vi sia la necessità di modificare eventuali servitù per impianti a rete oggi esistenti ogni onere connesso alla modifica dei tracciati impiantistici o servitù sarà assunto dall'aggiudicatario.
 - Resteranno inoltre a totale carico dell'aggiudicatario:
 - gli allacciamenti alle pubbliche reti;
 - gli oneri concessori così come previsti dalle vigenti norme;
 - la rimozione, la bonifica e l'adeguato smaltimento di ogni materiale di sottofondo presente nelle aree oggetto di cessione, secondo le prescrizioni di legge;
 - gli adempimenti tecnici e amministrativi necessari alla realizzazione delle opere;

- ogni eventuale altro onere, spesa ed incombenza dovuta per legge.

Si precisa che una eventuale diversa superficie riscontrata in sede di rilievo o frazionamento non comporterà variazione di prezzo, in quanto lo stesso è determinato a corpo e non a misura.

L'aggiudicatario potrà presentare al competente Settore comunale i progetti per l'attuazione dell'intervento solo successivamente alla stipula del rogito di compravendita.

ALLEGATI

Si allegano, in via non esaustiva, i seguenti elaborati:

- Foto aeree con individuazione del lotto in oggetto;
- Estratto di mappa catastale
- Visure catastali
- Scheda allegata alla delibera di G.C. n. 273 del 02/07/2025

FOTO AEREE



ESTRATTO DI MAPPA



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/09/2025

Dati identificativi: Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 27 Particella 462

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 45,45

agrario Euro 50,73

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 4.093 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 07/06/2005 Pratica n. MO0256616 in atti dal 07/06/2005 (n. 256616.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 27 Particella 462

FRAZIONAMENTO del 07/06/2005 Pratica n. MO0256616 in atti dal 07/06/2005 (n. 256616.1/2005)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 45,45

agrario Euro 50,73

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 4.093 m²

FRAZIONAMENTO del 07/06/2005 Pratica n. MO0256616 in atti dal 07/06/2005 (n. 256616.1/2005)

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

> **1. COMUNE DI MODENA (CF 00221940364)**

sede in MODENA (MO)

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

1. Atto del 11/07/2002 Pubblico ufficiale POMPEO NUZZOLO Sede MODENA (MO) Repertorio n. 81271 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 15645.1/2002 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/07/2002

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MODENA (F257) (MO)

Foglio 27 Particella 350

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **24/09/2025**
Ora: **12:25:20**
Numero Pratica: **T167704/2025**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/09/2025

Dati identificativi: Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 27 Particella 548

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 514,81

agrario Euro 191,96

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1

Superficie: 16.895 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. MO0103434 in atti dal 28/05/2010 presentato il 28/05/2010 (n. 103434.1/2010)

> **Dati identificativi**

Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 27 Particella 548

FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. MO0103434 in atti dal 28/05/2010 presentato il 28/05/2010 (n. 103434.1/2010)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 514,81

agrario Euro 191,96

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1

Superficie: 16.895 m²

FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. MO0103434 in atti dal 28/05/2010 presentato il 28/05/2010 (n. 103434.1/2010)

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

> **1. COMUNE DI MODENA (CF 00221940364)**

sede in MODENA (MO)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. MO0103434 in atti dal 28/05/2010 presentato il 28/05/2010 (n. 103434.1/2010)



Comune di Modena

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Rigenerazione e Qualificazione della Città Pubblica e Strumenti Negoziati

Scheda tecnica AREA VIA VILLANOVA



1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Foglio 27

Mappali 548p - 462p

2 - INQUADRAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale = 8742 mq

Strategia di prossimità dei rioni - ST2.7 – 28 - Villanova

Aree libere di proprietà comunale

Trasformabilità del territorio DU2:

Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa CQ2 – art. 3.8.2

Dotazioni territoriali e città in trasformazione DU4:

aree libere di proprietà comunale

Norme DU1:

Capacità edificatoria insediabile: art. 2.1, art. 2.4

Funzioni ammesse: art. 3.8 comma 3

Altezza massima: art 3.8.2

Distanze: art. 3.3.4

RIE: art. 3.3.5

Strumento di attuazione: Accordo operativo art 3.3.2

3 - DETERMINAZIONE INDICE DI SOSTENIBILITÀ E VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PREDETERMINATA per funzione abitativa - a

Ai sensi degli articoli 2.1 - Perequazione urbanistica e art. 2.4 - Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni delle DU1 – Norme, si predeterminano i parametri urbanistici e le conseguenti opere pubbliche minime e necessarie per la relativa verifica della valutazione del beneficio pubblico, stabilendo un indice di sostenibilità consentito quale possibile capacità di edificazione e le relative dotazioni calcolate ai sensi della Tabella 6 delle DU1 – Norme al fine della verifica della coerenza con la Strategia del PUG.

Interventi minimi necessari per rendere la trasformazione coerente alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico – ambientale del PUG

- Realizzazione di percorsi ciclabili ombreggiati e manutenzione/miglioramento dei marciapiedi esistenti incluso la realizzazione di zona 30, interventi di traffic calming e greening urbano; nella predeterminazione si è considerato un tratto di asse stradale lungo Via G. Barbolini e Via O. Cremaschi, da incrocio Via G. Barbolini con Via di Villanova fino area di intervento (quantità stimata in circa 880 mq).
- Area verde attrezzata con arredi per sport, area giochi e socializzazione, area sgambamento cani con fontana e orto urbano didattico da realizzarsi nell'area verde di cessione e/o in aree verdi pubbliche disponibili in prossimità dell'area di intervento (V+AD) (da sviluppare in collaborazione con la cittadinanza e gli istituti scolastici del rione).
- Realizzazione di 'zona quiete' per le scuole prospicienti Via di Villanova (da sviluppare in collaborazione con la cittadinanza e gli istituti scolastici del rione).
- Ombreggiamento ciclabile Villanova-Modena nel rione con circa 50 alberi.
- Rinaturazione/integrazione vegetazione ripariale del canale nell'area di intervento (quantità stimata circa 260mq).

Con la compilazione della Valutazione del Beneficio Pubblico ai sensi dell'art. 2.4 delle DU1-Norme, dovranno essere selezionati gli ulteriori indicatori necessari al raggiungimento della quantità edificatoria predeterminata.

Dotazioni territoriali= calcolate in base alla tabella 6

- Le urbanizzazioni dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Le aree saranno cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù di fatto esistenti; nel caso vi sia la necessità di modificare eventuali servitù per impianti a rete oggi esistenti ogni onere connesso alla modifica dei tracciati impiantistici o servitù sarà assunto dall'aggiudicatario.
- Resteranno inoltre a totale carico dell'aggiudicatario:
 - gli allacciamenti alle pubbliche reti;

- gli oneri concessori così come previsti dalle vigenti norme;
- la rimozione, la bonifica e l'adeguato smaltimento di ogni materiale di sottofondo presente nelle aree oggetto di cessione, secondo le prescrizioni di legge;
- gli adempimenti tecnici e amministrativi necessari alla realizzazione delle opere;
- ogni eventuale altro onere, spesa ed incombenza dovuta per legge.

La Dirigente responsabile

BARBARA NEROZZI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)