



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 – Mappall 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.

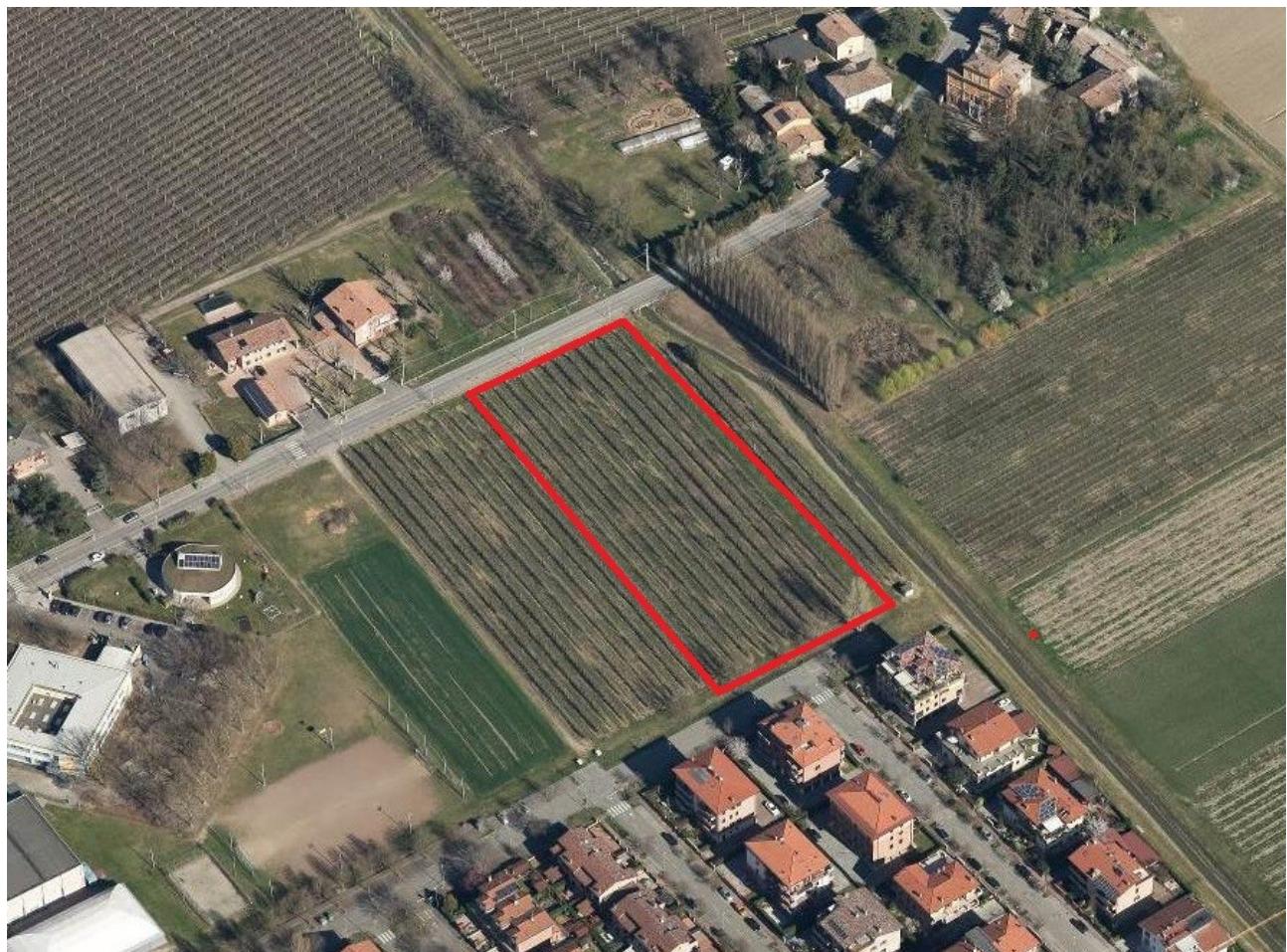
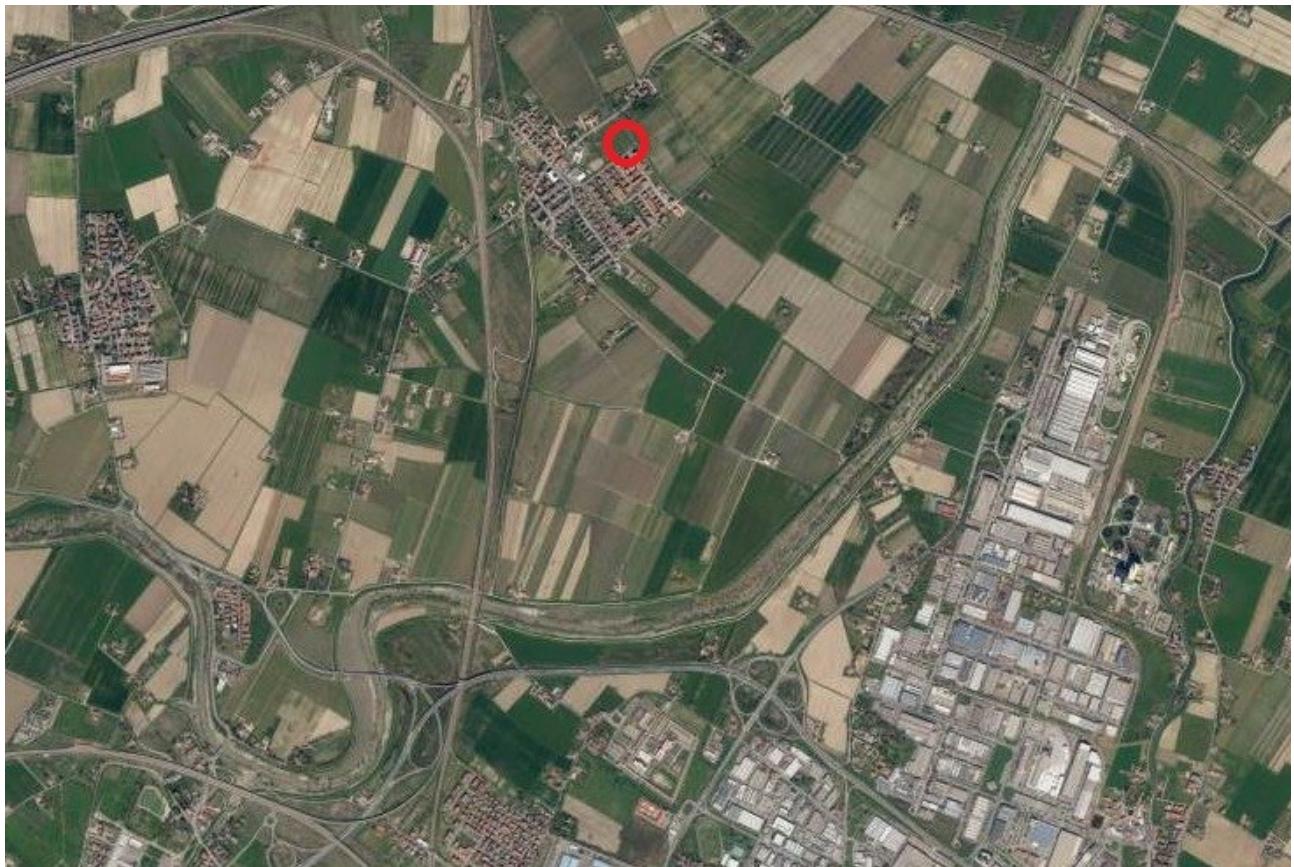
L'aggiudicatario potrà presentare al competente Settore comunale i progetti per l'attuazione dell'intervento solo successivamente alla stipula del rogito di compravendita.

## **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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>**

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: Proprieta' 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)

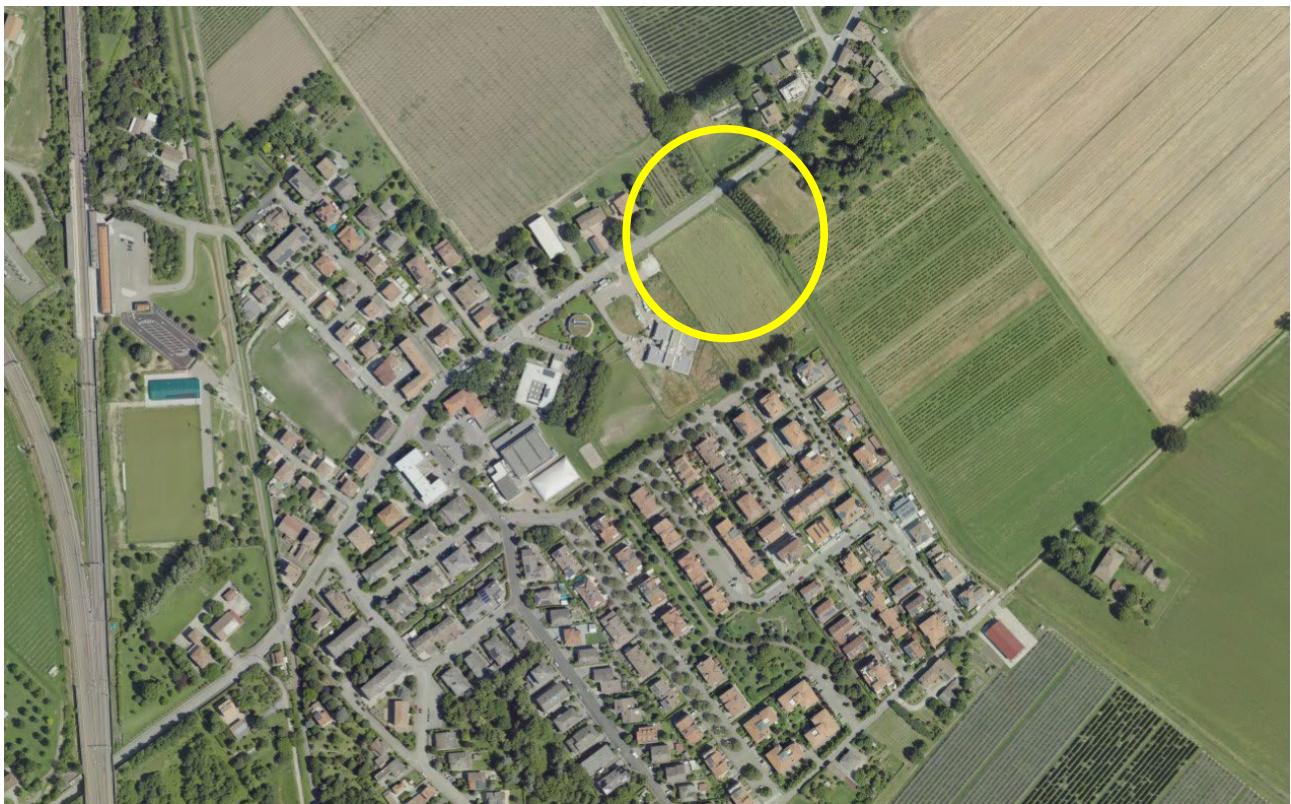


Comune di Modena

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**Servizio Rigenerazione e Qualificazione della Città Pubblica e Strumenti Negoziali**

**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.
- Rinaturalizzazione/integrazione vegetazione ripariale del canale nell'area di intervento (quantità stimata circa 260mq).

Resta inteso che in fase di progettazione definitiva-esecutiva eventuali modifiche degli interventi pubblici potranno essere rivalutate con gli uffici comunali fermo restando la quantità complessiva delle opere.

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.

### **Dati:**

Superficie Territoriale = 8742 mq

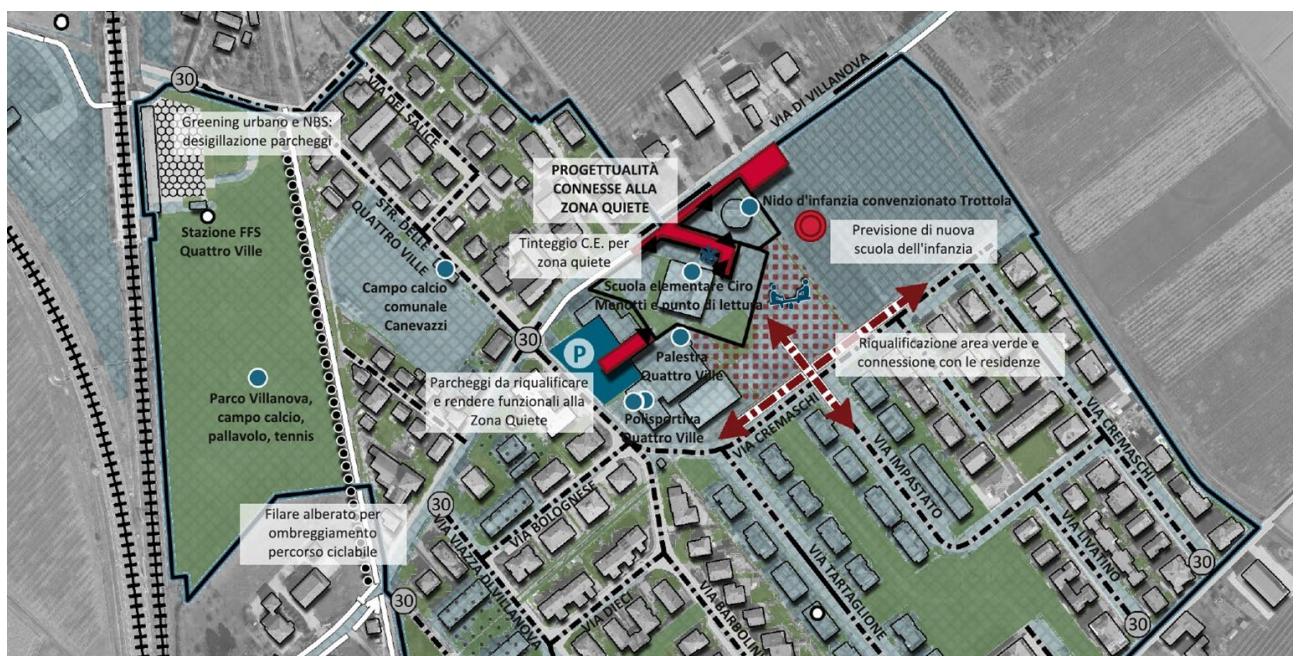
Indice di edificabilità predeterminato = 0,32

Superficie totale predeterminata per funzione abitativa= 2825 mq

di cui ERS minimo = 600 mq

Dotazioni territoriali= calcolate in base alla tabella 6

## **INDICAZIONE SCHEMATICA DELLE OPERE PUBBLICHE NEL PROGETTO GUIDA**



## **4 – OBBLIGHI 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.

La Dirigente responsabile  
**BARBARA NEROZZI**

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