



Provincia di Modena

AREA AMMINISTRATIVA – U.O. CONTRATTI E PATRIMONIO

Scheda Tecnica immobili

<p>FABBRICATO E RELATIVO TERRENO A SAVIGNANO S/P (MO), VIA CASSINO N. 60</p>

- 1- PREZZO BASE D'ASTA
- 2 - DATI CATASTALI.....
- 3- POSIZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4 – URBANISTICA
- 5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- 6 – SPECIFICHE.....
- 7 – ALLEGATI

1 - PREZZO BASE D'ASTA

Valutate le condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili oggetto della presente procedura d'asta, il Consiglio Provinciale ha fissato in **€ 52.0000** il loro più probabile valore di mercato (delibera Consiglio Provinciale n. 25 del 21/03/2022).

2 - DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di vendita sono catastalmente identificati come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Savignano S/P segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale €
18	38	1	C/2	2	107 m ²	221,04
18	38	2	A/3	1	5,5 vani	267,01

- Catasto Terreni del Comune di Savignano S/P segue:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito Agrario
18	31	Incolto prod.	1	2.070 mq	€ 0,43	€ 0,21

3 - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto d'asta sono situati nel Comune di Savignano sul Panaro, nella Frazione Formica, a breve distanza dal centro di Vignola (Mo), essendo localizzati poco oltre il Ponte "Muratori" sulla SP 623.

Gli immobili confinano a nord con il Fiume Panaro, a sud con via Cassino, ad est e a ovest con altre proprietà sia private che pubbliche (Demanio dello Stato).

4 - URBANISTICA

Il vigente piano urbanistico del Comune di Savignano S/P colloca entrambi i beni oggetto di vendita all'interno della Zona Territoriale Omogenea F.2 "Impianti sportivi e parchi di livello urbano e territoriale", art. 82 delle NTA del PRG ed è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del d.Lgs. n. 42/2004;
- zona di tutela ordinaria ricadente nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 40 comma 2 delle NTA del PRG.

Ai sensi dell'art. 82 delle NTA del PRG commi 5 e 6:

- 5 - Nelle zone omogenee F.2, il PRG si attua tramite strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica;
- 6 - La formazione dello strumento urbanistico attuativo non è obbligatorio nel caso di un intervento su edifici o attrezzature esistenti. In questi casi il PRG si attua per intervento diretto.

Ai sensi dell'art. 6 Edifici preesistenti e previsioni di PRG delle NTA commi 4 e 5:

- 4 – Gli edifici esistenti in totale contrasto con le NTA di zona, nonché quelli difformi per la sola consistenza (Sc) o per la sola destinazione d'uso in essere sono suscettibili esclusivamente di interventi di adeguamento alle prescrizioni di zona del presente PRG;
- 5 – Possono tuttavia essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ai fini dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale, con le esclusioni previste dalla legislazione vigente, da maggiori limitazioni espressamente indicate dalle NTA e da specifiche discipline particolareggiate in vigore.

Come comunicato dal Comune di Savignano S/P con nota prot.n. 12556 del 22/04/2022, la ristrutturazione edilizia (limitata alla demolizione e fedele ricostruzione per la presenza del vincolo paesaggistico) è possibile solo su edifici che già siano conformi alle previsioni dell'art. 82, ovvero destinati a *impianti sportivi e parchi di livello urbano e territoriale*.

5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato, la cui destinazione originaria era quella di casa cantoniera con sovrastante alloggio, venne costruito circa negli anni '30-'40.

L'edificio si presenta con pianta a forma quadrata e si erge per due piani fuori terra.

Il fabbricato è realizzato in muratura intonaca; la copertura è a due falde con tegole.

Il fabbricato è posto a circa ml 80,00 dal fiume Panaro e si trova dentro alla fascia di rispetto dello stesso.

Il fabbricato è composto da:

- un locale ad uso magazzino al piano terra (in uso alla Provincia di Modena sino alla fine del 2008);
- un alloggio al primo piano con accesso tramite scala esterna, composto da ingresso, corridoio, pranzo, cucina, 2 camere da letto e bagno, inutilizzato da molto tempo perché inagibile.

Calcolo superficie commerciale:

Destinazione	Superficie mq.	Coefficiente	Superficie commerciale
Alloggio	'115,00	'1,00	'115,00
Balcone	'3,80	'0,50	'1,90
Magazzino	'115,00	'0,50	'57,50
			'174,40

Il fabbricato versa complessivamente in pessime condizioni di manutentive e necessita di importanti e urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

A causa del parziale cedimento del tetto e della scala esterna di accesso all'alloggio del primo piano, il fabbricato è inaccessibile per motivi di sicurezza.

Il fabbricato è attualmente libero; stante l'inagibilità dell'alloggio del piano primo non è possibile confermare l'assenza di materiali e/o arredi al suo interno.

Non potendo garantire l'accesso in sicurezza all'alloggio del primo piano non è possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'alloggio.

Il fabbricato ha una propria area cortiliva di pertinenza sul lato sud con affaccio su via Cassino di circa 950 mq.

Con nota prot.n. 10270 del 06/12/2018 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna ha confermato che il fabbricato in oggetto **non presenta** i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004. e s.m.i.

In adiacenza al fabbricato, sul lato nord, è presente un piccolo appezzamento di area agricola, (incolta) di mq. 2.070. di superficie catastale.

6 - SPECIFICHE

Si precisa che trattandosi di un immobile realizzato prima del 1967 per il quale non sono stati rinvenuti i titoli abilitativi in virtù dei quali è stato realizzato l'edificio, fa fede lo stato catastale.

La Provincia di Modena precisa che l'immobile e il terreno oggetto del presente avviso d'asta saranno alienati nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

L'immobile ed il terreno sono individuati nell'ampiezza e nella consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduti, senza responsabilità da parte dell'Ente per le differenze che sussistono tra le sopra indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui gli immobili appartengono alla stessa Provincia di Modena.

Non vi sarà luogo ad azione di lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione delle superfici, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere i beni in oggetto, nel loro valore e in tutte le parti che li compongono.

7 – ALLEGATI *(da pubblicare sul sito internet della Provincia di Modena)*

- planimetrie catastali
- documentazione fotografica (solo esterna)
- estratto di mappa catastale
- elenco immobili catastali