



**COMUNE
DI
MIRANDOLA**

(Provincia di Modena)

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C./C.R. N. 248 DEL 20-12
CHE SI COMPONE DI N. 5 (CINQUE) FACCIATI

IL SEGRETARIO GENERALE
Eto Dr. ALESSIO PRIMAVERA

SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI

ALLEGATO 1

Prot.n. _____

Rif.v:\perizie\perizie bilancio previsione 2011\scuola mortizzuolo.doc
Mirandola, 01.12.2010

OGGETTO: Scuola Elementare di Mortizzuolo.

PERIZIA TECNICO DESCRITTIVA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Pretto geom. Silvano, in qualità di Istruttore Direttivo Tecnico prestante servizio presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Mirandola, ad evasione dell'incarico ricevuto di stimare il valore del fabbricato di proprietà comunale di cui all'oggetto, dopo aver eseguito i necessari rilievi e accertamenti, riferisce quanto segue:

CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'unità immobiliare è collocata in un'area di pertinenza esclusiva confinante:

- Est: proprietà Comunale – verde pubblico;
- Nord: proprietà Bellei Franco;
- Ovest: proprietà private;
- Sud: proprietà Provincia di Modena - Via Mazzone.

PROVENIENZA - USO - CONVENZIONI

Il fabbricato ubicato su un'area di circa mq. 1676, compresa l'area di sedime del fabbricato è stato costruito dal Comune di Mirandola nel 1908.

Successivamente l'immobile ha avuto periodicamente interventi di ristrutturazione per mantenerlo agibile con destinazione scuola elementare.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con lettera del 07.02.2007, prot. 1039, ai sensi degli artt. 10, comma 1 del D.Lgs. 22.01.04, n. 42 ha sottoposto l'immobile in parola a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Su espressa richiesta del Comune di Mirandola il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con disposizione del 24.11.2008, prot. 1708, ha autorizzato la vendita del fabbricato.

l'immobile è attualmente utilizzato a scuola e sorge su un'area residenziale di Tipo "Zona Omogenea B1.

La situazione attuale di destinazione dei locali è la seguente:

- Piano Terra - n. 1 aula ad uso didattico, n. 1 aula ad uso didattico collettivo, n. 1 ingresso principale e n. 1 laterale, n. 1 corpo servizi, n. 1 ambulatorio, n. 1 ripostiglio e n. 1 scala;



SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI

- Piano Primo - n. 4 aule ad uso didattico, n. 2 ripostigli, n. 1 corridoio , n. 1 corpo servizi e n. 1 scala;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Urbano – Mirandola:

Foglio	mapp.	sub.	ubicazione	categ.	classe	cons.
142	86	-	Via Mazzone, 141	B/5	2	3038 mc.

Catasto Terreni – Mirandola:

Foglio	mapp.	sub.	ubicazione	categ.	classe	cons.
142	87parte	-	Via Mazzone, 141	area cortiliva	-	700 mq.

1. DESTINAZIONE URBANISTICA

- Zona Omogenea di Tipo B.1

Le zone B.1 per la loro edificazione sono disciplinate dal seguente art. delle NTA:

ART. 43. ZONE OMOGENEE B.1 RESIDENZIALI A MEDIO/BASSA DENSITÀ EDILIZIA.

1. Corrispondono a zone, per gran parte già edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, con tipologie edilizie a medio/bassa densità e contenuto sviluppo in altezza, impianto urbanistico prevalentemente consolidato sia rispetto al sistema infrastrutturale, sia rispetto alla dotazione di servizi, sia complessivamente rispetto al carico urbanistico.
2. In queste zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni residenziali e delle funzioni complementari compatibili con il carattere dell'impianto urbanistico consolidato.
3. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il PRG consente l'edificazione nel rispetto dei parametri di seguito indicati.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.1 sono le seguenti: funzioni principali non inferiori al 75% (nel capoluogo e frazioni di San Giacomo Roncole, Cividale e San Martino Carano) e non inferiori al 51% (nelle restanti frazioni), della complessiva Su del lotto ovvero di più lotti, fino anche all'isolato, in caso di accordo fra i proprietari delle aree e con la precisazione che tale percentuale non si applica nel caso di lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme nei quali gli usi extra residenziali autorizzati risultino superiori: nel solo caso degli usi U.4.2, già insediati alla data di adozione delle presenti norme, è concesso un

Sede operativa del Settore:

Via Montanari, 7 - 2° piano Tel. 0535 29703/4 Fax 0535 29712

e-mail: lavori.pubblici@comune.mirandola.mo.it

Sede legale del Comune di Mirandola:

Piazza Costituente, 1 MIRANDOLA (MO) Tel 0535 29511 Fax 0535 29538 P. I.V.A. 00270570369 www.comune.mirandola.mo.it



SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI

ampliamento una tantum fino al 50% della Superficie utile anche in deroga alle percentuali che regolano gli usi complementari nel rispetto degli altri parametri di zona.

U1. Residenza

funzioni complementari (non superiori al 25% nel capoluogo e frazioni di San Giacomo Roncole, Cividale e San Martino Carano e non superiori al 49% nelle restanti frazioni, della complessiva Su del lotto ovvero di più lotti, fino anche all'isolato, in caso di accordo fra i proprietari richiedenti l'intervento)

U2. Residenza collettiva

U3. Usi vari di tipo diffusivo Il commercio previsto è limitato ad una superficie non superiore al 25% della Su del complesso edilizio.

U4.1.1 Commercio di vicinato, per una superficie non superiore al 25% della Su del complesso edilizio.

U4.2. Pubblici esercizi

U8. Artigianato di servizio

U8.bis Artigianato di servizio alla persona

U10. Attrezzature culturali e ricreative previa valutazione dell'ammissibilità a motivo del traffico indotto

U.12 Attrezzature di interesse comune

U.15 Attrezzature socio-sanitarie.

5. L'insediamento degli usi di cui al precedente comma 4 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art.66. Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità della zona omogenea B1.

6. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Comma soppresso

7. Nelle zone omogenee B.1, il P.R.G. si attua di norma e ad eccezione degli ambiti segnalati specificamente nelle tavole di piano di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

U_f (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq

H (Altezza massima) = 12,00

$PU1$ (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Su;

P_p (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 67;

V_p (Verde privato e/o condominiale) = 20% della S_f ; ; in caso di intervento di ampliamento in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme tale percentuale è riferita alla Su in ampliamento.

VL (Visuale Libera) = 0,5.

Gli interventi di ristrutturazione potranno prevedere il recupero della Su preesistente anche qualora



SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI

eccedente le norme di zona. Per la zona segnalata in cartografia (località Crocicchio Zeni), l'intervento di nuova edificazione, a motivo della particolare ubicazione del lotto, deve essere accompagnato da una idonea sistemazione degli accessi carrabili e dei parcheggi secondo l'indicazione contenuta nelle tavole di PRG. Le aree destinate a "verde privato", specificamente individuate in cartografia, sono inedificabili, non sono computabili ai fini del calcolo della edificabilità delle aree contigue e devono essere sistemate a verde con finalità di mitigazione ambientale. Nelle zone perimetrate e segnalate in cartografia con il N° 1 (centro abitato di Mirandola), con il N° 2 (centro abitato di San Martino Spino),, l'intervento diretto nella zona B1, è subordinato alla cessione gratuita dell'area di tipo F/G2 ubicata all'interno del perimetro, il tutto in applicazione del comma 12° dell'art. 63 delle presenti NTA. Nella zona perimetrata con segno di comparto e segnalata in cartografia con il N° 3 (centro abitato di Mirandola), l'intervento diretto nella zona B1 è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata che preveda l'applicazione dei parametri di cui al comma 7° del presente articolo e la cessione gratuita del 75% della St di comparto destinata a zona F/G2. Nella zona perimetrata e segnalata in cartografia con il N° 4 (centro abitato di San Giacomo Roncole) l'intervento diretto nella zona B1 è subordinato alla cessione gratuita dell'area di tipo F/G2 ubicata all'interno del perimetro , il tutto in applicazione del comma 12° dell'art. 63 delle NTA.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE TECNICA

L'immobile oggetto della nostra analisi ha una superficie coperta di mq. 285 circa, con un volume interno di circa mc. 3038 e una superficie interna, compresa i muri di circa mq. 570, disposta su due piani che corrisponde anche alla superficie commerciale di vendita dell'immobile. Il fabbricato dispone anche di un'area di pertinenza al netto della superficie coperta di circa mq. 1400 Mq.

L'edificio è costituito da:

- muratura portante di mattoni pieni con parti in cemento armato;
- tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi;
- solai parte in c.a. e laterizio;
- scale interne con struttura a volto e gradini in graniglia;
- le finestre hanno telai, controtelai in legno e avvolgibili in pvc.
- le porte sono in legno;
- pavimenti in cemento e graniglia e parte in ceramica (bagni);
- è presente un impianto di riscaldamento alimentati a gas metano, con termosifoni;
- l'impianto elettrico è a norma.
- L'androne all'ingresso dell'edificio e la scalinata servono di accesso a tutti i locali.

CONSIDERAZIONI SULL'IMMOBILE

- L'immobile, ad una prima analisi visiva, non presenta problemi strutturali, in quanto soggetto periodicamente ad opere di adeguamento normativo al fine di mantenerlo agibile per uso scuola e tuttora è utilizzato a scuola.
- L'ubicazione in centro alla frazione Mortizzuolo pone il fabbricato in buona posizione commerciale, pertanto si può prevedere la possibilità di una trasformazione dell'immobile in:

Sede operativa del Settore:

Via Montanari, 7 - 2° piano Tel. 0535 29703/4 Fax 0535 29712

e-mail: lavori.pubblici@comune.mirandola.mo.it

Sede legale del Comune di Mirandola:



SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI

- residenza – preferibilmente nella parte posta al piano primo;
- uffici e/o servizi per attività terziarie complementari alla residenza – nella parte posta al piano terra.
- fattori intrinseci che vanno ad influire in positivo e/o negativo sul prezzo medio di mercato sono:
 - localizzazione e standard sociale;
 - prospetto su via Mazzone;
 - possibilità di parcheggio all'interno dell'area di pertinenza;
 - ampia area di pertinenza esclusiva;
 - maggiori costi di ristrutturazione data la tipologia dell'immobile (fabbricato vincolato);
 - mancanza di isolamento termoacustico;
 - maggiori difficoltà ad eseguire i lavori di restauro (fabbricato vincolato);

VALORE DI STIMA

Superficie commerciale

Valore unitario

Valore di stima

a) Loc. mq. 570

euro / mq 440,00

euro 250.800,00

Arrotondato a euro 250.000,00

Per quanto sopra, conoscendo i prezzi di mercato per immobili di caratteristiche ubicazionali, simili a quello in oggetto, il sottoscritto sulla scorta degli elementi in sua conoscenza, può attingere da sicura fonte i relativi parametri per una stima sintetica comparativa determinando il prezzo di mercato a corpo riferito alla data odierna, per il fabbricato denominato "Scuola di Mortizzuolo" di via Mazzone, 141 in euro 250.000,00.

IL TECNICO
(geom. Silvano Pretto)

2.

PAGINA NON SCRITTA



SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI

ALLEGATO 2

Prot.n. _____

Rif. V:\perizie\perizie bilancio di previsione 2011\ex scuola s martino carano.doc
Mirandola, 01.12.2010

OGGETTO: Ex Scuola Elementare di San Martino Carano.

PERIZIA TECNICO DESCRITTIVA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Pretto geom. Silvano, in qualità di Istruttore Direttivo Tecnico prestante servizio presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Mirandola, ad evasione dell'incarico ricevuto di stimare il valore del fabbricato di proprietà comunale di cui all'oggetto, dopo aver eseguito i necessari rilievi e accertamenti, riferisce quanto segue:

CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'unità immobiliare è collocata in un'area di pertinenza esclusiva confinante:

- Est: proprietà Tomasini/Zanini;
- Nord: proprietà Marchetti;
- Ovest: strada Via San Martino Carano;
- Sud: proprietà Tomasini/Zanini;

PROVENIENZA - USO - CONVENZIONI

Il fabbricato ubicato su un'area di circa mq. 1164, compresa l'area di sedime del fabbricato ed è stato costruito dal Comune di Mirandola nel 1922.

Successivamente l'immobile ha avuto periodicamente interventi di ristrutturazione per mantenerlo agibile con destinazione prima a scuola elementare, poi come sede di alcune associazioni sportive e infine come sede del Centro Culturale Islamico.

Sul fabbricato, come meglio evidenziato negli atti depositati presso l'ufficio patrimonio non sussiste alcun vincolo di interesse culturale ai sensi degli artt. 10, comma 1 del D.Lgs. 22.01.04, n. 42

l'immobile è attualmente inutilizzato e sorge su un'area di Tipo "Zona Omogenea E2" destinata al riequilibrio natura, disciplinata dall'art. 59 delle NTA.

La situazione attuale di destinazione dei locali è la seguente:

- Piano Terra - n. 1 ingresso/atrio, n. 1 sala ritrovo, n. 2 corpi servizi, n. 1 disimpegno e n.1 ripostiglio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Urbano – Mirandola:

**SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI**

Foglio sub.	ubicazione	categ.	classe	cons.		mapp.
107	14 2	Via S.Martino C., 113	B/6	U	668 mc.	

1. DESTINAZIONE URBANISTICA**- Zona Omogenea di Tipo E.2**

Le zone E.2 per la loro edificazione sono disciplinate dal seguente art. delle NTA:

ART.59. ZONE OMOGENEE E.2, DESTINATE AL RIEQUILIBRIO NATURALISTICO

1. Sono le parti di territorio esterne all'anello tangenziale del capoluogo che concorrono al miglioramento della qualita' ambientale, alla formazione di reti di connessione ecologica ed anche alle esigenze di fruizione per attivita' del tempo libero.

2. All'interno di tali zone sono consentiti i seguenti usi agricoli:

A1. Residenza agricola

A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura

A3. Allevamenti zootecnici di tipo civile attivi (per gli allevamenti suinicoli si fa riferimento agli allevamenti attivi alla data del 14.04.03, indicati in cartografia allegata)

A4. Allevamenti zootecnici di tipo produttivo attivi alla data di adozione delle presenti norme

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, gia' esistenti alla data di adozione delle presenti norme

A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, gia' esistenti alla data di adozione delle presenti norme

A8. Infrastrutture agricole

A9. Strutture ricettive agrituristiche

A10. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre

A11. Attrezzature per la pesca sportiva e la caccia sportiva

Rispetto agli usi non connessi con l'esercizio delle attivita' agricole sono ammessi i seguenti usi compatibilmente con le condizioni di accessibilita' e di parcheggio, e con la presenza di altre infrastrutture necessarie per il tipo di uso:

U1. Residenza

U2. Residenza collettiva

U3. Usi vari di tipo diffusivo, con esclusione dell'artigianato produttivo

U4.2. Pubblici esercizi

U10. Attrezzature culturali e ricreative

U16. Attrezzature per lo sport

U19. Attrezzature ricettive

3. Per gli usi ammessi valgono i criteri ed i parametri indicati al precedente art.58 (Zone agricole normali), con la specificazione che gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni esistenti debbono essere realizzati in modo particolarmente attento agli aspetti di inserimento paesaggistico e prevedere la realizzazione di zone piantumate e cortine arboree. In caso di allevamenti suinicoli non sono ammessi gli interventi di riconversione, trasferimento, nuovo insediamento.

Per gli interventi di tipo A4.2, A.4.3 e A5 consentiti solo per le attivita' gia' insediate, gli ampliamenti

Sede operativa del Settore:

Via Montanari, 7 - 2° piano Tel. 0535 29703/4 Fax 0535 29712

e-mail: lavori.pubblici@comune.mirandola.mo.it

Sede legale del Comune di Mirandola:



SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI

o le nuove costruzioni sono ammessi esclusivamente per adeguamenti di tipo igienico - sanitario e nella misura massima del 20% della Su esistente da realizzarsi in modo attento agli aspetti di inserimento paesistico delle soluzioni progettuali.

La realizzazione di zone verdi e' richiesta anche per i cambi d'uso fra usi di tipo agricolo.

4. Nelle aree di cui al presente articolo alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, è consentita in particolare la realizzazione, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, di :

- a. attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
- b. rifugi e posti di ristoro;
- c. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia.
- d. interventi di restauro e ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica con specifico riferimento a zone umide planiziarie (maceri, prati umidi), prati stabili, boschi relitti di pianura ecc..

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE TECNICA

L'immobile oggetto della nostra analisi ha una superficie coperta di mq. 160 circa, con un volume interno di circa mc. 668 e una superficie interna, compresa i muri di circa mq. 160, disposta su un piano che corrisponde anche alla superficie commerciale di vendita dell'immobile.
Il fabbricato dispone anche di un'area di pertinenza al netto della superficie coperta di circa mq. 1004 Mq.

L'edificio è costituito da:

- muratura portante di mattoni pieni;
- tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi;
- solai parte in c.a. e laterizio;
- le finestre hanno telai, controtelai in legno e scuri in legno.
- le porte sono in legno;
- pavimenti in cemento e graniglia e parte in ceramica (bagni);
- è presente un impianto di riscaldamento alimentato a gas gpl;
- gli impianti non sono a norma.

CONSIDERAZIONI SULL'IMMOBILE

L'immobile, ad una prima analisi visiva, non presenta problemi strutturali, in quanto soggetto periodicamente ad opere di adeguamento normativo al fine di mantenerlo agibile per uso, prima a scuola, poi a sede di associazioni sportive e poi a sede del Centro Islamico Culturale.

L'ubicazione in prima periferia di Mirandola pone il fabbricato in buona posizione per il suo recupero ad uso residenziale.

I fattori intrinseci che vanno ad influire in positivo e/o negativo sul prezzo medio di mercato sono:

- localizzazione;
- prospetto su via di primaria importanza;



SETTORE 4° - LAVORI PUBBLICI

- possibilità di parcheggio all'interno dell'area di pertinenza;
- ampia area di pertinenza esclusiva;
- maggiori costi di ristrutturazione data la tipologia dell'immobile;
- mancanza di isolamento termoacustico;
- maggiori difficoltà ad eseguire i lavori di restauro;

VALORE DI STIMA		
<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore di stima</i>
a) Loc. mq. 160	euro / mq 940,00	euro 150.400,00
<u>Arrotondato a euro 150.000,00</u>		

Per quanto sopra, conoscendo i prezzi di mercato per immobili di caratteristiche ubicazionali, simili a quello in oggetto, il sottoscritto sulla scorta degli elementi in sua conoscenza, può attingere da sicura fonte i relativi parametri per una stima sintetica comparativa determinando il prezzo di mercato a corpo riferito alla data odierna, per il fabbricato denominato "Ex Scuola di San Martino Carano " di via San Martino Carano, 113, in euro 150.000,00.

IL TECNICO
(geom. Silvano Pretto)

2.