

ALLEGATO A

Tribunale di Modena

G.E.I. Dr. Umberto Ausiello

R.G. 182/20 184/20 192/21

Lotto 1

- Piena ed intera proprietà dell'immobile sito Piazza don Andreoli 28 identificato del Comune di San Possidonio

Identificazione catastale

NCEU del Comune di San Possidonio, Fg. 9, part. 554, sub 29, PIAZZA ANDREOLI n. 36/C (nella planimetria catastale e visura è indicata una numerazione civica errata in realtà si tratta del civico 28) , P. 2, Cat. A/2, C/3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte.

Descrizione del bene

Appartamento posto al secondo piano di condominio, costituito da soggiorno pranzo, due camere da letto, bagno con disimpegno, ripostiglio due logge. La superficie commerciale è di m² 93. Escluse aree scoperte m² 91. L'appartamento è così composto pranzo soggiorno m² 25,12 ca, cucina m² 8,97 ca, camera m² 15,32 ca, camera m² 8,99 ca, dis m² 4,41 ca, rip m² 1,17 ca, bagno m² 7,33 ca, loggia m² 2,32 ca, altra loggia m² 3,83 ca. Altezza dell'appartamento 2.70. Le finiture sono medie come qualità, i pavimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in ghisa. Le utenze idriche sono alimentate con sotto contatori divisionali. I serramenti sono in legno con vetrocamera. Sono presenti scuri in legno Il fabbricato è di recente costruzione. La facciata esterna è a facciavista. Internamente si accede alle parti comuni del fabbricato ovvero scala interna in marmo con ascensore.

Situazione occupazionale

L'immobile risulta occupato da terzi non aventi titolo

- Quota di 500/1000 dell'intera proprietà dell'immobile sito in San Possidonio Piazza don Andreoli

Identificazione catastale

NCEU del Comune di San Possidonio Fg. 9 part. 554 sub. 60 Piazza Andreoli P.S1

Cat. C/6 Cl.4 mq.16 superficie catastale mq.18 RC euro 35,53

Descrizione del bene

Autorimessa nell'interrato accessibile mediante rampa posta sul lato Portone basculante in lamiera. Finestra posteriore.

Situazione occupazionale

L'immobile risulta occupato da terzi non aventi titolo

Indagine amministrativa

L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato edificato in forza di Concessione Edilizia PG n. 32/98 del 12/06/1998. Successivamente è stata presentata una variante alla predetta concessione con PG 52/200 del 16/11/2000. I lavori sono stati ultimati in data 21/11/000 ed a seguito di ispezione tecnica comunale del 16/12/00 è stato rilasciato all'unità oggetto della presente stima certificato di agibilità parziale con PG 2830/01 del 06/06/2001. In esito al sopralluogo condotto in data 23 settembre gli immobili in oggetto risultano conformi dal punto di vista edilizio e catastale salva la normale tolleranza dimensionale esecutiva.

Valore di stima lotto 1 € 66.180,00

Lotto 2

- Piena ed intera proprietà di Immobile siti in Comune di Mirandola (MO) Fr.

Quarantoli Via Guagnellina 9, capannone ad uso lavorazione di prodotti agricoli

Identificazione catastale

NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 VIA GUAGNELLINA Piano T RC

Euro 4.100,00, Cat. D/10

Descrizione del bene

Capannone ad uso agricolo per la lavorazione, e confezionamento di prodotti agricoli. Ha una superficie commerciale di circa m² 835, calpestabile di m² 790. L'altezza della presa al livello di gronda è di ml 6,85. L'area di sedime del capannone e la relativa area cortiliva sono di m² 4,640,00 che versa in condizioni medie, oggetto di intervento di miglioramento sismico in occasione del sisma del 2013 che ha colpito il Comune. L'accesso avviene attraverso un portone principale scorrevole in metallo che presenta difficoltà di utilizzo per problemi funzionali. Vi sono alcuni serramenti danneggiati e vetri mancanti a causa di grandine. La struttura è di tipo prefabbricato in pannelli. La copertura è con solai in cemento armato, presenta diverse macchie causate da percolazione. A lato del portone principale vi sono due bagni con antibagno. Lo stato di conservazione è medio anche se presenta alcune problematiche di carattere funzionale ovvero infiltrazioni dalla copertura diffuse, rottura di alcuni serramenti. Il capannone è stato diviso con alcune lamiere in tre parti, suddivisione per cui non è stato reperito alcun titolo di legittimazione e che occorrerà rimuovere non essendo sanabile

Situazione occupazionale

L'immobile risulta occupato da terzi non aventi titolo

- Piena ed intera proprietà di Immobile siti in Comune di Mirandola (MO) Fr. Quarantoli Via Guagnellina 9, deposito per attrezzature agricole con annessi

Identificazione catastale

NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 VIA GUAGNELLINA P.T-1 RC
Euro 600,00, Cat.D/10

Descrizione del bene

Al piano terra vi è un deposito attrezzi di m² 128,00 con un'altezza di 5,65. Adiacente vi sono altri 4 vani di cui ripostiglio di m² 16, ripostiglio di m² 14, ripostiglio di m² 13, disimpegno di m² 5,70 e per tutti altezza ml 2,70. Al piano primo sovrastante i locali anzidetti aventi altezza ml 2,70 vi sono altri due vani, che non sono comunicanti internamente ma accessibili solo con l'ausilio di scala portatile e sono deposito m² 29,5 e deposito di m² 19,5. L'altezza di questi due ultimi vani parte da ml 0,50 in gronda a ml 2,65 nel punto più alto. L'edificio ha una struttura in muratura con tetto in legno. Quest'ultimo è in condizioni non buone presentando alcuni travi fenomeni di rottura. Il manto di tegole è appoggiato su pannelli in ondulina che a loro volta appoggiano su tavole in legno. Vi sono anche in quest'ultimo fenomeni di degrado che ha causato da infiltrazioni d'acqua. Nell'area cortiliva è ubicato anche un capannone che ha natura temporanea installato dall'occupante l'immobile in occasione dell'ultimo sisma che ha colpito il comune. Tale struttura dovrebbe, che non risulta accatastata stante il suo uso transitorio dovrebbe essere rimossa alla scadenza della prossima proroga concessa dalla Regione.

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano occupati da terzi non aventi titolo

- Piena ed intera proprietà di immobile sito in Comune di Mirandola (MO) Fr.

Quarantoli Via Guagnellina 9, terreno agricolo con qualità colturale a seminativo

Identificazione catastale

Fg. 56 part. 159 m2 1464 Seminativo Cl. 3 R.D. Euro 9,83 R.A. Euro 12,85

Descrizione del bene

Lotto di terreno recintato attualmente non seminato ed occupato da alcuni asini ed altri animali di proprietà dell'occupante.

Situazione occupazionale

L'immobile risulta occupato da terzi non aventi titolo

- Piena ed intera proprietà di immobile sito in Comune di Mirandola (MO) Fr.

Quarantoli Via Guagnellina 9, terreno agricolo con qualità colturale a bosco

Identificazione catastale

NCT Fg. 56, part. 160, SEMINATIVO, classe 3, ha 1 are 22, ca 41, r.d. euro 82,18,

Descrizione del bene

Lotto di terreno attualmente con qualità colturale a bosco

Situazione occupazionale

L'immobile risulta occupato da terzi non aventi titolo

Indagine amministrativa

Immobili siti in Comune di Mirandola (MO) Fr. Quarantoli Via Guagnellina 9.

Progressivo n° 1239/2013 Protocollo n° 20761/2013 del 21/08/2013 Stato: vistata dal responsabile procedimento Oggetto: SISMA 2012 - SCIA PER INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO STRUTTURALE DI FABBRICATO AD USO LAVORAZIONE E CONFEZIONAMENTO PRODOTTI AGRICOLI. Progressivo n° 1015/2014 Protocollo n°

23399/2014 del 22/07/2014 SISMA 2012 - SCIA IN VARIANTE AD INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO STRUTTURALE DI FABBRICATO AD USO LAVORAZIONE E CONFEZIONAMENTO PRODOTTI AGRICOLI.. Progressivo n 1016/2014 Protocollo n 23668/2014 del 24/07/2014 SISMA 2012 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' A SCIA PER INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO STRUTTURALE DI FABBRICATO AD USO LAVORAZIONE E CONFEZIONAMENTO PRODOTTI AGRICOLI.

Dal punto di vista urbanistico PSC del Comune di Mirandola si rientra in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE) Mappale 157 parte Dossi di pianura: paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico-testimoniale e/o idraulico (art.23A PTCP e 3.5.7 RUE) Mappali 157 e 162 sono in parte Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 16/12/1992 n.495 e art.3.3.2 RUE) Mappale 160 è inoltre interessato da: Aree di valore naturale e ambientale (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE) e Sistema forestale e boschivo (art.21 PTCP e D.lgs 42/2004) Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP), i mappali 159, 160 e 157 parte sono in Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE) RUE ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.4.8 PSC e art.4.6.1 RUE) Vincoli archeologici Mappale 157: parte Zona A: paleodossi di accertato interesse (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1) e parte Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1) Mappali 159 e 160: Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1) Mappale 162: Zona A: paleodossi di accertato interesse (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1)

Il sopralluogo è stato condotto in data 23 settembre 2020, non è stato possibile acquisire la documentazione progettuale relativa allo stato legittimato in quanto l'archivio del settore urbanistica ed edilizia del Comune di Mirandola è tuttora inagibile

a causa del sisma che ha colpito queste località. In seguito al sopralluogo condotto in data 23 settembre 2022 e alla base della documentazione in possesso si ritiene che non vi sia la conformità catastale del capannone NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 in quanto risulta essere stato suddiviso in tre parti con delle lamiere. Dette opere si ritengono non regolarizzabili e devono essere rimosse.

- Viceversa il deposito NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 è conforme dal punto di vista catastale. Nel cortile composto da gli enti urbani dei due fabbricati è stata realizzata una struttura temporanea DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 DICEMBRE 2020, N. 1843 che dovrà essere rimossa entro il 30 novembre 2023.

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano occupati da terzi non aventi titolo

Valore di stima lotto 2 € 48.927,00

Lotto 3

- Piena ed intera proprietà di immobile sito in Comune di Mirandola in Via dei Fabbri 26 costituito da complesso di fabbricati collabenti ed area cortiliva pertinenziale.

Identificazione catastale

NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 mapp.126 sub.2 Via dei Fabbri n.26 P.T unità collabenti

NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.1 Via dei Fabbri n.26 P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345, Superficie totale escluse aree scoperte mq.286, RC Euro 288, 18

NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 graffato al precedente

Descrizione del bene

Complesso immobiliare costituito da due abitazioni agricole crollate di cui rimangono solo i ruderi nell'area di sedime ed area cortiliva pertinenziale.

- Piena ed intera proprietà di immobili siti in Comune di Mirandola in Via dei Fabbri costituito da terreni agricoli

Identificazione catastale

FG.95 part.1 Are 08.97 Frutteto RD.Euro 26,03 RA. Euro 9,73

FG.95 part. 5 Are 15.37 Seminativo RD.Euro 15,84 RA. Euro16,67

FG.95 part. 119 Ha 2.67.46 Seminativo RD.Euro 275,57 RA Euro 290,08

Descrizione del bene

Terreni agricoli con qualità colturale a prato.

Indagine amministrativa

Immobili siti in Comune di Mirandola Via dei Fabbri 26.

Comune di Mirandola Via dei Fabbri 26 dal Progressivo dirigente n° 1234/2013 Protocollo n° 22662/2013 del 11/09/2013 Progettista: Richiedente: Oggetto: Ubicazione: SISMA VIA DEI 2012 Progressivo 781/2014 Protocollo n° 17963/2014 del 04/06/2014 SISMA 2012 - SCIA PER DEMOLIZIONE PARZIALE DI FABBRICATO RESIDENZIALE TESA ALLA MESSA IN SICUREZZA POST-SISMA.

Dal punto di vista urbanistico il PSC del Comune di Mirandola qualifica i lotti in oggetto quali:

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE)

Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP)

I mappali 1, 5, 119 e 127 confinano con Viabilità storica, i mappali 1 e 127 e parte dei mappali 5, 119 e 126 sono in in Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 16/12/1992 n.495 e art.3.3.2 RUE)

RUE ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.4.8 PSC e art.4.6.1 RUE)

Vincoli archeologici Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1)

In seguito al sopralluogo condotto in data 23 settembre 2022 e sulla base della documentazione in possesso si ritiene che non vi sia la conformità catastale in quanto il FG.95 part.126 SUB.1 Via dei Fabbri n.26 P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345 è unità collabente.

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano liberi

Valore di stima lotto 3 € 61.915,50