TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCCHI GIULIA

* * *

R.G.428/2021

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 26/05/2026

Promosso da:

Ore 11:30

Avv. xxxxxxx e Avv. xxxxxxxxxxxxxx

contro

EREDITA' GIACENTE DI xxxxxxxxxxxxx

rappresentata dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 16/06/2025 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Gelati Davide, con studio in Modena in Via Saragozza 116, e gli conferiva l'incarico di provvedere agli adempimenti indicati nell' *All.1) Conferimento dell'incarico all'esperto estimatore ex art.173 bis disp. Att. C.p.c. e quesiti*, a cui si rimanda integralmente.

***

PREMESSE

In relazione alle verifiche di sanabilità di eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. La natura ed i limiti del mandato non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione

delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Per coloro che intendono partecipare alla vendita si suggerisce di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che visioni lo stato dei luoghi e svolga accuratamente le indagini necessarie prima di concorrere all'asta.

* * *

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 20/06/2025, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta accesso atti del 28/06/2025 prot.n.6457 e inoltro tramite pec delle pratiche edilizie depositate presso l'archivio del Comune di Guiglia (MO) in data 04/08/2025;
- richiesta di C.D.U. Comune Guiglia in data 28/06/2025 prot. n 6455 e 6456 e rilascio in data 17/07/2025 C.D.U. n. 31/2025;
- richiesta accesso atti del 28/06/2025 e accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zocca (MO) in data 25/07/2025 e successivo invio di ulteriore documentazione in data 14/11/2025;

- richiesta di C.D.U. Comune di Zocca in data 28/06/2025 prot. n 9572/2025 e rilascio in data 28/07/2025 C.D.U. n.37/2025;
- visure catastali del 25/06/2025;
- ispezioni ipotecarie del 28/10/2025;
- sopralluoghi in loco del 17/06/2025, 25/07/2025, 19/09/2025, 03/10/2025, 10/10/2025, 28/10/2025, 31/10/2025.

***

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Trattandosi di un compendio immobiliare composto da immobili con una loro autonomia funzionale, si propone la suddivisione in 7 lotti distinti:

Lotto 1 - Guiglia Via Serre Nobili n.951/B

Lotto 2 - Guiglia Piazza Giovanni XXIII

Lotto 3 - Guiglia Via Ponte Samone 1364/a e 1364/b

Lotto 4 - Guiglia Via Busano 381 e 580

Lotto 5 - Zocca Via Montalbano n.119 (5292 d) - Loc. Missano

Lotto 6 - Zocca Via Fontanazzo Loc. Cà Lucca (terreni agr.), Zocca Via Mauro Tesi 1045 e 1047 (magazzino, negozio, abitazioni), Zocca Via Mauro Tesi 1127 (magazzino)

Lotto 7 – Zocca Via Fontanazzo Loc. Cà Lucca (fabbr. al grezzo), Zocca Via della Pineta 11 e 27 (autorimessa, negozio, abitazioni)

I beni oggetto di stima sono presi in considerazione, specificando, per ciascun lotto:

1. DATI DI PIGNORAMENTO
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4. CONFINI

5. PROPRIETÀ

6.CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

7. PARTI COMUNI E SERVITU'

8. REGIME FISCALE

9. PROVENIENZA DEL BENE

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

12. SPESE CONDOMINIALI

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA E ANALITICA)

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

16. STIMA DEI BENI

***

LOTTO 1

1.1 DATI DI PIGNORAMENTO

A seguito di Sentenza di condanna esecutiva n. 2473/21 Rep.n.3118/2021 del 22/10/21 del Tribunale di Bologna, seconda sezione civile, il sequestro conservativo emesso con decreto del 26/03/2018 è stato convertito in pignoramento.

Viene così pignorato il **diritto di proprietà**, dei seguenti beni immobiliari spettanti al defunto **xxxxxxxxxxxxxxxx**:

(Lotto 1)

al **N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 34***

- **particella 292 sub.2** cat. A/4, consistenza 9 vani, Via Serre Nobili;	
- **particella 313 graffata alla part.314** cat. D/10, Via Serre Nobili;	
al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 34***	
- **particella 130** natura terreno, consistenza 1 ettari 51 are 30 centiare;	
- **particella 131** natura terreno, consistenza 98 are 27 centiare;	
- **particella 132** natura terreno, consistenza 8 are;	
- **particella 133** natura terreno, consistenza 9 are 20 centiare;	
- **particella 174** natura terreno, consistenza 1 ettari 90 are 29 centiare;	
- **particella 180** natura terreno, consistenza 2 ettari 23 are 94 centiare;	
- **particella 184** natura terreno, consistenza 2 are 99 centiare;	
- **particella 185** natura terreno, consistenza 15 are 25 centiare;	
- **particella 186** natura terreno, consistenza 73 are 22 centiare;	
- **particella 187** natura terreno, consistenza 28 are 93 centiare;	
- **particella 188** natura terreno, consistenza 45 are 84 centiare;	
- **particella 189** natura terreno, consistenza 4 ettari 97 are;	
- particella 190 natura terreno, consistenza 28 are 71 centiare;	
- **particella 191** natura terreno, consistenza 1 ettari 30 are 40 centiare;	
- **particella 192** natura terreno, consistenza 1 ettari 33 are 60 centiare;	
al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 38***	
- **particella 113** natura terreno, consistenza 2 ettari 6 are;	
- **particella 114** natura terreno, consistenza 1 ettari 63 are 72 centiare;	
- **particella 138** natura terreno, consistenza 2 are 37 centiare;	
al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 42***	
- particella 40 natura terreno, consistenza 52 are 37 centiare;	
beni intestati a:	

	xxxxxxxx - cod.fisc.: xxxxxxxxxxxxxx- proprietà per 1000/1000;	
	(Lotto 2)	
	al **N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 48***	
	- **particella 220 sub.6** cat.A/3, consistenza 3,5vani, Piazza Giovanni XXIII;	
	- **particella 220 sub.7** cat.A/10, consistenza 2vani, Piazza Giovanni XXIII;	
	- **particella 220 sub.8** cat.A/3, consistenza 4vani, Piazza Giovanni XXIII;	
	al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 43***	
	- **particella 190** natura terreno, consistenza 2 are, 80 centiare;	
	- **particella 192** natura terreno, consistenza 2 are 60 centiare;	
	al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 44***	
	- **particella 60** natura terreno, consistenza 35 are 56 centiare;	
	- **particella 110** natura terreno, consistenza 22 are 80 centiare;	
	- **particella 112** natura terreno, consistenza 2 ettari 24 are;	
	- **particella 113** natura terreno, consistenza 78 are 86 centiare;	
	- **particella 115** natura terreno, consistenza 30 are 51 centiare;	
	al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 48***	
	- particella 70 natura terreno, consistenza 19 are 70 centiare;	
	- particella 71 natura terreno, consistenza 5 are 30 centiare;	
	- particella 663 natura terreno, consistenza 3 are 64 centiare;	
	beni intestati a:	
	xxxxxxxxxx - cod.fisc.:xxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1000/1000;	
	e al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 48***	
	- **particella 23** natura terreno, consistenza 45 are 49 centiare;	
	- **particella 24** natura terreno, consistenza 45 centiare;	
	- particella 69 natura terreno, consistenza 41 are 70 centiare;	

	- particella 254 natura terreno, consistenza 34 are 60 centiare;	
	beni intestati a:	
	xxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxx – Nuda proprietà per 1000/1000;	
	(Lotto 3)	
	al **N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 48***	
	- **particella 398** cat. A/4 consistenza 6vani, Via Ponte Samone;	
	- **particella 730** cat. D/10, Via Ponte Samone;	
	al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 48***	
	- **particella 238** natura terreno, consistenza 16 are 6 centiare;	
	- **particella 239** natura terreno, consistenza 29 are 45 centiare;	
	- **particella 390** natura terreno, consistenza 42 are 21 centiare;	
	- **particella 391** natura terreno, consistenza 34 are 30 centiare;	
	- **particella 399** natura terreno, consistenza 1 are 32 centiare;	
	- **particella 401** natura terreno, consistenza 24 centiare;	
	- **particella 409** natura terreno, consistenza 75 are 91 centiare;	
	beni intestati a:	
	xxxxxxxxxxx - cod. fisc.:xxxxxxxxxxxxx -proprietà per 1000/1000;	
	(Lotto 4)	
	al **N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 45***	
	- **particella 18 sub.1**, cat. A/4 consistenza 6,5vani, Via Busano;	
	- **particella 18 sub.2** cat. A/4 consistenza - ;	
	- **particella 18 sub.3 c**at. A/4 consistenza - ;	
	- **particella 18 sub.4** cat. D/10, Via Busano;	
	- **particella 22 sub.2** cat. A/4 consistenza 10vani, Via Busano;	
	- **particella 22 sub.3** cat. D/10, Via Busano;	

	- **particella 22 sub.4** cat. D/10, Via Busano;	
	al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 44***	
	- **particella 215** natura terreno, consistenza 42are 95 centiare;	
	- **particella 217** natura terreno, consistenza 48 are 63 centiare;	
	al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 45***	
	- **particella 1** natura terreno, consistenza 49 are 38 centiare;	
	- **particella 5** natura terreno, consistenza 37 are 85 centiare;	
	- **particella 6** natura terreno, consistenza 1ettari 26are 94centiare;	
	- **particella 14** natura terreno, consistenza 78 are 2 centiare;	
	- **particella 15** natura terreno, consistenza 65 are 40 centiare;	
	- **particella 16** natura terreno, consistenza 11are 61centiare;	
	- **particella 17** natura terreno, consistenza 1 ettari 82 are 90 centiare;	
	- **particella 20** natura terreno, consistenza 1 ettari 13 are 95 centiare;	
	- **particella 21** natura terreno, consistenza 5 ettari 51 are 84 centiare;	
	- **particella 23** natura terreno, consistenza 2 ettari 32 are 90 centiare;	
	- **particella 24** natura terreno, consistenza 27 are 89 centiare;	
	- **particella 37** natura terreno, consistenza 35 are 33 centiare;	
	- **particella 55** natura terreno, consistenza 56 are 42 centiare;	
	- **particella 109** natura terreno, consistenza 3 are 32 centiare;	
	- **particella 110** natura terreno, consistenza 1 ettari 31 are 20 centiare;	
	- **particella 265** natura terreno, consistenza 2 are 80 centiare;	
	al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 48***	
	- **particella 305** natura terreno, consistenza 40 are 87 centiare;	
	- **particella 306** natura terreno, consistenza 6 are 75 centiare;	
	- **particella 307** natura terreno, consistenza 1 ettari 4 are 2centiare;	

- **particella 312** natura terreno, consistenza 45 are 5 centiare;

- **particella 314** natura terreno, consistenza 16 are 95 centiare;

- **particella 470** natura terreno, consistenza 46 are 54 centiare;

- **particella 480** natura terreno, consistenza 71 are 33 centiare;

al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)** ***Foglio 49***

- **particella 7** natura terreno, consistenza 10 centiare;

beni intestati a:

xxxxxxxxxx - cod. fisc.:xxxxxxxxxxxx -proprietà per 1000/1000;

(Lotto 5)

al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 29***

- **particella 207 sub.2 -part.208 sub.2 -part.209**, cat. A/4 consistenza 7 vani, Via Montalbano;

- **particella 208 sub.1** cat. C/6 consistenza 36mq., Via Montalbano;

- **particella 225** cat. C/2 consistenza 23mq., Via Montalbano;

- **particella 366** natura x-fabbricato, consistenza -, Via Montalbano;

al **N.C.T. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 29***

- **particella 217** natura terreno, consistenza 24 centiare;

beni intestati a:

xxxxxxxxxxxx - cod.fisc.:xxxxxxxxxxxx - proprietà per 1000/1000;

(Lotto 6)

al **N.C.T. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 28***

- **particella 61** natura terreno, consistenza 21 are 52 centiare;

- **particella 76** natura terreno, consistenza 51 are 88 centiare;

- **particella 147** natura terreno, consistenza 6 are 24 centiare;

beni intestati a:

	xxxxxxxxxx - cod.fisc.:xxxxxxxxxxxxxx - proprietà per 1000/1000;
	al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 38***
	- **particella 71 sub.1**, cat. C/2, consistenza 30mq, Via Mauro Tesi;
	- **particella 71 sub.3** cat. C/1, consistenza 20mq, Via Mauro Tesi p.t.;
	- **particella 71 sub.5** cat. A/4 consistenza 2,5 vani, Via Maro Tesi;
	- **particella 71 sub.6**, cat. A/4 consistenza 2,5 vani, Via Mauro Tesi;
	beni intestati a:
	xxxxxxxxxxxx - cod. fisc.:xxxxxxxxxxx -proprietà per 1000/1000;
	al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 38***
	- **particella 82 sub.14** cat. C/2 consistenza 47mq., Via Mauro Tesi;
	beni intestati a:
	xxxxxxxxxx - cod. fisc.:xxxxxxxxxx -proprietà per 1000/1000;
	(Lotto 7)
	al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 28***
	- **particella 89 sub.4** natura x-fabbricato, consistenza -, Via Montalbano snc,
	p.t. p.1;
	beni intestati a:
	xxxxxxxxx - cod.fisc.:xxxxxxxxxxxx - proprietà per 1000/1000;
	al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 38***
	- **particella 71 sub.8** cat. C/6 consistenza 20mq, Via della Pineta;
	- **particella 71 sub.9** cat. C/1 consistenza 19mq., Via della Pineta;
	- **particella 71 sub.10** cat. A/3 consistenza 4,5vani Via della Pineta;
	- **particella 71 sub.11** cat. A/3 consistenza 5vani, Via della Pineta;
	beni intestati a:
	xxxxxxxxxx - cod. fisc.:xxxxxxxxxxxxxx -proprietà per 1000/1000;

al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 38***

- **particella 80 sub.71** EU-ente urbano consistenza 8mq.**,** Via Mauro Tesi;

- **particella 83 sub.1** cat. C/2 consistenza 292mq., Via Mauro Tesi;

beni intestati a:

xxxxxxxxxxx - cod. fisc.:xxxxxxxxxxx -proprietà per 1000/1000;

***

N.B.: Si segnala che tra gli immobili oggetto di pignoramento risulta anche la seguente unità immobiliare:

N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO) ***Foglio 38***

- **particella 70 sub.23** cat. A/3 consistenza 2,5vani Via della Pineta;

Da ispezione ipotecaria si rilevano le seguenti annotazioni sul bene:

- Annotazione a trascrizione registro Particolare 1199 registro generale 8480 del 22/03/2022 per restrizione di beni;
- Annotazione a iscrizione registro Particolare 1200 registro generale 8481 del 22/03/2022 per restrizione di beni;

Attualmente il bene risulta intestato a xxxxxxxxxxxxx come da visura del 02/01/2026.

* * *

1.2 CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza:

Foglio 34

Particella 292 sub.2

Fabbricato ad uso abitativo disposto su due livelli e composto da ingresso, cucina, tinello, sala, cantina posta fianco dell'ingresso e ulteriore cantina con accesso solo dall'esterno. Piano primo accessibile da scala interna con

quattro camere da letto, un servizio igienico e locale sottotetto con accesso solo dall'esterno.

Particelle 313 e 314 graffate tra loro

Complesso di fabbricati agricoli tra loro collegati tra cui stalla-fienile con portico, altro fienile, ricovero attrezzi e portico, oltre ad accessori. Piccolo fabbricato a destinazione legnaia, forno, ripostiglio, oltre che area cortiliva su 4 lati.

Terreni agricoli

Terreni agricoli di varia natura e consistenza, ubicati in parte in prossimità dei fabbricati agricoli ed in parte in zone limitrofe, alcuni dei quali con accesso tramite altre proprietà.

Superficie commerciale: abitazione con accessori di 195 mq circa, fabbricati agricoli ed area di pertinenza di 852 mq circa, terreni agricoli 206.140 mq circa.

Ubicazione: Comune di Guiglia (MO) Via Serre Nobili n.951/B – località Castellino.

* * *

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

al **N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)**

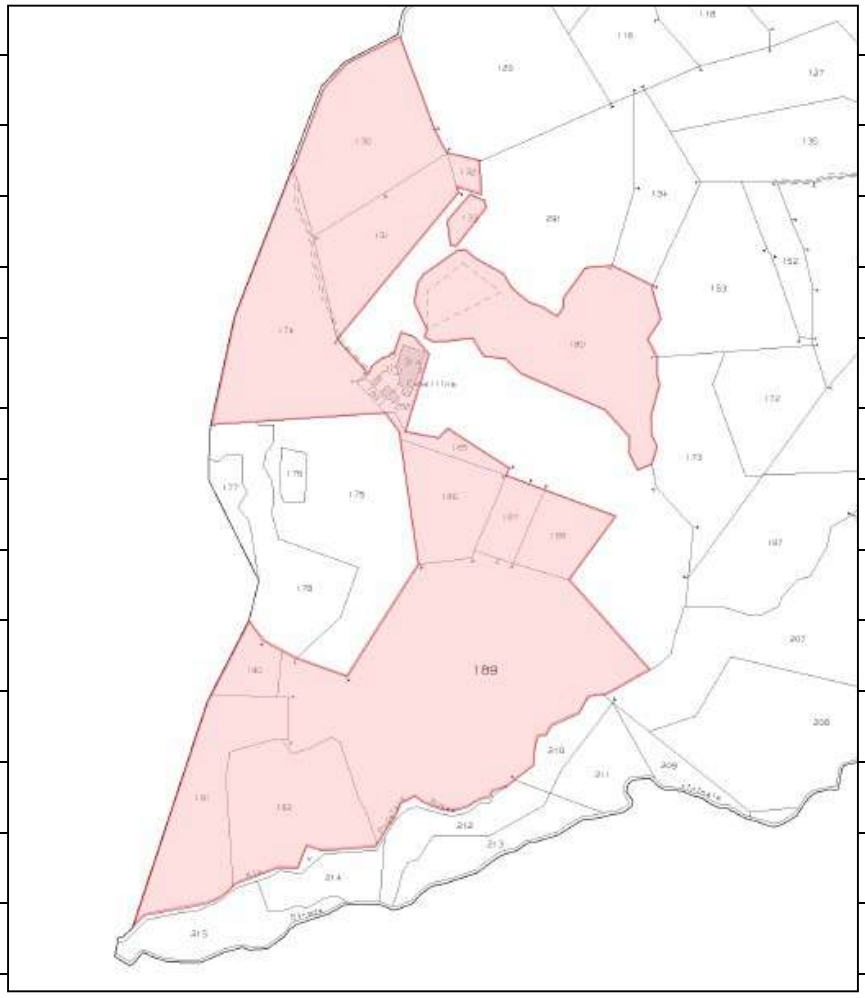
Foglio 34

- **particella 292 sub.2**, cat. A/4, classe 2, consistenza 9 vani, sup.cat. totale 204 mq, sup.cat. totale escl. aree scop.204 mq, rendita 316,07 euro, Via Serre Nobili n.951/B p.t./p.1;

- **particella 313 graffata alla part.314**, cat. D/10, rendita 1.863,60 €, Via

	Serre Nobili snc. p.t.;	
	al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)**	
	Foglio 34	
	- **particella 130** qualità seminativo, classe 3, superficie 15.130 mq, reddito	
	dominicale 38,29 euro, reddito agrario €.42,98 euro;	
	- **particella 131** qualità seminativo, classe 3, superficie 9.827 mq, reddito	
	dominicale 24,87 euro; reddito agrario 27,91 euro;	
	- **particella 132** qualità seminativo, classe 1, superficie 800 mq, reddito	
	dominicale 3,47 euro; reddito agrario 3,31 euro;	
	- **particella 133** qualità seminativo, classe 1, superficie 920 mq, reddito	
	dominicale 3,99 euro; reddito agrario 3,80 euro;	
	- **particella 174** qualità seminativo, classe 1, superficie 19.029 mq, reddito	
	dominicale 82,55 euro; reddito agrario 78,62 euro;	
	- **particella 180** qualità incolto produttivo, classe 1, superficie 22.394 mq,	
	reddito dominicale 3,47 euro; reddito agrario 1,16 euro;	
	- **particella 184** qualità seminativo, classe 3, superficie 299 mq, reddito	
	dominicale 0,76 euro; reddito agrario 0,85 euro;	
	- **particella 185** qualità seminativo, classe 3, superficie 1.525 mq, reddito	
	dominicale 3,86 euro; reddito agrario 4,33 euro;	
	- **particella 186** qualità seminativo, classe 3, superficie 7.322 mq, reddito	
	dominicale 18,53 euro; reddito agrario 20,80 euro;	
	- **particella 187** qualità seminativo, classe 3, superficie 2.893 mq, reddito	
	dominicale 7,32 euro; reddito agrario 8,22 euro;	
	- **particella 188** qualità seminativo, classe 3, superficie 4.584 mq, reddito	
	dominicale 11,60 euro; reddito agrario 13,02 euro;	

- **particella 189 porzione AA** qualità seminativo, classe 3, superficie 8.000 mq, reddito dominicale 20,25 euro; reddito agrario 22,72 euro;
- **particella 189 porzione AB** qualità incolto produttivo, classe 1, superficie 41.700 mq, reddito dominicale 6,46 euro; reddito agrario 2,15 euro;
- **particella 190** qualità bosco misto, classe U, superficie 2.871 mq, reddito dominicale 1,78 euro; reddito agrario 0,59 euro;
- **particella 191** qualità seminativo, classe 1, superficie 13.040 mq, reddito dominicale 56,57 euro; reddito agrario 53,88 euro;
- **particella 192** qualità seminativo, classe 4, superficie 13.360 mq, reddito dominicale 20,01 euro; reddito agrario 27,60 euro;



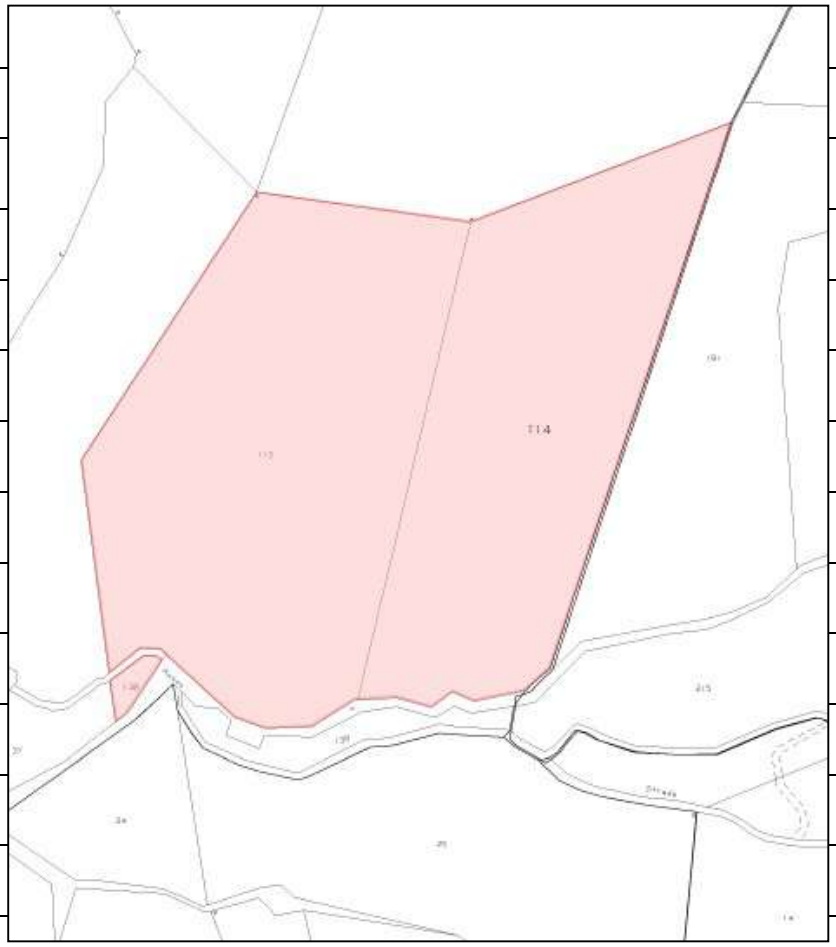
Estratto dal Foglio 34

Foglio 38

- **particella 113** qualità incolto prod., classe 1, superficie 20.600 mq, reddito dominicale 3,19 euro, reddito agrario €.1,06 euro;

- **particella 114** qualità incolto prod., classe 1, superficie 16.372 mq, reddito dominicale 2,54 euro, reddito agrario €.0,85 euro;

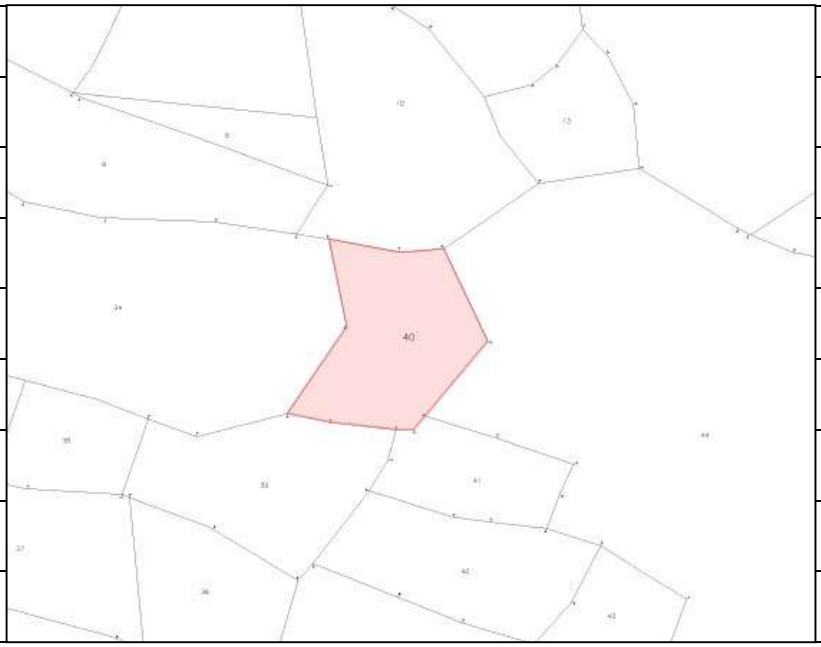
- **particella 138** qualità incolto prod., classe 1, superficie 237 mq, reddito dominicale 0,04 euro, reddito agrario €.0,01 euro;



Estratto dal Foglio 38

Foglio 42

- **particella 40** qualità bosco misto, classe U, superficie 5.237mq, reddito dominicale 3,25 euro, reddito agrario €.1,08 euro;



Estratto dal Foglio 42

beni intestati a:

xxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

N.B.: Qualora l'aggiudicatario non avesse i requisiti necessari l'immobile identificato alla categoria catastale D/10 dovrà essere variato. Superfici e consistenze desunte dalle visure catastali.

* * *

1.4 CONFINI

Consistenze di cui al foglio 34: confinano in un sol corpo con foglio 33 a nord, particelle 129 e 291 ad est, Rio Poggiolo Rosso a sud, particelle 175 e 178 a ovest.

Consistenze di cui al foglio 38: confinano in un sol corpo con particella 99 a nord, stessa proprietà foglio 34 particella 191 ad est, Rio Poggiolo Rosso a sud, particelle 112 e 137 a ovest.

Consistenze di cui al foglio 42: confina con particella 10 a nord, particella 44 ad est, particelle 39 e 41 a sud, particella 34 a ovest.

* * *

1.5 PROPRIETÀ

Eredità Giacente di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come da Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

1.6 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

1.7 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e servitu' come da atti di provenienza precedenti e come da elaborato planimetrico agli atti Prot.n.197442 del 02/10/2003 (che sarà però da variare in quanto riporta i riferimenti catastali precedenti alla variazione del 20/11/2012 relativa alla part. 314 graffata alla part.313).

Per le servitu', oltre a quanto eventualmente costituito a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile, è stato possibile rilevare quanto segue.

Servitu' di passaggio contro le particelle 130, 174, 184, 185 del foglio 34 attraversate dalla Via Serre Nobili. I terreni ed i fabbricati risultano accessibili in parte tramite Via Serre Nobili ed in parte tramite attraversamento di altrui proprietà. Risultano tra l'altro completamente interclusi i terreni identificati al foglio 34 particella 133, 180 e foglio 42

particella 40.

* * *

1.8 REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

1.9 PROVENIENZA DEL BENE

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

Si riportano inoltre le precedenti provenienze:

Foglio 42 Particella 40

Atto del 15/12/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n. 29076 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 7101 registrato in data 30/12/1997 - Voltura n.1459.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Atto del 10/11/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n. 28935 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 6219 registrato in data 27/11/1997 - Voltura n.1458.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Per le restanti unità del lotto 1:

Atto di divisione del 24/11/2016 Pubblico ufficiale FIGURELLI FABRIZIO Sede CAVEZZO (MO) Repertorio n. 25465 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 19536.2/2016 Reparto PI di MODENA in atti dal 01/12/2016.

Precedente provenienza atto di compravendita a ministero notaio Bergonzini Gino rep.34661 15/11/2001 trascritto a Modena il 10/12/2001 reg.gen.31048

reg. part.20629, poi rettificato con Trascrizione 18326.1/2016.

Precedente provenienza atto di compravendita a ministero notaio Rolando Rosa rep.1506 racc.782 del 08/03/1983 trascritto a Modena l'08/04/1983 reg.gen.5621 reg. part.4148. In tale atto alla pag.6 *la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il fondo in oggetto non fa parte di lottizzazione regolarmente autorizzata* (??) e che gli acquirenti conducono il fondo dal 1976.

* * *

1.10 ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 28/10/2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/1981 - Registro Particolare 13661 Registro Generale 18721 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE.
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/1982 - Registro Particolare 5243 Registro Generale 7196 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/11/1983 - Registro Particolare 12370 Registro Generale 17481 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE.
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/06/1987 - Registro Particolare 7078 Registro Generale 9506 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/1997 - Registro Particolare 14157 Registro Generale 20637 Pubblico ufficiale MAFFEO LUCIA

ANNA MARIA Repertorio 81560 del 14/10/1997 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA - Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO VENDITORE.

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/1997 - Registro Particolare 15159 Registro Generale 22115 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Repertorio 28935 del 10/11/1997 -ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in GUIGLIA(MO) - SOGGETTO DONATARIO.
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/1997 - Registro Particolare 15160 Registro Generale 22116 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Repertorio 28935 del 10/11/1997 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in GUIGLIA(MO) - SOGGETTO DONATARIO.
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/1997 - Registro Particolare 15161 Registro Generale 22117 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Repertorio 28935 del 10/11/1997 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in GUIGLIA(MO) - SOGGETTO DONATARIO.
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/1997 - Registro Particolare 15162 Registro Generale 22118 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Repertorio 28935 del 10/11/1997 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO) - SOGGETTO DONATARIO.
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/01/1998 - Registro Particolare 208 Registro Generale 276 Pubblico ufficiale

BERGONZINI GINO Repertorio 29076 del 15/12/1997 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO).

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/1999 - Registro Particolare 9353 Registro Generale 15199 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Repertorio 31236 del 09/06/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GUIGLIA(MO) - SOGGETTO VENDITORE.
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2000 - Registro Particolare 5033 Registro Generale 7256 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Repertorio 32272 del 01/03/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO ACQUIRENTE; Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 18384 del 10/11/2016.
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2002 - Registro Particolare 24673 Registro Generale 36097 Pubblico ufficiale GAMBIGLIANI ZOCCOLI EUGENIO Repertorio 19796 del 07/12/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in GUIGLIA(MO) - SOGGETTO DONANTE.
14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2003 - Registro Particolare 14606 Registro Generale 22637 Pubblico ufficiale GAMBIGLIANI ZOCCOLI EUGENIO Repertorio 20601 del 16/07/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTESE(MO), ZOCCA(MO) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2003 - Registro Particolare 14607 Registro Generale 22638 Pubblico ufficiale GAMBIGLIANI

ZOCCOLI EUGENIO Repertorio 20601 del 16/07/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTESE(MO), ZOCCA(MO) - SOGGETTO ACQUIRENTE.

16. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2010 - Registro Particolare 1120 Registro Generale 5621 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Repertorio 44313/25220 del 28/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GUIGLIA(MO) - SOGGETTO DEBITORE.
17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2010 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 8331 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 2609/1664 del 12/03/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
18. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2010 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 8332 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 2610/1665 del 12/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO DEBITORE.
19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2011 - Registro Particolare 16866 Registro Generale 26435 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 3651/2366 del 23/09/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZOCCA (MO) - SOGGETTO ACQUIRENTE.

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2011 - Registro Particolare 16867 Registro Generale 26436 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 3651/2366 del 23/09/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZOCCA (MO) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
21. ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2011 - Registro Particolare 5176 Registro Generale 26437 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 3652/2367 del 23/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ZOCCA (MO) - SOGGETTO DEBITORE.
22. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2014 - Registro Particolare 15934 Registro Generale 21484 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 5513/3564 del 12/09/2014 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO DONANTE.
23. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2015 - Registro Particolare 281 Registro Generale 2245 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 5760/3723 del 29/01/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO DEBITORE.
24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2016 - Registro Particolare 5539 Registro Generale 8030 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 6589/4309 del 21/03/2016 ATTO TRA

VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO ACQUIRENTE.

25. ISCRIZIONE CONTRO del 01/09/2016 - Registro Particolare 3924 Registro Generale 21568 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 5721/2016 del 24/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE - Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO) - SOGGETTO DEBITORE.
26. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/2016 - Registro Particolare 18384 Registro Generale 27149 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Repertorio 32272 del 01/03/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZOCCA(MO) Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5033 del 2000.
27. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/12/2016 - Registro Particolare 19536 Registro Generale 29038 Pubblico ufficiale FIGURELLI FABRIZIO Repertorio 25465/10676 del 24/11/2016 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE - Immobili siti in GUIGLIA(MO), MONTESE(MO), ZOCCA(MO).
28. ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2016 - Registro Particolare 5462 Registro Generale 30174 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 5721/2016 del 24/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE - Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO) - SOGGETTO DEBITORE.
29. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2017 - Registro Particolare

7609 Registro Generale 11473 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 7436/4948 del 28/04/2017 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO ACQUIRENTE.

30. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/2018 - Registro Particolare 6085 Registro Generale 8929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 4351/2018 del 26/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4603 del 16/12/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA) Annotazione n. 1199 del 22/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).
31. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2018 - Registro Particolare 7785 Registro Generale 11328 Pubblico ufficiale PARLATORE GASPARE Repertorio 546/470 del 27/03/2018 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ZOCCA(MO) - SOGGETTO DONANTE.
32. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2018 - Registro Particolare 2183 Registro Generale 13811 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2231/2018 del 22/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1200 del 22/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).
33. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2018 - Registro Particolare 3529

Registro Generale 21631 Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE Repertorio 638/2018 del 02/07/2018.IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da SENTENZA DEL GIUDICE TRIBUTARIO Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO) - SOGGETTO DEBITORE.

34. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2018 - Registro Particolare 17584 Registro Generale 25777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 5514/2018 del 10/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ZOCCA(MO) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 617 del 14/02/2020 (CANCELLAZIONE).
35. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2018 - Registro Particolare 17770 Registro Generale 26052 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 13222/2018 del 03/09/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in GUIGLIA(MO), MONTESE(MO), ZOCCA(MO).
36. ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2019 - Registro Particolare 75 Registro Generale 509 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2286/7019 del 08/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO) - SOGGETTO DEBITORE.
37. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2022 - Registro Particolare 26524 Registro Generale 37976 Pubblico ufficiale MODENA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 216077/88888 del 25/11/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in GUIGLIA(MO), ZOCCA(MO).

* * *

1.11 INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

In data 28/06/2025 prot. n. 6455 e n.6456 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Guiglia in data 17/07/2025. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali ad alto valore paesaggistico, rientranti in parte anche in zone instabili, calanchive, soggette a frane, si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Foglio 34 Particella 130

- in parte Strade,
- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)
- in parte Zone di rispetto stradale,

Foglio 34 Particella 131

	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	Foglio 34 Particella 132	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	Foglio 34 Particella 133	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	Foglio 34 Particella 174	
	• in parte Strade,	
	• in parte Patrimonio edilizio sparso di interesse storico, (PUG art. 5.11)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art.	

	6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	Foglio 34 Particella 180	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Calanchi: A - Peculiari, B - Calanchi tipici, C - Forme sub-calanchive, (P.T.C.P. art. 23B, PUG art. 3.10)	
	Foglio 34 Particella 184	
	• in parte Strade,	
	• in parte Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale, (PUG art. 5.12)	
	• in parte Patrimonio edilizio sparso di interesse storico, (PUG art. 5.11)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art.	

	6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Zone di rispetto stradale,	
	Foglio 34 Particella 185	
	• in parte Strade,	
	• in parte Patrimonio edilizio sparso di interesse storico, (PUG art. 5.11)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	Foglio 34 Particella 186	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	

- in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)
- in parte Zone di rispetto stradale,
- in parte Calanchi: A - Peculiari, B - Calanchi tipici, C - Forme sub-calanchive, (P.T.C.P. art. 23B, PUG art. 3.10)

Foglio 34 Particella 187

- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)
- in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)
- in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)

Foglio 34 Particella 188

- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)
- in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)
- in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)

Foglio 34 Particella 189

- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie,
- aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)
- in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)
- in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)
- in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
- in parte Calanchi: A - Peculiari, B - Calanchi tipici, C - Forme sub-calanchive, (P.T.C.P. art. 23B, PUGart. 3.10)

Foglio 34 Particella 190

- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)
- Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)

Foglio 34 Particella 191

- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Aree interessate da frane quiescenti, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	Foglio 34 Particella 192	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	Foglio 38 Particella 113	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei	

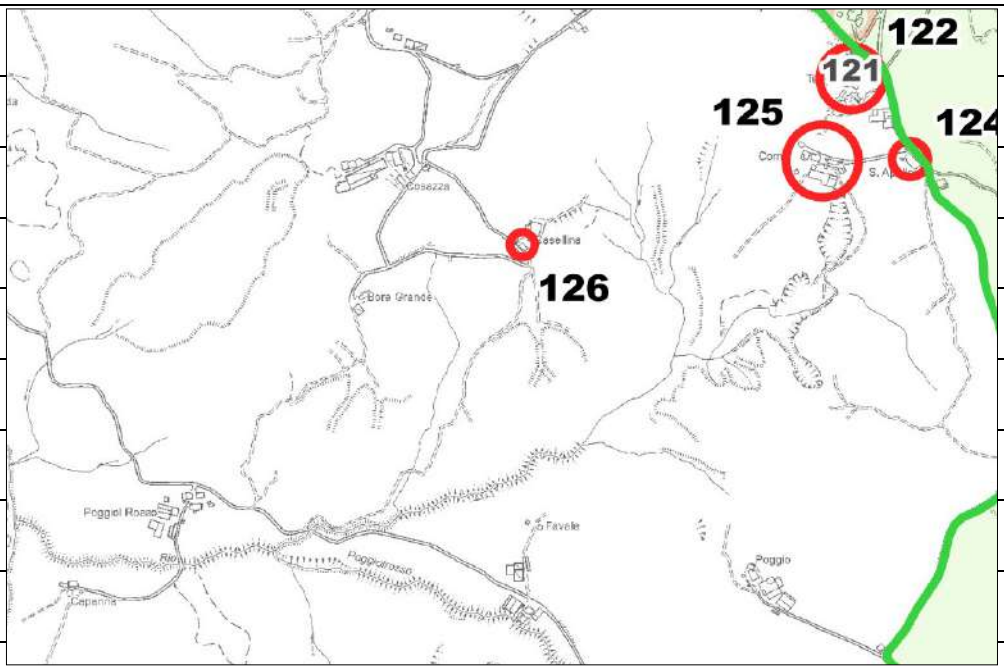
	vincoli del PUG)	
	Foglio 38 Particella 114	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Aree interessate da frane quiescenti, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	Foglio 38 Particella 138	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	Foglio 42 Particella 40	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	

mappale inoltre interessato da:

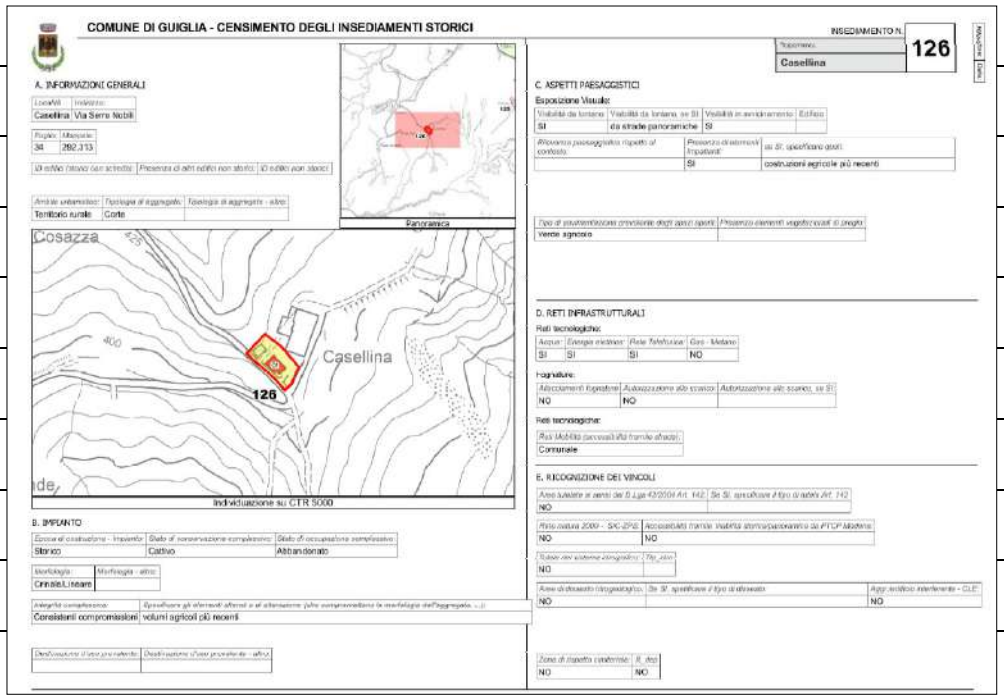
- in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)
- in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)
- Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

A.1.4_1_0 Quadro insediamenti censiti



Scheda dei fabbricati censiti



COMUNE DI GUIGLIA - CENSIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

INSEDIAMENTO N. 126

Toponimo: Casellina

A. INFORMAZIONI GENERALI

Località: Casellina | Indirizzo: Via Serre Nobili

Foglio: 34 | Mappale: 292,313

Ambito urbanistico: Territorio rurale | Tipologia di aggregato: Corte

Panoramica

Cosazza

Casellina

126

Individuazione su CTR 5000

B. IMPIANTO

Epoca di costruzione - Impianto: Storico | Stato di conservazione complessivo: Cattivo | Stato di occupazione complessivo: Abbandonato

Morfologia: Cinturati Lineari

Coesistenti compromissioni: volumi agricoli più recenti

C. ASPETTI PAESAGGISTICI

Esposizione Visuale:

Visibilità da lontano: SI | Visibilità da lontano, se SI: da strade panoramiche | Visibilità in avvicinamento: SI

Presenza di elementi impattanti: SI | se SI, specificare quali: costruzioni agricole più recenti

Verde agricolo

D. RETI INFRASTRUTTURALI

Reti tecnologiche:

Acqua	Energia elettrica	Rete Telefonica	Gas - Metano
SI	SI	SI	NO

Fognature:

Allacciamenti fognature	Autodepurazione allo scarico	Autorizzazione allo scarico, se SI:
NO	NO	

Reti tecnologiche:

Rete Mobilità percorribilità fruizione attuale: Comunale

E. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

Area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 Art. 142: NO | Se SI, specificare il tipo di tutela Art. 142:

Rete natura 2000 - SIC-ZPS: NO | Accessibilità tramite viabilità storica/percorso da PTCP Modena: NO

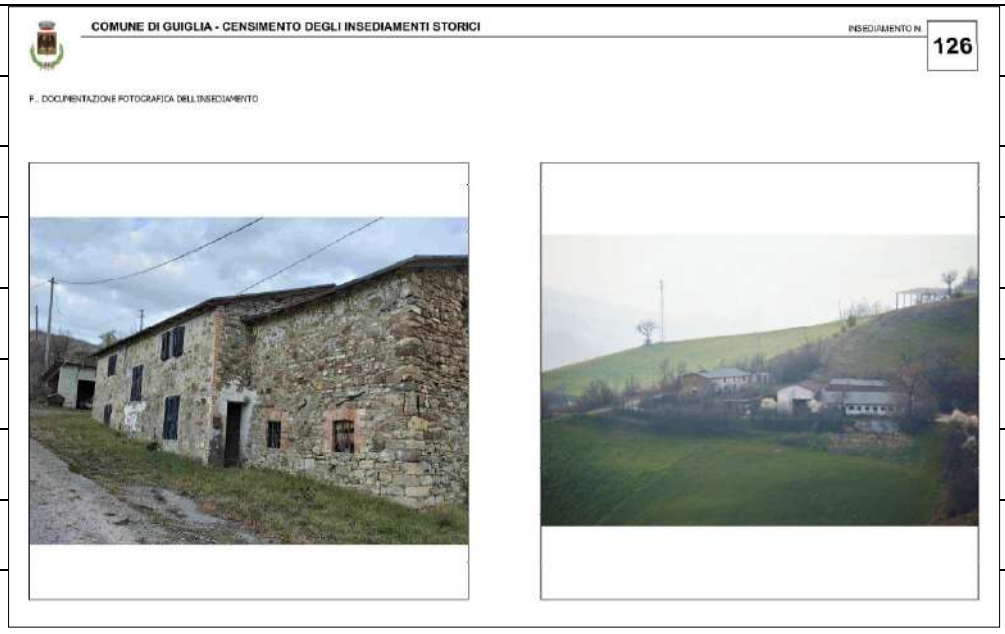
Edificio con valenza paesaggistica: NO

Area di dissesto idrogeologico: NO | Se SI, specificare il tipo di dissesto:

Agg. edificio interferente - CLE: NO

Zona di rispetto cimiteriale: NO | R. dis: NO

Dall'esame della documentazione fotografica e dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente (PUG) il complesso identificato al foglio 34 particelle 292, 313 e 314 rientra tra il Patrimonio edilizio sparso di interesse storico (art.5.11) e la particella 292 sub.2 risulta classificata ES – edificio di interesse storico architettonico culturale testimoniale (art.5.12) – SCHEDA EDIFICIO n.126



COMUNE DI GUIGLIA - CENSIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

INSEDIAMENTO N. 126

F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'INSEDIAMENTO

COMUNE DI GUIGLIA - CENSIMENTO DEGLI EDIFICI STORICI

Insediamento N. 126 EDIFICIO N. 01

A. INFORMAZIONE GENERALI

Località	Via	N. civico
Casellina	Serre Nobili	

Foglio	Mappale
34	292

Vincolo D.Lgs 42/2004: Ritenimenti vincolo D.Lgs 42/2004

Vincolo PRG: SI

Categoria di tutela del PRG: A3.1 – Ristrutturazione Edilizia

Ambito urbanistico	Ambito Extra Urb.	Proprietà	Altro
Territorio rurale	Corte	Privata	



Catasto di impianto fine '800


Catasto attuale



CTR 5000


Ortofoto

B. ASPETTI EDILIZI

Epoca di costruzione - Impianto	Stato di conservazione	Stato di Occupazione
Antica - fino al XIX secolo	Cattivo	Abbandonato

Tipologia: Tipologia - altro: Dest. uso primordiale: Altro

Dest. d'uso piano terra	Dest. d'uso piano terra - altro:
Dest. d'uso piani superiori	Dest. d'uso piani superiori - altro:

Consistenza

Addetti	Numero alloggi	Area di Sedime
0	1	135

Numero piani fuori terra	Numero piani interrati	Mezzanini	Sottotetti
2	0	0	0

C. VALORE ARCHITETTONICO

Valore:	Integrità:	Elementi alterati o di alterazione:

Presenza di elementi importanti: NO

Specificare quali e se l'impatto è architettonico o paesaggistico:

Elementi architettonici di pregio:

Elementi decorativi di pregio:

Tecnologia, materiali e finiture:

STRUTTURA:	Struttura, altro:	FINITURA ESTERNA:	Finitura esterna, altro:	COPERTURA:	copertura, altro:
Pietra	Laterizio, legno	Pietra	Intonaco		Manto in ardesia

Eventuali altri elementi di interesse:

D. PERTINENZE

Area di pertinenza	Altro	Valore area di pertinenza	Integrità area di pertinenza	Elementi afferenti o di alterazione:
Corte		Ambientale/paesaggistico	Integra	

Tipo di pavimentazione prevalente:	Elementi vegetazionali di pregio:	Altre masse arboree:	Manufatti accessori:	Manufatti, altro:
Ghiaia/stabilizzato				

Completa manufatti accessori:	Rischiosi:
NO	NO

E. ASPETTI PAESAGGISTICI

Esposizione visuale, visibilità da fondovia:	Visibilità da fondovia, se SI	Punti di visibilità da fondovia, altro	Esposizione assolata, visibilità in avvicinamento	Visibilità in avvicinamento, se SI	Punti di visibilità in avvicinamento, altro:	Belvedere costituisce un punto panoramico
SI	da strade panoramiche	Da punti panoramici				SI

Rilevanza paesaggistica rispetto al contesto:	Aspetti morfologici, Tipo edificio A PENDIO:	Morfologia a pendio:	Aspetti morfologici, Tipo edificio DI AREA PIANA:	Morfologia di area piana:
Neutra	Versante	SI		

F. ASPETTI INFRASTRUTTURALI

Acque:	Autonomizzazione allo scarico	Tipo di scarico:	Energia elettrica	Metano/Gas	Telefonica	Accessibilità tramite strade
SI			SI			

G. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

Aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004 Art. 142:	Beni di tutela Art. 142	Rete natura 2000 - SIC-ZPS:	Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale da PTCP Modena:	Accessibilità tramite viabilità storica/panoramica da PTCP Modena:

Tutela dei caratteri idrografici:	Tipo di tutela idrografica:	Area di dissesto idrogeologico:	Tipo di dissesto:	Aggregato/edificio interferenza nell'analisi di CLE:	Zona di rispetto ambientale:	Zona di rispetto idrosanitari acque reflue:

COMUNE DI GUIGLIA - CENSIMENTO DEGLI EDIFICI STORICI

Insediamento N. 126 EDIFICIO N. 01

F.. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA


Fronte


Retro


Fianco 1


Fianco 2


Dettaglio 1

Dettaglio 2

Pertinenza

Art. 5.11 Patrimonio edilizio sparso di interesse storico

1. Il PUG individua il patrimonio edilizio storico sparso, costituito dai fabbricati in territorio rurale, ricompresi o meno in nuclei rurali storici, a cui riconosce l'interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale. Agli edifici e complessi ES si applicano le disposizioni di tutela di cui all'art.5.12 seguente.
2. Il PUG persegue il recupero e il riuso del patrimonio edilizio storico sparso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei valori riconosciuti e attraverso la qualificazione dell'intero complesso rurale. Nel caso di complessi edilizi, il PUG promuove il recupero e la riqualificazione dell'intero aggregato, compresi annessi e aree pertinenziali. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico sono da limitare a quelli di tipo conservativo, e devono mantenere, o ripristinare ove occorra, le caratteristiche morfologiche e di finitura dell'edilizia rurale tradizionale.
3. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio storico sparso ES senza snaturarne i caratteri architettonici e tipologici e nel rispetto delle morfologie aggregative tipiche, il PUG prevede ampliamenti una tantum condizionati:
   a. al recupero integrale dei fabbricati ES nel rispetto delle categorie di tutela assegnate e delle disposizioni dell'art. 5.12;
   b. alla riqualificazione dell'intero complesso compresi gli spazi pertinenziali, al riordino della eventuale corte e/o degli spazi aperti e alla rimozione degli elementi di impatto paesaggistico e di degrado delle pertinenze ed annessi eventualmente presenti;
   c. Al mantenimento delle caratteristiche morfotipologiche d'impianto del complesso o della corte;
   d. alla completa rimozione di eventuali tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere incongrue;
   e. al parere della COAP.
4. Nel caso di edifici sottoposti a categoria di tutela che, in territorio rurale, ne impediscano l'ampliamento, è consentito prevedere un intervento di recupero che utilizzi un incremento una-tantum fino al 10% di SU. Tale capacità edificatoria aggiuntiva, sommata alle superfici delle parti edilzie incongrue da demolire, può essere utilizzata come ampliamento di eventuali edifici annessi legittimi non vincolati, presenti nell' area pertinenziale perimetrata, da recuperare o demolire e ricostruire attraverso un progetto unitario di recupero, nel rispetto dei criteri e delle condizioni del comma precedente.

Art. 5.12 Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES

1. Il PUG individua gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico-architettonico ES.1 e culturale e testimoniale ES.2, per i quali limita gli interventi ammissibili alle categorie di intervento conservative definite dall'Allegato alla L.R. 15/2013 e detta specifiche disposizioni di tutela tenendo conto del pregio riconosciuto all'edificio, della sua integrità e stato di conservazione riportati nelle schede, secondo le seguenti classi:

   ES.1.1: **unità edilizie di valore monumentale** che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici ancora sostanzialmente riconoscibili.

   Interventi ammessi: oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di RS, nel rispetto delle seguenti condizioni:

   - eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo se compatibili con l'impianto distributivo e organizzativo originario *(adaptive reuse)*.

   ES.1.2: Unità edilizie di interesse storico architettonico in cui sono comunque ancora riconoscibili complessivamente o prevalentemente i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.

   Interventi ammessi: oltre alla MO, MS e RS, è ammesso l'intervento edilizio di RRC, nel rispetto delle seguenti condizioni:

   All'esterno:

   - Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante il restauro dei fronti con mantenimento delle aperture esistenti; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari dell'edificio che non affacciano su spazio pubblico;
   - Eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo.
   - Restauro degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
   - Conservazione e/o ripristino degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

   All'interno:

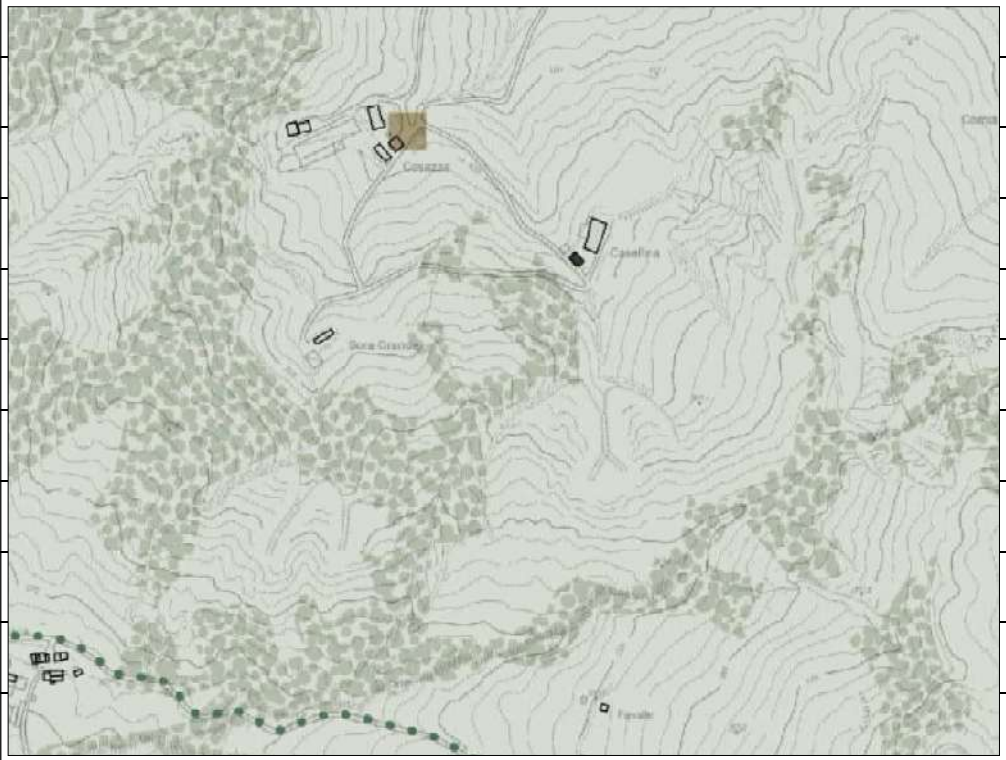
   - Restauro e ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza;
   - Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti.
   - Adeguamento tecnologico-strutturale:
   - Consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura; non è ammesso l'inserimento di nuove rampe scale esterne.

- Inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.
- Ampliamenti e incrementi delle unità immobiliari: non sono consentiti ampliamenti.
- Eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo mantenendo la riconoscibilità del sistema distributivo interno e nel rispetto dei punti precedenti.

Per le unità edilizie di interesse storico architettonico compromesse:

- è ammesso l'intervento edilizio di RRC per le parti e gli elementi integri o di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria e di RE per le restanti parti. Gli interventi devono avvenire comunque nel rispetto delle ulteriori seguenti condizioni:
  - conservare e recuperare le parti ancora integre e gli elementi di pregio architettonico e gli elementi ornamentali presenti;
  - ripristinare, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari.

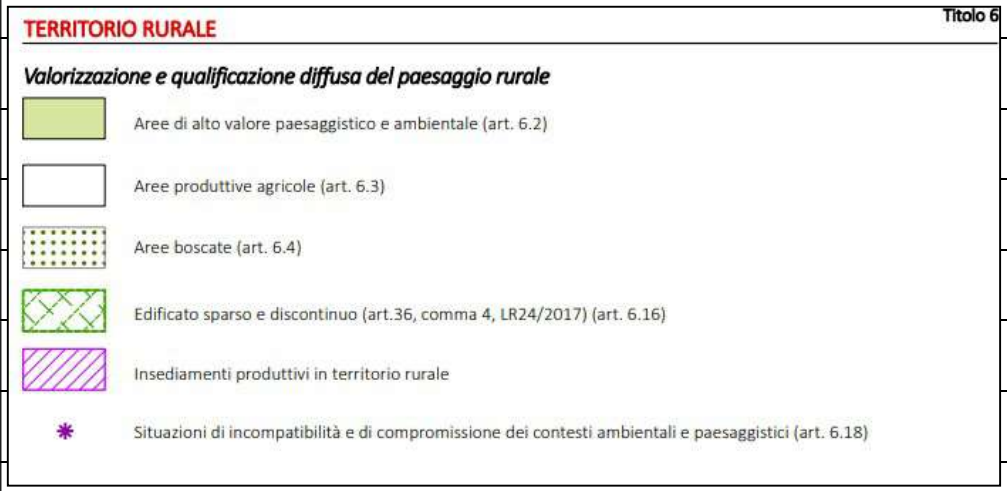
B.3_1-Schema di assetto strategico del territorio



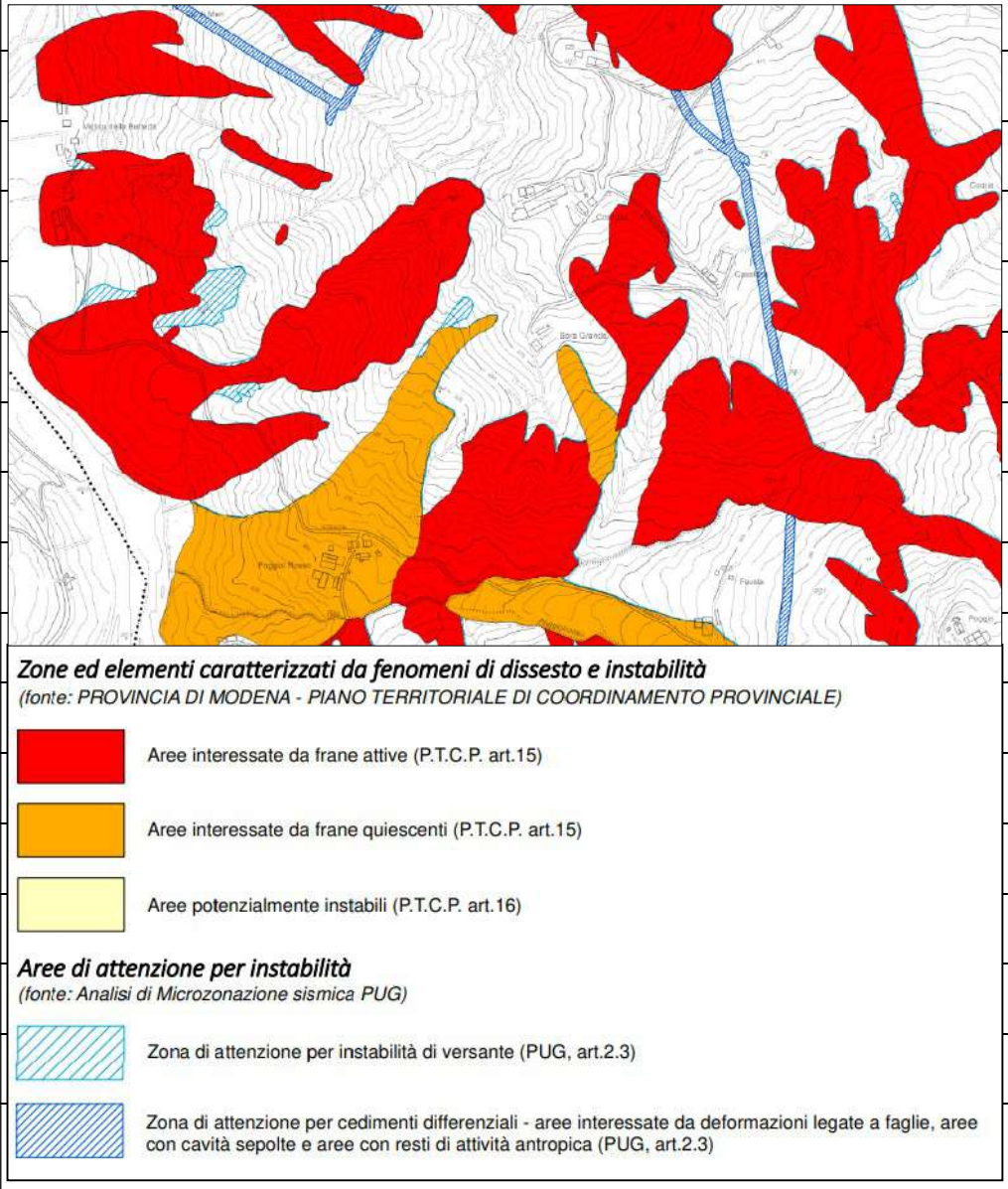
PUG_B_3_2_DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI







PUG – Tav.B4.a.1 – Dissesto Idrogeologico



"Aree a rischio idrogeologico molto elevato" e "Aree a rischio di frana perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3)".	
Riferimento Normativo	*Art. 18A e B PTCP-Aree a rischio idrogeologico molto elevato e Aree a rischio di frana perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3)*
Sintesi PTCP Modena	Per le aree a rischio idrogeologico molto elevato definite PS 267/1998 e s.m.i. e recepite nella Pianificazione di Bacino vigente, nonché per le aree a rischio di frana "R3" e "R4" perimetrate e zonizzate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Torrente Samoggia, gli interventi ammessi sono subordinati alle disposizioni normative dell'Autorità di Bacino di competenza territoriale.
Aree interessate da frane attive	
Riferimento Normativo	*art. 15 PTCP- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto idrogeologico e instabilità*
Sintesi PTCP Modena	"Nelle aree interessate da frane attive[1] [...] **non è consentito alcun intervento di nuova edificazione**; sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, monitoraggio, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto [...] è favorita l' evoluzione naturale della vegetazione" **[...]"sugli edifici esistenti non sono consentiti interventi che comportano ampliamento di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso che implicano aumento del carico insediativo**. In tali aree sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità".

Aree interessate da frane quiescenti	
Riferimento Normativo	*art. 15 PTCP- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto idrogeologico e instabilità*
Sintesi PTCP Modena	"Nelle aree interessate da frane quiescenti[2] [...] **non sono ammesse nuove edificazioni**. I Comuni, nella fase di formazione del Piano Urbanistico Generale possono consentire e regolamentare compatibilmente con le specifiche norme di zona ed in subordine ad una verifica complessiva volta a **dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità** condotta sulla base delle metodologie definite con apposita direttiva approvata dalla Provincia in

[1] "Si intendono i corpi di frana, compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo"

[2] "Si intendono i corpi di frana che non hanno dato segni di attività negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti di blocchi, le espansioni laterali e le Deformazioni Gravitative Profonde di Versante (D.G.P .V.)"

	coerenza con i criteri indicati all'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI dell' Autorità di Bacino del Fiume Po: **a.** la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% della superficie utile preesistente, il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti nonché nuovi interventi edilizi di modesta entità a servizio dell'agricoltura, laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole; **b.** interventi di non rilevante estensione a completamento degli insediamenti urbani, e solamente ove si dimostri: b.1 **l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili**; b.2 la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti, localizzando dette previsioni all'interno o in stretta contiguità al perimetro del Territorio Urbanizzato ed in presenza di adeguate reti infrastrutturali esistenti. In particolare, nel caso di interventi in stretta contiguità al perimetro del territorio urbanizzato, ai fini del non aumento dell'esposizione al rischio, la compatibilità con le condizioni di dissesto è accertata dalla Provincia nel corso del procedimento di formazione del Piano Urbanistico Generale; **c.** la realizzazione di opere pubbliche d'interesse statale, regionale o subregionale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di alternative di localizzazione, previa realizzazione di opere di sistemazione e bonifica delle aree interessate che garantiscano condizioni di sicurezza dell'intervento e la non influenza negativa dello stesso sulle condizioni di stabilità del versante nonché l'assenza di rischio per la pubblica incolumità". "Nelle aree interessate da frane quiescenti [...] **già interessate da insediamenti urbani esistenti sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti** alla data di adozione delle presenti Norme, che risultino ammissibili qualora una verifica complessiva di tipo geologico-tecnico ne dimostri la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. A tal fine i Comuni effettuano **una verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica** delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti con le condizioni di dissesto presenti o potenziali rilevate nella cartografia del presente Piano". I Comuni in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici generali o di varianti di adeguamento alle disposizioni del presente articolo, definiscono idonee discipline attenendosi alle seguenti disposizioni. In prossimità delle scarpate dei depositi alluvionali terrazzati e delle scarpate rocciose in evoluzione, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza di norma

	non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, la larghezza della fascia di inedificabilità va comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche delle rocce e di giacitura degli strati delle scarpate sottese.

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità	
Riferimento Normativo	*art. 16 – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità*
Sintesi PTCP Modena	"In tali zone valgono le medesime prescrizioni dei commi quinto e sesto del precedente articolo 15, ma è lasciata facoltà ai Comuni, in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici generali o di varianti di adeguamento alle disposizioni del presente articolo, di poter interessare tali zone con limitate previsioni di natura urbanistica ed edilizia, purché ne sia dettagliatamente e specificamente motivata la necessità e subordinatamente ad una approfondita verifica della non influenza negativa di tali previsioni sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità

Aree di attenzione per instabilità	
Riferimento Normativo	*art. 2.2 PUG - Aree di attenzione per instabilità*
Sintesi art.2.2bis	A seguito dell'analisi di MZS nella tav. dei vincoli sono perimetrate le aree di attenzione che comprendono le zone di attenzione per instabilità di versante attiva e quiescente e le zone di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica; la disciplina è stabilità al CAPO III NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO.

Riduzione del rischio sismico	
Riferimento Normativo	*art. 2.3 PUG – Disciplina per il territorio compreso nella microzonazione sismica comunale*
Sintesi art.2.3 comma 3	

Art. 2.3 Disciplina per il territorio compreso nella microzonazione sismica comunale

Nelle aree interessate dagli approfondimenti alla scala territoriale comunale, individuate nella "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica" si applicano le seguenti disposizioni:

1. *"Aree stabili suscettibili di amplificazioni locali"*

   Per gli interventi di trasformazione urbanistica, è ritenuto sufficiente il livello 2 di approfondimento. In tal senso, si richiedono ulteriori accertamenti geognostici e/o geofisici locali, in grado di confermare l'assenza di ulteriori effetti locali.

   Le carte di microzonazione sismica di livello 2 forniscono la quantificazione semplificata dell'amplificazione stratigrafica (PGA; SA1; SA2; SA3; SI1; SI2). Negli areali con cucuzzoli, creste e dorsali allungate e pendi con inclinazione >15° le carte di microzonazione sismica di livello 2 forniscono l'ulteriore quantificazione semplificata dell'amplificazione topografica (st).

   Per gli interventi edilizi diretti, si applicano le Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica e gli studi di MS forniscono elementi conoscitivi a supporto della progettazione.

2. *"Aree di attenzione per instabilità" di versante*

   Gli interventi ammessi senza obblighi di approfondimenti sono:

   – *interventi sul patrimonio edilizio esistente*: MO, MS (per adeguamento igienico-sanitario), RRC, RS e RE condizionata, o altri interventi obbligatori di settore.

   In assenza di approfondimenti, non sono ammessi, interventi di RE ricostruttiva, né di nuova edificazione.

   Interventi con obbligo di approfondimenti

   Per interventi che comportino incremento di carico urbanistico e di esposizione al rischio e per interventi di RE ricostruttiva e di nuova edificazione, devono essere espletati gli approfondimenti geologici e geotecnici (livello 3) per individuare le zone di suscettività e le zone di rispetto, di cui al punto successivo.

In tali interventi, in relazione agli esiti degli approfondimenti geologici e geotecnici, si devono prevedere azioni di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale e la valutazione di eventuali azioni di riduzione della pericolosità, in conformità alla normativa vigente.
Si rimanda alla normativa regionale o alla disciplina urbanistica del PAI, qualora siano vigenti norme più restrittive. La microzonazione sismica fornisce elementi conoscitivi a supporto della progettazione, che dovrà comunque fare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni.

Gli **interventi di trasformazione** di cui agli artt. 5.27 e 5.28 delle presenti normeeffettuati mediante Accordo Operativo (AO), Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e permesso di costruire convenzionato, sono subordinati a ulteriori approfondimenti di carattere geologico, geotecnico e sismico di livello 3,nel rispetto di quanto indicato nella DGR 476/2021 e s.m.i. e secondo quanto indicato nelle *"Linee Guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte (FR)"* predisposte dalla Commissione Tecnica per la microzonazione sismica del DPCONV.

Gli esiti di tali approfondimenti consentiranno di delimitare le effettive *"aree di suscettibilità"* ed escludere le aree in frana non attivabili anche in caso di evento sismico (mediante verifiche eseguite con metodi pseudostatici) e le *"aree di rispetto"* ed escludere eventualmente le aree in frana attivabili anche in caso di evento sismico ma con spostamenti calcolati non significativi in relazione ai caratteri insediativi, infrastrutturali e di destinazione d'uso che caratterizzano l'area di interesse.

Nelle aree soggette a interventi di cui agli artt. 5.27 e 5.28 , in assenza degli approfondimenti di cui sopra:

- non è ammessa la nuova edificazione
- sull'edilizia esistente sono sempre ammessi interventi di MO, MS (per adeguamento igienico-sanitario), RE "condizionata" o altri interventi obbligatori di settore. Per interventi superiori alla MS (con esclusione della NC) si devono prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale, e la valutazione di eventuali interventi di riduzione della pericolosità, in conformità alla normativa vigente.

Interventi ammessi nelle zone di suscettività e nelle zone di rispetto individuate nelle *"Aree di attenzione per instabilità di versante":*

- nel TU sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente: MO, MS (per adeguamento igienico-sanitario), RRC, RS, RE condizionata o altri interventi obbligatori di settore. Per interventi superiori alla MS (con esclusione della NC) si devono prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale, e la valutazione di eventuali interventi di riduzione della pericolosità, in conformità alla normativa vigente;
- nelle zone di suscettività entro le aree non edificate del TU, nelle aree di trasformazione e nelle aree non urbanizzate gli strumenti urbanistici (AO, PUA di iniziativa pubblica, PdC convenzionati) devono prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale e valutazione di eventuali interventi di riduzione della pericolosità.

3. "Aree di attenzione per *instabilità" per cedimenti differenziali*

Nel territorio urbanizzato gli interventi di RE e AM del patrimonio edilizio esistente con intervento diretto dovranno applicare le disposizioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni; la microzonazione fornisce elementi conoscitivi a supporto della progettazione. Gli interventi da attuare mediante Accordo Operativo (AO), Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e permesso di costruire convenzionato per rigenerazione urbana sono subordinati a ulteriori approfondimenti di carattere geologico, geotecnico e sismico di livello 3, nei casi richiesti dalla DGR 476/2021, con

specifiche analisi di risposta sismica (anche 2D o 3D se necessarie), del grado di stabilità in condizioni sismiche delle scarpate (aree di ex cava) e degli eventuali spostamenti/cedimenti in caso di aree interessate da deformazioni legate a faglie e di aree con tombamenti di materiali poco addensati.

"Aree a rischio idrogeologico molto elevato" e "Aree a rischio di frana perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3)"

Per le aree a rischio idrogeologico molto elevato definite PS 267/1998 e s.m.i. e recepite nella Pianificazione di Bacino vigente, nonché per le aree a rischio di frana "R3" e "R4" perimetrate e zonizzate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Torrente Samoggia, gli interventi ammessi sono subordinati alle disposizioni normative dell'Autorità di Bacino di competenza territoriale e agli approfondimenti richiesti secondo quanto emerge dalla "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica". Nelle zone di pericolosità classificate "zona 1", "zona 2", "zona 3" e "zona 4", gli approfondimenti di carattere sismico e la disciplina urbanistica applicabile vengono subordinati a quanto indicato per le "zone di attenzione per instabilità" di versante.

Le carte di microzonazione sismica di livello 2 forniscono la quantificazione semplificata dell'amplificazione stratigrafica (PGA; SA1; SA2; SA3; SI1; SI2). Negli areali con inclinazione del pendio compreso tra 15° e 50°, le carte di microzonazione sismica di livello 2 forniscono l'ulteriore quantificazione semplificata dell'amplificazione topografica.

Art. 2.4 Disciplina per il territorio esterno alla microzonazione sismica comunale

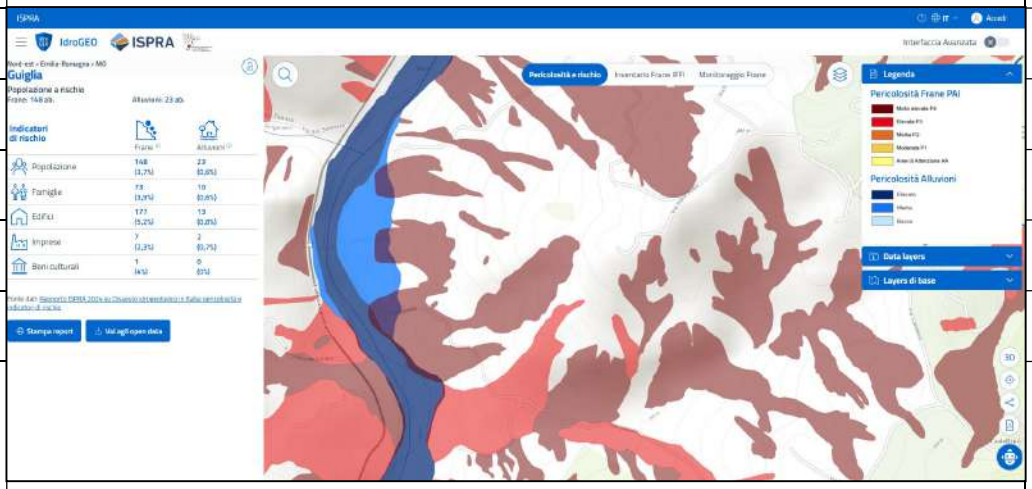
1. Per le aree esterne alla microzonazione sismica di livello 2 gli interventi effettuati mediante Accordo Operativo (AO), Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e permesso di costruire convenzionato per un intervento di rigenerazione urbana sono pertanto subordinati agli approfondimenti di livello 2 o 3 nei casi richiesti dalla DGR 476/2021 e in coerenza con la LR 24/2017. Gli approfondimenti sismici consentiranno di applicare per questi areali la disciplina d'uso definita dal PUG nell'art.2.2..
2. Per gli interventi edilizi diretti si applicano le Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica e gli studi di pericolosità sismica di area vasta costituiscono elementi conoscitivi a supporto della progettazione.

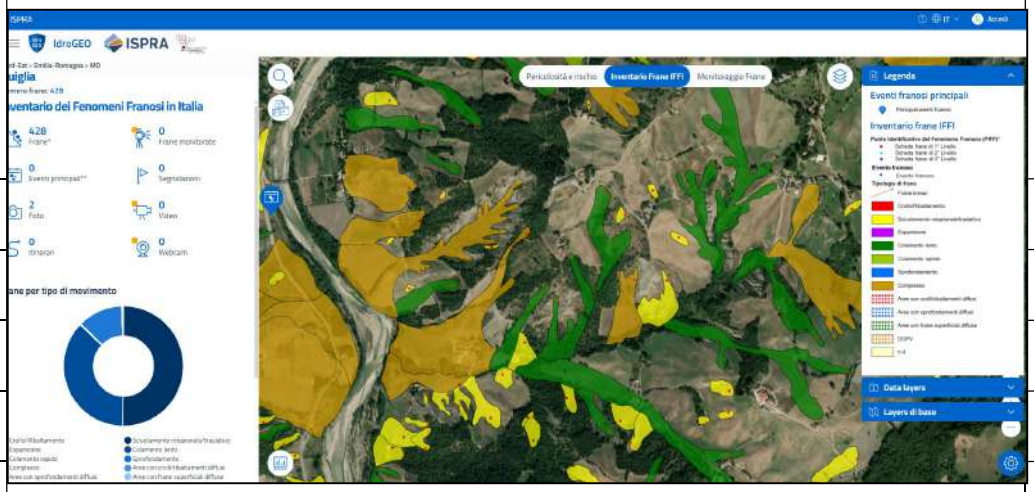
Art. 2.5 Ulteriori disposizioni relative all'analisi della CLE

1. Al fine di garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza:
   - gli interventi sugli edifici classificati dall'analisi della CLE come "interferenti" devono essere finalizzati alla riduzione della vulnerabilità
   - gli interventi edilizi diretti di RE e di NE, nonché gli assetti previsti nelle aree oggetto di Accordo Operativo, Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e Permesso di costruire convenzionato, devono concorrere alla riduzione delle interferenze e/o alla riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti prospicienti le infrastrutture di accessibilità e di connessione.

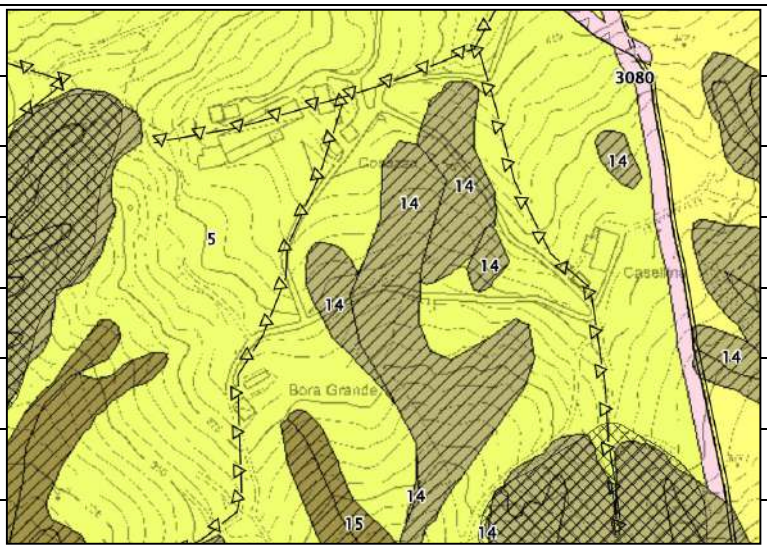
***

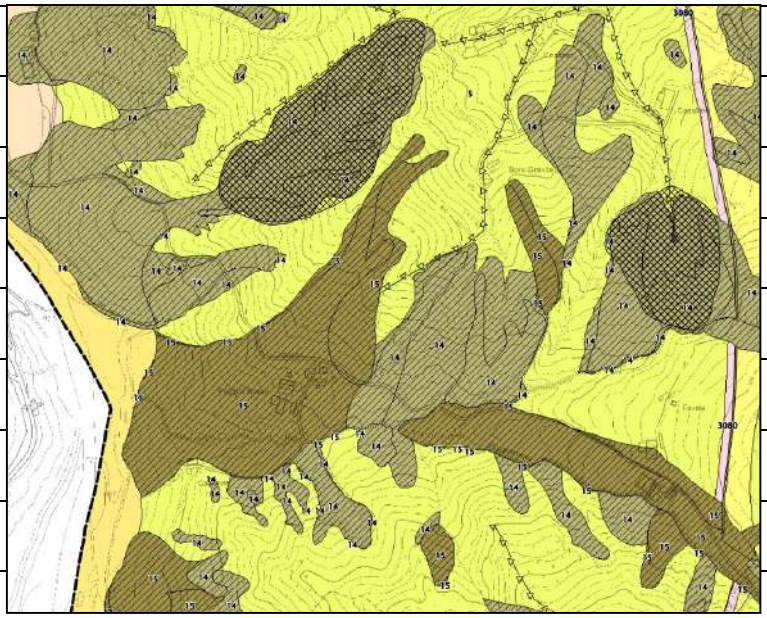
Si riporta inoltre un estratto della Carta dell'ISPRA relativa alla Pericolosità Frane PAI e Pericolosità Alluvioni, relativa alle zone dove sono ubicati i fabbricati ed terreni oggetto di stima.

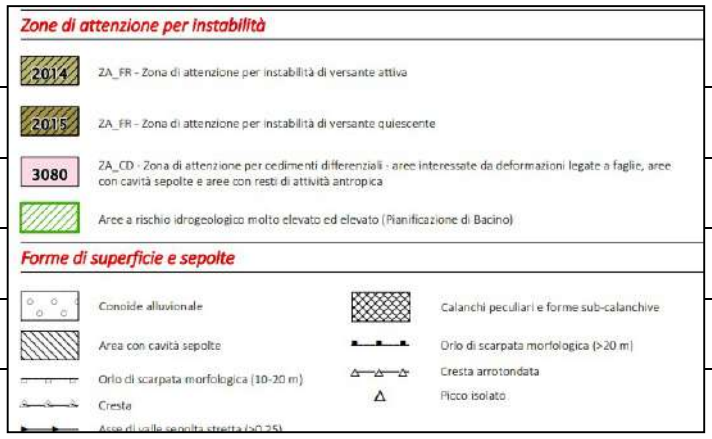




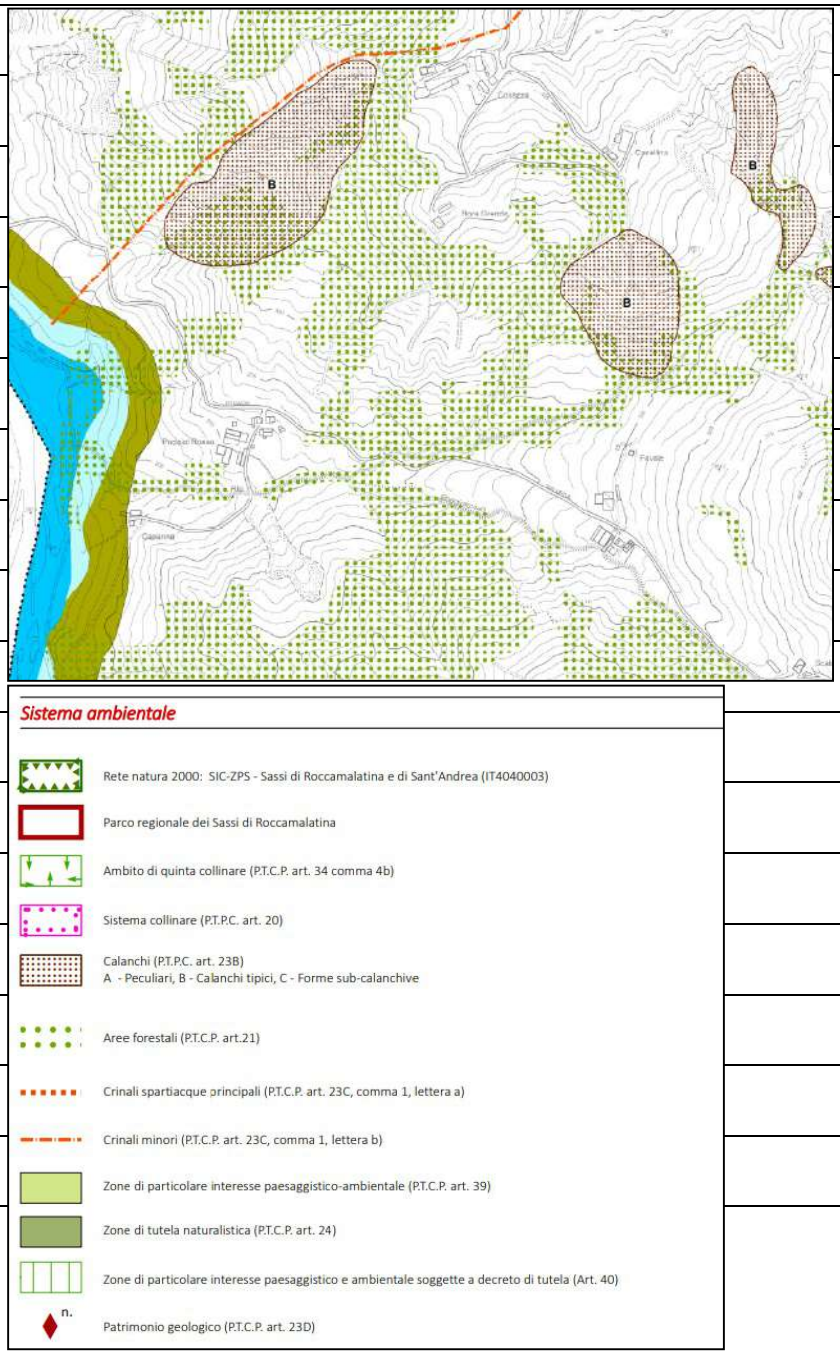
PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.2_MICROZONAZIONE_SISMICA



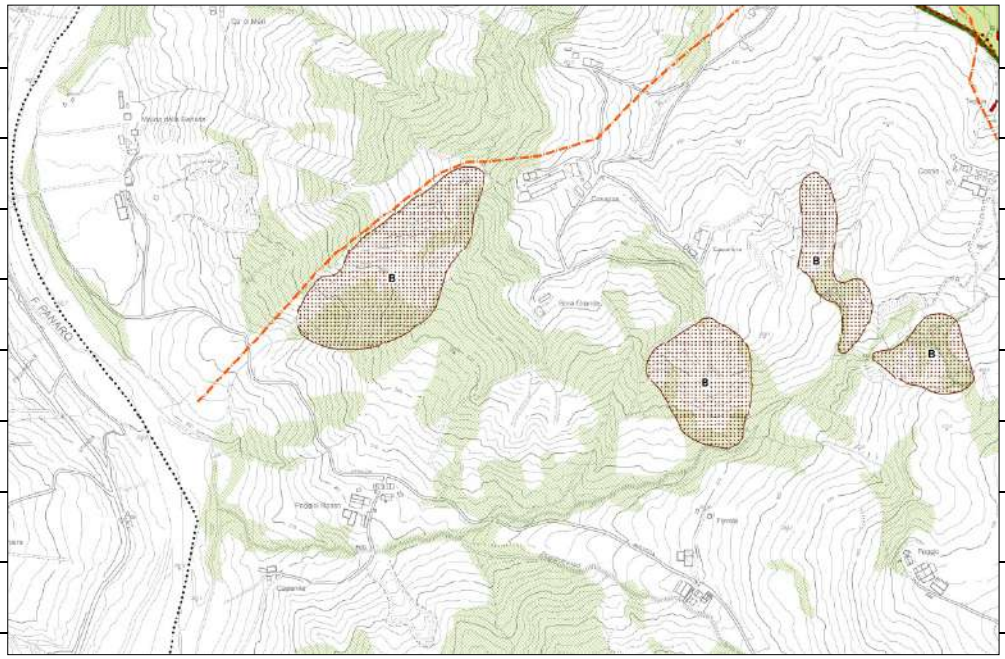




PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.3_TUTELE_AMBIENTALI_RETE_ECOLOGICA



PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.4_TUTELE_PAESAGGISTICHE_STORICO



LEGENDA

Confine Comunale

Perimetrazione del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017

Sistema paesaggistico

Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003)

Parco regionale dei Sassi di Roccamalatina - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f)

Aree forestali (P.T.C.P. art.21) - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera g)

Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39)

Zone di tutela naturalistica (P.T.C.P. art. 24)

Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di tutela (Art. 40)

Ambito di quinta collinare (P.T.C.P. art. 34 comma 4b)

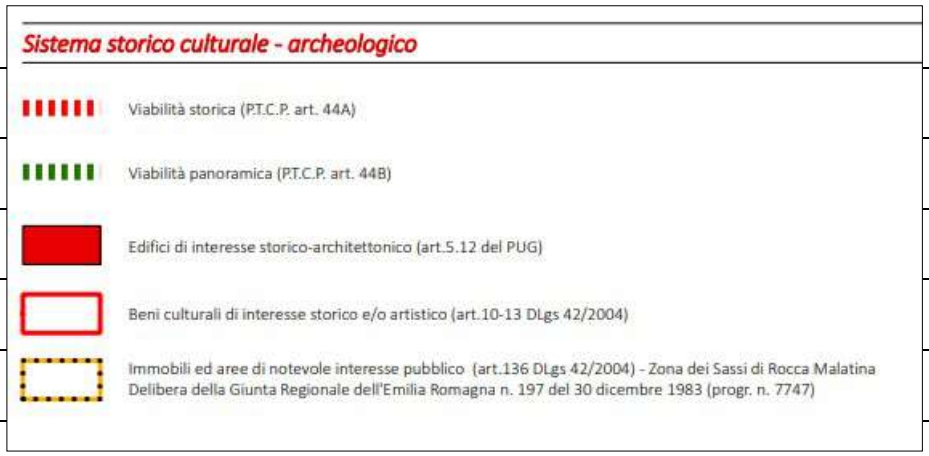
Sistema collinare (P.T.P.C. art. 20)

Calanchi (P.T.P.C. art. 23B)
A - Peculiari, B - Calanchi tipici, C - Forme sub-calanchive

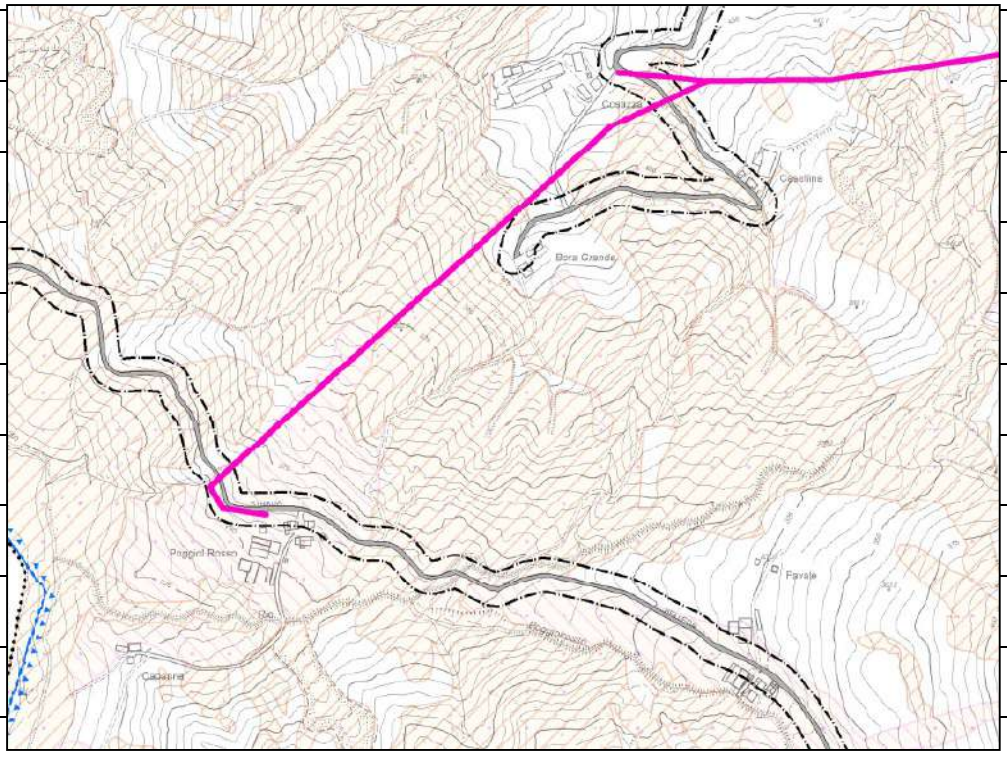
Crinali spartiacque principali (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera a)

Crinali minori (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera b)

n. Patrimonio geologico (P.T.C.P. art. 23D)



PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.5_VULNERABILITA' AMBIENTALI_RISPETTI



Classificazione delle strade ai sensi del Codice della Strada e fasce di rispetto

Perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 3, comma 8, del Codice della Strada (deliberati dalla Giunta Comunale)

Classificazione delle strade ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto fuori dai centri abitati ai sensi del DLgs 285/1992 (Nuovo codice della strada) e DPR 495/1992 (Regolamento)

Strada extraurbana secondaria - Classe C
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 30 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

Strade locali - Classe F
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 20 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

Strade locali o vicinali a ridotto traffico veicolare e itinerari ciclopedonali - Classe Fbis
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 10 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alle suddette fasce di rispetto devesi aggiungere l'area di visibilità determinata ai sensi dell'art. 16 comma 2 del DLgs 285/1992

Zone di rispetto cimiteriali e deputarori

Zone di rispetto cimiteriale

Zone di rispetto idrico: Depuratori

Elettrodotti e PLERT

Rete degli elettrodotti soggetti alla determinazione della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) da richiedere all'ente proprietario/gestore

Elettrodotti di media tensione aerei

Elettrodotti di media tensione interrati

PLERT (Piano di Locazizzazione delle Emittenti RadioTelevisive)

Siti di emittenza RadioTelevisiva e relativa fascia di ambientazione (P.T.C.P. art.79)

Vincolo idrogeologico

Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDL n. 3267/1923

Vulnerabilità ambientali

Rischio inquinamento suolo: zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Zone ed elementi non idonei alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (P.T.C.P. art. 81 comma 5)

Rischio industriale: compatibilità ambientale

Zone ed elementi di incompatibilità ambientale assoluta (P.T.C.P. art. 61 comma 10)

Zone di compatibilità ambientale condizionata ai fini della risorsa idrica superficiale e sotterranea di tipo A e B (P.T.C.P. art. 61 comma 12 e 13)

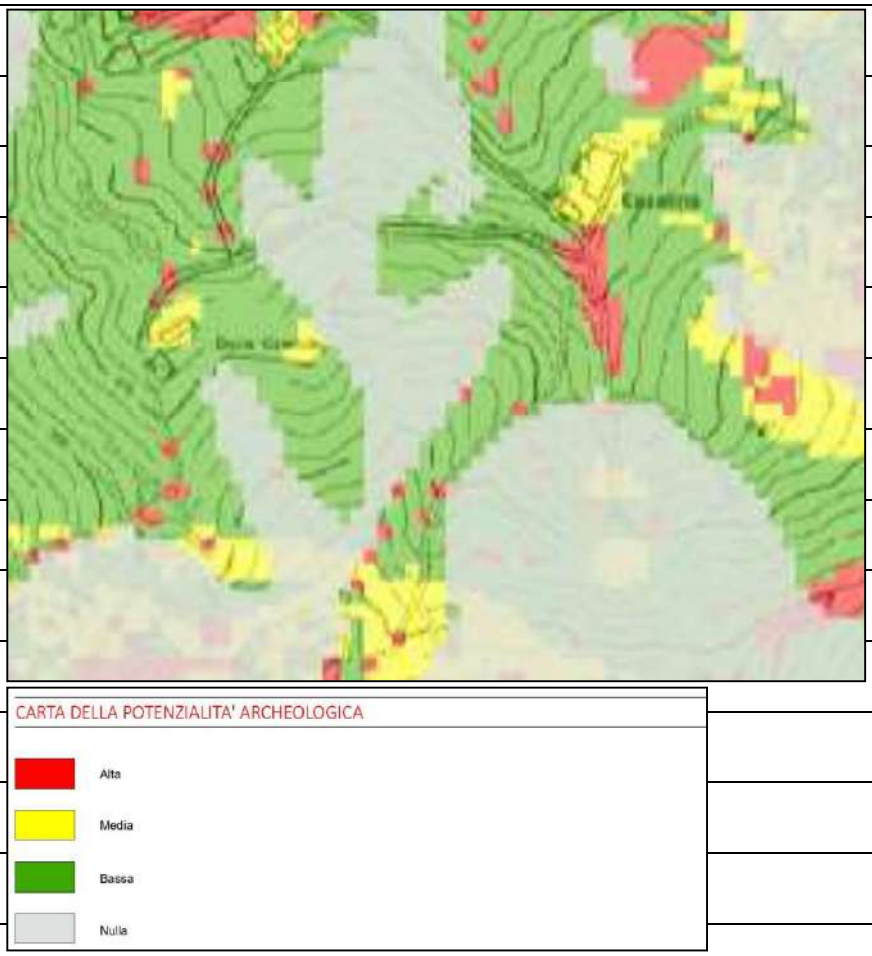
Zone idonee

Rischio elettromagnetico: limitazioni territoriali alla localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radiotelevisiva

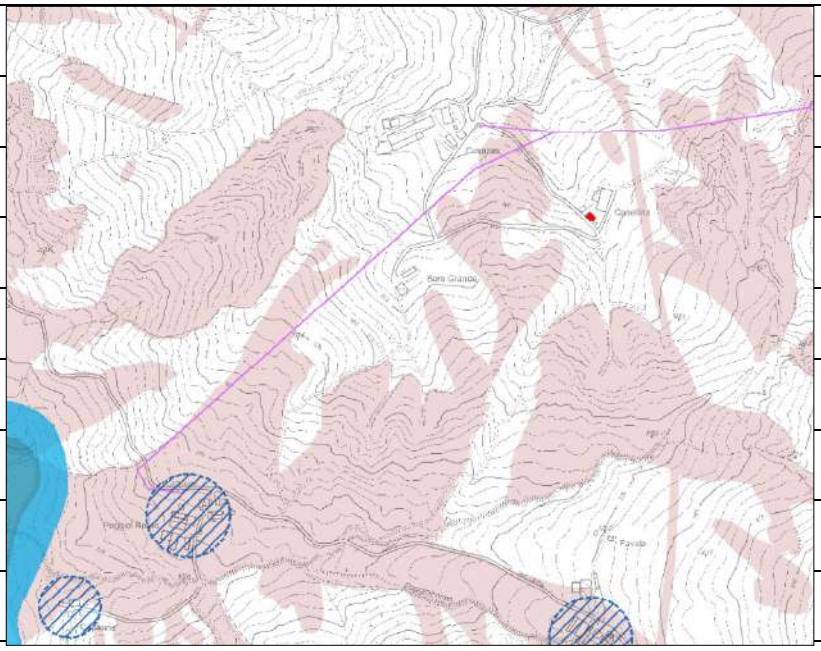
Classe A - Localizzazioni vietate

Classe B - Localizzazioni con soglia di attenzione

B.4_a.6-Carta della potenzialità archeologica



PUG_VALSAT - SINTESI DIAGNOSTICA -C.2.2_ CRITICITA'



LEGENDA

Confine Comunale

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.32, LR24/2017)

SICUREZZA DEL TERRITORIO

Rischio idrogeologico - rischio sismico

Zone di attenzione per instabilità

Insediamenti interferenti con le aree di di tutela ordinaria

Aggregati strutturali interferenti, collocati su viabilità strategica (CLE)

Rischio idraulico

Zona di tutela ordinaria

Insediamenti interferenti con le aree di di tutela ordinaria

QUALITA' DELL'ABITARE

Centri urbani e servizi

Centri urbani carenti di struttura urbana (Roccamalatina e Samone)

Centri urbani carenti dei servizi di base (esercizi di vicinato, pubblici esercizi...)

Sistema di servizi da potenziare - Guiglia: area del centro storico (Castello, Municipio ...) - aree del polo scolastico
- Roccamalatina: polo sportivo e struttura scolastica

Parti del territorio urbanizzato carenti di area a parcheggio pubblico

Tessuti insediativi nel territorio urbanizzato / Territorio extraurbano

Tessuti residenziali da qualificare

Tessuti a margine del territorio urbanizzato, da riqualificare

Attività produttive che necessitano di nuovi spazi di espansione

Aree del territorio urbanizzato, dismesse e sottoutilizzate, che necessitano di interventi di rigenerazione urbana

Insediamenti in territorio rurale con scarsa funzionalità e/o qualità paesaggistica

Scarsa integrazione paesaggistica delle aree artigianali

Patrimonio di valore storico e testimoniale: da valorizzare maggiormente e migliorare le prestazioni dal punto di vista sismico ed energetico

Accessibilità

Necessità di nuovi collegamenti ciclabili in territorio urbanizzato

Necessità di nuovi collegamenti pedonali in territorio urbanizzato

Scarsa riconoscibilità delle "Porte di Accesso" al Parco dei Sassi di Roccamalatina

Patrimonio edilizio dismesso / sottoutilizzato e incongruo

Edifici e situazioni incongrue

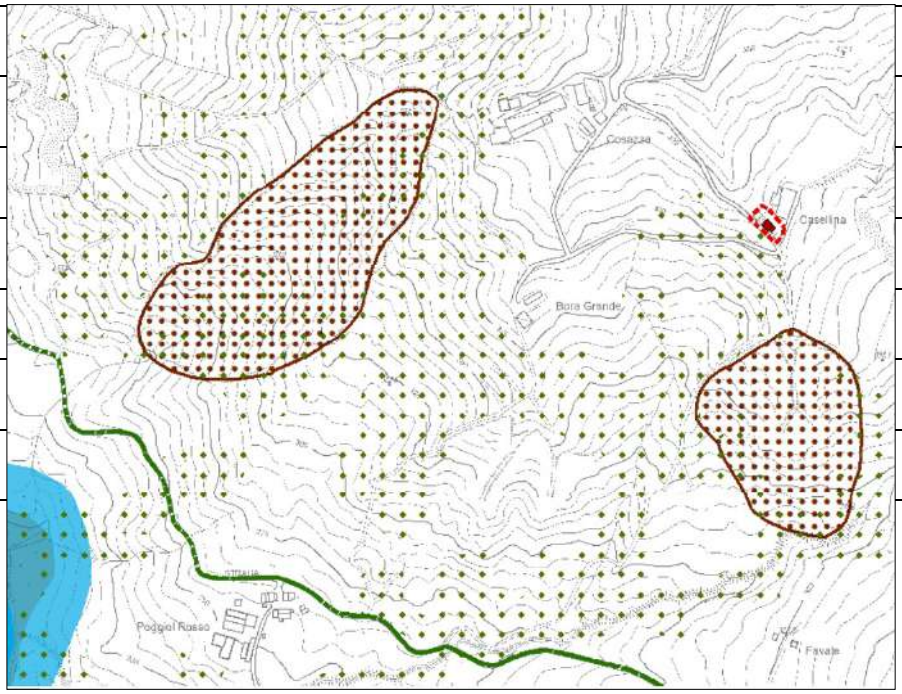
Oggetti dismessi/sottoutilizzati significativi

Altri elementi di interferenza

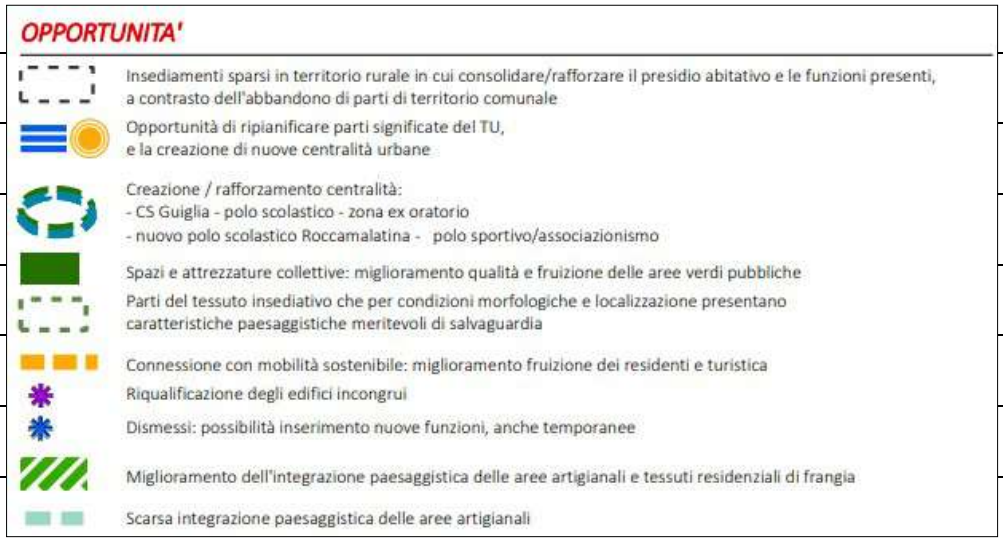
Zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola

Linee elettrodotti MT (aerei)

PUG_VALSAT - SINTESI DIAGNOSTICA -C.2.1_OPPORTUNITA'







***

Stante la particolare condizione dell’area, si consiglia un’attenta verifica da parte di un professionista di fiducia (Geologo e/o Ingegnere) prima

della presentazione di eventuale offerta.

***

E' stata effettuata richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guiglia, di seguito l'elenco delle pratiche inviate dal Comune:

- Domanda di **Concessione Edilizia n.63/1983** presentata in data 13/04/1963, esaminata dalla Commissione edilizia in data 07/05/1983 ed **autorizzata in data 12/05/1983 con comunicazione prot. n.2014** con invito al ritiro della variante entro 60giorni. All'interno del fascicolo non c'è nulla, né il rilascio/ritiro della pratica, né tantomeno relazione tecnica, tavole grafiche o altro. Impossibile stabilire cosa riguardasse l'intervento, presente solo il cartiglio di una tavola dove sono indicati *A- tettoia alimentazione bovini da rimonta-30 capi* e *B- ricovero attrezzature agricole*.

  Nella pratica edilizia rilevata richiesta di voltura prot.1483 del 14/04/1983 relativa alla domanda presentata a nome del precedente proprietario: *"i sottoscritti Galantini Ermanno e Borri Carla… proprietari del fondo denominato Casellina, chiedono il trasferimento a loro favore della Concessione Edilizia di cui alla domanda presentata in data a nome di Cassanelli Gettulio, allora proprietario del fondo".*

- **Concessione di edificabilità** presentata in data 14/09/1984 **prot.n. 3760 Pratica n.117** per esecuzione di lavori di *"trasformazione locale adibito a stalla per bovini in stalla vacche da latte"* **rilasciata in data 29/11/1984**. Nella richiesta di rilascio si fa riferimento ad un aumento di cubatura con leggera sopraelevazione e modifica del

profilo della copertura. Nel cartiglio della tavola di progetto si cita un Piano di Sviluppo L.352 di riferimento (Az. Agricola Borri Gino-Bertocchi). **Si precisa che lo scrivente non ha verificato la presenza di eventuali vincoli connessi a Piani di Sviluppo Aziendale o altre normative di settore, che possano in qualche modo vincolare/limitare la commerciabilità dei beni oggetto di stima.**

- **Concessione di edificabilità** presentata in data 27/09/1987 **prot.n.4784 Pratica n.183** per *"trasformazione di ex stalla in sala pranzo e la costruzione di un porticato esterno nel fabbricato rurale di Via Serre Nobili"* **rilasciata in data 19/11/1987**. Le opere previste a progetto non risultano realizzate. Inoltre si rilevano alcune differenze tra quanto indicato come "stato attuale" e quanto rilevato in loco.
- **Concessione di edificabilità** presentata in data 04/12/1987 **prot.n.6026 Pratica n.240** per *"sistemazione esterna fabbricato rurale (rifacimento muro, accesso cantina, marciapiede"* **rilasciata in data 27/02/1988.** Le opere previste a progetto non risultano realizzate.
- **Concessione in sanatoria n.475** presentata in data 30/09/1986 **prot.n. 5219/86** *con la quale si chiedeva la Concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 per opere inerenti: ampliamento legnaia, forno e pollaio anno 1980, ampliamento ricovero attrezzi agricoli 1980, ampliamento portico anno 1983, modifiche di sagoma stalle"* **rilasciata in data 26/10/2001.** Risultano allegate alla sanatoria piu'

tavole grafiche inerenti anche precedenti interventi edilizi, non risulta una tavola grafica complessiva dello stato oggetto di "sanatoria". Dall' esamina dei vari elaborati grafici allegati alla sanatoria si rilevano inoltre alcune leggere differenze rispetto allo stato dei luoghi, ad esempio:

- Particella 313 (ex 183) altezza in colmo 2,80 anziché 2,90 ed in gronda 2,20 anziché 2,00 larghezza interna 4,63 anziché 4,70.
- Particella 314: i disegni risultano solo in parte quotati, pertanto alcune verifiche sono state effettuate secondo la scala grafica di riferimento. Lunghezza stalla 21,85 anziché 21,75 ed in gronda 2,20 anziché 2,00 larghezza interna 4,63 anziché 4,70. Differenze altezze del fienile e del ricovero attrezzi. Inoltre a sopralluogo si rileva la presenza di porticato sul lato nord-ovest non legittimato, oltre a prefabbricato tipo container/cella, entrambi da rimuovere. Non è stato possibile verificare la presenza di pozzo nero – da accertare. Da segnalare inoltre che l'elaborato grafico relativo a "Progetto di stalla per trenta bovini adulti piu' il fienile e la concimaia a firma per.agr. Azzurri Agostino indicava le coperture di stalla e fienile a botte con tiranti mentre a sopralluogo si rilevano coperture inclinate, sempre con tiranti.

In generale, viste le precarie condizioni dei fabbricati ed i materiali in essi depositati, non è stato effettuato un rilievo puntuale delle consistenze, alcuni ambienti non sono stati visionati (piano primo particella 292 sub.2), pertanto le indicazioni inerenti lo stato dei luoghi sono da ritenersi sommarie e non esaustive. Inoltre i titoli edilizi

visionati non consentono di accertare completamente la legittimità dello stato dei luoghi, in quanto legittimanti solo una parte dei fabbricati. Nulla è stato reperito di legittimante della particella 292 sub.2 (abitazione), presente solo documentazione fotografica esterna nella pratica edilizia n.183/1987.

Si precisa inoltre che la verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.

In particolare:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);
- non sono state effettuate verifiche inerenti esistenza di convenzioni specifiche, piani di sviluppo aziendali, vincoli di natura urbanistica;
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitù di qualsiasi natura;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie ed eventuali

autorizzazioni;

- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;

- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche, il rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);

- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri materiali inquinanti da smaltire);

- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;

- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;

- quant'altro non specificato;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85. Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

* * *

1.12 SPESE CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non risultava la costituzione di condominio né di spese condominiali.

* * *

1.13 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE e CALCOLO INDENNITA'

Al momento del sopralluogo i seguenti beni risultavano locati, unitamente ad altre consistenze, con contratto di affitto di fondo rustico all'Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola:

NCEU del Comune di Guglia

foglio 34 particella 292 sub.2 e particella 313 graffata alla particella 314

NCT del Comune di Guiglia

foglio 34 particelle 130, 131, 132, 133, 174, 180, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191 e 192

foglio 38 particelle 113, 114, 138

foglio 42 particella 40

Il contratto è stato stipulato in data 24/11/2016 con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto non risulta tra le formalità trascritte.

Da segnalare inoltre che il canone risultava oggetto di pignoramento da parte dell'Agenzia delle Entrate (fascicolo 70/2019/174).

Gli immobili a destinazione agricola risultavano occupati con mezzi agricoli ed accessori connessi all'attività agricola, oltre che da rotoballe.

Calcolo dell'indennità occupazionale

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare per i capannoni ed abitazione i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti in relazione al contesto, allo stato manutentivo, alle finiture ed agli impianti presenti, mentre per i terreni gli usi locali di zona, in relazione al rendimento che i terreni possono generare.

Lotto 1	consistenze (mq)	Valore unitario (€/mq/anno)	Valore indennità (€/anno)
capannoni e accessori	852,2	0,5	426,1
abitazione e accessori	195,12	0,02	3,9024
terreni	206140	0,005	1030,7
Totale indennità occupazionale			1460,7024

Arrotondato a 1.461 €/anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene**,** della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di **indennità occupazionale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a 1.460 €/anno.**

* * *

1.14 DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione (particella 292 sub.2)

Fabbricato rurale a destinazione abitativa disposto su due livelli e composto da ingresso, cucina, tinello, sala, cantina posta fianco dell'ingresso e ulteriore cantina con accesso solo dall'esterno. Piano primo accessibile da scala interna con quattro camere da letto, un servizio igienico e locale sottotetto con accesso solo dall'esterno. Il fabbricato con tipologia costruttiva in muratura in pietra disordinata si presenta in pessime condizioni statiche e manutentive, rilevate numerose lesioni sia nelle murature che nei solai. Impianti in condizioni pessime. Rilevato allacciamento di energia elettrica con utenza distaccata. Non rilevate utenze acqua e gas.

Stalla-fienile-ricovero attrezzi (particella 314)

Complesso di fabbricati rurali tra loro adiacenti ad uso stalla-fienile-ricovero attrezzi e portico. Fabbricati in pessime condizioni statiche e manutentive, utilizzate come depositi di mezzi agricoli e rotoballe. Presente portico non legittimato sul fianco nord-ovest, con copertura a lastre ondulate tipo eternit (amianto) da rimuovere. Presenti nell'area cortiliva numerosi rifiuti, rottami di laterizi e pneumatici. Rilevata una concimaia in utilizzo, non rilevata a sopralluogo la presenza del pozzo nero (misure 14,10 m x 3,60 m x 3 m) previsto nei titoli edilizi, probabilmente in prossimità della concimaia stessa. Rilevato inoltre lagone, pare di tipo artificiale. Non rilevate richieste/autorizzazioni relative allo stoccaggio dei liquami ed alla realizzazione del lagone. Da prevedere eventuali costi, a carico dell'aggiudicatario, per lo smaltimento di materiale inquinante o rifiuto, liquidi e inerti, in questa fase difficilmente quantificabili.

Legnaia-forno-ripostiglio (particella 313)

Fabbricato realizzato in muratura, con copertura ad una falda, in pessime condizioni statiche e manutentive, numerose lesioni. Presente su parte della copertura lastre ondulate tipo eternit (amianto).

Completa la consistenza del fondo rustico l'area cortiliva comune identificata con la particella 292 sub.1. Rilevato inoltre muro di contenimento del terreno in aderenza al portico posto a sud. Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica allegata oltre che alle planimetrie catastali.

Terreni agricoli

Terreni agricoli di varia natura, censiti catastalmente come seminativi, incolto produttivo e in parte bosco misto, con giacitura per lo piu' acclive o

molto acclive, in parte attraversati da linee elettriche aree.

Sia in terreni che i fabbricati si trovano ubicati in zone caratterizzate da fenomeni di dissesto e instabilità. Si rimanda integralmente a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica ed alle tavole di PUG.

* * *

1.15 CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze sono state determinate sulla base di quanto previsto dal DPR 138/98 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il rilevamento è stato effettuato mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici a disposizione per gli immobili mentre per i terreni sono stati utilizzati i dati relativi alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le misure sono da ritenersi comunque indicative, la stima è stata condotta a corpo e non a misura.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
particella 292 sub.2			
abitazione piano terra	74,32	1	74,32
abitazione piano primo	90,54	1	90,54
cantina non com.	39,26	0,25	9,82

cantina com.	21,40	0,5	10,70
soffitta	38,97	0,25	9,74
Totale fabbricato abitativo			**195,12**
particella 313			
legnaia-forno -rip.	46,36	0,5	23,18
particella 314			
stalla-fienile	709,84	1	709,84
portici	111,30	0,25	27,83
particella 292 sub.1			
corte comune	1827	0,05	91,35
Totale fabbricati agricoli			**852,20**
terreni agricoli - foglio 34			
particella 130 - seminativo cl.3	15130	1	15130,00
particella 131 - seminativo cl.3	9827	1	9827,00
particella 132 - seminativo cl.1	800	1	800,00
particella 133 - seminativo cl.1	920	1	920,00
particella 174 seminativo cl.1	19029	1	19029,00
particella 180 - incolt. prod. cl.1	22394	1	22394,00
particella 184 - seminativo cl.3	299	1	299,00
particella 185 - seminativo cl.3	1525	1	1525,00
particella 186 - seminativo cl.3	7322	1	7322,00
particella 187 - seminativo cl.3	2893	1	2893,00
particella 188 - seminativo cl.3	4584	1	4584,00
particella 189 AA - seminativo cl.3	8000	1	8000,00
particella 189 AB - incolt.prod. cl.1	41700	1	41700,00
particella 190 - bosco misto cl.U	2871	1	2871,00
particella 191 - seminativo cl.1	13040	1	13040,00
particella 192 - seminativo cl.4	13360	1	13360,00
terreni agricoli - foglio 38			
particella 113 - incolt.prod. cl.1	20600	1	20600,00

particella 114 - incolt.prod. cl.1	16372	1	16372,00
particella 138 - incolt.prod. cl.1	237	1	237,00
terreni agricoli - foglio 42			
particella 40 - bosco misto cl.U	5237	1	5237,00
Totale terreni agricoli			**206140,00**

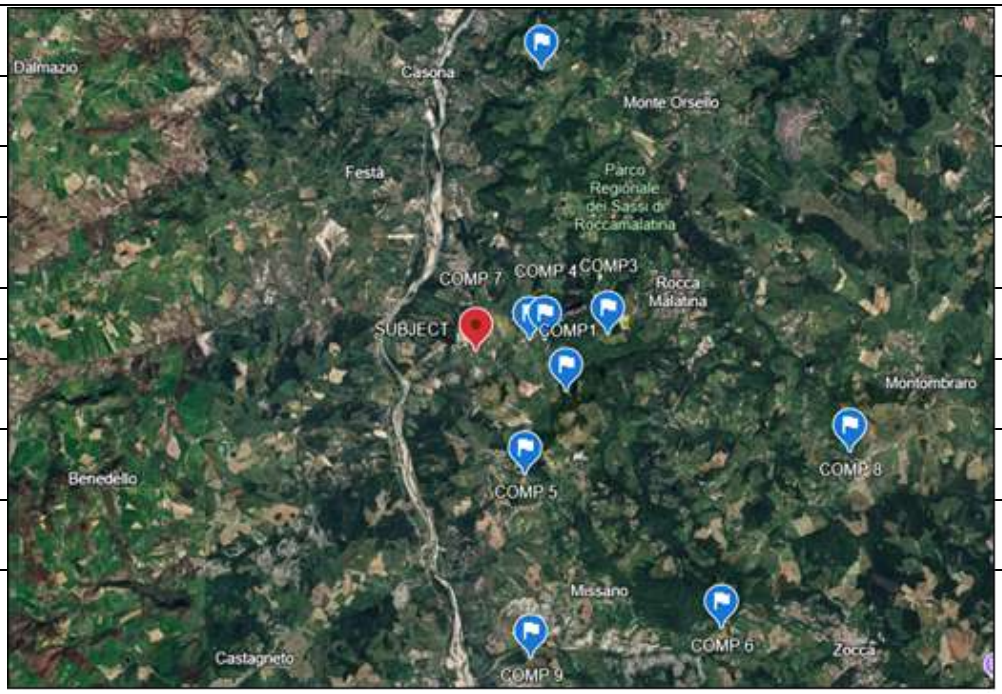
* * *

1.16 STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto:

a) dei valori medi degli immobili con similari caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (asking prices) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.



Progr.	COMPARABILE	INDIRIZZO	COMUNE	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	casa colonica da ristrutt.	Castellino delle Formiche	Guiglia	229	65 000,00 €	283,84 €	12/04/2023	1,33 km	Ag. Imm. Vignola
2	casa da ristrutt. con terreno	Podere Mulino di Fanano - loc. Roccamalatina	Guiglia	400	90 000,00 €	225,00 €	28/04/2022	3,9 km	Imm. Castelvetro
3	casa da ristrutt. con terreno	Parco dei Sassi - loc. Roccamalatina	Guiglia	668	310 000,00 €	464,07 €	12/10/2025	1,5 km	Imm. di Zocca
4	rustico con terreno	Via Castellino 4084	Guiglia	776	360 000,00 €	463,92 €	19/12/2024	0,9 km	Marco Polo Imm.
5	rustico con terreno	Via Gainazzo	Guiglia	341	170 000,00 €	498,53 €	03/03/2025	1,8 km	Rita Immobiliare
6	rustico con terreno	Via Montalbano 3370	Zocca	150	119 000,00 €	793,33 €	22/12/25	5,0 km	Imm. 227
7	terreno agricolo	Via Cattani 2	Guiglia	4360	8 000,00 €	1,83 €	29/12/25	0,75 km	Tempocasa
8	terreno agricolo	Via Monticello 80	Zocca	10000	14 000,00 €	1,40 €	29/12/2025	5,3 km	privato
9	rustici con terreno agricolo	Valle del Panaro	Zocca	296002	160 000,00 €	0,54 €	29/12/25	2,7 km	Imm. di Zocca

b) delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 580-850 €/mq. – capannoni tipici stato conservativo normale 270-430 €/mq – valori agricoli medi 2025 regione agraria n.3).

Si è tenuto conto inoltre dei costi di smaltimento dei materiali/rifiuti presenti, dei costi di demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi da rimuovere, dei costi di eventuali sanatorie e/o messe in pristino, delle scadenti condizioni statiche di alcuni fabbricati, oltre che delle criticità idrogeologiche della zona in cui sono ubicati sia i fabbricati che i terreni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene **160.000,00 €**

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

160.000,00 € * 5% = **8.000,00 €**

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	160.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	-8.000,00 €
Valore finale del lotto 1	**152.000,00 €**

(diconsi euro centocinquantaduemila/00)

* * *

LOTTO 2

2.1 DATI DI PIGNORAMENTO

A seguito di Sentenza di condanna esecutiva n. 2473/21 Rep.n.3118/2021 del 22/10/21 del Tribunale di Bologna, seconda sezione civile, il sequestro conservativo emesso con decreto del 26/03/2018 è stato convertito in pignoramento. Viene così pignorato il diritto di **proprietà,** dei beni immobiliari spettanti al defunto **xxxxxxxxxx**. L'elenco completo dei beni oggetto di pignoramento è riportato una sola volta nella rispettiva sezione del Lotto 1.

* * *

2.2 CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza:

Foglio 48

Particella 220 sub.7

Ufficio posto al piano terra e composto da ingresso su attesa, locale uso ufficio, vano tecnico e bagno.

Particella 220 sub.8

Porzione di appartamento posto al piano primo con accesso da scala esterna condominiale e composto da cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

Particella 220 sub.6

Porzione di appartamento al piano secondo (sottotetto) con accesso da scala al piano primo e composto da ingresso su cucina, due camere ed un bagno.

Completano la consistenza area cortiliva comune identificata con il sub.3 e vano scala comune identificata con il sub.4

NB: Per i locali al piano primo e secondo è stata riportata la destinazione d'uso rilevata a sopralluogo ed indicata nelle planimetrie catastali agli atti, sebbene non risultino presentati titoli abilitativi relativi a tali consistenze al piano secondo successivi alla data del rogito con il quale il sig. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx acquistano invece *"fabbricato urbano, composto da un piano terra ad uso servizi, primo piano con pranzo, cucina e tinello, secondo piano con quattro vani senza servizio, con l'annessa area cortiliva, di antica costruzione…omissis...Tale fabbricato sarà identificato al N.C.E.U. di Guiglia con le Schede planimetriche di variazione, presentate all'UTE di Modena il 30 settembre 1983 ai nn.3863 e 3864, a modifica del precedente censimento di cui alla partita 75, foglio 48, mappale 220, che al cessato catasto era il mappale 8574 alla sezione unica foglio 55".*

Particella 663

Terreno di 364 mq circa, ubicato lungo la strada SP26 che attraversa la località Samone, in tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale-mista (T.2).

Terreni agricoli ai fogli 43, 44 e 48

Terreni agricoli di varia natura e giacitura alcuni dei quali accessibili tramite altre proprietà, altri fronte strada, alcuni dei quali inseriti all'interno del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina.

Superficie commerciale: Ufficio ed accessori al piano terra di 68 mq circa, abitazione piano terra e primo di 136 mq circa, oltre area cortiliva comune (foglio 48 particella 220 sub.6-7-8). Terreno in tessuto insediativo di 364 mq (foglio 48 particella 663). Terreni agricoli di varia natura di 51.681 mq circa.

Ubicazione: Comune di Guiglia (MO) Piazza Giovanni XXIII n.2 e n.3 (particella 220)

* * *

2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO):

Foglio 48

- **particella 220 sub.6**, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. cat. totale 70mq, sup. cat. totale escl. aree scop.70 mq, rendita 253,06 euro, Piazza Giovanni XXIII, piano 2;

- **particella 220 sub.7**, cat. A/10, classe 1, consistenza 2 vani, sup. cat. totale 60mq, rendita 382,18 euro, Piazza Giovanni XXIII n.3, piano T;

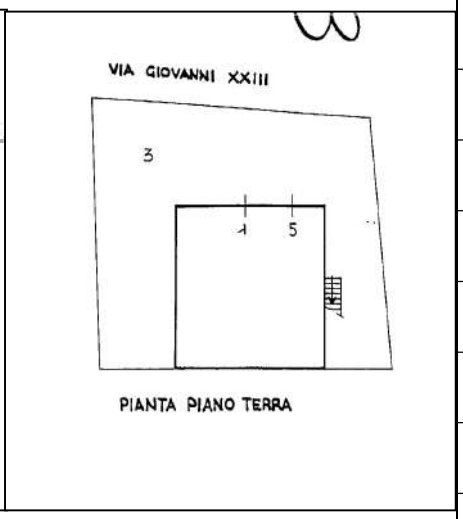
- **particella 220 sub.8**, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale

59mq, sup. cat. totale escl. aree scop.59 mq, rendita 289,22 euro, Piazza Giovanni XXIII n.2, piano 1;

Da segnalare una incongruenza tra estratto di mappa ed elaborato planimetrico agli atti. Inoltre, l'elaborato planimetrico non risulta aggiornato rispetto ai subalterni censiti.

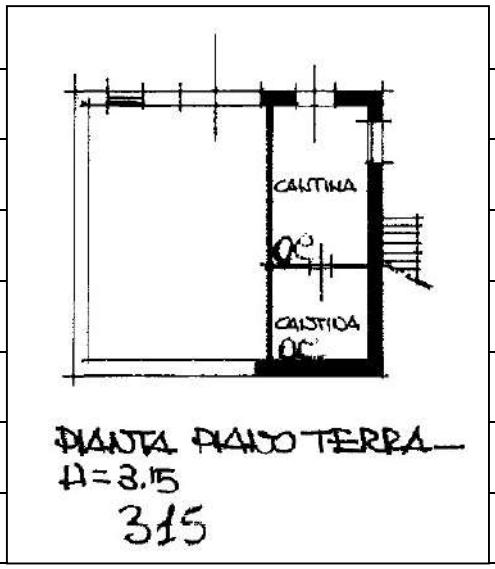


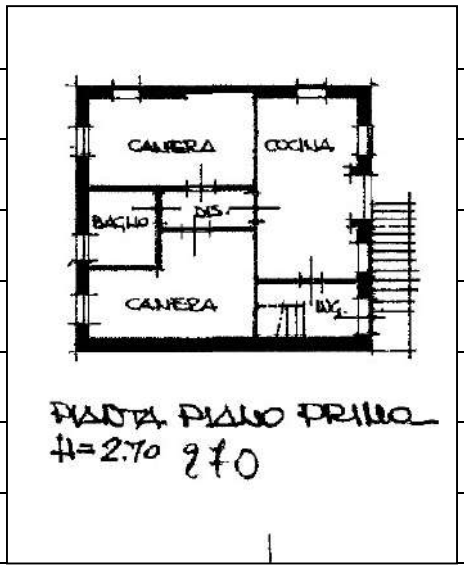
Estratto di mappa

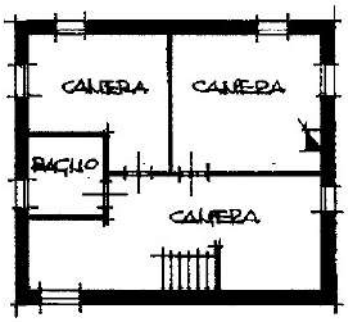


Elaborato plan. agli atti

Eseguito un accesso all'archivio storico del Cessato Catasto, reperita solo la successiva scheda planimetrica della particella 220 sub.2 di cui alla Busta n.10005/89 presentata successivamente al rogito dai sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.







PIANTA PIANO SECONDO
(SOTTOTETTO)
H= 350-220
350-280

al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 43

- **particella 190** qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie 280mq, reddito dominicale 0,17 euro, reddito agrario €.0,06 euro;

- **particella 192** qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie 260mq, reddito dominicale 0,16 euro, reddito agrario €.0,05 euro;

Foglio 44

- **particella 60** qualità bosco misto, classe U, superficie 3.556mq, reddito dominicale 2,20 euro, reddito agrario €.0,73 euro;

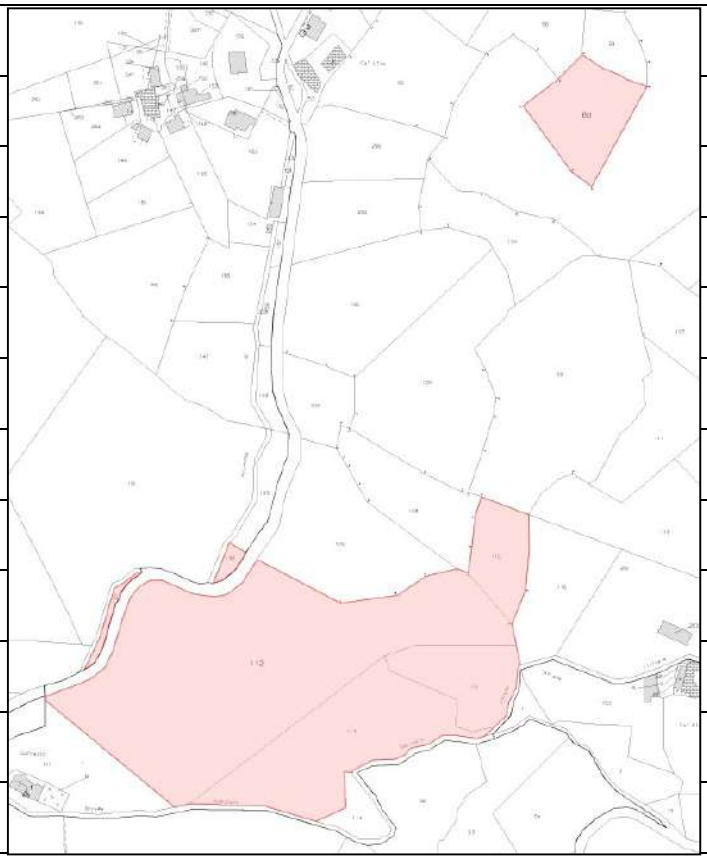
- **particella 110** qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie 2.280mq, reddito dominicale 1,41 euro, reddito agrario €.0,47 euro;

- **particella 112** qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie 22.400mq, reddito dominicale 13,88 euro, reddito agrario €.4,63 euro;

- **particella 113** qualità bosco misto, classe U, superficie 7.886mq, reddito dominicale 4,89 euro, reddito agrario €.1,63 euro;

- **particella 115** qualità seminativo, classe 3, superficie 3.051mq, reddito

dominicale 7,72 euro, reddito agrario €.8,67 euro;



Estratto dai fogli 43 e 44

Foglio 48

- **particella 70** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.970 mq, reddito dominicale 7,02 euro, reddito agrario €.8,65 euro;

- **particella 71** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 530 mq, reddito dominicale 1,89 euro, reddito agrario €.2,33 euro;

- particella 663 di Ha 00.03.64; seminativo arbor.;cl.2 r.d. €.1,32;r.a. €.1,60;

beni intestati a:

xxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;



Estratto dal foglio 48

al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 48

- **particella 23** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 4.549mq, reddito dominicale 16,21 euro, reddito agrario €.19,97 euro;

- **particella 24** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 45mq, reddito dominicale 0,16 euro, reddito agrario €.0,20 euro;

- **particella 69** qualità seminativo, classe 2, superficie 4.170mq, reddito dominicale 12,71 euro, reddito agrario €.16,15 euro;

- **particella 254** qualità seminativo, classe 2, superficie 3.460mq, reddito dominicale 10,54 euro, reddito agrario €.13,40 euro;

xxxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxx – nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

(NB: Usufrutto non pignorato intestato a xxxxxxxxxxxxxxx).

* * *

2.4 CONFINI

Particella 220: in un sol corpo Piazza Giovanni XXIII a nord, particella 233 ad est, particella 221 a sud, particella 219 ad ovest.

Terreno foglio 43 particella 190: Manarino ad nord e ovest, Via Gainazzo ad est e sud.

Terreno foglio 43 particella.192: particella 193 a nord, Via Gainazzo ad est e sud Manarino ad ovest.

Terreno foglio 44 particelle 110, 112, 113, 115: in un sol corpo particelle 108 e 109 a nord, particella 116 e Via Gainazzo ad est, particella 114 e Via Gainazzo a sud, particella 111 e Via Gainazzo ad ovest.

Terreno foglio 44 particella 60: particelle 58 e 59 a nord, particella 61 ad est, sud, ovest.

Terreno foglio 48 particella 23: strada provinciale 26 a nord, particelle 26 e 669 ad est, particelle 27 e 28 a sud, particelle 21 e 22 ad ovest.

Terreno foglio 48 particella 24: strada provinciale 26 a nord ed est, particella 25 a sud, strada di accesso privata ad ovest.

Terreno foglio 48 particelle 69, 70, 71, 254: in un sol corpo particelle 263, 264, 267, 272 a nord, particella 255 ad est, particella 260 e Via Casa Libera a sud, Via Varrobbie ad ovest.

Terreno foglio 48 particella 663: stradello di accesso particella 665 a nord, strada provinciale SP26 ad est, particella 153 a sud, particella 123 ad ovest.

* * *

2.5 PROPRIETÀ

Eredità Giacente di xxxxxxxxxxxx, come da Successione registrata a

Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

2.6 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

2.7 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni come da atti di provenienza precedenti, come da elaborati planimetrici agli atti. Per le servitù, oltre a quanto eventualmente costituito a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile, è stato possibile rilevare quanto segue.

Foglio 44 Particella 112

Zona di tutela assoluta captazione acqua

Foglio 48 Particella 220

L'area cortiliva identificata con il sub.3 sul fianco est risulta gravata da servitu' di passaggio a favore delle abitazioni sovrastanti.

Foglio 48 Particella 254

L'estremità a sud risulta fare parte della strada Via Casa Libera.

* * *

2.8 REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

2.9 PROVENIENZA DEL BENE

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena

	Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.	
	Si riportano inoltre le precedenti provenienze:	
	Foglio 48 Particella 220 sub.6, 7, 8	
	Atto di divisione del 24/11/2016 Pubblico ufficiale FIGURELLI FABRIZIO	
	Sede CAVEZZO (MO) Repertorio n. 25465 - DIVISIONE Nota presentata	
	con Modello Unico n. 19536.2/2016 Reparto PI di MODENA in atti dal	
	01/12/2016.	
	Atto di compravendita del 28/10/1983 Pubblico ufficiale ANTONIO	
	BARBIERI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 14751 Registrazione n.	
	8246 registrato in data 17/11/1983 - Voltura n. 74.1/1983 in atti dal	
	25/03/1994.	
	Foglio 48 particelle 23, 24, 69, 254	
	Atto del 07/12/2002 Pubblico ufficiale GAMBIGLIANI ZOCCOLI EUGEN	
	Sede ZOCCA (MO) Repertorio n.19796 - DONAZIONE ACCETTATA	
	Trascrizione n. 24673.1/2002 Reparto PI di MODENA in atti dal	
	30/12/2002.	
	Atto del 15/12/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA	
	(MO) Repertorio n.29076 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 7101	
	registrato in data 30/12/1997 - Voltura n.1459.3/1998 in atti dal 24/09/1998.	
	Atto del 10/11/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA	
	(MO) Repertorio n.28935 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 6219	
	registrato in data 27/11/1997 - Voltura n.1458.3/1998 in atti dal 24/09/1998.	
	DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 14/12/1985 -	
	UR Sede MODENA (MO) Registrazione Volume 900 n. 53 registrato in data	
	27/05/86 - Voltura n.203686 in atti dal 17/07/87.	

Foglio 48 particella 70-71

Atto del 15/12/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n.29076 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 7101 registrato in data 30/12/1997 - Voltura n.1459.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Atto del 10/11/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n.28935 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 6219 registrato in data 27/11/1997 - Voltura n.1458.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 14/12/1985 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione Volume 900 n. 53 registrato in data 27/05/86 - Voltura n.203686 in atti dal 17/07/87.

Foglio 43 Particelle 190, 192 e Foglio 44 Particelle 60, 110, 112, 113, 115

Atto del 15/12/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n.29076 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 7101 registrato in data 30/12/1997 - Voltura n.1459.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Atto del 10/11/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n.28935 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 6219 registrato in data 27/11/1997 - Voltura n.1458.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Foglio 48 Particella 663

Non reperito l'atto di provenienza.

* * *

2.10 ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 28/10/2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto xxxxxxxxxxx. Si manda all'elenco inserito al paragrafo 1.10 del Lotto 1.

* * *

2.11 INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

In data 28/06/2025 prot. n. 6455 e 6456 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Guiglia in data 17/07/2025. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali ad alto valore paesaggistico, rientranti in parte anche in zone instabili, calanchive, soggette a frane, si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (ad esempio Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Foglio 43 Particella 190

- in parte Strade,
- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

- Zone di rispetto stradale,
- in parte Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art.3.22)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)
- in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
- in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)

- Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
- in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

Foglio 43 Particella 192

- in parte Strade,
- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)
- in parte Aree interessate da frane attive, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)
- Zone di rispetto stradale,
- in parte Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art.3.22)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)
- in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
- in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)
- Zona di rispetto della captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
- Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

	Foglio 44 Particella 60
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)
	• in parte Zona C1 di protezione ambientale speciale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 32)
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)
	mappale inoltre interessato da:
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)
	• in parte Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art.94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)
	Foglio 44 Particella 110
	• Zona C1 di protezione ambientale speciale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.32)

	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• in parte Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art.94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 44 Particella 112	
	• Zona C1 di protezione ambientale speciale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.32)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie,aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)
- in parte Zone di rispetto cimiteriale,
- in parte Zone di rispetto stradale,
- Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)
- Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)
- in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)
- Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 delD.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
- in parte Zona di tutela assoluta delle captazione delle acque destinate al consumo umano - 10 m, (art.94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
- in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

Foglio 44 Particella 113

- in parte Zona C1 di protezione ambientale speciale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (PTP art. 32)

	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 delD.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	• in parte Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• in parte Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art.3.22)	
	Foglio 44 Particella 115	
	• Zona C1 di protezione ambientale speciale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.32)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei	

	vincoli del PUG)	
	• in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• in parte Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art.94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 48 Particella 23	
	• Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)	
	• in parte Strade,	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 48 Particella 24	
	• in parte Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)	
	• in parte Strade,	
	• in parte T.4 - Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del tessuto urbanizzato, (PUG art.5.14)	
	mappale inoltre interessato da:	

- Zona di rispetto della captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
- Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

Foglio 48 Particella 69

- in parte Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)
- in parte Percorsi ciclabili di progetto,
- in parte Strade,
- in parte T.2 - Tessuti insediativi dei centri minori, (PUG art. 5.14)
- in parte T.R. - Aree in cui il PUG prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti, (PUG art. 5.25)
- mappale inoltre interessato da:
- in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)
- in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
- Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

Foglio 48 Particella 70

- in parte Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)
- in parte Strade
- in parte T.2 - Tessuti insediativi dei centri minori, (PUG art. 5.14)
- in parte T.4 - Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del

	tessuto urbanizzato, (PUG art.5.14)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 48 Particella 71	
	• in parte Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)	
	• in parte Assi commerciali da valorizzare,	
	• in parte Percorsi ciclabili di progetto,	
	• in parte Strade,	
	• in parte T.2 - Tessuti insediativi dei centri minori, (PUG art. 5.14)	
	• in parte T.4 - Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del tessuto urbanizzato, (PUG art.5.14)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 48 Particella 254	
	• in parte Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)	
	• in parte T.4 - Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del tessuto urbanizzato, (PUG art.5.14)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zone di rispetto idrico - depuratori,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	

Foglio 48 Particella 663

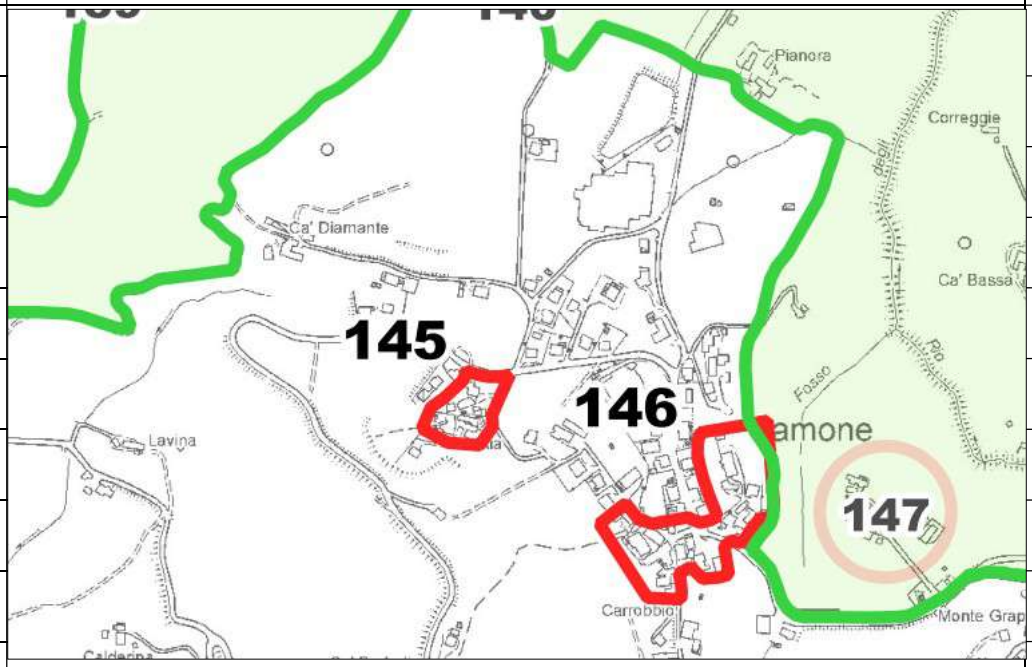
- in parte Assi commerciali da valorizzare,
- in parte Strade,
- T.2 - Tessuti insediativi dei centri minori, (PUG art. 5.14)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)
- Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

A.1_4.1_0 – Quadro insediamenti censiti



COMUNE DI GUIGLIA - CENSIMENTO DEGLI EDIFICI STORICI

A. INFORMAZIONI GENERALI

Località:	Via:	N. civico:	Foglio:	Mappale:
Samone	Nicolai	15, 17	48	220,221

Vincolo D.Lgs 42/2004:	Riferimenti vincolo D.Lgs 42/2004:	Vincolo PRG:	Categoria di tutela del PRG:
NO		NO	A2.B - Restauro e Risanamento Conservativo di tipo "b"

Ambito urbanistico:	Ambito Edilizio:	Proprietà:	Altro:
Nucleo storico	Complesso	Privata	



Catasto di impianto fine '800



Catasto attuale



CTR 5000



Ortofoto

B. ASPETTI EDILIZI

Epoca di costruzione - Impianto:	Stato di conservazione:	Stato di Occupazione:
Antica - fino al XIX secolo	Buono	Occupato

Tipologia:	Tipologia - altro:	Dest. uso prevalente	Altro
Casa in linea		Residenziale	commerciale

Dest. d'uso piano terra:	Dest. d'uso piano terra - altro:
Residenziale	

Dest. d'uso piani superiori:	Dest. d'uso piani superiori - altro:
Residenziale	

Consistenza

Abitanti:	Numero alloggi:	Area di Sedime:
0	3	165

Numero piani fuori terra:	Numero piani interrati:	Mezzanini:	Sottotetti:
3	1	0	0

Insediamento N. **146** EDIFICIO N. **13**

Edificio storico: **SI**

Rilevatore: Alessandra De Luca

Data: 2020-10-26

C. VALORE ARCHITETTONICO

Valore:	Integrità:	Elementi alterati o di alterazione:
Storico Culturale e testimoniale	Integro	

Presenza di elementi impattanti	Specificare quali e se l'impatto è architettonico o paesaggistico:
NO	ampio sporto copertura in legno con pali di sostegno infissi nella muratura

Elementi architettonici di pregio:	Elementi decorativi di pregio:

Tecnologia, materiali e finiture:

STRUTTURA:	Struttura, altro:	FINITURA ESTERNA:	Finitura esterna, altro:	COPERTURA:	copertura, altro:
Pietra	laterizio, legno	Pietra		Coppi	

Eventuali altri elementi di interesse:

D. PERTINENZE

Area di pertinenza:	Altro:	Valore area di pertinenza:	Integrità area di pertinenza:	Elementi alterati o di alterazione:
Cortile		Ambientale/paesaggistico	Integra	

Tipo di pavimentazione prevalente:	Elementi vegetazionali di pregio:	Altre masse arboree:	Manufatti accessori	Manufatti, altro:
Ghiaia/stabilizzato				

Congruità manufatti accessori:	Recinzioni:
NO	NO

E. ASPETTI PAESAGGISTICI

Esposizione visuale, visibilità da lontano:	Visibilità da lontano, se SI:	Punti di visibilità da lontano, altro:	Esposizione visuale, visibilità in avvicinamento:	Visibilità in avvicinamento, se SI:	Punti di visibilità in avvicinamento, altro:	l'edificio costituisce un punto panoramico:
NO			SI	dalle strade principali		NO

Rilevanza paesaggistica rispetto al contesto:	Aspetti morfologici, Tipo edilizio A PENDIO:	Morfotipo a pendio:	Aspetti morfologici, Tipo edilizio DI AREA PIANA:	Morfotipo di area piana:
Caratterizzante	Versante	SI		NO

F. RETI INFRASTRUTTURALI

Acqua:	Autorizzazione allo scarico	Tipo di scarico:	Energia elettrica:	Metano/Gas	Telefonica:	Accessibilità tramite strada:

G. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

Aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004 Art. 142:	tipo di tutela Art. 142	Rete natura 2000 - SIC-ZPS:	Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale da PTCP Modena:	Accessibilità tramite Viabilità storica/panoramica da PTCP Modena:

Tutele del sistema idrografico:	Tipo di tutela idrografica:	Aree di dissesto idrogeologico:	Tipo di dissesto:	Aggregato/edificio interferente nell'analisi di CLE:	Zona di rispetto cimiteriale:	Zona di rispetto depuratori acque reflue:


COMUNE DI GUIGLIA - CENSIMENTO DEGLI EDIFICI STORICI

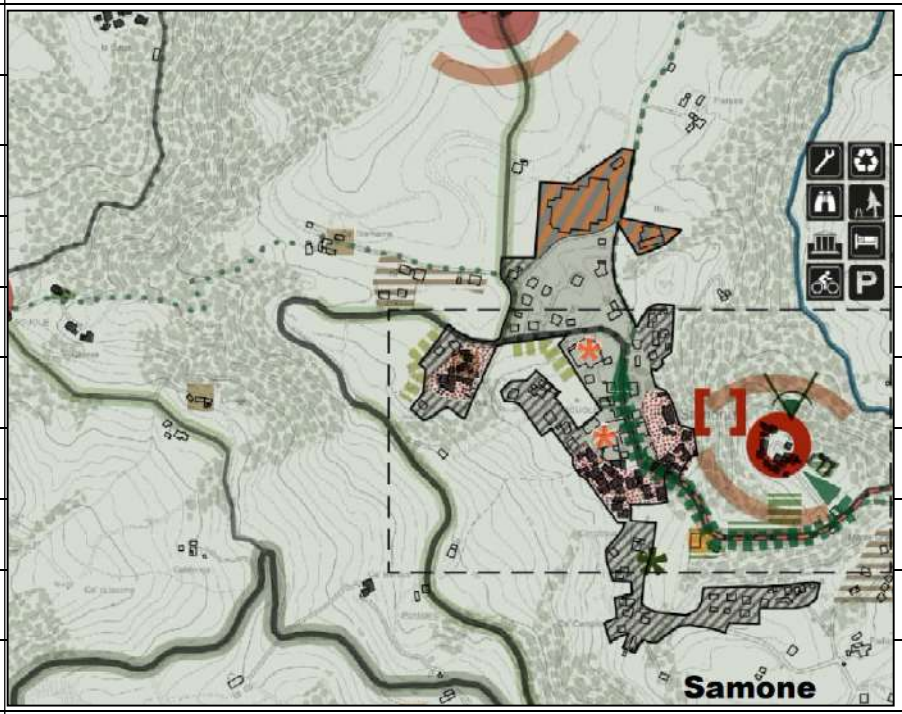
Insediamento N. 146 EDIFICIO N. 13

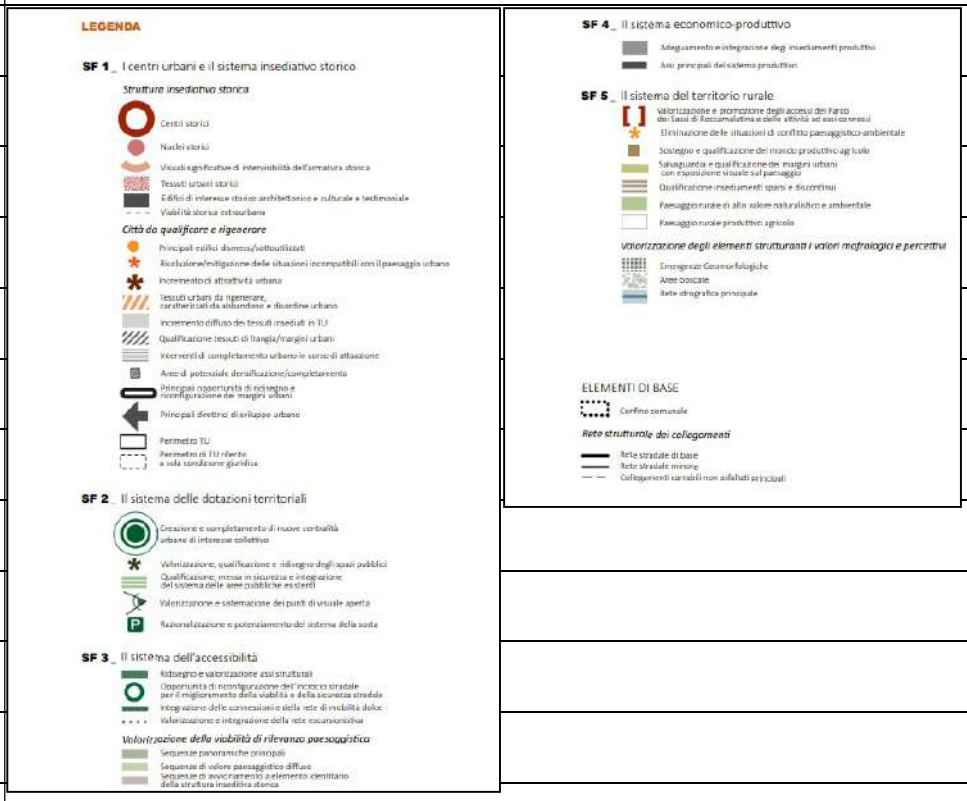
F.- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fronte | Retro | Fianco 1 | Fianco 2

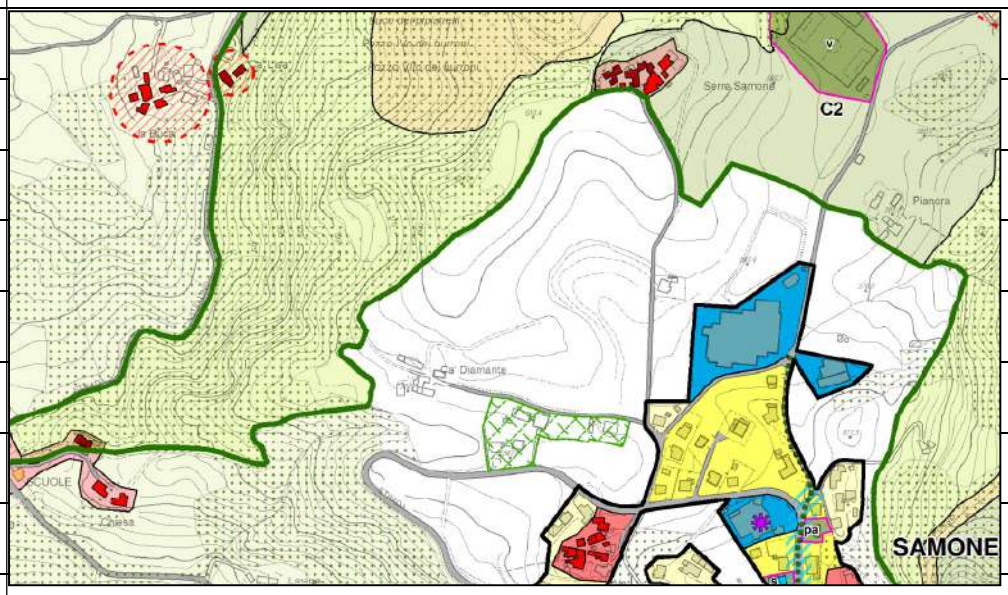
Dettaglio 1 | Dettaglio 2 | Pertinenza

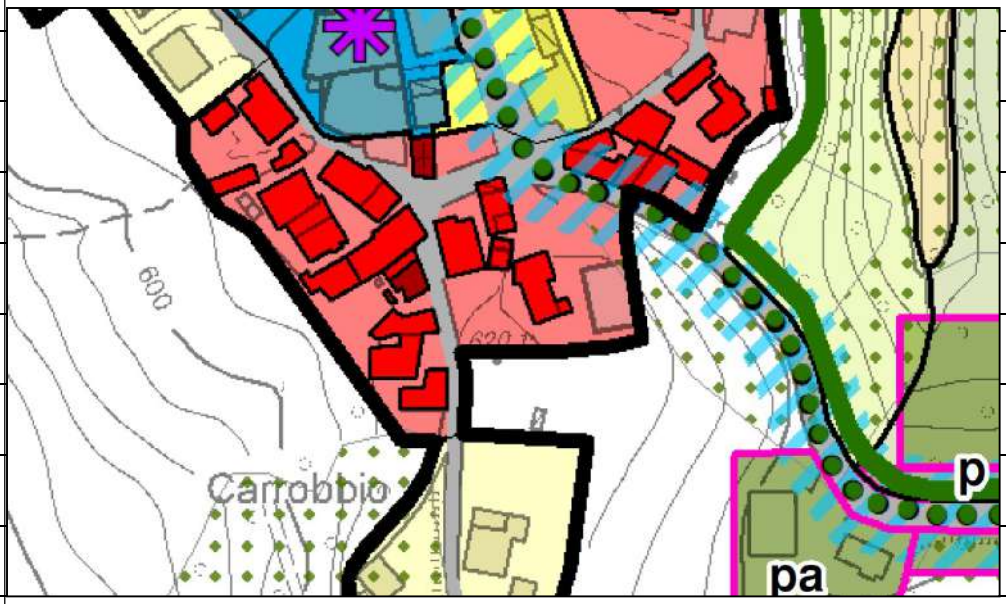
B.3_1-Schema di assetto strategico del territorio

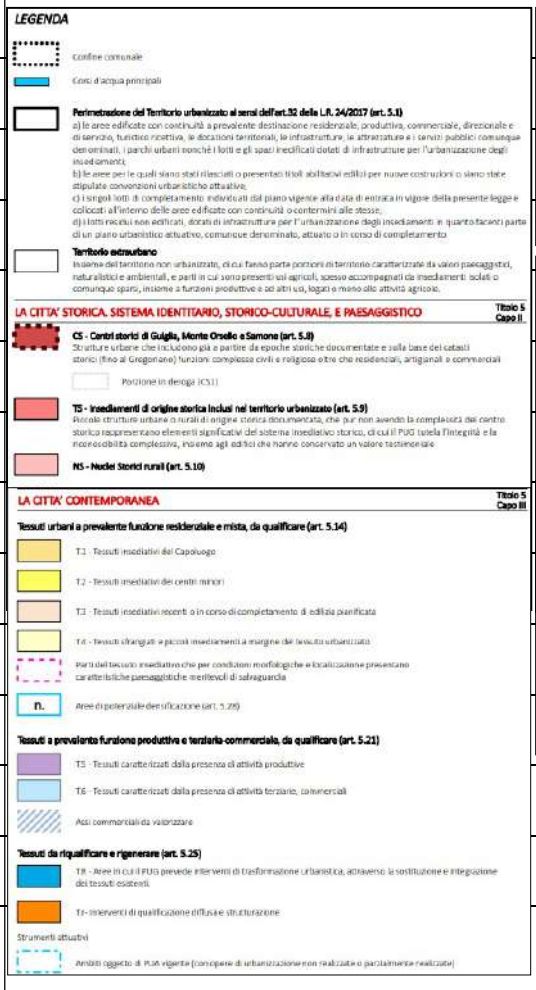




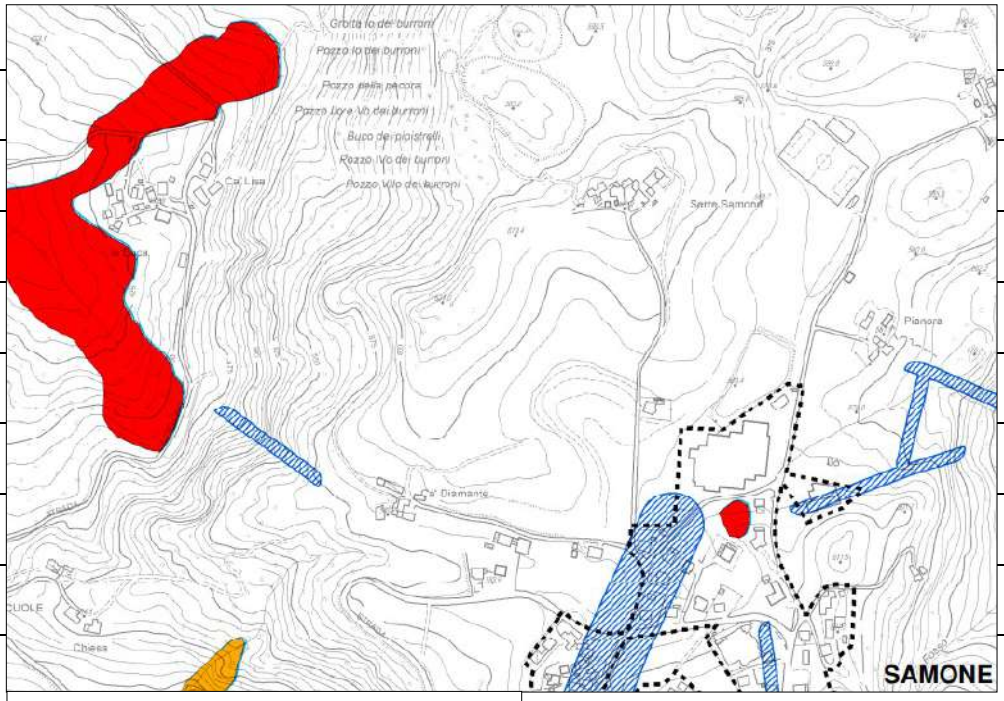
PUG_B_3_2_DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI




600
Carrobbio
p
pa


LEGENDA
Confine comunale
Corsi d'acqua principali
Perimetrazione del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1)
a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistico attuative;
c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
d) i lotti inclusi non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.
Territorio extraurbano
Insieme del territorio non urbanizzato, di cui fanno parte porzioni di territorio caratterizzate da valori paesaggistici, naturalistici e ambientali, e parti in cui sono presenti usi agricoli, spesso accompagnati da insediamenti isolati o comunque sparsi, insieme a funzioni produttive e ad altri usi, legati o meno alle attività agricole.
LA CITTA' STORICA. SISTEMA IDENTITARIO, STORICO-CULTURALE, E PAESAGGISTICO
Titolo 5 Capo II
CS - Centri storici di Guiglia, Monte Orsello e Samone (art. 5.8)
Strutture urbane che includono già a partire da epoche storiche documentate e sulla base dei catasti storici (fino al Gregoriano) funzioni complesse civili e religiose oltre che residenziali, artigianali e commerciali
Porzione in deroga (CS1)
TS - Insediamenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato (art. 5.9)
Piccole strutture urbane o rurali di origine storica documentata, che pur non avendo la complessità del centro storico rappresentano elementi significativi del sistema insediativo storico, di cui il PUG tutela l'integrità e la riconoscibilità complessiva, insieme agli edifici che hanno conservato un valore testimoniale
NS - Nuclei Storici rurali (art. 5.10)
LA CITTA' CONTEMPORANEA
Titolo 5 Capo III
Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, da qualificare (art. 5.14)
T1 - Tessuti insediativi del Capoluogo
T2 - Tessuti insediativi dei centri minori
T3 - Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata
T4 - Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del tessuto urbanizzato
Parti del tessuto insediativo che per condizioni morfologiche e localizzazione presentano caratteristiche paesaggistiche meritevoli di salvaguardia
n. Aree di potenziale densificazione (art. 5.26)
Tessuti a prevalente funzione produttiva e terziaria-commerciale, da qualificare (art. 5.21)
T5 - Tessuti caratterizzati dalla presenza di attività produttive
T6 - Tessuti caratterizzati dalla presenza di attività terziarie, commerciali
Assi commerciali da valorizzare
Tessuti da riqualificare e rigenerare (art. 5.25)
TR - Aree in cui il PUG prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti
Tr - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione
Strumenti attuativi
Ambiti oggetto di PUA vigente (comparti di urbanizzazione non realizzate o parzialmente realizzate)
TERRITORIO RURALE
Titolo 6
Valorizzazione e qualificazione diffusa del paesaggio rurale
Aree di alto valore paesaggistico e ambientale (art. 6.2)
Aree produttive agricole (art. 6.3)
Aree boscate (art. 6.4)
Edificato sparso e discontinuo (art.36, comma 4, LR24/2017) (art. 6.16)
Insediamenti produttivi in territorio rurale
Situazioni di incompatibilità e di compromissione dei contesti ambientali e paesaggistici (art. 6.18)
IL DISEGNO DELLA CITTA' PUBBLICA
Titolo 5 Capo V
Attrezzature e spazi collettivi (art. 5.35)
pa - pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
ass - Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari
ac - Attività culturali, associative e politiche
s - Istruzione
sp - Attrezzature sportive
par - Parchi urbani
v - Verde pubblico attrezzato
ch - luoghi di culto
cim - Cimiteri
p - Parcheggi pubblici
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. 5.36)
if - Impianto fotovoltaico
Parco Regionale dei Sassi di Rocca Malatina
Zona A di protezione integrale (art. 29, PTP)
Zona B di protezione generale (art. 30, PTP)
Zona C1 di protezione ambientale speciale (art. 32, PTP)
Zona C2 di protezione ambientale (art. 33, PTP)
Zona D Interventi urbanizzativi e urbanizzabile (art. 34, PTP)
Area contigua (art. 35, PTP)
Il sistema dell'accessibilità
Strade
Piste ciclabili di progetto
Percorsi pedonali di progetto

PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.1_DISSESTO_IDROGEOLOGICO



LEGENDA

Confine Comunale

Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'articolo 32, LR24/2017

RISCHIO IDROGEOLOGICO, DISSESTO E INSTABILITA'

(fonte: AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DEL FIUME PO)

Zone a rischio idrogeologico molto elevato (P.T.C.P. art. 18A)

zona 1 - area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso

zona 2 - area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti

Aree a rischio di frana perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3) (P.T.C.P. art. 18B)

zona 1 - area in dissesto

zona 2 - area di possibile evoluzione del dissesto

zona 5 - area di influenza sull'evoluzione del dissesto

Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità

(fonte: PROVINCIA DI MODENA - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)

Aree interessate da frane attive (P.T.C.P. art.15)

Aree interessate da frane quiescenti (P.T.C.P. art.15)

Aree potenzialmente instabili (P.T.C.P. art.16)

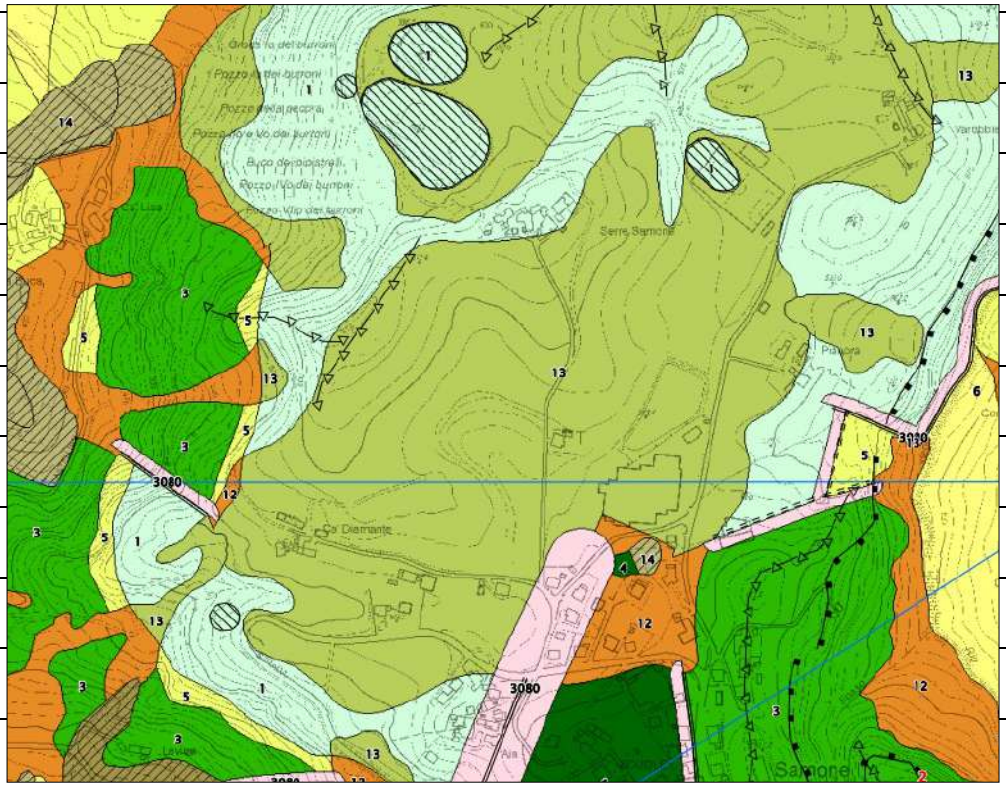
Aree di attenzione per instabilità

(fonte: Analisi di Microzonazione sismica PUG)

Zona di attenzione per instabilità di versante (PUG, art.2.3)

Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica (PUG, art.2.3)

PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.2_MICROZONAZIONE_SISMICA



LEGENDA

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

- 2001 – Zona 1 - Substrato affiorante rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce lapidee stratificate (PAT/PAT2).
- 2002 – Zona 2 - Substrato affiorante rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: brecce poligeniche (bpl).
- 2003 – Zona 3 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce lapidee stratificate (ANT4).
- 2004 – Zona 4 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce coesive sovraconsolidate stratificate (CIG).
- 2005 – Zona 5 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce coesive sovraconsolidate (ANT, APA, AVT, AVV, AVVm, BAI1, MPP, MVT).
- 2006 – Zona 6 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: alternanze di litotipi stratificate (AVI, CGT, MCS, RAN4, SCB, SCBms).
- 2007 – Zona 7 - Depositi alluvionali in evoluzione prevalentemente ghiaiosi.
- 2008 – Zona 8 - Depositi alluvionali in evoluzione fissati da vegetazione prevalentemente ghiaioso-sabbiosi.
- 2009 – Zona 9 - Coperture alluvionali prevalentemente ghiaioso-sabbiose appartenenti all'Unità di Modena AES8.
- 2010 – Zona 10 - Coperture alluvionali prevalentemente sabbioso-ghiaiose appartenenti al Subsintema di Ravenna AES8.
- 2011 – Zona 11 - Coperture alluvionali prevalentemente sabbioso-ghiaioso appartenenti al Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore AES.
- 2012 – Zona 12 - Depositi di versante e/o eluvio-colluviali prevalentemente limoso-sabbiosi su substrato rigido (PAT/PAT2).
- 2013 – Zona 13 - Depositi di versante e/o eluvio-colluviali prevalentemente limoso-sabbiosi su substrato non rigido (ANT, ANT4, APA, AVI, AVT, AVV, AVVm, BAI1, CIG, CGT, MCS, MPP, MVT, RAN4, SCB, SCBms).

Zone di attenzione per instabilità

- 2014 – ZA_FR - Zona di attenzione per instabilità di versante attive
- 2015 – ZA_FR - Zona di attenzione per instabilità di versante quiescente
- 3080 – ZA_CD - Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica
- Area a rischio idrogeologico molto elevato ed elevato (Pianificazione di Bacino)

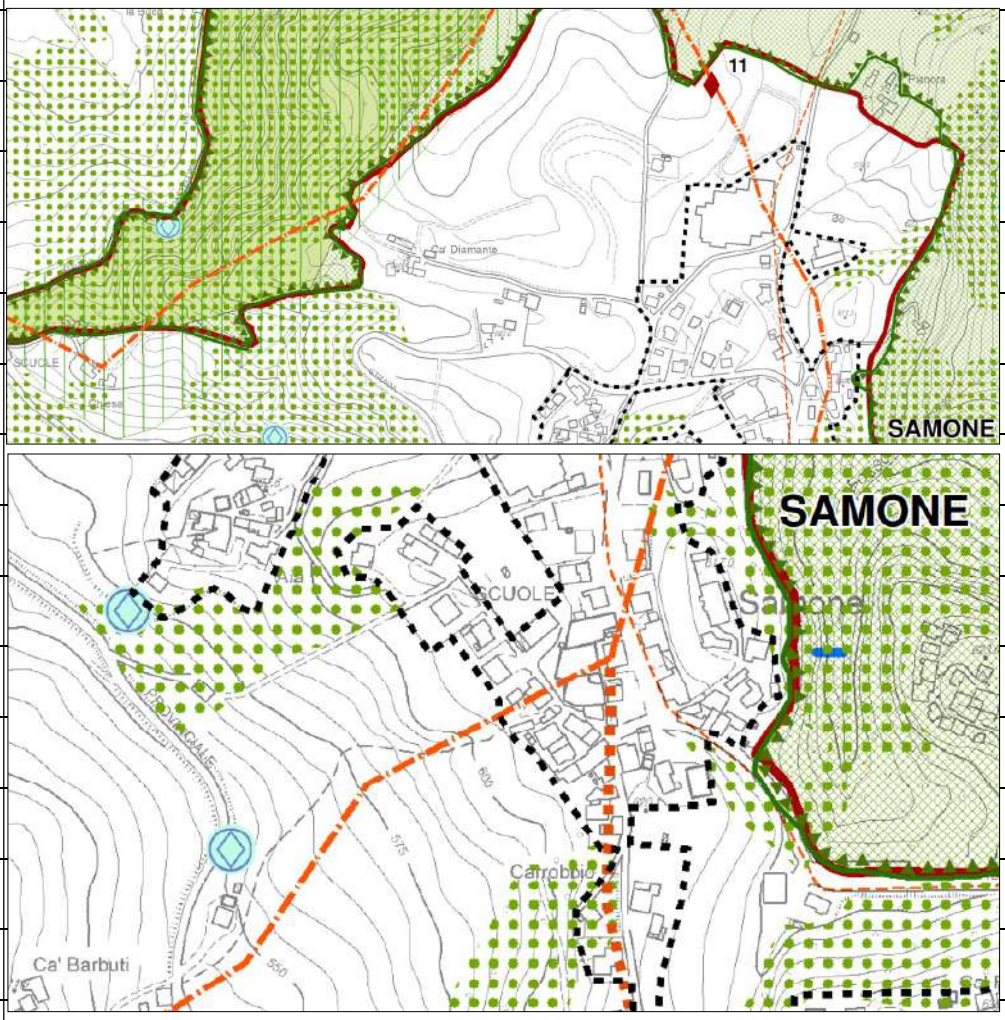
Forme di superficie e sepolte

- Conoide alluvionale
- Calanchi peculiari o forme sub-calanchive
- Area con cavità sepolte
- Orlo di scarpata morfologica (>20 m)
- Orlo di scarpata morfologica (10-20 m)
- Cresta arrotondata
- Cresta
- Picco isolato
- Asse di valle sepolta stretta (>0,25)

Punti di misura di rumore ambientale

- Punto di misura di rumore ambientale con indicazione del valore di f0
- Limite area interessata dallo studio di microzonazione sismica
- Limite comunale

PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.3_TUTELE_AMBIENTALI_RETE_ECOLOGICA



LEGENDA

Confine Comunale

Perimetrazione del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017

Risorse idriche superficiali e sotterranee e zone di tutela

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (P.T.C.P. art. 10)

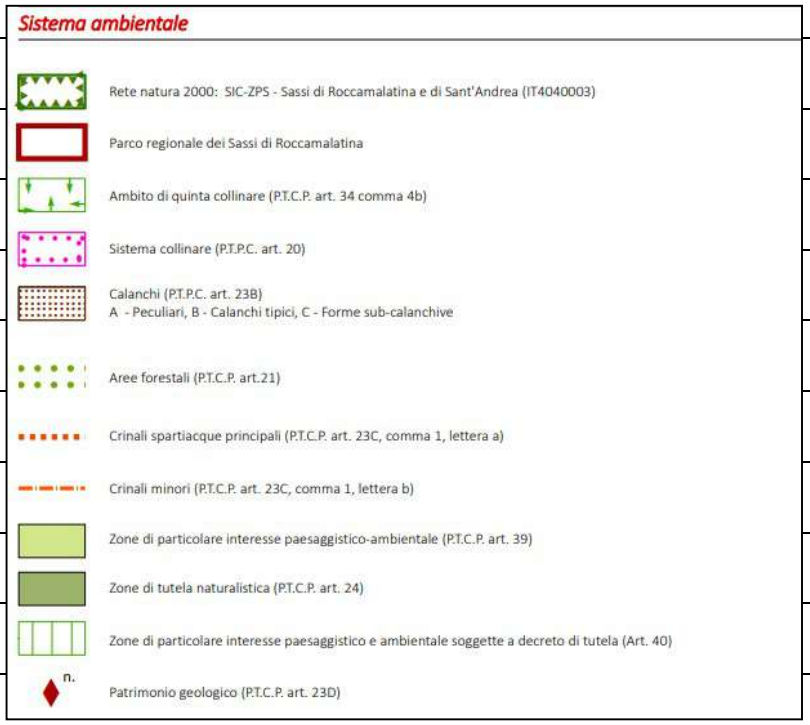
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua: fasce di espansione inondabili (P.T.C.P. art. 9, comma 2, lettera a)

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua: tutela ordinaria (P.T.C.P. art. 9, comma 2, lettera b)

Area di possibile alimentazione delle sorgenti (P.T.C.P. art. 12B)

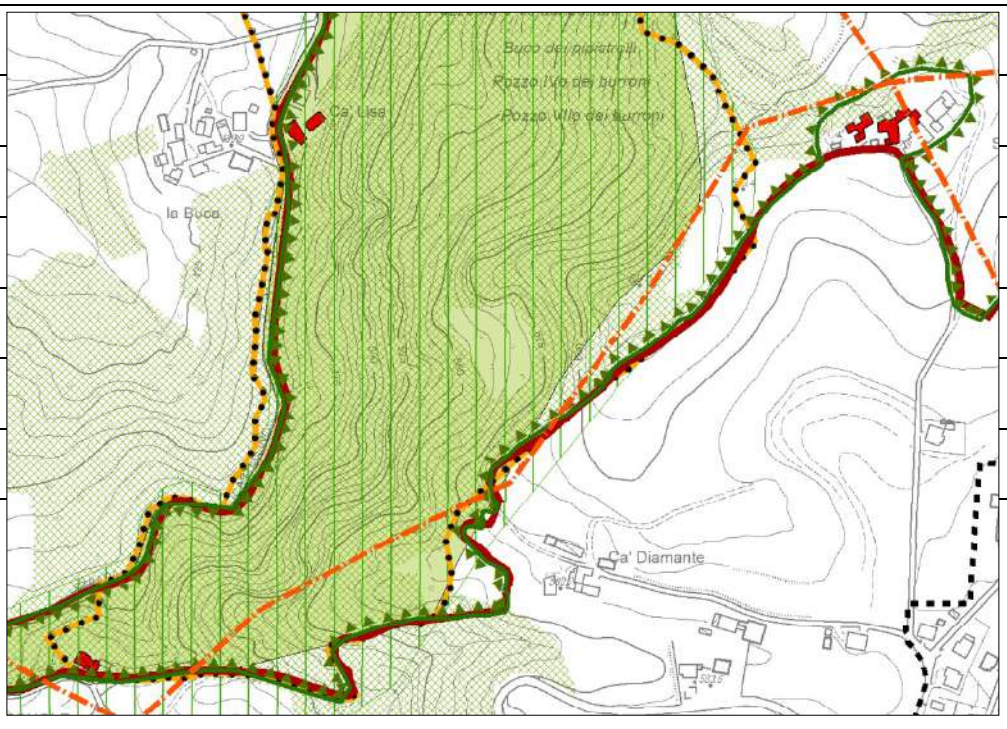
Sorgente di interesse "AS" (P.T.C.P. Art.12B)

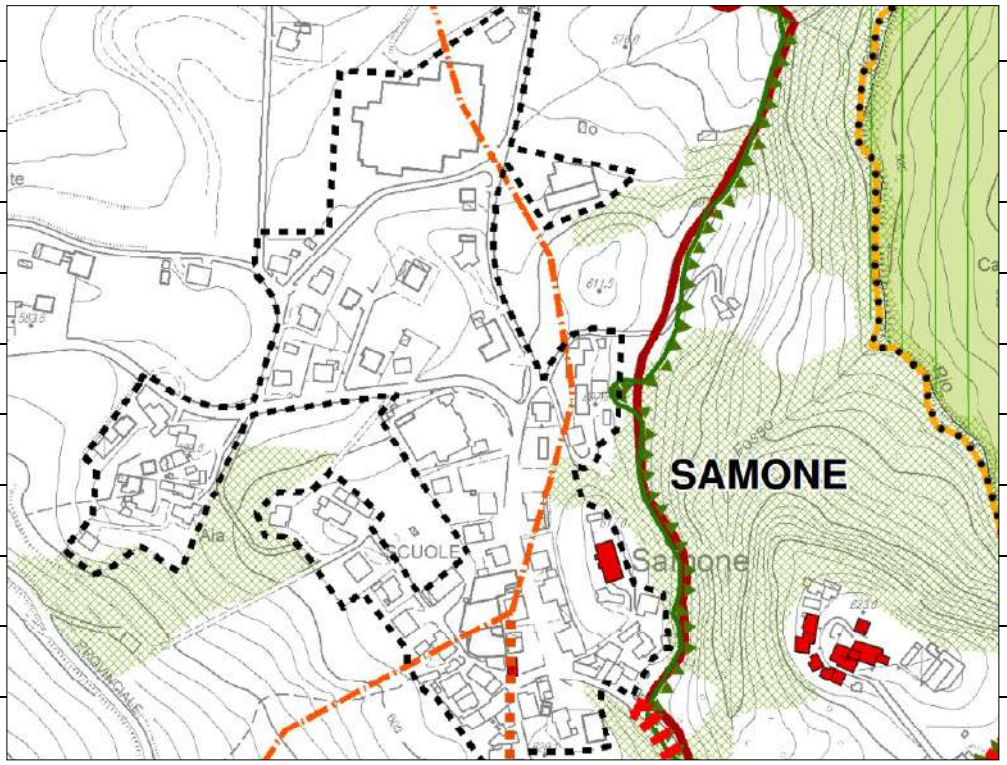
Sorgente captata ad uso idropotabile "SP" (P.T.C.P. Art.12B)





PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.4_TUTELE_PAESAGGISTICHE_STORICO





LEGENDA

Confine Comunale

Perimetrazione del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017

Sistema paesaggistico

Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003)

Parco regionale dei Sassi di Roccamalatina - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f)

Aree forestali (P.T.C.P. art.21) - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera g)

Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39)

Zone di tutela naturalistica (P.T.C.P. art. 24)

Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di tutela (Art. 40)

Ambito di quinta collinare (P.T.C.P. art. 34 comma 4b)

Sistema collinare (P.T.P.C. art. 20)

Calanchi (P.T.P.C. art. 23B)
A - Peculiari, B - Calanchi tipici, C - Forme sub-calanchive

Crinali spartiacque principali (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera a)

Sistema storico culturale - archeologico

Viabilità storica (P.T.C.P. art. 44A)

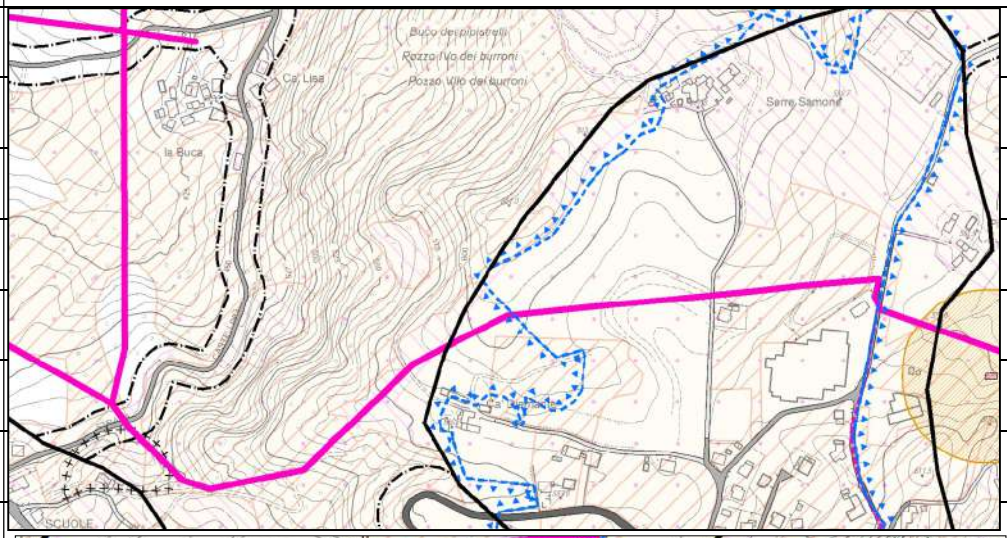
Viabilità panoramica (P.T.C.P. art. 44B)

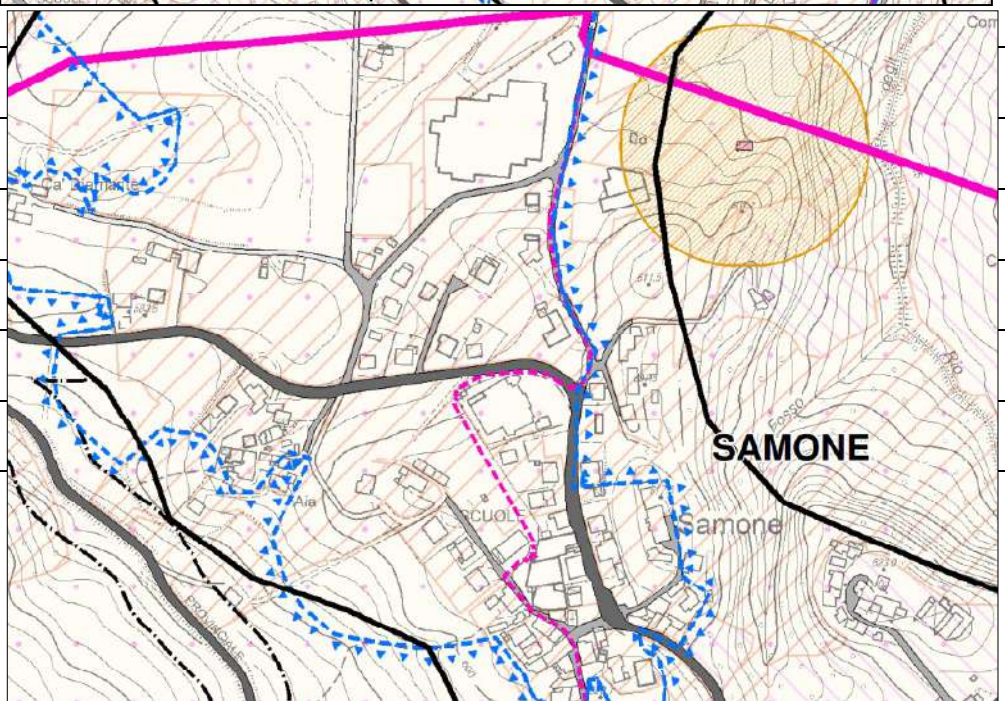
Edifici di interesse storico-architettonico (art.5.12 del PUG)

Beni culturali di interesse storico e/o artistico (art.10-13 DLgs 42/2004)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art.136 DLgs 42/2004) - Zona dei Sassi di Rocca Malatina Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 197 del 30 dicembre 1983 (progr. n. 7747)

PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.6_VULNERABILITA' AMBIENTALI_RISPETTI





LEGENDA

Confine Comunale

Classificazione delle strade ai sensi del Codice della Strada e fasce di rispetto

Perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 3, comma 8, del Codice della Strada (deliberati dalla Giunta Comunale)

Classificazione delle strade ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto fuori dai centri abitati ai sensi del DLgs 285/1992 (Nuovo codice della strada) e DPR 495/1992 (Regolamento)

Strada extraurbana secondaria - Classe C
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 30 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

Strade locali - Classe F
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 20 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

Strade locali o vicinali a ridotto traffico veicolare e itinerari ciclopedonali - Classe Fbis
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 10 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alle suddette fasce di rispetto devesi aggiungere l'area di visibilità determinata ai sensi dell'art. 16 comma 2 del DLgs 285/1992

Zone di rispetto cimiteriali e deputarori

Zone di rispetto cimiteriale

Zone di rispetto idrico: Depuratori

Elettrodotti e PLERT

Rete degli elettrodotti soggetti alla determinazione della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) da richiedere all'ente proprietario/gestore

Elettrodotti di media tensione aerei

Elettrodotti di media tensione interrati

PLERT (Piano di Locazizzazione delle Emittenti RadioTelevisive)

Siti di emittenza RadioTelevisiva e relativa fascia di ambientazione (P.T.C.P. art.79)

Vincolo idrogeologico

Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDL n. 3267/1923

Vulnerabilità ambientali

Rischio inquinamento suolo: zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Zone ed elementi non idonei alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (P.T.C.P. art. 81 comma 5)

Rischio industriale: compatibilità ambientale

Zone ed elementi di incompatibilità ambientale assoluta (P.T.C.P. art. 61 comma 10)

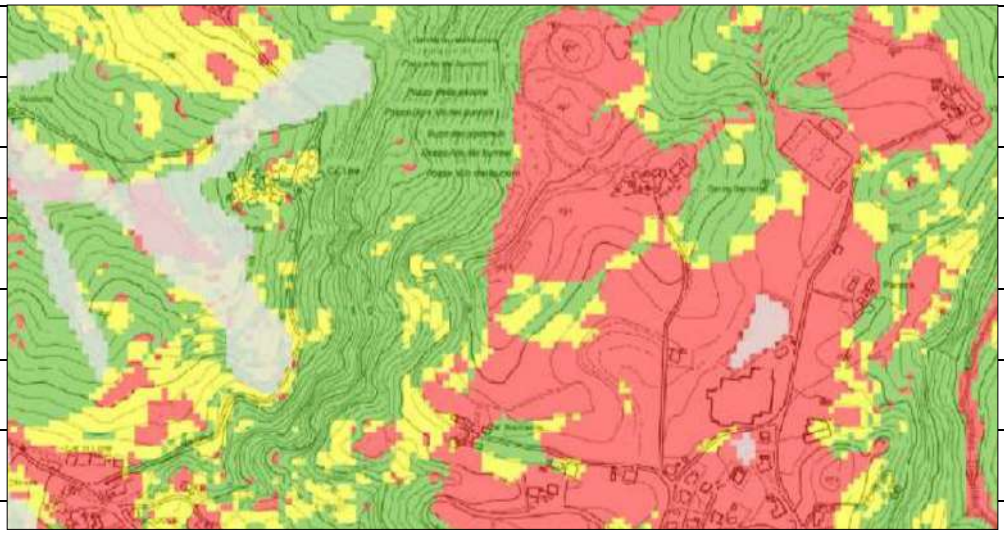
Zone di compatibilità ambientale condizionata ai fini della risorsa idrica superficiale e sotterranea di tipo A e B (P.T.C.P. art. 61 comma 12 e 13)

Zone idonee

Rischio elettromagnetico: limitazioni territoriali alla localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radiotelevisiva

Classe A - Localizzazioni vietate

B.4_a.6-Carta della potenzialità archeologica





LEGENDA

Confine Comunale

Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'articolo 32, LR24/2017

CARTA DELLA POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

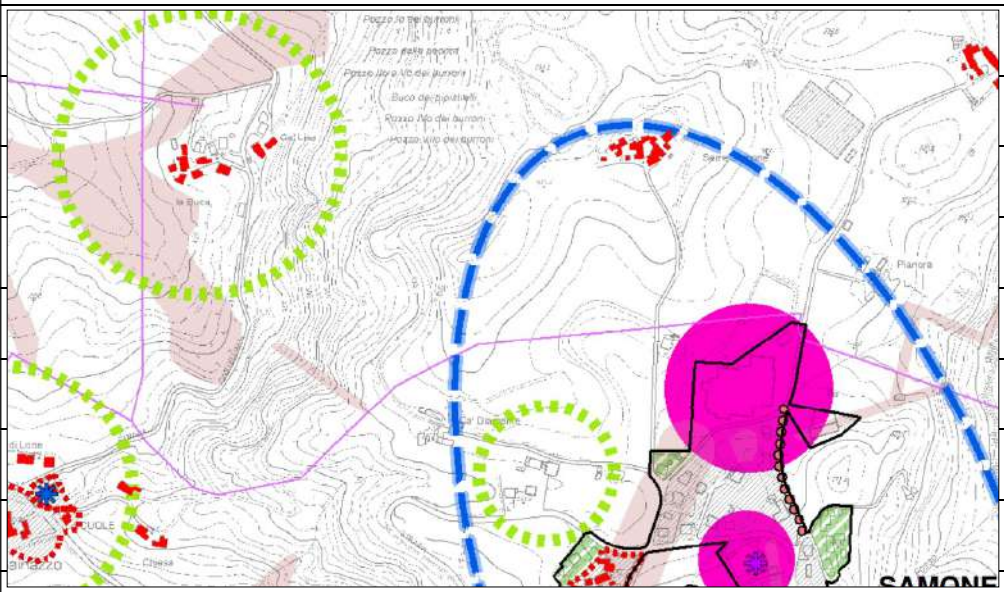
Alta

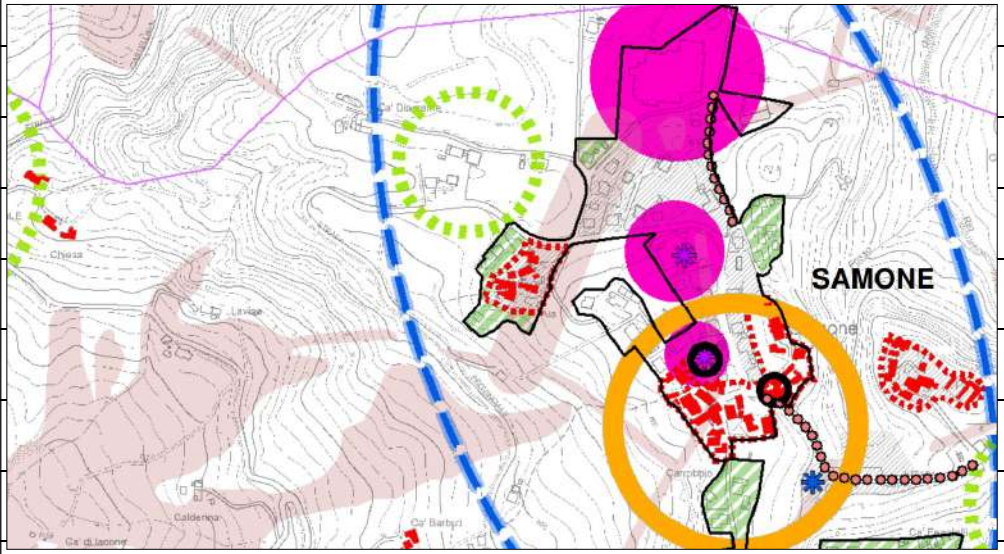
Media

Bassa

Nulla

PUG_VALSAT - SINTESI DIAGNOSTICA -C.2.2_ CRITICITA





LEGENDA

Confine Comunale

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.32, LR24/2017)

SICUREZZA DEL TERRITORIO

Rischio idrogeologico - rischio sismico

Zone di attenzione per instabilità

Insediamenti interferenti con le aree di di tutela ordinaria

Aggregati strutturali interferenti, collocati su viabilità strategica (CLE)

Rischio idraulico

Zona di tutela ordinaria

Insediamenti interferenti con le aree di di tutela ordinaria

QUALITA' DELL'ABITARE

Centri urbani e servizi

Centri urbani carenti di struttura urbana (Roccamalatina e Samone)

Centri urbani carenti dei servizi di base (esercizi di vicinato, pubblici esercizi...)

Sistema di servizi da potenziare - Guiglia: area del centro storico (Castello, Municipio ...) - aree del polo scolastico
- Roccamalatina: polo sportivo e struttura scolastica

Parti del territorio urbanizzato carenti di area a parcheggio pubblico

Tessuti insediativi nel territorio urbanizzato / Territorio extraurbano

Tessuti residenziali da qualificare

Tessuti a margine del territorio urbanizzato, da riqualificare

Attività produttive che necessitano di nuovi spazi di espansione

Aree del territorio urbanizzato, dismesse e sottoutilizzate, che necessitano di interventi di rigenerazione urbana

Insediamenti in territorio rurale con scarsa funzionalità e/o qualità paesaggistica

Scarsa integrazione paesaggistica delle aree artigianali

Patrimonio di valore storico e testimoniale: da valorizzare maggiormente e migliorare le prestazioni dal punto di vista sismico ed energetico

Accessibilità

Necessità di nuovi collegamenti ciclabili in territorio urbanizzato

Necessità di nuovi collegamenti pedonali in territorio urbanizzato

Scarsa riconoscibilità delle "Porte di Accesso" al Parco dei Sassi di Roccamalatina

Patrimonio edilizio dismesso / sottoutilizzato e incongruo

Edifici e situazioni incongrue

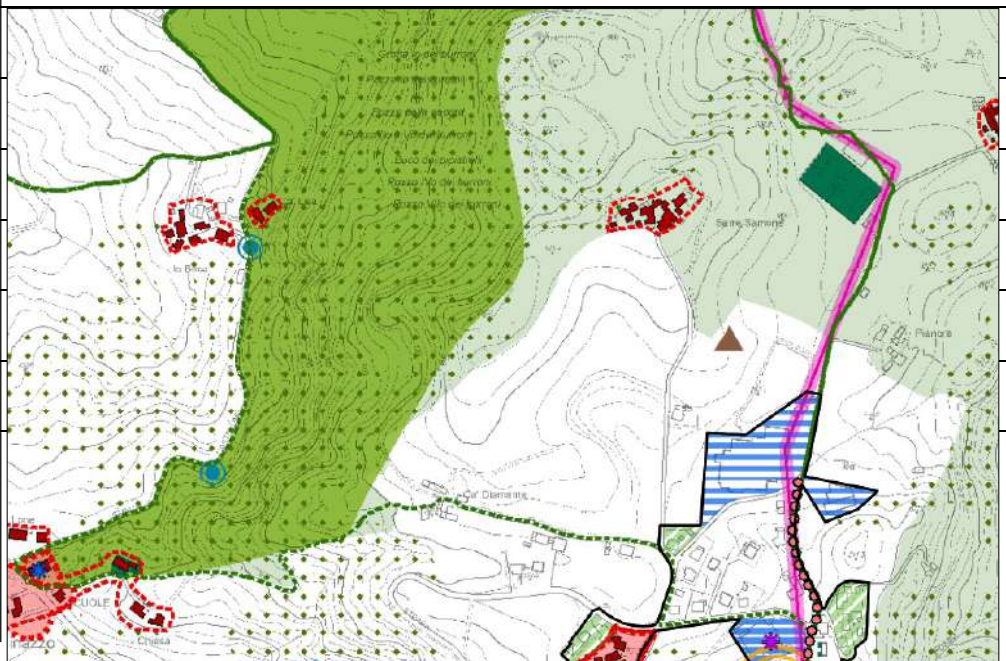
Oggetti dismessi/sottoutilizzati significativi

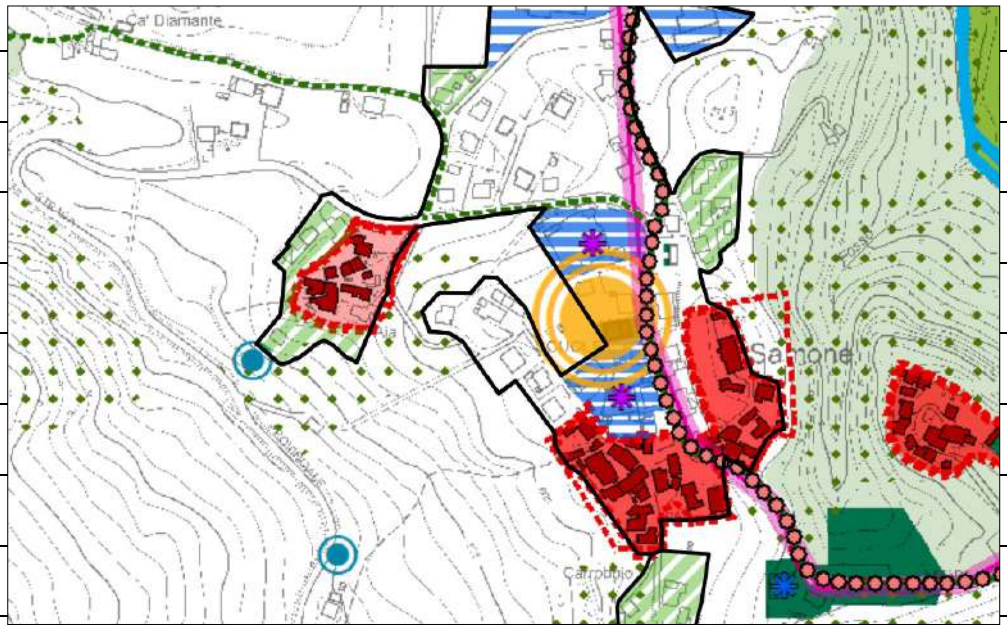
Altri elementi di interferenza

Zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola

Linee elettrodotti MT (aerei)

PUG_VALSAT - SINTESI DIAGNOSTICA -C.2.1_OPPORTUNITA'





LEGENDA

Confine Comunale

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.32, LR24/2017)

Tessuti pianificati con convenzione vigente

AREE ED ELEMENTI DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Corsi d'acqua principali

Parco Regionale dei Sassi di Rocca Malatina

Zone di tutela naturalistica (P.T.C.P. art. 24)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39)

Sistema forestale boschivo

Forme calanchive (P.T.C.P. art.23 B)

Patrimonio geologico (P.T.C.P. art. 23D)

Sorgente di interesse "AS" (P.T.C.P. Art.12B)

Sorgente captata ad uso idropotabile "SP" (P.T.C.P. Art.12B)

Valorizzazione, miglioramento dell'identità e della funzionalità delle porte di accesso del parco principali

Castello Montecuccoli

Centro Parco dei Sassi di Roccamalatina

Centro visitatori Borgo dei Sassi

Salita al Sasso della Croce

Potenziamento della ricettività

Agriturismo

Albergo

AREE ED ELEMENTI DI VALORE STORICO-CULTURALE

Centri storici di Guiglia, Monte Orsello e Samone

Rivitalizzazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione edilizia nuclei storici

Nuclei storici

Insediamenti di valore storico e testimoniale

Tessuti insediativi nel territorio urbanizzato / Territorio extraurbano

Viabilità storica (P.T.C.P. art. 44A)

Miglioramento dell'accessibilità del territorio

Viabilità panoramica

Miglioramento delle connessioni nel TU

Percorsi escursionistici

OPPORTUNITA'

Insediamenti sparsi in territorio rurale in cui consolidare/rafforzare il presidio abitativo e le funzioni presenti, a contrasto dell'abbandono di parti di territorio comunale

Opportunità di ripianificare parti significate del TU, e la creazione di nuove centralità urbane

Creazione / rafforzamento centralità:
- CS Guiglia - polo scolastico - zona ex oratorio
- nuovo polo scolastico Roccamalatina - polo sportivo/associazionismo

Spazi e attrezzature collettive: miglioramento qualità e fruizione delle aree verdi pubbliche

Parti del tessuto insediativo che per condizioni morfologiche e localizzazione presentano caratteristiche paesaggistiche meritevoli di salvaguardia

Connessione con mobilità sostenibile: miglioramento fruizione dei residenti e turistica

Riqualificazione degli edifici incongrui

Dismessi: possibilità inserimento nuove funzioni, anche temporanee

Miglioramento dell'integrazione paesaggistica delle aree artigianali e tessuti residenziali di frangia

E’ stata inoltrata richiesta di accesso atti all’Ufficio Tecnico del Comune di Guiglia con invio della documentazione in data 04/08/2025, si riporta l’elenco delle pratiche poste in visione:

- **Nulla osta prot. 4876 rilasciato in data 17/11/1983** a seguito di richiesta per “*opere di normale manutenzione consistenti in: ripristino intonacatura interna, sostituzione di alcuni travicelli in legno costituenti il solaio del sottotetto”.*
- **Concessione di edificabilità prot.n. 5441 pratica n.222**, presentata in data 23/11/1983 per *“ristrutturazione interna ed esterna”,* **rilasciata in data 03/04/1984**. Tale intervento riguarda la sistemazione della scala di accesso esterna e la distribuzione interna dell’alloggio al piano primo. Rispetto a quest’ultima si rilevano alcune differenze nel posizionamento delle tramezze interne e la mancata chiusura della porta di collegamento tra la camera posta a sud ed il vano scale.
- **Concessione edilizia n.98/078** con domanda presentata in data 13/08/1998 prot. n. 5839 per *“modifica interna con cambio di destinazione d’uso da deposito ad ufficio*” **rilasciata in data 06/10/1998**. Rilevate piccole incongruenze rispetto al posizionamento delle tramezzature, di modesta entità. Vengono delimitate anche le zona a parcheggio disabili e non. Dall’esamina della documentazione non risultano limitazioni di destinazione d’uso temporanee connesse all’esercizio dell’attività bancaria.

- Richiesta per l'ottenimento del **Certificato di Abitabilità/agibilità presentato in data 10/08/1999 al prot.n.5839 con attestazione della formazione del silenzio/assenso in data 07/08/1998** relativamente ai locali al piano terra ad uso ufficio.

Non è stato reperito alcun titolo legittimante l'ulteriore alloggio al piano secondo, che pertanto è da considerarsi parte dell'alloggio sottostante al piano primo, e nemmeno la distribuzione interna attuale che prevede la realizzazione del servizio igienico e della cucina – da mettere in pristino come da stato antecedente al rogito.

La scheda di censimento degli edifici storici – insediamento n.146 edificio n.13, relativa alle particelle 220 e 221, rileva n. totale 3 alloggi (…quindi compreso anche l'alloggio di cui alla particella 221).

A conferma di ciò è stato possibile rilevare come nel rogito di provenienza a ministero notaio Barbieri Antonio del 28/10/1983 rep.14751/7105 il sig. Lugli Giuliano vende al sig. Corneti Lucio e Maria Pasini in Corneti *"un fabbricato urbano, composto da un piano terra ad uso servizi, primo piano con pranzo, cucina e tinello, secondo piano con quattro vani senza servizio, con l'annessa area cortiliva, di antica costruzione, posto in Comune di Guiglia, fraz. Samone, Via Provinciale, nel suo complesso confinato: strada, beni Masi, beni Eredi Pasini Natale-Valerio e Pasini Enrico."*

Si precisa inoltre che la verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.

In particolare:

	- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;	
	- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era	
	onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico	
	progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo	
	esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente	
	parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);	
	- non sono state effettuate verifiche inerenti esistenza di convenzioni	
	specifiche, piani di sviluppo aziendali, vincoli di natura urbanistica;	
	- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né	
	tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche	
	atmosferiche;	
	- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere,	
	servitù di qualsiasi natura;	
	- non sono state verificate le rendite catastali;	
	- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie ed eventuali	
	autorizzazioni;	
	- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;	
	- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche, il	
	rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento	
	della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio	
	civile, collaudo finale delle strutture);	
	- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso	
	presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o	
	materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri	
	materiali inquinanti da smaltire);	

- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;
- quant'altro non specificato;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85. Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

* * *

2.12 SPESE CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo per gli immobili identificati al NCEU foglio 48 particella 220 non risultava costituito alcun condominio.

* * *

2.13 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE e CALCOLO INDENNITA'

Al momento del sopralluogo i seguenti beni risultavano locati, unitamente ad altre consistenze, con contratto di affitto di fondo rustico all'Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola:

- foglio 43 particelle 190 e 192
- foglio 44 particelle 60, 110, 112, 113, 115
- foglio 48 particelle 70,71

Il contratto è stato stipulato in data 24/11/2016 con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto non risulta tra le formalità trascritte.

Da segnalare inoltre che il canone risultava oggetto di pignoramento da parte dell'Agenzia delle Entrate (fascicolo 70/2019/174).

Inoltre, sull'immobile identificato al NCEU del Comune di Guiglia, foglio 48 particella 220 sub.6, secondo piano, un comodato modale dal 01/08/2012 al 01/08/2016.

Calcolo dell'indennità occupazionale relativa ai terreni

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare gli usi locali di zona, in relazione al rendimento che i terreni possono generare.

Lotto 2	consistenze (mq)	Valore unitario (€/mq/anno)	Valore indennità (€/anno)
terreni	42213	0,005	211,065
Totale indennità occupazionale			211,065

Arrotondato a 211 €/anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di **indennità occupazionale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a 211 €/anno.**

***

Calcolo dell'indennità occupazionale relativa all'unità immobiliare identificata con particella 220 sub.6

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una

preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato relativo alla locazione, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione e la consistenza superficiaria dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi delle locazioni di immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili), sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (per immobile con stato conservativo normale), ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.

Ricerca portali Agenzie Immobiliari				
comparabile	**Tipologia**	**stato conservativo**	**consistenza**	**valore €/mese**
1	appartamento	normale	55	400
1	appartamento	normale	92	550

Banca dati Valori OMI - anno 2025 primo semestre							
Tipologia	**stato conservativo**	**consistenza**	**min (€/mq per mese)**	**max (€/mq per mese)**	**valore min €/mese**	**valore max €/mese**	**valore medio €/mese**
abitazione civile	normale	68	2,4	3,6	163,2	244,8	204
abitazione di tipo economico	normale	68	2,3	3,3	156,4	224,4	190,4

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del **bene,** della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale relativo all'indennità occupazionale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova in 200 €/mese pari a **2.400 €/annui**.

* * *

2.14 DESCRIZIONE DEL BENE

Particella 220 sub.7

Unità a destinazione ufficio posta al piano terra cosi composta: ingresso su locale attesa, ufficio, locale tecnico e bagno. Finiture interne con pareti intonacate e tinteggiate, oggetto di numerosi fenomeni di infiltrazioni e/o umidità di risalita e controterra. Presente nel locale principale uno stoccaggio di legna da ardere, oltre che manufatto in ferro per contenimento box per bancomat. Pavimentazioni in ceramica, serramenti in alluminio. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e sistema di distribuzione a radiatori. Dotato di contatore per utenza energia elettrica posto in locale tecnico, oltre che contatore per utenza del gas in manufatto esterno incassato facciata est, contatore per utenza di adduzione acqua in pozzetto interrato adiacente al manufatto del gas. Servitù di passaggio di impianti al piano primo e secondo, probabili perdite in corrispondenza dello stacco delle tubazioni. Condizioni manutentive scadenti.

Particella 220 sub.6 e sub.8

Unità a destinazione abitativa disposta su due livelli, con ingresso da scala esterna, così composta: ingresso su dis. al piano primo, cucina, dis., 2 camere e bagno, oltre che scala di collegamento al piano secondo composto da cucina, 2 camere e bagno.

La porzione di fatto era suddivisa in due unità indipendenti, una delle quali, quella al piano secondo, al momento del sopralluogo risultava occupata.

Presente un solo contatore per adduzione acqua, contatore per utenza gas solo al piano secondo, presenti invece due contatori distinti per utenze

elettriche, posti nel disimpegno al piano primo, accanto alla porta d'ingresso esterna.

La porzione al piano prima presenta altezza interna sottotravetto, pari a 260 cm anziché 270 cm indicati in planimetria catastale. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in tavelle, solai del tipo travetti/tavelloni, serramenti in legno, scalda-acqua autonomo elettrico (boiler) posto in bagno, locali privi di impianto di riscaldamento. Rilevate infiltrazioni dal piano superiore.

Alla porzione al piano secondo si accede mediante scala in legno, molto ripida, con sbarco direttamente in cucina. Pavimentazioni parte in ceramica e parte in tavelle, pareti intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in legno e tavelloni, serramenti in legno. Locale uso bagno, non legittimato (così come la cucina) con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e sistema di distribuzione a radiatori. Dotato di contatore per utenza energia elettrica posto al piano primo, oltre che contatore per utenza del gas in manufatto esterno incassato facciata est, contatore per utenza di adduzione acqua in pozzetto interrato adiacente al manufatto del gas comune alla porzione al piano primo. Non presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Completa la consistenza area cortiliva esclusiva comune a tutti e tre i subalterni. Parte dell'area stessa costituisce strada di passaggio per accesso ad altre unità immobiliari (servitù contro).

Particella 663 del foglio 48

Terreno di 364 mq circa, ubicato lungo la strada SP26 che attraversa la località Samone, in tessuto urbano a destinazione prevalentemente

residenziale-mista (T.2), soggetto a vincoli di varia natura per i quali si rimanda alla lettura completa del CDU. Presente in prossimità della strada, a confine con la particella 153 un pozzetto interrato con all'interno tubazioni probabilmente di adduzione acqua (probabile servitù contro? da verificare).

Terreni agricoli al foglio 43

Terreni agricoli censiti come castagneti da frutto, di giacitura acclive o molto acclive, costituenti in parte relitti stradali.

Terreni agricoli al foglio 44

Terreni agricoli di varia natura, censiti catastalmente parte come castagneti da frutto, parte bosco misto, parte seminativi, con giacitura per lo più acclive o molto acclive all'interno del Parco di Rocca Malatina. La particella 112 risulta interessata da Zona di tutela assoluta della captazione delle acque destinate al consumo umano - 10 m.

Terreni agricoli al foglio 48

Terreni agricoli di varia natura, censiti catastalmente parte come seminativi arborati, parte come seminativi, con giacitura per lo più acclive o molto acclive, fianco strada. La particella 254 sul confine sud risulta attraversata da strada di accesso Via Casa Libera.

I terreni si trovano per lo più ubicati in zone caratterizzate da numerosi vincoli di varia natura (paesaggistica, tutela acque, dissesto...), si rimanda integralmente a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nelle tavole di PUG.

* * *

2.15 CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze sono state determinate sulla base di quanto previsto dal DPR

138/98 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il rilevamento è stato effettuato mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici a disposizione per gli immobili mentre per i terreni sono stati utilizzati i dati relativi alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le misure sono da ritenersi comunque indicative, la stima è stata condotta a corpo e non a misura.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
particella 220 sub.6, 7, 8			
ufficio piano terra	67,88	1	67,88
abitazione piano primo	67,88	1	67,88
abitazione piano secondo	67,88	1	67,88
area comune	158	0,1	15,80
Totale ufficio - abitazione			**219,44**
Terreno tessuto T.2 (Part.663)	364	1	**364,00**
terreni agricoli - foglio 43			
particella 190 - cast. frutto cl.2	280	1	280,00
particella 192 - cast. frutto cl.2	260	1	260,00
terreni agricoli - foglio 44			
particella 60 - bosco misto cl.U	800	1	800,00
particella 110 - cast. frutto cl.2	2280	1	2280,00

particella 112 - cast. frutto cl.2	22400	1	22400,00
particella 113 - bosco misto cl.U	7886	1	7886,00
particella 115 - seminativo cl.3	3051	1	3051,00
terreni agricoli - foglio 48			
particella 23 - seminativo arbor. cl.2	4549	1	4549,00
particella 24 - seminativo arbor. cl.2	45	1	45,00
particella 69 - seminativo cl.2	4170	1	4170,00
particella 70 - seminativo cl.2	1970	1	1970,00
particella 71 - seminativo arbor. cl.2	530	1	530,00
particella 254 - seminativo cl.2	3460	1	3460,00
Totale terreni agricoli			**51681,00**

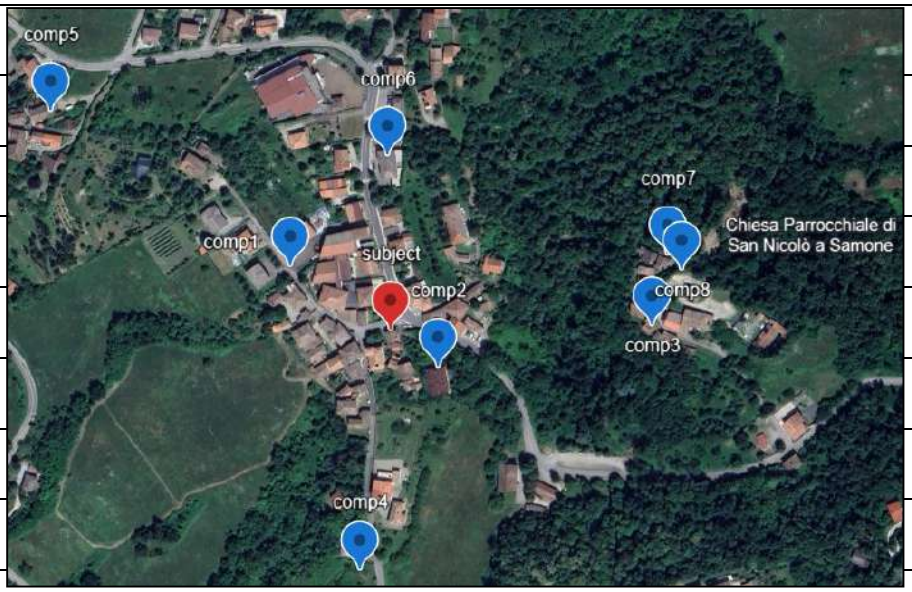
* * *

2.16 STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto:

a) dei valori medi degli immobili con similari caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (asking prices) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.



Progr.	COMPARABILE	INDIRIZZO	COMUNE	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	fabbricato indipendente	loc. Samone	Guiglia	534	280 000,00 €	524,34 €	24/10/2024	0,5 km	Ag. Vignudini
2	villa unifamiliare	Piazza Papa Giovanni XXIII n.1 - loc. Samone	Guiglia	586	350 000,00 €	597,27 €	23/11/2025	0,05 km	privato
3	terratetto unifamiliare	loc. Samone	Guiglia	74	155 000,00 €	2 094,59 €	12/10/2025	0,30 km	Leone Imm.
4	casa colonica	loc. Samone	Guiglia	713	120 000,00 €	168,30 €	18/11/2021	0,5 km	Ag. Vignola
5	rustico con terreno	Via Aia - loc. Samone	Guiglia	71	30 000,00 €	422,54 €	21/02/2025	0,32 km	Gescom 4
6	terratetto plurifamiliare	Via Cattani 573 - loc. Samone	Guiglia	366	300 000,00 €	819,67 €	13/06/2025	0,15 km	Imm. di Zocca
7	terratetto unifamiliare	Via Castello 105/I - loc. Samone	Guiglia	150	47 000,00 €	313,33 €	20/08/2025	0,20 km	Tempocasa
8	appartamento	Via Castello 105/H - loc. Samone	Guiglia	74	43 000,00 €	581,08 €	06/12/2025	0,30 km	Tempocasa

b) delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 580-850 €/mq. – abitazioni civili stato conservativo normale 630-920 €/mq. – valori agricoli medi 2025 regione agraria n.3).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene **185.000,00 €**

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

185.000,00 € * 5% = **9.250,00 €**

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	185.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	-9.250,00 €
	175.750,00 €
Arrotondato a	176.000,00 €
Valore finale Lotto 2	**176.000,00 €**
	(diconsi euro centosettantaseimila/00)

Si precisa che il valore relativo ai terreni in nuda proprietà (foglio 48 particelle 23, 24, 69, 254) risulta pari a 10.000 €, ricompreso nel valore complessivo stimato pari a 176.000 €.

* * *

LOTTO 3

3.1 DATI DI PIGNORAMENTO

A seguito di Sentenza di condanna esecutiva n. 2473/21 Rep.n.3118/2021 del 22/10/21 del Tribunale di Bologna, seconda sezione civile, il sequestro conservativo emesso con decreto del 26/03/2018 è stato convertito in pignoramento. Viene così pignorato il diritto di **proprietà,** dei beni

immobiliari spettanti al defunto **xxxxxxxxxxxxxx**. L'elenco completo dei beni oggetto di pignoramento è riportato una sola volta nella rispettiva sezione del Lotto 1.

* * *

3.2 CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza:

Particella 398

Porzione di fabbricato, disposto su tre livelli e così composto: tre cantine al piano seminterrato, cucina, tinello, dis. e bagno al piano terra, scala in legno di collegamento al piano primo superiore con dis. e due camere. I locali al piano primo sono accessibili anche esternamente mediante scala in muratura esterna, sotto alla quale è stato realizzato un piccolo forno. Completa la consistenza area cortiliva su tre lati, mediante la quale si accede anche ad altri immobili della corte (servitù).

Particella 730

Porzione di fabbricato ad uso deposito-fienile su due livelli composto da due locali ad uso deposito al piano terra e un deposito collegato ad un fienile al piano primo accessibili solo tramite aperture esterne, area cortiliva su 3 lati. Si accede al fabbricato attraverso area cortiliva in parte di altrui proprietà.

Terreni agricoli foglio 48

Terreni agricoli parte seminativi, parte seminativi arborati, parte bosco misto, con giacitura acclive o molto acclive, alcuni dei quali accessibili tramite altre proprietà, altri fronte strada. Da segnalare che una parte di essi è interessata da frane e smottamenti e soggetta a procedimento di esproprio per pubblica utilità e/o di occupazione temporanea.

N.B. Sulla particella 399 risulta graffato un manufatto ed a sopralluogo si rilevano alcuni resti in pietra, non è stato possibile stabilire di che tipo di manufatto si trattasse.

Superficie commerciale: Abitazione ed accessori di 123 mq circa, deposito/fienile di 54 mq circa, terreni agricoli di varia natura di 19.527* mq circa (*decurtata la superficie oggetto di esproprio pari a 422 mq)

Ubicazione: Comune di Guiglia (MO) Via Ponte Samone n.1368-1364/A-1364/B.

* * *

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

al **N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 48

- **particella 398**, cat. A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. cat. totale 122 mq, sup. cat. totale escl. aree scop. 117 mq, rendita 210,71€, Via Ponte Samone n.1368-1364A-1364B, p.s1/p.t./p.1;

- **particella 730**, cat. D/10, rendita 192,00 €, Via Ponte Samone snc. p.t./p.1;

al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 48

- **particella 238** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.606 mq, reddito dominicale 5,72 euro, reddito agrario €.7,05 euro;

- **particella 239** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 2.945 mq, reddito dominicale 10,49 euro; reddito agrario 12,93 euro;

- **particella 390** qualità seminativo, classe 2, superficie 4.221 mq, reddito dominicale 12,86 euro; reddito agrario 16,35 euro;

- **particella 391** qualità seminativo, classe 3, superficie 3.430 mq, reddito dominicale 8,68euro; reddito agrario 9,74 euro;

- **particella 399** qualità seminativo, classe 2, superficie 132 mq, reddito dominicale 0,40 euro; reddito agrario 0,51 euro;

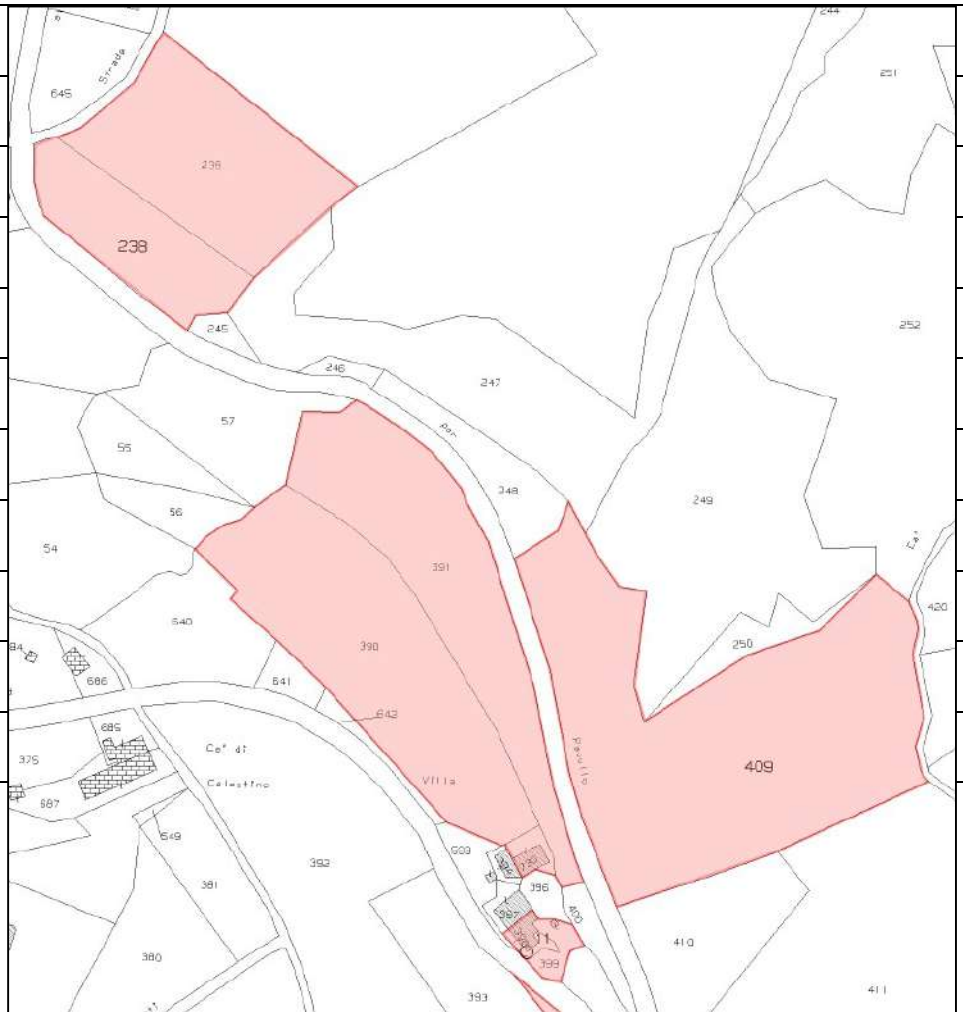
- **particella 401** qualità seminativo, classe 2, superficie 24 mq, reddito dominicale 0,07 euro; reddito agrario 0,09 euro;

- **particella 409** bosco misto, classe U, superficie 7.591 mq, reddito dominicale 4,70 euro; reddito agrario 1,57 euro;

beni intestati a:

xxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

N.B.: Qualora l'aggiudicatario non avesse i requisiti necessari l'immobile identificato alla categoria catastale D/10 dovrà essere variato.



Si segnala che a sopralluogo i civici indicati sul fabbricato principale erano 1346/a e 1346/b

* * *

3.4 CONFINI

Particelle 398 e 399: particella 396 a nord, particelle 400 e 403 ad est, Strada Provinciale Samone a sud, particelle 397 e 593 ad ovest.

Particella 730: stessa proprietà a nord ed est, particella 396 a sud, particella 394 ad ovest.

Terreno particelle 238 e 239: in un sol corpo particella 240 a nord, particelle 245 e 247 ad est, Strada Provinciale Samone a sud, Strada vicinale Villa ad ovest.

Terreno particelle 390 e 391: in un sol corpo particella 57 a nord, Strada Provinciale Samone ad est, particelle 593, 640,641,642 a sud, particelle 56 e 57 ad ovest.

Terreno particella 401: Strada Provinciale Samone a nord ed est, particella 402 a sud, particella 393 ad ovest.

Terreno particella 409: particelle 249 e 250 a nord, strada vicinale Ca' Sassi ad est, particelle 410 e 411 a sud, Strada Provinciale Samone ad ovest.

* * *

3.5 PROPRIETÀ

Eredità Giacente di xxxxxxxxxxxx, come da Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

3.6 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

3.7 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti Comuni come da atti di provenienza precedenti e come da elaborati planimetrici agli atti.

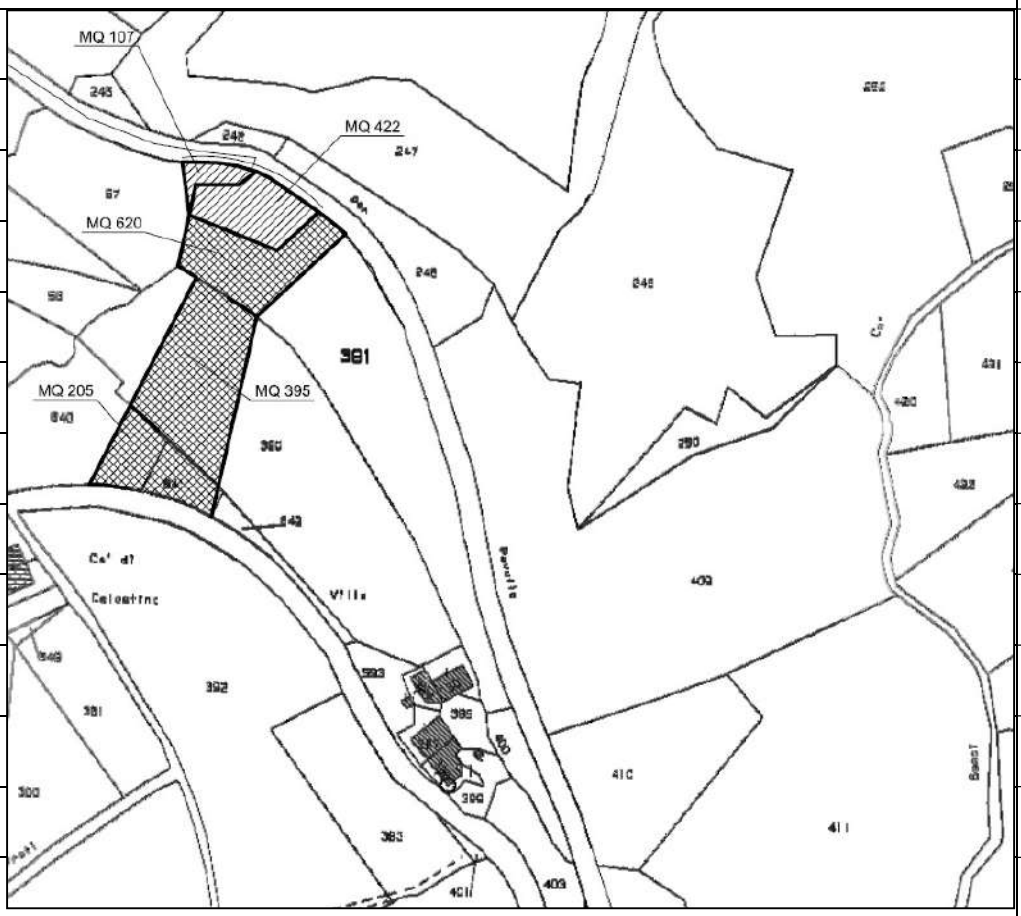
Per le servitù, oltre a quanto eventualmente costituito a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile, è stato possibile rilevare quanto segue.

Scrittura privata tra la sig.ra xxxxxxxxxxx (precedente proprietaria) e la Cooperativa Caseificio S. Luigi con la quale la sig.ra xxxxxxxxx *"concede alla Cooperativa Caseificio S.Luigi soc. a r.l. che accetta, il diritto di prelevare acqua dalla sorgente posta sul proprio fondo in località la Villa di Samone n.1346….omissis…"* La scrittura privata consultata non riporta data, manca di una firma e non risulta registrata o trascritta.

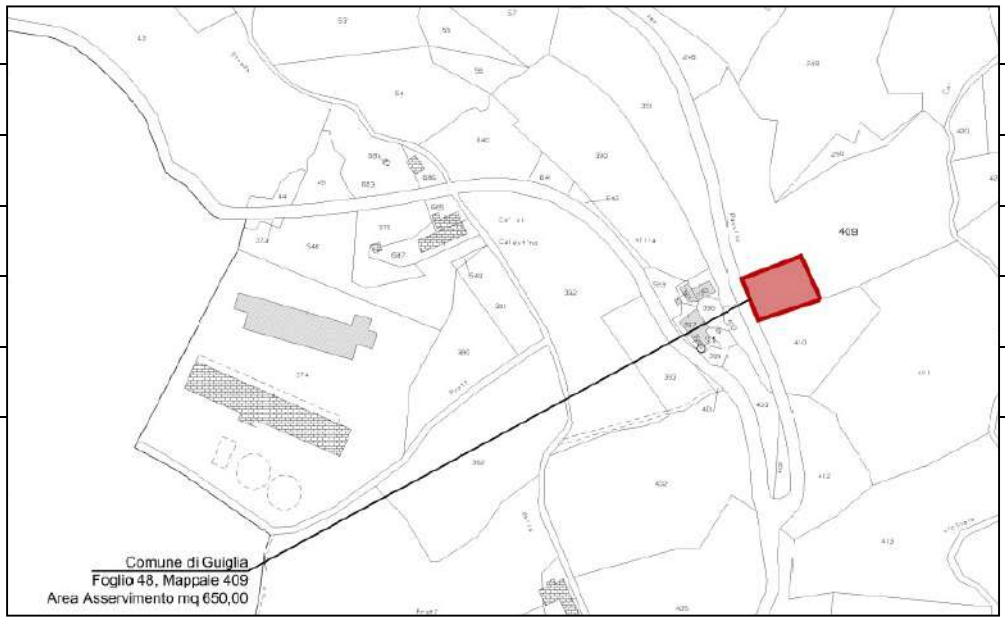
Nel mese di giugno 2024, in seguito agli eccezionali eventi atmosferici, si sono manifestati due importanti movimenti franosi nell'ambito del comune di Guiglia, frazione di Samone, rispettivamente al km 13+390 e 16+900 della strada provinciale n. 26 di Samone. A seguito di questi eventi la Provincia di Modena ha avviato un procedimento di **Esproprio per pubblica utilità** di una parte dei terreni identificati con la particella 391 (422 mq) avviato dalla Provincia di Modena e finalizzato alla realizzazione di lavori di consolidamento e messa in sicurezza di una porzione di strada

franata (**Determina n.2378 del 18/12/2024 Provincia di Modena**).

Su altra porzione di terreni identificata con parte delle particelle 390 e 391, la procedura prevede un'occupazione temporanea per l'esecuzione dei lavori.



La particella 409 risulta interessata da procedimento di Asservimento, sempre per lavori da eseguire di messa in sicurezza del tratto stradale.



In particolare i lavori riguarderanno: taglio della vegetazione arboreo-arbustiva strettamente necessario all'impostazione del sistema di rafforzamento corticale e di altri tipi di protezione dalla caduta massi in progetto; disgaggio del materiale instabile mediante operazioni manuali e/o meccaniche; posizionamento di un sistema di rafforzamento corticale, costituito da un reticolo di funi metalliche, chiodi e reti posate in aderenza avente la funzione di evitare il possibile disgaggio e franamento di cunei rocciosi sulla sede stradale; la realizzazione degli interventi poc'anzi descritti comporta l'asservimento di un'area complessiva di 650 mq del suddetto mappale, così come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria;

i mq in asservimento potrebbero subire variazioni in relazione alle misurazioni e valutazioni compiute dai tecnici incaricati dalla Provincia nel corso della realizzazione dei lavori, in funzione del corretto posizionamento delle opere progettate e verrà quindi assoggettata a servitù solo l'area effettivamente occupata dalle medesime.

Sui terreni oggetto di intervento (particelle 390,391 e 409) seguirà poi da parte della Provincia l'apposizione di servitù gratuite.

Trattandosi di porzioni di terreni e fabbricati collocati in ambiti di particolare dissesto idrogeologico, a confine con tratti stradali, si segnala quanto previsto dal C.C. in merito agli obblighi a carico dei proprietari confinanti le strade pubbliche.

Il Codice Civile (art. 31 Codice della Strada) impone ai proprietari di terreni confinanti con strade pubbliche l'obbligo di mantenere le proprie

ripe (scarpate) in sicurezza, prevenendo franamenti, cedimenti e cadute di massi, per evitare pericoli per la pubblica circolazione. In caso di frana, la responsabilità primaria è del proprietario del fondo da cui ha origine il dissesto (art. 2051 c.c.), ma l'ente gestore della strada ha l'obbligo di vigilanza e manutenzione delle pertinenze stradali, e risponde per danni se non rimuove il pericolo (art. 2051 c.c.). La sistemazione spetta al privato che causa il problema, ma l'ente deve intervenire per la sicurezza pubblica, potendo anche ordinare interventi al privato.

* * *

3.8 REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

3.9 PROVENIENZA DEL BENE

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

3.10 ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 28/10/2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto xxxxxxxxxxx. Si manda all'elenco inserito al paragrafo 1.10 del Lotto 1.

* * *

3.11 INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

In data 28/06/2025 prot. n. 6455 e 6456 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Guiglia in data 17/07/2025. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari

contesti ambientali ad alto valore paesaggistico, **rientranti in parte anche in zone instabili, calanchive, soggette a frane,** si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Foglio 48 Particella 238

- Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)
- in parte Strade,

mappale inoltre interessato da:

- Zone di rispetto stradale,
- Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
- Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

Foglio 48 Particella 239

- Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zone di rispetto stradale,
- Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
- Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

	Foglio 48 Particella 390	
	• in parte Patrimonio edilizio sparso di interesse storico, (PUG art. 5.11)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 48 Particella 391	
	• in parte Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)	
	• in parte Strade,	
	• in parte Patrimonio edilizio sparso di interesse storico, (PUG art. 5.11)	
	• in parte Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• Zone di rispetto stradale,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	

	• in parte Zona di rispetto della captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art.94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 48 Particella 399	
	• in parte Patrimonio edilizio sparso di interesse storico, (PUG art. 5.11)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Zone di rispetto stradale,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 48 Particella 401	
	• in parte Strade,	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Zone di rispetto stradale,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	Foglio 48 Particella 409	

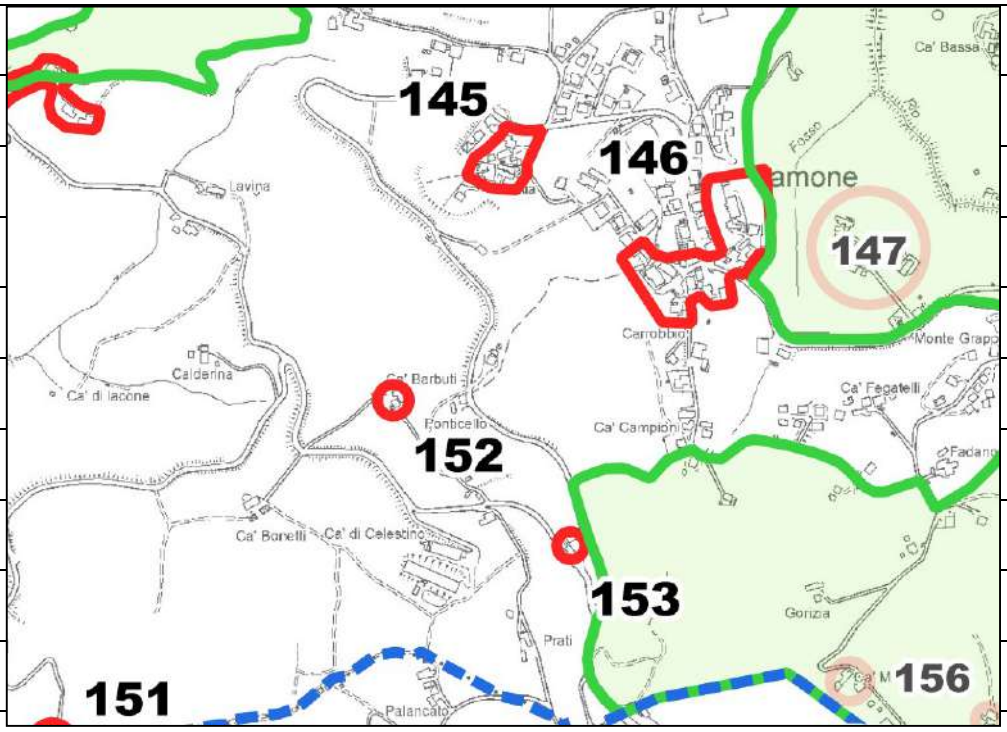
- in parte Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)
- in parte Strade,
- in parte Area contigua, (PTP art. 35)
- in parte Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

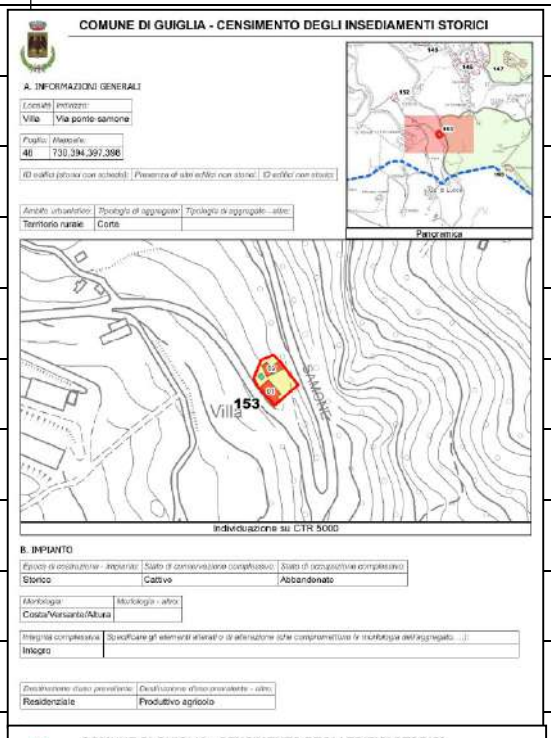
- in parte Zone di rispetto stradale,
- in parte Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)
- Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
- Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

A.1.4_1_0 Quadro insediamenti censiti



Scheda dei fabbricati censiti



COMUNE DI GUIGLIA - CENSIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

A. INFORMAZIONI GENERALI

Località: Villa | Indirizzo: Via ponte samone

Foglio: 40 | Mappale: 730,394,397,398

ID edifici pilotati con scheda: | Presenza di altri edifici non storici: | ID edifici non storici:

Ambiti urbanistici: | Tipologia di aggregato: Territorio rurale | Tipologia di aggregato - altro: Corte

Panoramica

Individuazione su CTR 5000

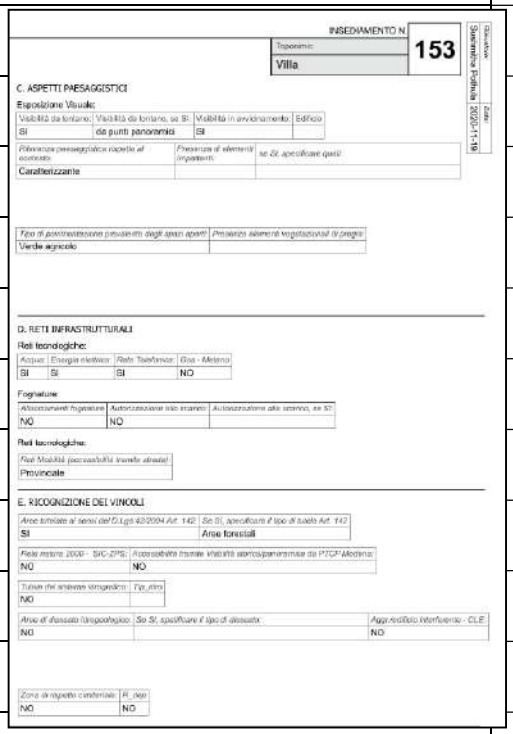
B. IMPIANTO

Epoca di costruzione - impianto: Storico | Stato di conservazione complessivo: Cattivo | Stato di occupazione complessivo: Abbandonato

Morfologia: Costa/Versante/Altura | Morfologia - altro:

Integrità complessiva: Integro | Se occorre specificare gli elementi alterati o di alterazione che compromettono la morfologia dell'aggregato ...):

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale | Destinazione d'uso prevalente - altro: Produttivo agricolo



INSEDIAMENTO N. 153

Toponimo: Villa

Rilevatori: Sabrina Fiorillo | Data: 2020-11-19

C. ASPETTI PAESAGGISTICI

Esposizione Visuale:

Visibilità da lontano: SI | Visibilità da lontano, se SI: da punti panoramici | Visibilità in avvicinamento: SI | Edificio:

Relazione paesaggistica rispetto al contesto: Caratterizzante | Presenza di elementi impattanti: | se SI, specificare quali:

Tipo di pavimentazione prevalente tra gli spazi aperti: Verde agricolo | Presenza elementi vegetazionali di pregio:

D. RETI INFRASTRUTTURALI

Reti tecnologiche:

Acqua: SI | Energia elettrica: SI | Rete Telefonica: SI | Gas - Metano: NO

Fognature:

Allacciamenti fognature: NO | Autorizzazione allo scarico: NO | Autorizzazione allo scarico, se SI:

Reti tecnologiche:

Rete Mobilità percorribilità mezzi stradali: Provinciale

E. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

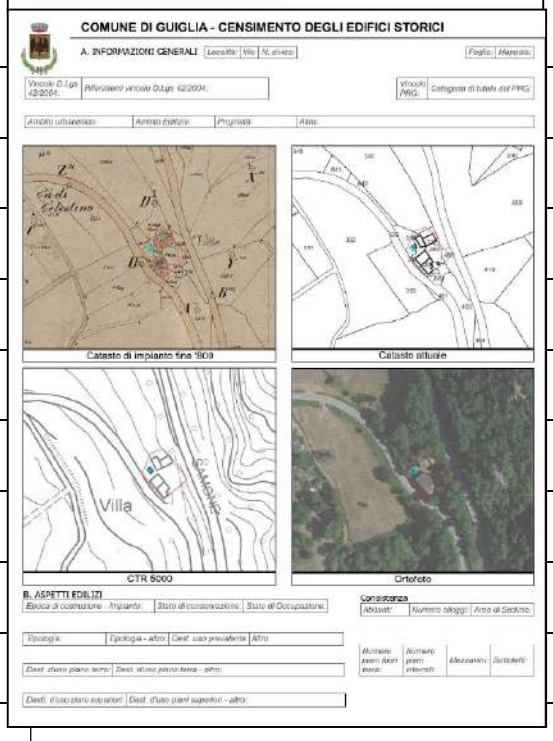
Area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 Art. 142: SI | Se SI, specificare il tipo di tutela Art. 142: Aree forestali

Rete natura 2000 - SIC-ZPS: NO | Accessibilità tramite Viabilità storica/panoramica da PTCP Modena: NO

Tutela del sistema idrografico: NO | Tipo vincolo:

Area di dissesto idrogeologico: NO | Se SI, specificare il tipo di dissesto: | Aggregato/edificio interessato - CLE: NO

Zona di rispetto cimiteriale: NO | R_dep: NO



COMUNE DI GUIGLIA - CENSIMENTO DEGLI EDIFICI STORICI

A. INFORMAZIONI GENERALI | Località: | Via: | N. civico: | Foglio: | Mappale:

Vincolo D.Lgs 42/2004: | Riferimento vincolo D.Lgs 42/2004: | Vincolo PRG: | Categoria di tutela del PRG:

Ambiti urbanistici: | Ambito d'attivo: | Proprietà: | Area:

Catasto di impianto fine '800

Catasto attuale

CTR 5000

Ortofoto

B. ASPETTI EDILIZI

Epoca di costruzione - Impianto: | Stato di conservazione: | Stato di Occupazione:

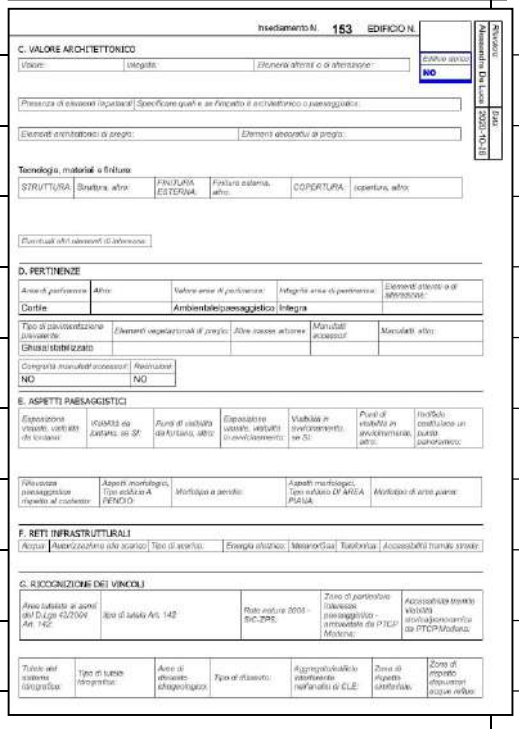
Tipologia: | Tipologia - altro: | Dest. uso prevalente: | Altro:

Dest. d'uso piano terra: | Dest. d'uso piano terra - altro:

Dest. d'uso piani superiori: | Dest. d'uso piani superiori - altro:

Consistenza: Abitanti: | Numero alloggi: | Area di Sedime:

Numero piani fuori terra: | Numero piani interrati: | Mezzanini: | Sottotetti:



Insediamento N. 153 EDIFICIO N.

Rilevatori: Alessandro De Lucia | Data: 2020-10-31

C. VALORE ARCHITETTONICO

Valore: | Integrità: | Elementi alterati o di alterazione: | Edificio storico: NO

Presenza di elementi rilevanti: Specificare quali e se l'incarico è architettonico o paesaggistico:

Elementi caratterizzanti di pregio: | Elementi alterati di pregio:

Tecnologia, materiali e finiture

STRUTTURA: Struttura, altro: | FINITURA ESTERNA: Finitura esterna, altro: | COPERTURA: copertura, altro:

Eventuali altri elementi di interesse:

D. PERTINENZE

Area di pertinenza: | Altro: | Valore area di pertinenza: Ambientale/paesaggistico | Integrità area di pertinenza: Integra | Elementi alterati o di alterazione:

Tipo di pavimentazione prevalente: Ghiaia/stabilizzato | Elementi vegetazionali di pregio: | Alberi rilevanti presenti: | Manufatti accessori: | Manufatti, altro:

Categoria manufatti accessori: NO | Restauro: NO

E. ASPETTI PAESAGGISTICI

Esposizione visuale, visibilità da lontano: | Visibilità da lontano, se SI: | Punti di visibilità da lontano, altro: | Esposizione visuale, visibilità in avvicinamento: | Visibilità in avvicinamento, se SI: | Punti di visibilità in avvicinamento, altro: | Rivolto costituisce un punto panoramico:

Relazione paesaggistica rispetto al contesto: | Aspetti morfologici, Tipo edificio A RENGO: | Morfologia e pendii: | Aspetti morfologici, Tipo edificio DI AREA PIANA: | Morfologia di area piana:

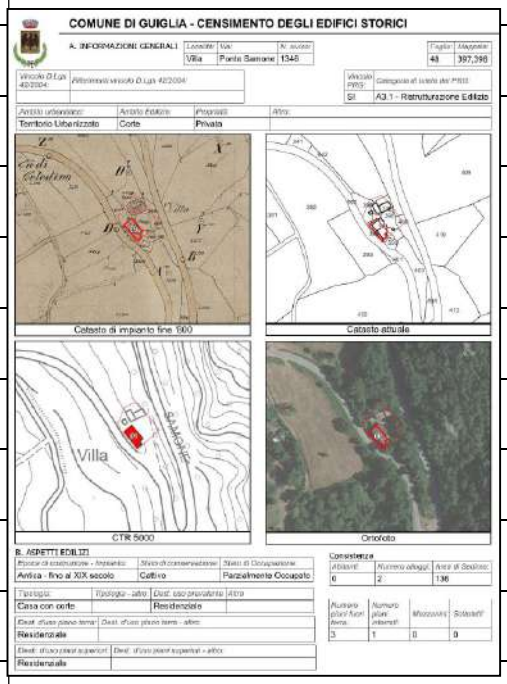
F. RETI INFRASTRUTTURALI

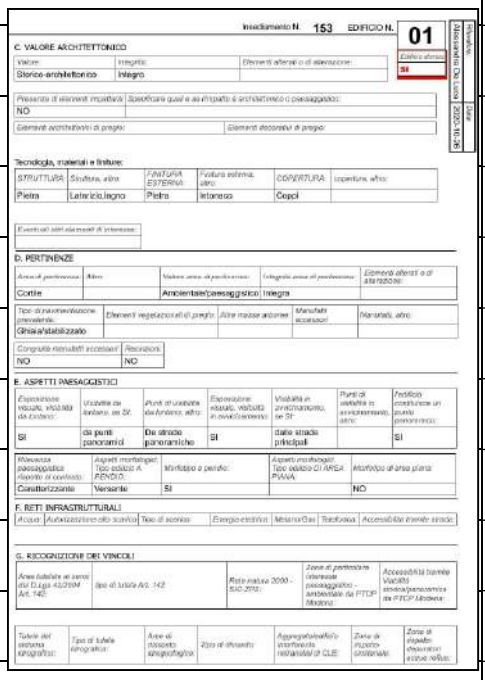
Acqua: | Autorizzazione allo scarico: | Tipo di scarico: | Energia elettrica: | Metano/Gas: | Telefonica: | Accessibilità tramite strade:

G. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

Area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 Art. 142: | Tipo di tutela Art. 142: | Rete natura 2000 - SIC-ZPS: | Zona di pertinenza fabbricato paesaggistico - ambientale da PTCP Modena: | Accessibilità tramite viabilità storica/panoramica da PTCP/Modena:

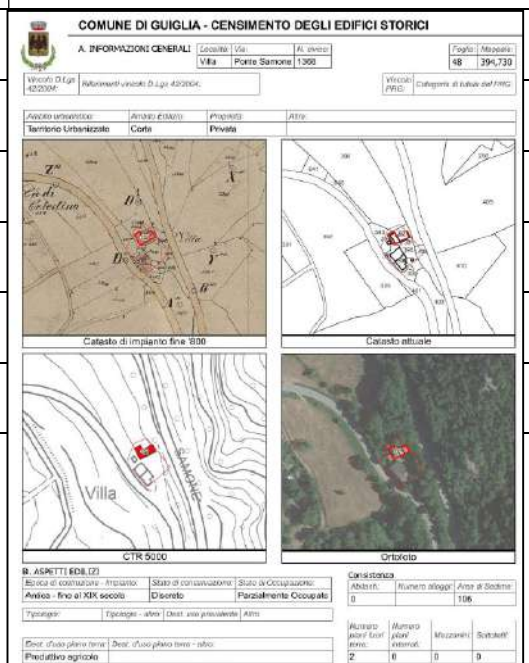
Tutela del sistema idrografico: | Tipo di tutela idrografica: | Area di dissesto idrogeologico: | Tipo di dissesto: | Aggregato/edificio interessato nell'ambito di CLE: | Zona di rispetto cimiteriale: | Zona di rispetto idrogeologico acque reflue:

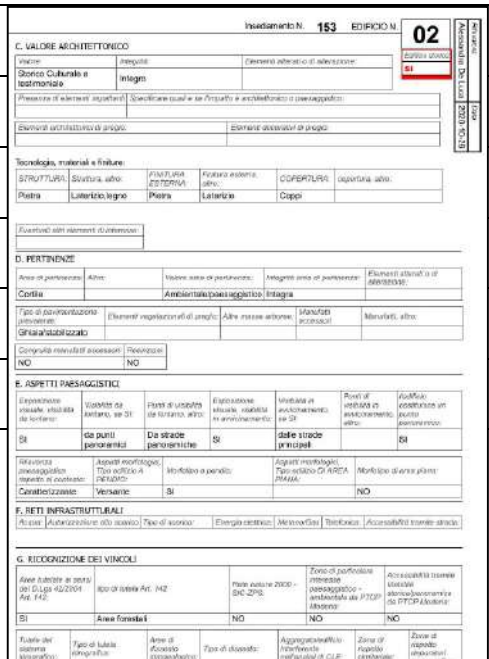


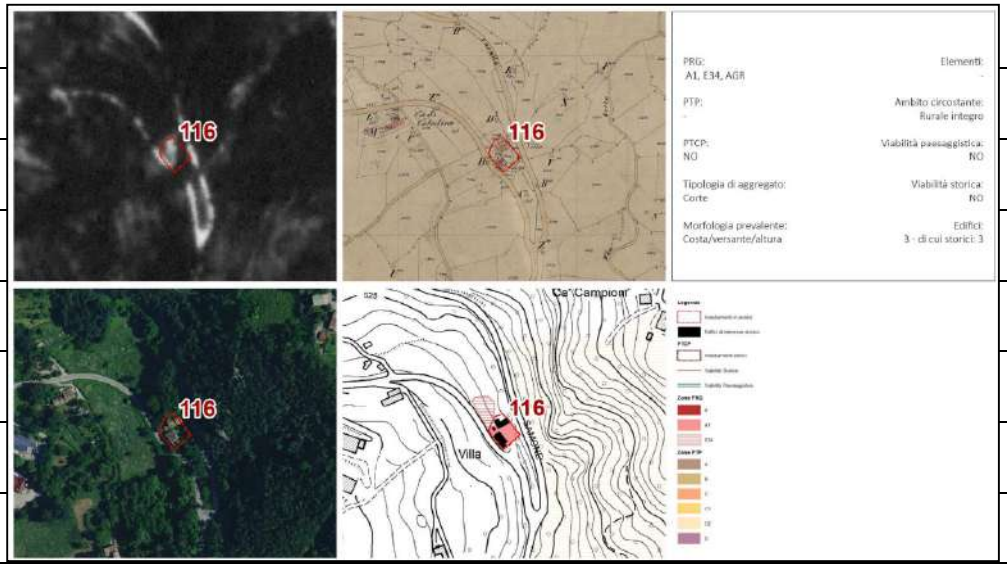


Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente (PUG) il complesso identificato al foglio 48 particelle 394, 397, 398 e 730, denominato loc. Villa, rientra tra gli insediamenti storici censito con scheda n.153.

Le particelle 397 e 398 risultavano classificate con vincolo di PRG A3.1 ristrutturazione edilizia, ora classificate ES.1.2 Unità edilizie di interesse storico-architettonico, mentre la particela 730 classificata ES.2 di interesse storico testimoniale (art.5.11 e 5.12 di norme PUG).







PUG_B_3_2_DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI



LA CITTA' STORICA. SISTEMA IDENTITARIO, STORICO-CULTURALE, E PAESAGGISTICO

Titolo 5
Capo II

CS - Centri storici di Guiglia, Monte Orsello e Samone (art. 5.8)
Strutture urbane che includono già a partire da epoche storiche documentate e sulla base dei catasti storici (fino al Gregoriano) funzioni complesse civili e religiose oltre che residenziali, artigianali e commerciali

Porzione in deroga (CS1)

TS - Insediamenti di origine storica inclusi nel territorio urbanizzato (art. 5.9)
Piccole strutture urbane o rurali di origine storica documentata, che pur non avendo la complessità del centro storico rappresentano elementi significativi del sistema insediativo storico, di cui il PUG tutela l'integrità e la riconoscibilità complessiva, insieme agli edifici che hanno conservato un valore testimoniale

NS - Nuclei Storici rurali (art. 5.10)

Patrimonio edilizio sparso di interesse storico (art. 5.11)

ES - edifici e complessi di interesse storico - architettonico e culturale e testimoniale (art. 5.12)

ES.1.1 - Unità edilizie di valore monumentale

ES.1.2 - Unità edilizie di interesse storico-architettonico

ES 2.1, ES 2.2, ES 2.3 - Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale

TERRITORIO RURALE

Titolo 6

Valorizzazione e qualificazione diffusa del paesaggio rurale

Aree di alto valore paesaggistico e ambientale (art. 6.2)

Aree produttive agricole (art. 6.3)

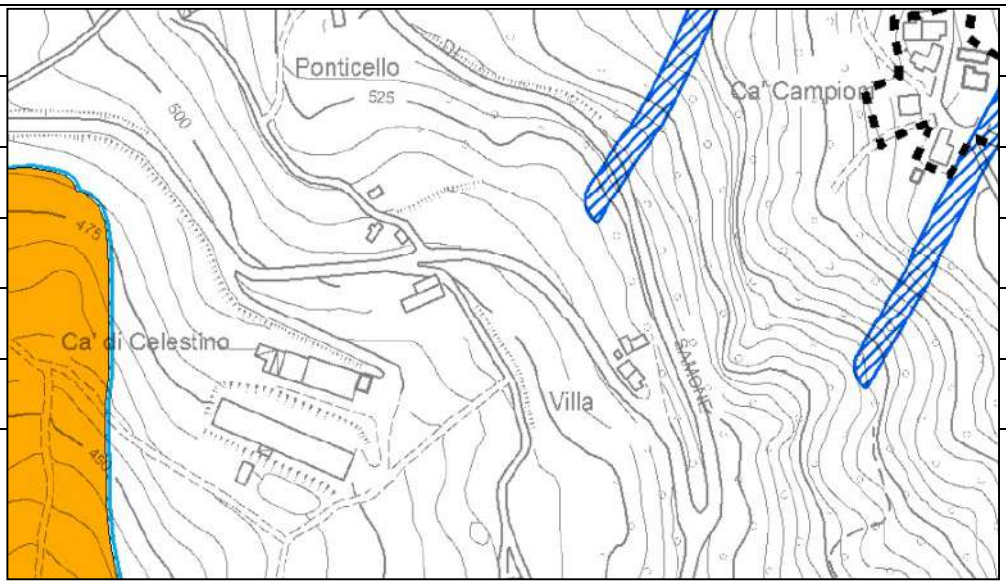
Aree boscate (art. 6.4)

Edificato sparso e discontinuo (art.36, comma 4, LR24/2017) (art. 6.16)

Insediamenti produttivi in territorio rurale

Situazioni di incompatibilità e di compromissione dei contesti ambientali e paesaggistici (art. 6.18)

PUG – Tav.B4.a.1 – Dissesto Idrogeologico



Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità
(fonte: PROVINCIA DI MODENA - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)

Aree interessate da frane attive (P.T.C.P. art.15)

Aree interessate da frane quiescenti (P.T.C.P. art.15)

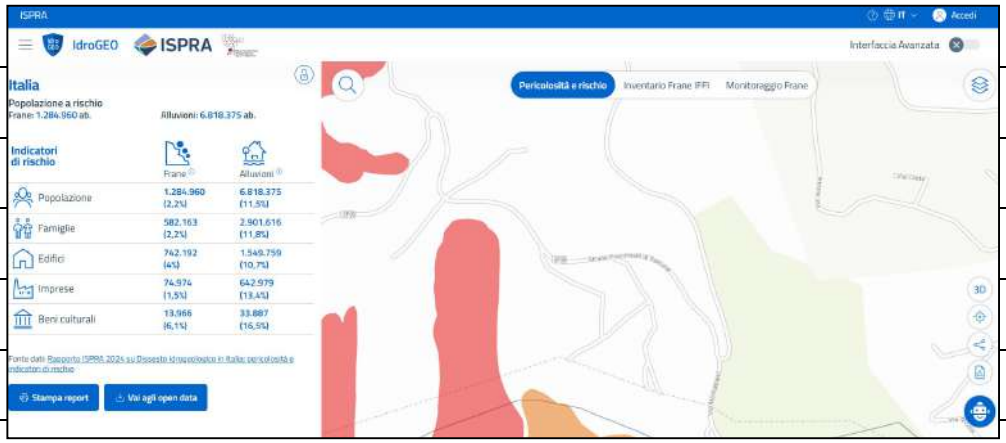
Aree potenzialmente instabili (P.T.C.P. art.16)

Aree di attenzione per instabilità
(fonte: Analisi di Microzonazione sismica PUG)

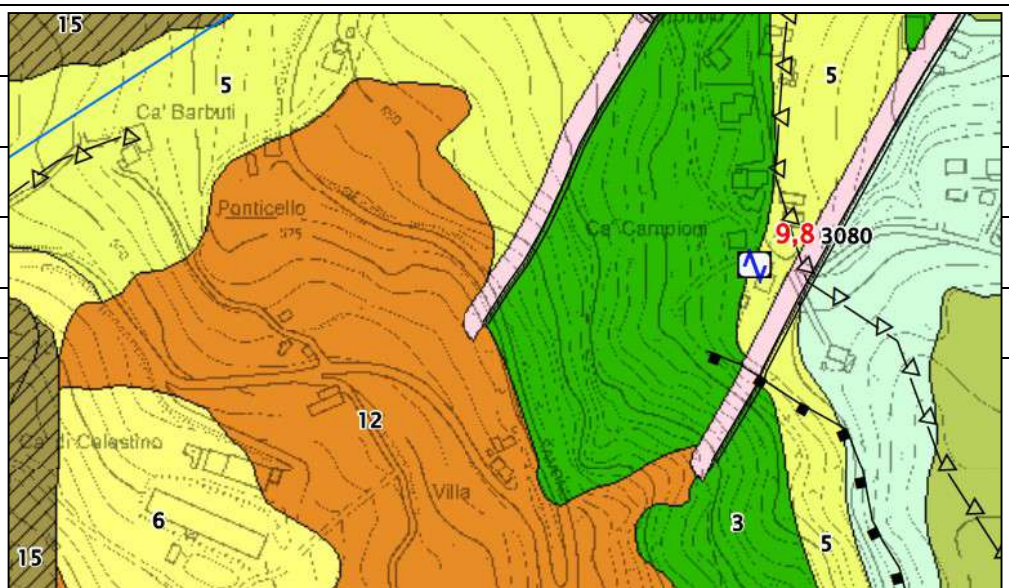
Zona di attenzione per instabilità di versante (PUG, art.2.3)

Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica (PUG, art.2.3)

Si riporta inoltre un estratto della Carta dell'ISPRA relativa alla Pericolosità Frane PAI e Pericolosità Alluvioni, relativa alle zone dove sono ubicati i fabbricati ed i terreni oggetto di stima.



PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.2_MICROZONAZIONE_SISMICA

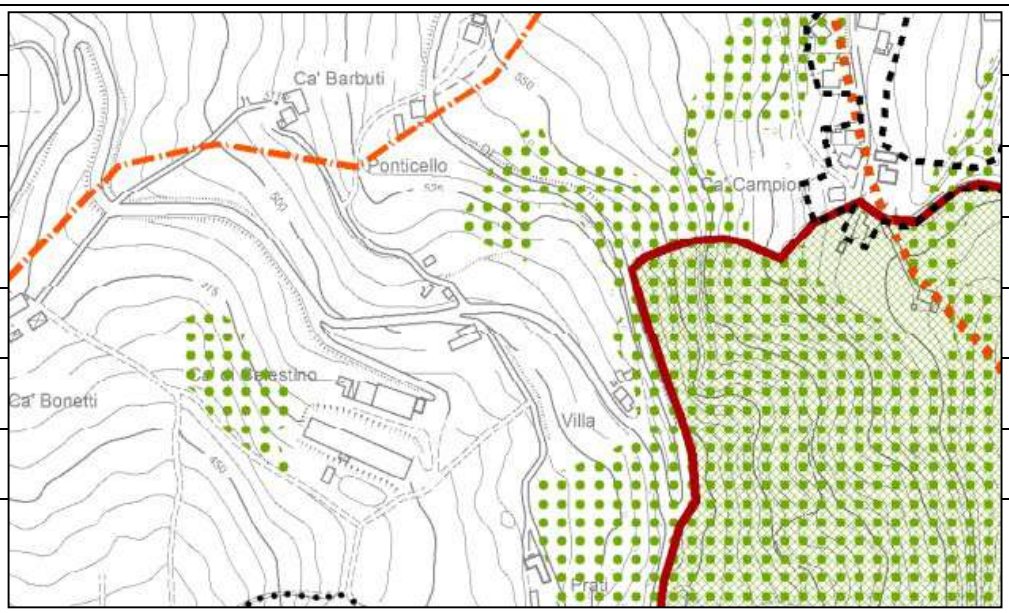


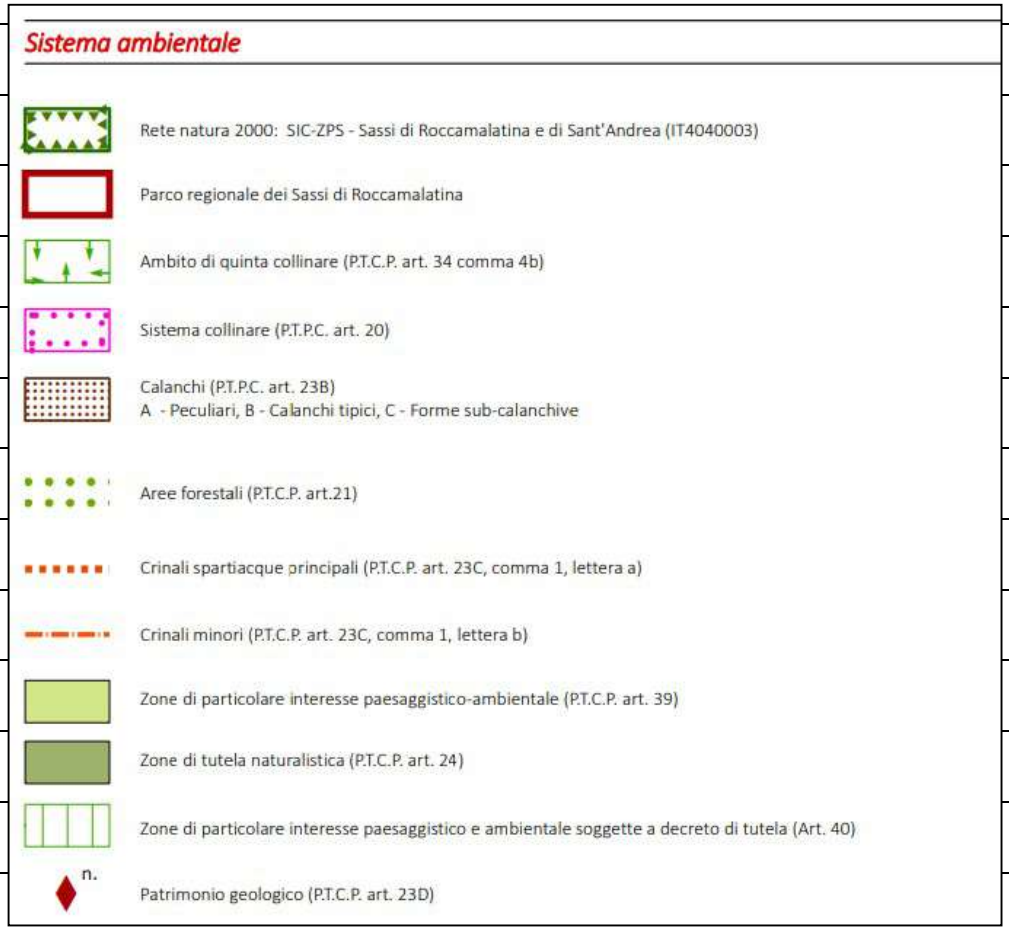
LEGENDA

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

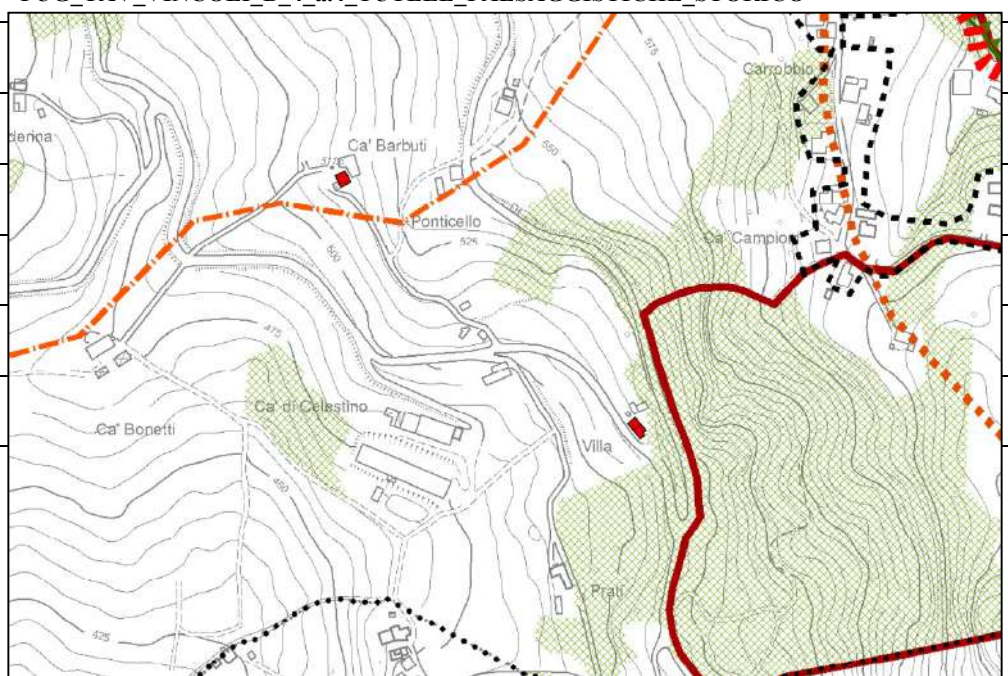
2001	Zona 1 - Substrato affiorante rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce lapidee stratificate (PAT/PAT2).
2002	Zona 2 - Substrato affiorante rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: brecce poligeniche (bp1).
2003	Zona 3 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce lapidee stratificate (ANT4).
2004	Zona 4 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce coesive sovraconsolidate stratificate (CIG).
2005	Zona 5 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce coesive sovraconsolidate (ANT, APA, AVT, AVV, AVVm, BAI1, MPP, MVT).
2006	Zona 6 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: alternanze di litotipi stratificate (AVI, CGT, MCS, RAN4, SCB, SCBms).
2007	Zona 7 - Depositi alluvionali in evoluzione prevalentemente ghiaiosi.
2008	Zona 8 - Depositi alluvionali in evoluzione fissati da vegetazione prevalentemente ghiaiosi-sabbiosi.
2009	Zona 9 - Coperture alluvionali prevalentemente ghiaiose-sabbiose appartenenti all'Unità di Modena AES8a.
2010	Zona 10 - Coperture alluvionali prevalentemente sabbiose-ghiaiose appartenenti al Subsintema di Ravenna AES8.
2011	Zona 11 - Coperture alluvionali prevalentemente sabbiose-ghiaiose appartenenti al Sintema Emiliano-Romagnolo Superiore AES.
2012	Zona 12 - Depositi di versante e/o eluvio-colluviali prevalentemente limoso-sabbiosi su substrato rigido (PAT/PAT2).
2013	Zona 13 - Depositi di versante e/o eluvio-colluviali prevalentemente limoso-sabbiosi su substrato non rigido (ANT, ANT4, APA, AVI, AVT, AVV, AVVm, BAI1, CIG, CGT, MCS, MPP, MVT, RAN4, SCB, SCBms).

PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.3_TUTELE_AMBIENTALI_RETE_ECOLOGICA





PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.4_TUTELE_PAESAGGISTICHE_STORICO



LEGENDA

Confine Comunale

Perimetrazione del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017

Sistema paesaggistico

Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003)

Parco regionale dei Sassi di Roccamalatina - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f)

Aree forestali (P.T.C.P. art.21) - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera g)

Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39)

Zone di tutela naturalistica (P.T.C.P. art. 24)

Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di tutela (Art. 40)

Ambito di quinta collinare (P.T.C.P. art. 34 comma 4b)

Sistema collinare (P.T.P.C. art. 20)

Calanchi (P.T.P.C. art. 23B)
A - Peculiari, B - Calanchi tipici, C - Forme sub-calanchive

Crinali spartiacque principali (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera a)

Crinali minori (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera b)

n.

Patrimonio geologico (P.T.C.P. art. 23D)

Sistema storico culturale - archeologico

Viabilità storica (P.T.C.P. art. 44A)

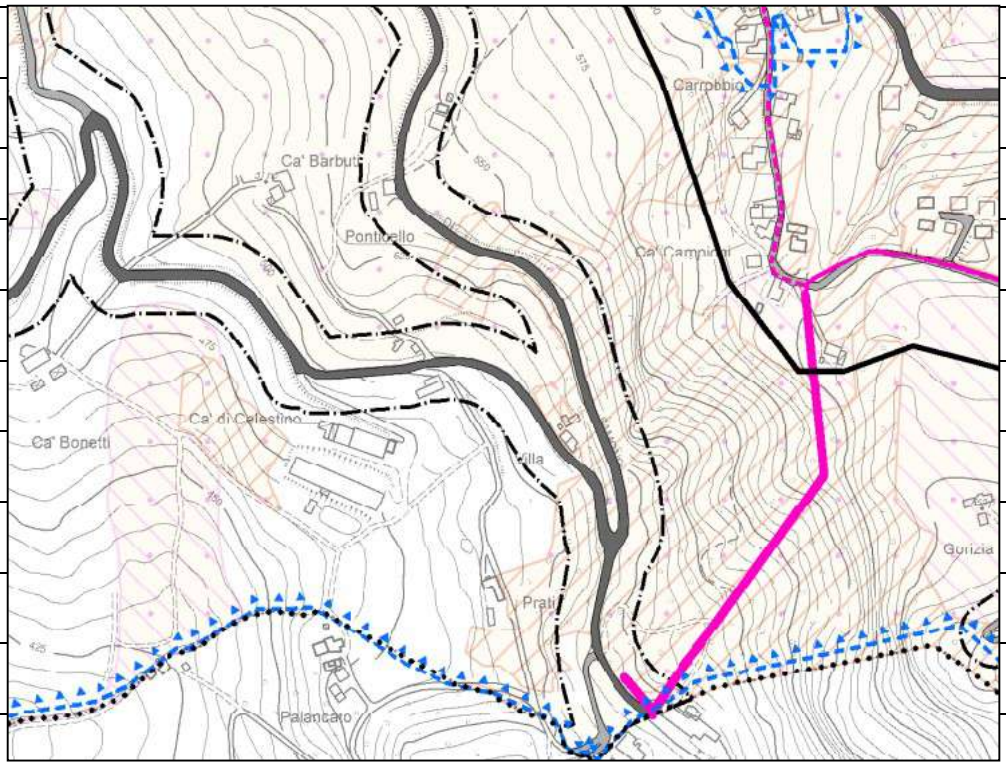
Viabilità panoramica (P.T.C.P. art. 44B)

Edifici di interesse storico-architettonico (art.5.12 del PUG)

Beni culturali di interesse storico e/o artistico (art.10-13 DLgs 42/2004)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art.136 DLgs 42/2004) - Zona dei Sassi di Rocca Malatina
Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 197 del 30 dicembre 1983 (progr. n. 7747)

PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.5_VULNERABILITA' AMBIENTALI_RISPETTI



Classificazione delle strade ai sensi del Codice della Strada e fasce di rispetto

Perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 3, comma 8, del Codice della Strada (deliberati dalla Giunta Comunale)

Classificazione delle strade ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto fuori dai centri abitati ai sensi del DLgs 285/1992 (Nuovo codice della strada) e DPR 495/1992 (Regolamento)

Strada extraurbana secondaria - Classe C
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 30 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

Strade locali - Classe F
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 20 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

Strade locali o vicinali a ridotto traffico veicolare e itinerari ciclopedonali - Classe Fbis
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 10 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alle suddette fasce di rispetto devesi aggiungere l'area di visibilità determinata ai sensi dell'art. 16 comma 2 del DLgs 285/1992

Vulnerabilità ambientali

Rischio inquinamento suolo: zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Zone ed elementi non idonei alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (P.T.C.P. art. 81 comma 5)

Rischio industriale: compatibilità ambientale

Zone ed elementi di incompatibilità ambientale assoluta (P.T.C.P. art. 61 comma 10)

Zone di compatibilità ambientale condizionata ai fini della risorsa idrica superficiale e sotterranea di tipo A e B (P.T.C.P. art. 61 comma 12 e 13)

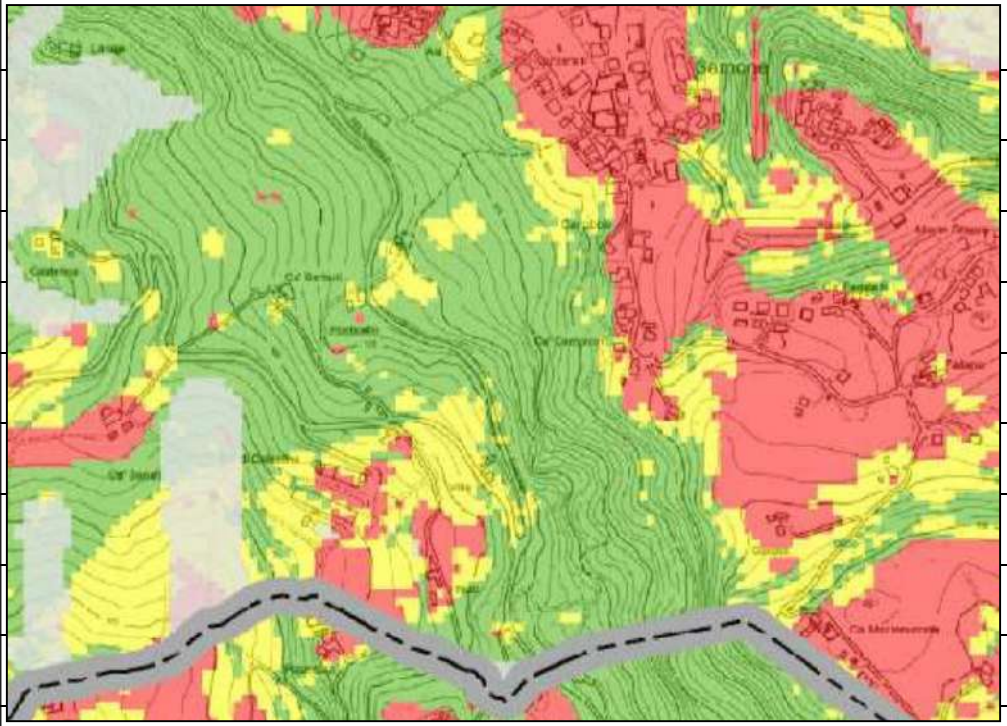
Zone idonee

Rischio elettromagnetico: limitazioni territoriali alla localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radiotelevisiva

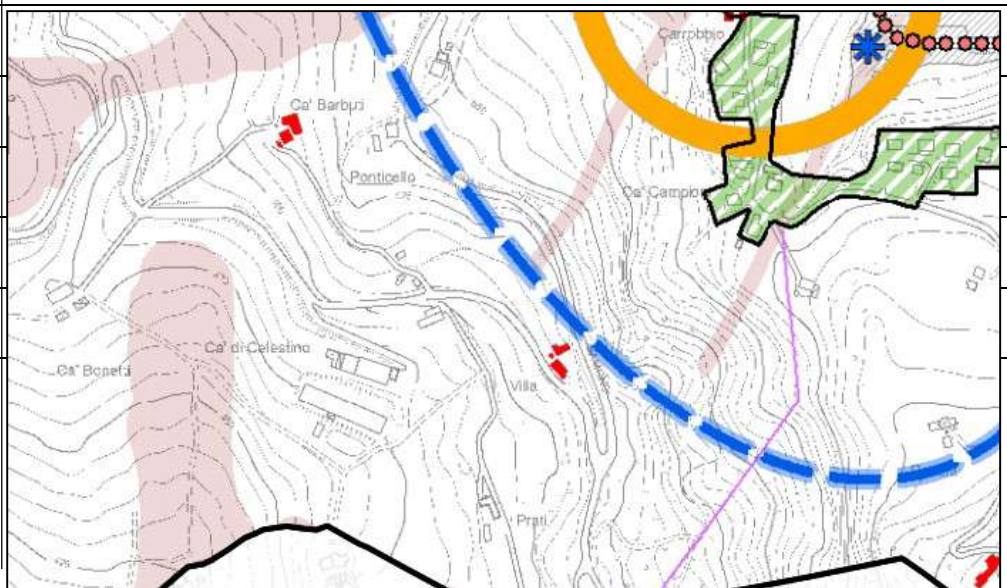
Classe A - Localizzazioni vietate

Classe B - Localizzazioni con soglia di attenzione

B.4_a.6-Carta della potenzialità archeologica



PUG_VALSAT - SINTESI DIAGNOSTICA -C.2.2_ CRITICITA'



LEGENDA

Confine Comunale

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.32, LR24/2017)

SICUREZZA DEL TERRITORIO

Rischio idrogeologico - rischio sismico

Zone di attenzione per instabilità

Insediamenti interferenti con le aree di di tutela ordinaria

Aggregati strutturali interferenti, collocati su viabilità strategica (CLE)

Rischio idraulico

Zona di tutela ordinaria

Insediamenti interferenti con le aree di di tutela ordinaria

QUALITA' DELL'ABITARE

Centri urbani e servizi

Centri urbani carenti di struttura urbana (Roccamalatina e Samone)

Centri urbani carenti dei servizi di base (esercizi di vicinato, pubblici esercizi...)

Sistema di servizi da potenziare - Guiglia: area del centro storico (Castello, Municipio ...) - aree del polo scolastico
- Roccamalatina: polo sportivo e struttura scolastica

Parti del territorio urbanizzato carenti di area a parcheggio pubblico

Tessuti insediativi nel territorio urbanizzato / Territorio extraurbano

Tessuti residenziali da qualificare

Tessuti a margine del territorio urbanizzato, da riqualificare

Attività produttive che necessitano di nuovi spazi di espansione

Aree del territorio urbanizzato, dismesse e sottoutilizzate, che necessitano di interventi di rigenerazione urbana

Insediamenti in territorio rurale con scarsa funzionalità e/o qualità paesaggistica

Scarsa integrazione paesaggistica delle aree artigianali

Patrimonio di valore storico e testimoniale: da valorizzare maggiormente e migliorare le prestazioni dal punto di vista sismico ed energetico

Accessibilità

Necessità di nuovi collegamenti ciclabili in territorio urbanizzato

Necessità di nuovi collegamenti pedonali in territorio urbanizzato

Scarsa riconoscibilità delle "Porte di Accesso" al Parco dei Sassi di Roccamalatina

Patrimonio edilizio dismesso / sottoutilizzato e incongruo

Edifici e situazioni incongrue

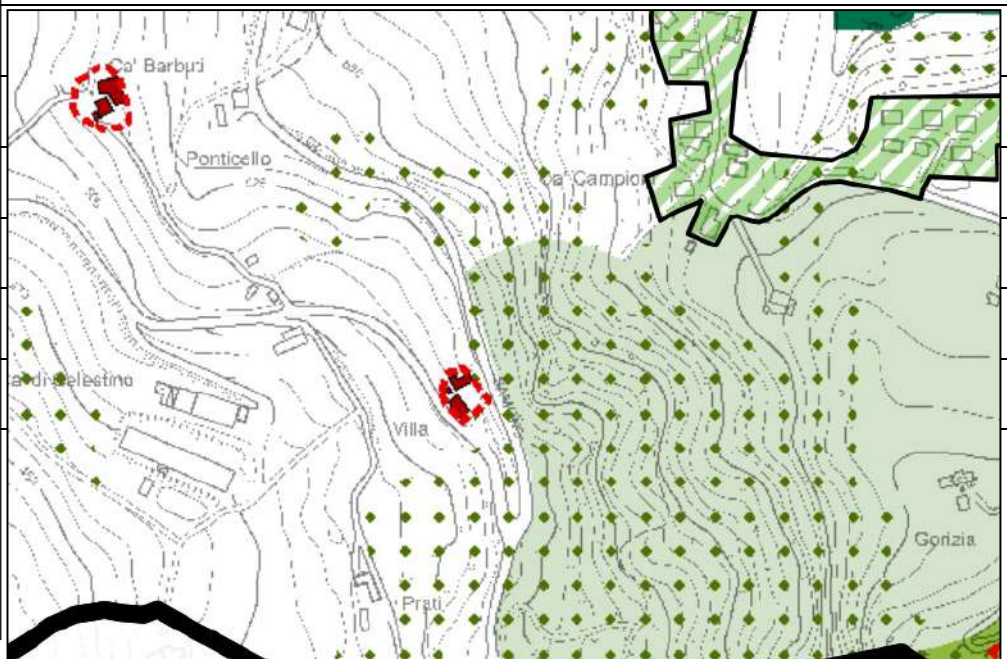
Oggetti dismessi/sottoutilizzati significativi

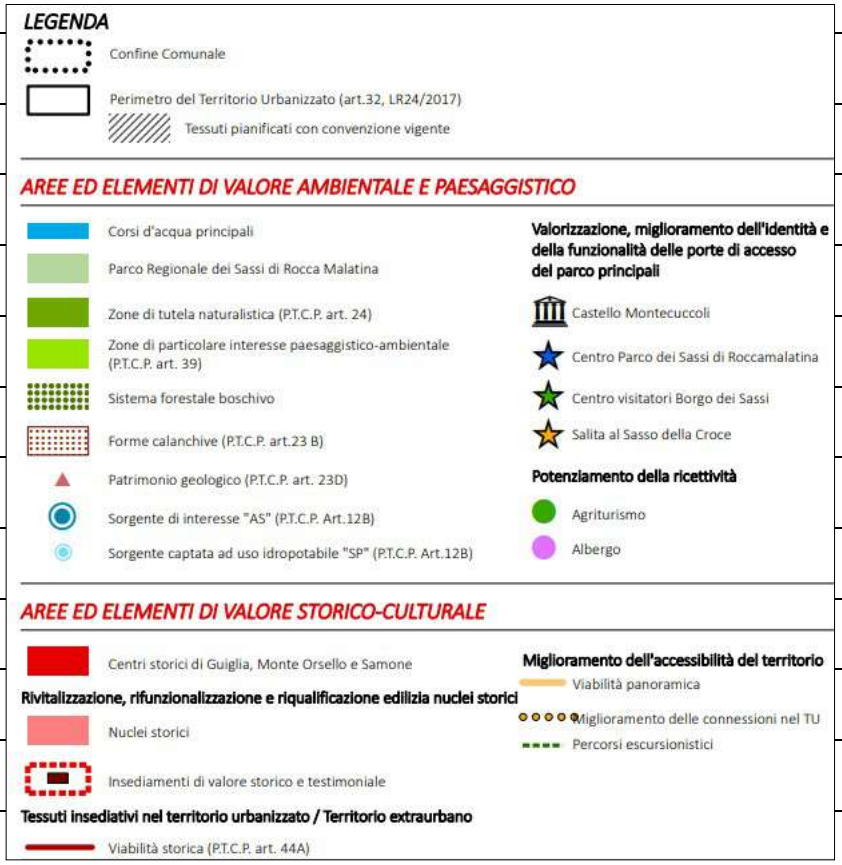
Altri elementi di interferenza

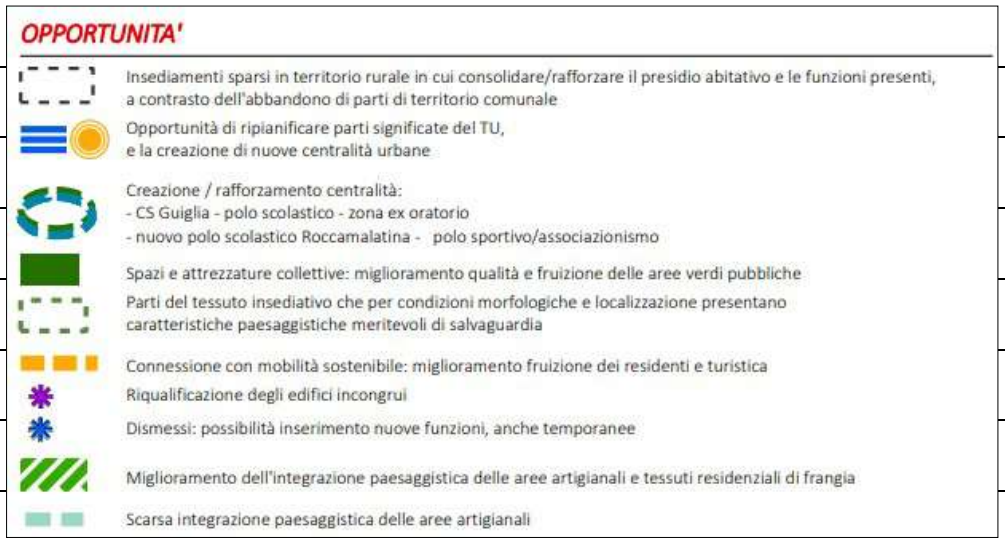
Zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola

Linee elettrodotti MT (aerei)

PUG_VALSAT - SINTESI DIAGNOSTICA -C.2.1_OPPORTUNITA'




LEGENDA
Confine Comunale
Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.32, LR24/2017)
Tessuti pianificati con convenzione vigente
AREE ED ELEMENTI DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO
Corsi d'acqua principali
Parco Regionale dei Sassi di Rocca Malatina
Zone di tutela naturalistica (P.T.C.P. art. 24)
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39)
Sistema forestale boschivo
Forme calanchive (P.T.C.P. art.23 B)
Patrimonio geologico (P.T.C.P. art. 23D)
Sorgente di interesse "AS" (P.T.C.P. Art.12B)
Sorgente captata ad uso idropotabile "SP" (P.T.C.P. Art.12B)
Valorizzazione, miglioramento dell'identità e della funzionalità delle porte di accesso del parco principali
Castello Montecuccoli
Centro Parco dei Sassi di Roccamalatina
Centro visitatori Borgo dei Sassi
Salita al Sasso della Croce
Potenziamento della ricettività
Agriturismo
Albergo
AREE ED ELEMENTI DI VALORE STORICO-CULTURALE
Centri storici di Guiglia, Monte Orsello e Samone
Rivitalizzazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione edilizia nuclei storici
Nuclei storici
Insediamenti di valore storico e testimoniale
Tessuti insediativi nel territorio urbanizzato / Territorio extraurbano
Viabilità storica (P.T.C.P. art. 44A)
Miglioramento dell'accessibilità del territorio
Viabilità panoramica
Miglioramento delle connessioni nel TU
Percorsi escursionistici


OPPORTUNITA'
Insediamenti sparsi in territorio rurale in cui consolidare/rafforzare il presidio abitativo e le funzioni presenti, a contrasto dell'abbandono di parti di territorio comunale
Opportunità di ripianificare parti significate del TU, e la creazione di nuove centralità urbane
Creazione / rafforzamento centralità:
- CS Guiglia - polo scolastico - zona ex oratorio
- nuovo polo scolastico Roccamalatina - polo sportivo/associazionismo
Spazi e attrezzature collettive: miglioramento qualità e fruizione delle aree verdi pubbliche
Parti del tessuto insediativo che per condizioni morfologiche e localizzazione presentano caratteristiche paesaggistiche meritevoli di salvaguardia
Connessione con mobilità sostenibile: miglioramento fruizione dei residenti e turistica
Riqualificazione degli edifici incongrui
Dismessi: possibilità inserimento nuove funzioni, anche temporanee
Miglioramento dell'integrazione paesaggistica delle aree artigianali e tessuti residenziali di frangia
Scarsa integrazione paesaggistica delle aree artigianali

***

Stante la particolare condizione dell'area, si consiglia un'attenta verifica da parte di professionisti di fiducia (Geologo e/o Ingegnere) prima della presentazione di eventuale offerta.

***

E' stata inoltrata richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Guiglia con invio della documentazione in data 04/08/2025, si riporta l'elenco delle pratiche ricevute:

- **Concessione di edificabilità prot.n. 1932 pratica n.95** presentata in data 04/04/1987 per *"ripristino scala esterna"* **rilasciata in data 03/08/1987** con la seguente prescrizione "adeguamento dei parapetti alla norme di sicurezza".

Non essendo stati reperiti elaborati grafici rappresentativi di uno stato legittimo, rispetto alle planimetrie catastali agli atti si rileva:

Particella 398

- soppalco chiuso in legno/muratura nel locale cantina al piano seminterrato;
- le altezze dei locali al piano seminterrato, terra e primo indicate in planimetria risultano in alcuni casi inferiori se misurate sotto travetto;

Particella 730

- rifacimento di porzioni di copertura senza la presentazione di alcun titolo abilitativo;
- realizzazione di partizioni/divisorie in legno.

Nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità

	degli impianti esistenti relativa a nessun immobile/manufatto.	
	In generale, viste le precarie condizioni dei fabbricati ed i materiali in	
	essi depositati, non è stato effettuato un rilievo puntuale delle	
	consistenze, alcuni ambienti non sono stati visionati (ad es. porzione	
	sottotetto non accessibile dalla quale provengono infiltrazioni d'acqua -	
	copertura), pertanto le indicazioni inerenti lo stato dei luoghi sono da	
	ritenersi sommarie e non esaustive. Inoltre i titoli edilizi visionati non	
	consentono di accertare completamente la legittimità dello stato dei	
	luoghi, in quanto legittimanti solo il parapetto della scala esterna.	
	Si precisa inoltre che la verifica dei titoli edilizi ha riguardato il	
	confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici	
	allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle	
	normative vigenti al momento del loro rilascio.	
	In particolare:	
	- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;	
	- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era	
	onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico	
	progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo	
	esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente	
	parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);	
	- non sono state effettuate verifiche inerenti esistenza di convenzioni	
	specifiche, piani di sviluppo aziendali, vincoli di natura urbanistica;	
	- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né	
	tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche	
	atmosferiche;	

- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitù di qualsiasi natura;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie ed eventuali autorizzazioni;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche, il rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);
- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri materiali inquinanti da smaltire);
- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;
- quant'altro non specificato;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85. Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

* * *

3.12 SPESE CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio.

* * *

3.13 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE e CALCOLO INDENNITA'

Al momento del sopralluogo i seguenti beni risultavano locati, unitamente ad altre consistenze, con contratto di affitto di fondo rustico all'Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola:

NCEU del Comune di Guglia

foglio 48 particella 398 e particella 730

NCT del Comune di Guiglia

foglio 48 particelle 238, 239, 390, 391, 399, 401, 409

Il contratto è stato stipulato in data 24/11/2016 con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto non risulta tra le formalità trascritte.

Da segnalare inoltre che il canone risultava oggetto di pignoramento da parte dell'Agenzia delle Entrate (fascicolo 70/2019/174).

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da numerosi materiali di risulta/rifiuti da smaltire.

Calcolo dell'indennità occupazionale

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare per abitazione e magazzino i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti in relazione al contesto, allo stato manutentivo, alle finiture ed agli impianti presenti, mentre per i terreni gli usi locali di zona, in relazione al rendimento che i terreni possono generare.

Lotto 3	consistenze (mq)	Valore unitario (€/mq/anno)	Valore indennità (€/anno)
abitazione	123,46	7	864,22
fienile	53,83	2	107,66
terreni	19527	0,005	97,635
Totale indennità occupazionale			1069,515

Arrotondato a 1.070 €/anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di **indennità occupazionale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a 1.070 €/anno.**

* * *

3.14 DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione (particella 398)

Fabbricato rurale a destinazione abitativa disposto su piu' livelli e composto da tre cantine al piano seminterrato, cucina, tinello dis. e bagno al piano terra, dis. e due camere al piano primo, accessibili anche mediante scala esterna, piccolo forno sottoscala, area cortiliva su 3 lati. Il fabbricato con tipologia costruttiva in muratura in pietra disordinata si presenta in pessime condizioni statiche e manutentive, rilevate numerose lesioni sia nelle murature che nei solai. Impianti in condizioni pessime. Riscaldamento dei locali mediante stufe a legna. Rilevato allacciamento di energia elettrica ed acqua con utenze distaccate. Non rilevata utenza gas. Non identificata la tipologia di recapito/scarico fognario.

Deposito-fienile (particella 730)

Porzione di fabbricato rurale a destinazione deposito/fienile su due livelli composto da due depositi al piano terra e deposito e fienile al piano primo. Su parte di area esclusiva annessa risultano edificati manufatti precari ad uso pollaio/tettoie da rimuovere. Fabbricato in pessime condizioni statiche e manutentive, posto in aderenza a scarpata sulla quale sono in atto movimenti franosi (cedimento strada provinciale sovrastante). La copertura risulta sostituita senza alcun titolo abilitativo. Presenti nell'area cortiliva numerosi rifiuti da smaltire.

Terreni agricoli

Terreni agricoli di varia natura, censiti catastalmente in parte come seminativi, in parte seminativi arborati, ed in parte bosco misto, con giacitura per lo piu' acclive o molto acclive, in parte oggetto di esproprio per pubblica utilità a seguito di eventi franosi e dissesto della strada provinciale adiacente.

Sia in terreni che i fabbricati si trovano ubicati in zone caratterizzate da fenomeni di dissesto e instabilità. Si rimanda integralmente a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica ed alle tavole di PUG, oltre che alle comunicazioni inviate dalla Provincia.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alle planimetrie catastale ed alla documentazione fotografica.

* * *

3.15 CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze sono state determinate sulla base di quanto previsto dal DPR 138/98 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi

criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il rilevamento è stato effettuato mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici a disposizione per gli immobili mentre per i terreni sono stati utilizzati i dati relativi alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le misure sono da ritenersi comunque indicative, la stima è stata condotta a corpo e non a misura.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Particella 398			
cantine piano seminterrato	57,34	0,25	14,34
abitazione piano terra	51,87	1	51,87
abitazione piano primo	52,14	1	52,14
area cortiliva	51,10	0,1	5,11
Totale abitazione			**123,46**
Particella 730			
deposito piano terra	59,66	0,5	29,83
deposito-fienile piano primo	59,66	0,25	14,92
area cortiliva	90,89	0,1	9,09
Totale deposito/fienile			**53,83**
Terreni foglio 48			
particella 238 - seminativo arbor. cl.2	1606	1	1606,00
particella 239 - seminativo arbor. cl.2	2945	1	2945,00
particella 390 - seminativo cl.2	4221	1	4221,00
particella 391 - seminativo cl.2 *	3008	1	3008,00
particella 399 - seminativo cl.2	132	1	132,00
particella 401 - seminativo cl.2	24	1	24,00
particella 409 - bosco misto cl.U	7591	1	7591,00
Totale terreni agricoli			**19527,00**

* decurtata della superficie oggetto di esproprio			

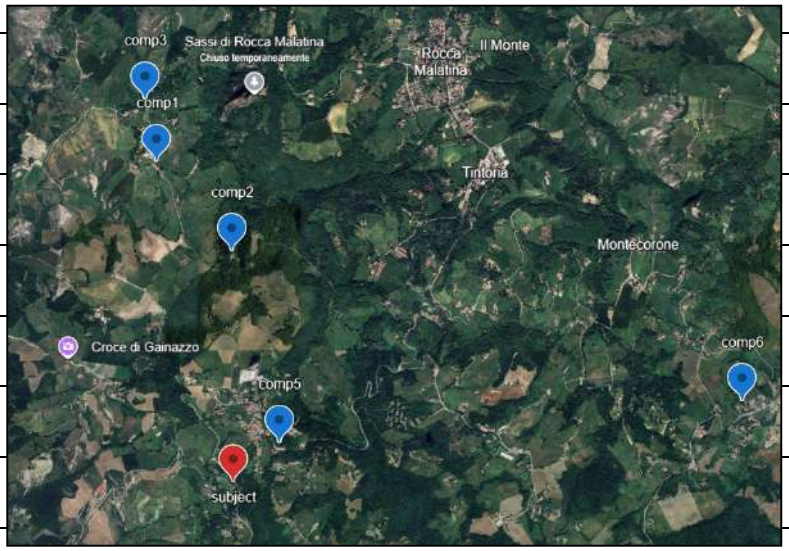
* * *

3.16 STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto:

a) dei valori medi degli immobili con similari caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (asking prices) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.



Progr.	COMPARABILE	INDIRIZZO	COMUNE	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	terratetto unifamiliare	Via Castellino 5161 - loc. Castellino	Guiglia	75	58 000,00 €	773,33 €	02/07/2025	2,4 km	Tempocasa

2	terratetto unifamiliare	Via Castellino 5151/H - loc. Castellino	Guiglia	68	29 000,00 €	426,47 €	01/09/2025	1,6 km	Tempocasa
3	rustico	Via Castellino - loc. Castellino	Guiglia	140	100 000,00 €	714,29 €	27/08/2024	2,8 km	Rita Imm.
4	rustico	Via Buzzeda	Guiglia	140	55 000,00 €	392,86 €	13/01/2026	5,0 km	Imm. 227
5	terreno agricolo	Via Cattani	Guiglia	4360	8 000,00 €	1,83 €	29/12/2025	0,5 km	Tempocasa
6	terreno agricolo	Via Monticello 80	Zocca	10000	14 000,00 €	1,40 €	29/12/2025	3,7 km	privato

b) delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 580-850 €/mq. – valori agricoli medi 2025 regione agraria n.3).

Si è tenuto conto inoltre dei costi di smaltimento dei materiali/rifiuti presenti, dei costi di eventuali sanatorie e/o messe in pristino, delle scadenti condizioni statiche dei fabbricati, oltre che delle criticità idrogeologiche della zona in cui sono ubicati sia i fabbricati che i terreni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene 40.000,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

40.000,00 € * 5% =**2.000,00 €**

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	40.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	-2.000,00 €
Valore finale del lotto 3	**38.000,00 €**
	(diconsi euro trentottomila/00)

* * *

LOTTO 4

4.1 DATI DI PIGNORAMENTO

A seguito di Sentenza di condanna esecutiva n. 2473/21 Rep.n.3118/2021 del 22/10/21 del Tribunale di Bologna, seconda sezione civile, il sequestro conservativo emesso con decreto del 26/03/2018 è stato convertito in pignoramento. Viene così pignorato il diritto di **proprietà,** dei beni immobiliari spettanti al defunto **xxxxxxxxxxx**. L'elenco completo dei beni oggetto di pignoramento è riportato una sola volta nella rispettiva sezione del Lotto 1.

* * *

4.2 CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza:

Foglio 45

Particella 18 sub.1, sub.2 e sub.3 graffati tra loro, Particella 18 sub. 4

Fabbricato ex-rurale disposto su più livelli e composto da ingresso su scala, cucina, tinello, bagno al piano terra, tre camere al piano primo, di cui una con balconcino, locali al sottotetto, con locale stalla e fienile con accesso dall'esterno, portico esterno in corpo distaccato, area cortiliva pertinenziale.

Particella 22 sub.2, Particella 22 sub.3 e sub.4 graffati

Corte rurale composta da più fabbricati, così suddivisi: abitazione su tre

livelli con ingresso, sala, cucina, bagno e soggiorno al piano terra, scala di collegamento al piano primo con dis. e tre camere, scala di collegamento al piano secondo con dis. e due camere, in aderenza all'abitazione portico lavanderia, stalla, pollaio, porcilaia, altra stalla e tettoia oltre a ricovero attrezzi al piano terra, due fienili al piano primo, altro fabbricato a destinazione ricovero mezzi agricoli al piano terra, area cortiliva pertinenziale.

Terreni agricoli ai fogli 44, 45, 48 e 49

Terreni agricoli di varia natura e giacitura alcuni dei quali accessibili tramite altre proprietà, altri fronte strada, altri a confine con Rio Fosso degli Specchi, altri gravati da servitù perpetua per la condotta idrica di Hera (Impianto denominato La Fratta) alcuni inseriti all'interno del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, molti interessati da vincoli e criticità di natura ambientale, idrogeologica.

Superficie commerciale: Abitazione ed accessori con area pertinenziale di 175 mq (particella 18), abitazione ed accessori con area pertinenziale di 374 mq (particella 22). Terreni agricoli di varia natura di 213.094 mq circa.

Ubicazione: per i fabbricati Comune di Guiglia (MO) Via Busano n.580, e Via Busano 381, per i terreni varie ubicazioni.

* * *

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

al **N.C.E.U. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 45

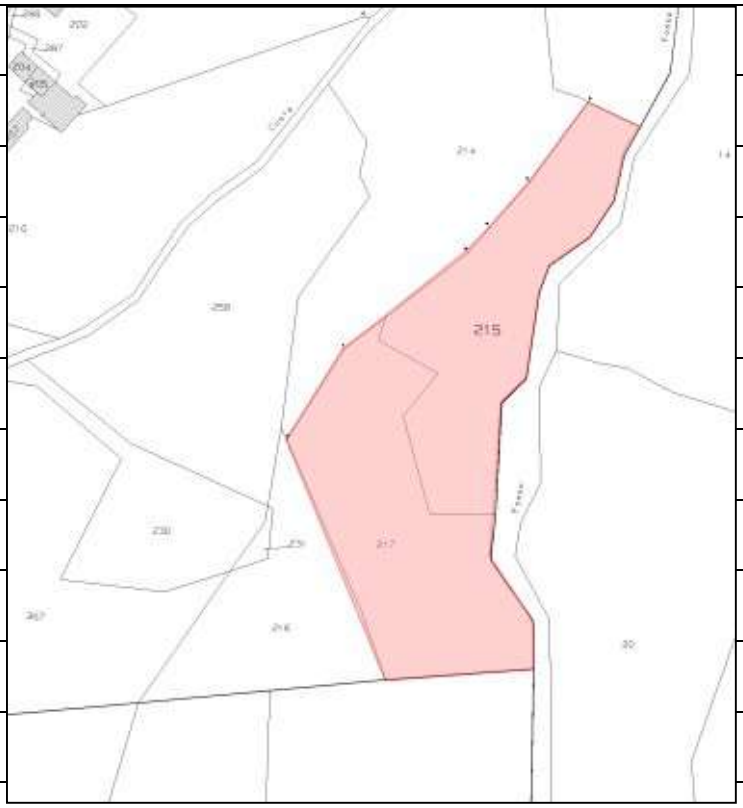
- **particella 18 sub.2 graffato ai sub.3 e sub.1**, cat. A/4, classe 1,

consistenza 6,5vani, sup. cat. totale 158mq, sup. cat. totale escl. aree scop.134 mq, rendita 194,70 euro, Via Busano n.580 p.T./p.1;

- **particella 18 sub.4**, cat. D/10, rendita 98,00 €, Via Busano snc. p.T./p.1;

- **particella 22 sub.2**, cat. A/4, classe 2, consistenza 10vani, sup. cat. totale 228mq, sup. cat. totale escl. aree scop.228 mq, rendita 351,19€, Via Busano n.381 p.T./p.1/p.2;

- **particella 22 sub.3 graffato al sub.4**, cat. D/10, rendita 1.028,00€, Via Busano snc p.T./p.1;



Estratto foglio 44

al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 44

- **particella 215** qualità bosco misto, classe U superficie 4.295mq, reddito dominicale 2,66 euro, reddito agrario €.0,89 euro;

- **particella 217** qualità bosco misto, classe U superficie 4.863mq, reddito

dominicale 3,01 euro, reddito agrario €.1,00 euro;

al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 45

- **particella 1** qualità bosco misto, classe U superficie 4.938mq, reddito dominicale 3,06 euro, reddito agrario €.1,02 euro;

- **particella 5** qualità seminativo, classe 4, superficie 3.785mq, reddito dominicale 5,67 euro; reddito agrario 7,82 euro;

- **particella 6 porzione AA** qualità bosco misto, classe U, superficie 1.745mq, reddito dominicale 1,08 euro; reddito agrario 0,36 euro;

- **particella 6 porzione AB** qualità seminativo, classe 3, superficie 10.949mq, reddito dominicale 27,71 euro; reddito agrario 31,10 euro;

- **particella 14 porzione AA** qualità bosco misto, classe U, superficie 2.103mq, reddito dominicale 1,30 euro; reddito agrario 0,43 euro;

- **particella 14 porzione AB** qualità seminativo, classe 3, superficie 5.699 mq, reddito dominicale 14,42 euro; reddito agrario 16,19 euro;

- **particella 15** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 6.540mq, reddito dominicale 19,93 euro; reddito agrario 20,27 euro;

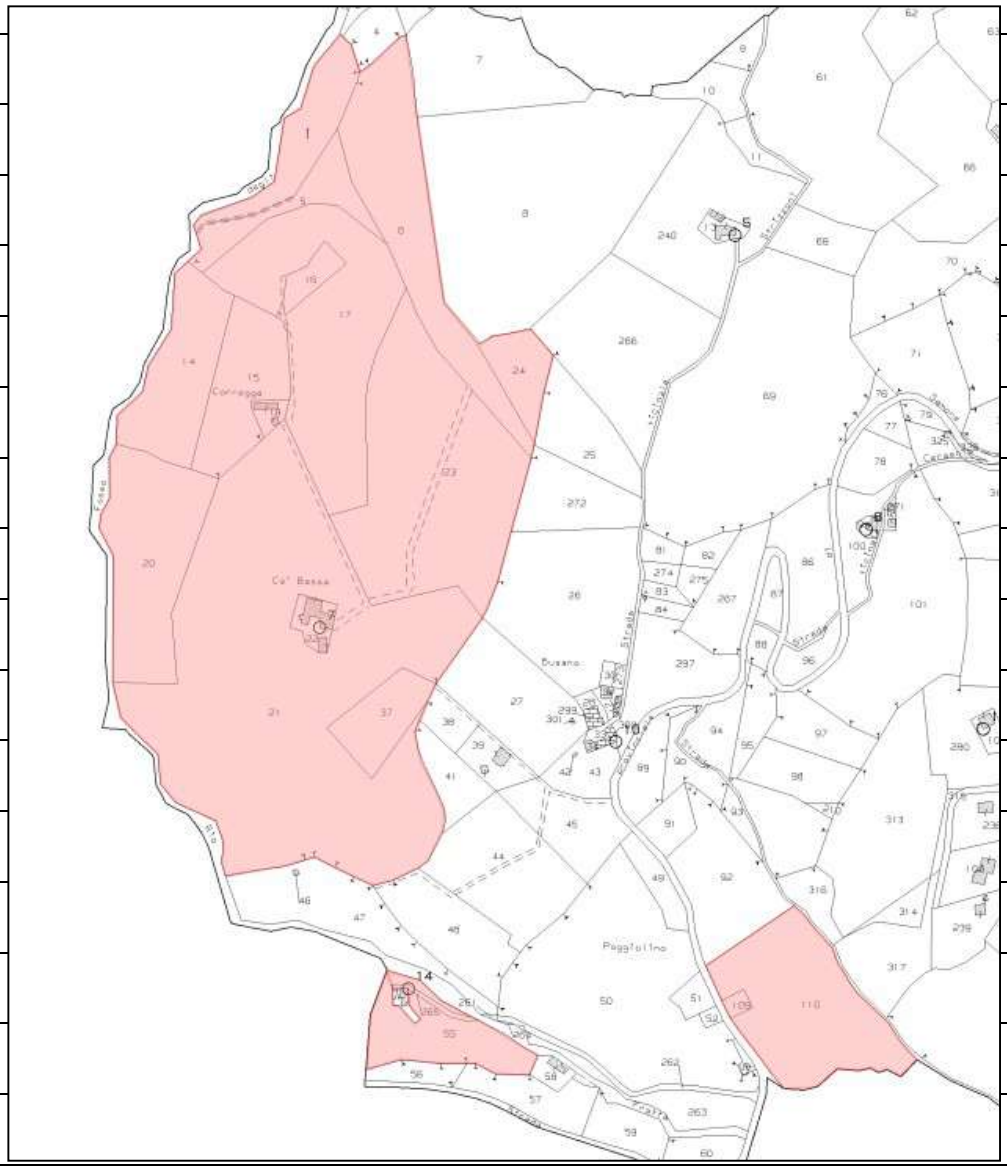
- **particella 16** qualità seminativo, classe 3, superficie 1.161mq, reddito dominicale 2,94 euro; reddito agrario 3,30 euro;

- **particella 17** qualità seminativo, classe 3, superficie 18.290mq, reddito dominicale 46,29 euro; reddito agrario 51,95 euro;

- **particella 20** qualità seminativo, classe 3, superficie 11.395mq, reddito dominicale 28,84 euro; reddito agrario 32,37 euro;

- **particella 21 porzione AA** qualità seminativo, classe 2, superficie 46.300mq, reddito dominicale 141,08 euro; reddito agrario 179,34 euro;

- **particella 21 porzione AB** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8.884mq, reddito dominicale 27,07 euro; reddito agrario 27,53 euro;
- **particella 23 porzione AA** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 516mq, reddito dominicale 1,84 euro; reddito agrario 2,27 euro;
- **particella 23 porzione AB** qualità seminativo, classe 2, superficie 22.774mq, reddito dominicale 69,39 euro; reddito agrario 88,21 euro;
- **particella 24 porzione AA** qualità bosco misto, classe U, superficie 247mq, reddito dominicale 0,15 euro; reddito agrario 0,05 euro;
- **particella 24 porzione AB** qualità seminativo, classe 2, superficie 2.542mq, reddito dominicale 7,75 euro; reddito agrario 9,85 euro;
- **particella 37 porzione AA** qualità seminativo, classe 2, superficie 1.389mq, reddito dominicale 4,23 euro; reddito agrario 5,38 euro;
- **particella 37 porzione AB** qualità bosco misto, classe U, superficie 552mq, reddito dominicale 0,34 euro; reddito agrario 0,11 euro;
- **particella 37 porzione AC** qualità castagneto da frutto, classe 1, superficie 1.592mq, reddito dominicale 1,56 euro; reddito agrario 0,49 euro;
- **particella 55** qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie 5.642mq, reddito dominicale 3,50 euro; reddito agrario 1,17 euro;
- **particella 109** qualità bosco misto, classe U, superficie 332mq, reddito dominicale 0,21 euro; reddito agrario 0,07 euro;
- **particella 110** qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 13.120mq, reddito dominicale 10,16 euro; reddito agrario 2,71 euro;
- **particella 265** qualità bosco misto, classe U, superficie 280mq, reddito dominicale 0,17 euro; reddito agrario 0,06 euro;



Estratto foglio 45

al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 48

- **particella 305** qualità bosco misto, classe U superficie 4.087mq, reddito dominicale 2,53 euro, reddito agrario €.0,84 euro;

- **particella 306** qualità bosco misto, classe U superficie 675mq, reddito

dominicale 0,42 euro, reddito agrario €.0,14 euro;

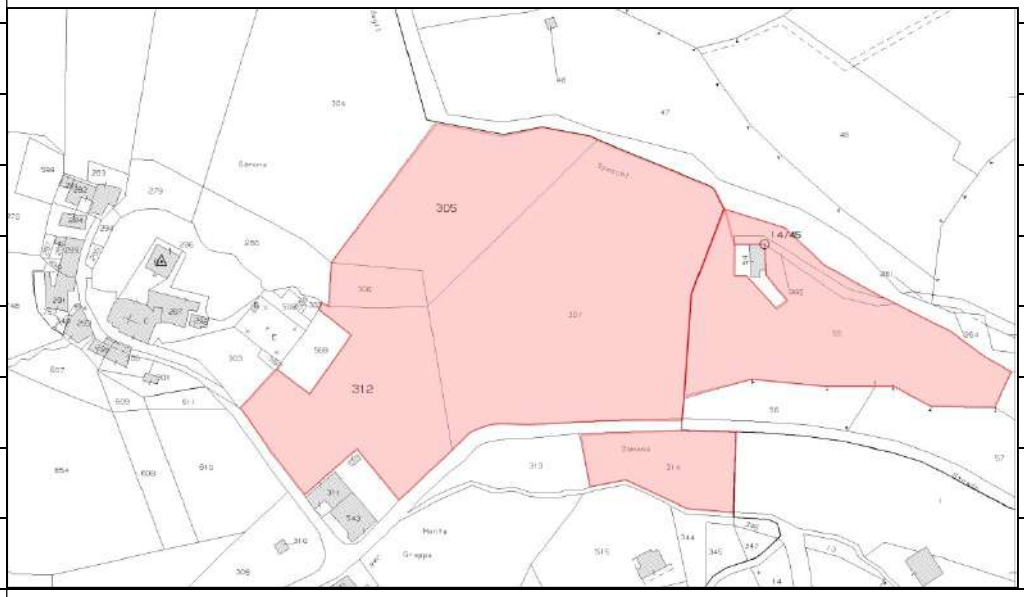
- **particella 307** qualità castagneto da frutto, classe 2 superficie 10.402mq, reddito dominicale 6,45 euro, reddito agrario €.2,15 euro;

- **particella 312** qualità seminativo arborato, classe 3 superficie 4.505mq, reddito dominicale 13,73 euro, reddito agrario €.13,96 euro;

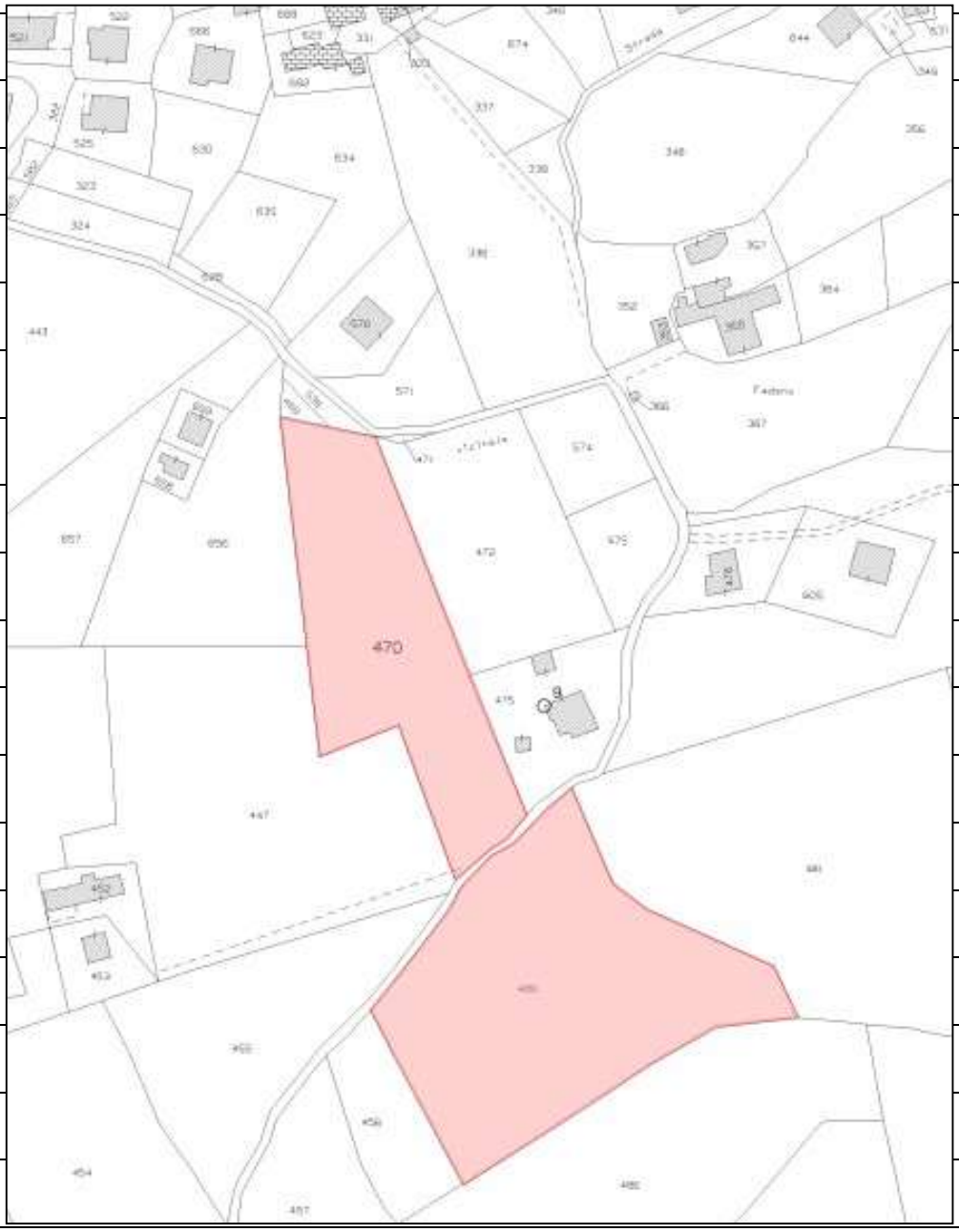
- **particella 314** qualità castagneto da frutto, classe 2 superficie 1.695mq, reddito dominicale 1,05 euro, reddito agrario €.0,35 euro;

- **particella 470** qualità seminativo arborato, classe 2 superficie 4.654mq, reddito dominicale 16,58 euro, reddito agrario €.20,43 euro;

- **particella 480** qualità bosco misto, classe U superficie 7.133mq, reddito dominicale 4,42 euro, reddito agrario €.1,47 euro;



Estratto fogli 45 e 48

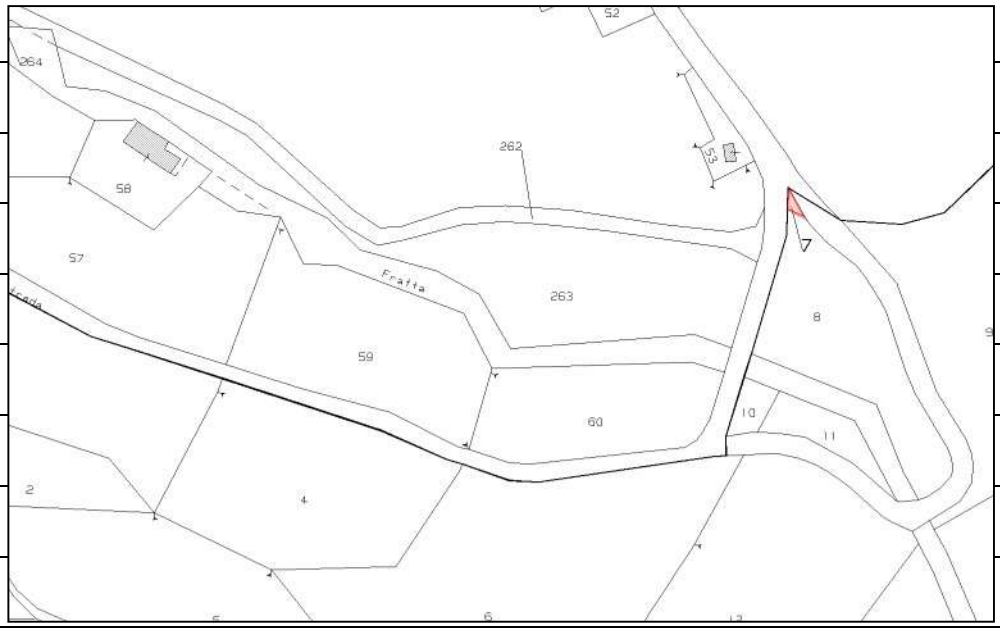


Estratto foglio 48

al **N.C.T. del Comune di Guiglia (MO)**

Foglio 49

- **particella 7** qualità bosco ceduo, classe 2 superficie 10mq, reddito



Estratto foglio 49

beni intestati a:

xxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxx - proprietà per 1000/1000;

N.B.: Qualora l'aggiudicatario non avesse i requisiti necessari gli immobili identificati alla categoria catastale D/10 dovranno essere variati.

* * *

4.4 CONFINI

Terreni foglio 44 particelle 215 e 217: in un sol corpo particelle 212 e 214 a nord, Rio Fosso degli Specchi ad est, particella 259 a sud, particella 216 ad ovest.

Terreni e fabbricati foglio 45 particelle 18, 22, 1, 5, 6, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 37: in un sol corpo particelle 2 e 4 a nord, particelle 7,8,266,25,272,26,27,38,41 ad est, particelle 44,48, 47 a sud, Rio Fosso degli Specchi ad ovest.

Terreni foglio 45 particelle 55 e 265: in un sol corpo Rio Fosso degli

Specchi a nord, particella 58 ad est, particelle 56 e 57 a sud, altro foglio ad ovest.

Terreni foglio 45 particelle 109 e 110: in un sol corpo particella 92 a nord, Via Grottone ad est, altro foglio a sud, strada provinciale 26 ad ovest.

Terreni foglio 48 particelle 305, 306, 307, 312: in un sol corpo Rio Fosso degli Specchi a nord, particella 55 ad est, Strada provinciale 26 a sud, particelle 304, 568 ad ovest.

Terreno foglio 48 particella 314: Strada provinciale 26 a nord, particella 1 del foglio 49 ad est, Via Castellana a sud, particella 313 ad ovest.

Terreno foglio 48 particella 470: Particelle 469 e 536 a nord, particelle 472 e 475 ad est, Via Nicolai a sud, particella 447 e 656 ad ovest.

Terreno foglio 48 particella 480: Via Nicolai a nord, particella 481 ad est, particella 486 a sud, particella 456 ad ovest.

Terreno foglio 49 particella 7: Strada provinciale 26 a nord, est ed ovest, particella 8 a sud.

* * *

4.5 PROPRIETÀ

Eredità Giacente di xxxxxxxxxxxxxx, come da Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

4.6 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

4.7 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni come da atti di provenienza precedenti e come dagli elaborati planimetrici agli atti Prot.n. MO0360685 del 23/12/2005 e Prot.n. MO0008939 del 20/01/2006.

Per le servitù, oltre a quanto eventualmente costituito a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile, è stato possibile rilevare quanto segue.

Convenzione preliminare alla costituzione di una servitù perpetua per la posa ed il mantenimento di una o più condotte per il trasporto di acqua, a carico della particella 55 del foglio 45 ed a favore dell'ente gestore Hera spa.

Rilevato pozzo in prossimità delle particelle 21 e 37, utilizzato per irrigare gli orti presenti, non dotato di alcun impianto di sollevamento (pompa sommersa).

* * *

4.8 REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

4.9 PROVENIENZA DEL BENE

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

4.10 ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 28/10/2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto xxxxxxxxxxxxx. Si manda all'elenco inserito al paragrafo 1.10 del Lotto 1.

* * *

4.11 INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

In data 28/06/2025 prot. n. 6455 e 6456 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Guiglia in data 17/07/2025. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali ad alto valore paesaggistico, **rientranti in parte anche in zone instabili, calanchive, soggette a frane,** alcune all'interno del piano di gestione alluvioni, si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Foglio 44 Particella 215

- in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)
- in parte Zona C1 di protezione ambientale speciale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (PTP art. 32)
- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)

mappale inoltre interessato da:

- in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)
- in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - M-P2 - alluvioni

poco frequenti: tempo di ritorno 100

anni - media probabilità,

- in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - H-P3 - alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità,
- in parte Zone di rispetto idrico - depuratori,
- in parte Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)
- Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)
- Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
- in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)
- in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)
- Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)
- Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)

Foglio 44 Particella 217

- in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)
- in parte Zona C1 di protezione ambientale speciale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina,(PTP art. 32)
- Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art.

	6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - M-P2 - alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno 100 anni - media probabilità,	
	• in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - H-P3 - alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità,	
	• in parte Zone di rispetto idrico - depuratori,	
	• in parte Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi, (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 45 Particella 1	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	

	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 45 Particella 5	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	

	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 45 Particella 6	
	• Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Aree interessate da frane quiescenti, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	

	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 45 Particella 14	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - M-P2 - alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno 100 anni - media probabilità,	
	• in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - H-P3 - alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità,	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea	

	(IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo	
	unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,	
	(PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs.	
	42/2004)	
	Foglio 45 Particella 15	
	• Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di	
	Roccamalatina, (PTP art. 33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art.	
	6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo	
	unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,	
	(PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs.	
	42/2004)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art.	
	39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea	
	(IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 45 Particella 16	
	• Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di	
	Roccamalatina, (PTP art. 33)	

	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 45 Particella 17	
	• Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	• in parte Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti	

	elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	Foglio 45 Particella 20	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	

	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 45 Particella 21	
	• in parte Strade,	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane quiescenti, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - M-P2 - alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno 100 anni - media probabilità,	
	• in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - H-P3 - alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità,	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art.	

	39, PUG art. 3.25)	
	• in parte Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	Foglio 45 Particella 23	
	• Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	Foglio 45 Particella 24	
	• Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	

	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane quiescenti, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 45 Particella 37	
	• in parte Strade,	
	• Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	• in parte Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	

	• Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 45 Particella 55	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,	

	(PUG art. 3.8)	
	• in parte Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 45 Particella 109	
	• Area contigua, (PTP art. 35)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art.	

	39, PUG art. 3.25)	
	• Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo	
	umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B,	
	PUG art. 3.20)	
	Foglio 45 Particella 110	
	• in parte Strade,	
	• Area contigua, (PTP art. 35)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art.	
	6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree	
	interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e	
	aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• in parte Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti	
	dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti	
	elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del	
	PUG)	
	• in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,	
	(P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo	
	umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	

	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 45 Particella 265	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• in parte Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	

	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 48 Particella 305	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per instabilità di versante, (PUG art. 2.3)	
	• in parte Aree interessate da frane quiescenti, (P.T.C.P. art.15, PUG art. 2.1)	
	• in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - M-P2 - alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno 100 anni - media probabilità,	
	• in parte Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - H-P3 - alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità,	
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25) in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	

	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• in parte Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, (art. 136 DLgs. 42/2004)	
	Foglio 48 Particella 306	
	• in parte Centri storici di Guiglia, Monte Orsello e Samone (art. 5.8), (PUG art. 5.8)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• in parte Zona D territorio urbanizzato e urbanizzabile, (PTP art. 34)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 48 Particella 307	

	• in parte Strade,	
	• in parte Area contigua, (PTP art. 35)	
	• in parte Zona B di protezione generale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art. 30)	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• in parte Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003), (PUG art.3.22)	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• in parte Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art.94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• in parte Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art.	

	12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 48 Particella 312	
	• in parte Centri storici di Guiglia, Monte Orsello e Samone (art. 5.8),	
	(PUG art. 5.8)	
	• in parte Strade,	
	• in parte Zona C2 di protezione ambientale del Parco Regionale dei	
	Sassi di Roccamalatina, (PTP art.33)	
	• in parte Zona D territorio urbanizzato e urbanizzabile, (PTP art. 34)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art.	
	6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree	
	interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e	
	aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	
	• in parte Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti	
	dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti	
	elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• in parte Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei	
	vincoli del PUG)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B,	
	PUG art. 3.20)	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea	
	(IT4040003), (PUG art. 3.22)	
	Foglio 48 Particella 314	

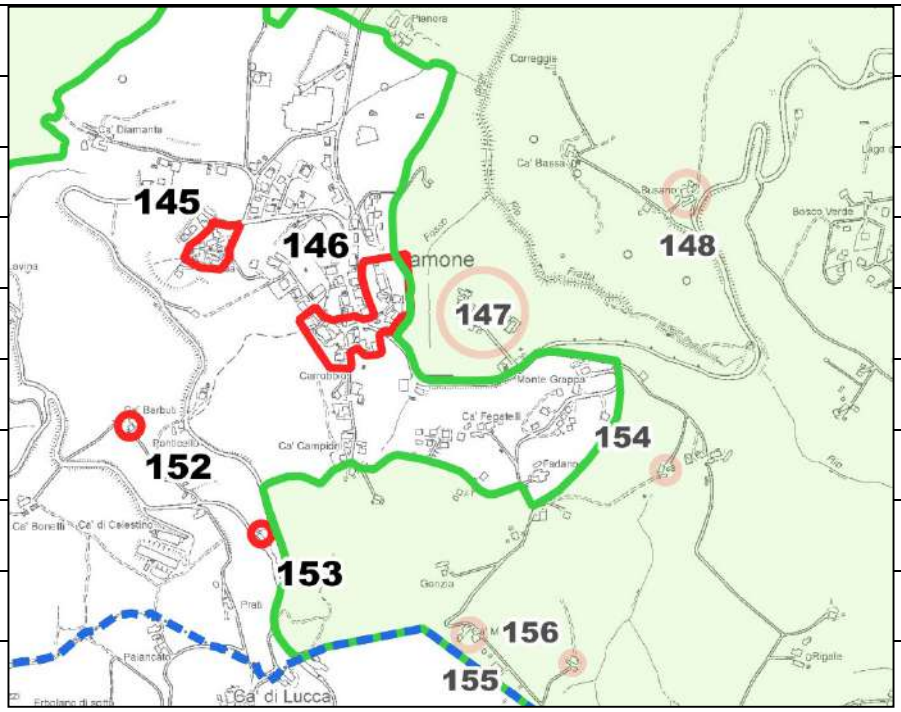
	• in parte Aree produttive agricole, (PUG art.6.3)	
	• in parte Strade,	
	• in parte Area contigua, (PTP art. 35)	
	• in parte Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)	
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• in parte Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art.94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	• in parte Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	Foglio 48 Particella 470	
	• in parte Strade,	
	• Area contigua, (PTP art. 35)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	

	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 48 Particella 480	
	• in parte Strade,	
	• Area contigua, (PTP art. 35)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• in parte Zone di rispetto stradale,	
	• Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)	
	• Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)	
	• in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)	
	• Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)	
	Foglio 49 Particella 7	
	• in parte Strade,	
	• Area contigua, (PTP art. 35)	
	• Aree di alto valore paesaggistico e ambientale agricole, (PUG art. 6.2)	
	mappale inoltre interessato da:	
	• Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica, (PUG art.2.3)	

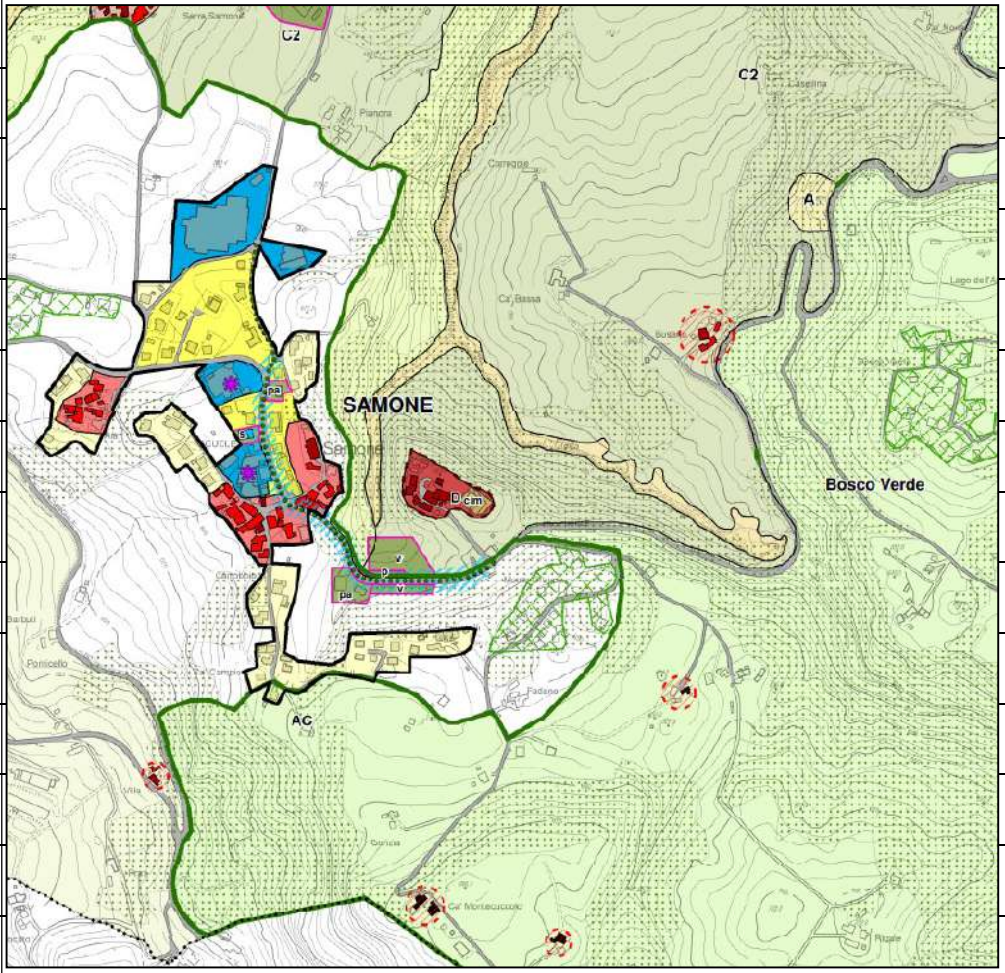
- Zone di rispetto stradale,
- Nodi ecologici complessi , (P.T.C.P. art. 28, PUG art. 3.24)
- Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (PUG art. 3.8)
- Territori coperti da foreste e da boschi, (vedi Tavole dei vincoli del PUG)
- in parte Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (P.T.C.P. art. 39, PUG art. 3.25)
- Zona di rispetto delle captazione delle acque destinate al consumo umano - raggio 200 m, (art. 94 del D.Lgs.152/2066 P.T.C.P. art. 13B)
- Area di possibile alimentazione delle sorgenti, (P.T.C.P. art. 12B, PUG art. 3.20)

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

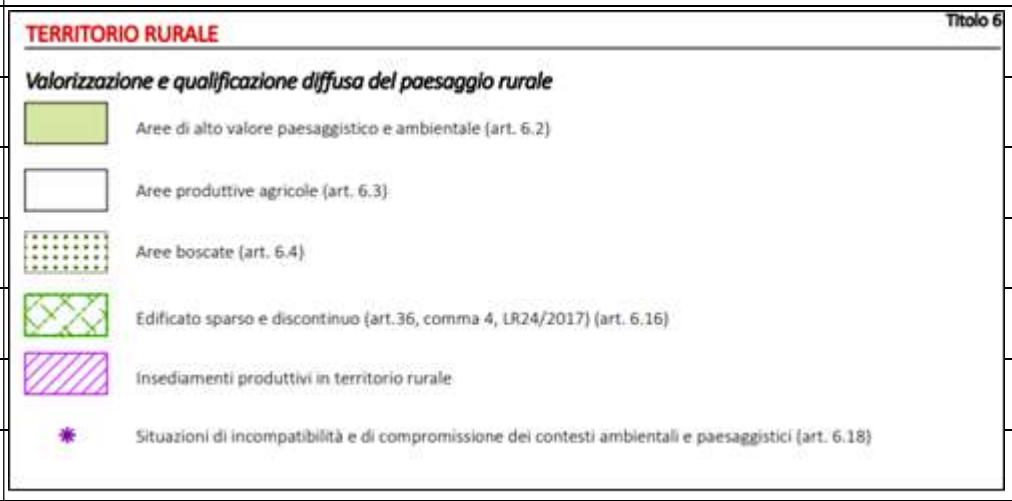
A.1.4_1_0 Quadro insediamenti censiti



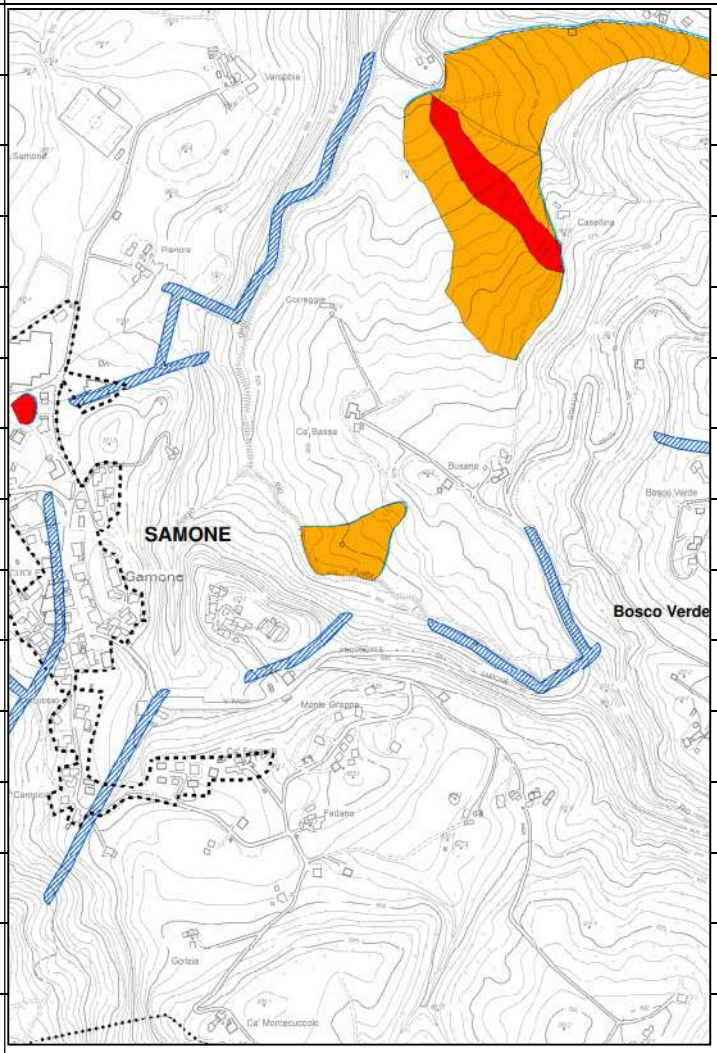
PUG_B_3_2_DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI







PUG – Tav.B4.a.1 – Dissesto Idrogeologico



Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità
(fonte: PROVINCIA DI MODENA - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)

Aree interessate da frane attive (P.T.C.P. art.15)

Aree interessate da frane quiescenti (P.T.C.P. art.15)

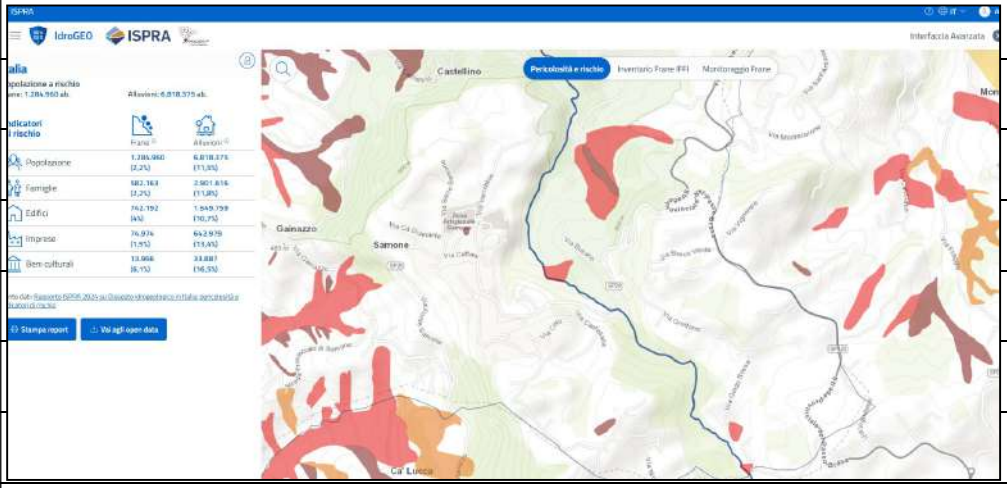
Aree potenzialmente instabili (P.T.C.P. art.16)

Aree di attenzione per instabilità
(fonte: Analisi di Microzonazione sismica PUG)

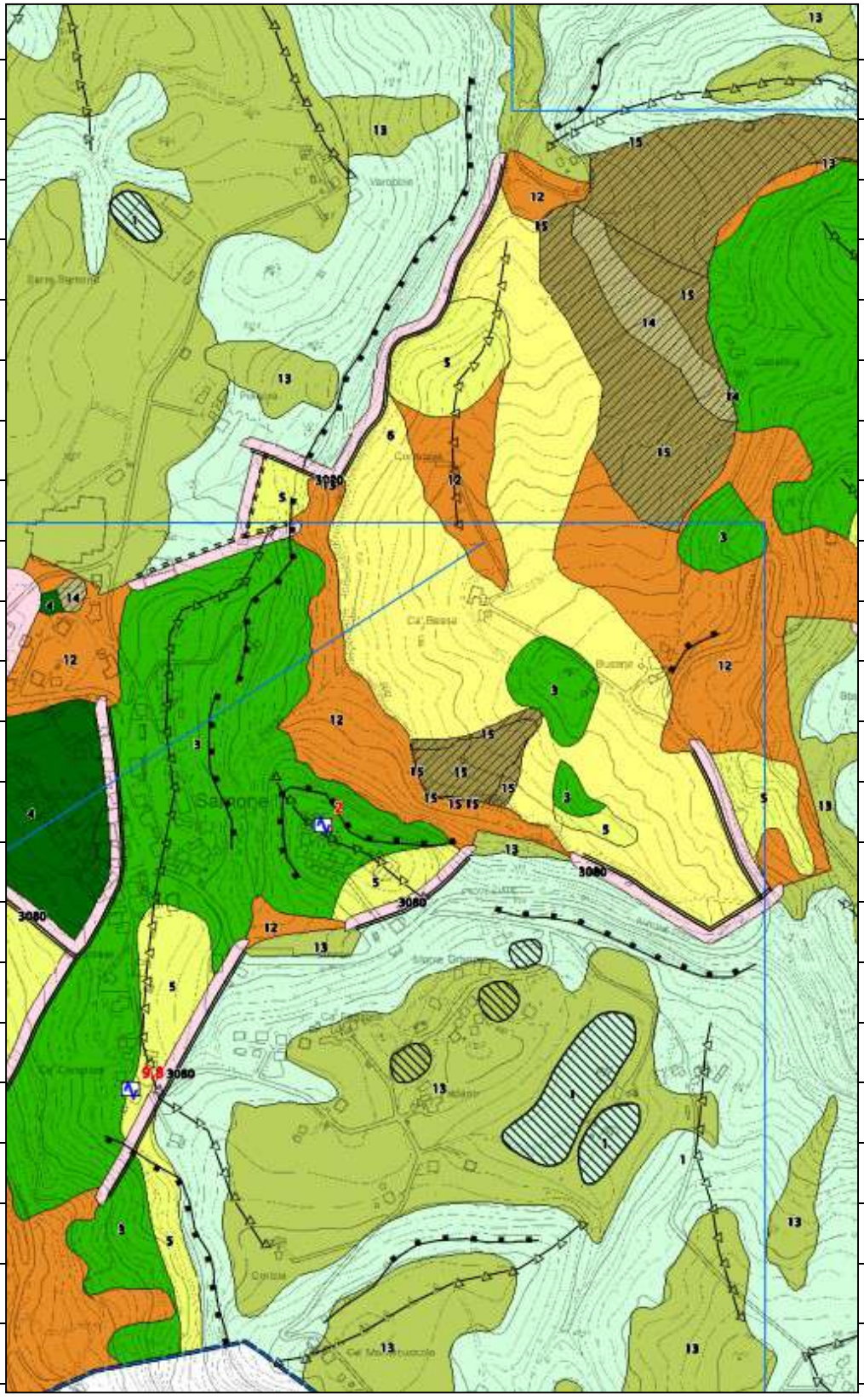
Zona di attenzione per instabilità di versante (PUG, art.2.3)

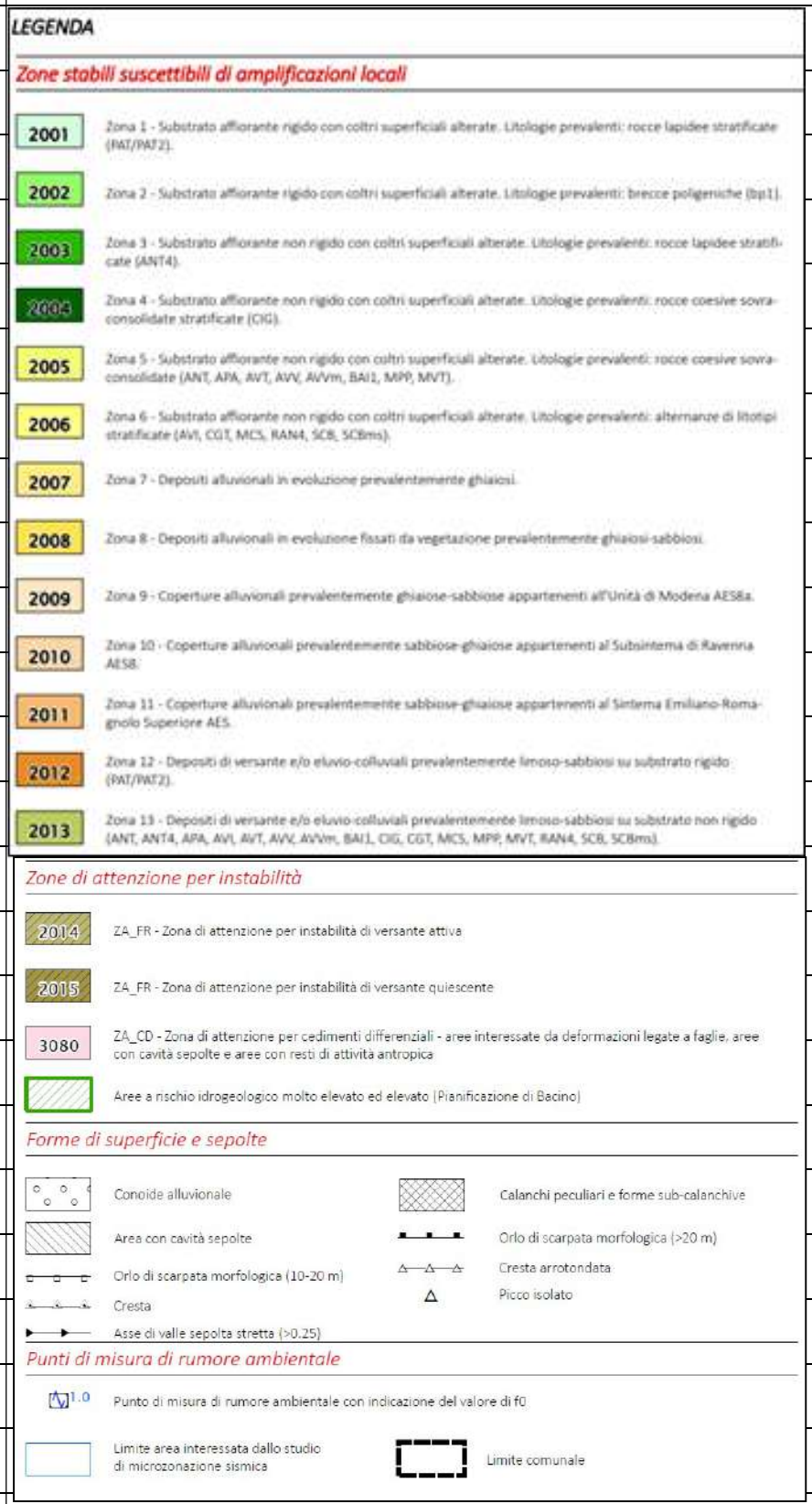
Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica (PUG, art.2.3)

Si riporta inoltre un estratto della Carta dell'ISPRA relativa alla Pericolosità Frane PAI e Pericolosità Alluvioni, relativa alle zone dove sono ubicati i fabbricati ed i terreni oggetto di stima.

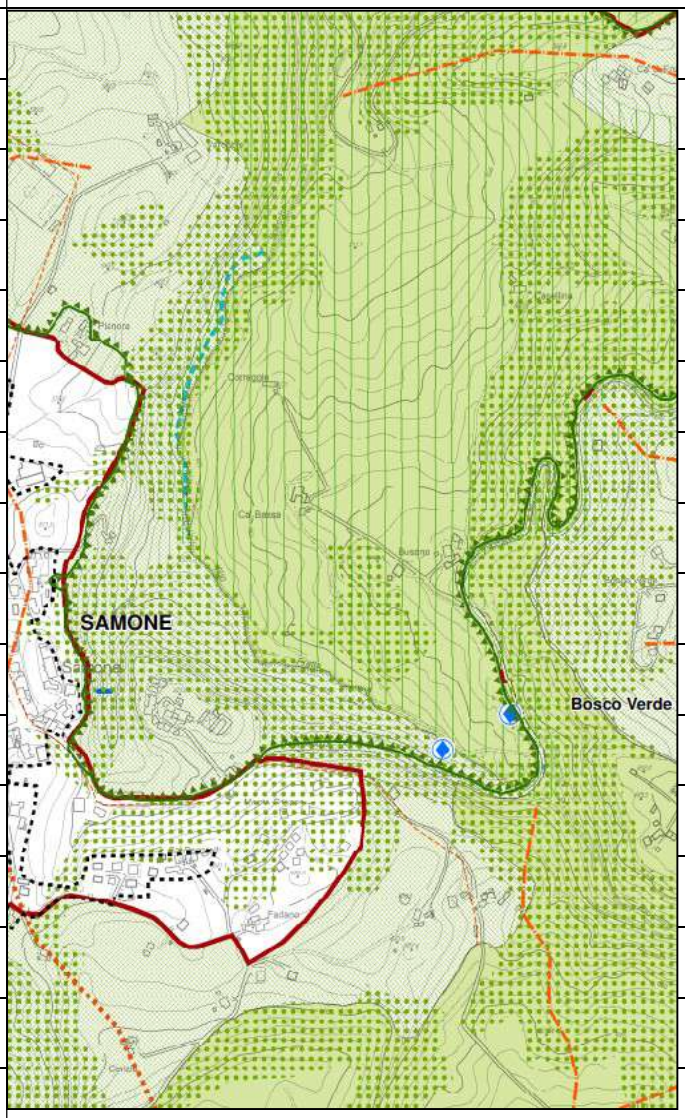


PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.2_MICROZONAZIONE_SISMICA




LEGENDA
Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
2001
Zona 1 - Substrato affiorante rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce lapidee stratificate (PAT/PAT2).
2002
Zona 2 - Substrato affiorante rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: brecce poligeniche (bp1).
2003
Zona 3 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce lapidee stratificate (ANT4).
2004
Zona 4 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce coesive sovraconsolidate stratificate (CIG).
2005
Zona 5 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: rocce coesive sovraconsolidate (ANT, APA, AVT, AVV, AVVm, BAI1, MPP, MVT).
2006
Zona 6 - Substrato affiorante non rigido con coltri superficiali alterate. Litologie prevalenti: alternanze di litotipi stratificate (AVI, CGT, MCS, RAN4, SCB, SCBms).
2007
Zona 7 - Depositi alluvionali in evoluzione prevalentemente ghiaiosi.
2008
Zona 8 - Depositi alluvionali in evoluzione fissati da vegetazione prevalentemente ghiaiosi-sabbiosi.
2009
Zona 9 - Coperture alluvionali prevalentemente ghiaiose-sabbiose appartenenti all'Unità di Modena AES8a.
2010
Zona 10 - Coperture alluvionali prevalentemente sabbiose-ghiaiose appartenenti al Subsintema di Ravenna AES8.
2011
Zona 11 - Coperture alluvionali prevalentemente sabbiose-ghiaiose appartenenti al Sintema Emiliano-Romagnolo Superiore AES.
2012
Zona 12 - Depositi di versante e/o eluvio-colluviali prevalentemente limoso-sabbiosi su substrato rigido (PAT/PAT2).
2013
Zona 13 - Depositi di versante e/o eluvio-colluviali prevalentemente limoso-sabbiosi su substrato non rigido (ANT, ANT4, APA, AVI, AVT, AVV, AVVm, BAI1, CIG, CGT, MCS, MPP, MVT, RAN4, SCB, SCBms).
Zone di attenzione per instabilità
2014
ZA_FR - Zona di attenzione per instabilità di versante attiva
2015
ZA_FR - Zona di attenzione per instabilità di versante quiescente
3080
ZA_CD - Zona di attenzione per cedimenti differenziali - aree interessate da deformazioni legate a faglie, aree con cavità sepolte e aree con resti di attività antropica
Aree a rischio idrogeologico molto elevato ed elevato (Pianificazione di Bacino)
Forme di superficie e sepolte
Conoide alluvionale
Area con cavità sepolte
Orlo di scarpata morfologica (10-20 m)
Cresta
Asse di valle sepolta stretta (>0.25)
Calanchi peculiari e forme sub-calanchive
Orlo di scarpata morfologica (>20 m)
Cresta arrotondata
Picco isolato
Punti di misura di rumore ambientale
1.0
Punto di misura di rumore ambientale con indicazione del valore di f0
Limite area interessata dallo studio di microzonazione sismica
Limite comunale

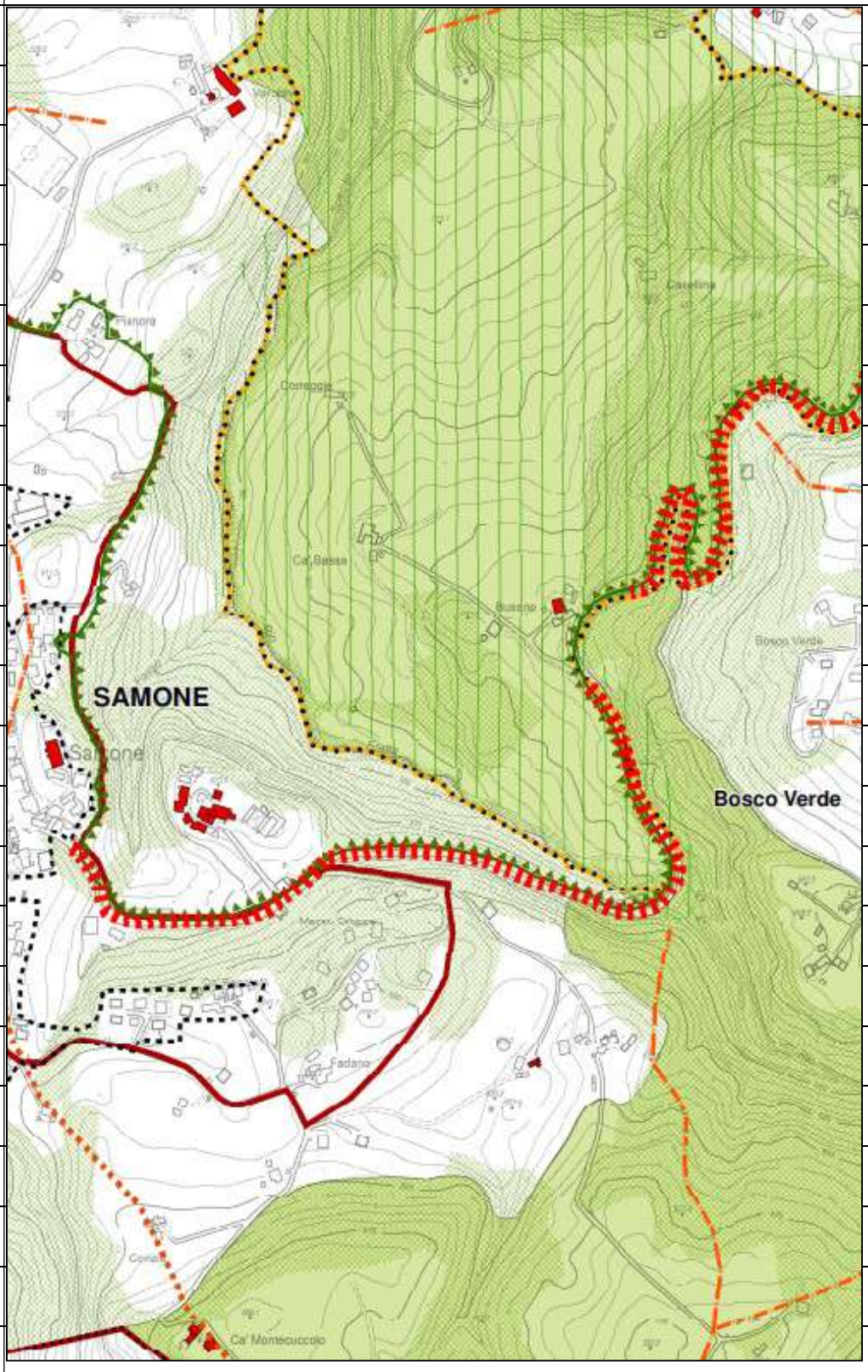
PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.3_TUTELE_AMBIENTALI_RETE_ECOLOGICA



Sistema ambientale

- Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003)
- Parco regionale dei Sassi di Roccamalatina
- Ambito di quinta collinare (P.T.C.P. art. 34 comma 4b)
- Sistema collinare (P.T.P.C. art. 20)
- Calanchi (P.T.P.C. art. 23B)
  A - Peculiari, B - Calanchi tipici, C - Forme sub-calanchive
- Aree forestali (P.T.C.P. art.21)
- Crinali spartiacque principali (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera a)
- Crinali minori (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera b)
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39)
- Zone di tutela naturalistica (P.T.C.P. art. 24)
- Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di tutela (Art. 40)
- n. Patrimonio geologico (P.T.C.P. art. 23D)

PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.4_TUTELE_PAESAGGISTICHE_STORICO



LEGENDA

Confine Comunale

Perimetrazione del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017

Sistema paesaggistico

Rete natura 2000: SIC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea (IT4040003)

Parco regionale dei Sassi di Roccamalatina - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f)

Aree forestali (P.T.C.P. art.21) - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera g)

Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - DLgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39)

Zone di tutela naturalistica (P.T.C.P. art. 24)

Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di tutela (Art. 40)

Ambito di quinta collinare (P.T.C.P. art. 34 comma 4b)

Sistema collinare (P.T.P.C. art. 20)

Calanchi (P.T.P.C. art. 23B)
A - Peculiari, B - Calanchi tipici, C - Forme sub-calanchive

Crinali spartiacque principali (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera a)

Crinali minori (P.T.C.P. art. 23C, comma 1, lettera b)

n.

Patrimonio geologico (P.T.C.P. art. 23D)

Sistema storico culturale - archeologico

Viabilità storica (P.T.C.P. art. 44A)

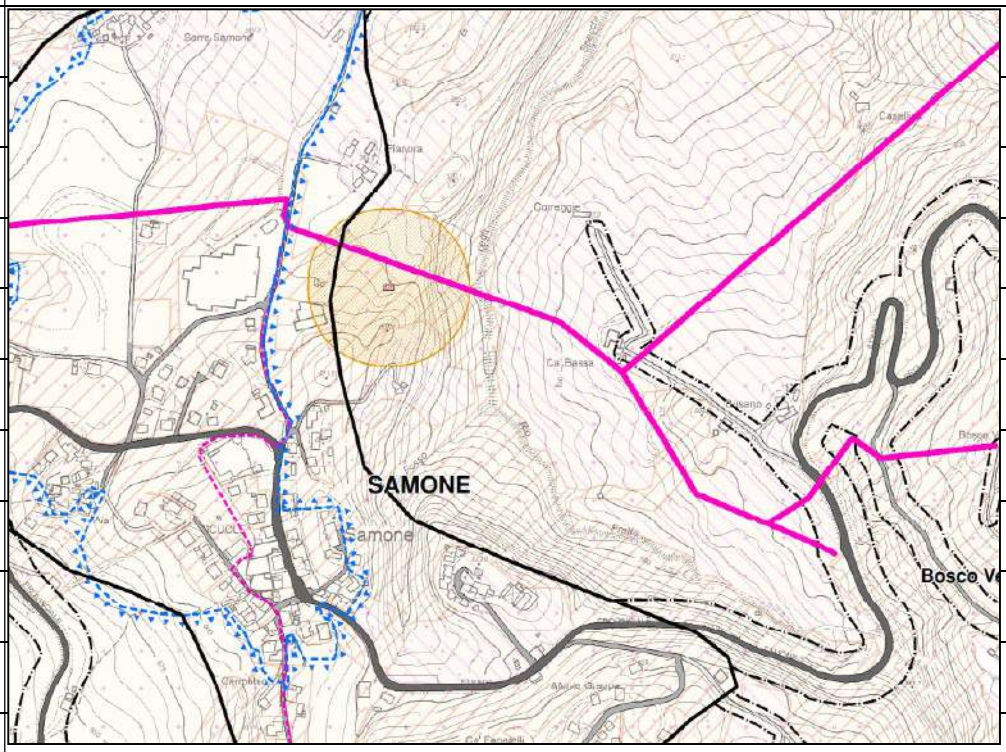
Viabilità panoramica (P.T.C.P. art. 44B)

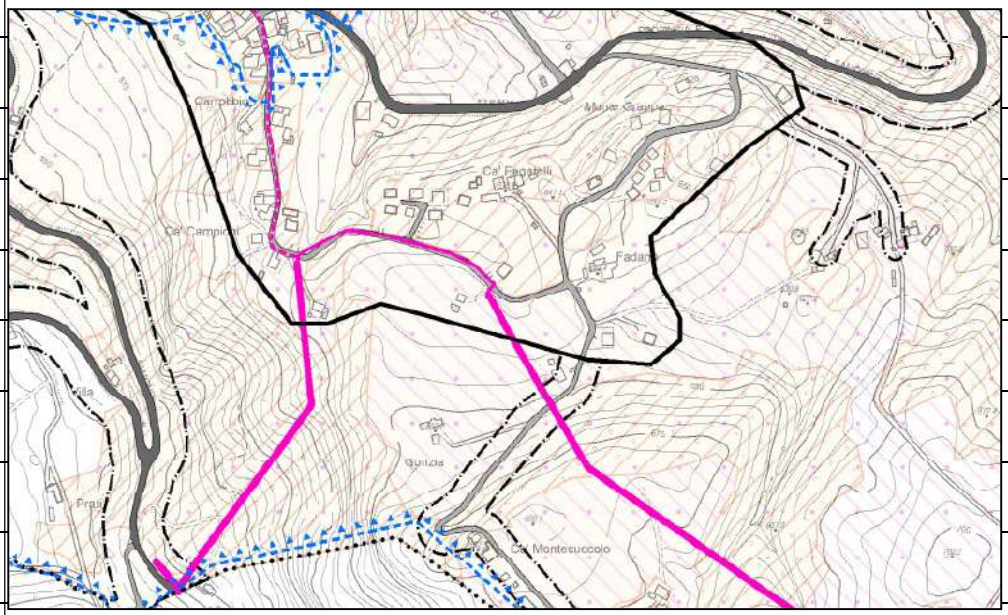
Edifici di interesse storico-architettonico (art.5.12 del PUG)

Beni culturali di interesse storico e/o artistico (art.10-13 DLgs 42/2004)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art.136 DLgs 42/2004) - Zona dei Sassi di Rocca Malatina
Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 197 del 30 dicembre 1983 (progr. n. 7747)

PUG_TAV_VINCOLI_B_4_a.5_VULNERABILITA' AMBIENTALI_RISPETTI





Classificazione delle strade ai sensi del Codice della Strada e fasce di rispetto

Perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 3, comma 8, del Codice della Strada (deliberati dalla Giunta Comunale)

Classificazione delle strade ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto fuori dai centri abitati ai sensi del DLgs 285/1992 (Nuovo codice della strada) e DPR 495/1992 (Regolamento)

Strada extraurbana secondaria - Classe C
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 30 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

Strade locali - Classe F
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 20 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

Strade locali o vicinali a ridotto traffico veicolare e itinerari ciclopedonali - Classe Fbis
- Fasce di rispetto fuori dai centri abitati 10 m dal confine stradale - art. 26 del DPR 495/1992

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alle suddette fasce di rispetto devesi aggiungere l'area di visibilità determinata ai sensi dell'art. 16 comma 2 del DLgs 285/1992

Zone di rispetto cimiteriali e deputarori

Zone di rispetto cimiteriale

Zone di rispetto idrico: Depuratori

Elettrodotti e PLERT

Rete degli elettrodotti soggetti alla determinazione della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) da richiedere all'ente proprietario/gestore

Elettrodotti di media tensione aerei

Elettrodotti di media tensione interrati

PLERT (Piano di Locazizzazione delle Emittenti RadioTelevisive)

Siti di emittenza RadioTelevisiva e relativa fascia di ambientazione (P.T.C.P. art.79)

Vincolo idrogeologico

Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDL n. 3267/1923

Vulnerabilità ambientali

Rischio inquinamento suolo: zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Zone ed elementi non idonei alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (P.T.C.P. art. 81 comma 5)

Rischio industriale: compatibilità ambientale

Zone ed elementi di incompatibilità ambientale assoluta (P.T.C.P. art. 61 comma 10)

Zone di compatibilità ambientale condizionata ai fini della risorsa idrica superficiale e sotterranea di tipo A e B (P.T.C.P. art. 61 comma 12 e 13)

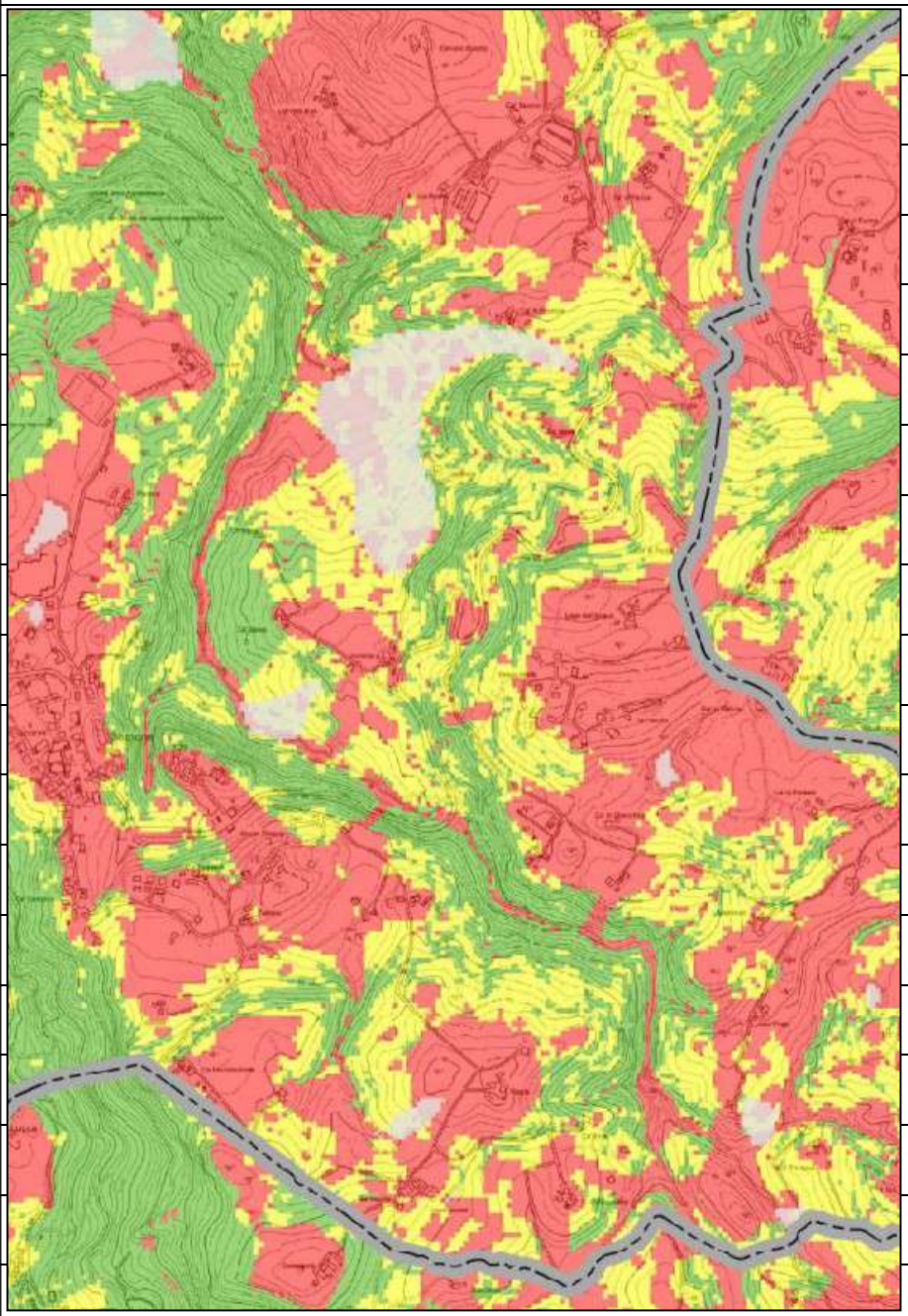
Zone idonee

Rischio elettromagnetico: limitazioni territoriali alla localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radiotelevisiva

Classe A - Localizzazioni vietate

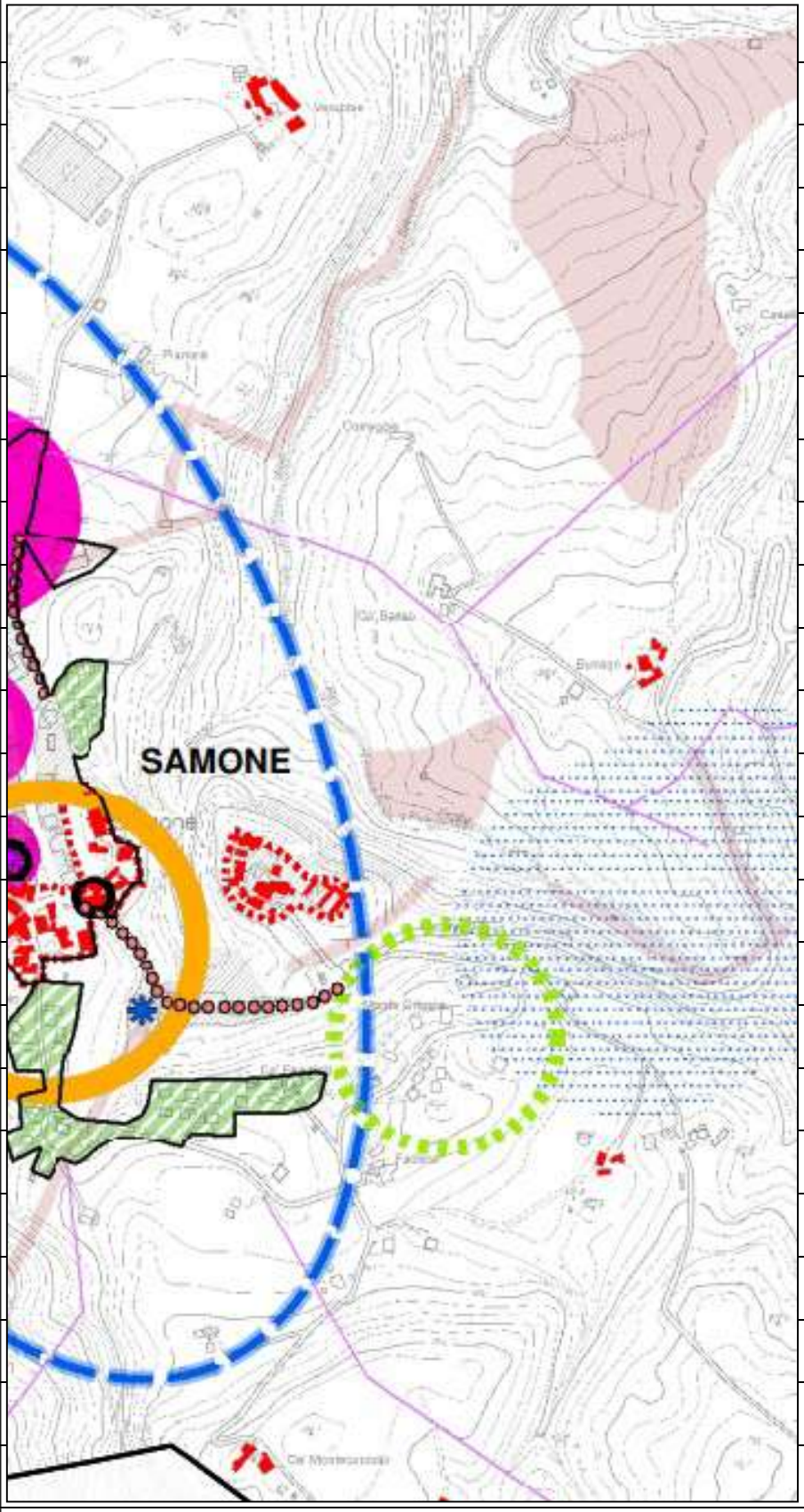
Classe B - Localizzazioni con soglia di attenzione

B.4_a.6-Carta della potenzialità archeologica





PUG_VALSAT - SINTESI DIAGNOSTICA -C.2.2_ CRITICITA'



LEGENDA

Confine Comunale

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.32, LR24/2017)

SICUREZZA DEL TERRITORIO

Rischio idrogeologico - rischio sismico

Zone di attenzione per instabilità

Insediamenti interferenti con le aree di di tutela ordinaria

Aggregati strutturali interferenti, collocati su viabilità strategica (CLE)

Rischio idraulico

Zona di tutela ordinaria

Insediamenti interferenti con le aree di di tutela ordinaria

QUALITA' DELL'ABITARE

Centri urbani e servizi

Centri urbani carenti di struttura urbana (Roccamalatina e Samone)

Centri urbani carenti dei servizi di base (esercizi di vicinato, pubblici esercizi...)

Sistema di servizi da potenziare - Guiglia: area del centro storico (Castello, Municipio ...) - aree del polo scolastico
- Roccamalatina: polo sportivo e struttura scolastica

Parti del territorio urbanizzato carenti di area a parcheggio pubblico

Tessuti insediativi nel territorio urbanizzato / Territorio extraurbano

Tessuti residenziali da qualificare

Tessuti a margine del territorio urbanizzato, da riqualificare

Attività produttive che necessitano di nuovi spazi di espansione

Aree del territorio urbanizzato, dismesse e sottoutilizzate, che necessitano di interventi di rigenerazione urbana

Insediamenti in territorio rurale con scarsa funzionalità e/o qualità paesaggistica

Scarsa integrazione paesaggistica delle aree artigianali

Patrimonio di valore storico e testimoniale: da valorizzare maggiormente e migliorare le prestazioni dal punto di vista sismico ed energetico

Accessibilità

Necessità di nuovi collegamenti ciclabili in territorio urbanizzato

Necessità di nuovi collegamenti pedonali in territorio urbanizzato

Scarsa riconoscibilità delle "Porte di Accesso" al Parco dei Sassi di Roccamalatina

Patrimonio edilizio dismesso / sottoutilizzato e incongruo

Edifici e situazioni incongrue

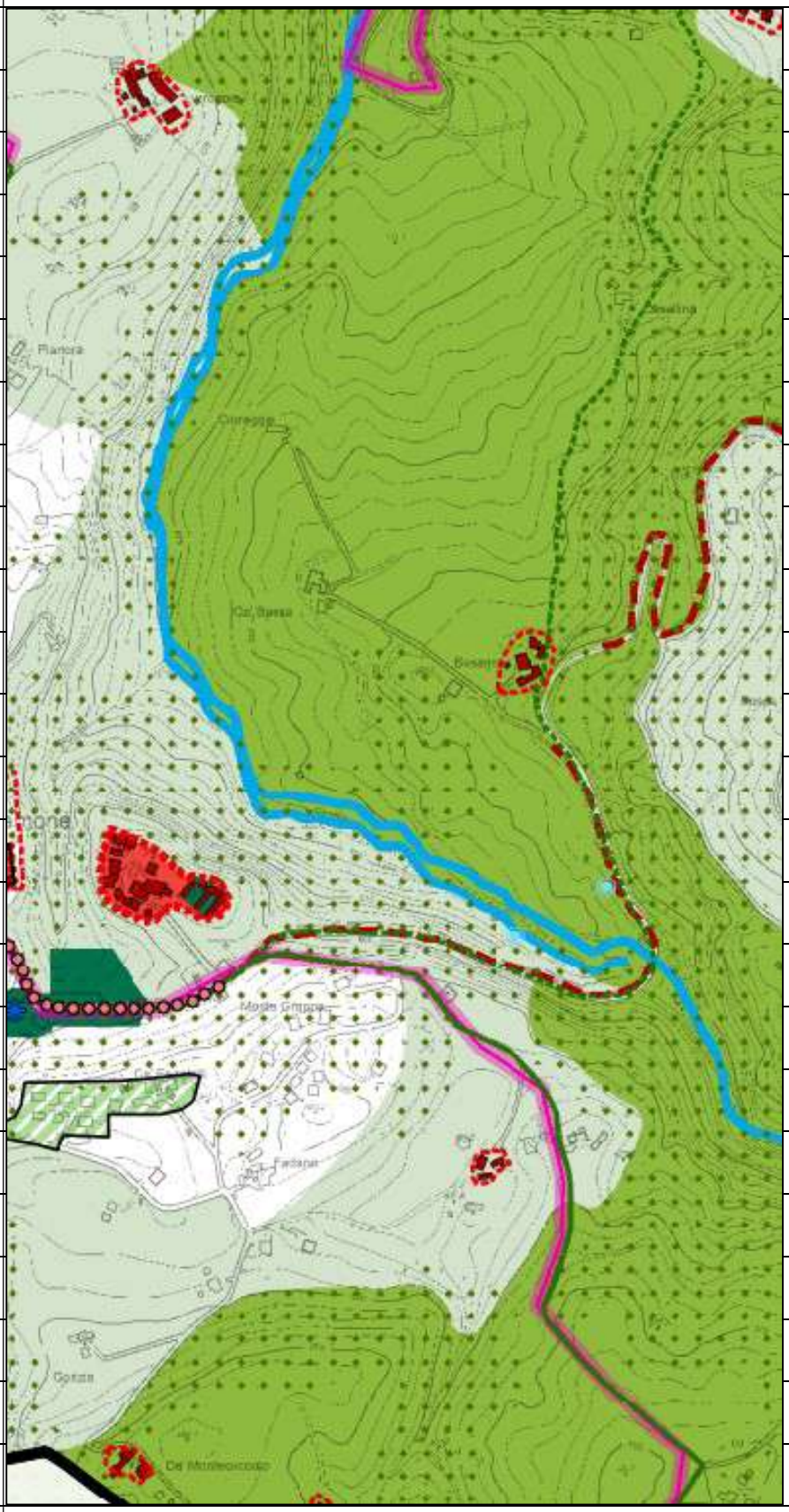
Oggetti dismessi/sottoutilizzati significativi

Altri elementi di interferenza

Zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola

Linee elettrodotti MT (aerei)

PUG_VALSAT - SINTESI DIAGNOSTICA -C.2.1_OPPORTUNITA'





***

Stante la particolare condizione dell'area, si consiglia un'attenta verifica da parte di professionisti di fiducia (Geologo e/o Ingegnere) prima della presentazione di eventuale offerta.

***

È stata inoltrata richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Guiglia con invio della documentazione in data 04/08/2025, si riporta l'elenco delle pratiche ricevute:

- **Autorizzazione edilizia prot.n. 7163 pratica n.150** presentata in data 03/12/1991 per *"manutenzione straordinaria: rifacimento della copertura dei fabbricati "casa bassa" e le "le Budrie" in cattivo stato di manutenzione"* **rilasciata in data 09/12/1991**.

Nella richiesta presentata i fabbricati vengono definiti "agricoli". Non è possibile accertare che si trattassero di fabbricati agricoli a destinazione abitativa e/o produttiva connessi alla sola conduzione del fondo.

Non essendo stati reperiti elaborati grafici rappresentativi di uno stato legittimo attestanti le destinazioni d'uso, rispetto alle planimetrie catastali agli atti (MO0360685 del 23/12/2005 e MO0008939 del 20/01/2006) in sede di sopralluogo si rilevano tuttavia le seguenti differenze:

Particella 18 sub.3

- altezza interna in cucina al piano terra pari a 2,09 m. sotto travetto;
- finestra sul fronte nord in locale tinello;

Altri locali non visionati a causa delle condizioni statiche precarie.

Particella 18 sub.4

- nel locale stalla al piano terra presente predisposizione di cucina;
- al piano primo travi del fienile sfondati;

Lesioni generalizzate su tutto il fabbricato.

Particella 22 sub.2

- locali oggetto di occupazioni abusive, visionati solo il piano terra e primo

Particella 22 sub.3

- tettoia in aderenza alla porcilaia non rappresentata in planimetria catastale;
- letamaio in c.a. con botola di accesso ad una possibile vasca di accumulo, da verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti;
- demolizione di parete tra stalla e pollaio, rilevato inoltre un solaio in laterocemento;
- ricovero attrezzi con pilastri in c.a. e solaio rifatto;
- porzione di copertura del fienile oggetto di rifacimento, altre porzioni in condizioni precarie

Particella 22 sub.4

- muratura esterna in blocchi tipo gasbeton, copertura oggetto di rifacimento, compreso del manto;

Tutti gli interventi segnalati, sia di tipo ordinario che straordinario, sono stati realizzati senza la presentazione di titoli edilizi. **Da verificare l'esistenza di comunicazioni/ordinanze relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo.**

Da segnalare l'attraversamento di media tensione all'interno della corte, richiedere all'ente gestore le DPA.

Si precisa inoltre che la verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al

	momento del loro rilascio.	
	In particolare:	
	- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;	
	- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era	
	onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico	
	progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo	
	esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente	
	parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);	
	- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né	
	tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche	
	atmosferiche;	
	- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere,	
	servitù di qualsiasi natura;	
	- non sono state verificate le rendite catastali;	
	- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;	
	- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;	
	- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche, il	
	rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento	
	della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio	
	civile, collaudo finale delle strutture);	
	- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso	
	presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o	
	materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri	
	materiali inquinanti da smaltire);	
	- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei	

versanti o carotaggi nel sottosuolo;

- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;

- quant'altro non specificato;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85. Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

* * *

4.12 SPESE CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio.

* * *

4.13 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE e CALCOLO INDENNITA'

Al momento del sopralluogo i seguenti beni risultavano locati, unitamente ad altre consistenze, con contratto di affitto di fondo rustico all'Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola:

NCEU del Comune di Guglia

foglio 45 particella 18 sub.1, 2, 3, 4 e particella 22 sub.2, 3, 4

NCT del Comune di Guiglia

foglio 44 particelle 215, 217

foglio 45 particelle 1, 5, 6, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 37, 55, 109, 110, 265

foglio 48 particelle 305, 306, 307, 312, 314, 480

foglio 49 particella 7

Il contratto è stato stipulato in data 24/11/2016 con durata dal 24/11/2016 al

10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto non risulta tra le formalità trascritte. Da segnalare inoltre che il canone risultava oggetto di pignoramento da parte dell'Agenzia delle Entrate (fascicolo 70/2019/174).

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano di fatto liberi, rilevata la presenza di alcuni orti coltivati, senza alcun titolo.

***

Calcolo dell'indennità occupazionale

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare per i capannoni ed abitazione i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti in relazione al contesto, allo stato manutentivo, alle finiture ed agli impianti presenti, mentre per i terreni gli usi locali di zona, in relazione al rendimento che i terreni possono generare.

Lotto 4	consistenze (mq)	Valore unitario (€/mq/anno)	Valore indennità (€/anno)
abitazione e accessori particella 18	175,12	5	875,6
abitazione e accessori particella 22	374,02	8	2992,16
terreni	213094	0,005	1065,47
Totale indennità occupazionale			4933,23

Arrotondato a 4.933 €/anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di **indennità occupazionale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura,**

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a 4.933 €/anno.

* * *

4.14 DESCRIZIONE DEL BENE

Particella 18

Fabbricato rurale disposto su più livelli e composto da ingresso, cucina, tinello e bagno al piano terra, scala di collegamento al piano primo con tre camere di cui due tra loro collegate ed una con balconcino (superfetazione), sottotetto non visionato (forse accessibile da botola?), oltre a stalla in aderenza al piano terra e fienile con accesso solo dall'esterno, privo di scala, forno e locale c.t., portico in corpo distaccato.

Le condizioni del fabbricato principale sono pessime, numerose lesioni sulle murature portanti in sasso e porzioni di copertura a rischio crollo. Cavo di alimentazione dell'energia elettrica distaccato dal fabbricato. I locali sono in pessime condizioni manutentive, gli ambienti principali hanno altezze interne modeste variabili tra 209 cm e 235 cm, la scala interna di collegamento presenta segni di distacchi dal muro. In generale non è stato possibile verificare dove si trovassero le principali utenze: rilevata caldaia in disuso forse alimentata da serbatoio gpl in locale c.t., presente quadro elettrico all'interno dell'abitazione a piano terra ed un allacciamento esterno della linea elettrica distaccato, adduzione dell'acqua non rilevata. Presenti sia all'interno dei locali che nell'area cortiliva numerosi rifiuti e arredi da smaltire.

Particella 22

Fabbricato rurale a corte composto da locali a destinazione abitazione su tre

livelli con ingresso, sala, cucina, tinello, soggiorno e bagno al piano terra, dis. e tre camere al piano primo, dis. e due camere al piano secondo, locali per attività agricola a destinazione stalla con poste per bestiame, tettoia, altra stalla/pollaio, porcilaia, portico e lav., ricovero attrezzi al piano terra, due fienili al piano secondo, altro fabbricato in corpo distaccato a destinazione ricovero attrezzi. Il fabbricato, fatto oggetto anche di occupazione abusiva, risulta anch'esso in pessime condizioni manutentive, alcune porzioni presentano carenze strutturali, alcune coperture a rischio crollo. Rilevato serbatoio gpl in prossimità di piccola scarpata posta a nord-ovest dell'area cortiliva, contatore di energia elettrica all'interno del fabbricato, contatore di adduzione acqua in pozzetto interrato nel fianco nord-est confinante con la parete esterna del bagno.

In generale entrambi i complessi rurali (sia la particella 18 che la particella 22) risultano oggetto di interventi, senza presentazione di alcun titolo edilizio legittimante. Essendo ubicati in aree caratterizzate da numerosi vincoli e criticità sarà opportuno effettuare un accurato rilievo delle consistenze ed un confronto con l'Ufficio Edilizia di Guiglia per valutare le porzioni e le destinazioni effettivamente assentibili e gli interventi di recupero ammissibili.

Terreni agricoli

Terreni agricoli di varia natura, censiti catastalmente come seminativi, seminativi arbor., bosco misto, bosco ceduo, castagneti da frutto, con giacitura per lo più acclive o molto acclive, in parte attraversati da linee elettriche aree o da condotte acqua hera, con servitù.

Sia in terreni che i fabbricati si trovano ubicati in zone caratterizzate da

fenomeni di dissesto e instabilità. Si rimanda integralmente a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica ed alle tavole di PUG.

* * *

4.15 CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze sono state determinate sulla base di quanto previsto dal DPR 138/98 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il rilevamento è stato effettuato mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici a disposizione per gli immobili mentre per i terreni sono stati utilizzati i dati relativi alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le misure sono da ritenersi comunque indicative, la stima è stata condotta a corpo e non a misura.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Particella 18			
abitazione piano terra e primo	130,34	1	130,34
forno e c.t.	8,74	0,5	4,37
portico	27,45	0,25	6,86
balconcino	1,77	0,25	0,44
stalle e fienile	54,37	0,25	13,59
area pertinenziale	130,34	0,1	13,03
area pertinenziale	323,95	0,02	6,48
Totale abitazione ed accessori, stalla/fienile*			**175,12**
* non inserita la superficie del sottotetto in quanto non rappresentato catastalmente e non visionato per condizioni statiche precarie			

Particella 22			
abitazione piano terra, primo, secondo	223,47	1	223,47
portico-tettoia (fino a 25 mq)	25	0,3	7,50
portico-tettoia (eccedenza)	21,56	0,1	2,16
stalle-pollaio-porcilaia-ric.attrezzi	235,79	0,25	58,95
fienili piano primo	199,62	0,25	49,91
area pertinenziale	223,47	0,1	22,35
area pertinenziale	484,53	0,02	9,69
Totale abitazione ed accessori, stalla/fienili/ric. attrezzi			**374,02**
Terreni foglio 44			
particella 215 - bosco misto cl.U	4295	1	4295,00
particella 217 - bosco misto cl.U	4863	1	4863,00
Terreni foglio 45			
particella 1 - bosco misto cl.U	4938	1	4938,00
particella 5 - seminativo cl.4	3785	1	3785,00
particella 6 porz. AA - bosco misto cl.U	1745	1	1745,00
particella 6 porz. AB - seminativo cl.3	10949	1	10949,00
particella 14 porz.AA - bosco misto cl.U	2103	1	2103,00
particella 14 porz. AB - seminativo cl.3	5699	1	5699,00
particella 15 - seminativo arbor. cl.3	6540	1	6540,00
particella 16 - seminativo cl.3	1161	1	1161,00
particella 17 - seminativo cl.3	18290	1	18290,00
particella 20 - seminativo cl.3	11395	1	11395,00
particella 21 porz.AA - seminativo cl.2	46300	1	46300,00
particella 21 porz AB - semin. arbor. cl.3	8884	1	8884,00
partticella 23 porz. AA - semin. arbor. cl.2	516	1	516,00
particella 23 porz.AB - seminativo cl.2	22774	1	22774,00
particella 24 porz.AA - bosco misto cl.U	247	1	247,00
particella 24 porz.AB - seminativo cl.2	2542	1	2542,00
particella 37 porz.AA - seminativo cl.2	1389	1	1389,00

particella 37 porz.AB - bosco misto cl.U	552	1	552,00
particella 37 porz.AC - cast. frutto cl.1	1592	1	1592,00
particella 55 - cast. frutto cl.2	5642	1	5642,00
particella 109 - bosco misto cl.U	332	1	332,00
particella 110 - bosco ceduo cl.2	13120	1	13120,00
particella 265 - bosco misto cl.U	280	1	280,00
Terreni foglio 48			
particella 305 - bosco misto cl.U	4087	1	4087,00
particella 306 - bosco misto cl.U	675	1	675,00
particella 307 - cast. frutto cl.2	10402	1	10402,00
particella 312 - semin. arbor. cl.3	4505	1	4505,00
particella 314 - cast. frutto cl.2	1695	1	1695,00
particella 470 - semin. arbor. cl.2	4654	1	4654,00
particella 480 - bosco misto cl.U	7133	1	7133,00
Terreni foglio 49			
particella 7 - bosco ceduo cl.2	10	1	10,00
Totale			**213094,00**

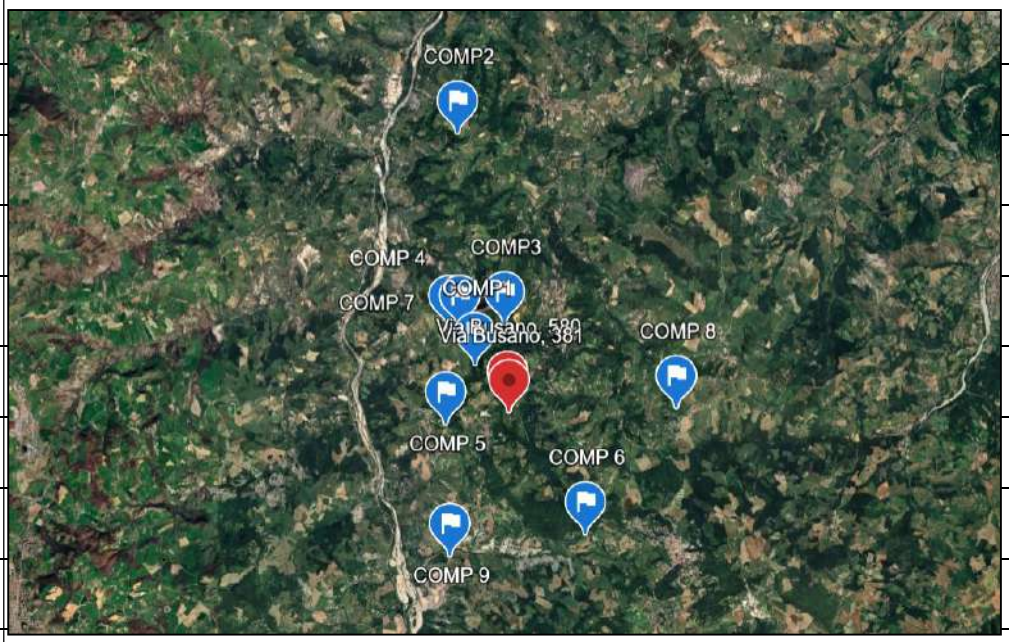
* * *

4.16 STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto:

a) dei valori medi degli immobili con similari caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (asking prices) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.



Progr.	COMPARABILE	INDIRIZZO	COMUNE	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	casa colonica da ristrutt.	Castellino delle Formiche	Guiglia	229	65 000,00 €	283,84 €	12/04/2023	0,9 km	Ag. Imm. Vignola
2	casa da ristrutt. con terreno	Podere Mulino di Fanano - loc. Roccamalatina	Guiglia	400	90 000,00 €	225,00 €	28/04/2022	5,15 km	Imm. Castelvetro
3	casa da ristrutt. con terreno	Parco dei Sassi - loc. Roccamalatina	Guiglia	668	310 000,00 €	464,07 €	12/10/2025	1,38 km	Imm. di Zocca
4	rustico con terreno	Via Castellino 4084	Guiglia	776	360 000,00 €	463,92 €	19/12/2024	1,70 km	Marco Polo Imm.
5	rustico con terreno	Via Gainazzo	Guiglia	341	170 000,00 €	498,53 €	03/03/2025	1,22 km	Rita Immobiliare
6	rustico con terreno	Via Montalbano 3370	Zocca	150	119 000,00 €	793,33 €	22/12/25	2,91 km	Imm. 227
7	terreno agricolo	Via Cattani 2	Guiglia	4360	8 000,00 €	1,83 €	29/12/25	1,75 km	Tempocasa
8	terreno agricolo	Via Monticello 80	Zocca	10000	14 000,00 €	1,40 €	29/12/2025	3,34 km	privato
9	rustici con terreno agricolo	Valle del Panaro	Zocca	296002	160 000,00 €	0,54 €	29/12/25	3,0 km	Imm. di Zocca

b) delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 580-850 €/mq. – valori agricoli medi 2025 regione agraria n.3).

Si è tenuto conto inoltre dei costi di smaltimento dei materiali/rifiuti

presenti, dei costi di demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi da rimuovere, dei costi di eventuali sanatorie e/o messe in pristino, delle scadenti condizioni statiche di alcuni fabbricati, oltre che delle criticità idrogeologiche della zona in cui sono ubicati sia i fabbricati che i terreni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene **180.000,00 €**

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

180.000,00 € * 5% =**9.000,00 €**

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	180.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	-9.000,00 €
Valore finale del lotto 4	**171.000,00 €**

(diconsi euro centosettantunomila/00)

* * *

LOTTO 5

5.1 DATI DI PIGNORAMENTO

A seguito di Sentenza di condanna esecutiva n. 2473/21 Rep.n.3118/2021 del 22/10/21 del Tribunale di Bologna, seconda sezione civile, il sequestro

conservativo emesso con decreto del 26/03/2018 è stato convertito in pignoramento. Viene così pignorato il diritto di **proprietà,** dei beni immobiliari spettanti al defunto **xxxxxxxxxxxxxx**. L'elenco completo dei beni oggetto di pignoramento è riportato una sola volta nella rispettiva sezione del Lotto 1.

* * *

5.2 CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza:

Particella 207 sub.2 graffata alla part. 208 sub.2 ed alla part.209

Porzione di fabbricato abitativo su più livelli composto da ingresso, bagno, cantina e sottoscala al piano terra, scala di collegamento al primo con cucina e soggiorno, tre camere da letto e disimpegno al piano secondo, locali sottotetto al piano terzo non rappresentati in planimetria catastale, oltre a locale uso legnaia al piano primo in fabbricato distaccato ed area cortiliva (aiuola) e stradello di accesso all'autorimessa.

Particella 208 sub.1

Autorimessa posta al piano terra con accesso pedonale da corte interna ed accesso carraio da strada interna.

Particella 217

Piccola area cortiliva censita ai terreni.

Particella 225

Porzione di fabbricato su due livelli composta da ripostiglio al piano terra con sovrastante locale ad uso soffitta al piano primo accessibile solo da apertura esterna.

Particella 366

Porzione di area censita come unità collabente, derivante dalla soppressione della particella 211 censita come fabbr. rur. di 107 mq.

Superficie commerciale: Abitazione ed accessori di 264 mq circa.

Ubicazione: Comune di Zocca (MO) Via Montalbano n.119 (civico indicato in visura catastale).

Da segnalare che a sopralluogo si rinviene targatura civico "5292 d" apposta ad una delle due colonne del cancello di accesso. Nella corte, in corrispondenza del portone che separa dalla particella 217 si rinviene apposta al muro dell'unità adiacente targatura civico "119 c".

* * *

5.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)**

Foglio 29

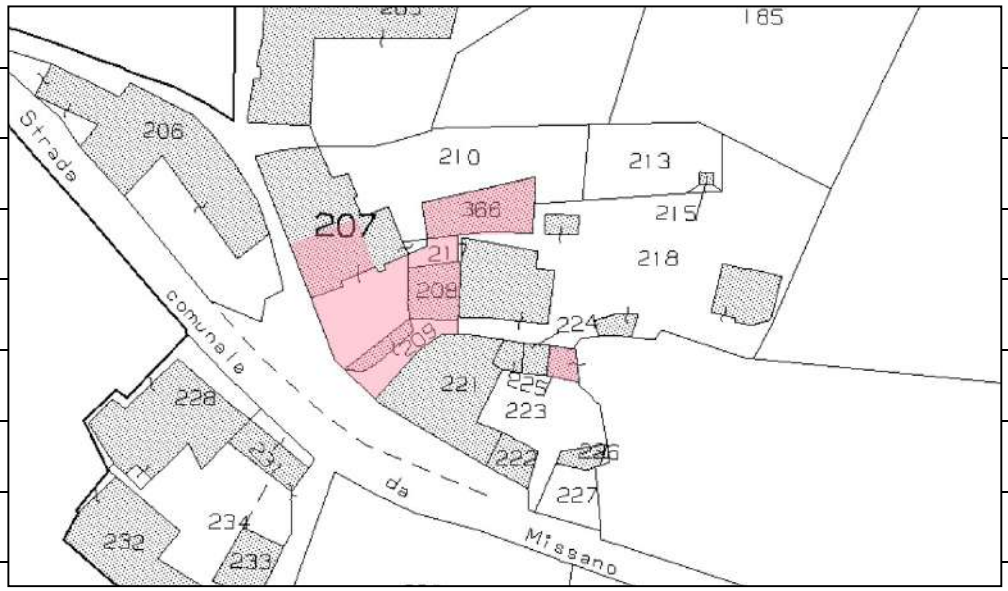
- **particella 207 sub.2 graffata alla part. 208 sub.2 ed alla part.209**, cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 220mq, sup. cat. totale escl. aree scop.220 mq, rendita 271,14 euro, Via Montalbano n.119 p.T/p.1./p.2;
- **particella 208 sub.1**, cat. C/6, classe 4, consistenza 36mq., sup. cat. totale 54mq, rendita 46,48 euro, Via Montalbano n.119 p.T;
- **particella 225**, cat. C/2, classe 2, consistenza 23mq., sup. cat. totale 45mq, rendita 24,94 euro, Via Montalbano snc p.T/p.1;
- **particella 366**, cat.F/2, Via Montalbano snc. p.T.;

al **N.C.T. del Comune di Zocca (MO)**

Foglio 29

- **particella 217** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 24 mq,

reddito dominicale 0,09 euro, reddito agrario €.0,11 euro;



Estratto di mappa foglio 29

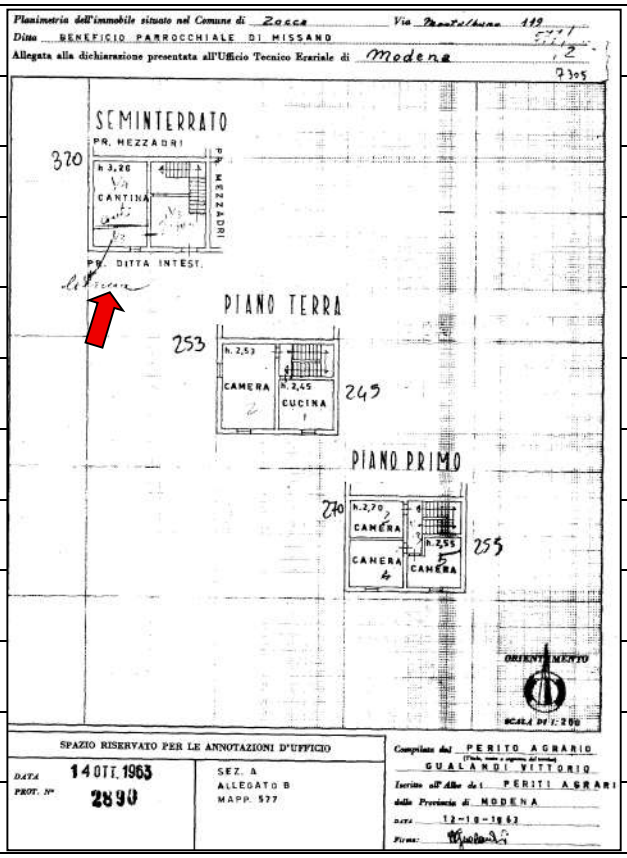
beni intestati a:

xxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Rilevate alcune non conformità rispetto alle planimetrie catastali agli atti:

a) L'estratto di mappa riporta una graffatura tra l'unità immobiliare identificata con la particella 207 sub.2 e la corte interna di accesso, la quale non risulta rappresentata né all'interno della scheda dell'abitazione, né in elaborato planimetrico. A sopralluogo si rileva il tamponamento della porta di accesso all'unità adiacente, ma non risulta possibile stabilire se altre unità abbiano un diritto di passaggio all'interno della corte o se la stessa sia un bene comune a più unità.

   Di contro risulta planimetria catastale soppressa prot.2890 del 14/10/1963, nella quale non risulta rappresentata chiaramente l'area cortiliva, ma viene indicato nei confini PR. DITTA INTEST.



b) La particella 209, graffata all'unità immobiliare identificata con la particella 207 sub.2, non risulta rappresentata all'interno della scheda planimetrica dell'unità a cui è graffata. Nell'estratto di mappa viene rappresentata parte come fabbricato e parte, mediante graffatura, come area esterna (strada interna al borgo di Missano). A sopralluogo si rinviene semplicemente una "aiuola" al posto del fabbricato, all'interno della corte di accesso ed al livello inferiore la strada di accesso all'autorimessa e ad altre unità – da chiarire se costituito diritto di passaggio per le altre unità.

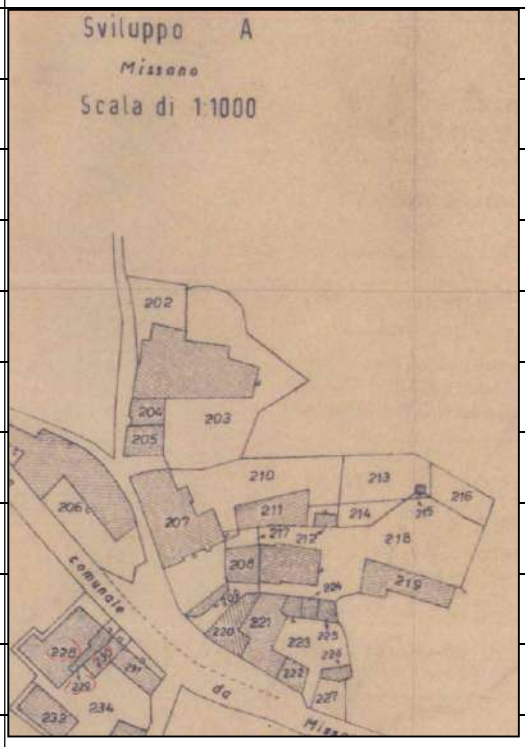
c) La particella 217 censita ai terreni in realtà è parte di area cortiliva, dunque da censire all'urbano.

d) La particella 225 nell'estratto di mappa riporta una graffatura alla

particella 193 che risulta però di altra proprietà.

e) La particella 366, anch'essa identificata graficamente nell'estratto di mappa come fabbricato (F/2), risulta a sopralluogo un'area cortiliva priva di fabbricati. Da visura catastale storica risulta costituito nel 2012 a seguito della soppressione della particella 211 fabbricato rurale di mq 107.

Una ricerca effettuata presso il Cessato Catasto ha consentito di recuperare l'estratto del Copione di Visura (periodo 1971-1973 circa) e l'estratto del Cessato Catasto (periodo 1885-1896 circa) nei quali si identificano gli immobili oggetto di stima.



Copione di visura



Cessato catasto

* * *

5.4 CONFINI

In un sol corpo Via Montalbano ad ovest, altra porzione della particella 207 e particella 210 a nord, particella 218 ad est, particella 221 a sud.

* * *

5.5 PROPRIETÀ

Eredità Giacente di xxxxxxxxxxxx, come da Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

5.6 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

5.7 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni come da atti di provenienza precedenti e come da elaborati planimetrici (se esistenti).

Da estratto di mappa catastale pare vi sia una graffatura tra la particella 207 e l'area cortiliva di accesso. **Tale consistenza però non risulta rappresentata nella scheda planimetrica dell'abitazione e non risulta alcun elaborato planimetrico agli atti che la possa identificare quale pertinenza esclusiva o bene comune non censibile alle sole u.i. oggetto di stima.** A sopralluogo si rileva il tamponamento della porta di accesso all'unità adiacente, ma **non risulta possibile stabilire se altre unità abbiano un diritto di passaggio all'interno della corte o se la stessa area cortiliva sia esclusiva dell'abitazione o un bene comune a più unità.** Si riporta quanto recuperato dall'accesso effettuato presso la conservatoria dei registri immobiliari, relativamente al rogito di provenienza con cui il sig. Corneti Lucio ha acquistato parte delle consistenze oggetto di stima,

Rep.32272 Racc.16380 del 1/3/2000 notaio Gino Bergonzini:

Il sig. Giusti Olindo cede e vende al sig. xxxxxxxx che accetta ed acquista:

Porzione da terra a tetto del fabbricato ad uso abitazione, garage e stalla ora diroccato, posto in Comune di Zocca, frazione Missano, località Ballo, denominato "Canonica Vecchia" con adiacente terreno cortilivo ed in ogni caso è oggetto vendita tutto quanto pervenuto al venditore con atto a ministero notaio Claudio Giannotti del 12/12/1978 rep.3/2 meglio infra citato. Fra i confini: Via della Cavara; ragioni Costanzini Margherita, ragioni Gandolfi Mario, strada di accesso salvo se altri. L'immobile risulta censito: al NCEU revisionato dal Comune di Zocca partita 1000880 foglio 29 particelle:

207 sub.2 Via Montalbano 119 – piano t-1-2 cat A/4 cl.2, vani 7, rcl 525.000 con graffato le particelle 208 sub.2, 209

208 sub.1 Via Montalbano 119 piano T cat C/6 cl.4 mq 36 rcl 90.000

al catasto terreni meccanizzato Comune di Zocca partita 8878 foglio 29 particelle:

211 ha 0.01.07 fabbricato rurale

217 ha 0.00.24 rdl 165 -ral 204

Per complessivi ha 0.01.31

Dalla descrizione contenuta nell'atto di provenienza si può ipotizzare che *"adiacente terreno cortilivo* " faccia riferimento a tale area, anche se la successiva precisazione *"ed in ogni caso è oggetto vendita tutto quanto pervenuto al venditore con atto a ministero notaio Claudio Giannotti del 12/12/1978 rep.3/2 meglio infra citato*", può lasciare spazio ad interpretazioni. Da verificare eventuali servitù contro la particella 209 in

quanto strada interna al borgo.

* * *

5.8 REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

5.9 PROVENIENZA DEL BENE

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

Si riportano inoltre le precedenti provenienze:

Particella 225

Atto del 21/03/2016 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Sede ZOCCA (MO) Repertorio n. 6589 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5539.1/2016 Reparto PI di_MODENA in atti dal 05/04/2016.

Per le restanti unità del lotto5

Atto di divisione del 24/11/2016 Pubblico ufficiale FIGURELLI FABRIZIO Sede CAVEZZO (MO) Repertorio n. 25465 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 19536.2/2016 Reparto PI di MODENA in atti dal 01/12/2016.

Atto del 01/03/2000 Pubblico ufficiale BERGONZINI GINO Sede MODENA (MO) Repertorio n. 32272 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5033.1/2000 in atti dal 28/03/2000.

* * *

5.10 ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 28/10/2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul

soggetto xxxxxxxxxxx. Si manda all'elenco inserito al paragrafo 1.10 del Lotto 1.

* * *

5.11 INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica al Comune di Zocca, rilasciato in data 28/07/2025 prot.37/2025 che si allega alla presente relazione ed al quale si rimanda per la completa lettura. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti, si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PRG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (ad esempio Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Estratto del C.D.U. n.37/2025 del 28/7/25:

Foglio 29 mappale 217

-Destinazione di Zona: Zona omogenea di tipo A:

Agglomerati di valore storico-artistico o ambientale

(scheda n. 24 della disciplina particolareggiata per i beni culturali)

Il mappale 217 del foglio 29 ai sensi del P.T.C.P. 2009, ricade in zona di protezione delle acque sotterranee art. 12B (area di possibile alimentazione delle sorgenti).

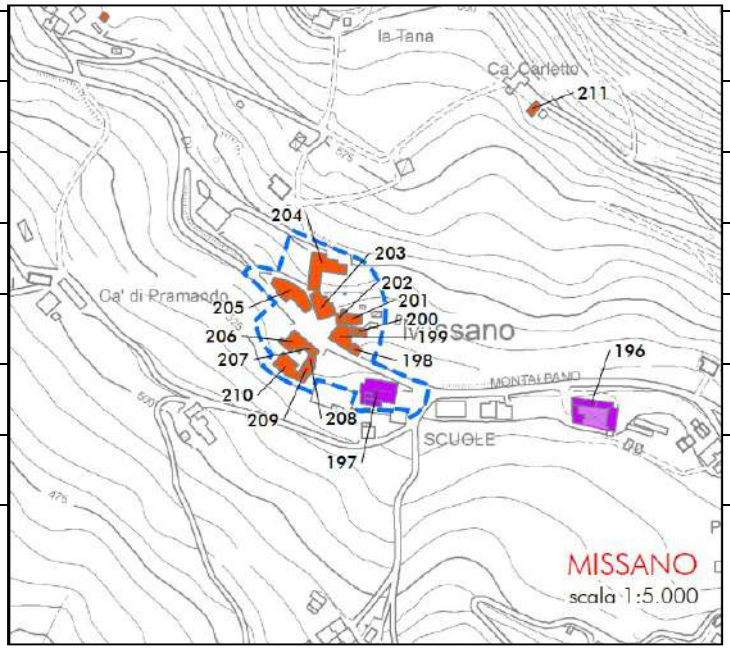
Si specifica inoltre che in data 24/11/2023, con Delibera di Giunta Comunale n. 126/2023, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 comma 2 della LR. 21 dicembre

2017 n. 24 e ss.mm.ii.

Con la medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha stabilito che, in riferimento ai temi legati alla salvaguardia, a norma dei disposti combinati degli articoli 45 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano, che interverrà con le procedure di cui all'articolo 46 della medesima legge, una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti dall'articolo 45. A seguito della Determinazione n. 9 del 18/04/2024, così come rettificata per mero errore materiale con Determinazione n. 21 del 22/05/2024, la proposta di Piano è stata nuovamente depositata per la libera consultazione, a norma dell'art. 45 comma 3 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per 60 (sessanta) giorni utili e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul BURERT, ovvero dal 05/06/2024 al 04/08/2024. All'attualità il periodo di deposito e pertanto la possibilità di presentare osservazioni è terminato.

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

QC.3 T2b – Vincoli storici



QC.3 Sistema insediativo storico

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 203





Indirizzo	Via Montalbano, 5292
Rif. catastali	Fg. 29, map. 207
Toponimo IGM 1933	Missano
Toponimo DBTR 2019	Missano
Tutela D.Lgs. 42/2004	si ☐ no ☑
Parco regionale Sassi di Roccamalatina Censimento del patrimonio architettonico	-



Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	CASA DI CIVILE ABITAZIONE
Località	MISSANO

Contesto dell'edificio/manufatto	isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
	☐	☐	☐	☑	☐

Accessibilità	Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
	☑	☐	☐

Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc11 - MISSANO - Missano

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 203

NOTE

Si riporta da "Insediamento storico e beni culturali Alta Valle del Panaro - 1988" (Zc11 - Missano):
"Il centro abitato, presenta caratteristiche di notevole interesse, e, ancor oggi, mostra un edificio rurale con torretta, caratterizzato da una colombaia con decorazione in cotto, da un soffittino di gronda composto da più ordini di mattoni disposti a T e a denti di sega, e da un cordolo in pietra che corre su tre lati. La casa è ricordata come Canonica Vecchia. La chiesa seicentesca presenta un corpo centrale massiccio con due ali laterali ribassate ed un piccolo rosone circolare. Il portale, riccamente decorato da lesene scanalate con capitelli di ispirazione corinzia reggenti nicchie e timpani sovrapposti, è in sasso grigio, il campanile, di piccole dimensioni, è inserito nell'edificio e riporta nel cornicione il motivo decorativo di facciata."

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 202





Indirizzo	Via Montalbano, 5292
Rif. catastali	Fg. 29, map. 208
Toponimo IGM 1933	Missano
Toponimo DBTR 2019	Missano
Tutela D.Lgs. 42/2004	si ☐ no ☑
Parco regionale Sassi di Roccamalatina Censimento del patrimonio architettonico	-



Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	CASA DI CIVILE ABITAZIONE
Località	MISSANO

Contesto dell'edificio/manufatto	isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
	☐	☐	☐	☑	☐

Accessibilità	Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
	☑	☐	☐

Rif. inventario "Alto Valle del Panaro"	Zc11 - MISSANO - Missano

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 202

NOTE L'edificio, facente parte dell'insediamento urbano storico di Missano, è parte di un piccolo isolato che accorpa due edifici residenziali, di cui quello di testata a ovest, realizzato con muratura in sassi a vista, ha dimensioni più contenute e conserva l'articolazione originaria delle aperture, oltre alle originarie squadrature con conci irregolari di arenaria ed architravi lignei. Sulla facciata lungo strada è presente un portone con una cornice intonacata non coerente con le caratteristiche del fabbricato.

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 200





Indirizzo	Via Montalbano, 5292
Rif. catastali	Fg. 29, mapp. 223, 224, 225
Toponimo IGM 1933	Missano
Toponimo DBTR 2019	Missano
Tutela D.Lgs. 42/2004	si ☐ no ☑
Parco regionale Sassi di Roccamalatina Censimento del patrimonio architettonico	-



Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO DI SERVIZIO AGRICOLO
Località	MISSANO

Contesto dell'edificio/manufatto	isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
	☐	☐	☐	☑	☐

Accessibilità	Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
	☑	☐	☐

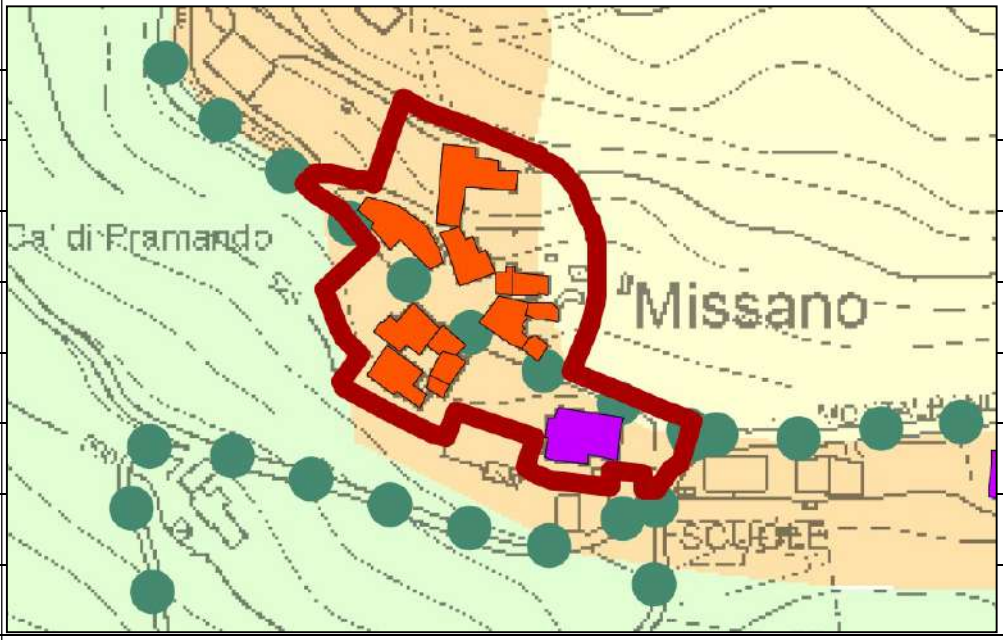
Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc11 - MISSANO - Missano

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 200

NOTE L'edificio di servizio agricolo, facente parte dell'insediamento urbano storico di Missano, conserva parte dell'originaria muratura in sassi, parzialmente sostituiti con mattoni.

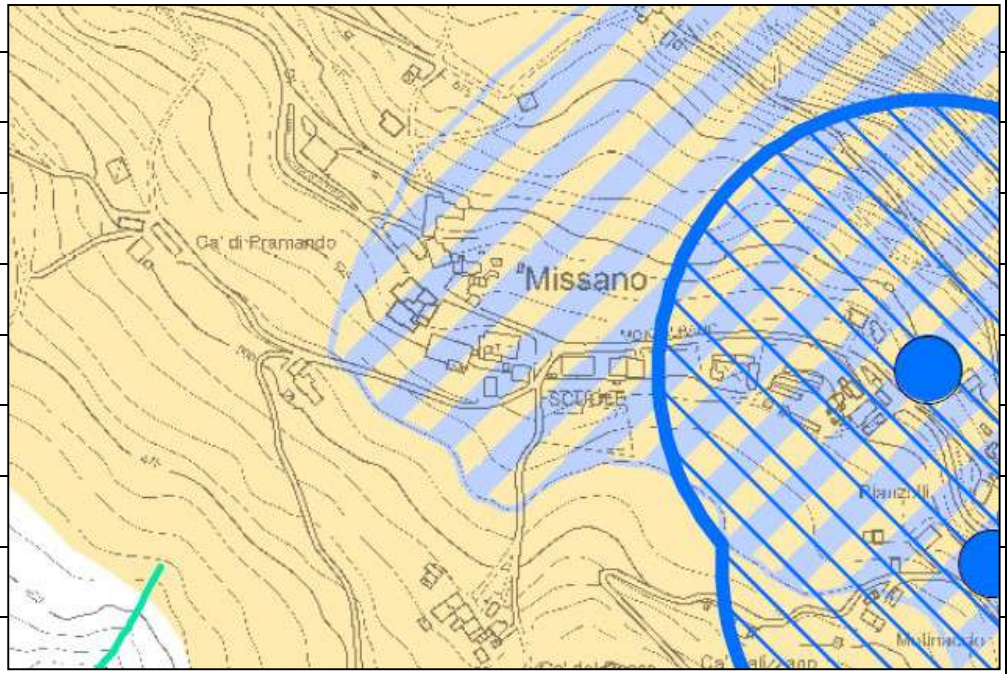
PUG TV.1 Tutele beni culturali storico architettonici



Legenda

- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Provvedimento/Declaratoria
- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Ope Legis
- Edifici ed elementi di interesse archeologico, architettonico, testimoniale e paesaggistico* facenti parti di "complessi edilizi destinati a interventi conservativi" (Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina)
- Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e testimoniale (PUG)
- Insediamenti urbani storici (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (PTPR Piano - Territoriale Paesistico Regionale della Regione Emilia-Romagna - Art. 21)
- Beni Archeologici (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica ALTA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica MEDIA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica BASSA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica NULLA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica NON VALUTABILE A PRIORI (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Viabilità storica (PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 44A)
- Ulteriori tratti di Viabilità storica individuati dal QC PUG

PUG TV.4 Tutela ambientale della risorsa idrica superficiale e sotterranea



Legenda

Tutela della risorsa idrica sotterranea

- Sorgenti destinate al consumo umano
  (Quadro Conoscitivo del PUG – ubicazione fornita da Hera S.p.a)
- Sorgenti captate per altri usi ritenute di interesse
  (Quadro Conoscitivo del PUG – ubicazione fornita da RER)
- Sorgenti mineralizzate captate per altri usi ritenute di interesse
  (Quadro Conoscitivo del PUG – ubicazione fornita da RER)

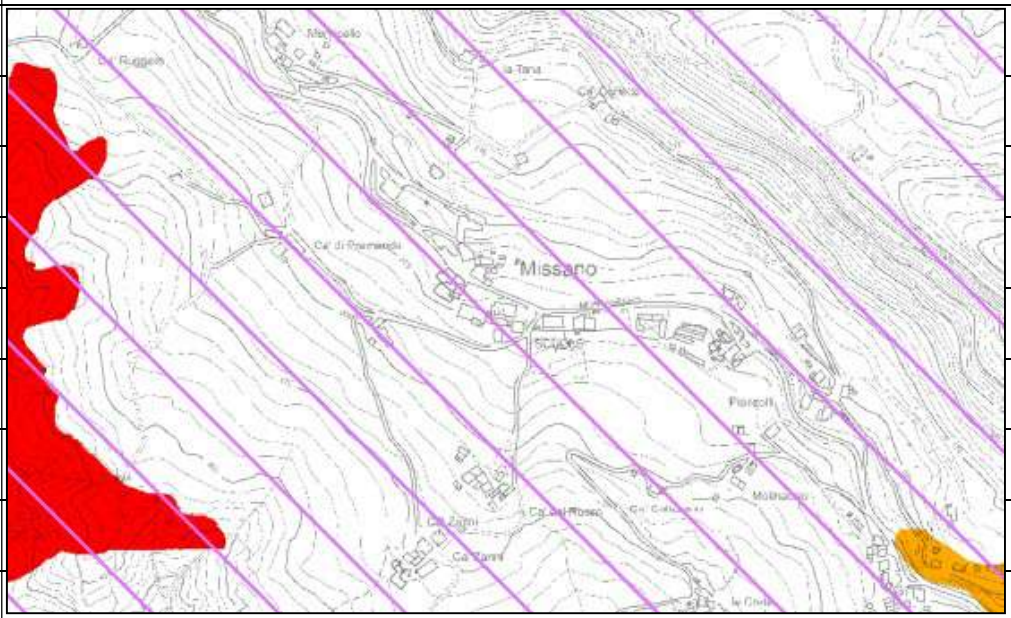
Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano

- Zona di rispetto (200 m)
  (Quadro Conoscitivo del PUG – ubicazione da D.Lgs. 152/2006)
- Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola assimilata
  (Quadro Conoscitivo del PUG,
  assimilata ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a secondo e terzo alinea del Piano Azione Nitrati
  appr. con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.96 del 16/01/2007)
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano:
  Aree di possibile alimentazione delle sorgenti
  (PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art.12B)

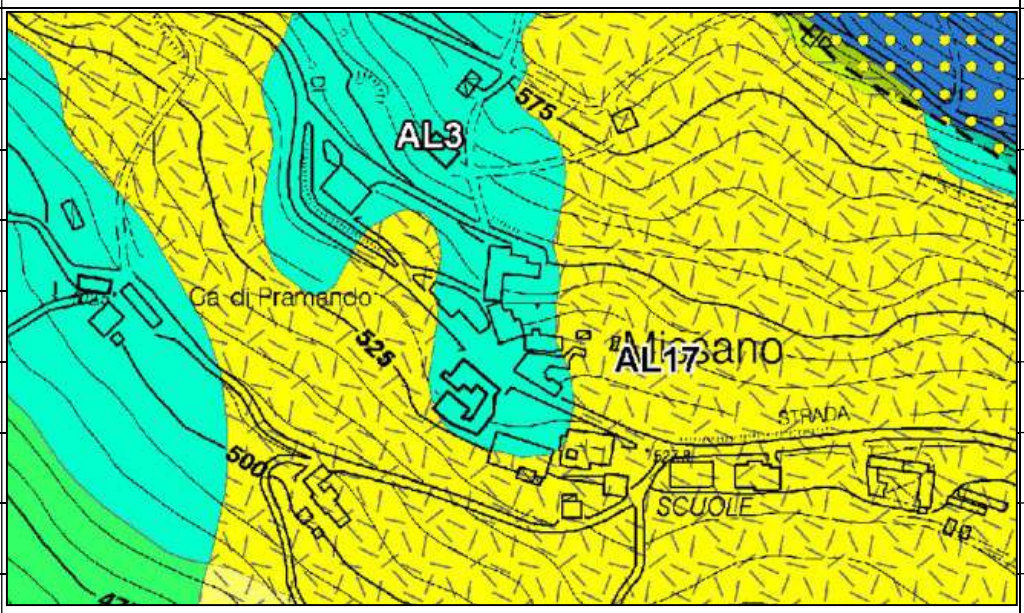
Aree in cui avviene la ricarica delle Rocce magazzino

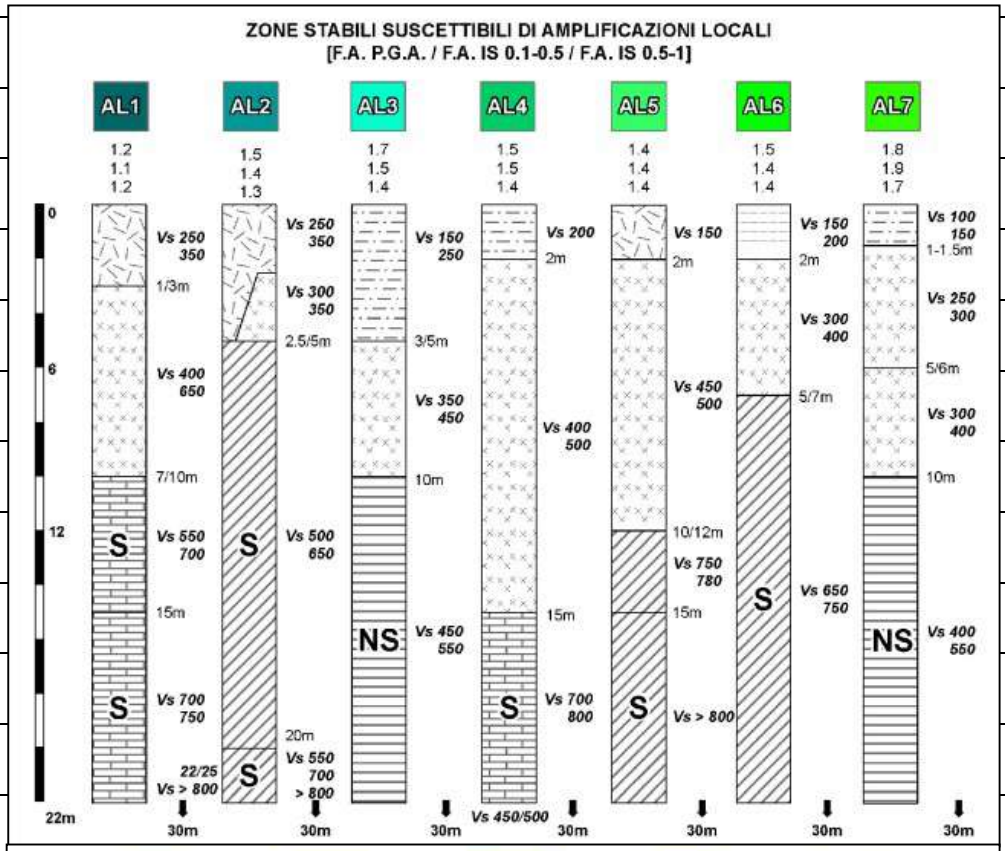
- Complessi idrogeologici sede di acquiferi principali
  (Quadro Conoscitivo del PUG)

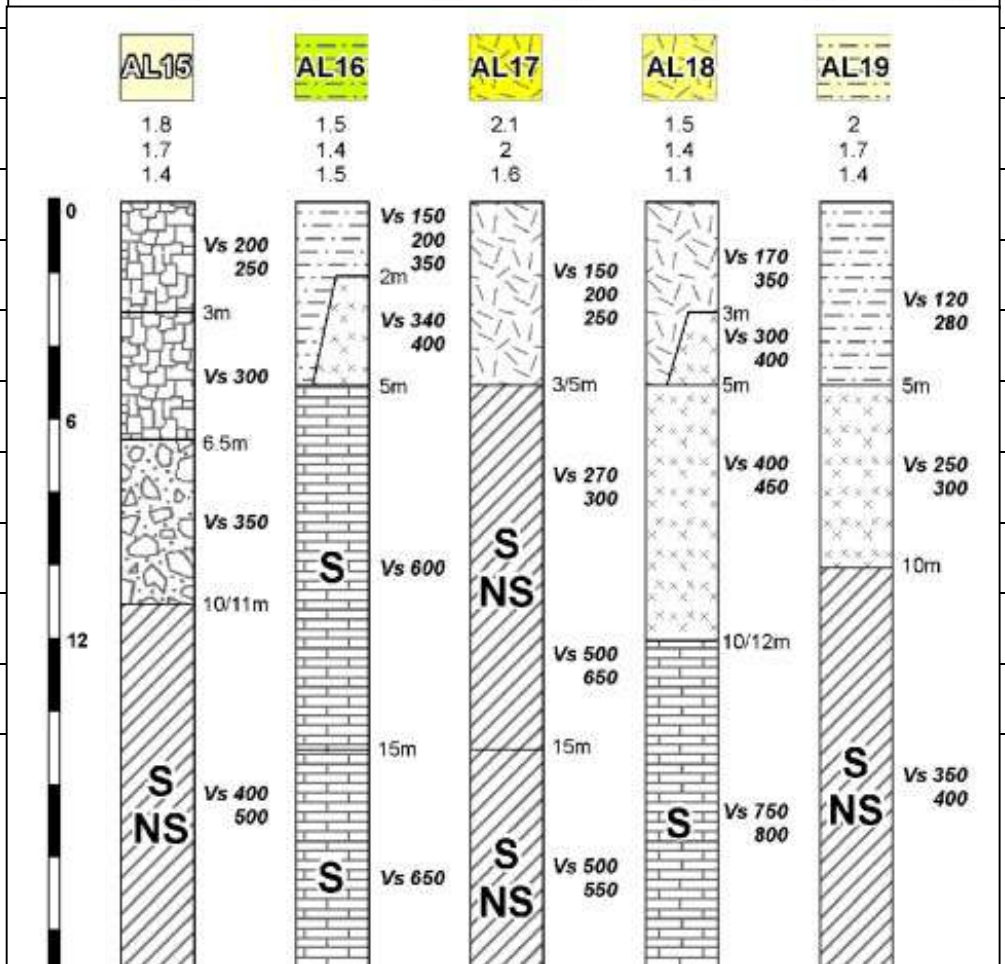
PUG TV.5 Rischi naturali e sicurezza del territorio



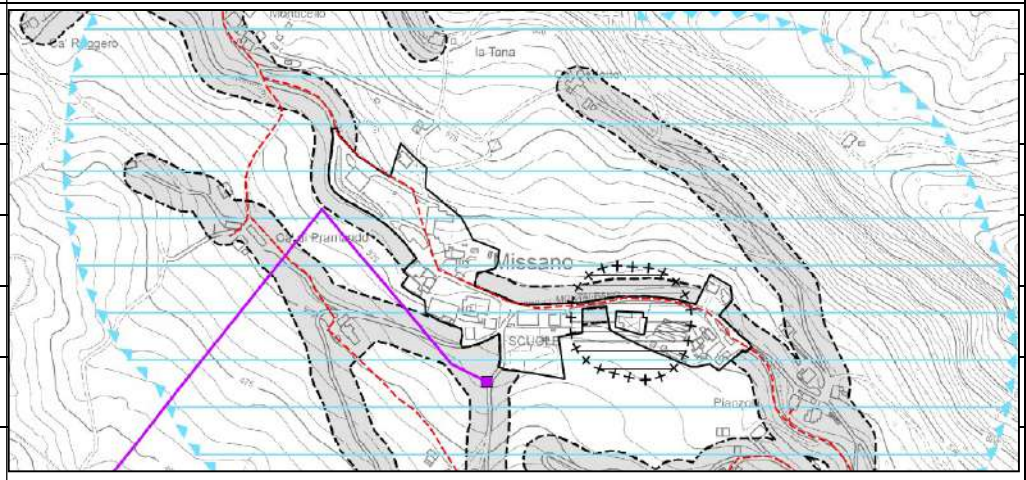
PUG TV.6b Rischio sismico microzonazione




ZONE STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONI LOCALI
[F.A. P.G.A. / F.A. IS 0.1-0.5 / F.A. IS 0.5-1]
AL1
AL2
AL3
AL4
AL5
AL6
AL7
S
NS
22m
30m


AL15
AL16
AL17
AL18
AL19
S
NS
12
30m

PUG TV.8c Limiti e rispetti



Elettrodotti media tensione aerei

Elettrodotti media tensione interrati

Cabina di trasformazione media tensione-bassa tensione

Impianti fissi di telefonia mobile

Aree con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio televisiva
(300 m dal perimetro dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada)

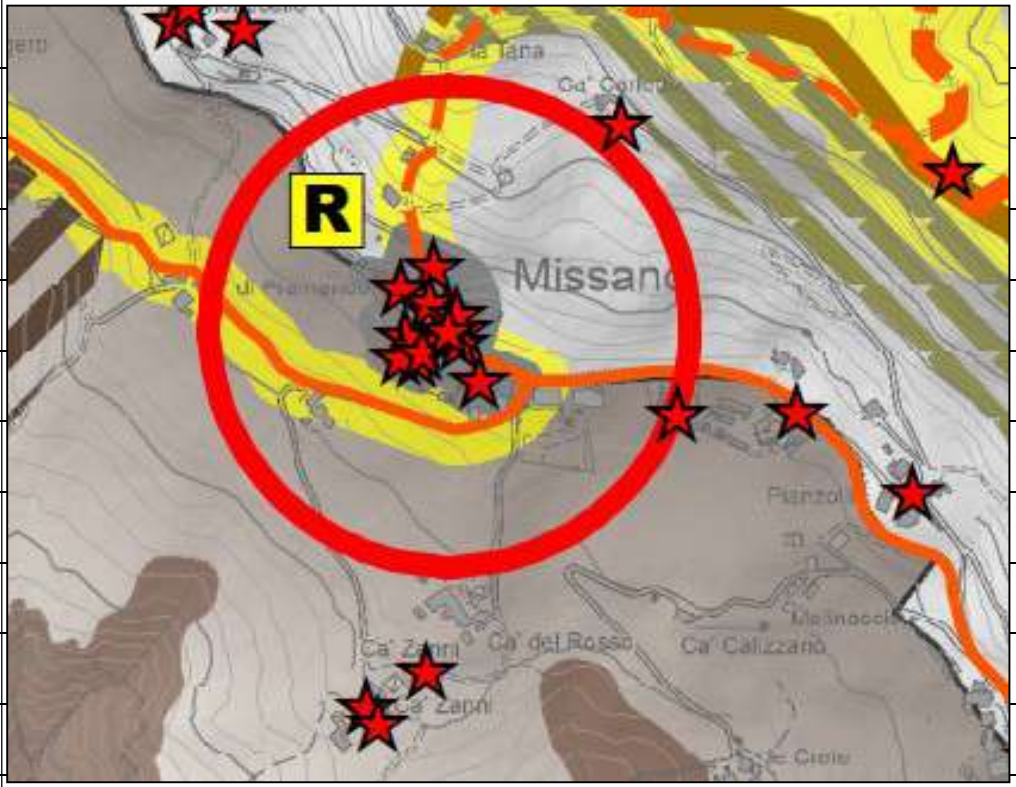
Gasdotti - Dorsale
condotte di 2° specie con pressione di esercizio superiore 12 bar fino a 24 bar;

Gasdotti a media pressione
condotte di 4° specie con pressione di esercizio superiore a 1,5 bar fino a 5 bar.

Catasto delle aree percorse dal fuoco

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
assegnata nel 2016 all'Osservatorio "Felsina" (non professionale) di Monte San Pietro (BO)

PUG S.VPG Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi geomorfologici



PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PAESAGGIO DELLA FRUIZIONE

CAMMINI (pedonali e ciclabili)

Ciclovia Eurovelo 7

Cammino Via Romea Nonantolana
Cammino Piccola Cassia Ovest
Cammino dell'Unione

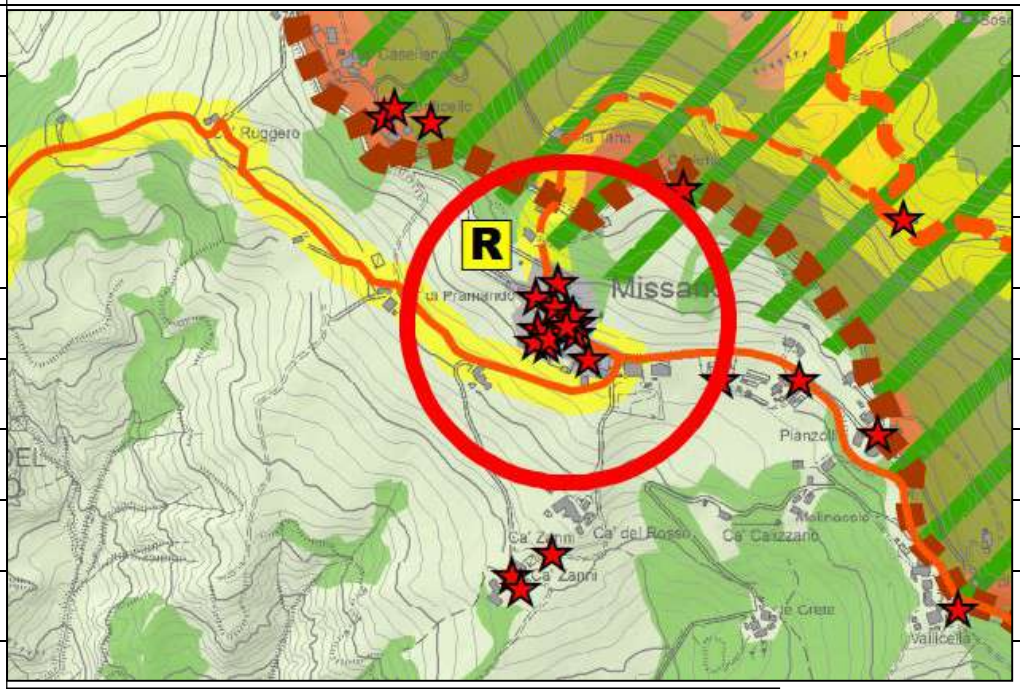
Rete principale dei cammini
fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

Altri cammini fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

STRUTTURE DI SUPPORTO ALLA FRUIZIONE

P Piscine
M Strutture museali o fruitive
O Campo Ruzzola
B eBike noleggio/ricarica
R Presenza di uno o più Bar e Ristoranti
H Strutture ricettive (agriturismi, alberghi, affittacamere, B&B)
C Caseifici e prosciuttifici (con vendita diretta)
Castagno secolare

PUG S.VPN Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi naturali



PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PAESAGGIO DELLA FRUIZIONE

CAMMINI (pedonali e ciclabili)

Ciclovia Eurovelo 7

Cammino Via Romea Nonantolana
Cammino Piccola Cassia Ovest
Cammino dell'Unione
Rete principale dei cammini
fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

Altri cammini fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

STRUTTURE DI SUPPORTO ALLA FRUIZIONE

P Piscine

M Strutture museali o fruitive

O Campo Ruzzola

B eBike noleggio/ricarica

R Presenza di uno o più Bar e Ristoranti

H Strutture ricettive (agriturismi, alberghi, affittacamere, B&B)

C Caseifici e prosciuttifici (con vendita diretta)

Castagno secolare

AMBITI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO

Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina (e area contigua)
(Nodi ecologici complessi del PTCP)

Zone di tutela naturalistica (PTCP)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PTCP)
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 146 D.Lgs.42/2004) (PTCP)

INFRASTRUTTURE BLU

Corsi d'acqua principali ad elevato valore ambientale ed ecosistemico

INFRASTRUTTURE VERDI

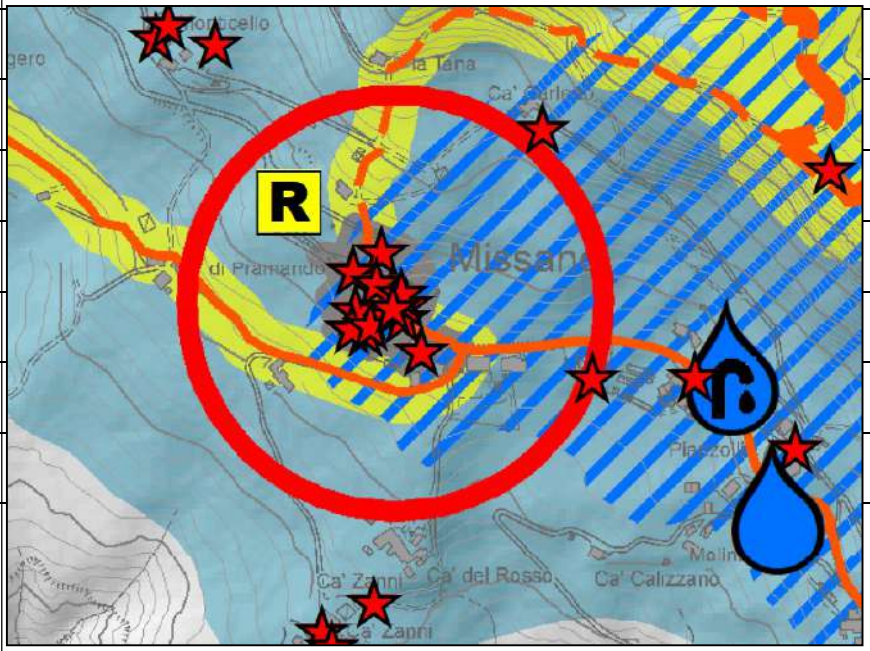
Natura 2000: ZSC-ZPS Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea

Elementi della Rete Ecologica
Nodi ecologici semplici, Corridoi ecologici primari , Corridoi ecologici locali (PTCP)

Aree Forestali e Boschive
Territori coperti da foreste e boschi (art. 142 comma 1 lett. g D.Lgs. 42/2004)
Aree boscate, castagneti, arbusteti, ecc (Carta Forestale RER 2014)
Aree forestali (PTCP)
Aree boscate e con vegetazione arbustiva e/o erbacea in evoluzione
(Uso Reale Suolo RER 2017)

- Aree boscate	(elevata funzione ecosistemica)	F S R CP
- Castegneti da frutto	(elevata funzione ecosistemica)	F S R CP
- Arbusteti	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP
Aree verdi urbane	(media funzione ecosistemica)	F S R CP

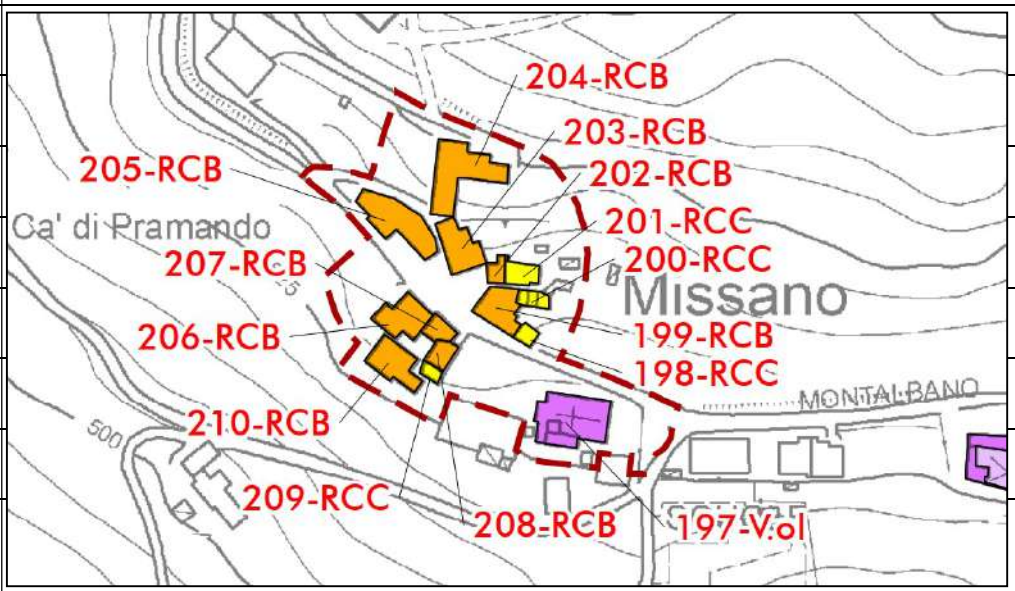
PUG S.VRI Strategie Paesaggio Storico-identitario risorse idriche



ELEMENTI DELLA RETE IDROGRAFICA
ad elevato valore ambientale da preservare e valorizzare

INFRASTRUTTURE BLU		Fornitura	Supporto	Regolazione	Culturale e paesaggistico
Rete idrografica principale	(elevata funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Rete idrografica secondario	(elevata funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Rete idrografica minore	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
RISORSA IDRICA SOTTERRANEA - Sorgenti e altre manifestazioni					
Sorgente captata ad uso acquedottistico	(alta o elevata funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Sorgente captata ad uso acquedottistico con presenza di fontana	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Sorgente captata per altri usi	(media funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Sorgente captata per altri usi con presenza di fontana	(media funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Salse	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Sorgente mineralizzata	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
RISERVE IDRICHE da preservare e tutelare al fine di contrastare la carenza idrica					
Aree di possibile alimentazione delle sorgenti					
Rocce magazzino - Complessi idrogeologici sede di acquiferi principali	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Rocce magazzino - Complessi idrogeologici possibili sedi di acquiferi minori	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Depositi alluvionali sede di potenziali acquiferi	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Invasi naturali e artificiali	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP

PUG S.TBS.c - Classificazione culturale storico-architettonico testimoniale



RC - Restauro e risanamento conservativo

RCA - edifici e complessi edilizi di maggiore interesse e pregio storico–architettonico e artistico

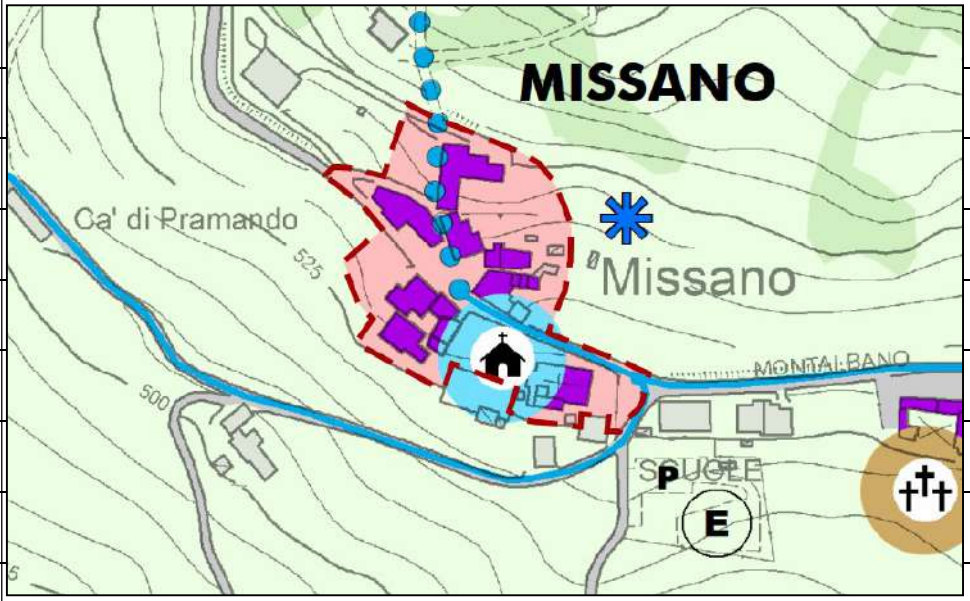
RCB - edifici e complessi edilizi di interesse storico–architettonico

INSEDIAMENTI URBANI STORICI

Ambiti urbani storici (Zocca e Monteombraro)

Borghi storici (Castelaccio, Ciano, Dragodena, Missano, Montalbano, Montecorone, Rosola, Zocchetta)

PUG S.SS.U.b – Schema strutturale di assetto delle aree urbane



CITTA' STORICA

Insediamenti urbani storici: Ambiti urbani storici di Zocca e Monteombraro

Insediamenti urbani storici: Borghi storici

Edifici e manufatti di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale

CITTA' DA RIGENERARE

1 Ambito di rigenerazione urbana: Area centrale di Zocca

2 Ambito di rigenerazione urbana: Area centrale di Monteombraro

Borghi storici carenti di dotazioni territoriali per i quali strutturare una rete di servizi di comunità socio-sanitari

Borghi storici carenti di dotazioni territoriali per i quali strutturare una rete di servizi di comunità socio-sanitari e di trasporto a chiamata

Cortina edilizia affacciata sulla valle degli edifici di cui alle Schede nn. 110, 111, 112, 113 della "Classificazione edifici/aree e manufatti di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" da ricomporre architettonicamente e funzionalmente

TERRITORIO URBANIZZATO

TERRITORIO URBANIZZATO perimetrato ai sensi dell'art. 32 LR 24/2017 (al 1/01/2018)

CAMMINI DELLA FRUIZIONE (pedonali e ciclabili)

Ciclovia Eurovelo 7

Rete dei cammini fruibili in bicicletta/mountain bike

PUG S.BS – Schede classificazione culturale storico architettonico testimoniale

Comune di ZOCCA — Scheda n. 200

PUG - Piano Urbanistico Generale

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI

DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE





Indirizzo	Via Montalbano, 5292
Rif. catastali	Fg. 29, mapp. 223, 224, 225
Toponimo IGM 1933	Missano
Toponimo DBTR 2019	Missano



Ubicazione rispetto al Parco regionale Sassi di Roccamalatina	
Zona B	☐
Zona C2	☐
Area contigua	☐
esterno al Parco	☑

Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO DI SERVIZIO AGRICOLO
Località	MISSANO

Contesto dell'edificio/manufatto	isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
	☐	☐	☐	☑	☐

Accessibilità	Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
	☑	☐	☐

Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc11 - MISSANO - Missano

Categoria d'intervento	V (D.Lgs. 42/2004)		PUG			
	Prov.nto/Decl.ria	Ope Legis	RS	RCA	RCB	RCC
	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Comune di ZOCCA **Scheda n.** **200**

PUG - Piano Urbanistico Generale
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI
DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

NOTE L'edificio di servizio agricolo, facente parte dell'Insediamento urbano storico di Missano, conserva parte dell'originaria muratura in sassi, parzialmente sostituiti con mattoni.





Comune di ZOCCA
PUG - Piano Urbanistico Generale
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI
DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

Scheda n. 202





Indirizzo	Via Montalbano, 5292
Rif. catastali	Fg. 29, map. 208
Toponimo IGM 1933	Missano
Toponimo DBTR 2019	Missano



Ubicazione rispetto al Parco regionale Sassi di Roccamalatina	
Zona B	☐
Zona C2	☐
Area contigua	☐
esterno al Parco	☑

Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	CASA DI CIVILE ABITAZIONE
Località	MISSANO

Contesto dell'edificio/manufatto	isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
	☐	☐	☐	☑	☐

Accessibilità	Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
	☑	☐	☐

Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc11 - MISSANO - Missano

Categoria d'intervento	V (D.Lgs. 42/2004)		PUG			
	Prov.nto/Decl.ria	Ope Legis	RS	RCA	RCB	RCC
	☐	☐	☐	☐	☑	☐

Comune di ZOCCA
PUG - Piano Urbanistico Generale
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI
DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

Scheda n. 202

NOTE L'edificio, facente parte dell'Insediamento urbano storico di Missano, è parte di un piccolo isolato che accorpa due edifici residenziali, di cui quello di testata a ovest, realizzato con muratura in sassi a vista, ha dimensioni più contenute e conserva l'articolazione originaria delle aperture, oltre alle originarie riquadrature con conci irregolari di arenaria ed architravi lignei. Sulla facciata lungo strada è presente un portone con una cornice intonacata non coerente con le caratteristiche del fabbricato.

Comune di ZOCCA — **Scheda n. 203**
PUG - Piano Urbanistico Generale
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI
DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE







Indirizzo	Via Montalbano, 5292
Rif. catastali	Fg. 29, map. 207
Toponimo IGM 1933	Missano
Toponimo DBTR 2019	Missano
Ubicazione rispetto al Parco regionale Sassi di Roccamalatina	Zona B ☐ · Zona C2 ☐ · Area contigua ☐ · esterno al Parco ☑
Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	CASA DI CIVILE ABITAZIONE
Località	MISSANO

Contesto dell'edificio/manufatto

isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
☐	☐	☐	☑	☐

Accessibilità

Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
☑	☐	☐

Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc11 - MISSANO - Missano

Categoria d'intervento

V (D.Lgs. 42/2004)		PUG			
Prov.nto/Decl.ria	Ope Legis	RS	RCA	RCB	RCC
☐	☐	☐	☐	☑	☐

Comune di ZOCCA — **Scheda n. 203**
PUG - Piano Urbanistico Generale
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI
DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

NOTE Si riporta da "Insediamento storico e beni culturali Alta Valle del Panaro - 1988" (Zc11 - Missano):
"Il centro abitato, presenta caratteristiche di notevole interesse, e, ancor oggi, mostra un edificio rurale con torretta, caratterizzata da una colombaia con decorazione in cotto, da un soffittino di gronda composto da più ordini di mattoni disposti a T e a denti di sega, e da un cordolo in pietra che corre su tre lati. La casa è ricordata come Canonica Vecchia. La chiesa seicentesca presenta un corpo centrale massiccio con due ali laterali ribassate ed un piccolo rosone circolare. Il portale, riccamente decorato da lesene scanalate con capitelli di ispirazione corinzia reggenti nicchie e timpani sovrapposti, è in sasso grigio; il campanile, di piccole dimensioni, è inserito nell'edificio e riporta nel cornicione il motivo decorativo di facciata."



PUG S.TPC – Telaio portante dei cammini – itinerari ciclabili ed escursionistici





***

E' stata inoltrata presentata richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Zocca prot.9573 del 28/06/25 con appuntamento presso l'ufficio tecnico in data 04/08/2025 e successiva richiesta di ulteriore controllo delle pratiche presenti nell'archivio comunale inviata in data 28/10/2025. Non sono state reperite pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima.

Al momento del sopralluogo è stato possibile rilevare:

- Rifacimento delle lattonerie (gronde e pluviali) del fabbricato a destinazione abitativa;
- Rifacimento della copertura del fabbricato a destinazione legnaia co travi in c.a. e tavelloni (particella 208 sub.2)
- Solaio in laterocemento tra legnaia ed autorimessa, modanature in cemento nel portone di accesso dell'autorimessa (particella 208

sub.1)

Stante l'esito negativo delle ricerche, tali interventi si ipotizza siano stati realizzati in assenza di titolo. Il secondo ed il terzo intervento non sono stati realizzati nel rispetto delle normative di settore, che prevedono l'utilizzo di materiali originali (ad es. struttura in legno).

Si precisa inoltre che la verifica dei titoli edilizi riguarda il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.

In particolare:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitù di qualsiasi natura;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche, il

rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);

- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri materiali inquinanti da smaltire);

- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;

- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;

- quant'altro non specificato;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L.47/85. Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

* * *

5.12 SPESE CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio.

* * *

5.13 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE e CALCOLO INDENNITA'

Al momento del sopralluogo i seguenti beni risultavano locati, unitamente ad altre consistenze, con contratto di affitto di fondo rustico all'Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola:

NCT del Comune di Zocca

foglio 29 particella 217

NCEU del Comune di Zocca

foglio 29 particella 366

Il contratto è stato stipulato in data 24/11/2016 con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo TGU17T010296000DD. Tale contratto non risulta tra le formalità trascritte.

Da segnalare inoltre che il canone risultava oggetto di pignoramento da parte dell'Agenzia delle Entrate (fascicolo 70/2019/174).

***

Rilevato un contratto di comodato d'uso gratuito del 1 settembre 2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna il 7 maggio 2018 serie 3 n.2155, in cui il comodante concede in comodato d'uso gratuito gli immobili di seguito specificati: foglio 28 particella 89 sub.4 in corso di definizione, foglio 29 particella 225 C/2, foglio 29 particelle graffate 207 sub.2-208 sub.2-209 A/4 vani 7, foglio 29 particella 208 sub.1 C/6. Durata stabilita in anni 30 dalla sottoscrizione.

***

Calcolo dell'indennità occupazionale

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare per i capannoni ed abitazione i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti in relazione al contesto, allo stato manutentivo, alle finiture ed agli impianti presenti, mentre per i terreni gli usi locali di zona, in relazione al rendimento che i terreni possono generare.

Lotto 5	consistenze (mq)	Valore unitario (€/mq/anno)	Valore indennità (€/anno)
particelle 217 e 366	131	0,05	6,55
abitazione ed accessori particella 207 sub.2 graff. 208 sub.2, graff.209	214,87	5	1074,35
autorimessa particella 208 sub.1	50,9	2	101,8
rip. e soffitta particella 225	44,26	2	88,52
Totale indennità occupazionale			1271,22

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di **indennità occupazionale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a 1.271 €/anno.**

* * *

5.14 DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione ed accessori (particella 207 sub.2 graffata alla part. 208 sub.2 ed alla part.209)

Porzione di fabbricato abitativo su piu' livelli composto da ingresso, bagno, cantina e sottoscala al piano terra, scala di collegamento al primo con cucina e soggiorno, tre camere da letto e disimpegno al piano secondo, locali sottotetto al piano terzo non rappresentati in planimetria catastale, oltre a locale uso legnaia al piano primo in fabbricato distaccato ed area cortiliva (aiuola) e stradello di accesso all'autorimessa.

Il fabbricato con tipologia costruttiva in muratura si presenta in condizioni scadenti sia a livello strutturale e che a livello manutentivo e di finiture. Al piano terra si rilevano fenomeni di umidità di risalita nelle murature. Presenti lesioni nelle murature e nei solai in piu' parti. Non rilavato impianto di riscaldamento, impianto elettrico datato. Nel sottotetto, non accatastato, si

rileva la presenza di calcinacci e rottami, oltre a materiale classificabile come rifiuto. Presenti segni di infiltrazioni in copertura.

Rilevato allacciamento di energia elettrica con contatore posto all'ingresso al piano terra. Contatore di adduzione acqua rilevato nel locale bagno al piano terra. Non rilevata utenza gas. Non identificata la tipologia di recapito/scarico fognario. Legnaia posta al piano primo in corpo distaccato accessibile dall'esterno mediante apertura, presenta struttura in muratura in pietra disordinata, lesionata in piu' punti, solaio di copertura in laterocemento, nessun impianto presente. Area cortiliva in pessimo stato manutentivo, ricoperta da vegetazione spontanea.

Autorimessa (particella 208 sub.1)

Autorimessa posta al piano terra con accesso pedonale da corte interna ed accesso carraio da strada interna. Struttura portante in muratura, solaio superiore in laterocemento, pavimentazione in battuto di cemento. Portone a due ante manuale, dotato di due piccole finestre. A sopralluogo risultava presente materiale di rifiuto (pensili, scaffalature, rete metallica, scatolini vari).

Aree cortilive (particella 217- particella 366)

Piccola area cortiliva censita ai terreni, a cui si accede tramite portone in legno a due ante, con pavimentazione in battuto di cemento. Porzione di area censita come unità collabente, derivante dalla soppressione della particella 211 censita come fabbr. rur. di 107 mq. delimitata da recinzione su piu' lati e separata dalla precedente da un piccolo muretto in ca, in stato di abbandono, ricoperta da vegetazione spontanea.

Porzione di locali uso ripostiglio/soffitta in corte distaccata (particella 225)

Porzione di fabbricato su due livelli composta da ripostiglio al piano terra con sovrastante locale ad uso soffitta al piano primo accessibile solo da apertura esterna. Privo di impianti. Muratura disordinata parte in pietra e parte in mattoni, copertura in legno e manto in coppi in pessimo stato.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alle planimetrie catastale ed alla documentazione fotografica.

* * *

5.15 CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze sono state determinate sulla base di quanto previsto dal DPR 138/98 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il rilevamento è stato effettuato mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici a disposizione per gli immobili mentre per i terreni sono stati utilizzati i dati relativi alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le misure sono da ritenersi comunque indicative, la stima è stata condotta a corpo e non a misura. La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Particella 207 sub.2 graff. alla part. 208 sub.2 e part. 209			
abitazione piano terra, primo e secondo	189,56	1	189,56
cantina	25,15	0,5	12,58
legnaia	50,9	0,25	12,73
Particella 208 sub.1			

autorimessa	50,9	0,5	25,45
Particella 217			
area cortiliva	24	0,1	2,40
Particella 225			
ripostiglio e soffitta	44,26	0,25	11,07
Particella 366			
area cortiliva (unità collabente)	107	0,1	10,70
Totale abitazione ed accessori			**264,48**

Arrotondato a 264 mq.

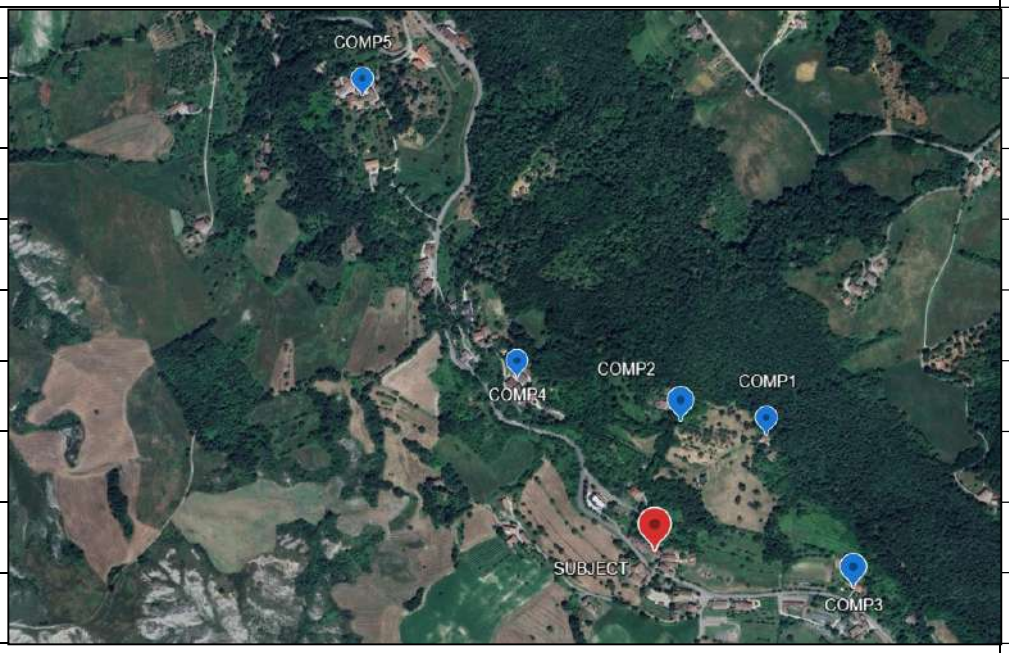
* * *

5.16 STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto:

a) dei valori medi degli immobili con similari caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (asking prices) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.



Progr.	COMPARABILE	INDIRIZZO	COMUNE	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	Rustico	Via Montalbano 4934 - loc. Missano	Zocca	390	80 000,00 €	205,13 €	05/05/2022	0,24 km	privato
2	Rustici con terreni	loc. Missano	Zocca	1200	180 000,00 €	150,00 €	19/05/2025	0,20 km	privato
3	Villa con rustico e ampio giardino	Via Montalbano 5000 - loc. Missano	Zocca	403	210 000,00 €	521,09 €	04/02/26	0,31 km	Forgieri immobiliare
4	Rustico	Vicolo Monticello 80- loc. Missano	Zocca	160	68 000,00 €	425,00 €	13/01/2026	0,35 km	Imm. 227
5	Casale	Via Fontanazzo - loc. Ca'Lucca	Zocca	125	70 000,00 €	560,00 €	23/01/2026	0,83 km	Giacobazzi

b) rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (abitazioni civili stato conservativo normale 520-760 €/mq. – abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 480-700 €/mq.).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene **55.000,00 €**

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

55.000,00 € * 5% =**2.750,00 €**

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	55.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	-2.750,00 €
Valore finale del lotto 5	**52.250,00 €**
Arrotondato a	**52.000,00 €**
	(diconsi euro cinquantaduemila/00)

* * *

LOTTO 6

6.1 DATI DI PIGNORAMENTO

A seguito di Sentenza di condanna esecutiva n. 2473/21 Rep.n.3118/2021 del 22/10/21 del Tribunale di Bologna, seconda sezione civile, il sequestro conservativo emesso con decreto del 26/03/2018 è stato convertito in pignoramento. Viene così pignorato il diritto di **proprietà,** dei beni immobiliari spettanti al defunto **xxxxxxxxxxxxxxx**. L'elenco completo dei beni oggetto di pignoramento è riportato una sola volta nella rispettiva

sezione del Lotto 1.

* * *

6.2 CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza 1 – Zocca Foglio 28 Particelle 61-76-147

Appezzamento di terreno agricolo di varie colture.

Superficie commerciale: Terreno agricolo di 7.964 mq circa.

Ubicazione: Comune di Zocca (MO) Via Fontanazzo – loc. Cà Lucca.

Oltre a:

Consistenza 2 – Zocca Foglio 38:

Particella 71 sub.1

Magazzino posto al piano terra composto da un locale e servizio igienico cieco.

Particella 71 sub.3

Negozio posto al piano terra composto da un unico locale con sottoscala adibito a servizio igienico.

Particella 71 sub.5

Unità a destinazione abitazione posta al piano primo con accesso da scala interna condominiale e composta da cucina, camera oltre a due locali ad uso soffitta -ripostiglio posti al piano secondo e accessibili sempre dal vano scala condominiale.

Particella 71 sub.6

Unità a destinazione abitazione posta al piano primo con accesso da scala interna condominiale e composta da cucina, camera oltre un locale ad uso soffitta -ripostiglio posto al piano secondo e accessibile sempre dal vano scala condominiale.

Superficie commerciale: abitazioni, accessori e negozio su Via Mauro Tesi 124 mq circa.

Ubicazione: Comune di Zocca (MO) Via Mauro Tesi n.1045 (per il sub.3), Via Mauro Tesi n.1047 (per i sub.1, 5, 6)

Consistenza 3 – Zocca Foglio 38:

Particella 82 sub.14

Unità ad uso magazzino composta da un unico locale posto al piano seminterrato.

Superficie commerciale: magazzino di 57 mq circa.

Ubicazione: Comune di Zocca (MO) Via Mauro Tesi n.1127.

* * *

6.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Consistenza 1

al **N.C.T. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 28***

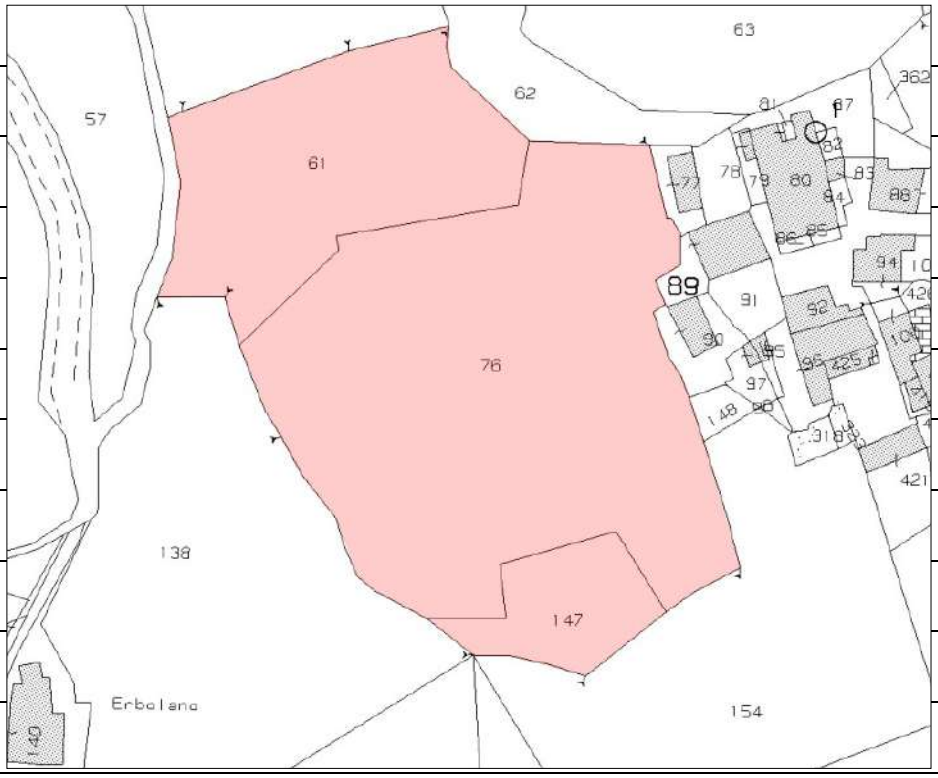
- **particella 61** bosco misto, classe U, superficie 2.152 mq, reddito dominicale 1,11 euro; reddito agrario 0,67 euro;

- **particella 76** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 5.188 mq, reddito dominicale 15,81 euro, reddito agrario 16,08 euro;

- **particella 147** bosco misto, classe U, superficie 624 mq, reddito dominicale 0,32 euro; reddito agrario 0,19 euro;

beni intestati a:

xxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni per le restanti unità del lotto 6;



Estratto del foglio 28

Consistenza 2

al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 38***

- **particella 71 sub.1**, cat. C/2, classe 6, consistenza 30 mq, sup. cat. totale 43mq, rendita 65,07 euro, Via Mauro Tesi n.1047 p.T;

- **particella 71 sub.3**, cat. C/1, classe 4, consistenza 20 mq, sup. cat. totale 29mq, rendita 220,01 euro, Via Mauro Tesi n.1045 p.T;

- **particella 71 sub.5**, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. cat. totale 53 mq, sup. cat. totale escl. aree scop.53mq, rendita 96,84 euro, Via Mauro Tesi n.1047 p.1./p.2;

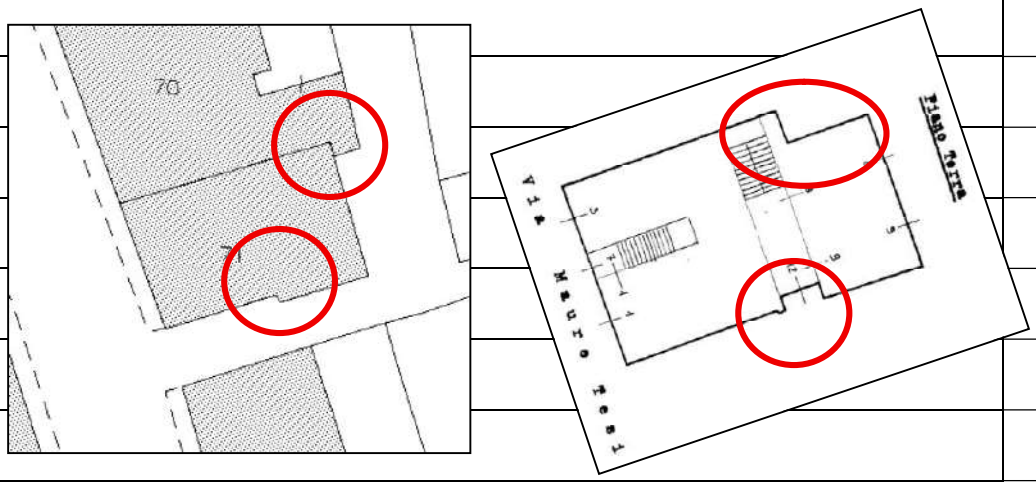
- **particella 71 sub.6**, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. cat. totale

35 mq, sup. cat. totale escl. aree scop.35 mq, rendita 96,84 euro, Via Mauro Tesi n.1047 p.1./p.2;

beni intestati a:

xxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Si segnala una incongruenza tra la rappresentazione grafica della sagoma della particella 71 nell'estratto di mappa, con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico agli atti prot.9323 del 16/05/1988.



Consistenza 3

al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 38***

- **particella 82 sub.14**, cat. C/2, classe 9, consistenza 47 mq., sup. cat. totale 58mq, rendita 165,06 euro, Via Mauro Tesi n.1127 p.S1;

beni intestati a:

xxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

* * *

6.4 CONFINI

Consistenza 1: In un sol corpo con particelle 58 e 62 a nord, con particelle

77, 89, 90, 148 ad est, con particella 154 a sud, con particella 138 e fosso/rio a ovest.

Consistenza 2: sub.12 ad est, particella 70 a nord, Via Mauro Tesi ad ovest, strada interna a sud

Consistenza 3: sub.15 part. 82 a nord, sub.19 part.82 a est, sub.1 della particella 83 a sud e Via Mauro Tesi ad ovest.

* * *

6.5 PROPRIETÀ

Eredità Giacente di xxxxxxxxxxx, come da Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

6.6 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

6.7 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Consistenza 1:

Parti comuni e servitu' come da atti di provenienza precedenti. Non verificate eventuali servitu' relative a servizi/sottoservizi non rilevabili a sopralluogo.

Consistenza 2: Come da atti di provenienza precedenti e come da elaborato planimetrico agli atti n. 9323 del 16/05/1988. Non verificate eventuali servitu' relative a servizi/sottoservizi non rilevabili a sopralluogo.

Consistenza 3: Come da atti di provenienza precedenti e come da elaborato

planimetrico agli atti ed elaborati planimetrici agli atti:

- Prot.n. MO0007564 del 17/01/2011;

- Prot.n. MO0011293 del 07/02/2025.

In particolare si riporta quanto contenuto nell'atto di provenienza rep.3651 racc.2366 del 23/09/2011 notaio Giannantonio Barioni, con il quale xxxxxxx acquista le consistenze oggetto di stima:

Capo I

Manzini Paola vende a xxxxxxxx porzione di fabbricato in Zocca via mauro tesi 1127 e 120 con corte comune alle stesse, e piu' precisamente due magazzini posti al piano seminterrato di cui uno con bagno e dis., il tutto da destinare a pertinenza ai sensi dell'art.817 cod civ delle unità abitative della parte acquirente come meglio specificato. Tali porzioni sono censite al NCEU foglio 38 particelle:

n. 83 sub.1 Via Mauro Tesi n.120 ...

n.82 sub.14 Via Mauro Tesi 1127

n.82 sub.19 bcnc comune ai sub.

E' pure compresa nella vendita la comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'edificio quali risultano tali per legge, titoli d'acquisto e destinazione ed in particolare sul seguente ente identificato al foglio n.38 particella 82 sub.18 bcnc area comune ai subb 14,15,16,8,17,19 della particella 82 e particella 83 sub.1

Capo II

Manzini Paola e Solastri Manuel, in regime di comunione dei beni, vendono al sig. xxxxxxxx piena ed esclusiva proprietà di un'area urbana, con sovrastante manufatto per il sostegno di un traliccio telefonico, sita in Zocca

Via Mauro Tesi censita al nceu foglio 38 particella 80 sub.71 Via Mauro Tesi snc, piano s1, area urbana di mq 8. Sono comprese le parti comuni….particella 80 sub.68 bcnc corsello di collegamento comune a tutti i sub.

Prezzo 146.500 € per il capo I

Prezzo 1.000 € per il capo II

Atto di provenienza precedente not. Gambigliani zoccoli 29/12/199° rep.200/22

- *Sertivu' perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari che compongono il fabbricato di cui alla particella 82 del foglio 38 e a carico dell'ente meglio identificato al foglio 38 particella 82 sub.12 di proprietà della Edilzocchese*
- *Servitu' di passaggio a favore dell'unità identificata al foglio 38 particella 83 sub.1 e a carico dell'area cortiliva identificata al foglio 38 particella 80 sub.73 della Edilzocchese.*
- *Locazione su particella 83 sub.1 e particella 80 sub.71 sottoscritto 16/01/1996 registrato all'agenzia delle entrate 18/01/2006 al n.2476. In ottemperanza agli obblighi assunti la sig.ra Manzini Paola, di cui all'art.8 di detto contratto di locazione , ed in particolare, al fine di consentire alla parte conduttrice di accedere e recedere dall'area antistante il fabbricato attraverso il passo carraio su via Mauro tesi, la stessa si impegna a mantenere inalterata detta obbligazione sia per tutto il tempo in cui avrà la proprietà dell'area antistante il passo carraio, individuata con il sub.17 della particella 82 sia in caso di cessione a terzi dello stesso, anche ai sensi dell'art.1381 del cc, manlevando l'odierna parte acquirente da ogni e*

qualsiasi responsabilità in merito all'adempimento di detta obbligazione.

Non verificate eventuali servitu' relative a servizi/sottoservizi non rilevabili a sopralluogo.

* * *

6.8 REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

6.9 PROVENIENZA DEL BENE

Consistenza 1

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

Si riportano inoltre le precedenti provenienze:

Atto del 15/12/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n.29076 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 7101 registrato in data 30/12/1997 - Voltura n.1459.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Atto del 10/11/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n.28935 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 6219 registrato in data 27/11/1997 - Voltura n.1458.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Atto di compravendita repertorio 17758 raccolta 8398 del 19/12/1990 notaio Bergonzini Gino con il quale la sig.ra Leonelli Bianca ha acquistato i beni.

Consistenza 2

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

Si riporta inoltre la precedente provenienza:

Atto del 12/03/2010 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Sede

ZOCCA (MO) Repertorio n. 2609 raccolta 1664 - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 4375.1/2010 Reparto PI di MODENA in atti dal 18/03/2010. In tale atto si riportano le seguenti dichiarazioni urbanistiche:

Ante 67 – per la ricostruzione dello stesso e stata rilasciata dal sindaco nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili prot.805 pratica n.378 in data 23/3/1967 e che è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità per la medesima pratica con prot.378 in data 24/12/1969. Sono state inoltre rilasciate: concessione in sanatoria per chiusura con veranda di terrazzo esistente reg.n.247 prot.9359 in data 9/12/1988 vista l'istanza del 12/3/1986 prot.1951 e relativa autorizzazione di abitabilità e/o servibilità prot.5047 reg.247 in data 3/6/1995 con decorrenza dalla medesima data. - Concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso al p.t. da garage a negozio e sopraelevazione del sottotetto reg.248 prot.9360 in data 9/12/1988 vista l'istanza del 12/3/1986 prot1952 e relativa autorizzazione di abitabilità e/o servibilità prot.5048 reg.248 in data 3/6/1995 con decorrenza in medesima data. - Richiesta di autorizzazione per esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria nel negozio da adibirsi a profumeria protocollata al n.864 in data 4/2/2000 e rilascio di relativa autorizzazione edilizia prot864 in data 7/2/2000 - Comunicazione di inizio attività per risanamento ed adeguamento igienico sanitario di locale da adibire a video noleggio protocollata agli atti del comune al n.2958 in data 19/4/2000.

Consistenza 3

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

Si riporta inoltre la precedente provenienza:

Atto del 23/09/2011 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Sede ZOCCA (MO) Repertorio n. 3651 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16867.1/2011 Reparto PI di MODENA in atti dal 27/09/2011;

* * *

6.10 ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 28/10/2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto xxxxxxxxxxxxxxx. Si manda all'elenco inserito al paragrafo 1.10 del Lotto 1.

* * *

6.11 INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

Consistenza 1

In data 28/06/2025 prot. n. 9572/2025 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Zocca in data 28/07/2025 prot.37/2025. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali, si riporta l'integrale contenuto del C.D.U.

Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Foglio 28 mappali 61 e 147

- Destinazione di Zona: Zona agricola boscata (bosco) di tipo E 3.5 e destinata al rimboschimento

I mappali 61 e 147 del foglio 28 ai sensi del P.T.C.P. 2009, ricadono:

- in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità, art. 16;
- all'interno del sistema forestale boschivo, art. 21.

Foglio 28 mappale 76

- Destinazione di Zona: Zona agricola di tutela generalizzata collinare montana di tipo E.2 (IN PARTE)
- Destinazione di Zona: Zona agricola boscata (bosco) di tipo E 3.5 e destinata al rimboschimento (IN PARTE)

Il mappale 76 del foglio 28 ai sensi del P.T.C.P. 2009, ricade:

- in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità, art. 16;
- in parte, all'interno del sistema forestale boschivo, art. 21.

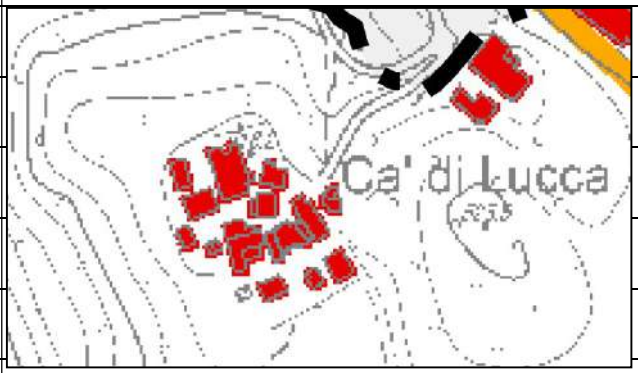
Si specifica inoltre che in data 24/11/2023, con Delibera di Giunta Comunale n. 126/2023, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 comma 2 della LR. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii.

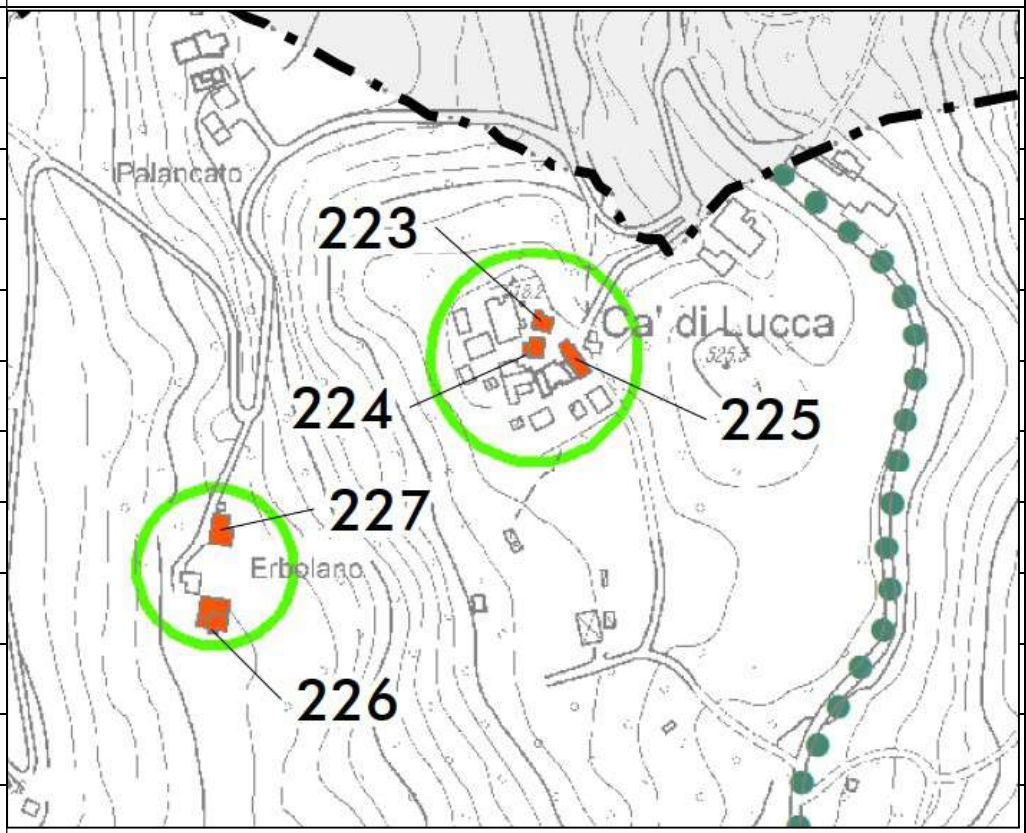
Con la medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha stabilito che, in riferimento ai temi legati alla salvaguardia, a norma dei disposti combinati degli articoli 45 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano, che interverrà con le procedure di cui all'articolo 46 della medesima legge, una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti dall'articolo 45. A seguito della Determinazione n. 9 del 18/04/2024, così come rettificata per mero errore materiale con Determinazione n. 21 del 22/05/2024, la proposta di Piano è stata nuovamente depositata per la libera consultazione, a norma dell'art. 45 comma 3 della L.R. n. 24/2017 e

ss.mm.ii., per 60 (sessanta) giorni utili e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul BURERT, ovvero dal 05/06/2024 al 04/08/2024. All'attualità il periodo di deposito e pertanto la possibilità di presentare osservazioni è terminato.

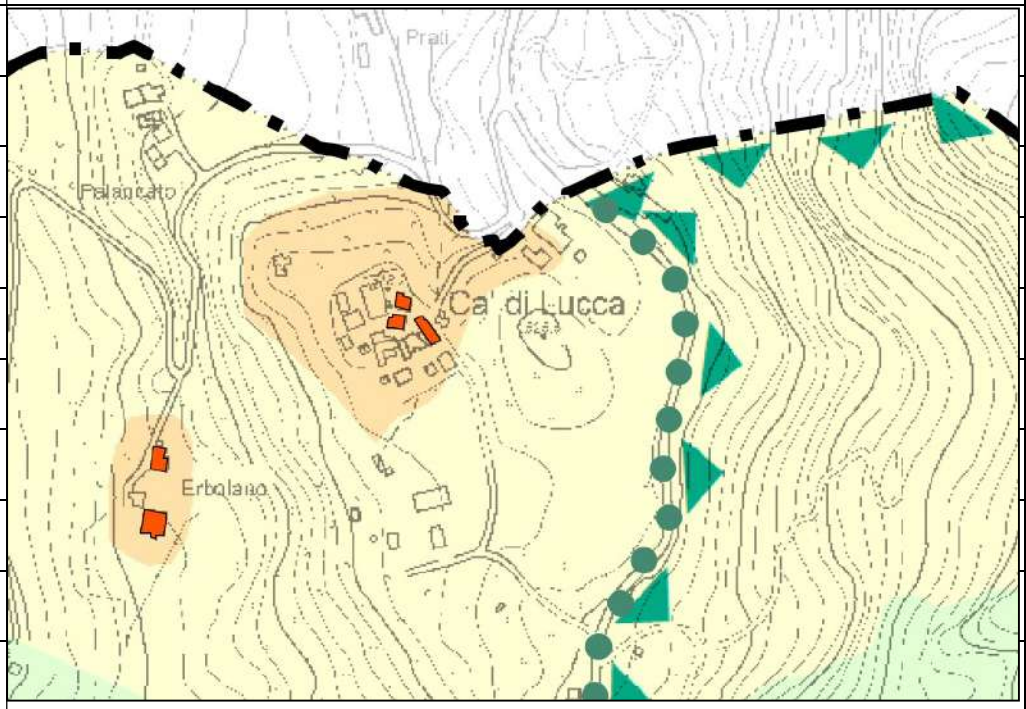
Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

QC.3 T1 – Persistenze





PUG TV.1 Tutele beni culturali storico architettonici



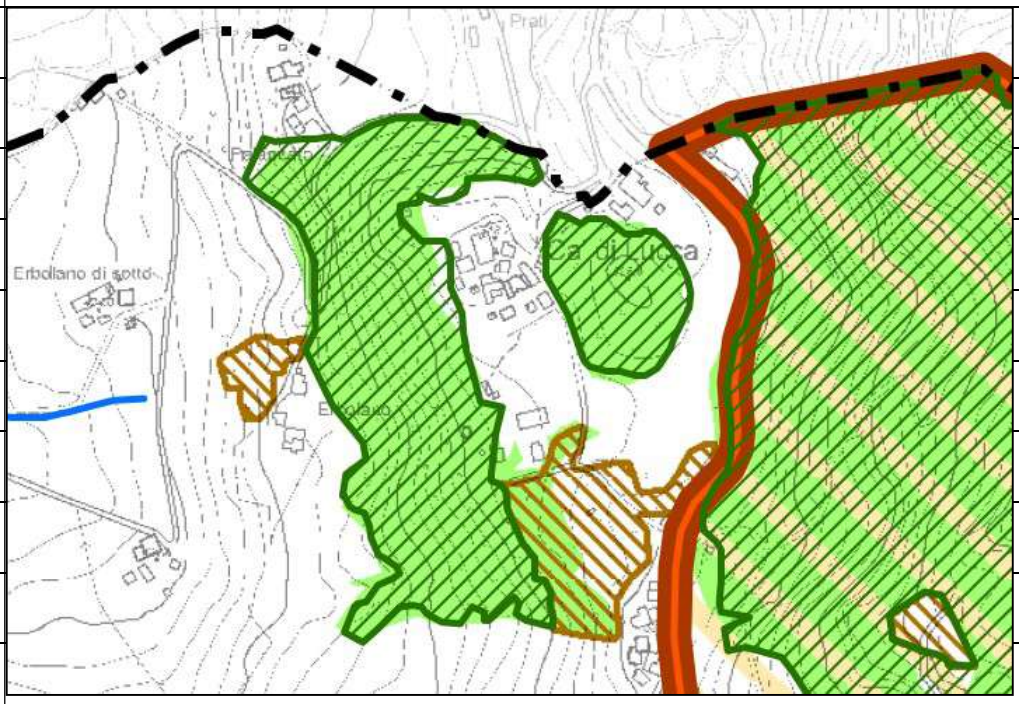
Legenda

- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Provvedimento/Declaratoria
- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Ope Legis
- Edifici ed elementi di interesse archeologico, architettonico, testimoniale e paesaggistico" facenti parti di "complessi edilizi destinati a interventi conservativi" (Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina)
- Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e testimoniale (PUG)
- Insediamenti urbani storici (Quadro Conoscitivo del PUG)

- Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (PTPR Piano - Territoriale Paesistico Regionale della Regione Emilia-Romagna - Art. 21)
- Beni Archeologici (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica ALTA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica MEDIA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica BASSA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica NULLA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica NON VALUTABILE A PRIORI (Quadro Conoscitivo del PUG)

- Viabilità storica (PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 44A)
- Ulteriori tratti di Viabilità storica individuati dal QC PUG (Quadro Conoscitivo del PUG)

PUG TV.3 Tutele naturalistiche



Legenda

IT4040003 - ZSC-ZPS - Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea
(Rete Natura 2000)

Perimetro del Parco Regionale Sassi di Roccamalatina

B
Zona B
(Parco Regionale Sassi di Roccamalatina)

C
Zona C
(Parco Regionale Sassi di Roccamalatina)

ac
Area contigua
(Parco Regionale Sassi di Roccamalatina)

Zone di tutela naturalistica
(PTPR Piano - Territoriale Paesistico Regionale della Regione Emilia-Romagna - Art. 25)

Zone di tutela naturalistica
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 24)

Territori coperti da foreste e da boschi
(D.Lgs. 42/2004 - Art. 142, c.1, lett. g)

Aree forestali
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 21)

Castagneti
(Carta delle aree forestali - Regione Emilia-Romagna - aggiornamento 2014)

PUG TV.4 Tutela ambientale della risorsa idrica superficiale e sotterranea



Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano

Zona di rispetto (200 m)
(Quadro Conoscitivo del PUG – ubicazione da D.Lgs. 152/2006)

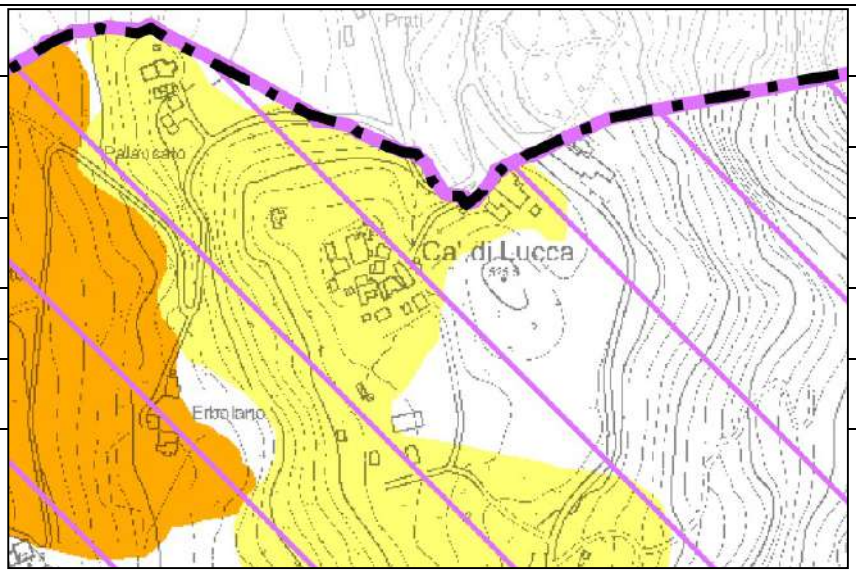
Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola assimilata
(Quadro Conoscitivo del PUG,
assimilata ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a secondo e terzo alinea del Piano Azione Nitrati
appr. con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.96 del 16/01/2007)

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano:
Aree di possibile alimentazione delle sorgenti
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art.12B)

Aree in cui avviene la ricarica delle Rocce magazzino

Complessi idrogeologici sede di acquiferi principali
(Quadro Conoscitivo del PUG)

PUG TV.5 Rischi naturali e sicurezza del territorio



Legenda

DISSESTO IDROGEOLOGICO

Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità

Aree interessate da frane attive
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 15)

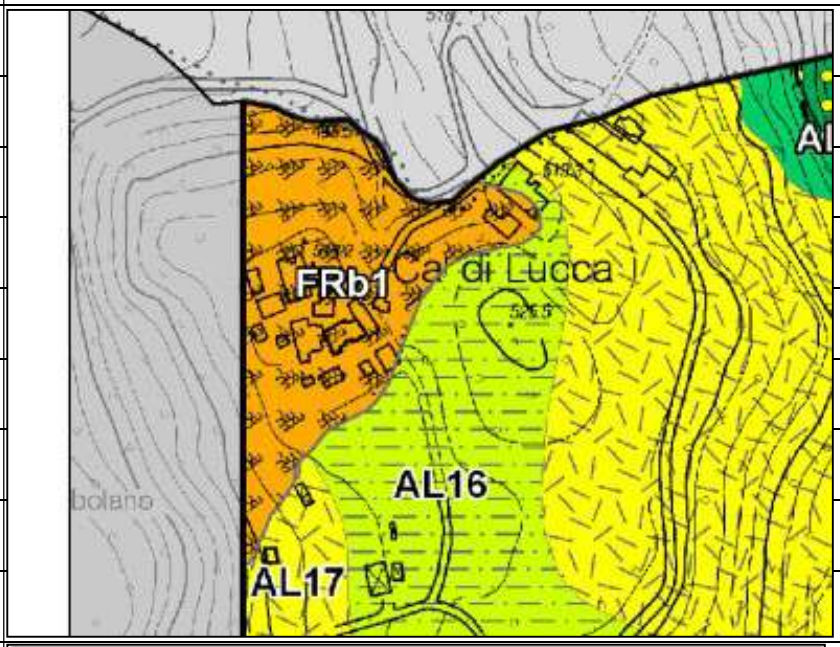
Aree interessate da frane quiescenti
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 15)

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

Aree potenzialmente instabili
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 16)

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
(L.R. 24/2017 - Art.37)

PUG TV.6b Rischio sismico microzonazione



ZONE SUSCETTIBILI DI INSTABILITA'
Aree sulle quali effettuare approfondimenti di III livello

Instabilità di versante (FR)

a) attiva
b) quiescente

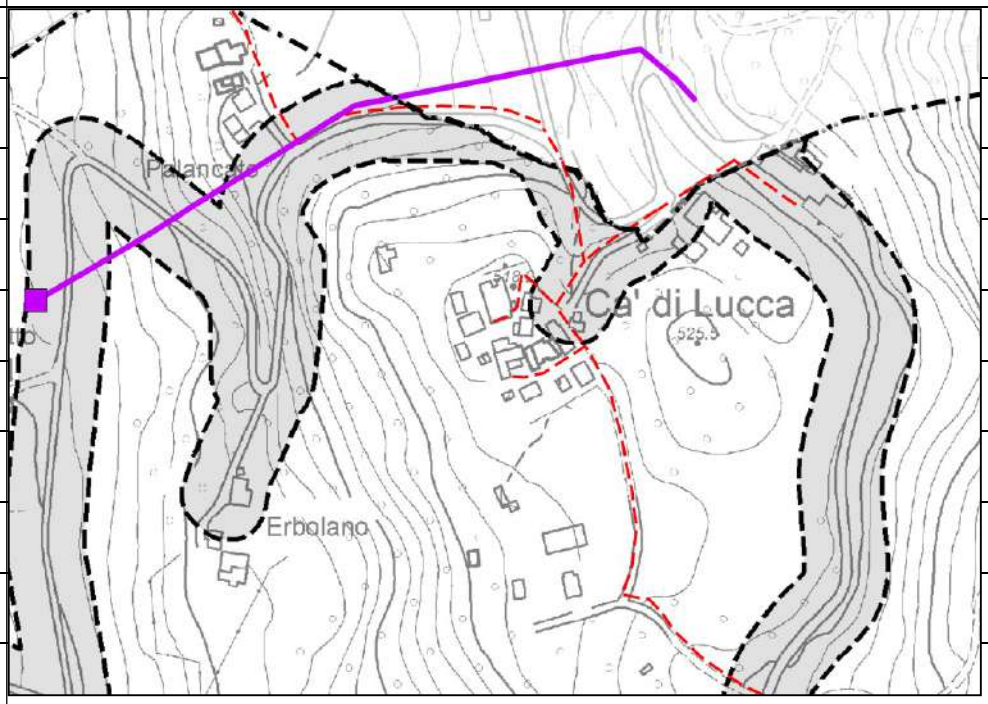
Corpo di frana per scorrimento
Corpo di frana per colata
Corpo di frana DPGV
Corpo di frana complessa

Frane quiescenti (FRb)
[F.A. P.G.A. / F.A. IS 0.1-0.5 / F.A. IS 0.5-1]

FRb1	FRb2	FRb3	FRb4	FRb5	FRb6	FRb7
1.6 1.4 1.4	1.8 1.9 2	1.8 1.8 2	2 1.9 1.8	2 2 1.8	2 2 2	2 2 2.2

FRb8	FRb9	FRb10	FRb11
1.9 1.9 1.6	1.9 1.9 2.3	2.2 2.5 2.4	2.4 2.6 2

PUG TV.8c Limiti e rispetti



Elettrodotti media tensione aerei

Elettrodotti media tensione interrati

Cabina di trasformazione media tensione-bassa tensione

Impianti fissi di telefonia mobile

Aree con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio televisiva
(300 m dal perimetro dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada)

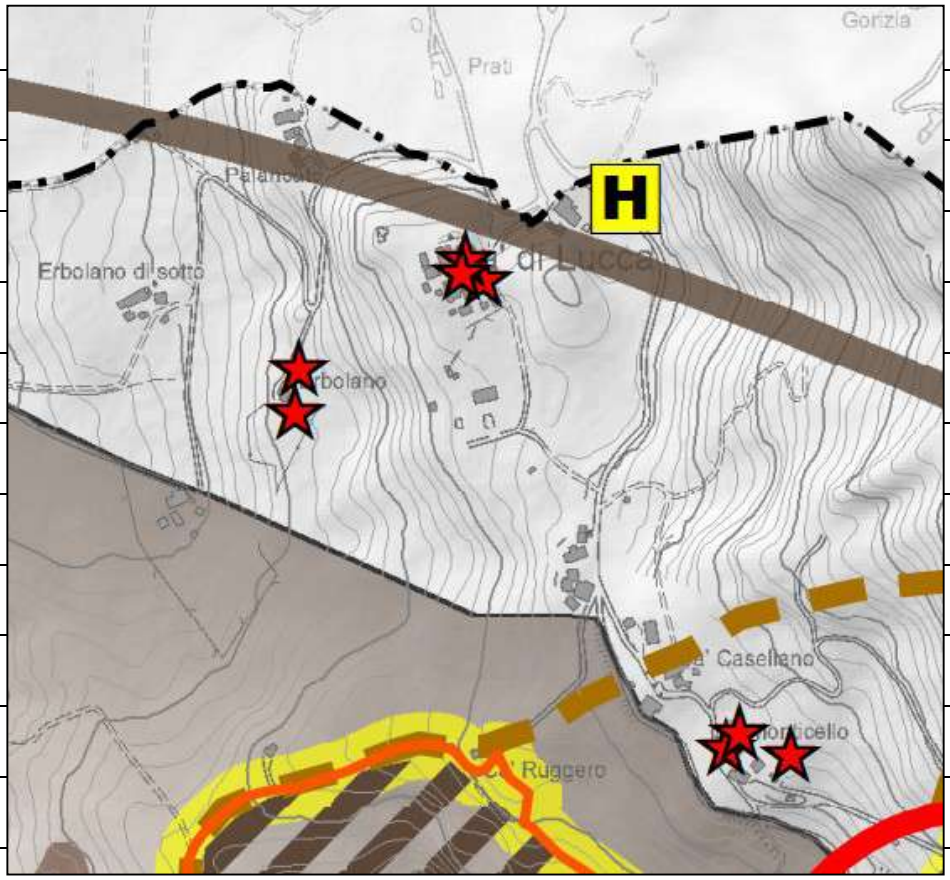
Gasdotti - Dorsale
condotte di 2ª specie con pressione di esercizio superiore 12 bar fino a 24 bar;

Gasdotti a media pressione
condotte di 4ª specie con pressione di esercizio superiore a 1,5 bar fino a 5 bar.

Catasto delle aree percorse dal fuoco

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
assegnata nel 2016 all'Osservatorio "Felsina" (non professionale) di Monte San Pietro (BO)

PUG S.VPG Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi geomorfologici



PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PAESAGGIO DELLA FRUIZIONE

CAMMINI (pedonali e ciclabili)

Ciclovia Eurovelo 7

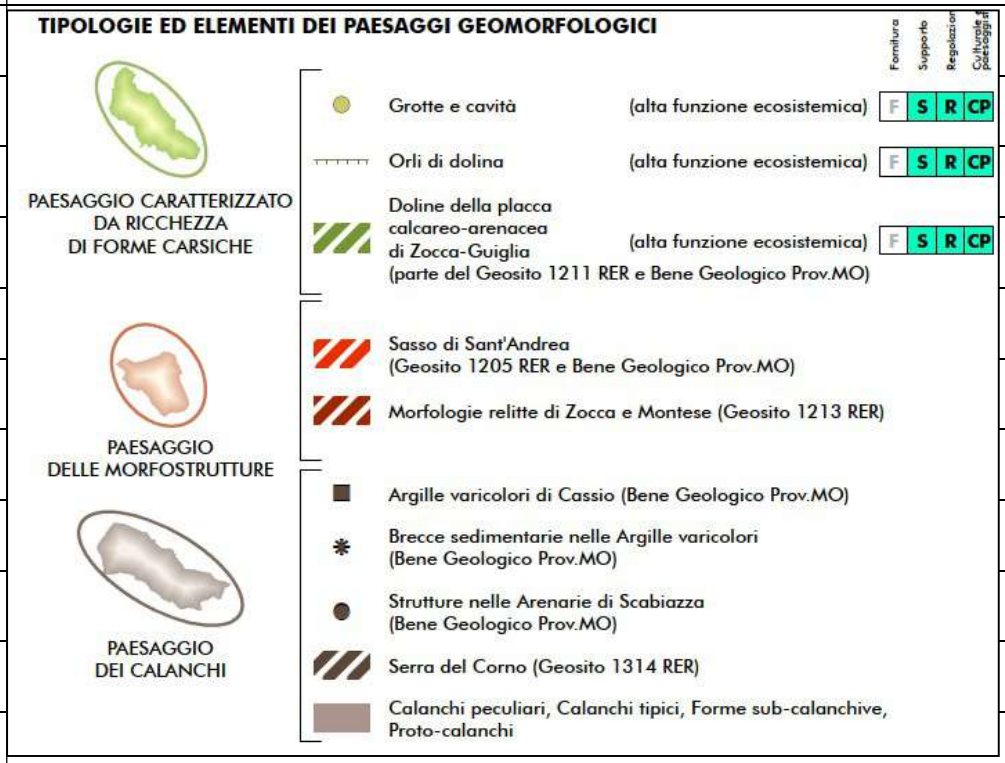
Cammino Via Romea Nonantolana
Cammino Piccola Cassia Ovest
Cammino dell'Unione

Rete principale dei cammini
fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

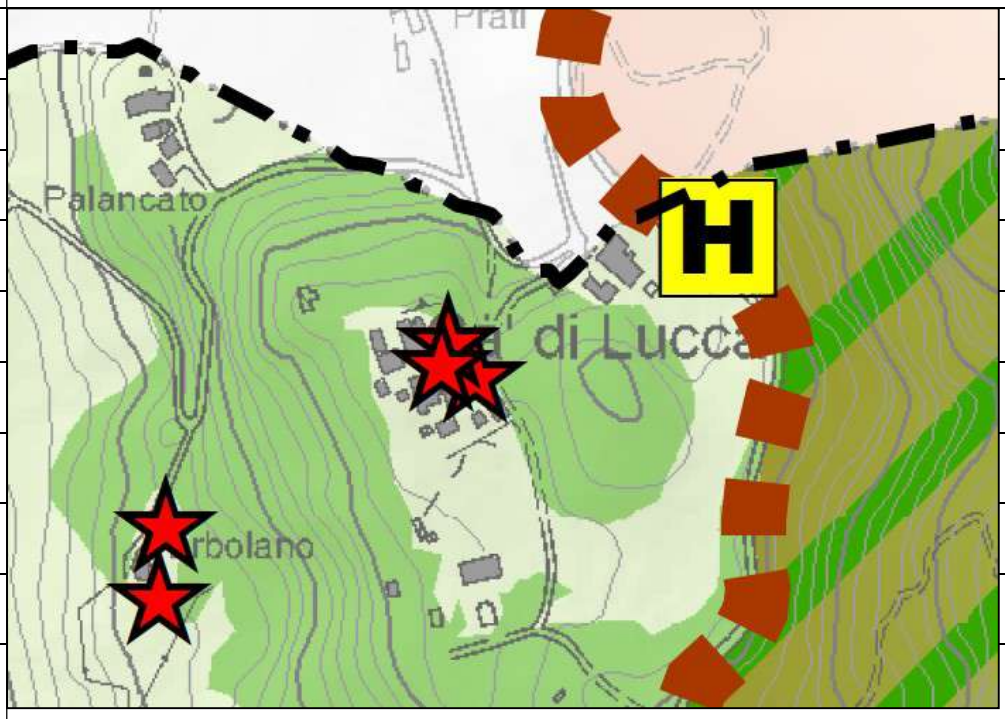
Altri cammini fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

STRUTTURE DI SUPPORTO ALLA FRUIZIONE

P Piscine
M Strutture museali o fruitive
O Campo Ruzzola
B eBike noleggio/ricarica
R Presenza di uno o più Bar e Ristoranti
H Strutture ricettive (agriturismi, alberghi, affittacamere, B&B)
C Caseifici e prosciuttifici (con vendita diretta)
Castagno secolare



PUG S.VPN Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi naturali



INFRASTRUTTURE BLU

Corsi d'acqua principali ad elevato valore ambientale ed ecosistemico

INFRASTRUTTURE VERDI

Natura 2000: ZSC-ZPS Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea

Elementi della Rete Ecologica

Nodi ecologici semplici, Corridoi ecologici primari , Corridoi ecologici locali (PTCP)

Aree Forestali e Boschive

Territori coperti da foreste e boschi (art. 142 comma 1 lett. g D.Lgs. 42/2004)

Aree boscate, castagneti, arbusteti, ecc (Carta Forestale RER 2014)

Aree forestali (PTCP)

Aree boscate e con vegetazione arbustiva e/o erbacea in evoluzione

(Uso Reale Suolo RER 2017)

- Aree boscate	(elevata funzione ecosistemica)	F S R CP
- Castegneti da frutto	(elevata funzione ecosistemica)	F S R CP
- Arbusteti	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP
Aree verdi urbane	(media funzione ecosistemica)	F S R CP

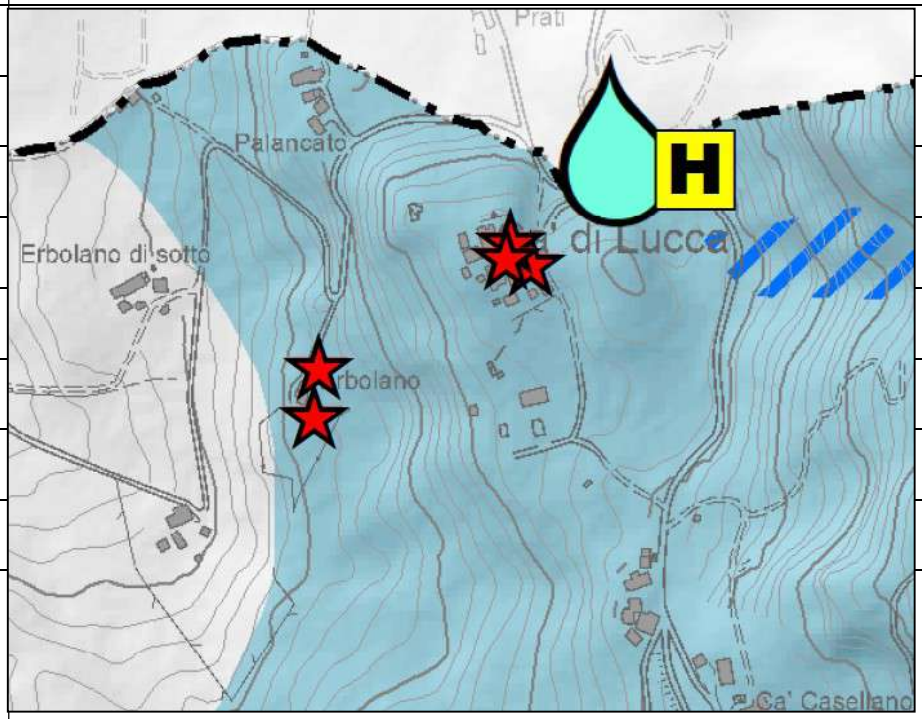
Ambiti caratterizzati dalla concentrazione di aree forestali e boschive
o correlate ad ambiti territoriali contermini con concentrazione di aree forestali e boschive

PAESAGGIO AGRICOLO

Paesaggio agricolo

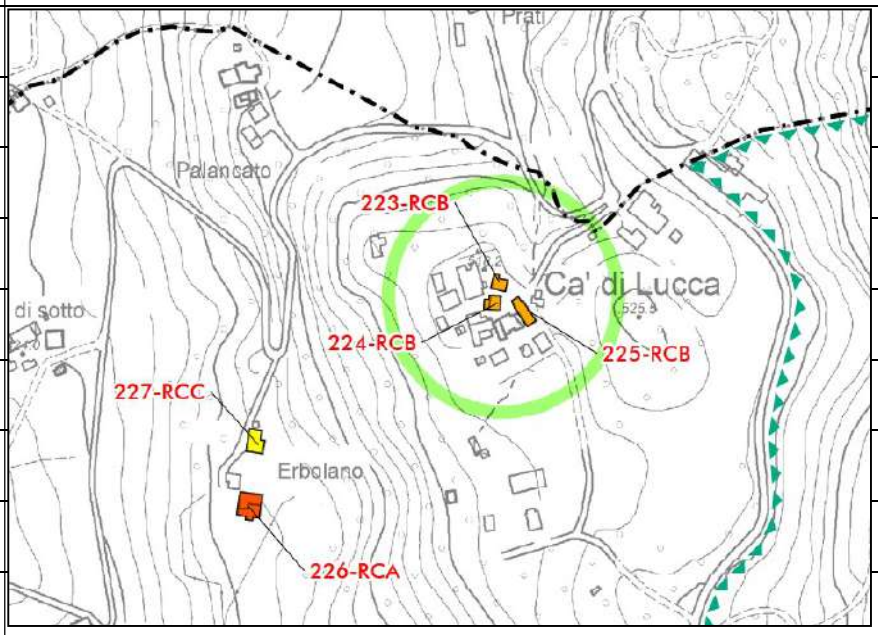
- Colture agricole	(media funzione ecosistemica)	F S R CP
- Prati stabili	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP

PUG S.VRI Strategie Paesaggio Storico-identitario risorse idriche

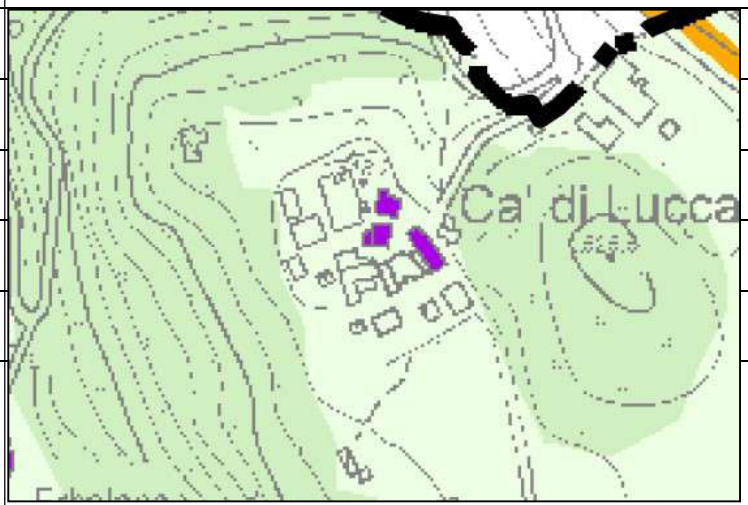




PUG S.TBS.c - Classificazione culturale storico-architettonico testimoniale

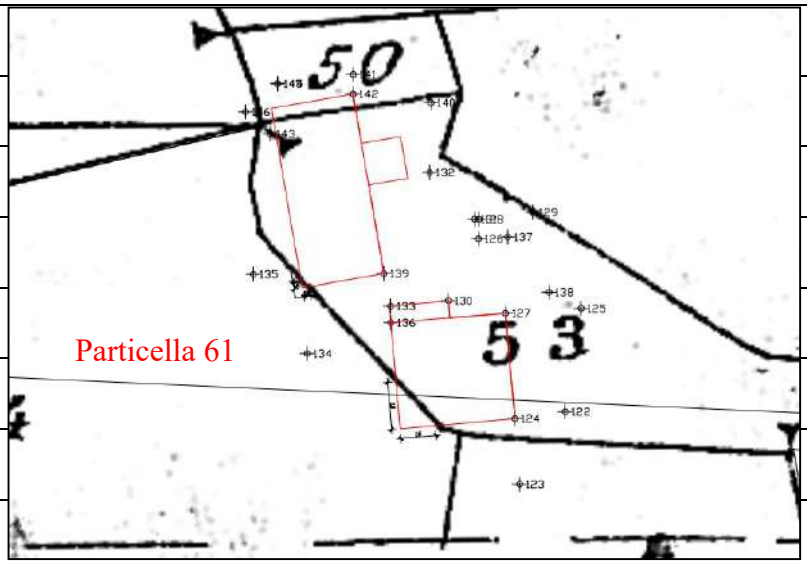


PUG S.SS.U.b – Schema strutturale di assetto del territorio



***

Su parte dei terreni identificati con la particella 61 insistono porzioni di manufatti ad uso deposito mezzi agricoli, realizzati dal confinante (da verificare se legittimato). Si riporta un inquadramento fornito dal confinante stesso.



Consistenza 2

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica al Comune di Zocca, rilasciato in data 28/07/2025 prot.37/2025 che si allega alla presente relazione ed al quale si rimanda per la completa lettura. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti, si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PRG anche se in assunzione il PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (ad esempio Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti

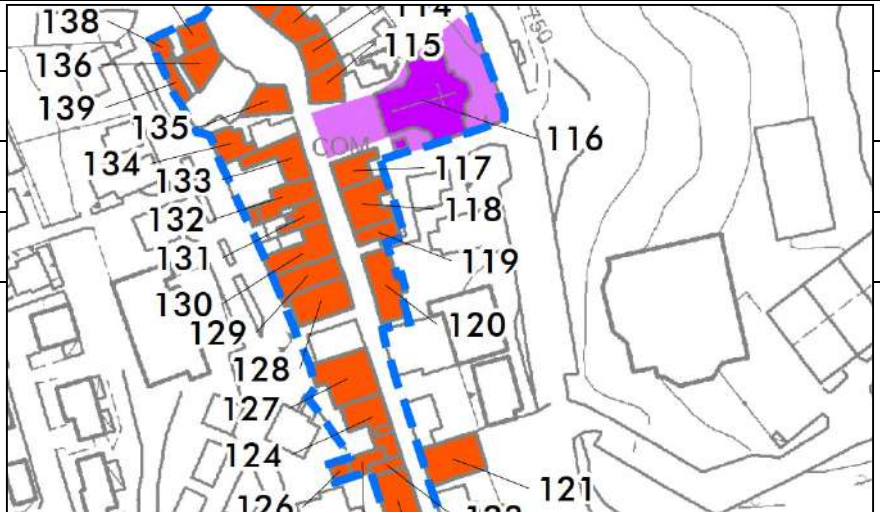
Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Si specifica inoltre che in data 24/11/2023, con Delibera di Giunta Comunale n. 126/2023, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 comma 2 della LR. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii.

Con la medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha stabilito che, in riferimento ai temi legati alla salvaguardia, a norma dei disposti combinati degli articoli 45 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano, che interverrà con le procedure di cui all'articolo 46 della medesima legge, una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti dall'articolo 45. A seguito della Determinazione n. 9 del 18/04/2024, così come rettificata per mero errore materiale con Determinazione n. 21 del 22/05/2024, la proposta di Piano è stata nuovamente depositata per la libera consultazione, a norma dell'art. 45 comma 3 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per 60 (sessanta) giorni utili e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul BURERT, ovvero dal 05/06/2024 al 04/08/2024. All'attualità il periodo di deposito e pertanto la possibilità di presentare osservazioni è terminato.

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

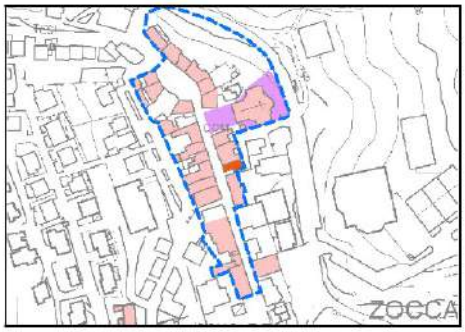
QC.3 T2b – Vincoli storici



QC.3 Sistema insediativo storico

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 119





Indirizzo	Via Tesi
Rif. catastali	Fg. 38, map. 71
Toponimo IGM 1933	Zocca
Toponimo DBTR 2019	Zocca
Tutela D.Lgs. 42/2004	si ☐ no ☑
Parco regionale Sassi di Roccamalatina Censimento del patrimonio architettonico	-



Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA
Località	ZOCCA

Contesto dell'edificio/manufatto	isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
	☐	☐	☐	☑	☐

Accessibilità	Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
	☑	☐	☐

Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc85 - ZOCCA - Zocca

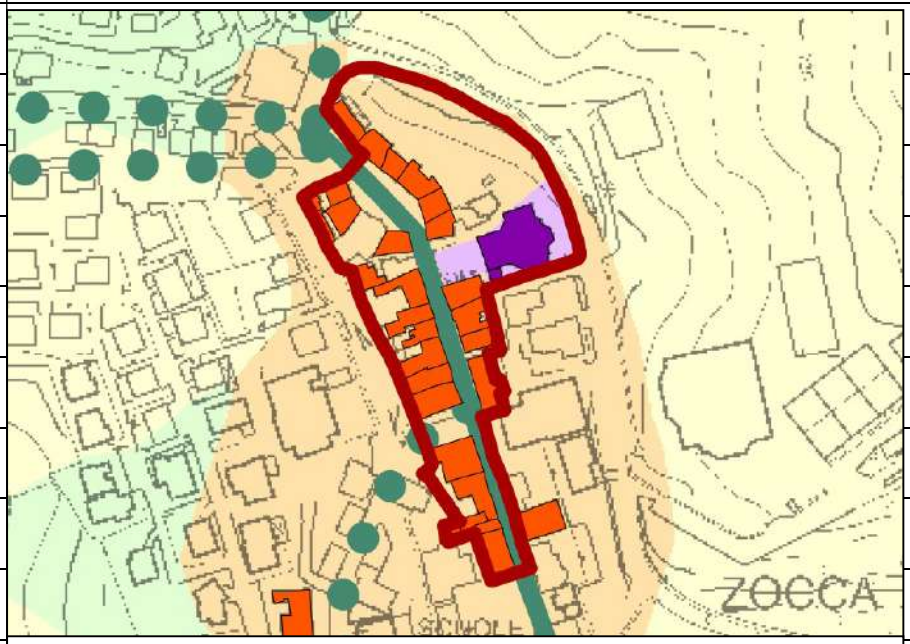
Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 119

NOTE L'edificio residenziale, facente parte dell'Insediamento urbano storico di Zocca, è affacciato sulla via Mauro Tesi, con una ordinata facciata ad un piano, oltre al piano sottotetto e al piano terra. Sul fianco, affacciato sulla via della Pineta si può leggere la conformazione della copertura a due acque. La facciata principale è caratterizzata da uno stretto portale di ingresso ad arco a tutto sesto e due aperture per botteghe, una delle quali ad arco ribassato.
Si riporta da "Il borgo di Zocca" (n. 15 - Casa Peri-Tisi):
"Ad inizio Settecento la casa è un immobile indipendente con uno stradello o passaggio a settentrione che la divide da quella di Giacomo Santi alias Peri."



PUG TV.1 Tutele beni culturali storico architettonici



Legenda

Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
Provvedimento/Declaratoria

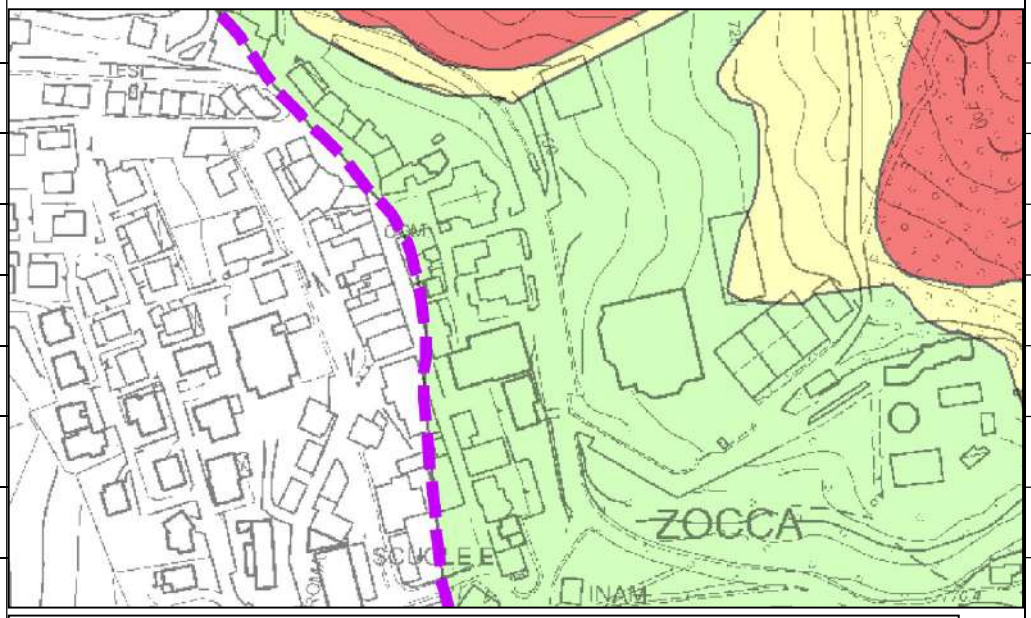
Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
Ope Legis

Edifici ed elementi di interesse archeologico, architettonico, testimoniale e paesaggistico"
facenti parti di "complessi edilizi destinati a interventi conservativi"
(Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina)

Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e testimoniale
(PUG)

Insediamenti urbani storici
(Quadro Conoscitivo del PUG)

PUG TV.5 Rischi naturali e sicurezza del territorio



AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO ELEVATO E MOLTO ELEVATO E RELATIVA ZONIZZAZIONE
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Schede allegato 2.1.1)

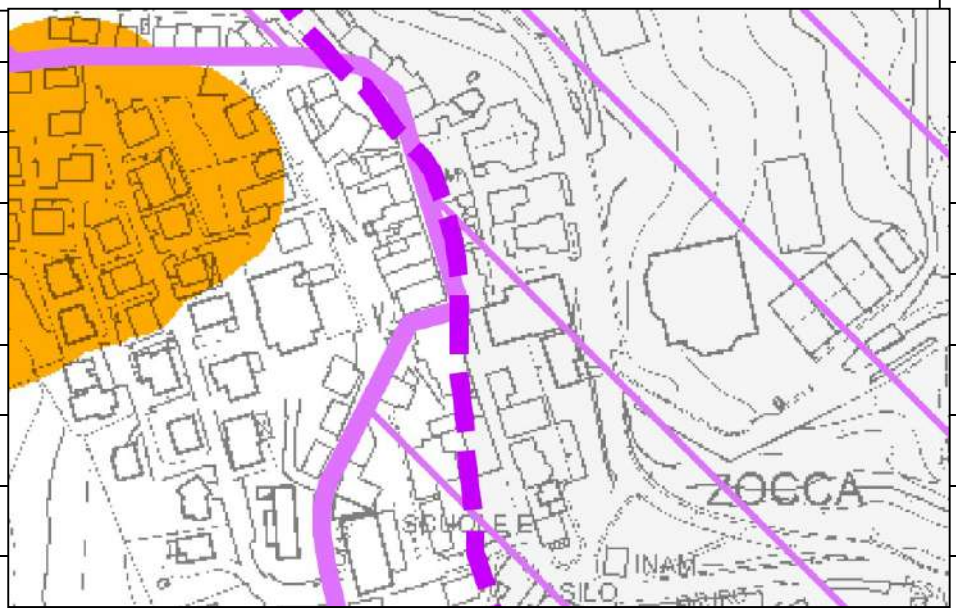
Aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3)
(PSAI - Piano Stralcio Bacino Samoggia - Art. 5)
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 18B)

Zona 1 - Area in dissesto

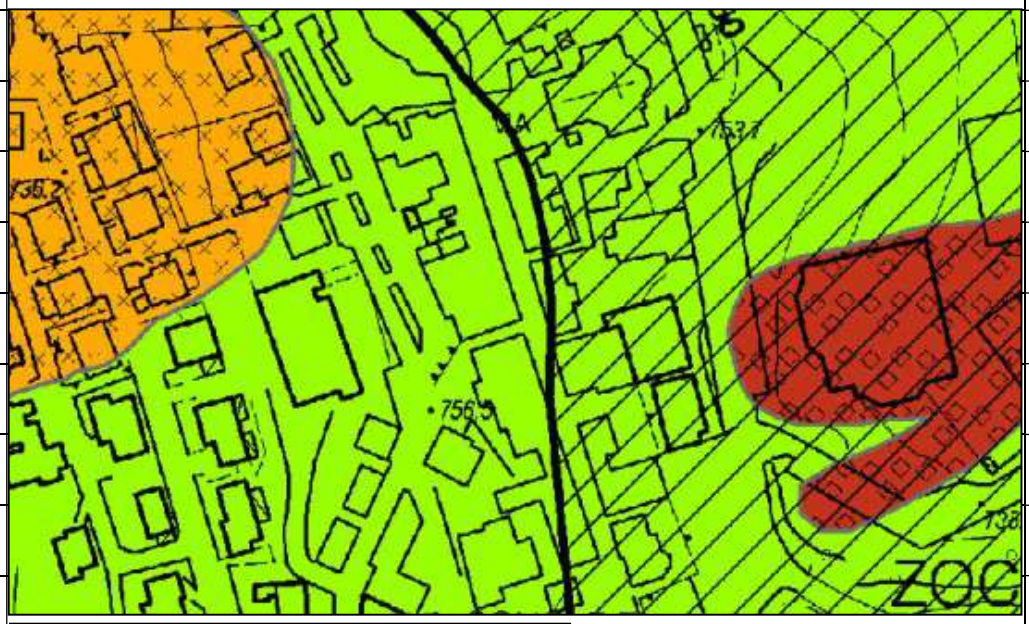
Zona 2 - Area di possibile evoluzione del dissesto

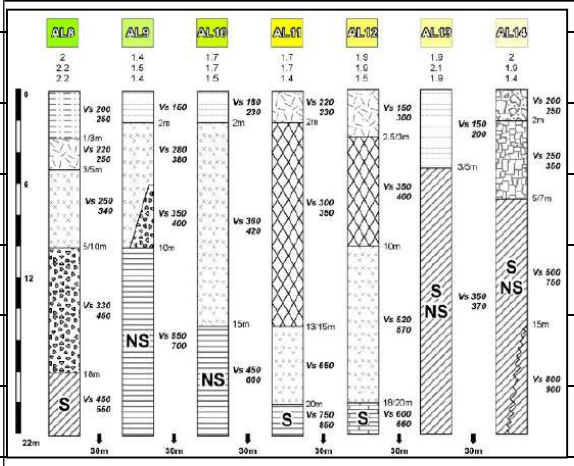
Zona 4 - Area da sottoporre a verifica

Zona 5 - Area di influenza

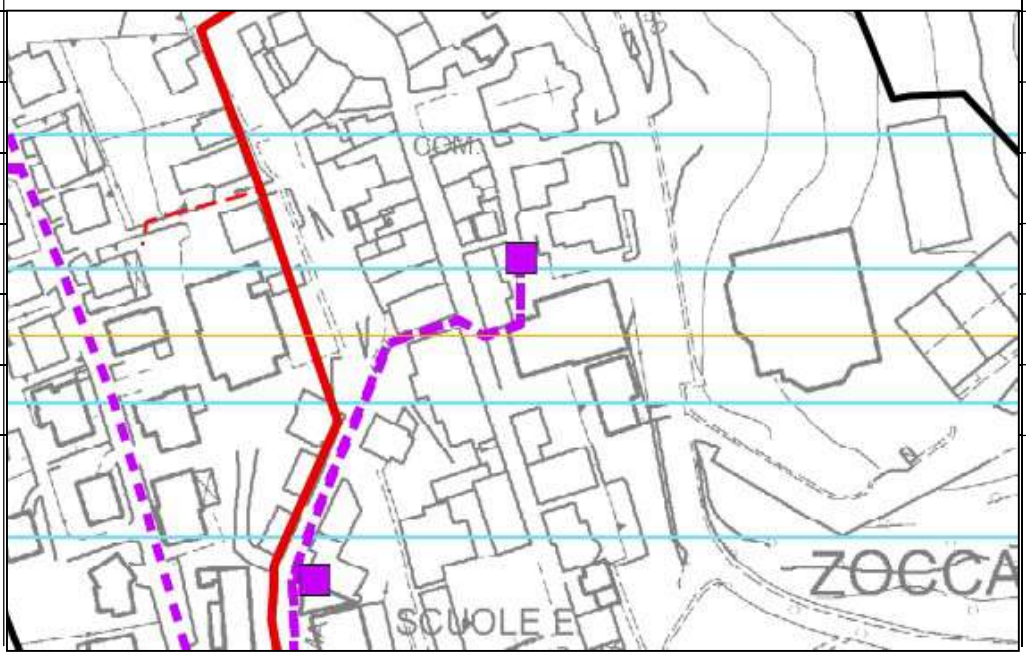


Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
(L.R. 24/2017 - Art.37)





PUG TV.8c Limiti e rispetti



Elettrodotti media tensione aerei

Elettrodotti media tensione interrati

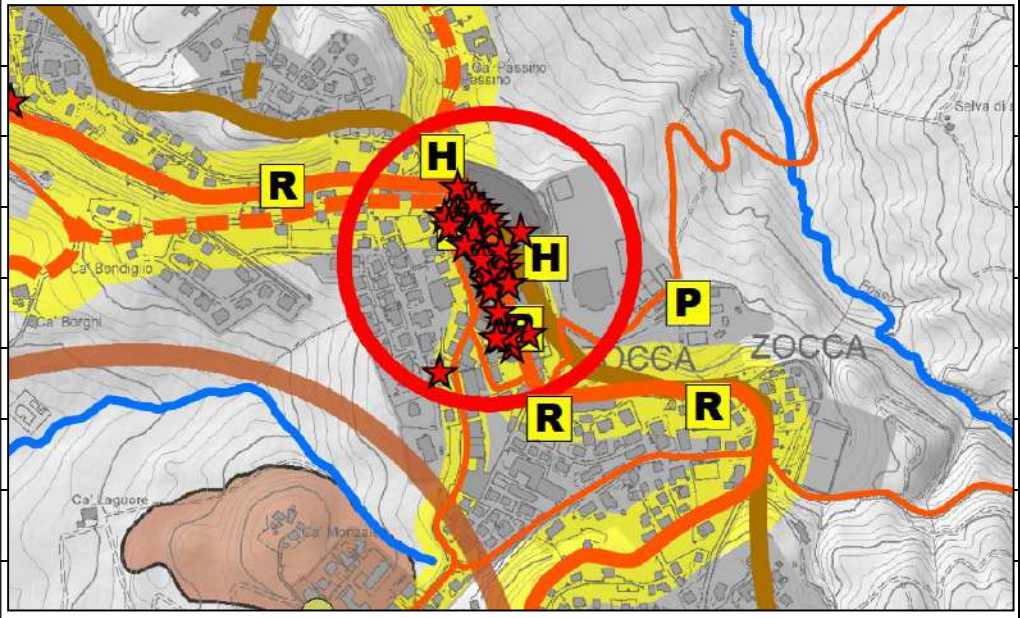
Cabina di trasformazione media tensione-bassa tensione

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
assegnata nel 2016 all'Osservatorio "Felsina" (non professionale) di Monte San Pietro (BO)

Impianti fissi di telefonia mobile

Aree con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio televisiva
(300 m dal perimetro dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada)

PUG S.VPG Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi geomorfologici

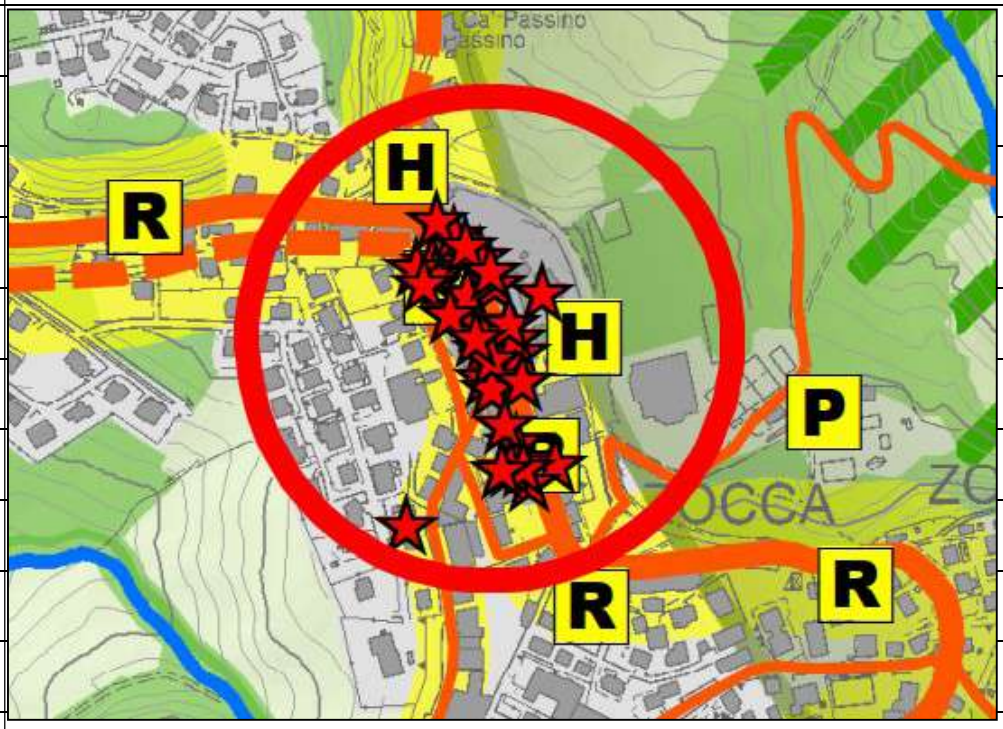


PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PUG S.VPN Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi naturali



PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PAESAGGIO DELLA FRUIZIONE

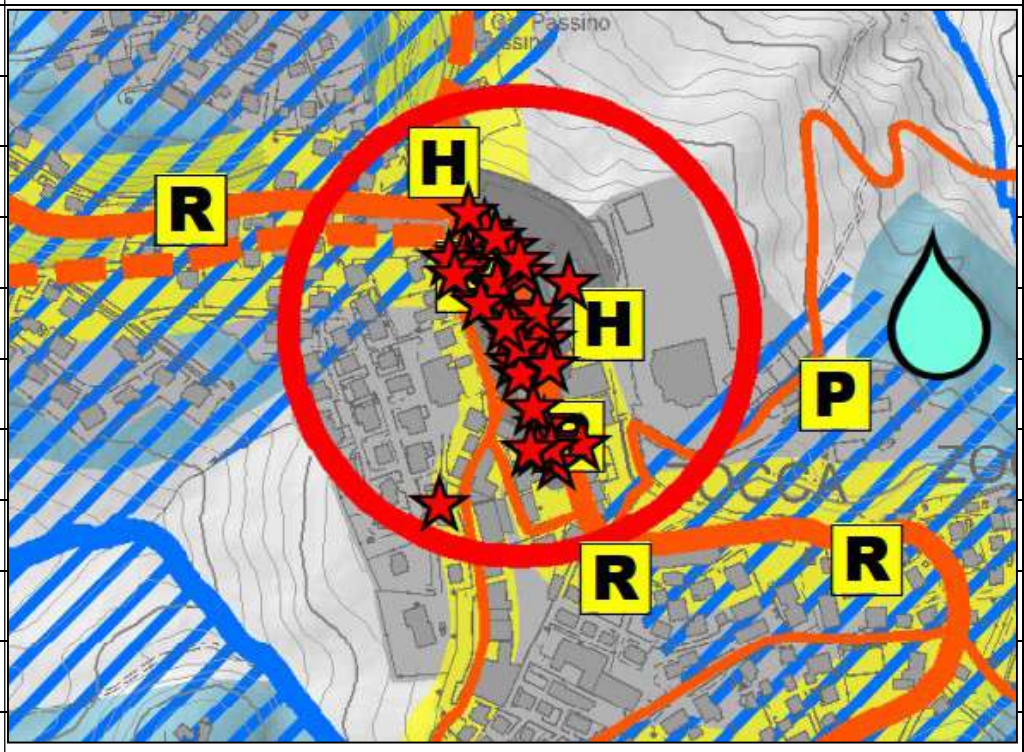
CAMMINI (pedonali e ciclabili)

Ciclovia Eurovelo 7

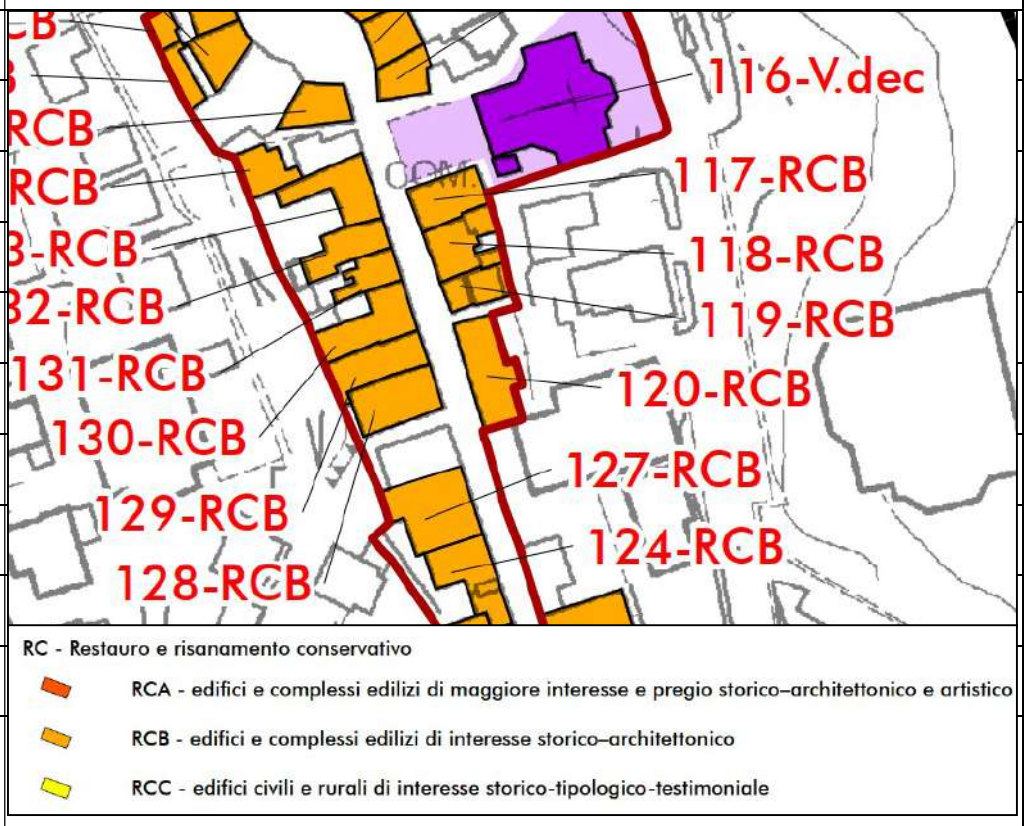
Cammino Via Romea Nonantolana
Cammino Piccola Cassia Ovest
Cammino dell'Unione
Rete principale dei cammini
fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

Altri cammini fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

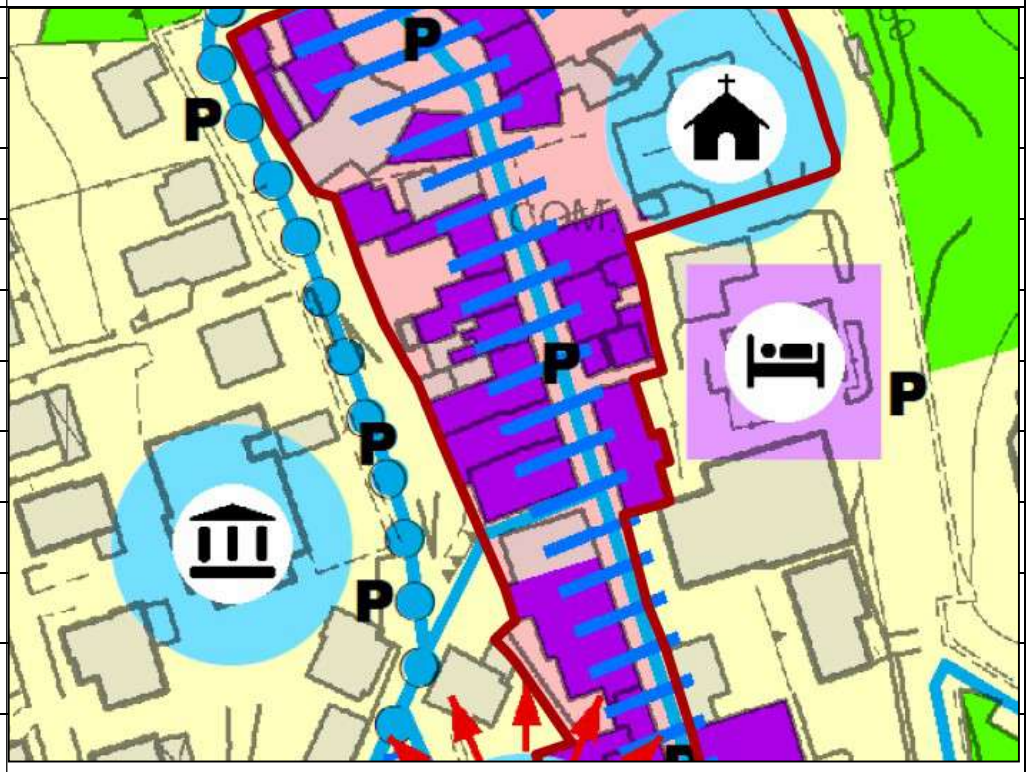
PUG S.VRI Strategie Paesaggio Storico-identitario risorse idriche



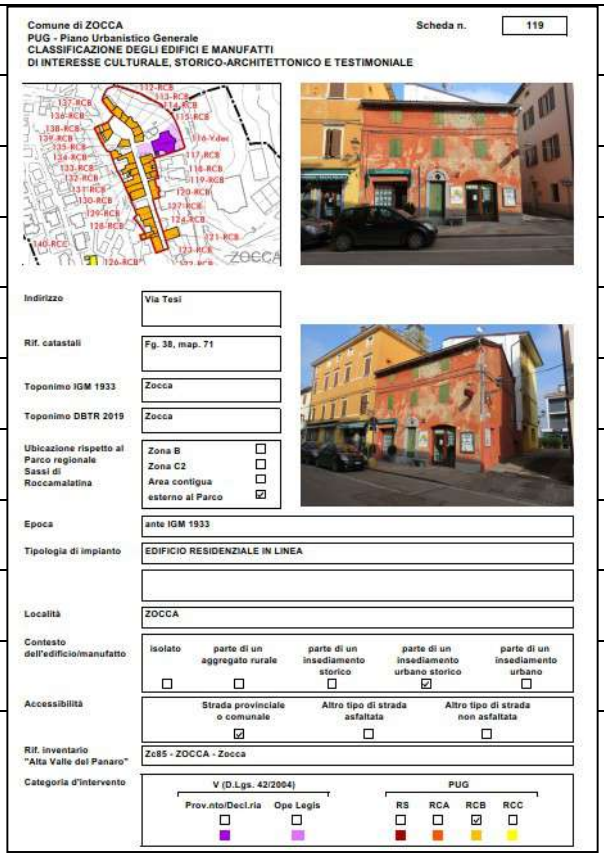
PUG S.TBS.c - Classificazione culturale storico-architettonico testimoniale



PUG S.SS.U.a – Schema strutturale di assetto delle aree urbane



PUG S.BS – Schede classificazione culturale storico architettonico testimoniale

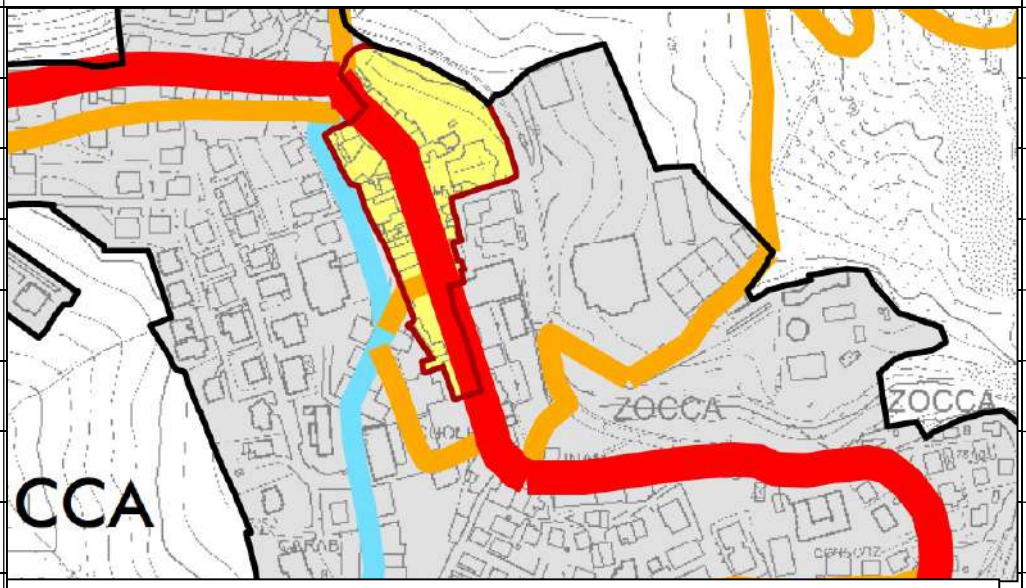


Comune di ZOCCA — Scheda n. 119

PUG - Piano Urbanistico Generale
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI
DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

Indirizzo	Via Tesi
Rif. catastali	Fg. 38, map. 71
Toponimo IGM 1933	Zocca
Toponimo DBTR 2019	Zocca
Ubicazione rispetto al Parco regionale Sassi di Roccamalatina	Zona B ☐ Zona C2 ☐ Area contigua ☐ esterno al Parco ☑
Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA
Località	ZOCCA
Contesto dell'edificio/manufatto	isolato ☐ parte di un aggregato rurale ☐ parte di un insediamento storico ☐ parte di un insediamento urbano storico ☑ parte di un insediamento urbano ☐
Accessibilità	Strada provinciale o comunale ☑ Altro tipo di strada asfaltata ☐ Altro tipo di strada non asfaltata ☐
Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc85 - ZOCCA - Zocca
Categoria d'intervento	V (D.Lgs. 42/2004): Prov.nto/Decl.ria ☐ Ope Legis ☐ — PUG: RS ☐ RCA ☐ RCB ☑ RCC ☐

PUG S.TPC – Telaio portante dei cammini – itinerari ciclabili ed escursionistici



Legenda

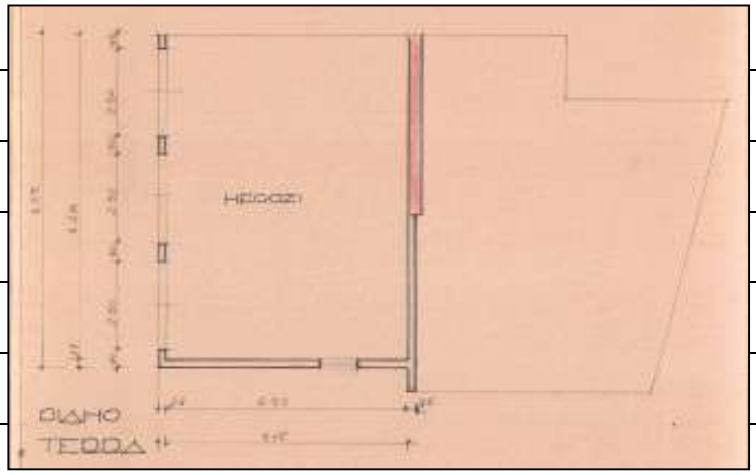
- Eurovelo 7 - variante di Modena
- Ciclovia del Parco dei Sassi di Roccamalatina
- Ciclovia Regionale (PRIT)
- Altre Ciclovie
- Sentieri escursionistici del Parco dei Sassi di Roccamalatina
- Sentieri escursionistici Regionali
- Territorio Urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 32 LR 24/2017 (al 1/01/2018)
- Insediamenti urbani storici: Ambiti urbani storici di Zocca e Monteombraro e Borghi storici

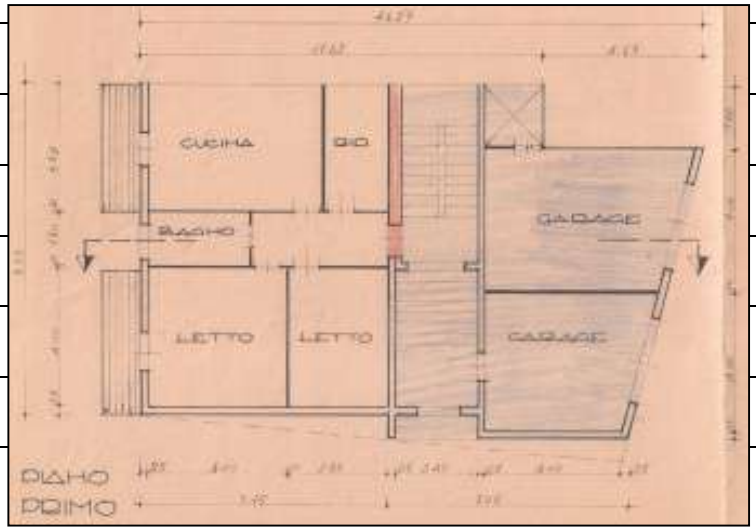
***

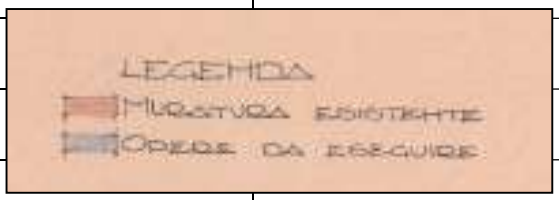
E’ stata inoltrata richiesta di accesso atti all’Ufficio Tecnico del Comune di Zocca con appuntamento presso l’ufficio tecnico in data 04/08/2025 e successiva richiesta di ulteriore controllo delle pratiche presenti nell’archivio comunale inviata in data 28/10/2025. Si riporta l’elenco delle pratiche ricevute:

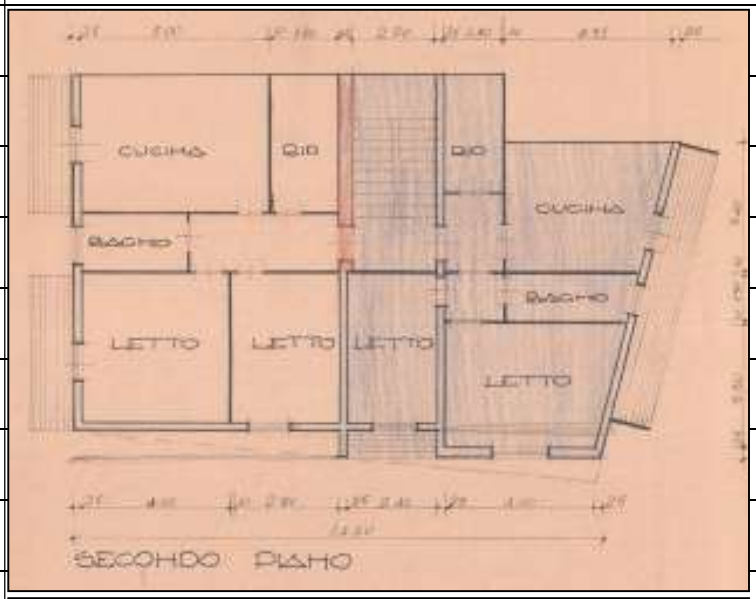
- **Nulla Osta prot.805/1967** pratica n.378 presentato in data 16/02/1967 per *"la ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione"* e **rilasciato in data 23/03/1967** "*purchè la strada Via della Pineta sia portata ad una larghezza minima di ml.3,80".* Denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato prot.105 del 30/03/1967. Nella domanda si prevede la realizzazione di n.1 alloggio e n.8 vani di cui n.3 stanze e n.1 bagno.

  Gli elaborati grafici di progetto consegnati dal Comune riportano un alloggio che si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e secondo e che prevede la realizzazione di due garage ed un alloggio al piano primo. **Lo stato di fatto rappresentato non coincide minimamente con quanto presente a sopralluogo.**

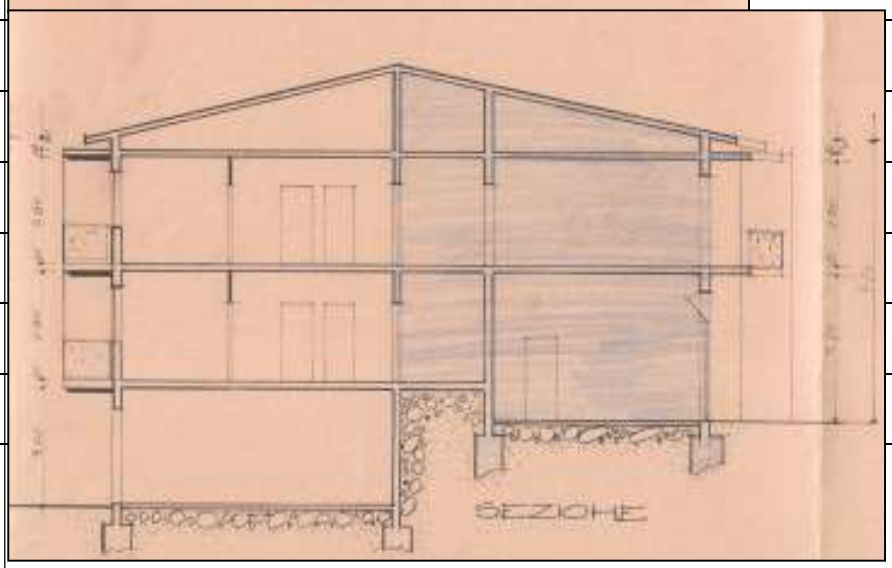







CUCINA
RIP
RIP
CUCINA
BAGNO
BAGNO
LETTO
LETTO
LETTO
LETTO
SECONDO PIANO


PROSPETTO


SEZIONE

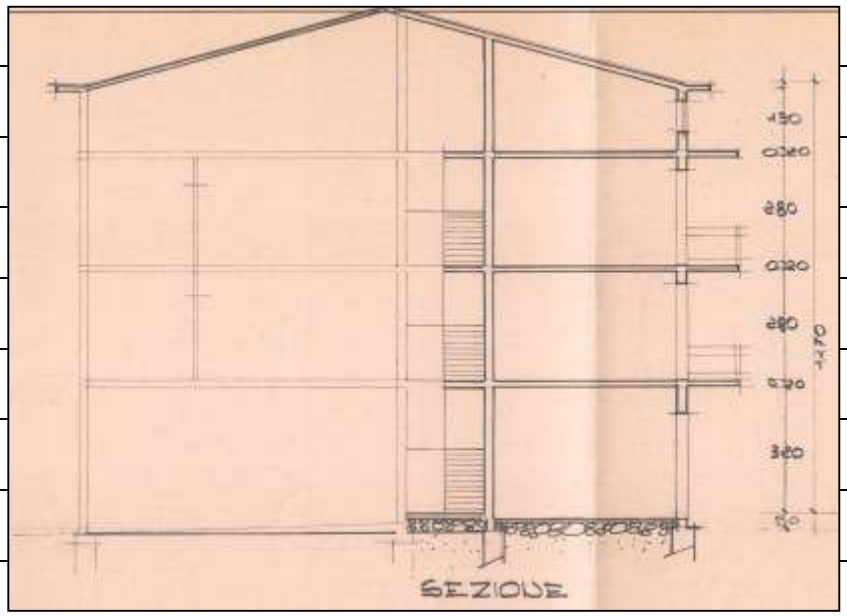


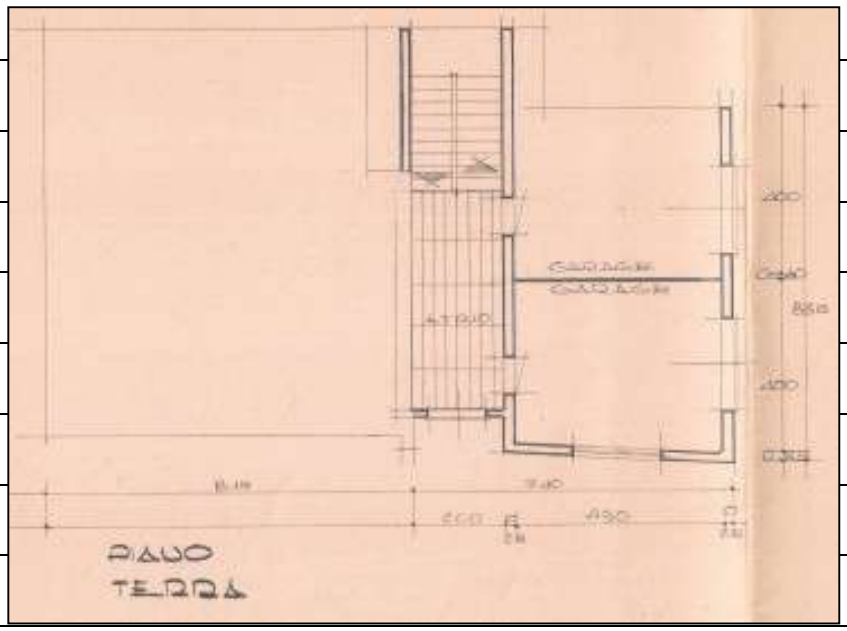


- Variante richiesta in data 10/10/1967 prot.4710 per la sopraelevazione del secondo piano e la realizzazione di ulteriore alloggio – non reperito il nulla osta di rilascio. Nella domanda si

prevede la realizzazione di n.2 alloggi e n.11 vani totali di cui n.3 allo scantinato, n.4 al piano primo di cui n.3 stanze e n.1 bagno, n.4 al piano secondo di cui n.3 stanze e n.1 bagno.

Collaudo del 28/12/1967 che riporta la presenza di piano terra adibito a garage, n.2 piani superiori con un alloggio ciascuno, un sottotetto adibito a ripostigli.

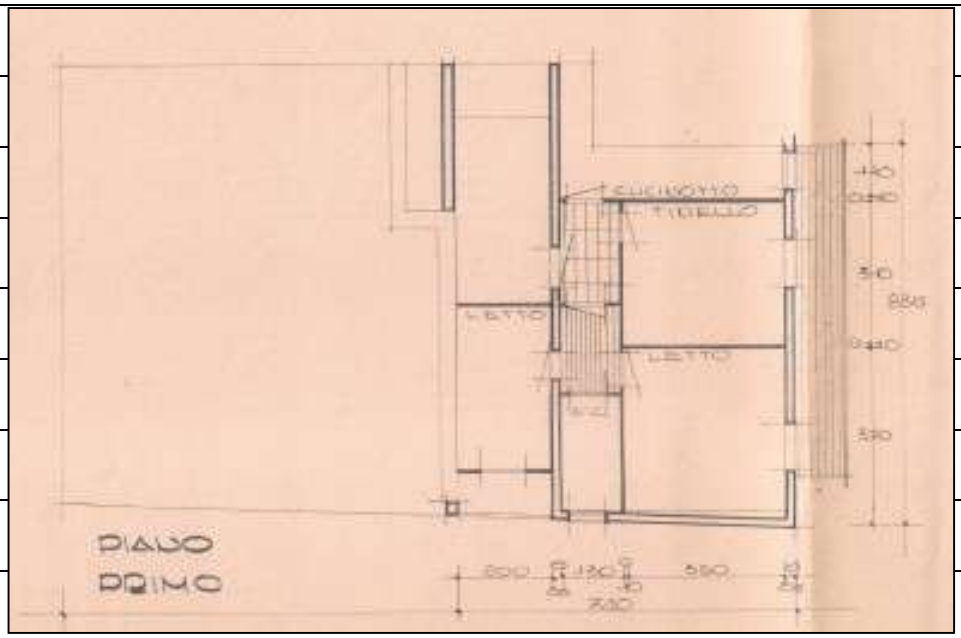


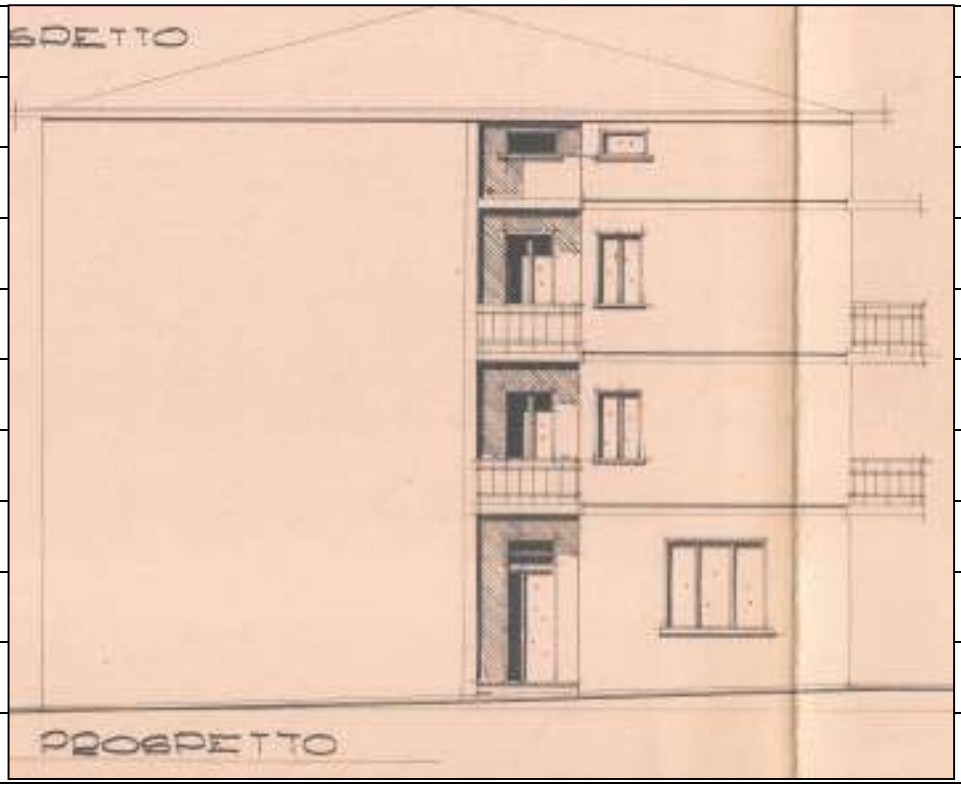


Rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico di variante a

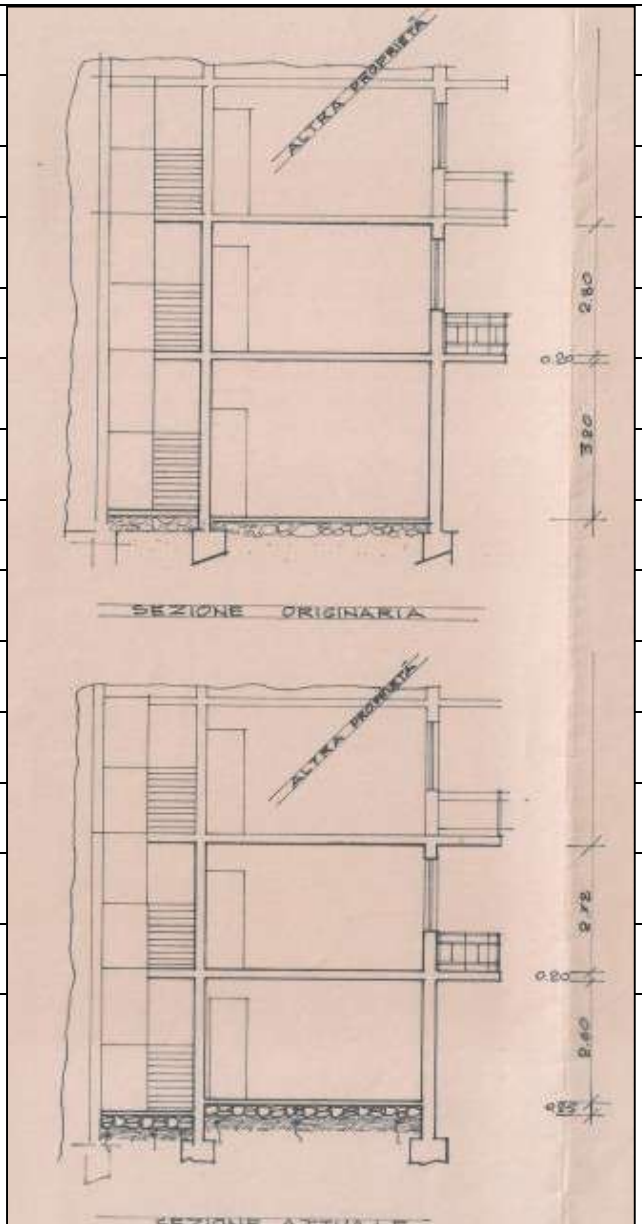
sopralluogo si rilevano:

- fabbricato con copertura differente, in aderenza ad altro.
- differenti altezze di piano.
- non vengono rappresentati graficamente i piani secondo e terzo.

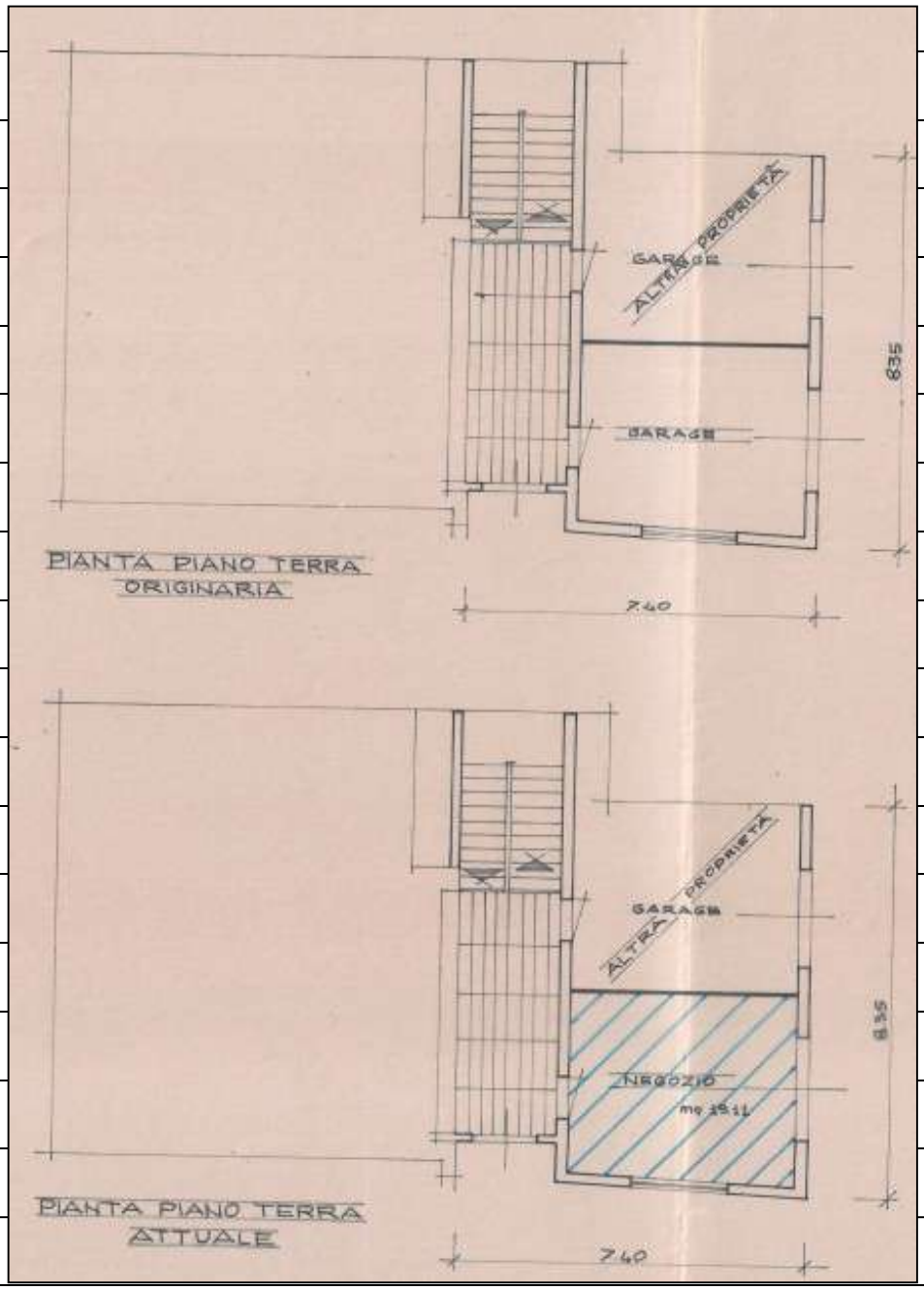


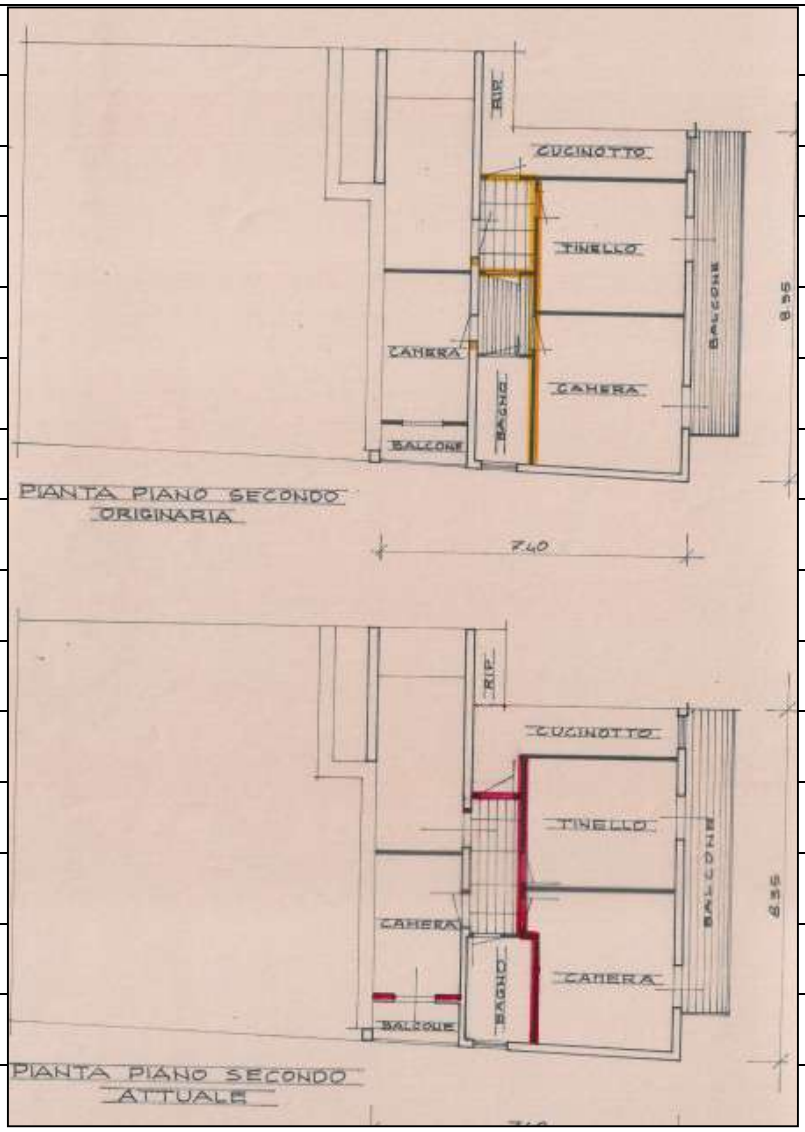


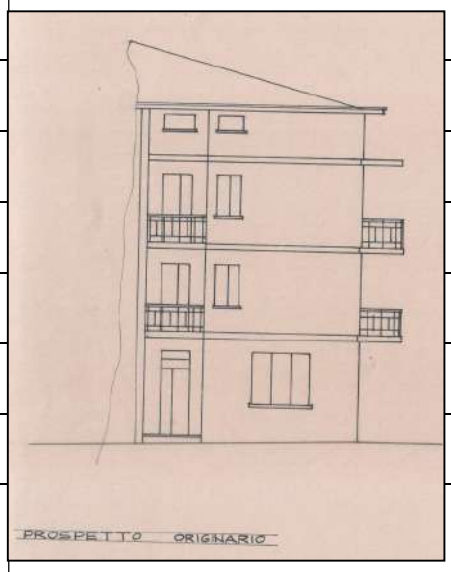
- **Abitabilità pratica n.378** rilasciata in data **24/12/1969.** Nel rilascio si fa riferimento a n.5 vani utili e n.5 vani accessori, in conformità al progetto del 21/03/1967. Presente il verbale del servizio sanitario datato 18/12/1969 "*Ho ispezionato un fabbricato di proprietà Tisi Luisa e Raffaele ...ed ho riscontrato che possiede tutti i requisiti igienici sanitari per essere dichiarato abitabile*".
- Richiesta di **Concessione in sanatoria reg.247 prot.9359** presentata in data 12/03/1986 con prot.1951 per *"chiusura con veranda di un terrazzo esistente, fabbricato posto in Zocca in Via Mauro Tesi"* **rilasciata in data 9/12/1988**. Nel titolo riguardante la veranda vengono pero' indicate le altezze di piano terra e primo.

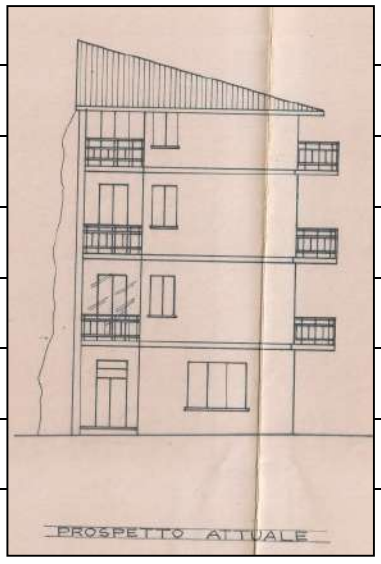


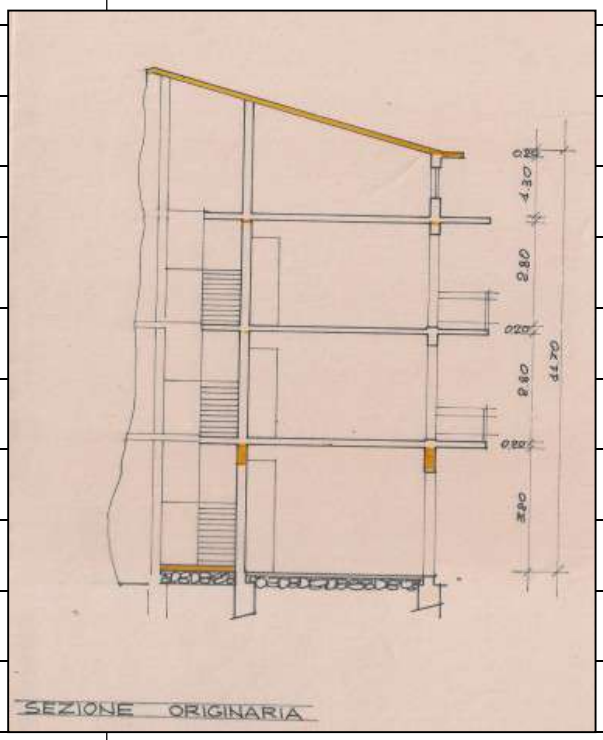
- Richiesta di **Concessione in sanatoria reg.248 prot.9360** presentata in data 12/03/1986 con prot.1952 per *"cambio d'uso al p.t. da garage in negozio e sopraelevazione del sottotetto nel fabbricato posto in Zocca in Via Mauro Tesi"* **rilasciata in data 9/12/1988**.

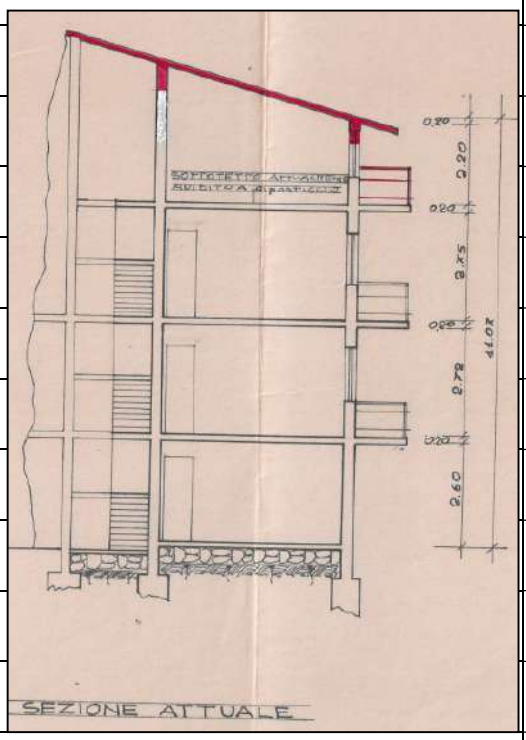



RIP.
CUCINOTTO
TINELLO
CAMERA
BAGNO
CAMERA
BALCONE
BALCONE
8.95
PIANTA PIANO SECONDO
ORIGINARIA
7.40
RIP.
CUCINOTTO
TINELLO
CAMERA
BAGNO
CAMERA
BALCONE
BALCONE
8.35
PIANTA PIANO SECONDO
ATTUALE


PROSPETTO ORIGINARIO


PROSPETTO ATTUALE





- **Autorizzazione Edilizia prot.5388** richiesta in data 15/6/1989 e relativa a *"Autorizzazione per sostituzione porta in legno con portone in ferro nel fabbricato posto in Zocca Via M. tesi n.1047"* **rilasciata in data 02/08/1989** *"a condizione che sia mantenuta l'attuale tipologia dell'apertura (architrave ad arco e spalline) e la nuova porta in ferro battuto e vetri sia installata all'interno del muro".*
- **Autorizzazione Edilizia prot.1431** richiesta in data 22/2/1991 e relativa a *"sostituzione porta-vetrina nel negozio posto in Zocca Via M. tesi n.1045"* **rilasciata in data 20/04/1991** *"a condizione che il telaio della nuova vetrina dovrà essere in profilato di acciaio color ferro e non in alluminio".*

- **Autorizzazione di abitabilità prot.5047 reg.247** relativa a *"chiusura con veranda di terrazzo esistente"* **rilasciata in data 3/6/1995**.
- **Autorizzazione di abitabilità prot.5048 reg.248** relativa a *"cambio d'uso al p.t. da garage in negozio e sopraelevazione del sottotetto nel fabbricato posto in Zocca in Via Mauro Tesi"* **rilasciata in data 3/6/1995**.
- **Autorizzazione Edilizia prot.864** richiesta in data 4/2/2000 e relativa a *"Manutenzione straordinaria nel negozio posto in Zocca Via M. tesi n.1045"* **rilasciata in data 07/02/2000**.

Nella pratica edilizia il sottoscala viene indicato con destinazione bagno, mentre nella planimetria catastale del 05/04/1940 risulta appunto "sottoscala". Da un primo esame il locale sottoscala possiede i parametri igienico sanitari necessari per il cambio di destinazione d'uso, anche in sanatoria, pertanto ai fini estimativi viene considerato sottoscala.

- **D.I.A. n.2958/2000 presentata in data 19/4/2000** e relativa a *"Risanamento ed adeguamento igienico sanitario di locale da adibire a videonoleggio"*. Il locale presenta sia nello stato di fatto che di progetto il locale wc, presente peraltro anche nella planimetria catastale agli atti del 16/5/1988. Nello stato di fatto il locale principale viene indicato a destinazione negozio quando invece nella planimetria catastale antecedente alla presentazione del titolo risulta a destinazione magazzino.
- **C.I.L.A. prot.n.8339 n.12/2010 presentata in data 11/11/2010** e

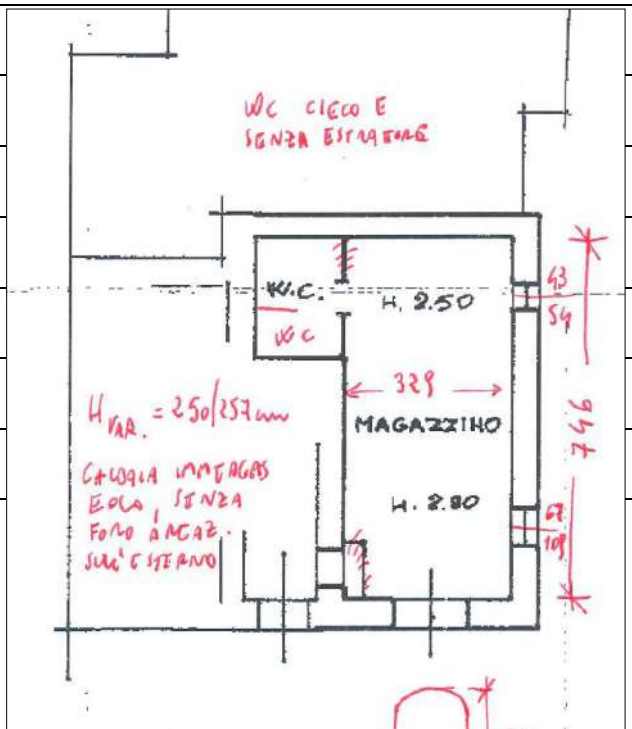
inerente a *"Manutenzione straordinaria per formazione di cappotto in facciata"* relativa ai sub.10 e 11. A sopralluogo l'isolamento a cappotto viene rilevato su porzioni di pareti sud ed est degli appartamenti identificati ai sub.10 e 11. Mancano: progetto L.10/91, comunicazione di fine lavori.

- **C.I.L.A. prot.n.4333 n.19/2011 presentata in data 26/05/2011** e inerente a *"Manutenzione straordinaria per opere interne ed impiantistiche*" relative ai sub.10 e 11. Mancano progetti degli impianti, dichiarazioni di conformità, comunicazione di fine lavori.
- **D.I.A. n.25/2011 prot.2115 presentata in data 23/03/2011** e relativa a *"Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura"*. Non reperita alcuna documentazione inerente il progetto degli impianti fotovoltaici previsti oltre che comunicazione di fine dei lavori. Rilevato un estratto bancario relativo a contratto di Contributo in conto scambio GSE.

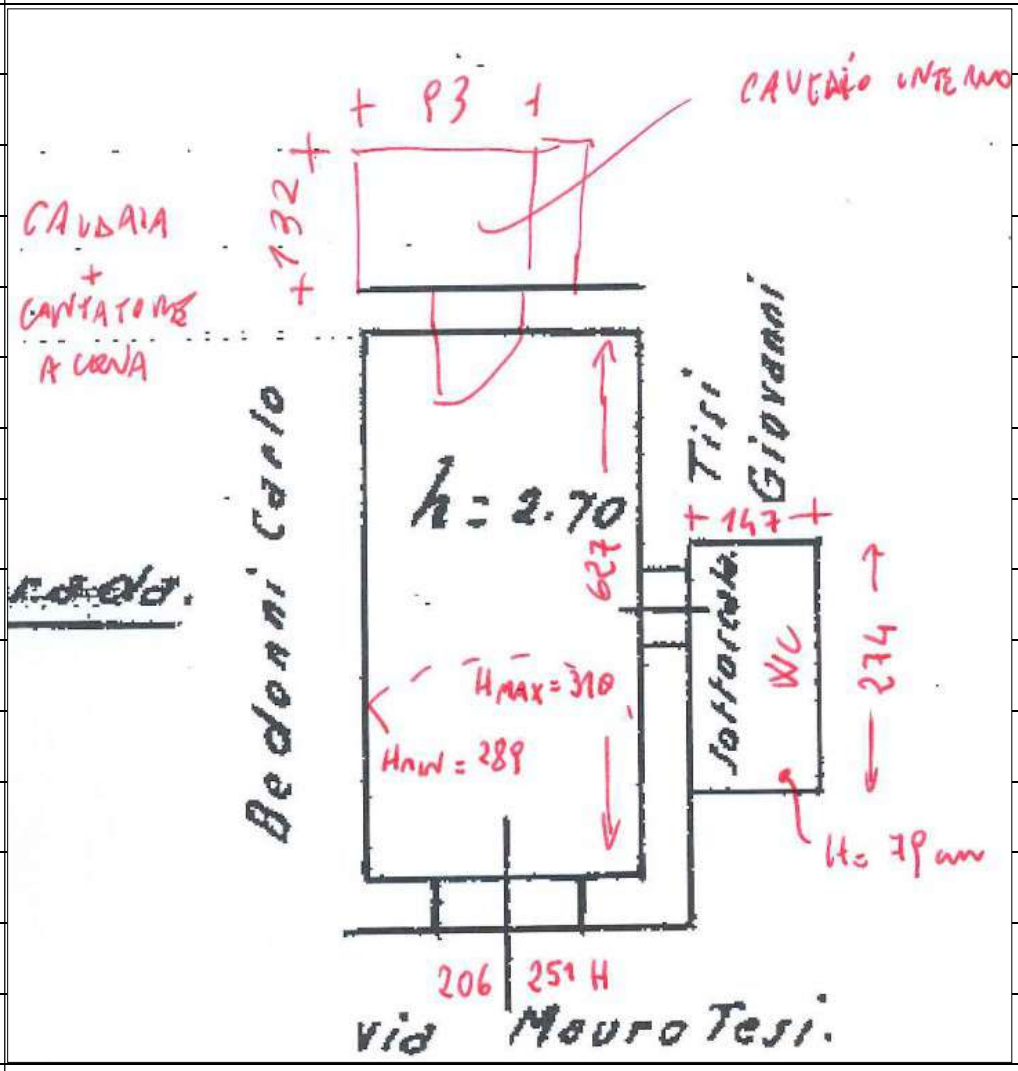
***

Si riporta di seguito il rilievo di massima eseguito sulla consistenza 2:

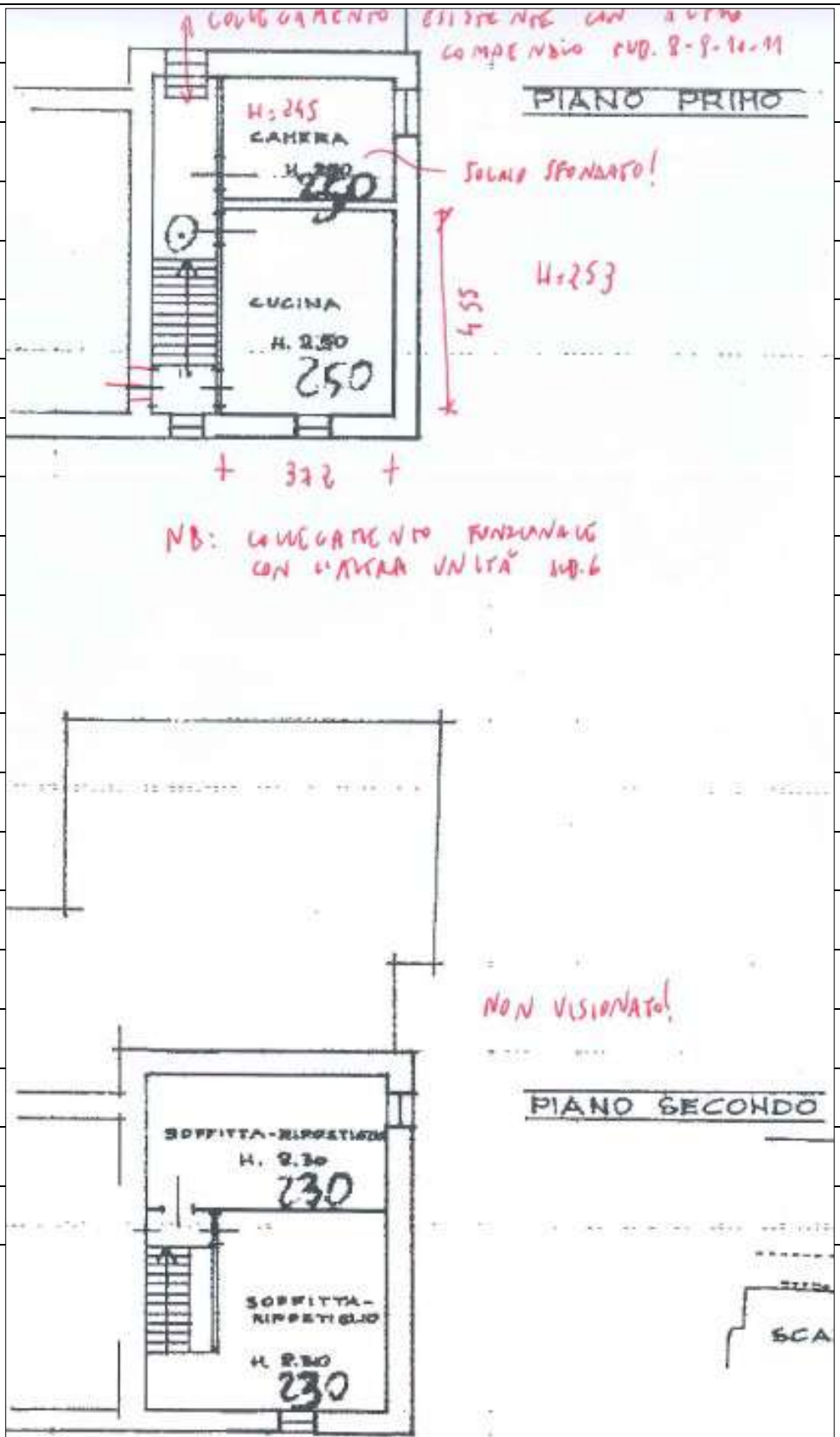
Sub.1 – Magazzino (scheda catastale del 16/05/1988)



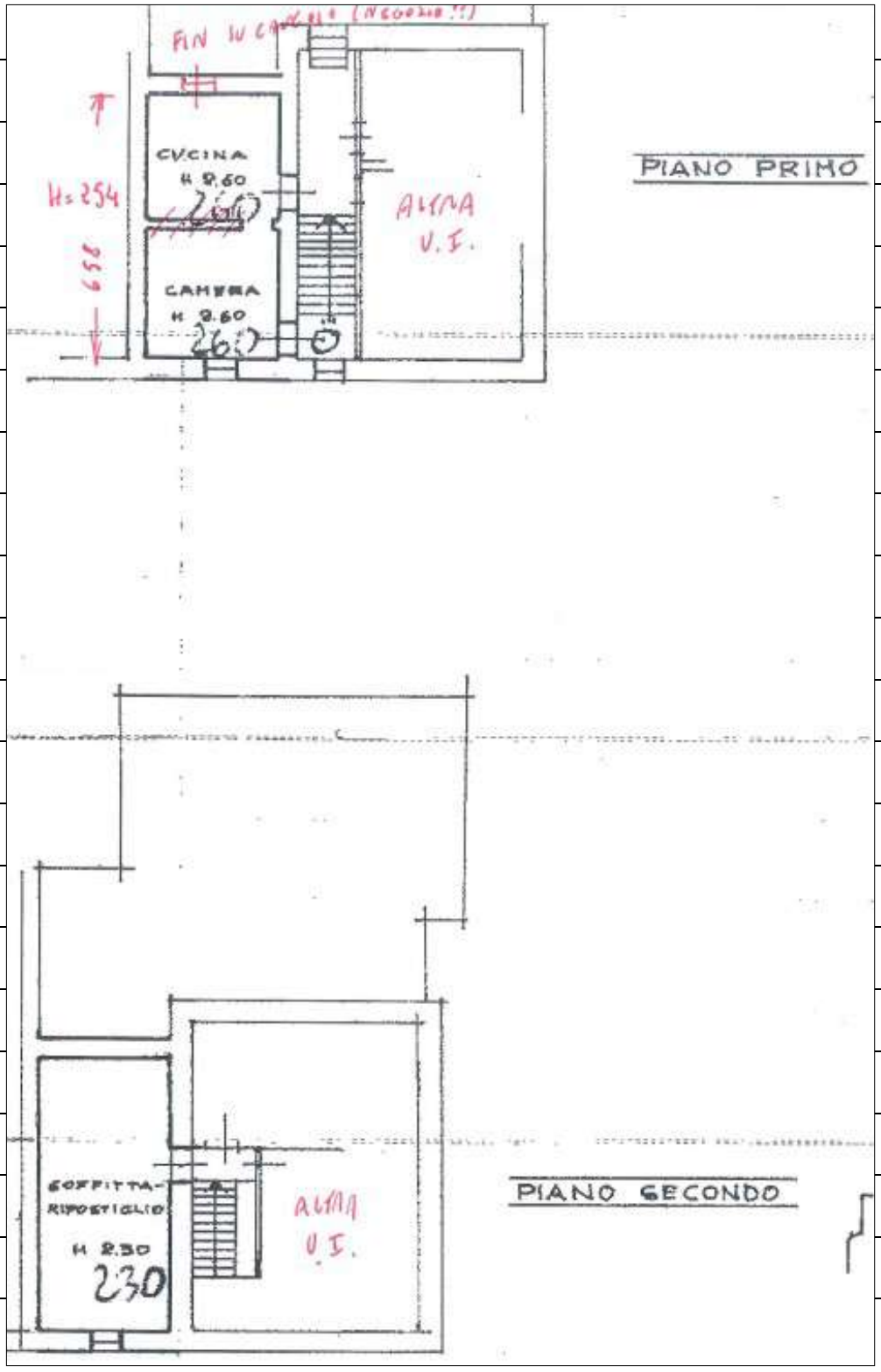
Sub.3 – negozio (scheda catastale del 28/12/1939)



Sub.5 – alloggio (scheda catastale del 16/05/1988)



Sub.6 – alloggio (scheda catastale del 16/05/1988)



Poiché non è stata reperita alcuna pratica edilizia legittimante lo stato di fatto dei beni oggetto di stima, e le planimetrie catastali agli atti risultano le sole rappresentazione grafiche reperite dello stato dei luoghi, peraltro con alcune difformità, risulta difficile in questa fase determinare lo stato assentito e legittimato.

Da verificare eventuale esistenza di vecchie planimetrie antecedenti a quelle agli atti a supporto di un eventuale stato legittimo.

Trattandosi di immobile in zona A (centro storico) di interesse architettonico storico-testimoniale (scheda n.119 Quadro conoscitivo PUG) occorrerà valutare con l'amministrazione comunale la tipologia di interventi ammissibili per il recupero (destinazioni, n. di alloggi, etc).

Consistenza 3

In data 28/06/2025 prot. n.9572/2025 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Zocca in data 28/07/2025. Si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. e si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., e la normativa nazionale di riferimento (ad esempio Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Estratto del C.D.U.:

Foglio 38 Particella 80 sub. 71

- Destinazione di Zona: Zona omogenea di tipo D:D.8 (insediamenti direzionali/commerciali) art. 24 comma 14 delle N.T.A. del P.R.G.

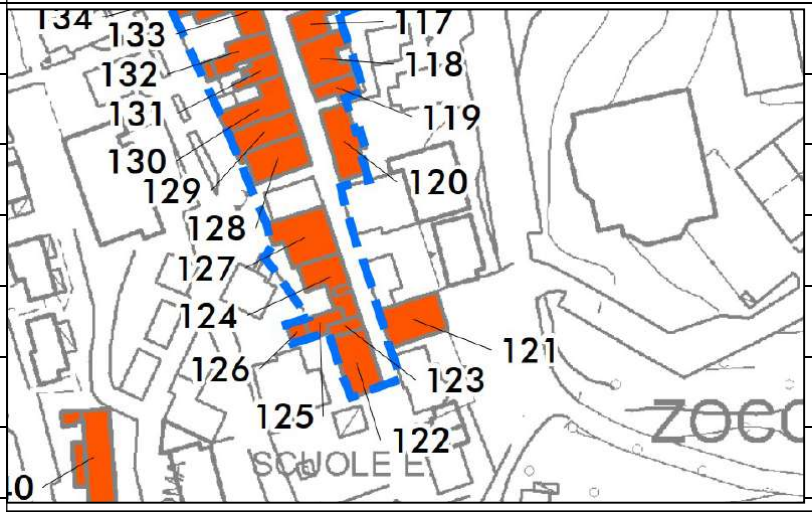
- Il mappale 80 (subalterno 71) del foglio 38 ai sensi del P.T.C.P. 2009, ricade in area a rischio di frane perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3), classificata in zona 5, art. 18B.
- Il mappale 80 (subalterno 71) del foglio 38 ricade all'interno della perimetrazione del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia.

Si specifica inoltre che in data 24/11/2023, con Delibera di Giunta Comunale n. 126/2023, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 comma 2 della LR. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii.

Con la medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha stabilito che, in riferimento ai temi legati alla salvaguardia, a norma dei disposti combinati degli articoli 45 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano, che interverrà con le procedure di cui all'articolo 46 della medesima legge, una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti dall'articolo 45. A seguito della Determinazione n. 9 del 18/04/2024, così come rettificata per mero errore materiale con Determinazione n. 21 del 22/05/2024, la proposta di Piano è stata nuovamente depositata per la libera consultazione, a norma dell'art. 45 comma 3 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per 60 (sessanta) giorni utili e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul BURERT, ovvero dal 05/06/2024 al 04/08/2024. All'attualità il periodo di deposito e pertanto la possibilità di presentare osservazioni è terminato.

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

QC.3 T2b – Vincoli storici



Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 121







Indirizzo	Via Tesi
Rif. catastali	Fg. 38, map. 83
Toponimo IGM 1933	Zocca
Toponimo DBTR 2019	Zocca
Tutela D.Lgs. 42/2004	si ☐ no ☑
Parco regionale Sassi di Roccamalatina Censimento del patrimonio architettonico	-
Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA
Località	ZOCCA
Contesto dell'edificio/manufatto	isolato ☐ parte di un aggregato rurale ☐ parte di un insediamento storico ☐ parte di un insediamento urbano storico ☐ parte di un insediamento urbano ☑
Accessibilità	Strada provinciale o comunale ☑ Altro tipo di strada asfaltata ☐ Altro tipo di strada non asfaltata ☐
Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc85 - ZOCCA - Zocca

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 121

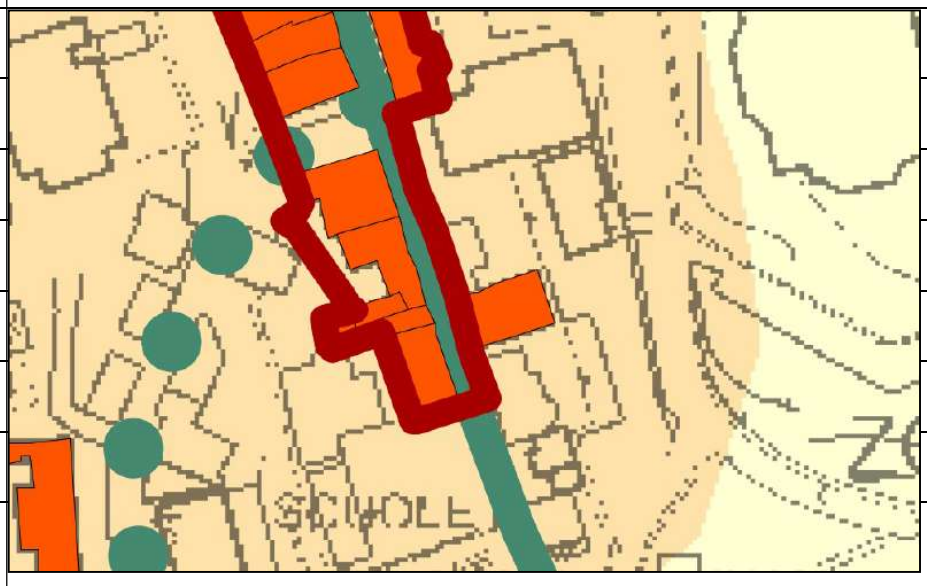
NOTE L'edificio residenziale affacciato sulla via Mauro Tesi, facente parte dell'insediamento urbano storico di Zocca, ancorché all'esterno della parte di più antico impianto, presenta una facciata intonacata a tre piani, oltre al piano terra, caratterizzata da un'ordinata composizione di finestre con cornice intonacata. Il fabbricato è caratterizzato da un balcone centrale, al primo piano. Al piano terra sono presenti due botteghe poste ai due lati del portone di ingresso centrale, caratterizzato da una cornice .







PUG TV.1 Tutele beni culturali storico architettonici



Legenda

- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Provvedimento/Declaratoria
- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Ope Legis
- Edifici ed elementi di interesse archeologico, architettonico, testimoniale e paesaggistico" facenti parti di "complessi edilizi destinati a interventi conservativi" (Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina)
- Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e testimoniale (PUG)

Insediamenti urbani storici (Quadro Conoscitivo del PUG)

PUG TV.5 Rischi naturali e sicurezza del territorio



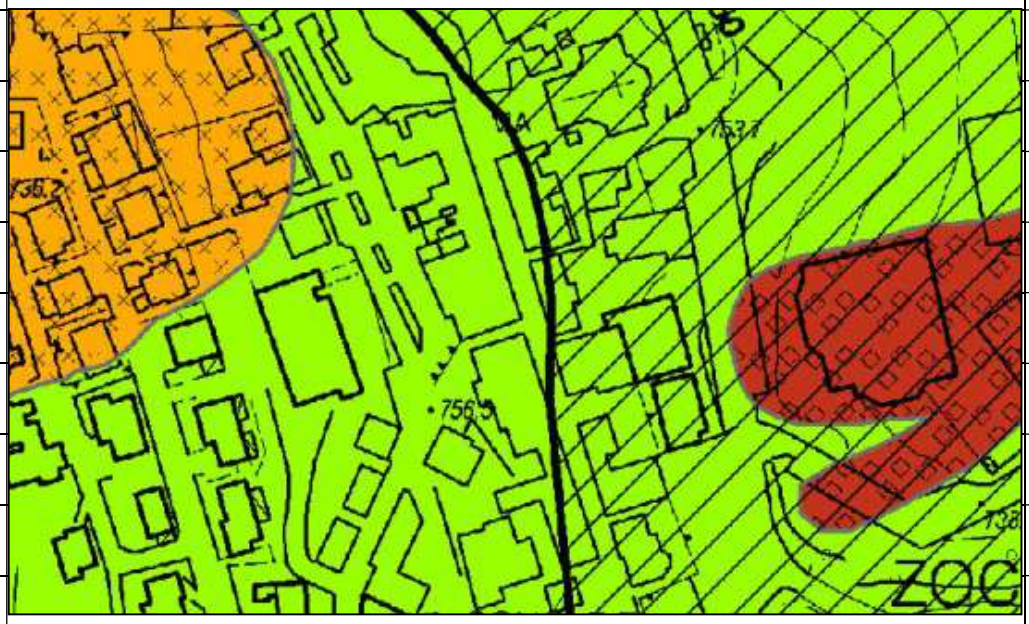
AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO ELEVATO E MOLTO ELEVATO E RELATIVA ZONIZZAZIONE
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Schede allegato 2.1.1)

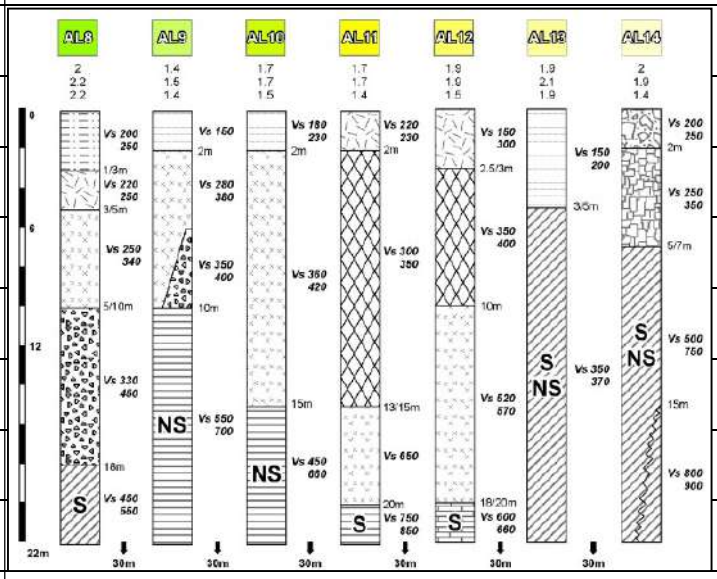
Aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3)
(PSAI - Piano Stralcio Bacino Samoggia - Art. 5)
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 18B)

- Zona 1 - Area in dissesto
- Zona 2 - Area di possibile evoluzione del dissesto
- Zona 4 - Area da sottoporre a verifica
- Zona 5 - Area di influenza

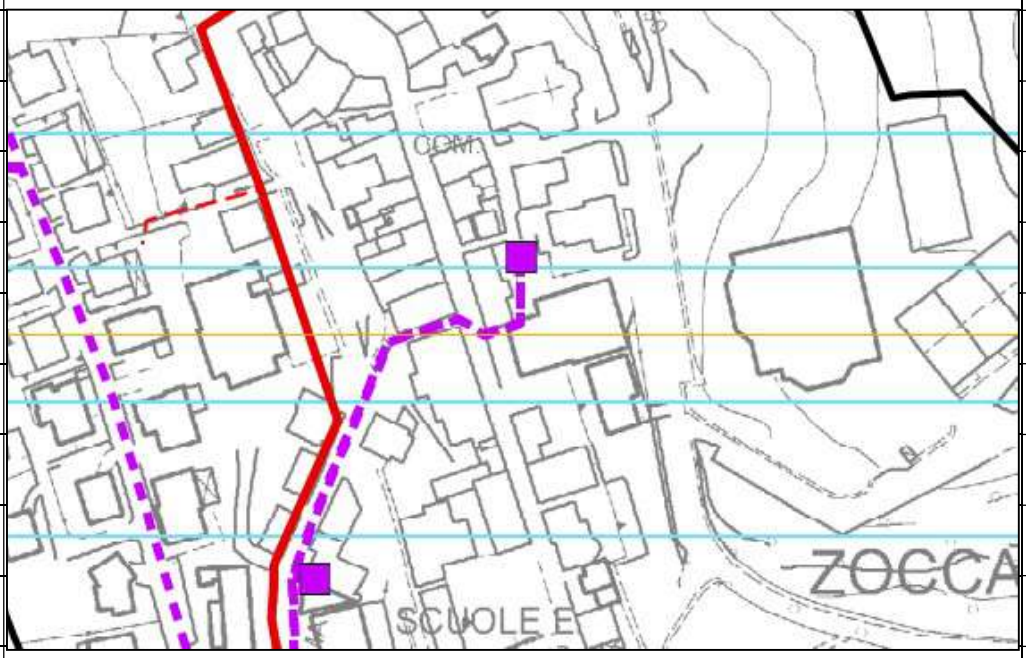
Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
(L.R. 24/2017 - Art.37)

PUG TV.6b Rischio sismico microzonazione





PUG TV.8c Limiti e rispetti



Elettrodotti media tensione aerei

Elettrodotti media tensione interrati

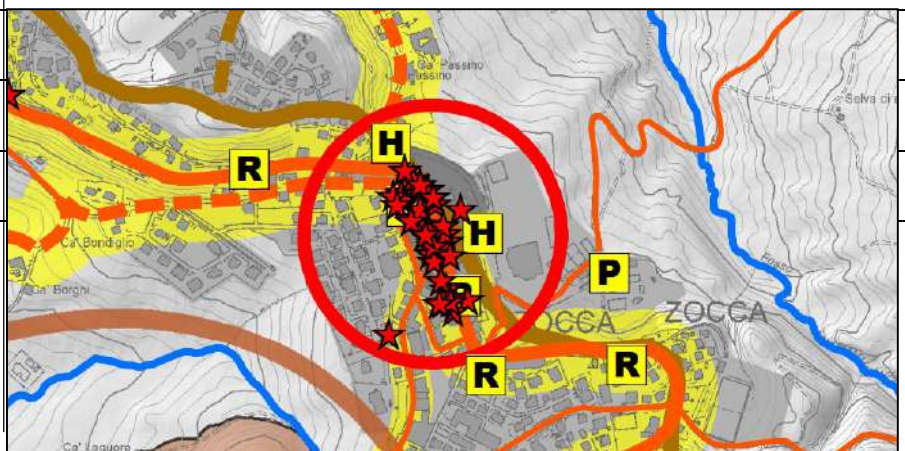
Cabina di trasformazione media tensione-bassa tensione

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
assegnata nel 2016 all'Osservatorio "Felsina" (non professionale) di Monte San Pietro (BO)

Impianti fissi di telefonia mobile

Aree con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio televisiva
(300 m dal perimetro dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada)

PUG S.VPG Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi geomorfologici

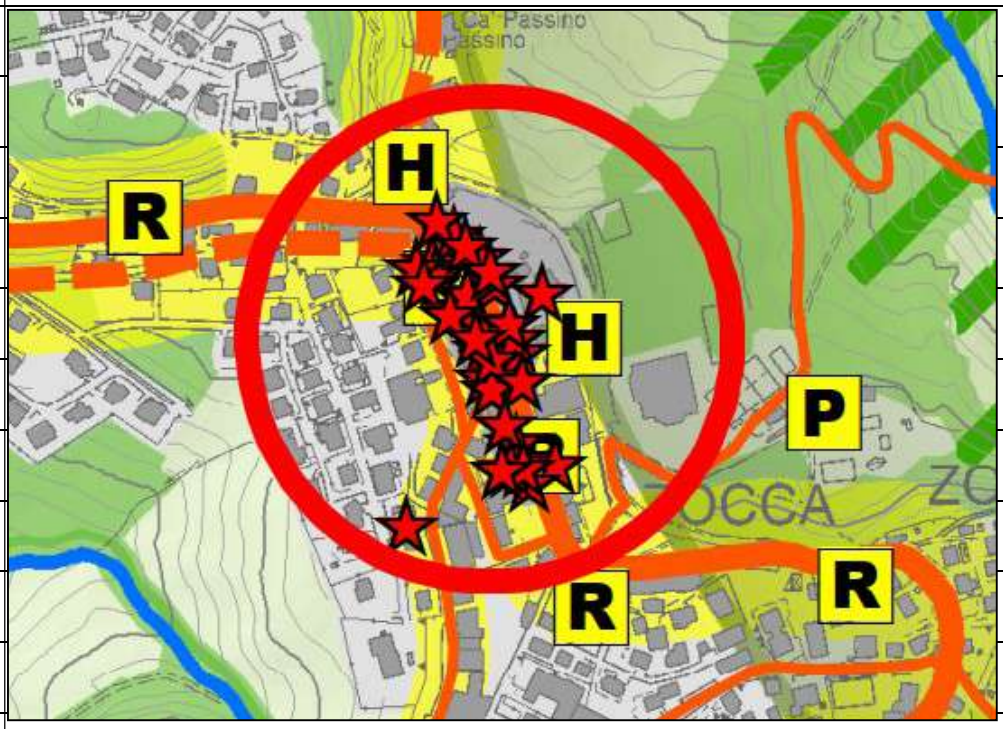


PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PUG S.VPN Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi naturali



PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

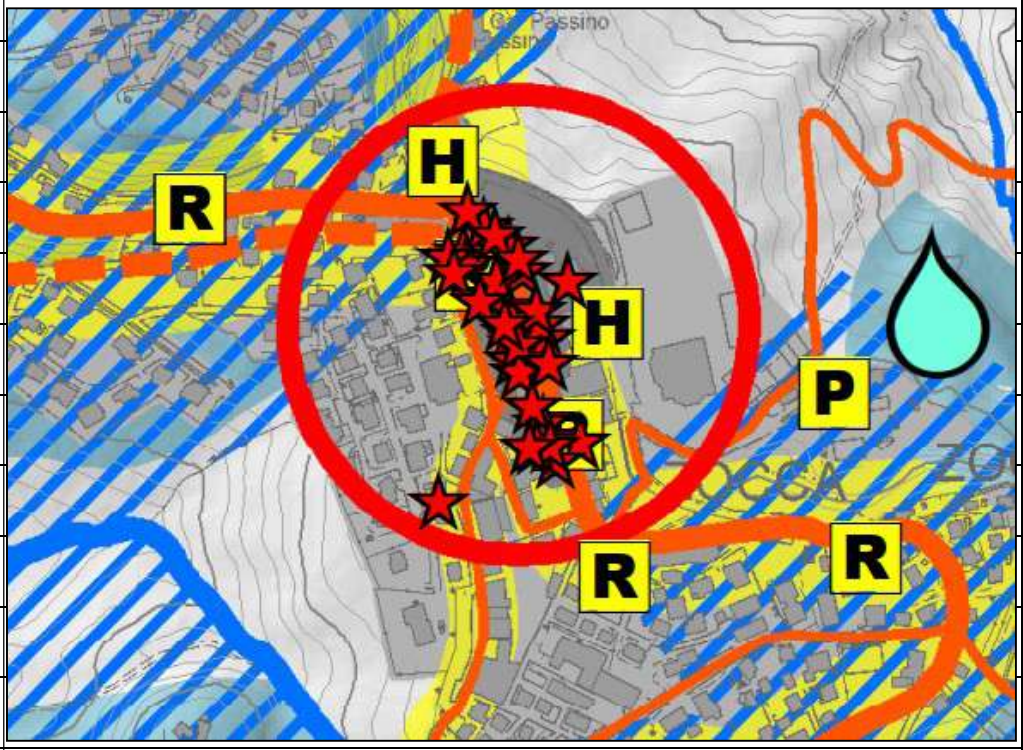
PAESAGGIO DELLA FRUIZIONE

CAMMINI (pedonali e ciclabili)

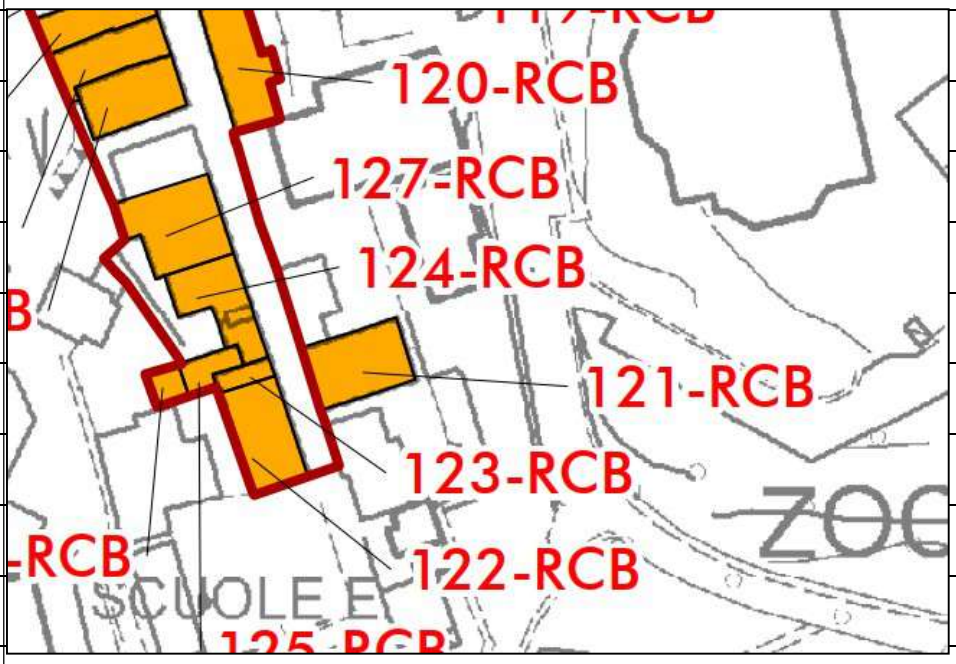
Ciclovia Eurovelo 7

Cammino Via Romea Nonantolana
Cammino Piccola Cassia Ovest
Cammino dell'Unione
Rete principale dei cammini
fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

PUG S.VRI Strategie Paesaggio Storico-identitario risorse idriche



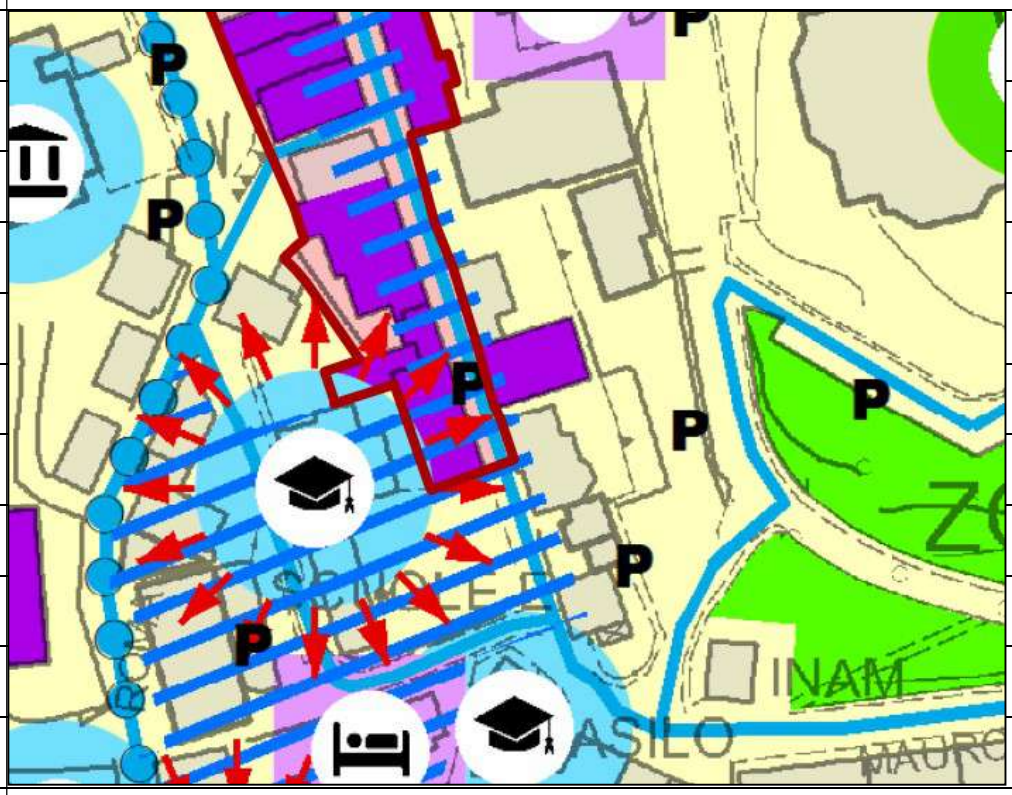
PUG S.TBS.c - Classificazione culturale storico-architettonico testimoniale



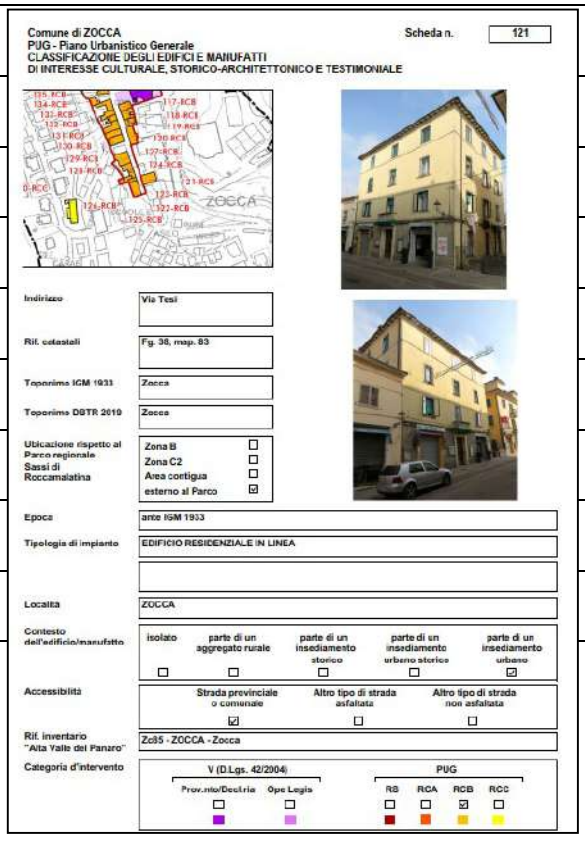
RC - Restauro e risanamento conservativo

- RCA - edifici e complessi edilizi di maggiore interesse e pregio storico–architettonico e artistico
- RCB - edifici e complessi edilizi di interesse storico–architettonico
- RCC - edifici civili e rurali di interesse storico-tipologico-testimoniale

PUG S.SS.U.a – Schema strutturale di assetto delle aree urbane



PUG S.BS – Schede classificazione culturale storico architettonico testimoniale



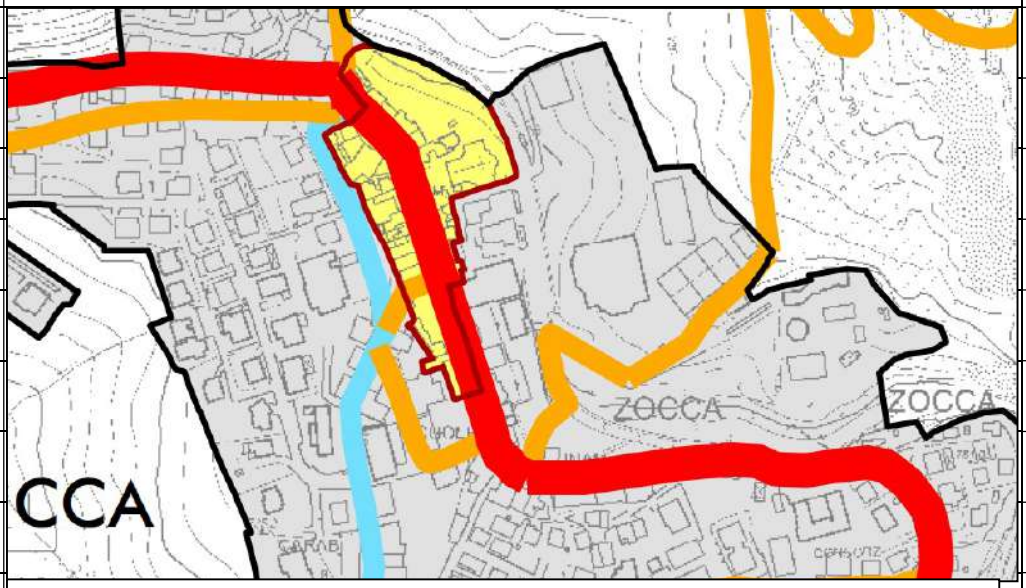
Comune di ZOCCA — Scheda n. 121

PUG - Piano Urbanistico Generale

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

Indirizzo	Via Tesi
Rif. catastali	Fg. 38, map. 83
Toponimo IGM 1933	Zocca
Toponimo DBTR 2019	Zocca
Ubicazione rispetto al Parco regionale Sassi di Roccamalatina	Zona B ☐ Zona C2 ☐ Area contigua ☐ esterno al Parco ☑
Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA
Località	ZOCCA
Contesto dell'edificio/manufatto	isolato ☐ parte di un aggregato rurale ☐ parte di un insediamento storico ☐ parte di un insediamento urbano storico ☐ parte di un insediamento urbano ☑
Accessibilità	Strada provinciale o comunale ☑ Altro tipo di strada asfaltata ☐ Altro tipo di strada non asfaltata ☐
Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc85 - ZOCCA - Zocca
Categoria d'intervento	V (D.Lgs. 42/2004): Prov.nto/Declr.ria ☐ Ope Legis ☐ — PUG: RS ☐ RCA ☐ RCB ☑ RCC ☐

PUG S.TPC – Telaio portante dei cammini – itinerari ciclabili ed escursionistici



Legenda

- Eurovelo 7 - variante di Modena
- Ciclovia del Parco dei Sassi di Roccamalatina
- Ciclovia Regionale (PRIT)
- Altre Ciclovie
- Sentieri escursionistici del Parco dei Sassi di Roccamalatina
- Sentieri escursionistici Regionali
- Territorio Urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 32 LR 24/2017 (al 1/01/2018)
- Insediamenti urbani storici: Ambiti urbani storici di Zocca e Monteombraro e Borghi storici

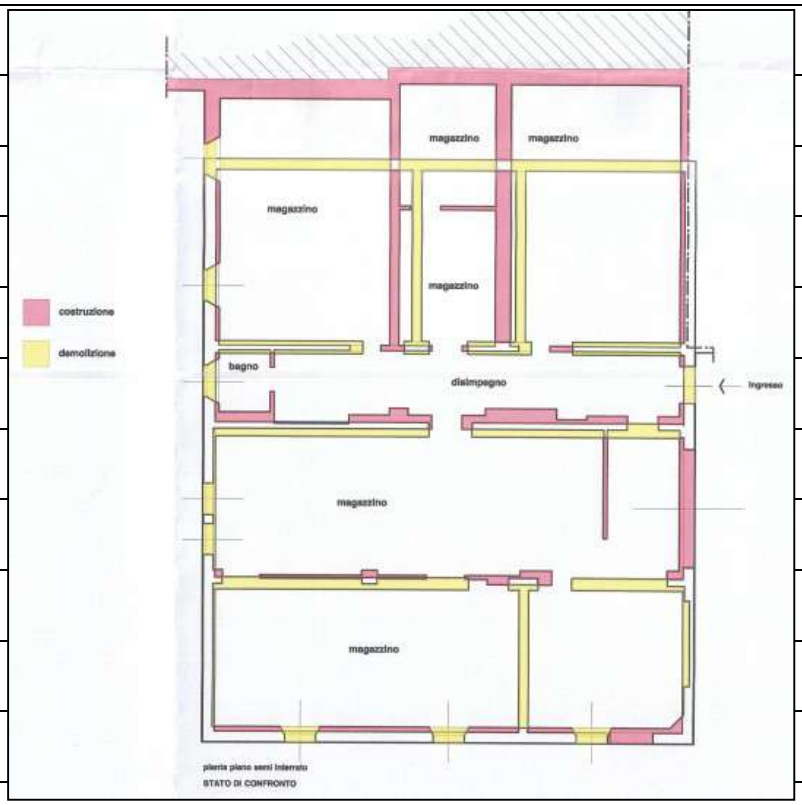
***

E’ stata inoltrata richiesta di accesso atti all’Ufficio Tecnico del Comune di Zocca con appuntamento presso l’ufficio tecnico in data 04/08/2025 e successiva richiesta di ulteriore controllo delle pratiche presenti nell’archivio comunale inviata in data 28/10/2025. Si riporta l’elenco delle pratiche visionate:

- Richiesta di **Autorizzazione Edilizia prot.2375/93** presentata in data 23/03/1993 per *"esecuzione di lavori di consolidamento del fabbricato"* e **rilasciata in data 09/04/1993**.
- Richiesta di **Autorizzazione Edilizia n.590** presentata in data 24/09/2001 prot.6623 per *"trasferimento di un ponte radio per telefonia fissa per conto di Telecom Italia spa"* e **rilasciata in data 28/01/2002**.
- Richiesta di **Concessione Edilizia n.2598/3915** presentata in data 29/05/2002 prot.3915 per *"spostamento dell'attuale traliccio di telefonia fissa"* e **rilasciata in data 03/06/2002**.
- **Presentazione di S.c.i.a. in sanatoria n.24/2011 prot.7578** in data 22/09/2011 e relativa ad *"accertamento di conformità per opere interne difformi sull'immobile distinto al foglio 38 particella 83 sub.1"*. Richiesta di chiarimenti in data 7/3/2012: ***"occorre definire in maniera certa, producendo documentazione esaustiva, sia la consistenza del fabbricato legittimato, sia l'epoca di realizzazione delle opere difformi da quanto presente agli atti, giustificando l'aumento di superficie che si evince dal contrasto tra quanto realizzato e la planimetria catastale, anche attraverso opportune dichiarazioni derivanti da valutazioni in merito a modalità costruttive e/o di definizione planivolumetrica caratterizzanti lo stato dell'immobile cosi come presentato."***

  A seguito dell'integrazione avvenuta in data 09/02/2012 prot.1038, non risulta alcun rilascio dell'accertamento in sanatoria o alcuna comunicazione circa la sua efficacia.

Di seguito la tavola comparativa allegata all'integrazione documentale:



- **Presentazione di S.c.i.a. n.50/2016 prot.11858** presentata in data 22/11/2016 e relativa ad *"installazione di parabola per ponte radio"*. Richiesta di archiviazione della pratica del 13/12/2014 (??) da parte di Tim. **Comunicazione di inefficacia prot.12065/2016 del 28/11/2016.**
- **Presentazione di S.c.i.a. n.08/2017 prot.1550** presentata in data 21/02/2017 e relativa ad *"installazione di parabola per ponte radio a servizio di telefonia fissa su traliccio esistente"*. **Comunicazione di inefficacia prot.1811/2017 del 28/02/2017.**

Risultano inoltre i riferimenti di alcune pratiche edilizie citate nel rogito di provenienza, non visionate in quanto non reperite dall'Ufficio Tecnico

Edilizia in sede di richiesta:

- dichiarazione ante 67 (per le particelle 82 e 83);
- Concessione gratuita per apertura di una porta prot.2420 n.44 del 31/5/1977 (particella 82);
- Concessione edilizia n.1487 prot.1322 del 3/01/1989 succ. variante in co n.1507 prot716 in data 20/2/1989 e relativa agibilità n.1487 prot.136 rilasciata 8/1/1990 con decorrenza 26/5/1989 (particella 82);
- Concessione edilizia n.891 prot2731 del 16/5/1983 e relativo permesso di abitabilità n.891 del 10/10/1983 con decorrenza in pari data (particella 83).

***

Si riporta di seguito il rilievo di massima eseguito sulla consistenza 3 (planimetria catastale MO0007564 del 17/01/2011):



Poiché non è stata reperita alcuna pratica edilizia legittimante lo stato di fatto dei beni oggetto di stima, e la planimetria catastale agli atti risulta la sola rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, risulta difficile in questa fase determinare lo stato assentito e legittimato (in particolare le effettive destinazioni d'uso ed il numero delle unità immobiliari). Di tale circostanza si è tenuto conto in fase di stima.

****

In relazione alle <u>verifiche di sanabilità</u> delle eventuali difformità segnalate, risulta impossibile allo stato attuale fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Solo all'esito di un parere legale e di una valutazione preventiva o di un progetto preliminare per verificare la fattibilità di sanatoria delle opere abusive<u>, se e in quanto possibile</u>, sarà possibile determinare le consistenze da stimare derivanti dalla sanatoria, oneri, sanzioni e spese tecniche. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85. Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che la verifica dei titoli edilizi riguarda il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del loro rilascio.

	In particolare:	
	- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;	
	- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era	
	onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico	
	progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo	
	esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente	
	parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);	
	- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né	
	tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche	
	atmosferiche;	
	- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere,	
	servitu' di qualsiasi natura;	
	- non sono state verificate le rendite catastali;	
	- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;	
	- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;	
	- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche, il	
	rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento	
	della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio	
	civile, collaudo finale delle strutture);	
	- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso	
	presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o	
	materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri	
	materiali inquinanti da smaltire);	
	- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei	
	versanti o carotaggi nel sottosuolo;	

- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;

- quant'altro non specificato;

* * *

6.12 SPESE CONDOMINIALI

Consistenza 1: al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio.

Consistenza 2: al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio.

Consistenza 3: Al momento del sopralluogo risultava un debito complessivo pari a 10.325,26 € oltre accessori, a favore del Condominio Mauro Tesi 1145, di cui € 276,40 € relativi a spese dell'anno in corso 01/06/2025 – 31/05/2026 e 254,47 € relative a spese dell'anno precedente 01/06/2024 - 31/05/2025. Tale debito pero' era relativo complessivamente alle consistenze identificate con particella 82 sub.14 e particella 83 sub.1.

* * *

6.13 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE e CALCOLO INDENNITA'

Consistenza 1

Al momento del sopralluogo i seguenti beni risultavano locati, unitamente ad altre consistenze, con contratto di affitto di fondo rustico all'Azienda Agricola San Bartolomeo S.S. Società Agricola:

NCT del Comune di Zocca

foglio 28 particelle 61, 76,147

Il contratto è stato stipulato in data 24/11/2016 con durata dal 24/11/2016 al 10/11/2046, importo canone 60.000 €, registrato a Modena in data 08/08/2017 al n.010296 – serie 3T e codice identificativo

TGU17T010296000DD. Tale contratto non risulta tra le formalità trascritte.

Da segnalare inoltre che il canone risultava oggetto di pignoramento da parte dell'Agenzia delle Entrate (fascicolo 70/2019/174).

Calcolo dell'indennità occupazionale

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare per i terreni gli usi locali di zona, in relazione al rendimento che i terreni possono generare.

Lotto 6 - consistenza 1	consistenze (mq)	Valore unitario (€/mq/anno)	Valore indennità (€/anno)
terreni particelle 61, 76, 147	7964	0,005	39,82
Totale indennità occupazionale			39,82

Arrotondato a 40 €/anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene**,** della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di **indennità occupazionale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a 40 €/anno.**

Consistenza 2

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi, fatta eccezione per contratto di comodato ad uso non abitativo del 14/04/2017 relativo all'immobile identificato con la particella 71 sub.1, Via Mauro Tesi 1047, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 27/04/2017 serie 3 n.2911

Calcolo dell'indennità occupazionale

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale,

si è stabilito di utilizzare per il magazzino i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti in relazione al contesto, allo stato manutentivo, alle finiture ed agli impianti presenti.

Lotto 6 - consistenza 2	consistenze (mq)	Valore unitario (€/mq/anno)	Valore indennità (€/anno)
magazzino particella 71 sub.1	41,43	23	952,89
Totale indennità occupazionale			952,89

Arrotondato a 953 €/anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di **indennità occupazionale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a 953 €/anno.**

Consistenza 3

Al momento del sopralluogo il magazzino identificato con la particella 82 sub.14 risultava locato, unitamente ad altre consistenze (particella 83 sub.1), alla ditta FiberCop spa a seguito di subentro al contratto di locazione "Addendum" stipulato tra xxxxxxxxxxx e Telecom Italia spa del 30/10/2013 di rinegoziazione del canone pattuito in 10.000 €/annui, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 03/03/2014 serie 3 n.1978, oltre a precedente contratto di locazione sottoscritto da Manzini Paola con Telecom Italia spa registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 18/01/1996 al n.2476/1.

A sopralluogo il magazzino identificato con la particella 82 sub.14 non risultava di fatto occupato da Telecom bensì conteneva materiale

presumibilmente di attività commerciale/ristoro, come tavolini, frigo gelati, panche, sedie etc etc.

Calcolo dell'indennità occupazionale

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare per il magazzino i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti in relazione al contesto, allo stato manutentivo, alle finiture ed agli impianti presenti.

Lotto 6 - consistenza 3	consistenze (mq)	Valore unitario (€/mq/anno)	Valore indennità (€/anno)
magazzino particella 82 sub.14	56,7	10	567
Totale indennità occupazionale			567

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene**,** della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di **indennità occupazionale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a 567 €/anno.**

* * *

6.14 DESCRIZIONE DEL BENE

Particelle 61, 76, 147

Appezzamento di terreno agricolo di varie colture, di giacitura variabile tra acclive e molto acclive, in stato di abbandono, ricoperto da vegetazione spontanea. Su parte di esso risulta realizzato dal confinante manufatto stabile a destinazione rimessa agricola/magazzino.

Particella 71 sub.1

Magazzino posto al piano terra composto locale ad uso magazzino e servizio

igienico. Attualmente occupato dalla Proloco Zocchese risulta in discrete condizioni manutentive all'interno, mentre in esterno l'intero fabbricato necessita di manutenzioni straordinarie/ordinarie in facciata ed alla copertura, oltre che alle strutture portanti (solai e murature), rilevate alcune lesioni nelle murature portanti e fenomeni di umidità di risalita. Il locale risulta a destinazione magazzino, il locale wc è privo di illuminazione naturale e dotato di estrattore per il ricambio d'aria. Altezza interna varia tra 250-257. Presente caldaia Immergas Eolo, priva di foro di areazione verso l'esterno.

Particella 71 sub.3

Negozio posto al piano terra composto da un unico locale comunicante con sottoscala. Il locale si presenta in condizioni discrete. Presenti fenomeni di umidità di risalita. Si sottolinea la mancata legittimità del locale sottoscala attualmente destinato a bagno. Rilevato inoltre un piccolo ripostiglio in fondo al locale, non inserito all'interno della consistenza catastale, contenente impiantistica.

Particella 71 sub.5

Appartamento posto al piano primo con accesso da scala interna condominiale e composto da cucina, camera oltre a due locali ad uso soffitta -ripostiglio posti al piano secondo e accessibili sempre dal vano scala condominiale. L'immobile risulta in pessime condizioni manutentive e strutturali. Non è stato possibile accedere e rilevare in maniera accurata tutti i locali, specie al piano secondo, per ragioni di sicurezza, in quanto le strutture risultano in precarie condizioni (rilevato sfondamento del solaio tra camera e soffitte). Presente materiale di risulta al piano primo e secondo.

Impianti scadenti o inesistenti.

Particella 71 sub.6

Appartamento posto al piano primo con accesso da scala interna condominiale e composto da cucina, camera oltre un locale ad uso soffitta - ripostiglio posto al piano secondo e accessibile sempre dal vano scala condominiale. L'immobile risulta in pessime condizioni manutentive e strutturali. Non è stato possibile accedere e rilevare in maniera accurata tutti i locali, specie al piano secondo, per ragioni di sicurezza, in quanto le strutture risultano in precarie condizioni. Risulta demolita la parete tra cucina e camera. Rilevata un'apertura su vano cieco nel locale cucina. Presente materiale di risulta al piano primo e secondo. Impianti scadenti o inesistenti.

Particella 82 sub.14

Unità ad uso magazzino composta da un unico locale posto al piano seminterrato. Il locale si presentava in stato di abbandono, privo di impianti ed in condizioni manutentive sufficienti. Presente materiale d'arredo.

* * *

6.15 CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze sono state determinate sulla base di quanto previsto dal DPR 138/98 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il rilevamento è stato effettuato mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici a disposizione per gli immobili mentre per i terreni

sono stati utilizzati i dati relativi alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le misure sono da ritenersi comunque indicative, la stima è stata condotta a corpo e non a misura.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Terreni agricoli			
particella 61 - bosco misto cl.U	2152	1	2152,00
particella 76 - semin. arb. cl.3	5188	1	5188,00
particella 147 - bosco misto cl.U	624	1	624,00
Totale terreni agricoli			**7964,00**

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Particella 71 sub.1-3-5-6			
magazzino	41,43	0,25	10,36
negozio	29,00	1	29,00
abitazione piano primo	38,46	1	38,46
abitazione piano primo	27,34	1	27,34
soffitte piano secondo	46,77	0,25	11,69
soffitta piano secondo	27,94	0,25	6,99
Totale abitazioni, accessori e negozio su Via Mauro Tesi			**123,84**

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Particella 82 sub.14			
magazzino	56,70	1	56,70
Totale magazzini			**56,70**

*** nelle consistenze risulta inserita anche l'area cortiliva sub.19 (bcnc comune alla particella 82 sub.14 e particella 83 sub.1) come indicato nell'atto di provenienza. Da verificare la continuità nella titolarità, in quanto reperito Elaborato planimetrico prot.591 del 12/02/1990 nel quale l'area, oltre a maggior consistenza, risultava censita come bcnc corte comune ai sub.8-9-10 del mappale 82 e ai mappali 79 e 80. Prudenzialmente tale area è stata esclusa dalla stima. In caso di mancata continuità sarà da modificare l'elaborato planimetrico.**

* * *

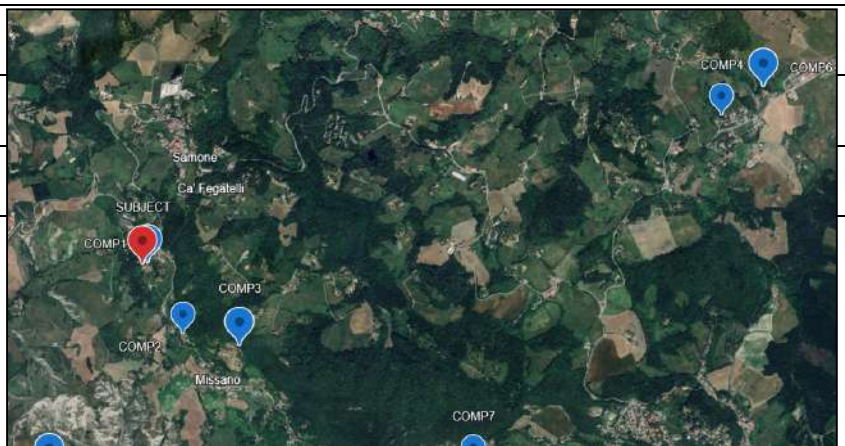
6.16 STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Stima Consistenza 1

L'indagine di mercato ha tenuto conto:

a) dei valori medi degli immobili con similari caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (asking prices) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.



Progr.	COMPARABILE	INDIRIZZO	COMUNE	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	Porzione di fabbricato	Via Fontanazzo	Zocca	125	70 000,00 €	560,00 €	23/01/26	0,03 km	Claudio Giacobazzi
2	Rustico	Vicolo Monticello 80	Zocca	160	68 000,00 €	425,00 €	13/01/26	0,53 km	Imm. 227
3	Rustico	Via Montalbano 4934	Zocca	390	80 000,00 €	205,13 €	05/05/2022	0,85 km	privato
4	Terreno agricolo	Via Monticello 80	Zocca	10000	14 000,00 €	1,40 €	30/12/2025	3,90 km	privato
5	Rustico	Via Tezza 3340	Zocca	414	38 000,00 €	91,79 €	17/02/26	1,58 km	Tempocasa
6	Casa indipendente	Via Santulini 2177	Zocca	198	23 097,00 €	116,65 €	10/04/25	4,22 km	Asta
7	Rustico	Via Montalbano 3370	Zocca	300	99 000,00 €	330,00 €	16/02/2026	2,55 km	Imm. 227

b) rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (abitazioni civili stato conservativo normale 520-760 €/mq. – ville villini stato conservativo normale 600-800 €/mq.- v.a.m. 2025 regione agraria n.2).

Alla luce di quanto sopra esposto, **con particolare riferimento alle limitazioni esposte al paragrafo 6.11**, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore **commerciale del terreno identificato alle particelle 61, 76 e 147 del foglio 28, stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore terreni agricoli (particelle 61, 76, 147) 5.000,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

5.000,00 € * 5% =**250,00 €**

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	5.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	- 250,00 €
Valore finale dei terreni agricoli	**4.750,00 €**

(diconsi euro quattromilasettecentocinquanta/00)

Stima Consistenza 2

L'indagine di mercato ha tenuto conto:

a) dei valori medi degli immobili con similari caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (asking prices) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.

Progr.	COMPARABILE	INDIRIZZO	COMUNE	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	Villa unifamiliare	Via Mazzini 42	Zocca	173	170 000,00 €	982,66 €	13/01/26	0,08 km	Imm. 227
2	Appartamento	Via Mauro Tesi 909	Zocca	92	29 812,50 €	324,05 €	10/02/26	0,12 km	Asta
3	Appartamento	Via Mauro Tesi 909	Zocca	105	39 750,00 €	378,57 €	22/10/2025	0,12 km	Asta
4	Appartamento	Via Togliatti 13	Zocca	74	43 000,00 €	581,08 €	12/09/2025	0,10 km	Tempocasa
5	Appartamento	Via Aldo Moro 73	Zocca	50	32 000,00 €	640,00 €	05/05/2025	0,15 km	Privato
6	Negozio	Via Mauro Tesi	Zocca	54	45 000,00 €	833,33 €	22/02/2026	0,20 km	casa.it



b) delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 580-850 €/mq. – negozi stato conservativo normale 710-1.300 €/mq.).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	900	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	2,2	3,2	L
Box	Normale	360	520	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,9	4,2	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	710	1300	L	4,9	8	L

Alla luce di quanto sopra esposto, **con particolare riferimento alle limitazioni esposte al paragrafo 6.11**, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore **commerciale degli immobili identificati alla particella 71 sub. 1-3-5-6, stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano:

Valore particella 71 sub.1-3-5-6 35.000,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una

riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

35.000,00 € * 5% =**1.750,00 €**

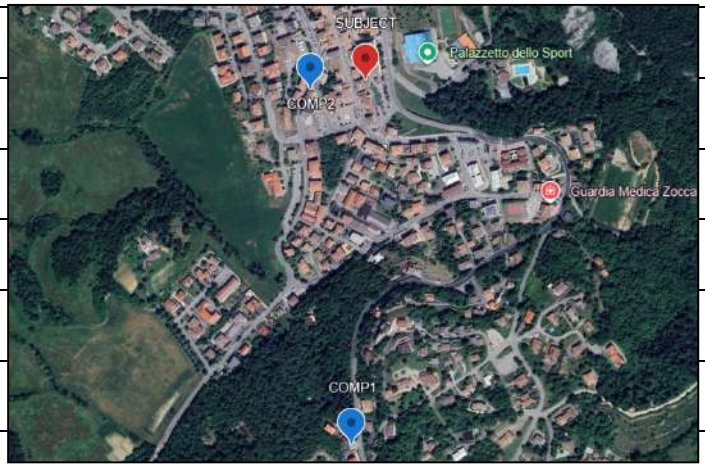
Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	35.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	- 1.750,00 €
Valore finale dei soli sub.1-3-5-6	**33.250,00 €**
Arrotondato a	**33.000,00 €**
	(diconsi euro trentatremila/00)

Stima consistenza 3

L'indagine di mercato ha tenuto conto:

a) dei valori medi degli immobili con similari caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (asking prices) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.



Progr.	COMPARABILE	INDIRIZZO	COMUNE	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	Capannone	Via Mauro Tesi 2282B	Zocca	584	49 500,00 €	84,76 €	17/06/25	0,60 km	Asta
2	Magazzino	Via Roma 89	Zocca	441	77 250,00 €	175,17 €	17/06/26	0,60 km	Asta

b) delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre

2025 (abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 580-850 €/mq. - box stato conservativo normale 360-520 €/mq. – capannoni stato conservativo normale 270-430 €/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore **commerciale dell'immobile identificato alla particella 82 sub. 14, <u>stimato a corpo e non a misura</u>**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore della particella 82 sub.14	**4.500,00 €**

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

4.500,00 € * 5% =**225,00 €**

<u>Riepilogo:</u>

Valore iniziale intero bene	4.500,00 €
<u>Detrazione per assenza garanzia vizi</u>	<u>- 225,00 €</u>
Valore finale della sola particella 82 sub.14	**4.275,00 €**
Arrotondato a	**4.000,00 €**
	(diconsi euro quattromila/00)

***

Riepilogo valori stimati lotto 6

Consistenza 1	**4.750,00 €**
Consistenza 2	**33.000,00 €**
<u>Consistenza 3</u>	**<u>4.000,00 €</u>**

Totale valore di stima lotto 6 **41.750,00 €**

(diconsi euro quarantunomilasettecentocinquanta)

* * *

LOTTO 7

7.1 DATI DI PIGNORAMENTO

A seguito di Sentenza di condanna esecutiva n. 2473/21 Rep.n.3118/2021 del 22/10/21 del Tribunale di Bologna, seconda sezione civile, il sequestro conservativo emesso con decreto del 26/03/2018 è stato convertito in pignoramento. Viene così pignorato il diritto di **proprietà,** dei beni immobiliari spettanti al defunto **xxxxxxxxx**. L'elenco completo dei beni oggetto di pignoramento è riportato una sola volta nella rispettiva sezione del Lotto 1.

* * *

7.2 CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza 1 – Zocca Foglio 28

Particella 89 sub.4

Fabbricato su due livelli allo stato grezzo, con annessa area cortiliva

Superficie commerciale: fabbricato al grezzo ed area cortiliva di 231 mq circa**.**

Ubicazione: Comune di Zocca (MO) Via Fontanazzo – loc. Cà Lucca.

Consistenza 2 – Zocca Foglio 38

Particella 71 sub.8

Autorimessa posta al piano terra con servizio igienico con accesso da Via della Pineta.

Particella 71 sub.9

Negozio posto al piano terra con accesso da Via Della Pineta.

Particella 71 sub.10

Appartamento posto al piano primo con accesso da Via Della Pineta n.11 e composto da ingresso, cucinotto, ripostiglio, tinello, camera, balcone, bagno, altra camera e veranda, attualmente allo stato grezzo, privo di tramezzature e impianti.

Particella 71 sub.11

Appartamento posto al piano secondo con accesso da Via Della Pineta n.11 e composto da ingresso su unico vano pranzo soggiorno con a. cottura, balcone, bagno e camera con piccolo balcone. Completa da consistenza la soffitta posta al piano terzo sottotetto accessibile attraverso scala condominiale.

Superficie commerciale: abitazioni, accessori, autorimessa e negozio su Via della Pineta 162 mq circa.

Ubicazione: Comune di Zocca (MO) Via della Pineta n.11

Consistenza 3 – Zocca Foglio 38

Particella 80 sub.71

Area urbana di 8 mq circa posta al secondo piano seminterrato, sulla quale risulta installato traliccio per telefonia.

Particella 83 sub.1

Unità ad uso magazzino posta al piano seminterrato composta da disimpegno, bagno e n.6 locali ad uso magazzino.

Superficie commerciale: area urbana con sovrastante antenna telefonica 8 mq circa, magazzino di 341 mq circa.

Ubicazione: Comune di Zocca (MO) Via Mauro Tesi

* * *

7.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

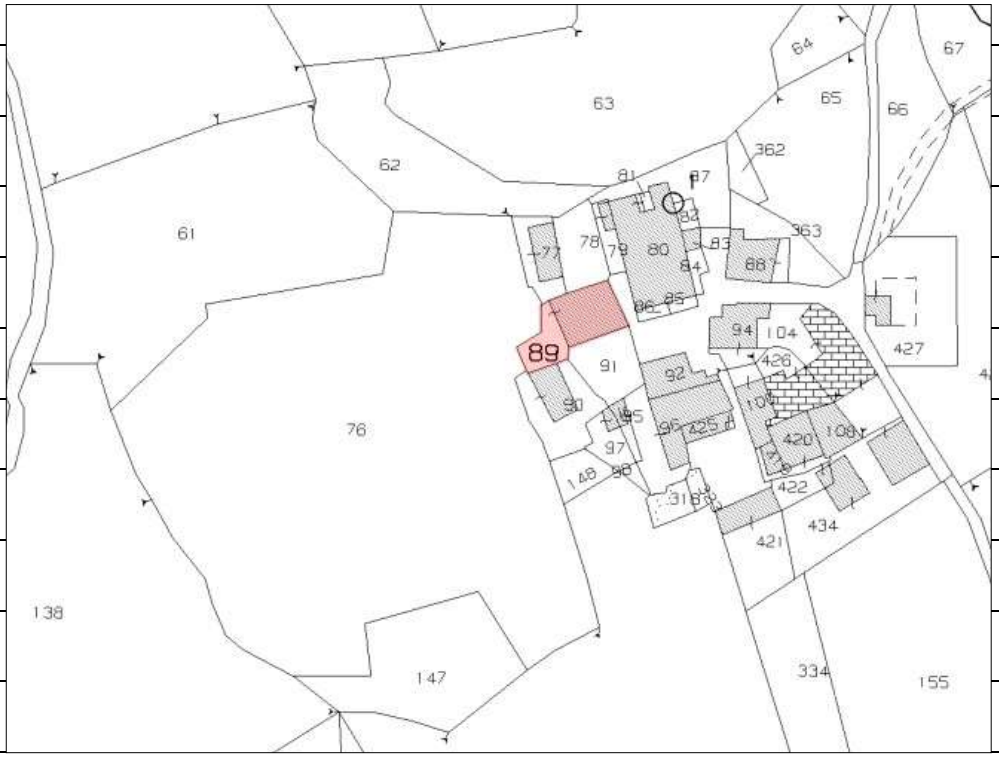
Consistenza 1

al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 28***

- **particella 89 sub.4**, cat. F/4, Via Montalbano snc p.T/p.1.;

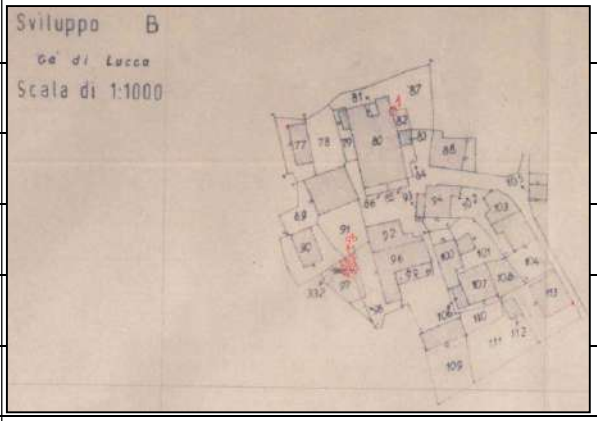
beni intestati a:

xxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà (senza indicazioni di quote) per l'unità identificata al foglio 28 particella 89 sub.4.



Estratto del foglio 28

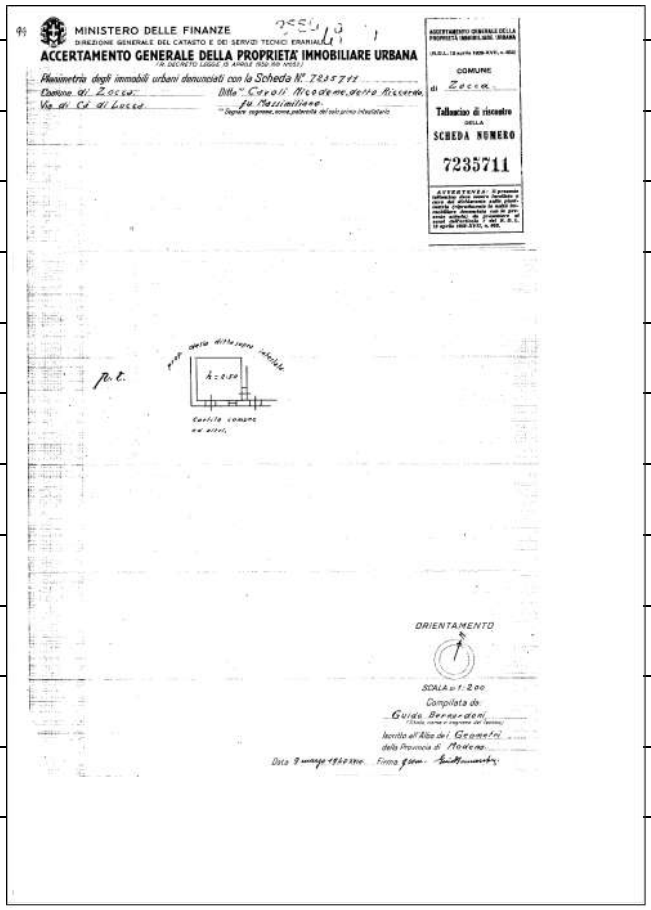
Una ricerca effettuata presso il Cessato Catasto ha consentito di recuperare l'estratto del Copione di Visura (periodo 1971-1973 circa) e l'estratto del Cessato Catasto (periodo 1885-1896 circa) nei quali si identificano gli immobili oggetto di stima.





Estratto copione di visura **Estratto cessato catasto**

Inoltre sono state recuperate le schede soppresse al momento della costituzione del sub.4, risalenti al periodo 1939-40.



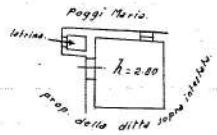
Scheda sub.1 – 7235711 del 9 marzo 1940

MINISTERO DELLE FINANZE 3554 50 5°/2
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 7235514
Comune di Zocca
Via di Cà di Lucca
Ditta[1] Cavoli Nicomede detto Riccardo fu Massimiliano.
[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.
COMUNE di Zocca
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 7235514
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 5 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



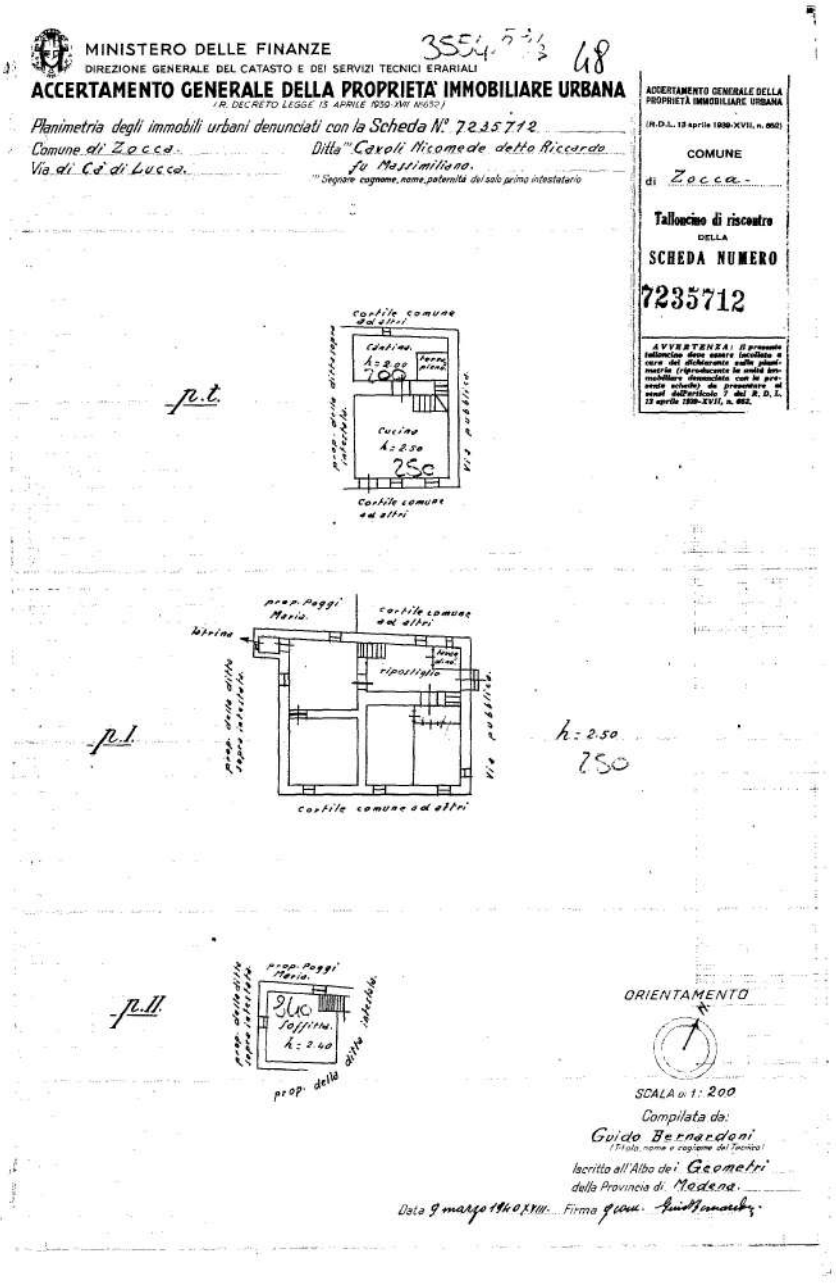
p.t.

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata da:
Guido Bernardoni
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Modena
Data 9 marzo 1940 XVIII Firma Guido Bernardoni

Scheda sub.2 – 7235514 del 9 marzo 1940



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

3554 5 1/3 48

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 7235712

Comune di Zocca
Via di Cà di Lucca

Ditta (*) Cavoli Nicomede detto Riccardo fu Massimiliano.

(*) Cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Zocca

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
7235712

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare descritta con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

p.t.

Cortile comune ad altri
Cantina h=2.00 700
Forno privato
prop. della ditta intestata
Cucina h=2.50 250
Via pubblica
Cortile comune ad altri

p.1.

prop. Poggi Maria
Cortile comune ad altri
Vetrina
Arco privato
ripostiglio
prop. della ditta intestata
Via pubblica
h: 2.50
250
Cortile comune ad altri

p.II.

prop. Poggi Maria
prop. della ditta intestata
Vano Soffitta h: 2.40
prop. della ditta intestata

ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 200

Compilata da:
Guido Bernardoni
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Modena

Data 9 marzo 1940 XVIII — Firma Guido Bernardoni

Scheda sub.3 – 7235712 del 9 marzo 1940

Consistenza 2

al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 38***

- **particella 71 sub.8**, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, sup. cat. totale 23 mq, rendita 57,84 euro, Via della Pineta n.27 p.T;

- **particella 71 sub.9**, cat. C/1, classe 8, consistenza 19 mq, sup. cat. totale 22 mq, rendita 385,64 euro, Via della Pineta n.11 p.T;

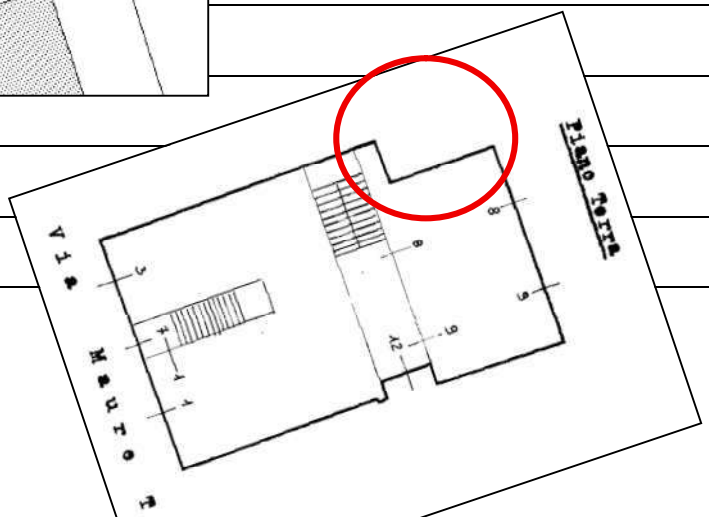
- **particella 71 sub.10**, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 58 mq, sup. cat. totale escl. aree scop.55 mq, rendita 302,13 euro, Via della Pineta n.11 p.1;

- **particella 71 sub.11**, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 71 mq, sup. cat. totale escl. aree scop.68 mq, rendita 335,70 euro, Via della Pineta n.11 p.2./p.3;

xxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Si segnala una incongruenza tra la rappresentazione grafica della sagoma della particella 71 nell'estratto di mappa, con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico agli atti prot.9323 del 16/05/1988.





Consistenza 3

al **N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO)** ***Foglio 38***

- **particella 80 sub.71**, cat. F/1, consistenza 8 mq., Via Mauro Tesi snc p.S1;

- **particella 83 sub.1**, cat. C/2, classe 9, consistenza 292 mq., sup. cat. totale 342 mq, rendita 1.025,48 euro, Via Mauro Tesi n.120 p.S1.;

beni intestati a:

xxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

* * *

7.4 CONFINI

Consistenza 1

Particelle 77 e 78 a nord, corte interna ad est, particelle 90 e 91 a sud, particella 76 ad ovest.

Consistenza 2

In un sol corpo con la particella 70 a nord, Via Della Pineta a est e sud, subalterni 1, 3 e 7 della particella 71 a ovest.

Consistenza 3

Particella 80 sub.71: confina su tutti i lati con particella 80 sub.73.

Particella 83 sub.1: particella 82 a nord, sub.73 della part. 80 a est, particella 96 a sud e Via Mauro Tesi ad ovest.

* * *

7.5 PROPRIETÀ

Eredità Giacente di xxxxxxxxxxxx, come da Successione registrata a

Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

* * *

7.6 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

7.7 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Consistenza 1

Parti comuni e servitu' come da atti di provenienza precedenti. Eventuali servitu' per servizi o sottoservizi non facilmente determinabili. In particolare per le unità immobiliari da ristrutturare sia oggetto di stima, che adiacenti, in aderenza, è possibile che si rilevino o manifestino servitu' attive/passive. **Si segnala inoltre la presenza di "cavedio" interno in aderenza tra le unità oggetto di stima e le adiacenti identificate ai sub.8,9,10,11, di cui non è stato possibile determinare la proprieta', in quanto non rappresentato graficamente.**

Consistenza 2

Come da atti di provenienza precedenti e come da elaborato planimetrico agli atti n. 9323 del 16/05/1988.

Consistenza 3

Come da atti di provenienza precedenti e come da elaborato planimetrico agli atti ed elaborati planimetrici agli atti:

- Prot.n. MO0007564 del 17/01/2011;
- Prot.n. MO0011293 del 07/02/2025.

In particolare si riporta quanto contenuto nell'atto di provenienza rep.3651 racc.2366 del 23/09/2011 notaio Giannantonio Barioni, con il quale xxxxxxxxx acquista le consistenze oggetto di stima:

Capo I

Manzini Paola vende a xxxxxxxxxxxx porzione di fabbricato in Zocca via mauro tesi 1127 e 120 con corte comune alle stesse, e piu' precisamente due magazzini posti al piano seminterrato di cui uno con bagno e dis., il tutto da destinare a pertinenza ai sensi dell'art.817 cod civ delle unità abitative della parte acquirente come meglio specificato. Tali porzioni sono censite al NCEU foglio 38 particelle:

n. 83 sub.1 Via Mauro Tesi n.120 ...

n.82 sub.14 Via Mauro Tesi 1127

n.82 sub.19 bcnc comune ai sub.

E' pure compresa nella vendita la comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'edificio quali risultano tali per legge, titoli d'acquisto e destinazione ed in particolare sul seguente ente identificato al foglio n.38 particella 82 sub.18 bcnc area comune ai subb 14,15,16,8,17,19 della particella 82 e particella 83 sub.1

Capo II

Manzini Paola e Solastri Manuel, in regime di comunione dei beni, vendono al sig. xxxxxxxx piena ed esclusiva proprietà di un'area urbana, con sovrastante manufatto per il sostegno di un traliccio telefonico, sita in Zocca Via Mauro Tesi censita al nceu foglio 38 particella 80 sub.71 Via Mauro Tesi snc, piano s1, area urbana di mq 8. Sono comprese le parti comuni....particella 80 sub.68 bcnc corsello di collegamento comune a tutti i

sub.

Prezzo 146.500 € per il capo I

Prezzo 1.000 € per il capo II

Atto di provenienza precedente not. Gambigliani zoccoli 29/12/199° rep.200/22

- *Sertivu' perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari che compongono il fabbricato di cui alla particella 82 del foglio 38 e a carico dell'ente meglio identificato al foglio 38 particella 82 sub.12 di proprietà della Edilzocchese*
- *Servitu' di passaggio a favore dell'unità identificata al foglio 38 particella 83 sub.1 e a carico dell'area cortiliva identificata al foglio 38 particella 80 sub.73 della Edilzocchese.*
- *Locazione su particella 83 sub.1 e particella 80 sub.71 sottoscritto 16/01/1996 registrato all'agenzia delle entrate 18/01/2006 al n.2476. In ottemperanza agli obblighi assunti la sig.ra Manzini Paola, di cui all'art.8 di detto contratto di locazione , ed in particolare, al fine di consentire alla parte conduttrice di accedere e recedere dall'area antistante il fabbricato attraverso il passo carraio su via Mauro tesi, la stessa si impegna a mantenere inalterata detta obbligazione sia per tutto il tempo in cui avrà la proprietà dell'area antistante il passo carraio, individuata con il sub.17 della particella 82 sia in caso di cessione a terzi dello stesso, anche ai sensi dell'art.1381 del cc, manlevando l'odierna parte acquirente da ogni e qualsiasi responsabilità in merito all'adempimento di detta obbligazione.*

* * *

7.8 REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

7.9 PROVENIENZA DEL BENE

Successione registrata a Modena n.216077 vol.88888, trascritta a Modena Registro Generale 37976 Registro Particolare 26524 del 29/11/2022.

Consistenza 1

Si riportano inoltre le precedenti provenienze:

Atto del 15/12/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n.29076 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 7101 registrato in data 30/12/1997 - Voltura n.1459.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Atto del 10/11/1997 Pubblico ufficiale BERGONZINI G Sede MODENA (MO) Repertorio n.28935 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 6219 registrato in data 27/11/1997 - Voltura n.1458.3/1998 in atti dal 24/09/1998.

Atto di compravendita repertorio 17758 raccolta 8398 del 19/12/1990 notaio Bergonzini Gino con il quale la sig.ra Leonelli Bianca ha acquistato i beni.

Consistenza 2

Si riporta inoltre la precedente provenienza:

Atto del 12/03/2010 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Sede ZOCCA (MO) Repertorio n. 2609 raccolta 1664 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4375.1/2010 Reparto PI di MODENA in atti dal 18/03/2010. In tale atto si riportano le seguenti dichiarazioni urbanistiche:

Ante 67 – per la ricostruzione dello stesso e stata rilasciata dal sindaco nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili prot.805 pratica n.378 in data 23/3/1967 e che è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità per la

medesima pratica con prot.378 in data 24/12/1969. Sono state inoltre rilasciate: concessione in sanatoria per chiusura con veranda di terrazzo esistente reg.n.247 prot.9359 in data 9/12/1988 vista l'istanza del 12/3/1986 prot.1951 e relativa autorizzazione di abitabilità e/o servibilità prot.5047 reg.247 in data 3/6/1995 con decorrenza dalla medesima data. - Concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso al p.t. da garage a negozio e sopraelevazione del sottotetto reg.248 prot.9360 in data 9/12/1988 vista l'istanza del 12/3/1986 prot1952 e relativa autorizzazione di abitabilità e/o servibilità prot.5048 reg.248 in data 3/6/1995 con decorrenza in medesima data. - Richiesta di autorizzazione per esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria nel negozio da adibirsi a profumeria protocollata al n.864 in data 4/2/2000 e rilascio di relativa autorizzazione edilizia prot864 in data 7/2/2000 - Comunicazione di inizio attività per risanamento ed adeguamento igienico sanitario di locale da adibire a video noleggio protocollata agli atti del comune al n.2958 in data 19/4/2000.

Consistenza 3

Si riporta inoltre la precedente provenienza:

Atto del 23/09/2011 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Sede ZOCCA (MO) Repertorio n. 3651 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16867.1/2011 Reparto PI di MODENA in atti dal 27/09/2011.

* * *

7.10 ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 28/10/2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto xxxxxxxxxxxx. Si manda all'elenco inserito al paragrafo 1.10 del

Lotto 1.

* * *

7.11 INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

Consistenza 1

In data 28/06/2025 prot. n. 9572/2025 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Zocca in data 28/07/2025 prot.37/2025. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti ambientali, si riporta l'integrale contenuto del C.D.U.

Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Foglio 28 mappali 61 e 147

- Destinazione di Zona: Zona agricola boscata (bosco) di tipo E 3.5 e destinata al rimboschimento

I mappali 61 e 147 del foglio 28 ai sensi del P.T.C.P. 2009, ricadono:

- in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità, art. 16;
- all'interno del sistema forestale boschivo, art. 21.

Foglio 28 mappale 76

- Destinazione di Zona: Zona agricola di tutela generalizzata collinare montana di tipo E.2 (IN PARTE)
- Destinazione di Zona: Zona agricola boscata (bosco) di tipo E 3.5 e destinata al rimboschimento (IN PARTE)

Il mappale 76 del foglio 28 ai sensi del P.T.C.P. 2009, ricade:

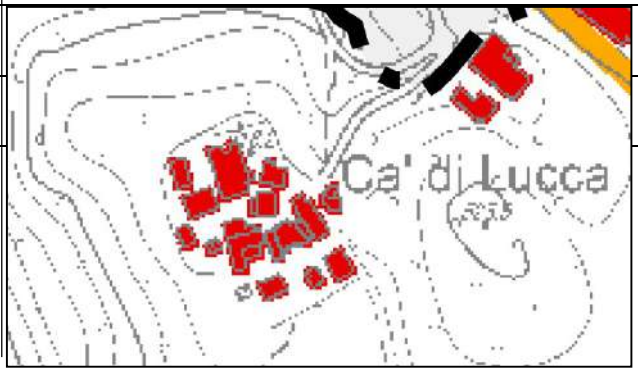
- in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità, art. 16;
- in parte, all'interno del sistema forestale boschivo, art. 21.

Si specifica inoltre che in data 24/11/2023, con Delibera di Giunta Comunale n. 126/2023, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 comma 2 della LR. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii.

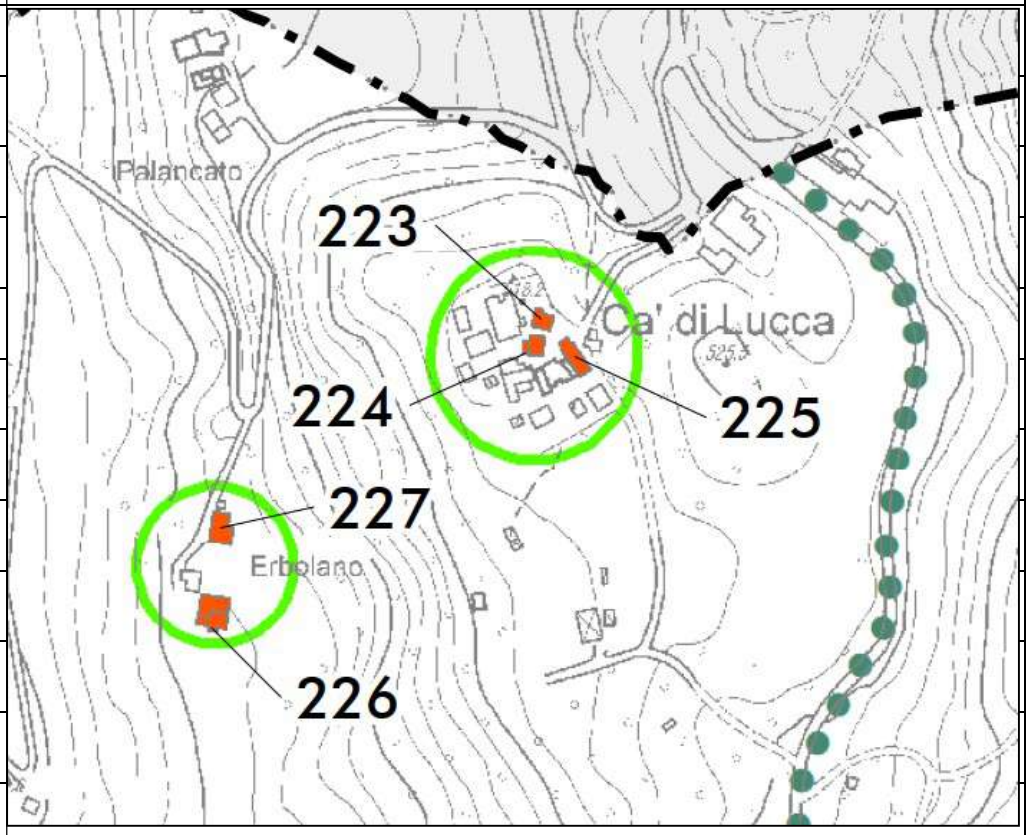
Con la medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha stabilito che, in riferimento ai temi legati alla salvaguardia, a norma dei disposti combinati degli articoli 45 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano, che interverrà con le procedure di cui all'articolo 46 della medesima legge, una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti dall'articolo 45. A seguito della Determinazione n. 9 del 18/04/2024, così come rettificata per mero errore materiale con Determinazione n. 21 del 22/05/2024, la proposta di Piano è stata nuovamente depositata per la libera consultazione, a norma dell'art. 45 comma 3 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per 60 (sessanta) giorni utili e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul BURERT, ovvero dal 05/06/2024 al 04/08/2024. All'attualità il periodo di deposito e pertanto la possibilità di presentare osservazioni è terminato.

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

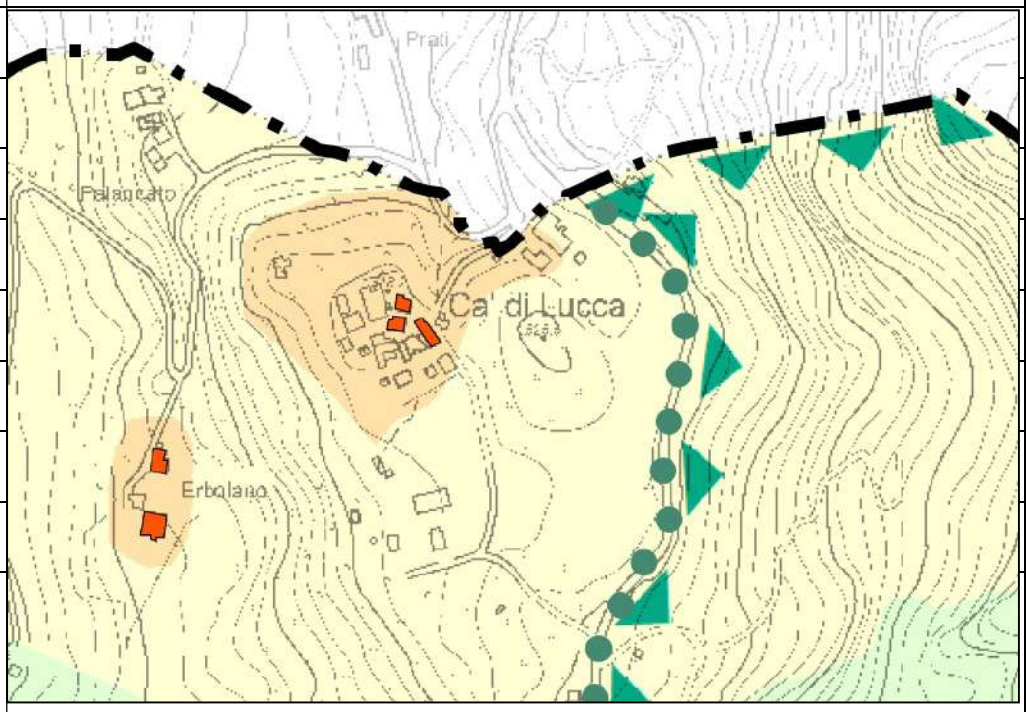
QC.3 T1 – Persistenze



QC.3 T2b – Vincoli storici



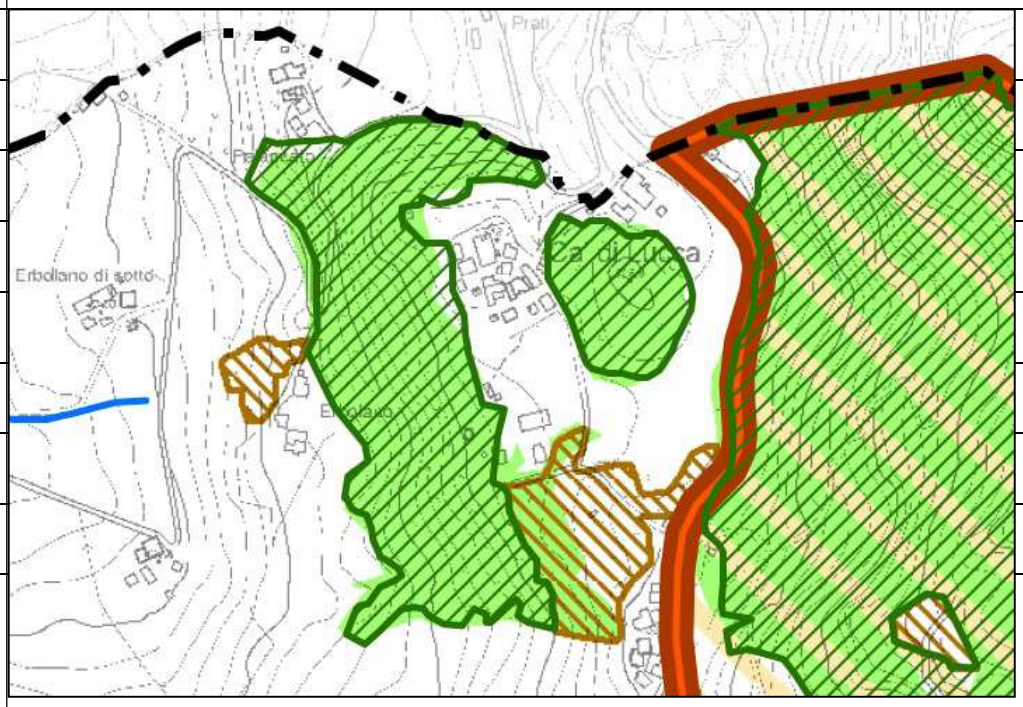
PUG TV.1 Tutele beni culturali storico architettonici

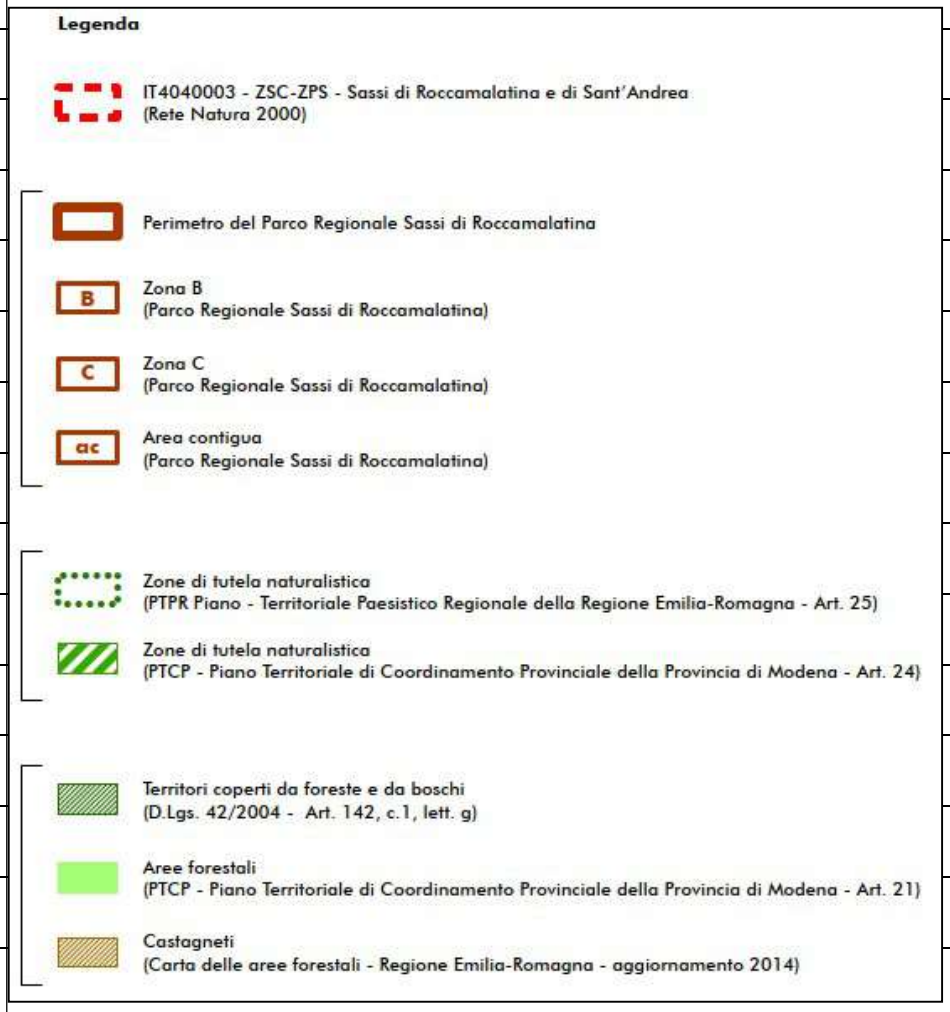


Legenda

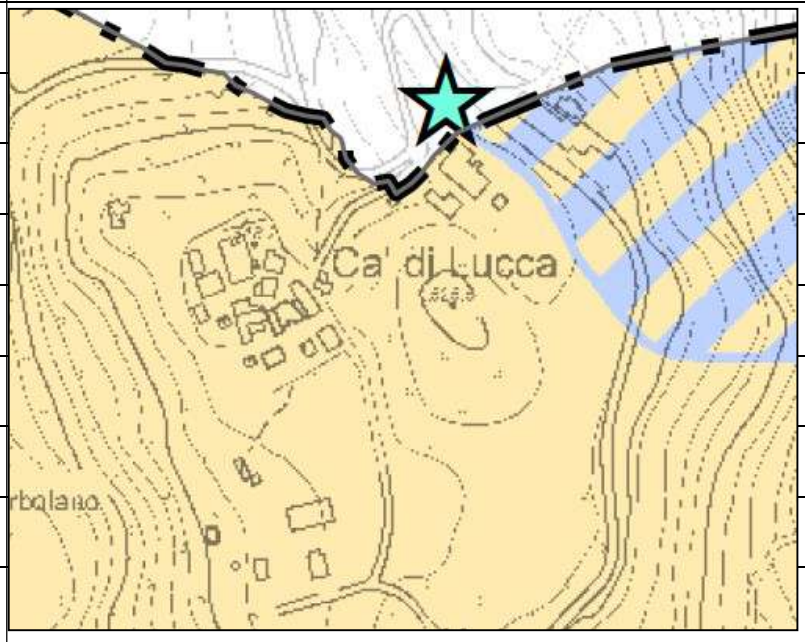
- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Provvedimento/Declaratoria
- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Ope Legis
- Edifici ed elementi di interesse archeologico, architettonico, testimoniale e paesaggistico" facenti parti di "complessi edilizi destinati a interventi conservativi" (Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina)
- Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e testimoniale (PUG)
- Insediamenti urbani storici (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (PTPR Piano - Territoriale Paesistico Regionale della Regione Emilia-Romagna - Art. 21)
- Beni Archeologici (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica ALTA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica MEDIA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica BASSA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica NULLA (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Potenzialità archeologica NON VALUTABILE A PRIORI (Quadro Conoscitivo del PUG)
- Viabilità storica (PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 44A)
- Ulteriori tratti di Viabilità storica individuati dal QC PUG (Quadro Conoscitivo del PUG)

PUG TV.3 Tutele naturalistiche





PUG TV.4 Tutela ambientale della risorsa idrica superficiale e sotterranea



Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano

Zona di rispetto (200 m)
(Quadro Conoscitivo del PUG – ubicazione da D.Lgs. 152/2006)

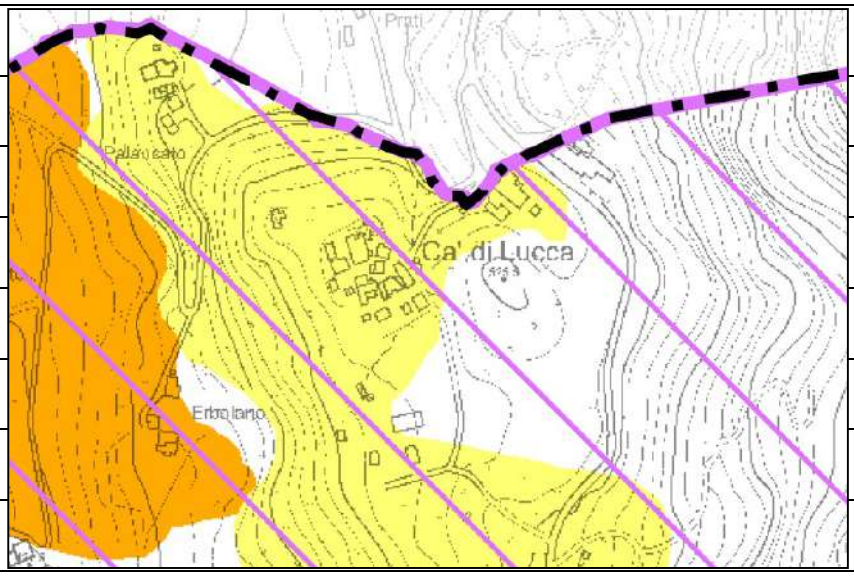
Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola assimilata
(Quadro Conoscitivo del PUG,
assimilata ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a secondo e terzo alinea del Piano Azione Nitrati
appr. con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.96 del 16/01/2007)

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano:
Aree di possibile alimentazione delle sorgenti
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art.12B)

Aree in cui avviene la ricarica delle Rocce magazzino

Complessi idrogeologici sede di acquiferi principali
(Quadro Conoscitivo del PUG)

PUG TV.5 Rischi naturali e sicurezza del territorio



Legenda

DISSESTO IDROGEOLOGICO

Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità

Aree interessate da frane attive
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 15)

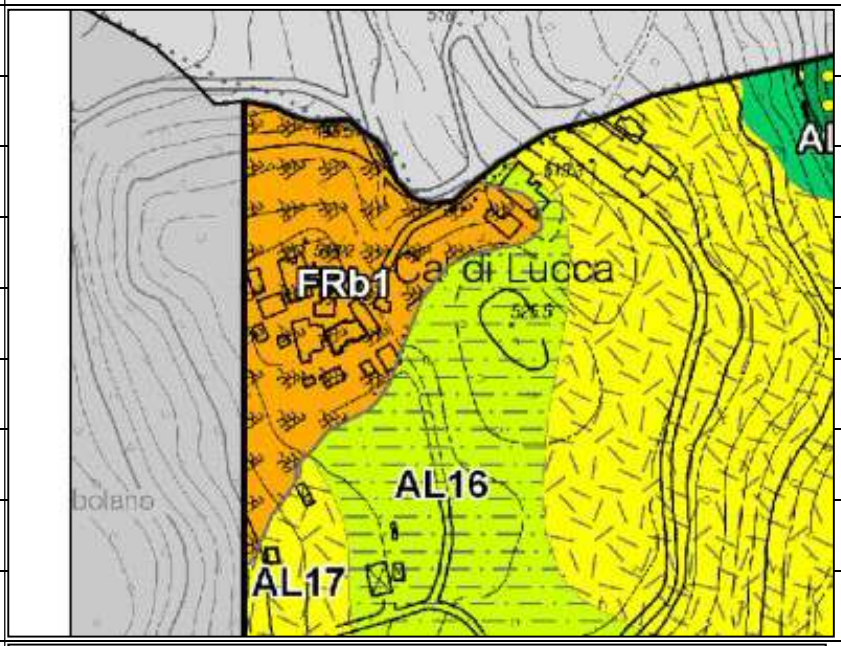
Aree interessate da frane quiescenti
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 15)

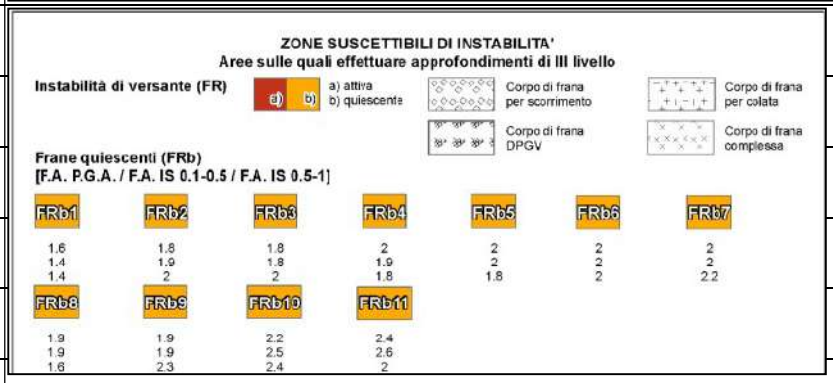
Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

Aree potenzialmente instabili
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 16)

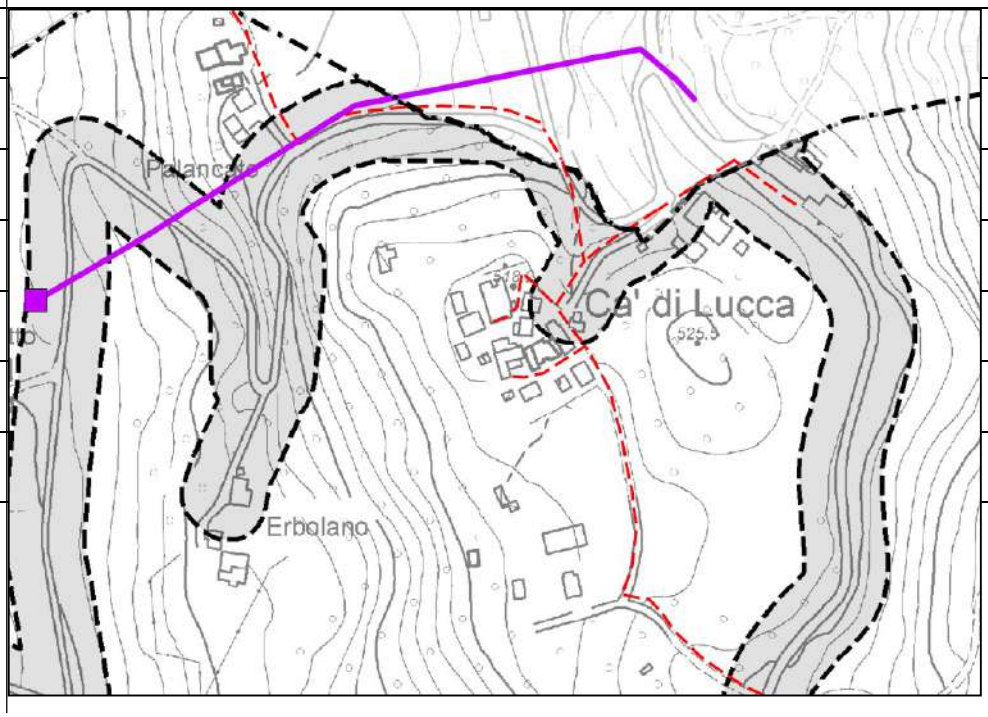
Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
(L.R. 24/2017 - Art.37)

PUG TV.6b Rischio sismico microzonazione





PUG TV.8c Limiti e rispetti



Elettrodotti media tensione aerei

Elettrodotti media tensione interrati

Cabina di trasformazione media tensione-bassa tensione

Impianti fissi di telefonia mobile

Aree con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio televisiva
(300 m dal perimetro dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada)

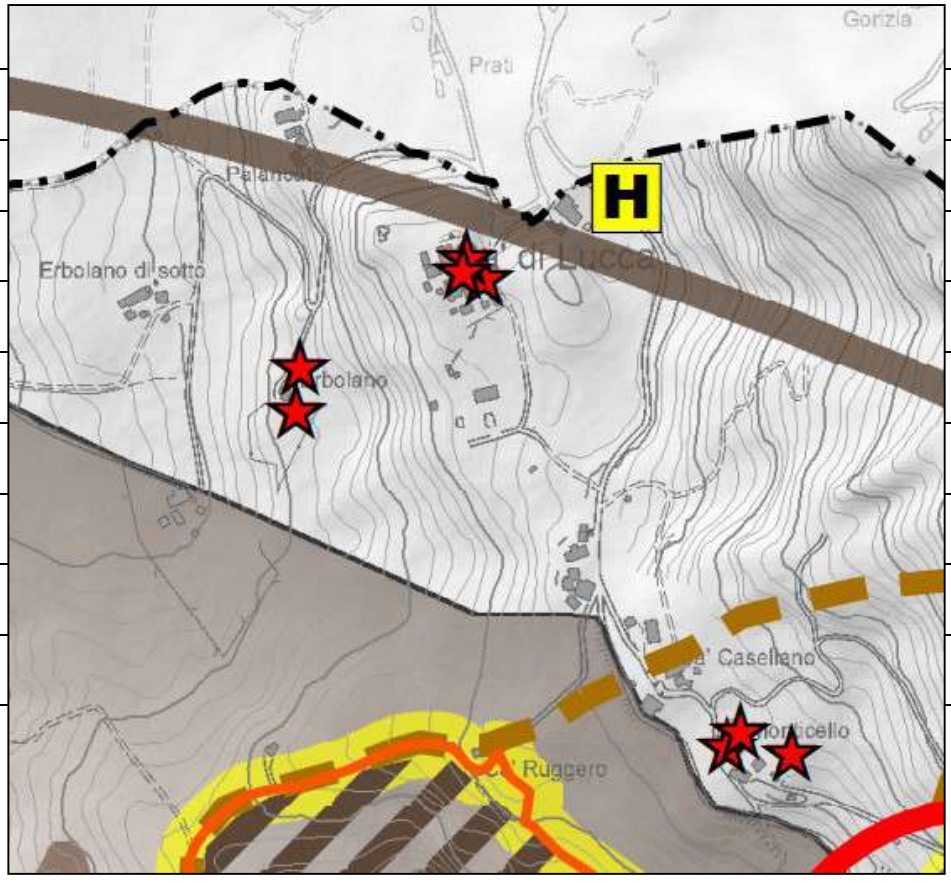
Gasdotti - Dorsale
condotte di 2ª specie con pressione di esercizio superiore 12 bar fino a 24 bar;

Gasdotti a media pressione
condotte di 4ª specie con pressione di esercizio superiore a 1,5 bar fino a 5 bar.

Catasto delle aree percorse dal fuoco

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
assegnata nel 2016 all'Osservatorio "Felsina" (non professionale) di Monte San Pietro (BO)

PUG S.VPG Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi geomorfologici



PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PAESAGGIO DELLA FRUIZIONE

CAMMINI (pedonali e ciclabili)

Ciclovia Eurovelo 7

Cammino Via Romea Nonantolana
Cammino Piccola Cassia Ovest
Cammino dell'Unione

Rete principale dei cammini fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

Altri cammini fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

STRUTTURE DI SUPPORTO ALLA FRUIZIONE

- P — Piscine
- M — Strutture museali o fruitive
- O — Campo Ruzzola
- B — eBike noleggio/ricarica
- R — Presenza di uno o più Bar e Ristoranti
- H — Strutture ricettive (agriturismi, alberghi, affittacamere, B&B)
- C — Caseifici e prosciuttifici (con vendita diretta)
- Castagno secolare

TIPOLOGIE ED ELEMENTI DEI PAESAGGI GEOMORFOLOGICI



PAESAGGIO CARATTERIZZATO DA RICCHEZZA DI FORME CARSICHE

		Fornitura	Supporto	Regolazione	Culturale e paesaggistico
Grotte e cavità	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Orli di dolina	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP
Doline della placca calcareo-arenacea di Zocca-Guiglia (parte del Geosito 1211 RER e Bene Geologico Prov.MO)	(alta funzione ecosistemica)	F	S	R	CP



PAESAGGIO DELLE MORFOSTRUTTURE

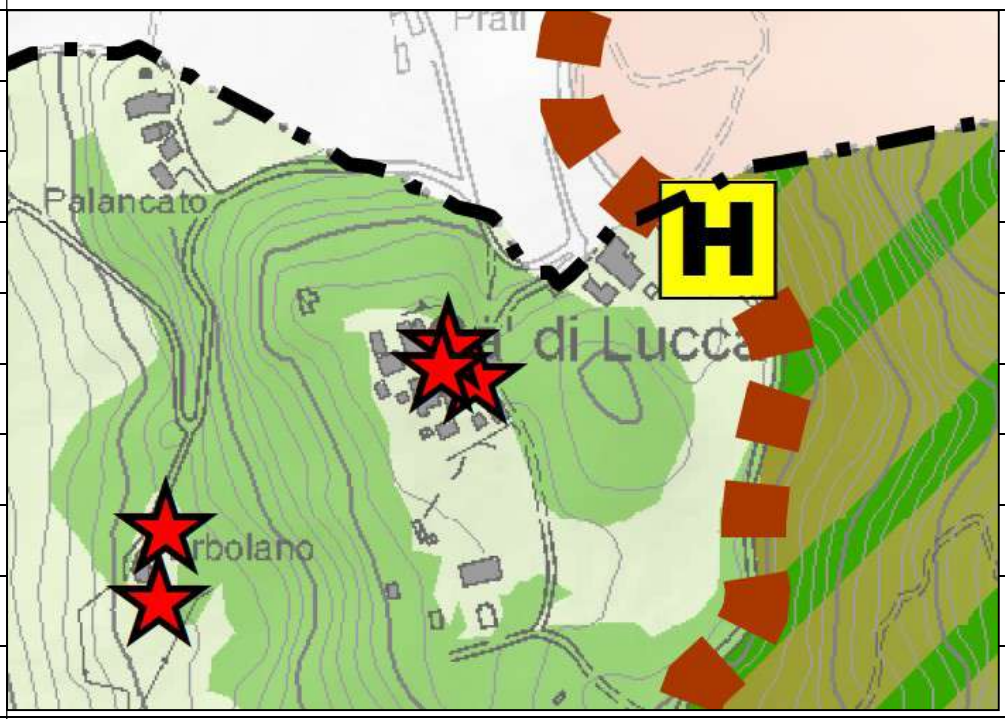
- Sasso di Sant'Andrea (Geosito 1205 RER e Bene Geologico Prov.MO)
- Morfologie relitte di Zocca e Montese (Geosito 1213 RER)



PAESAGGIO DEI CALANCHI

- Argille varicolori di Cassio (Bene Geologico Prov.MO)
- Brecce sedimentarie nelle Argille varicolori (Bene Geologico Prov.MO)
- Strutture nelle Arenarie di Scabiazza (Bene Geologico Prov.MO)
- Serra del Corno (Geosito 1314 RER)
- Calanchi peculiari, Calanchi tipici, Forme sub-calanchive, Proto-calanchi

PUG S.VPN Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi naturali



INFRASTRUTTURE BLU

Corsi d'acqua principali ad elevato valore ambientale ed ecosistemico

INFRASTRUTTURE VERDI

Natura 2000: ZSC-ZPS Sassi di Roccamalatina e di Sant'Andrea

Elementi della Rete Ecologica

Nodi ecologici semplici, Corridoi ecologici primari , Corridoi ecologici locali (PTCP)

Aree Forestali e Boschive

Territori coperti da foreste e boschi (art. 142 comma 1 lett. g D.Lgs. 42/2004)

Aree boscate, castagneti, arbusteti, ecc (Carta Forestale RER 2014)

Aree forestali (PTCP)

Aree boscate e con vegetazione arbustiva e/o erbacea in evoluzione

(Uso Reale Suolo RER 2017)

- Aree boscate	(elevata funzione ecosistemica)	F S R CP
- Castegneti da frutto	(elevata funzione ecosistemica)	F S R CP
- Arbusteti	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP
Aree verdi urbane	(media funzione ecosistemica)	F S R CP

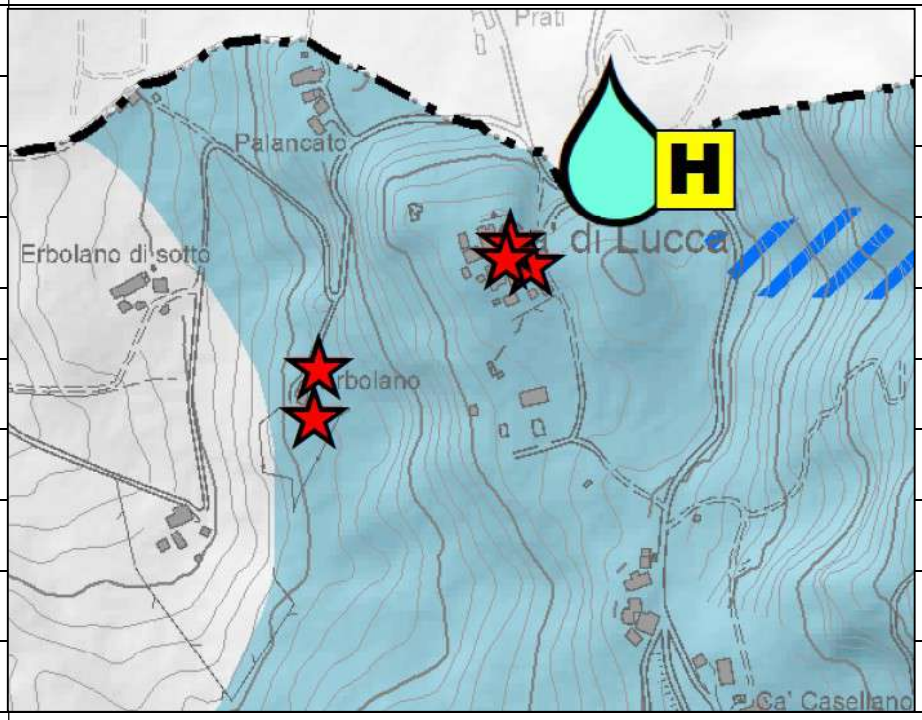
Ambiti caratterizzati dalla concentrazione di aree forestali e boschive
o correlate ad ambiti territoriali contermini con concentrazione di aree forestali e boschive

PAESAGGIO AGRICOLO

Paesaggio agricolo

- Colture agricole	(media funzione ecosistemica)	F S R CP
- Prati stabili	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP

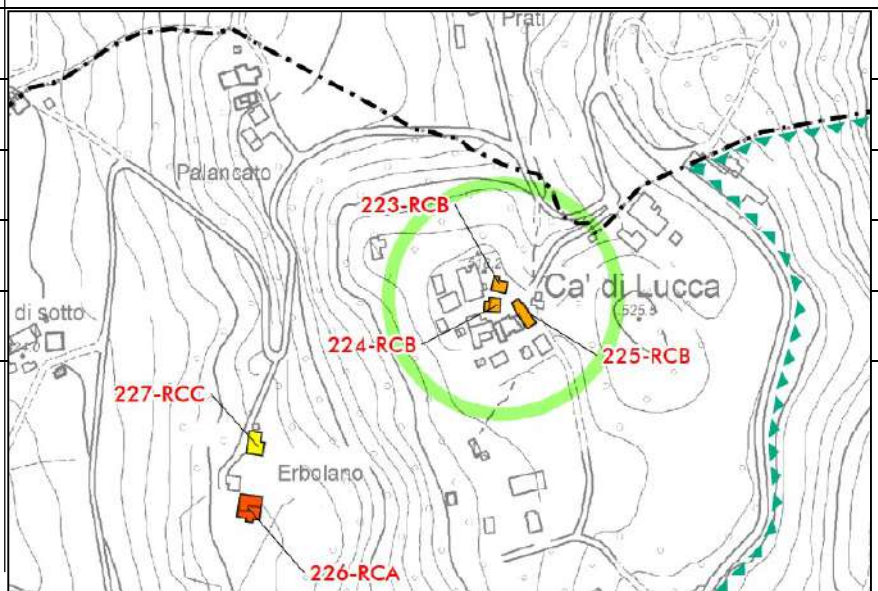
PUG S.VRI Strategie Paesaggio Storico-identitario risorse idriche



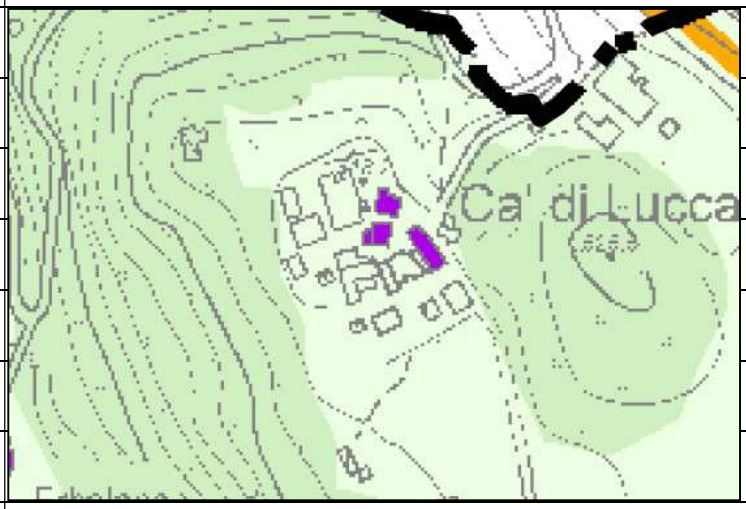
RISERVE IDRICHE da preservare e tutelare al fine di contrastare la carenza idrica

Aree di possibile alimentazione delle sorgenti		
Rocce magazzino - Complessi idrogeologici sede di acquiferi principali	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP
Rocce magazzino - Complessi idrogeologici possibili sedi di acquiferi minori	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP
Depositi alluvionali sede di potenziali acquiferi	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP
Invasi naturali e artificiali	(alta funzione ecosistemica)	F S R CP

PUG S.TBS.c - Classificazione culturale storico-architettonico testimoniale



PUG S.SS.U.b – Schema strutturale di assetto del territorio



***

E' stata inoltrata presentata richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Zocca prot.9573 del 28/06/25 con appuntamento presso l'ufficio tecnico in data 04/08/2025 e successiva richiesta di ulteriore controllo delle pratiche presenti nell'archivio comunale inviata in data 28/10/2025. Elenco delle pratiche visionate:

- Richiesta di **Autorizzazione Edilizia prot.446** presentata in data 18/01/1991 per *"rifacimento copertura fabbricato"* **rilasciata in data 20/04/1991**.

Viene richiesto in particolare *"di poter eseguire opere di manutenzione straordinaria alla copertura in precarie condizioni di stabilità (sostituzione di travi e travetti nonché delle tavole e dei coppi, apposizione di catene). La scrivente fa inoltre presente che intende modificare la copertura da due acque a quattro acque, mantenendo le strutture portanti in legno ed il manto di copertura in coppi vecchi, l'altezza in gronda sarà mantenuta quella*

esistente sul lato Sud del fabbricato e piu' precisamente sulla corte n.91.

In allegato alla richiesta presente la seguente documentazione fotografica:

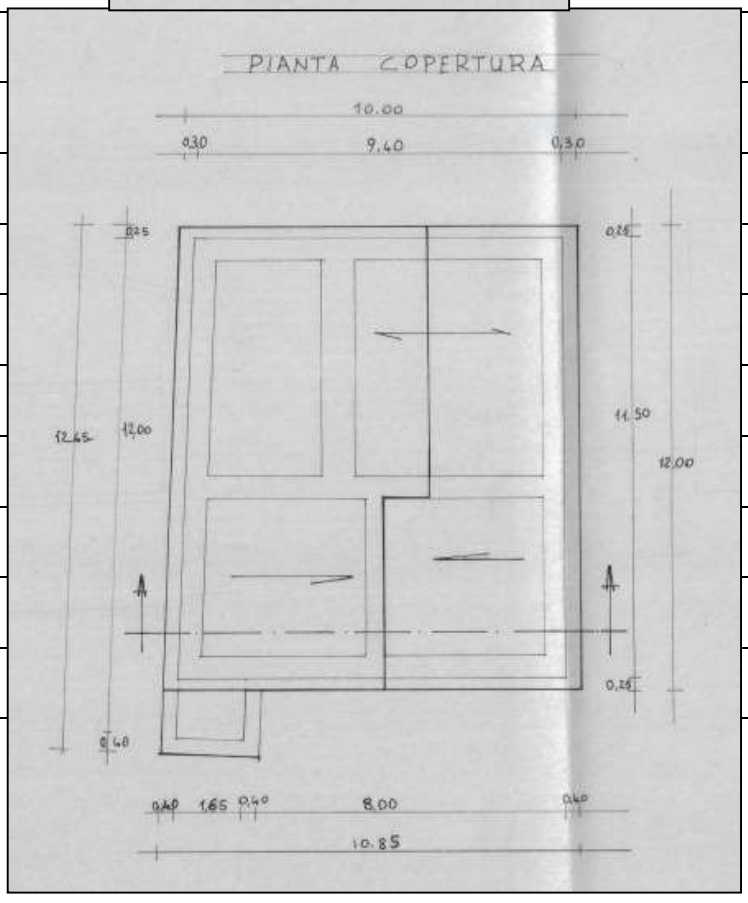


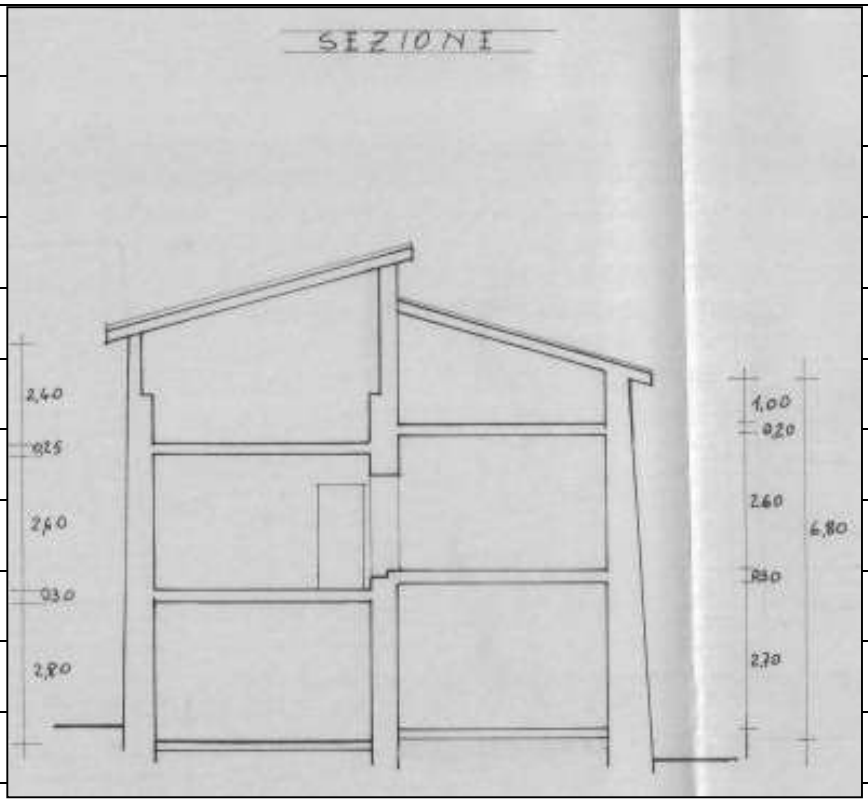


PROSPETTO OVEST

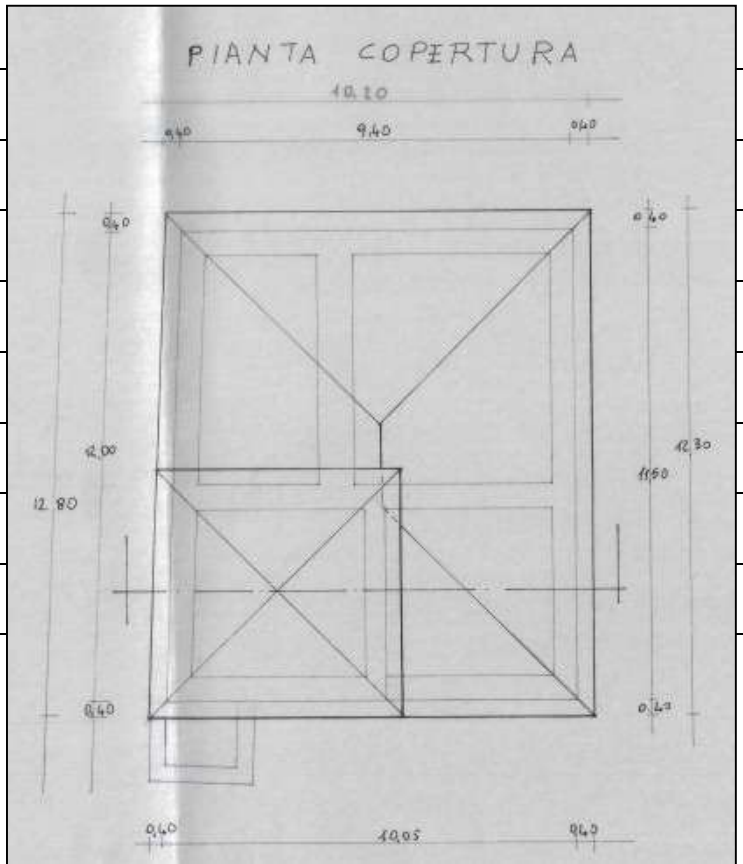
PROSPETTO NORD

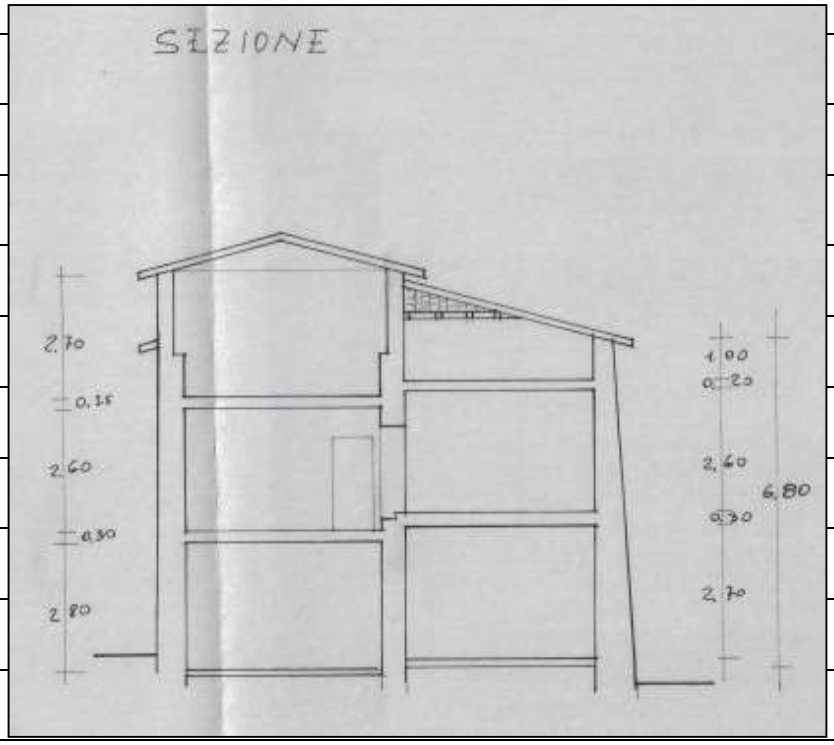
STATO DI FATTO





STATO DI PROGETTO





- Richiesta di **Concessione Edilizia in sanatoria n.131** presentata in data 28/02/1995 prot.1782/95 per *"ristrutturazione e modifiche esterne in un fabbricato posto in Zocca, frazione Missano, loc. Casa Lucca"* rilasciata in data 26/11/1998. Nella domanda di condono si indica quale epoca dell'abuso il periodo tra 16/3/1985 e 31/12/1993 – anno in cui è stato commesso l'abuso 1992.

Le opere per le quali viene chiesta la concessione in sanatoria vengono cosi' descritte:

- **Modifiche alle aperture del fabbricato durante la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria**
- **Costruzione di balcone**

Allegato alla pratica edilizia presente anche computo metrico estimativo

delle opere realizzate. Da una prima lettura pare che quanto indicato sia solo una minima parte di quanto realizzato.

In allegato alla richiesta presente la seguente documentazione fotografica:

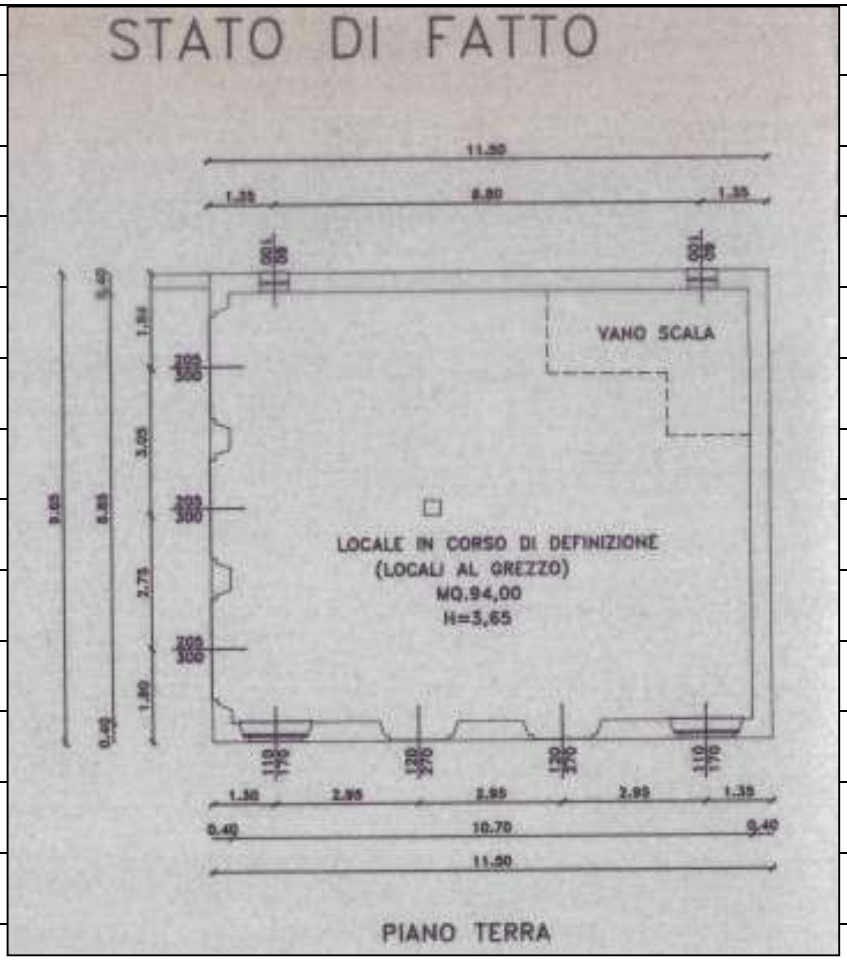


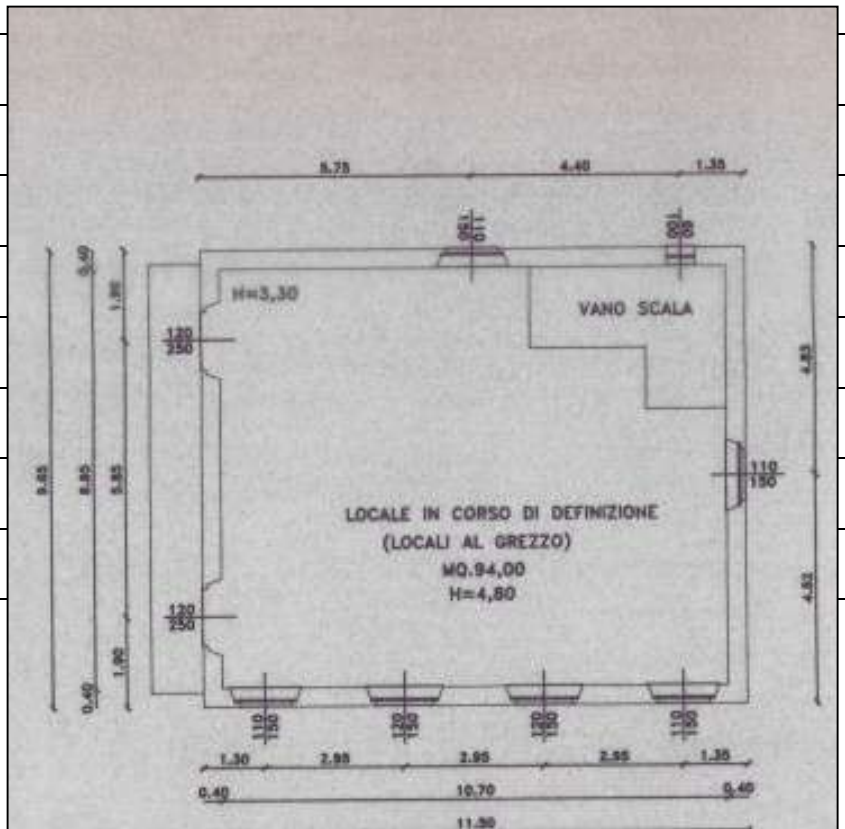


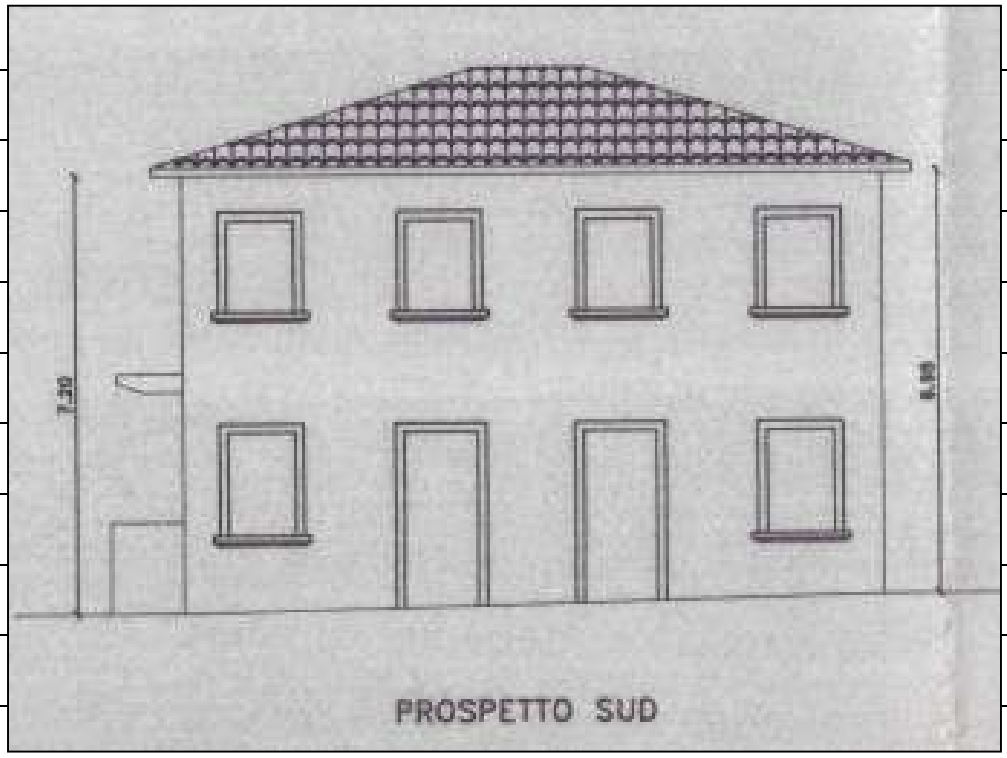


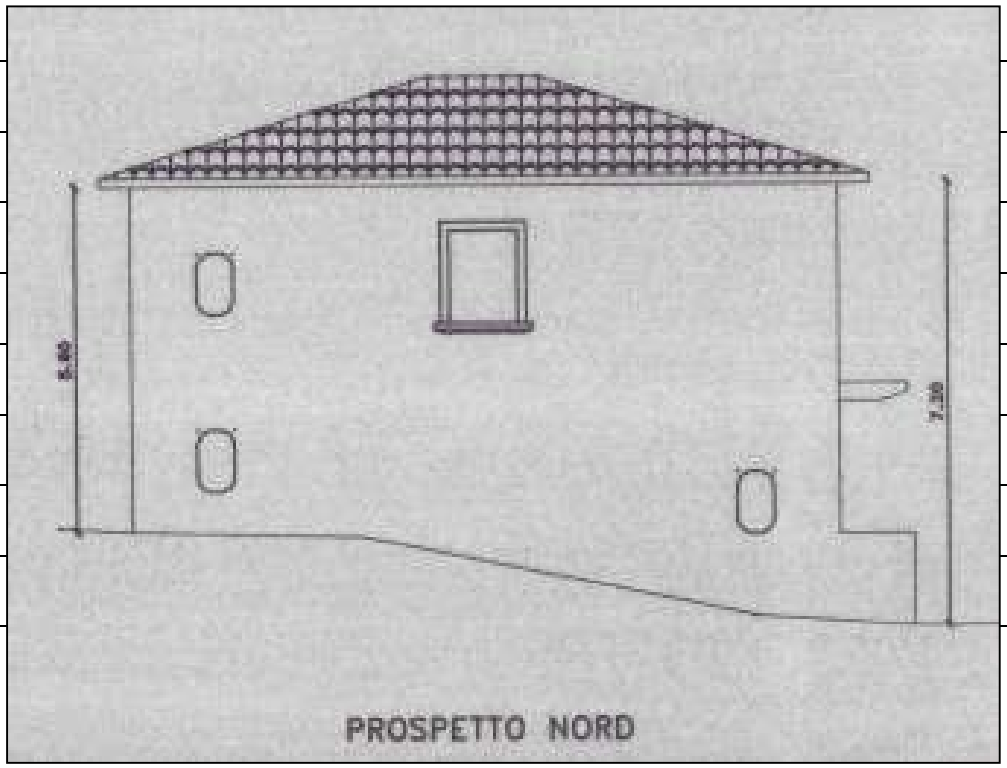
LEONELLI BIANCA

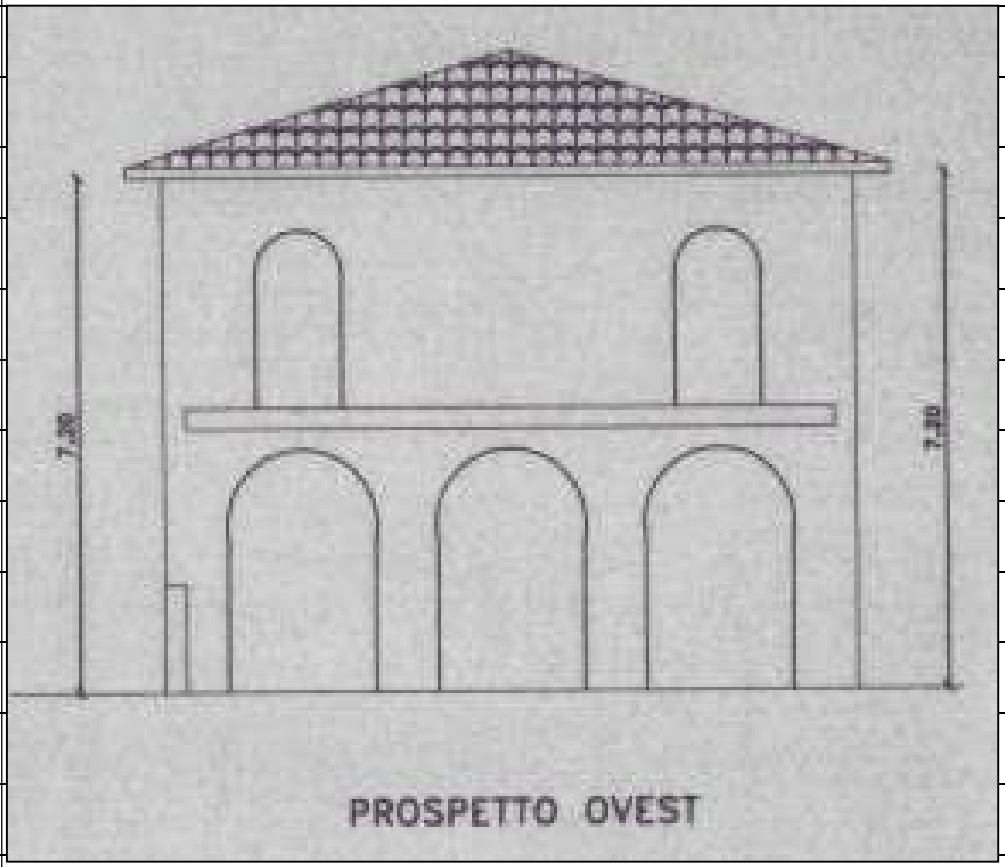



STATO DI FATTO
11.50
1.35
8.80
1.35
VANO SCALA
LOCALE IN CORSO DI DEFINIZIONE
(LOCALI AL GREZZO)
MQ.94,00
H=3,65
1.30
2.95
2.95
2.95
1.35
0.40
10.70
0.40
11.50
PIANO TERRA

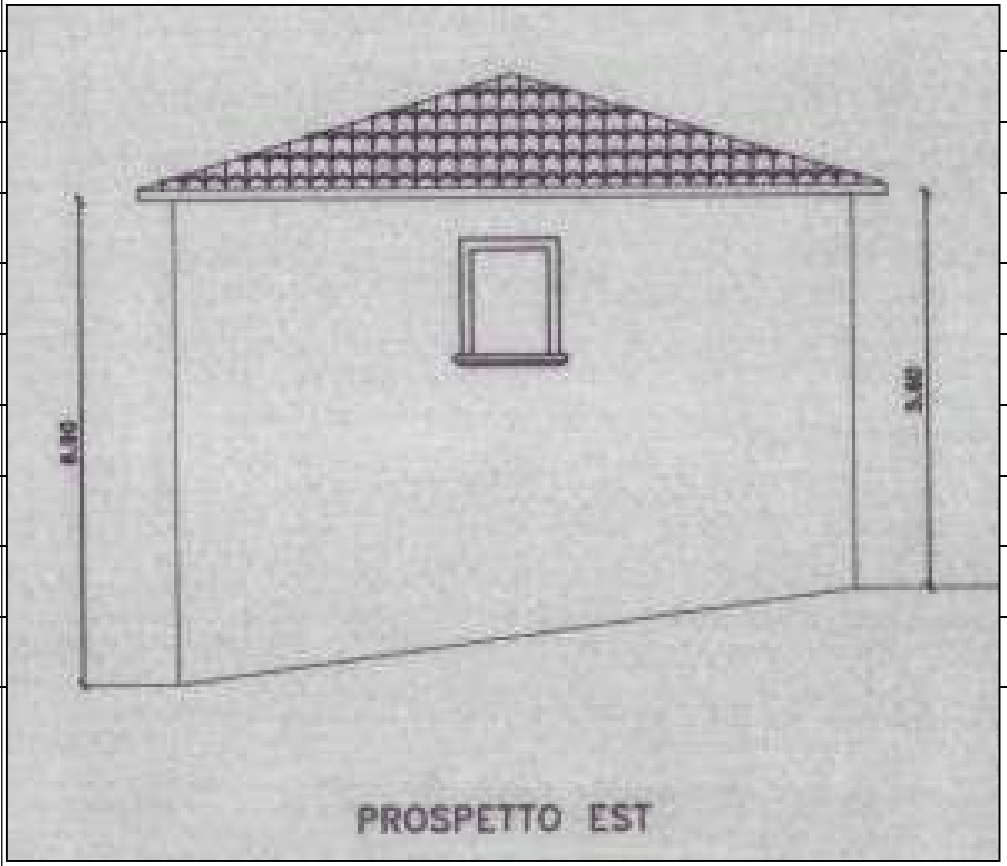

5.75
4.40
1.35
H=3,30
VANO SCALA
LOCALE IN CORSO DI DEFINIZIONE
(LOCALI AL GREZZO)
MQ.94,00
H=4,60
1.30
2.95
2.95
2.95
1.35
0.40
10.70
0.40
11.50


7.20
8.80
PROSPETTO SUD


8.80
7.20
PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

Da un confronto tra i vari stati legittimi e lo stato dei luoghi si riscontrano numerose difformità, molte delle quali significative, quali ad esempio:

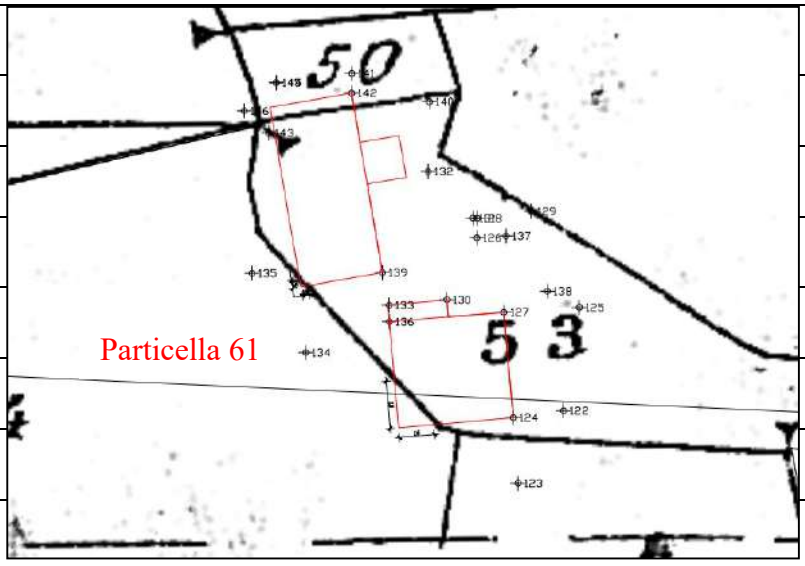
a) Incongruenza tra quanto dichiarato nelle opere oggetto di condono e quanto realmente realizzato. Il fabbricato non riporta le misure interne, esterne, le altezze, la tipologia di copertura indicate nel precedente titolo edilizio Autorizzazione Edilizia prot.446/1991.

b) L'immobile risulta oggetto di demolizione e ricostruzione e non di manutenzione straordinaria alla copertura (1991) e modifiche esterne con realizzazione di balcone (1992).

c) Assumendo quale stato legittimo le planimetrie catastali schede n.7235711-7235514-7235712 del 9 marzo 1940, rappresentanti lo stato di fatto precedente ai lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la copertura (1991) ed alla concessione edilizia in sanatoria (1995), non si trova rispondenza tra quanto dichiarato nei suddetti titoli e quanto realizzato. In particolare la copertura differente rispetto a quanto indicato in progetto nella autorizzazione n.446/91 e la rappresentazione dello stato di fatto dichiarata nella concessione in sanatoria non coincide con quanto oggetto di sanatoria, cioè la sola realizzazione di balcone e la modifica delle aperture. Il fabbricato risulta notevolmente stravolto rispetto alla conformazione originaria sia nei volumi che nelle consistenze e destinazioni d'uso.

d) **Per le opere realizzate, in particolare per la demolizione e ricostruzione non risulta agli atti la presentazione di alcun deposito strutturale per le opere in c.a. (fondazioni, travi, cordoli, pilastri), per i solai (legno e laterocemento) e per le murature. Non risulta possibile stabilire in questa fase, una volta venisse accertata la possibilità di sanatoria sotto il profilo urbanistico, se sia possibile ottenere una "sanatoria" di tipo strutturale, stante le indagini preventive da fare sulle strutture esistenti (murature, fondazioni, opere in c.a., solai, tipologia e caratteristiche dei materiali utilizzati quali blocchi di muratura, c.a., acciaio, solai prefabbricati, travi di legno della copertura)**

e) Su parte dei terreni identificati con la particella 61 insistono porzioni di manufatti ad uso deposito mezzi agricoli, realizzati dal confinante (da verificare se legittimato). Si riporta un inquadramento fornito dal confinante stesso.



In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità segnalate, risulta impossibile allo stato attuale fornire un quadro dettagliato, esaustivo e

definitivo sul punto. Solo all'esito di un parere legale e di una valutazione preventiva o di un progetto preliminare per verificare la fattibilità di sanatoria delle opere abusive, se e in quanto possibile, sarà possibile determinare le consistenze da stimare derivanti dalla sanatoria, oneri, sanzioni e spese tecniche.

***

Consistenza 2

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica al Comune di Zocca, rilasciato in data 28/07/2025 prot.37/2025 che si allega alla presente relazione ed al quale si rimanda per la completa lettura. Trattandosi di fabbricati e terreni inseriti in particolari contesti, si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. Si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PRG anche se in assunzione il PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., il Piano Territoriale del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e la normativa nazionale di riferimento (ad esempio Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

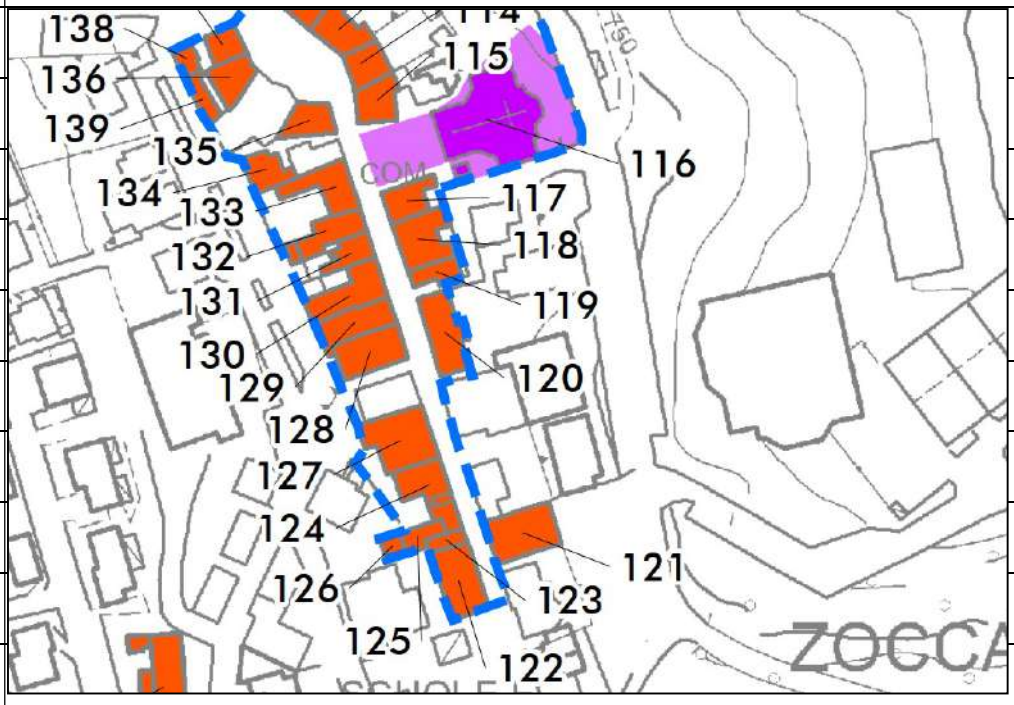
Si specifica inoltre che in data 24/11/2023, con Delibera di Giunta Comunale n. 126/2023, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 comma 2 della LR. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii.

Con la medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha stabilito che, in riferimento ai temi legati alla salvaguardia, a norma dei disposti combinati degli articoli 45 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano, che interverrà con le procedure di cui all'articolo 46 della medesima legge,

una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti dall'articolo 45. A seguito della Determinazione n. 9 del 18/04/2024, così come rettificata per mero errore materiale con Determinazione n. 21 del 22/05/2024, la proposta di Piano è stata nuovamente depositata per la libera consultazione, a norma dell'art. 45 comma 3 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per 60 (sessanta) giorni utili e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul BURERT, ovvero dal 05/06/2024 al 04/08/2024. All'attualità il periodo di deposito e pertanto la possibilità di presentare osservazioni è terminato.

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

QC.3 T2b – Vincoli storici



QC.3 Sistema insediativo storico

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 119





Indirizzo	Via Tesi
Rif. catastali	Fg. 38, map. 71
Toponimo IGM 1933	Zocca
Toponimo DBTR 2019	Zocca
Tutela D.Lgs. 42/2004	si ☐ no ☑
Parco regionale Sassi di Roccamalatina Censimento del patrimonio architettonico	-



Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA
Località	ZOCCA

Contesto dell'edificio/manufatto	isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
	☐	☐	☐	☑	☐

Accessibilità	Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
	☑	☐	☐

Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc85 - ZOCCA - Zocca

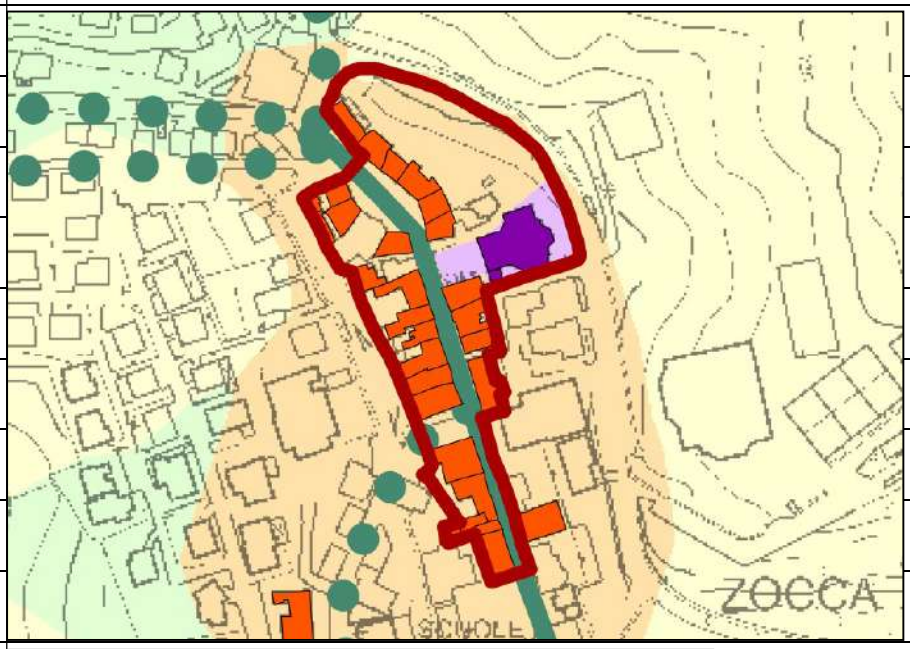
Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 119

NOTE L'edificio residenziale, facente parte dell'Insediamento urbano storico di Zocca, è affacciato sulla via Mauro Tesi, con una ordinata facciata ad un piano, oltre al piano sottotetto e al piano terra. Sul fianco, affacciato sulla via della Pineta si può leggere la conformazione della copertura a due acque. La facciata principale è caratterizzata da uno stretto portale di ingresso ad arco a tutto sesto e due aperture per botteghe, una delle quali ad arco ribassato.
Si riporta da "Il borgo di Zocca" (n. 15 - Casa Peri-Tisi):
"Ad inizio Settecento la casa è un immobile indipendente con uno stradello o passaggio a settentrione che la divide da quella di Giacomo Santi alias Peri "



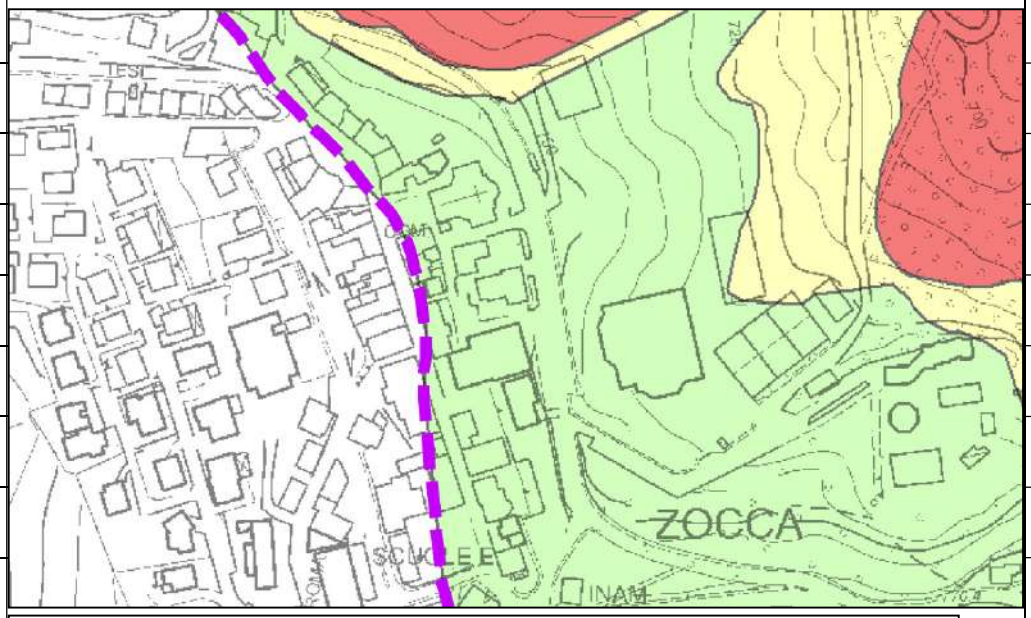
PUG TV.1 Tutele beni culturali storico architettonici



Legenda

- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Provvedimento/Declaratoria
- Edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Ope Legis
- Edifici ed elementi di interesse archeologico, architettonico, testimoniale e paesaggistico" facenti parti di "complessi edilizi destinati a interventi conservativi" (Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina)
- Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico e testimoniale (PUG)
- Insediamenti urbani storici (Quadro Conoscitivo del PUG)

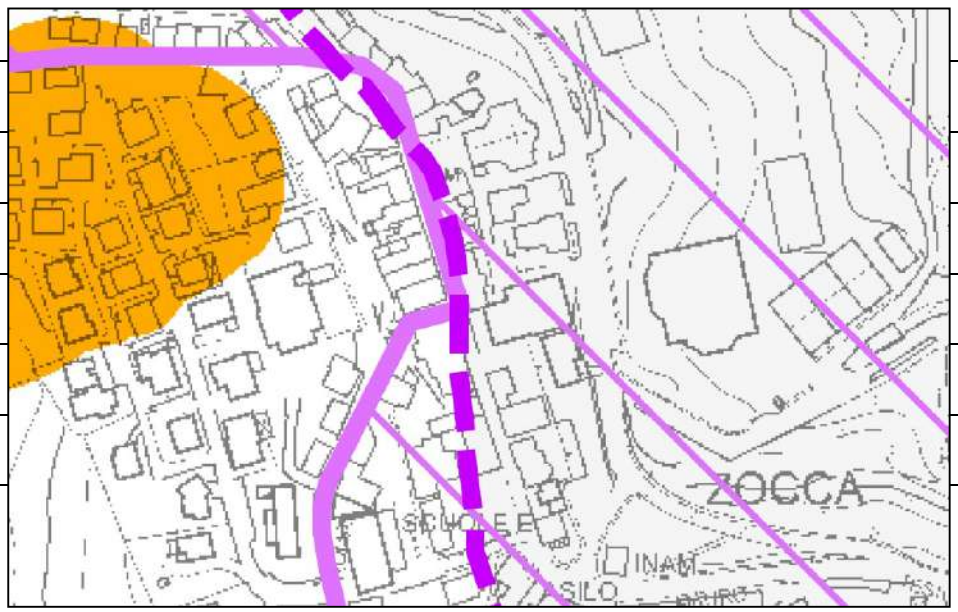
PUG TV.5 Rischi naturali e sicurezza del territorio



AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO ELEVATO E MOLTO ELEVATO E RELATIVA ZONIZZAZIONE
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Schede allegato 2.1.1)

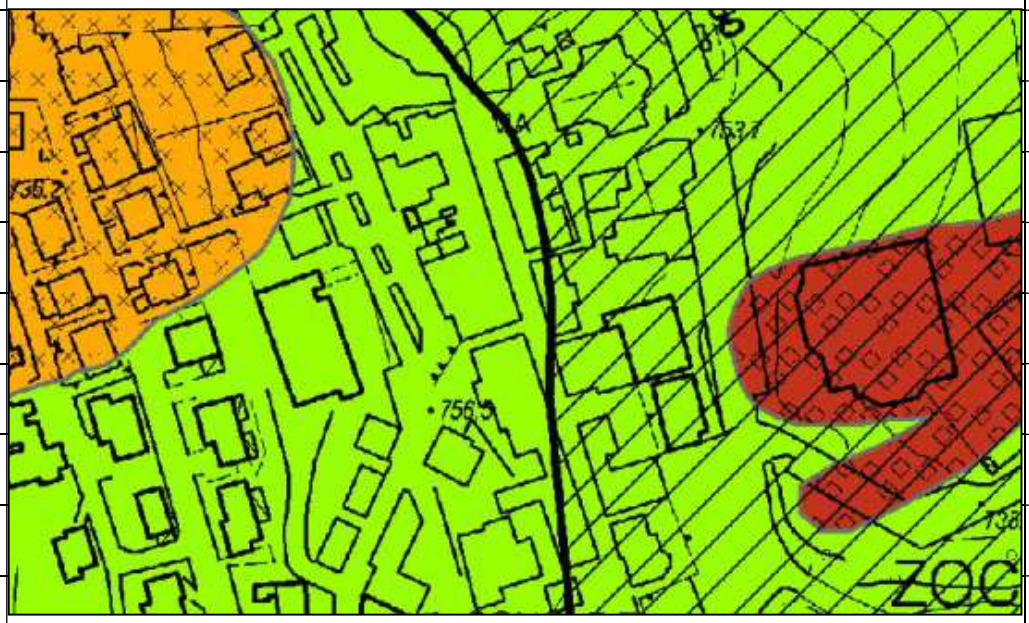
Aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3)
(PSAI - Piano Stralcio Bacino Samoggia - Art. 5)
(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena - Art. 18B)

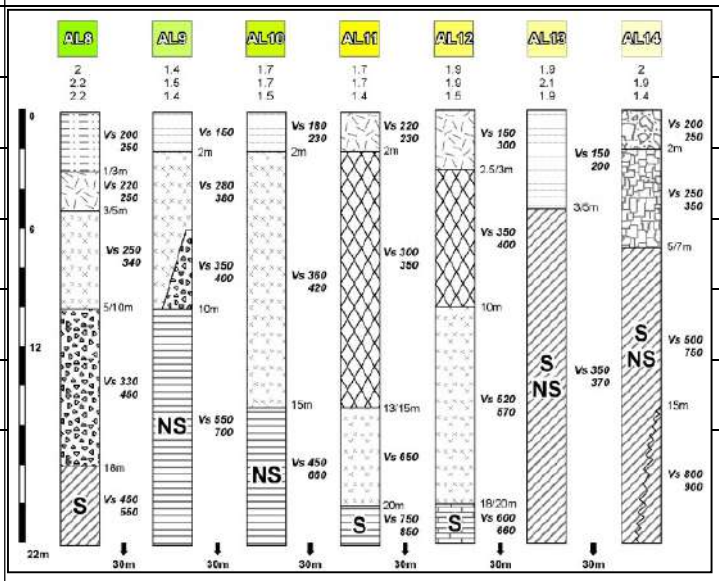
- Zona 1 - Area in dissesto
- Zona 2 - Area di possibile evoluzione del dissesto
- Zona 4 - Area da sottoporre a verifica
- Zona 5 - Area di influenza



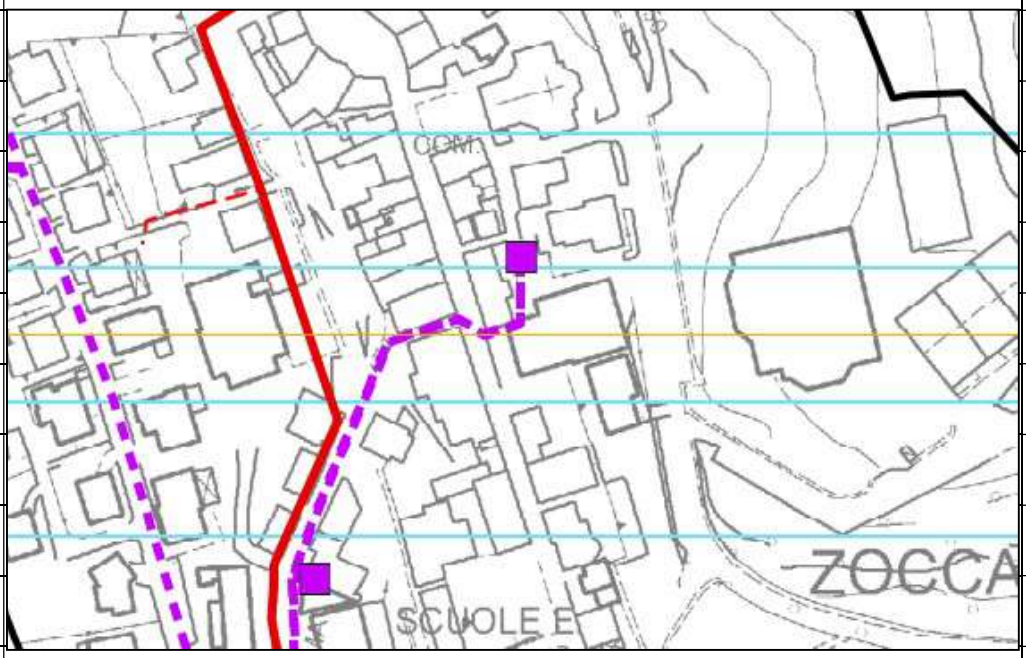
Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
(L.R. 24/2017 - Art.37)

PUG TV.6b Rischio sismico microzonazione





PUG TV.8c Limiti e rispetti



Elettrodotti media tensione aerei

Elettrodotti media tensione interrati

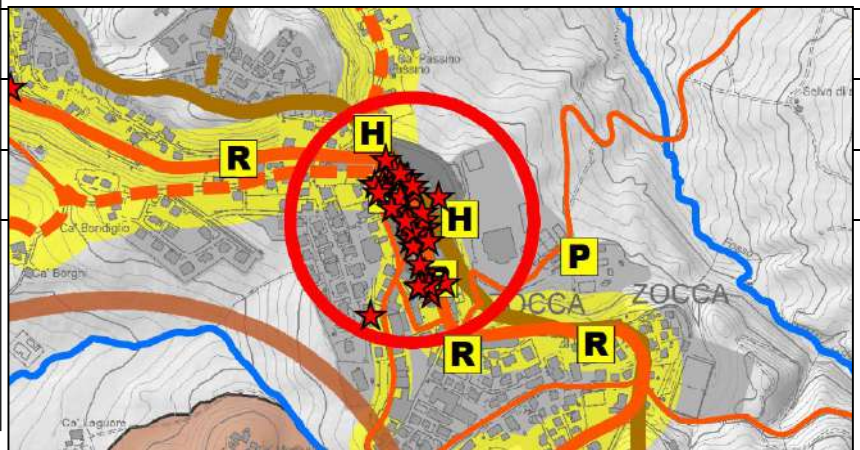
Cabina di trasformazione media tensione-bassa tensione

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
assegnata nel 2016 all'Osservatorio "Felsina" (non professionale) di Monte San Pietro (BO)

Impianti fissi di telefonia mobile

Aree con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio televisiva
(300 m dal perimetro dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada)

PUG S.VPG Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi geomorfologici

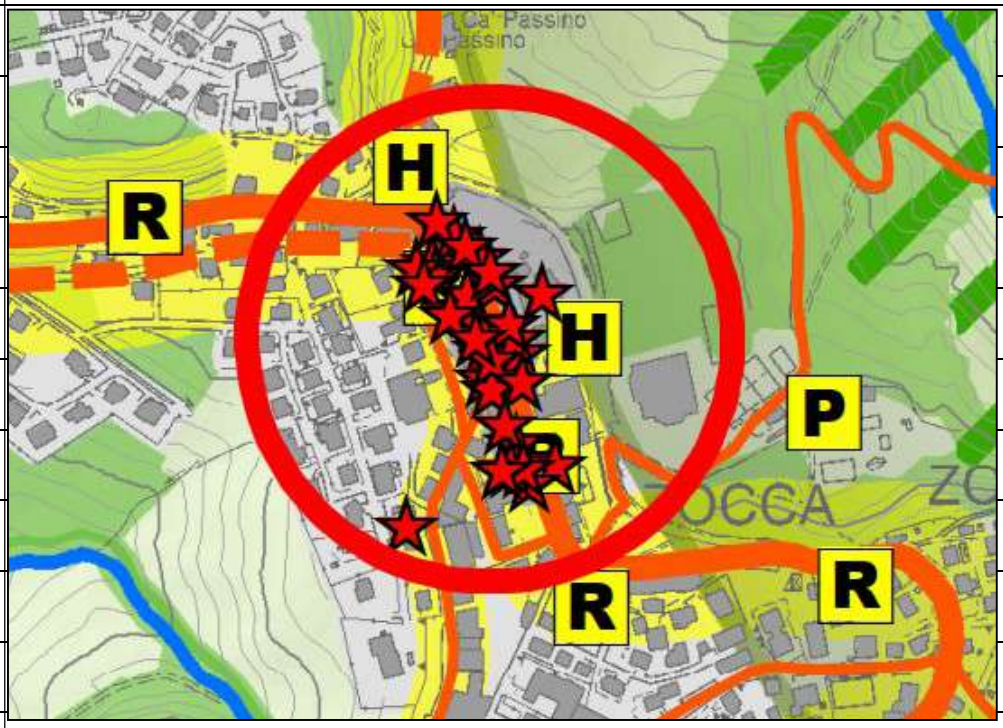


PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PUG S.VPN Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi naturali



PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

PAESAGGIO DELLA FRUIZIONE

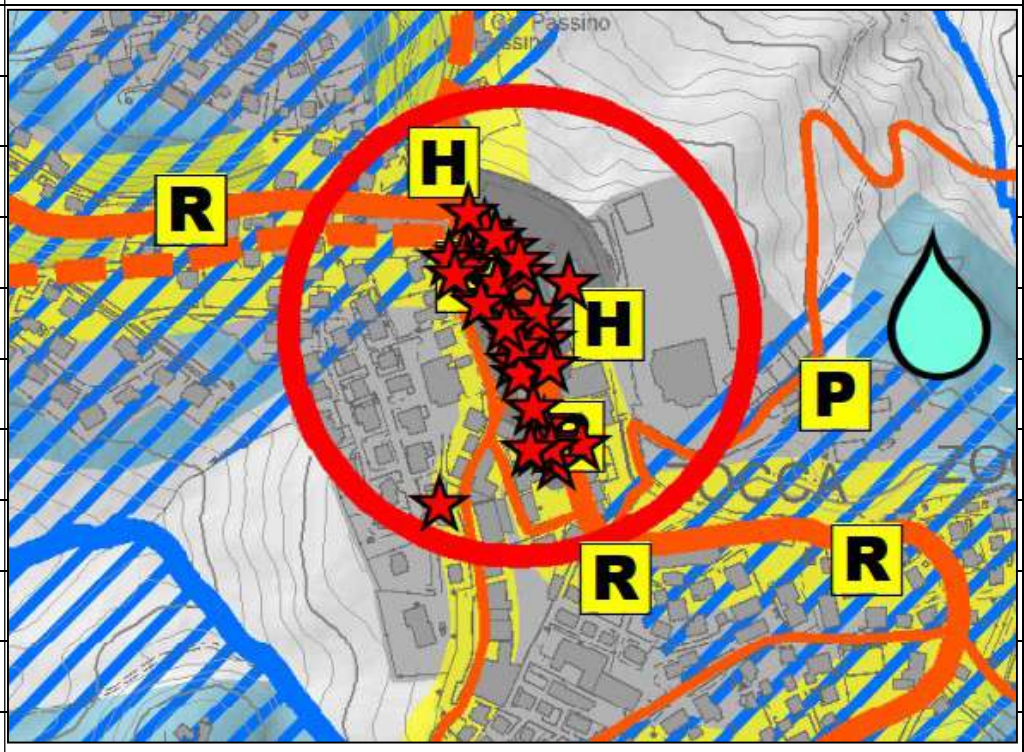
CAMMINI (pedonali e ciclabili)

Ciclovia Eurovelo 7

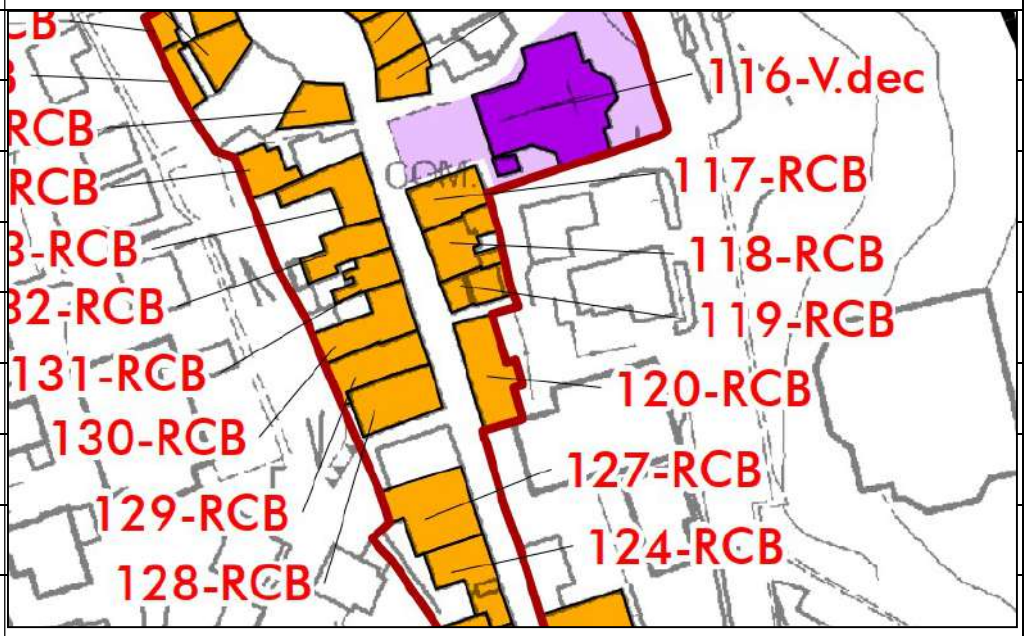
Cammino Via Romea Nonantolana
Cammino Piccola Cassia Ovest
Cammino dell'Unione
Rete principale dei cammini
fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

Altri cammini fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

PUG S.VRI Strategie Paesaggio Storico-identitario risorse idriche



PUG S.TBS.c - Classificazione culturale storico-architettonico testimoniale



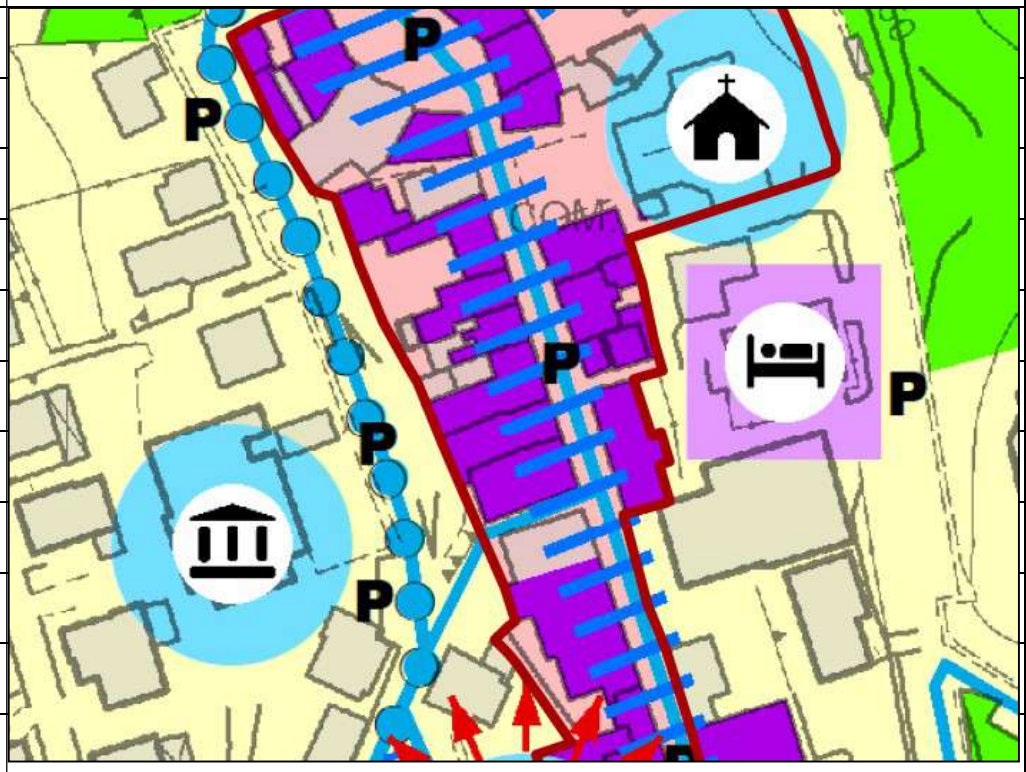
RC - Restauro e risanamento conservativo

RCA - edifici e complessi edilizi di maggiore interesse e pregio storico–architettonico e artistico

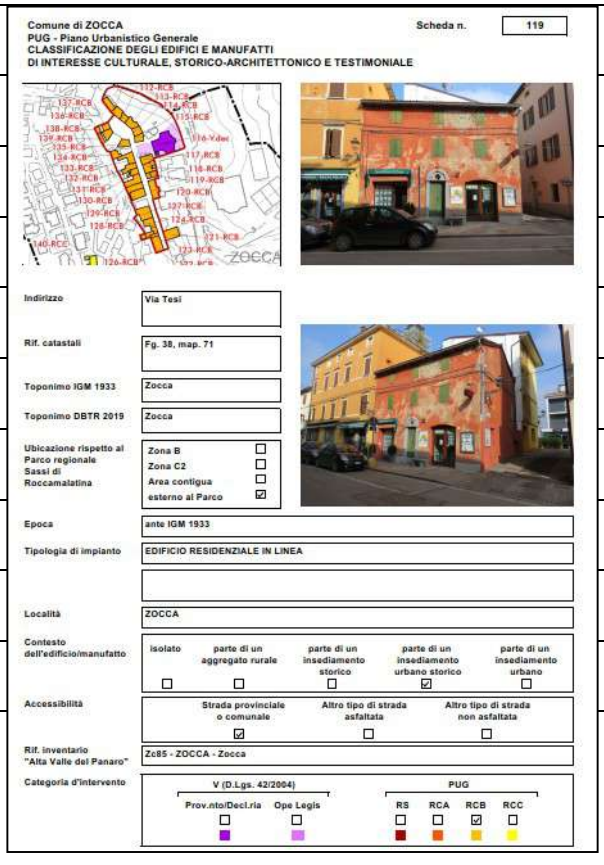
RCB - edifici e complessi edilizi di interesse storico–architettonico

RCC - edifici civili e rurali di interesse storico-tipologico-testimoniale

PUG S.SS.U.a – Schema strutturale di assetto delle aree urbane



PUG S.BS – Schede classificazione culturale storico architettonico testimoniale

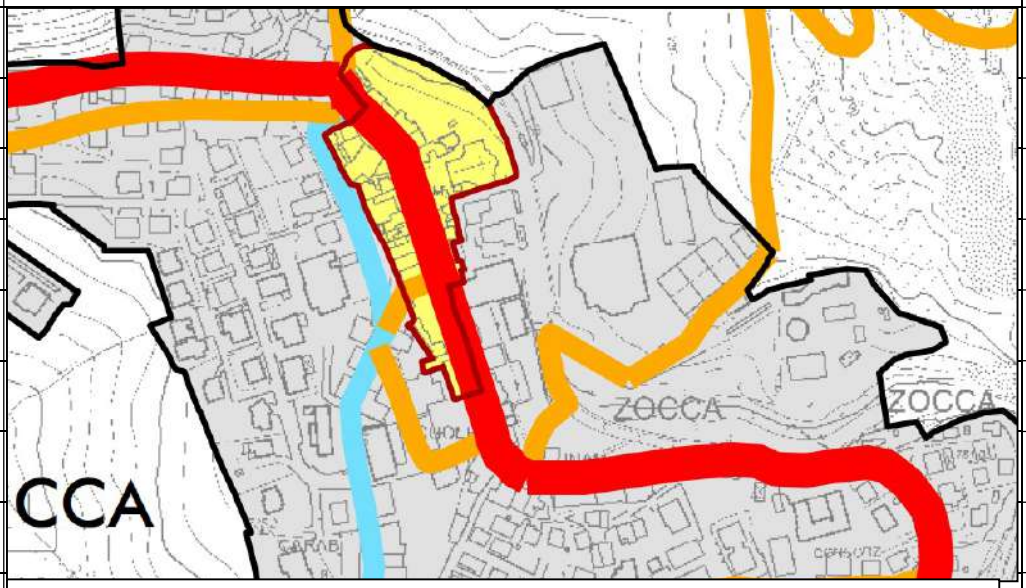


Comune di ZOCCA — Scheda n. 119

PUG - Piano Urbanistico Generale
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI
DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

Indirizzo	Via Tesi
Rif. catastali	Fg. 38, map. 71
Toponimo IGM 1933	Zocca
Toponimo DBTR 2019	Zocca
Ubicazione rispetto al Parco regionale Sassi di Roccamalatina	Zona B ☐ Zona C2 ☐ Area contigua ☐ esterno al Parco ☑
Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA
Località	ZOCCA
Contesto dell'edificio/manufatto	isolato ☐ parte di un aggregato rurale ☐ parte di un insediamento storico ☐ parte di un insediamento urbano storico ☑ parte di un insediamento urbano ☐
Accessibilità	Strada provinciale o comunale ☑ Altro tipo di strada asfaltata ☐ Altro tipo di strada non asfaltata ☐
Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc85 - ZOCCA - Zocca
Categoria d'intervento	V (D.Lgs. 42/2004): Prov.nto/Decl.ria ☐ Ope Legis ☐ — PUG: RS ☐ RCA ☐ RCB ☑ RCC ☐

PUG S.TPC – Telaio portante dei cammini – itinerari ciclabili ed escursionistici



Legenda

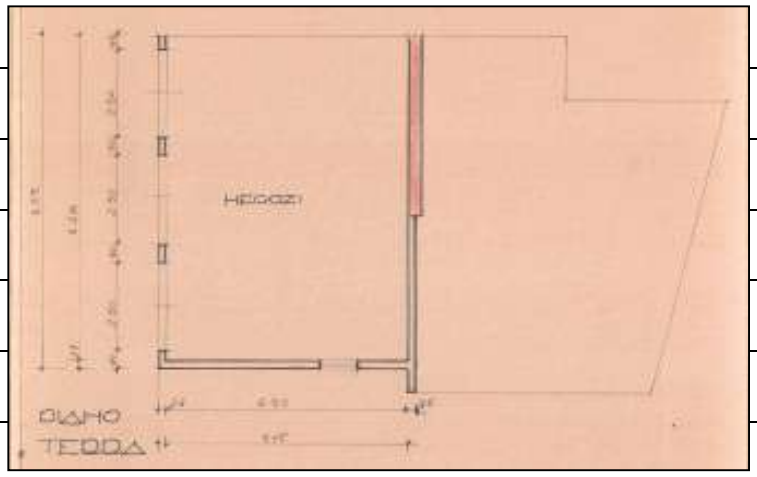
- Eurovelo 7 - variante di Modena
- Ciclovia del Parco dei Sassi di Roccamalatina
- Ciclovia Regionale (PRIT)
- Altre Ciclovie
- Sentieri escursionistici del Parco dei Sassi di Roccamalatina
- Sentieri escursionistici Regionali
- Territorio Urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 32 LR 24/2017 (al 1/01/2018)
- Insediamenti urbani storici: Ambiti urbani storici di Zocca e Monteombraro e Borghi storici

***

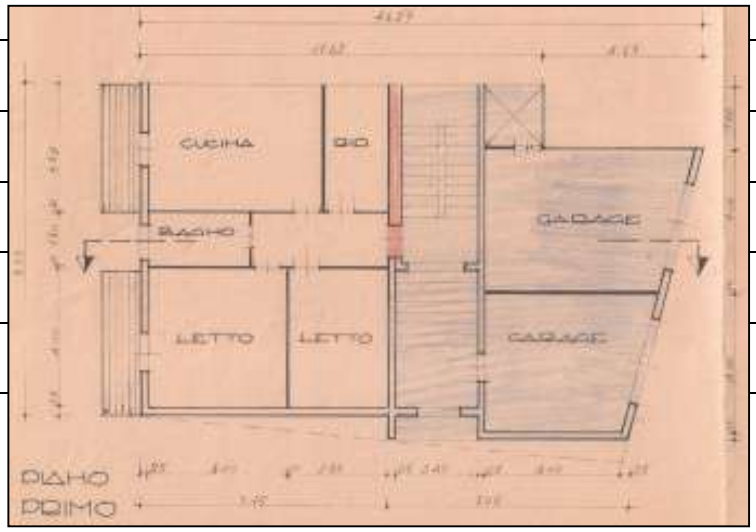
E’ stata inoltrata richiesta di accesso atti all’Ufficio Tecnico del Comune di Zocca con appuntamento presso l’ufficio tecnico in data 04/08/2025 e successiva richiesta di ulteriore controllo delle pratiche presenti nell’archivio comunale inviata in data 28/10/2025. Si riporta l’elenco delle pratiche ricevute:

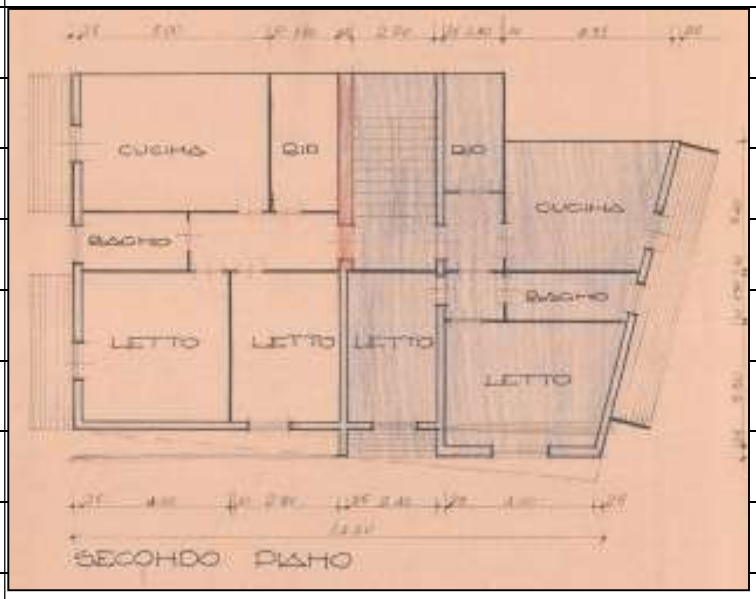
- **Nulla Osta prot.805/1967** pratica n.378 presentato in data 16/02/1967 per *"la ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione"* e **rilasciato in data 23/03/1967** "*purchè la strada Via della Pineta sia portata ad una larghezza minima di ml.3,80".* Denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato prot.105 del 30/03/1967. Nella domanda si prevede la realizzazione di n.1 alloggio e n.8 vani di cui n.3 stanze e n.1 bagno.

  Gli elaborati grafici di progetto consegnati dal Comune riportano un alloggio che si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e secondo e che prevede la realizzazione di due garage ed un alloggio al piano primo. Lo stato di fatto rappresentato non coincide minimamente con quanto presente a sopralluogo.

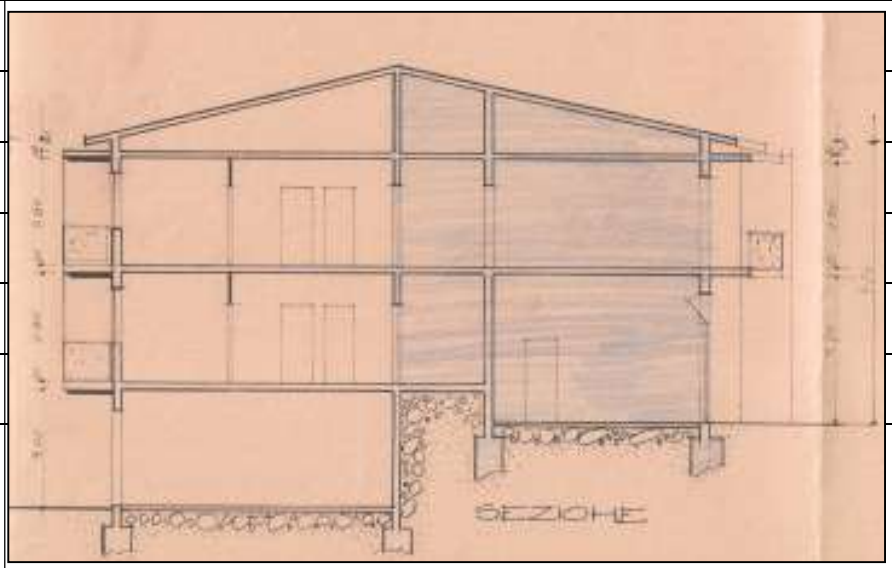







CUCINA
RIP
RIP
CUCINA
BAGNO
BAGNO
LETTO
LETTO
LETTO
LETTO
SECONDO PIANO


PROSPETTO


SEZIONE

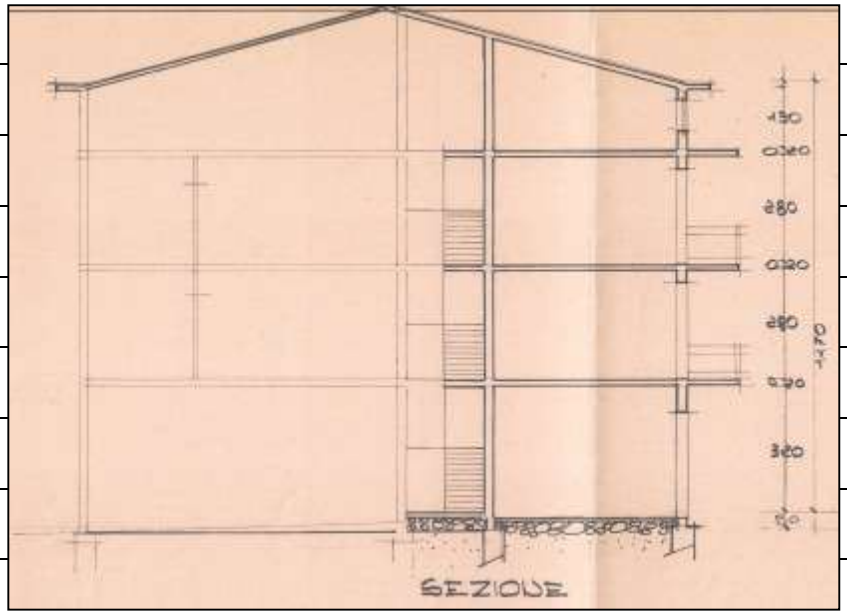


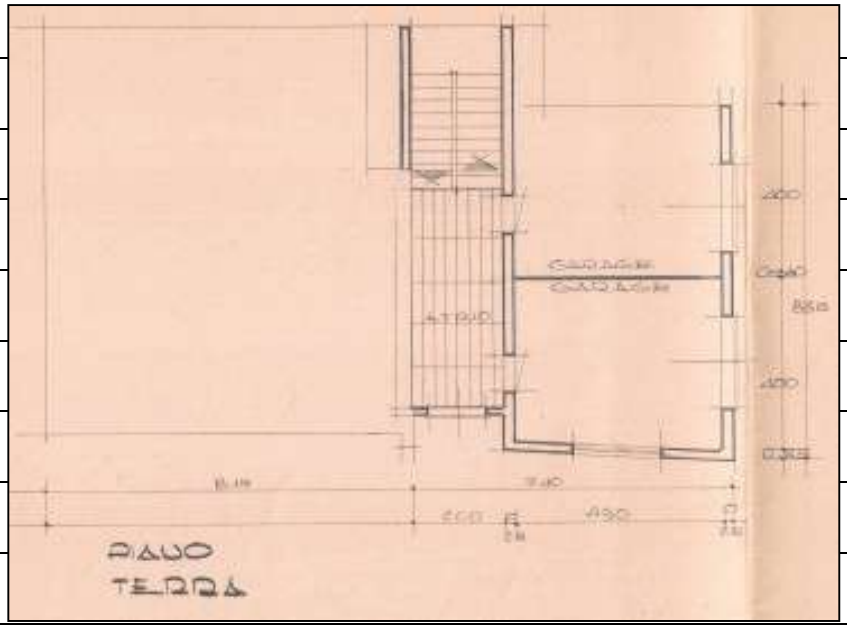


- Variante richiesta in data 10/10/1967 prot.4710 per la sopraelevazione del secondo piano e la realizzazione di ulteriore alloggio – non reperito il nulla osta di rilascio. Nella domanda si prevede la realizzazione di n.2 alloggi e n.11 vani totali di cui n.3 allo scantinato, n.4 al piano primo di cui n.3 stanze e n.1 bagno, n.4 al

piano secondo di cui n.3 stanze e n.1 bagno.

Collaudo del 28/12/1967 che riporta la presenza di piano terra adibito a garage, n.2 piani superiori con un alloggio ciascuno, un sottotetto adibito a ripostigli.

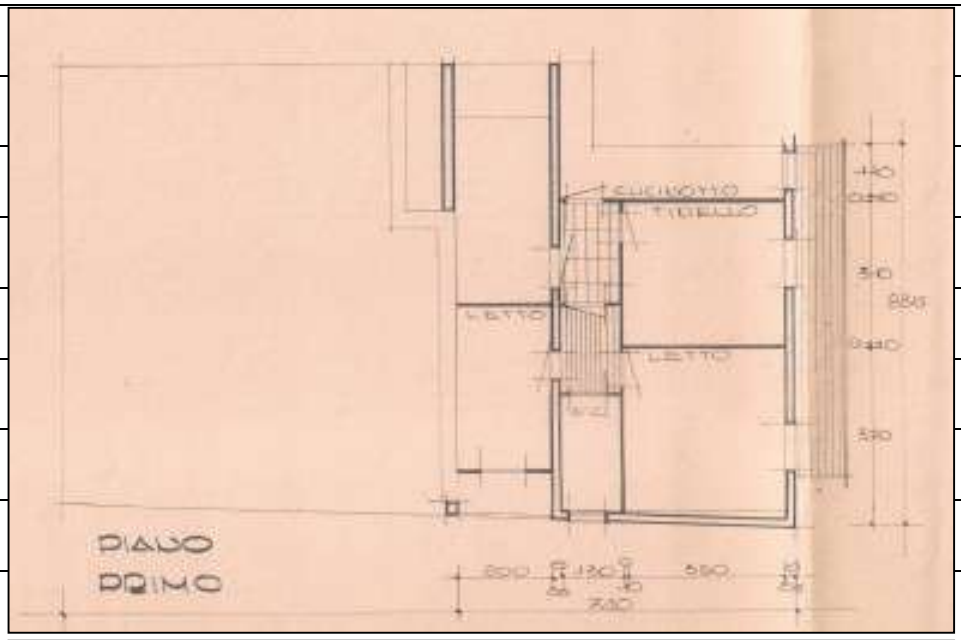


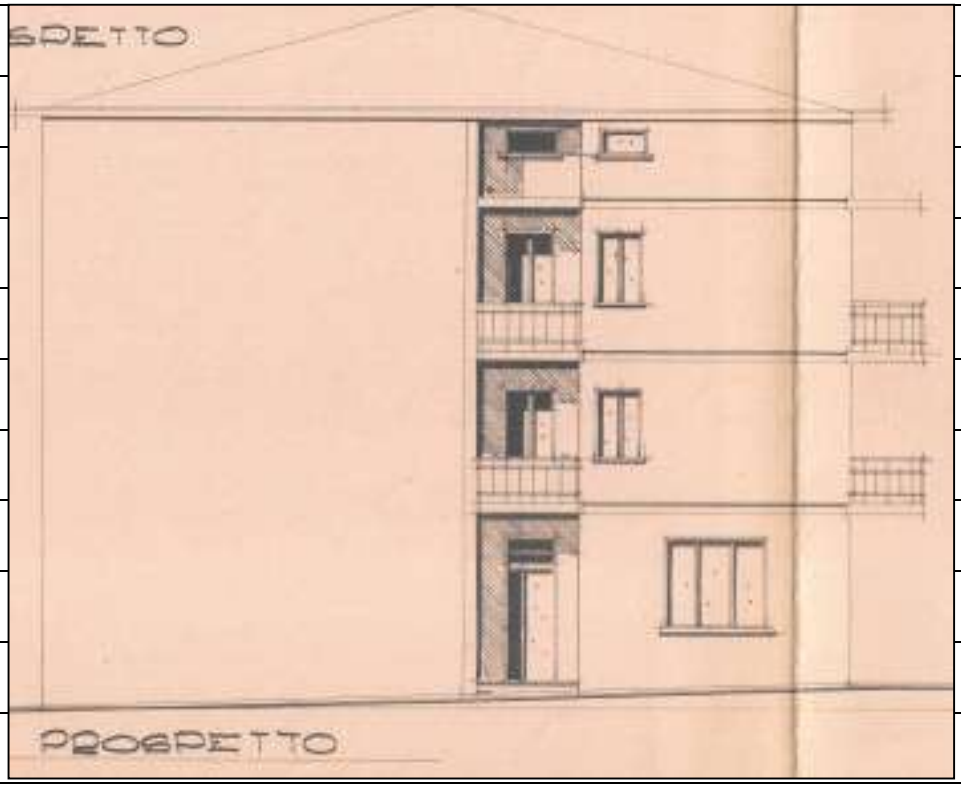


Rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico di variante a sopralluogo si rilevano:

- fabbricato con copertura differente, in aderenza ad altro.

- differenti altezze di piano.
- non vengono rappresentati graficamente i piani secondo e terzo.

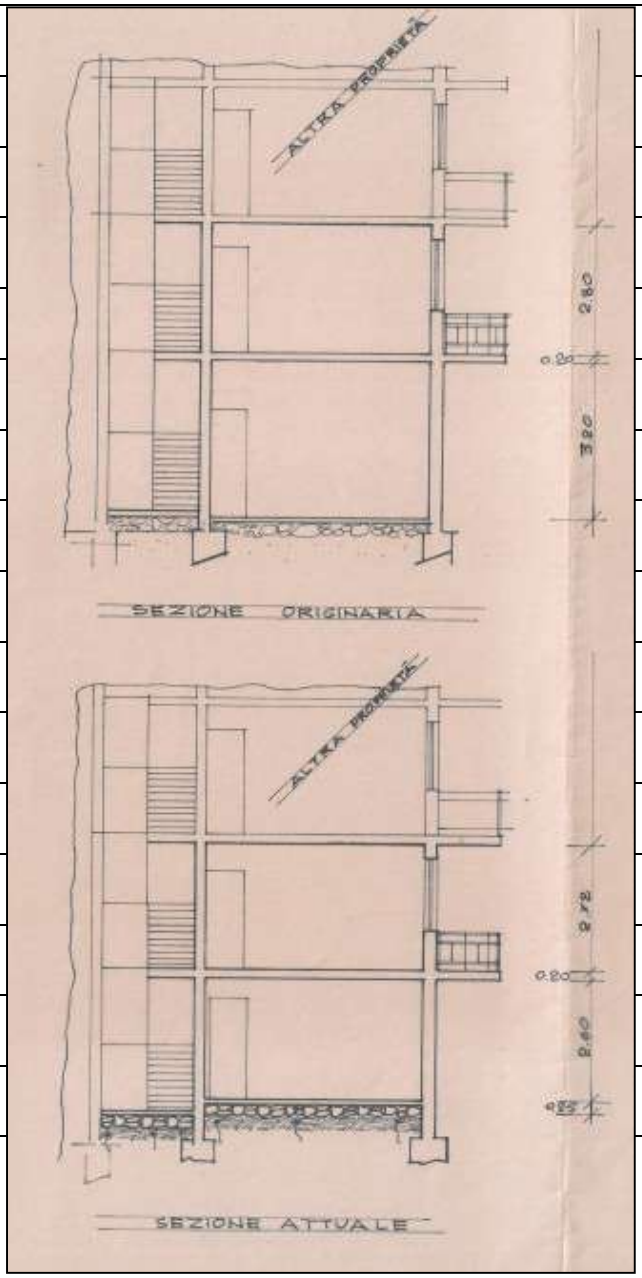




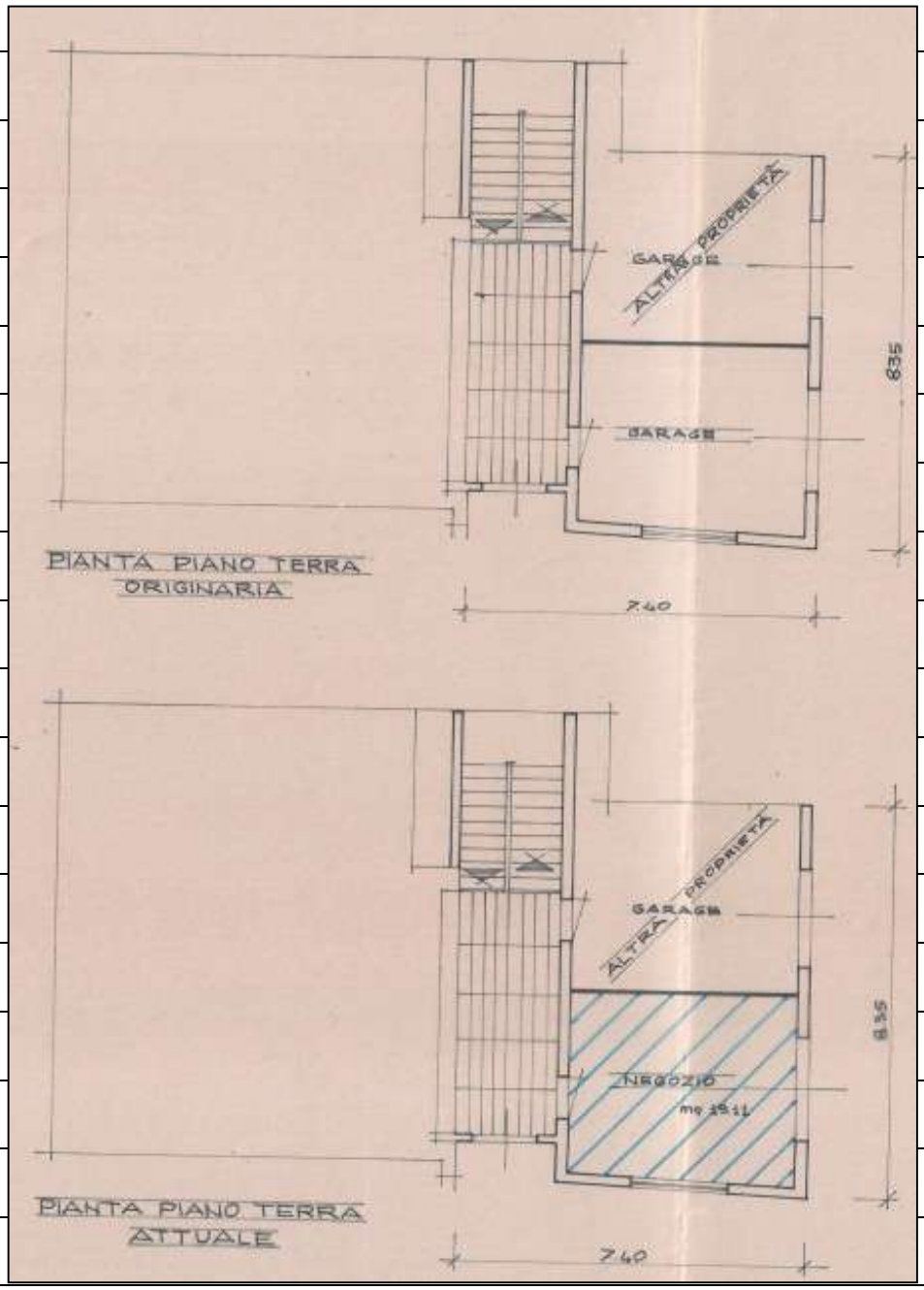
- **Abitabilità pratica n.378** rilasciata in data **24/12/1969.** Nel rilascio si fa riferimento a n.5 vani utili e n.5 vani accessori, in conformità al

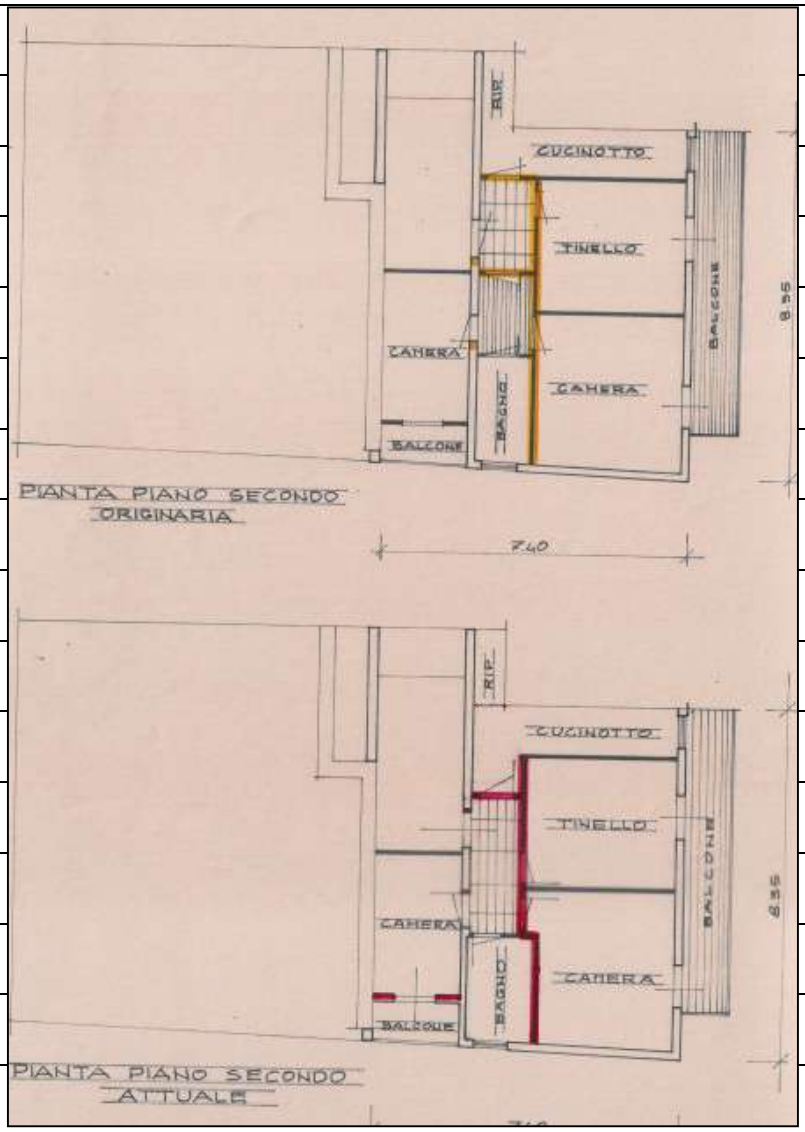
progetto del 21/03/1967. Presente il verbale del servizio sanitario datato 18/12/1969 "*Ho ispezionato un fabbricato di proprietà Tisi Luisa e Raffaele ...ed ho riscontrato che possiede tutti i requisiti igienici sanitari per essere dichiarato abitabile*".

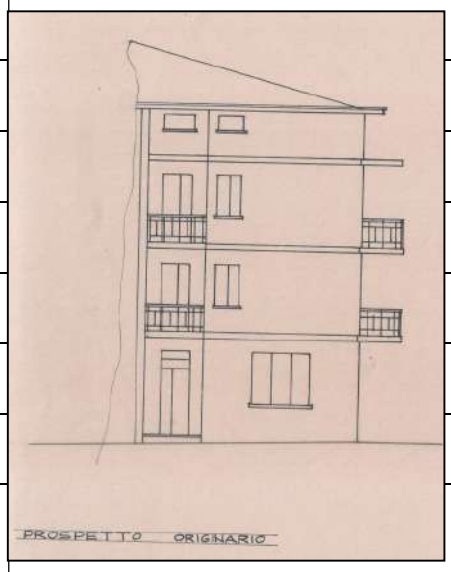
- Richiesta di **Concessione in sanatoria reg.247 prot.9359** presentata in data 12/03/1986 con prot.1951 per *"chiusura con veranda di un terrazzo esistente, fabbricato posto in Zocca in Via Mauro Tesi"* **rilasciata in data 9/12/1988**. Nel titolo riguardante la veranda vengono pero' indicate le altezze di piano terra e primo.

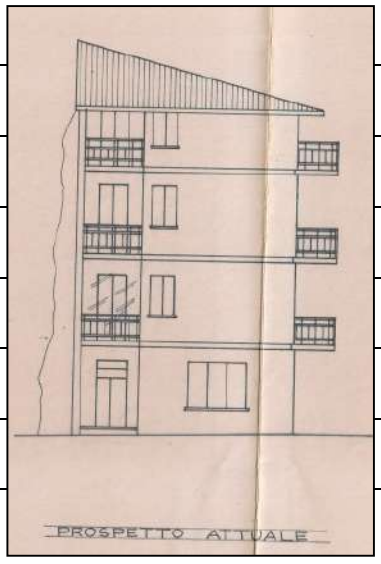


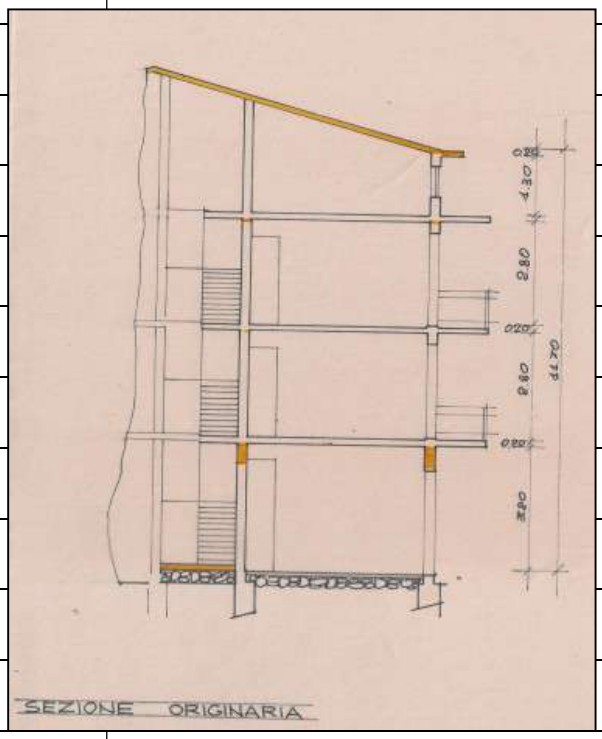
- Richiesta di **Concessione in sanatoria reg.248 prot.9360** presentata in data 12/03/1986 con prot.1952 per *"cambio d'uso al p.t. da garage in negozio e sopraelevazione del sottotetto nel fabbricato posto in Zocca in Via Mauro Tesi"* **rilasciata in data 9/12/1988**.

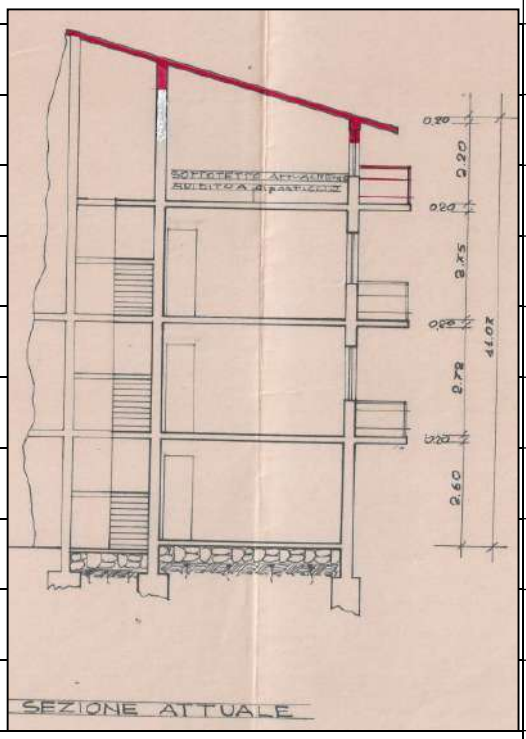



RIP.
CUCINOTTO
TINELLO
CAMERA
BAGNO
CAMERA
BALCONE
BALCONE
8.95
PIANTA PIANO SECONDO
ORIGINARIA
7.40
RIP.
CUCINOTTO
TINELLO
CAMERA
BAGNO
CAMERA
BALCONE
BALCONE
8.35
PIANTA PIANO SECONDO
ATTUALE


PROSPETTO ORIGINARIO


PROSPETTO ATTUALE





- **Autorizzazione Edilizia prot.5388** richiesta in data 15/6/1989 e relativa a *"Autorizzazione per sostituzione porta in legno con portone in ferro nel fabbricato posto in Zocca Via M. tesi n.1047"* **rilasciata in data 02/08/1989** *"a condizione che sia mantenuta l'attuale tipologia dell'apertura (architrave ad arco e spalline) e la nuova porta in ferro battuto e vetri sia installata all'interno del muro".*
- **Autorizzazione Edilizia prot.1431** richiesta in data 22/2/1991 e relativa a *"sostituzione porta-vetrina nel negozio posto in Zocca Via M. tesi n.1045"* **rilasciata in data 20/04/1991** *"a condizione che il telaio della nuova vetrina dovrà essere in profilato di acciaio color ferro e non in alluminio".*
- **Autorizzazione di abitabilità prot.5047 reg.247** relativa a *"chiusura con veranda di terrazzo esistente"* **rilasciata in data**

3/6/1995.

- **Autorizzazione di abitabilità prot.5048 reg.248** relativa a *"cambio d'uso al p.t. da garage in negozio e sopraelevazione del sottotetto nel fabbricato posto in Zocca in Via Mauro Tesi"* **rilasciata in data 3/6/1995**.
- **Autorizzazione Edilizia prot.864** richiesta in data 4/2/2000 e relativa a *"Manutenzione straordinaria nel negozio posto in Zocca Via M. tesi n.1045"* **rilasciata in data 07/02/2000**.

Nella pratica edilizia il sottoscala viene indicato con destinazione bagno, mentre nella planimetria catastale del 05/04/1940 risulta appunto "sottoscala". Da un primo esame il locale sottoscala possiede i parametri igienico sanitari necessari per il cambio di destinazione d'uso, anche in sanatoria, pertanto ai fini estimativi viene considerato sottoscala.

- **D.I.A. n.2958/2000 presentata in data 19/4/2000** e relativa a *"Risanamento ed adeguamento igienico sanitario di locale da adibire a videonoleggio"*. Il locale presenta sia nello stato di fatto che di progetto il locale wc, presente peraltro anche nella planimetria catastale agli atti del 16/5/1988. Nello stato di fatto il locale principale viene indicato a destinazione negozio quando invece nella planimetria catastale antecedente alla presentazione del titolo risulta a destinazione magazzino.
- **C.I.L.A. prot.n.8339 n.12/2010 presentata in data 11/11/2010** e inerente a *"Manutenzione straordinaria per formazione di cappotto in facciata"* relativa ai sub.10 e 11. A sopralluogo l'isolamento a

cappotto viene rilevato su porzioni di pareti sud ed est degli appartamenti identificati ai sub.10 e 11. Mancano: progetto L.10/91, comunicazione di fine lavori.

- **C.I.L.A. prot.n.4333 n.19/2011 presentata in data 26/05/2011** e inerente a *"Manutenzione straordinaria per opere interne ed impiantistiche*" relative ai sub.10 e 11. Mancano progetti degli impianti, dichiarazioni di conformità, comunicazione di fine lavori.
- **D.I.A. n.25/2011 prot.2115 presentata in data 23/03/2011** e relativa a *"Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura"*. Non reperita alcuna documentazione inerente il progetto degli impianti fotovoltaici previsti oltre che comunicazione di fine dei lavori. Rilevato un estratto bancario relativo a contratto di Contributo in conto scambio GSE.

A conclusione delle verifiche di tipo edilizio-amministrativo, a fronte delle incongruenze segnalate rispetto ai titoli edilizi rilasciati, con riguardo particolare alla porzione su Via della Pineta, identificata con i subalterni 8, 9, 10, 11, risulta impossibile allo stato attuale fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulla legittimità di tali consistenze. Solo all'esito di parere legale sulla legittimità dei titoli e all'esito di una valutazione preventiva o di un progetto preliminare per verificare la fattibilità di sanatoria delle opere abusive, se e in quanto possibile, sarà possibile determinare le consistenze oggetto di stima, oltre ad eventuali costi di sanatoria.

***

Consistenza 3

In data 28/06/2025 prot. n.9572/2025 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Zocca in data 28/07/2025. Si riporta l'integrale contenuto del C.D.U. e si rimanda inoltre alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti sia comunali (PUG) che sovraordinati, quali ad esempio il P.T.C.P., e la normativa nazionale di riferimento (ad esempio Piani Paesaggistici, Vincoli di Sovrintendenza, Rispetti Infrastrutture e Vincoli ex-Ope Legis…etc).

Estratto del C.D.U.:

Foglio 38 Particella 80 sub. 71

- Destinazione di Zona: Zona omogenea di tipo D:D.8 (insediamenti direzionali/commerciali) art. 24 comma 14 delle N.T.A. del P.R.G.
- Il mappale 80 (subalterno 71) del foglio 38 ai sensi del P.T.C.P. 2009, ricade in area a rischio di frane perimetrate e zonizzate a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3), classificata in zona 5, art. 18B.
- Il mappale 80 (subalterno 71) del foglio 38 ricade all'interno della perimetrazione del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia.

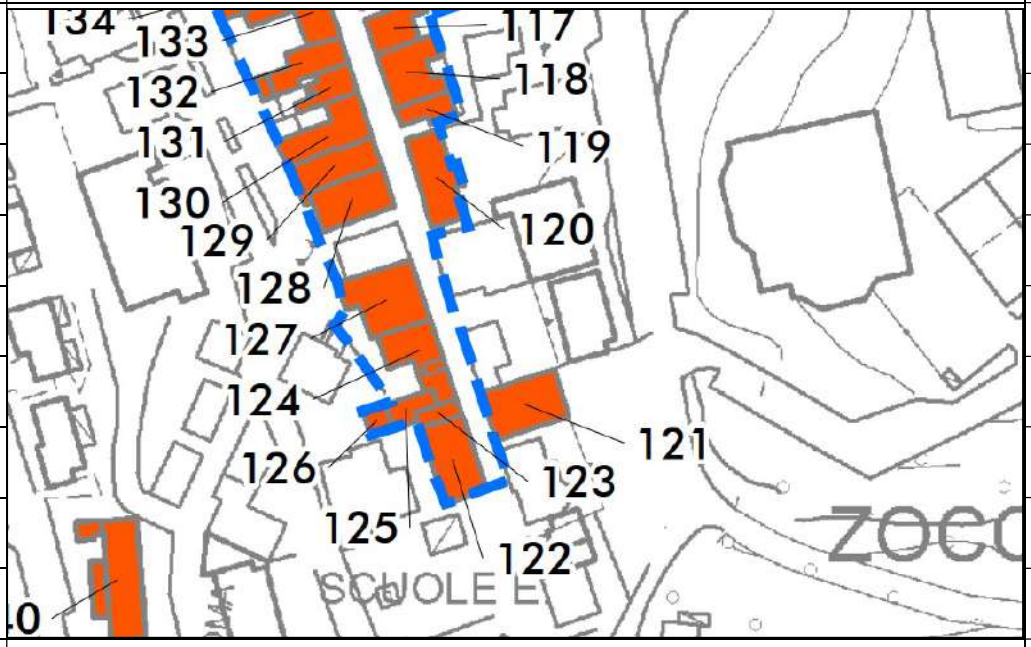
Si specifica inoltre che in data 24/11/2023, con Delibera di Giunta Comunale n. 126/2023, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45 comma 2 della LR. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii.

Con la medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha stabilito che, in riferimento ai temi legati alla salvaguardia, a norma dei disposti combinati degli articoli 45 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano, che interverrà con le procedure di cui all'articolo 46 della medesima legge, una volta completati i percorsi di deposito e partecipazione previsti

dall'articolo 45. A seguito della Determinazione n. 9 del 18/04/2024, così come rettificata per mero errore materiale con Determinazione n. 21 del 22/05/2024, la proposta di Piano è stata nuovamente depositata per la libera consultazione, a norma dell'art. 45 comma 3 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per 60 (sessanta) giorni utili e consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul BURERT, ovvero dal 05/06/2024 al 04/08/2024. All'attualità il periodo di deposito e pertanto la possibilità di presentare osservazioni è terminato.

Si riporta di seguito un estratto, non esaustivo, delle principali tavole di PUG.

QC.3 T2b – Vincoli storici



Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 121







Indirizzo	Via Tesi
Rif. catastali	Fg. 38, map. 83
Toponimo IGM 1933	Zocca
Toponimo DBTR 2019	Zocca
Tutela D.Lgs. 42/2004	si ☐ no ☑
Parco regionale Sassi di Roccamalatina Censimento del patrimonio architettonico	-
Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA
Località	ZOCCA

Contesto dell'edificio/manufatto	isolato	parte di un aggregato rurale	parte di un insediamento storico	parte di un insediamento urbano storico	parte di un insediamento urbano
	☐	☐	☐	☐	☑

Accessibilità	Strada provinciale o comunale	Altro tipo di strada asfaltata	Altro tipo di strada non asfaltata
	☑	☐	☐

Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	ZcB5 - ZOCCA - Zocca

Comune di ZOCCA
PUG - Quadro Conoscitivo
Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

Scheda n. 121

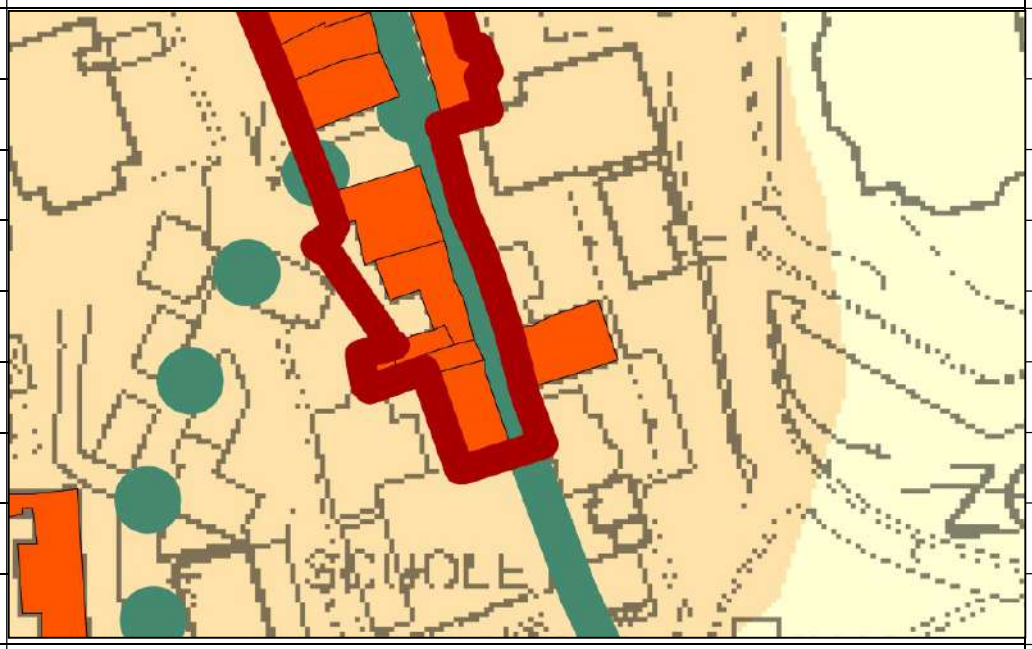
NOTE L'edificio residenziale affacciato sulla via Mauro Tesi, facente parte dell'insediamento urbano storico di Zocca, ancorché all'esterno della parte di più antico impianto, presenta una facciata intonacata a tre piani, oltre al piano terra, caratterizzato da un'ordinata composizione di finestre con cornice intonacata. Il fabbricato è caratterizzato da un balcone centrale, al primo piano. Al piano terra sono presenti due botteghe poste ai due lati del portone di ingresso centrale, caratterizzato da una cornice .

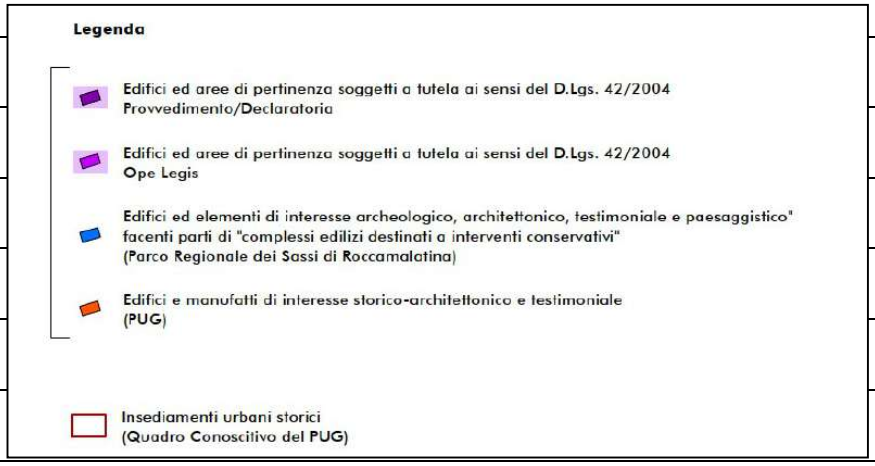






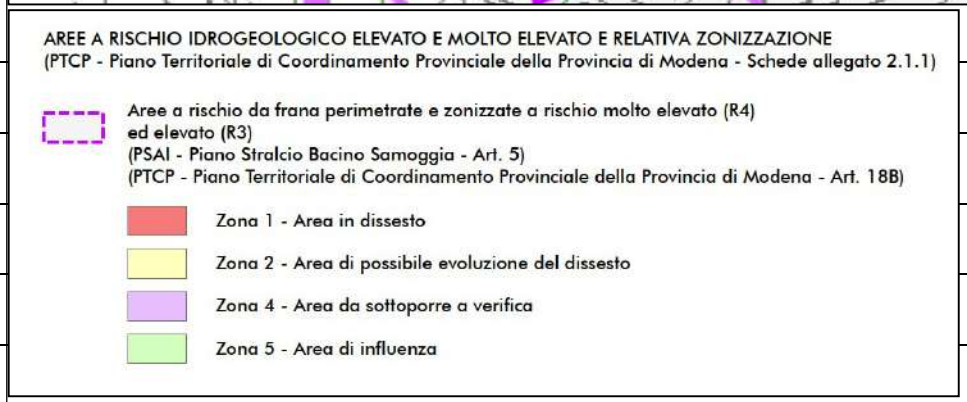
PUG TV.1 Tutele beni culturali storico architettonici





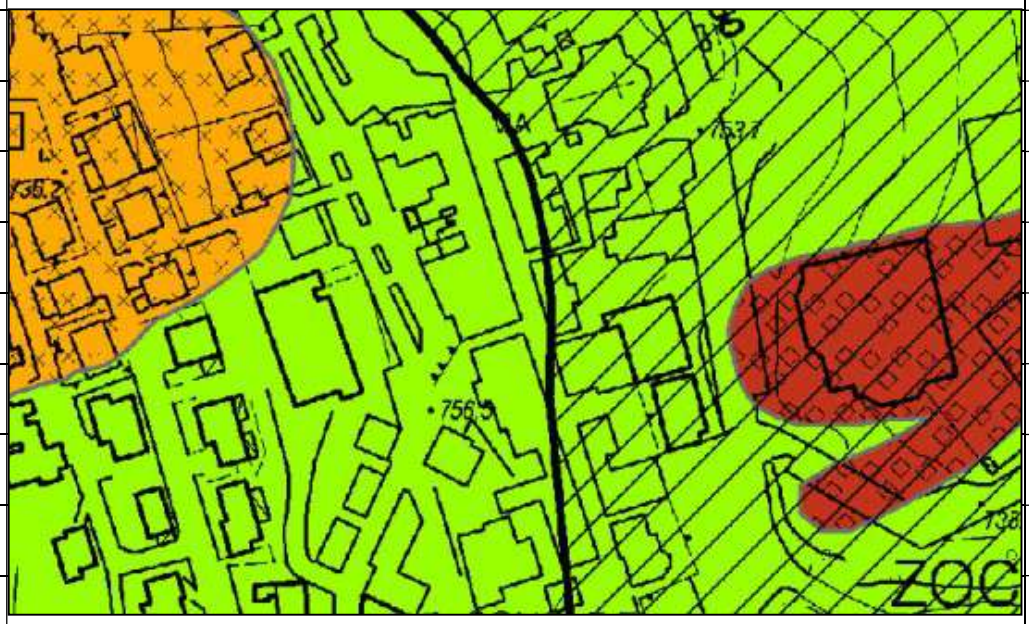
PUG TV.5 Rischi naturali e sicurezza del territorio

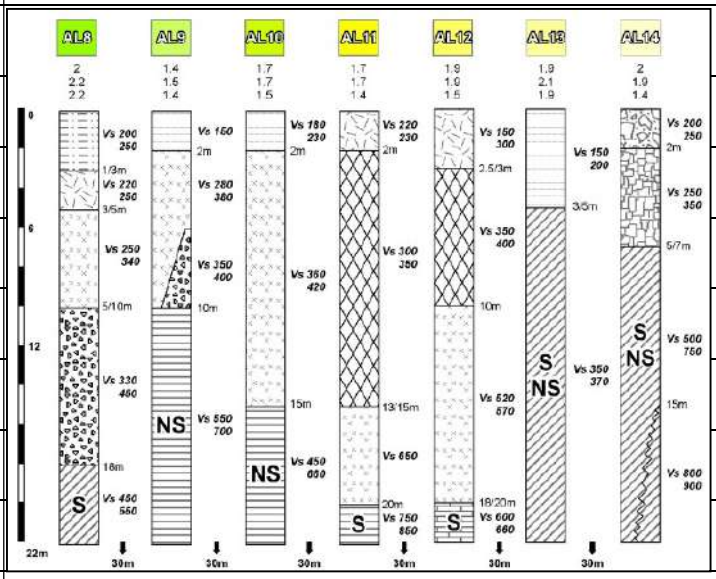




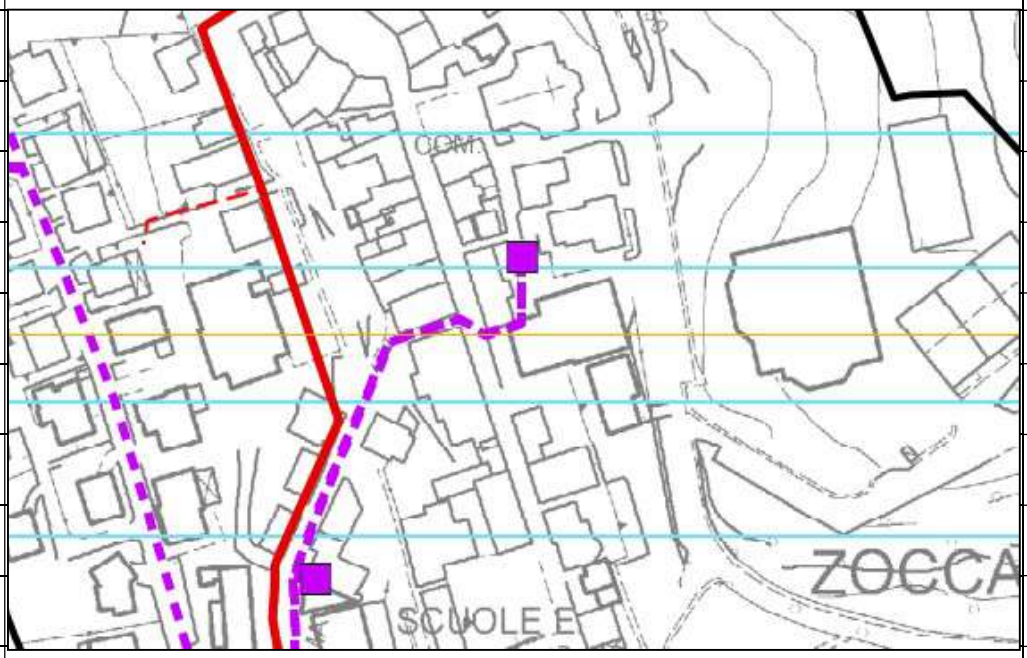
Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
(L.R. 24/2017 - Art.37)

PUG TV.6b Rischio sismico microzonazione





PUG TV.8c Limiti e rispetti



Elettrodotti media tensione aerei

Elettrodotti media tensione interrati

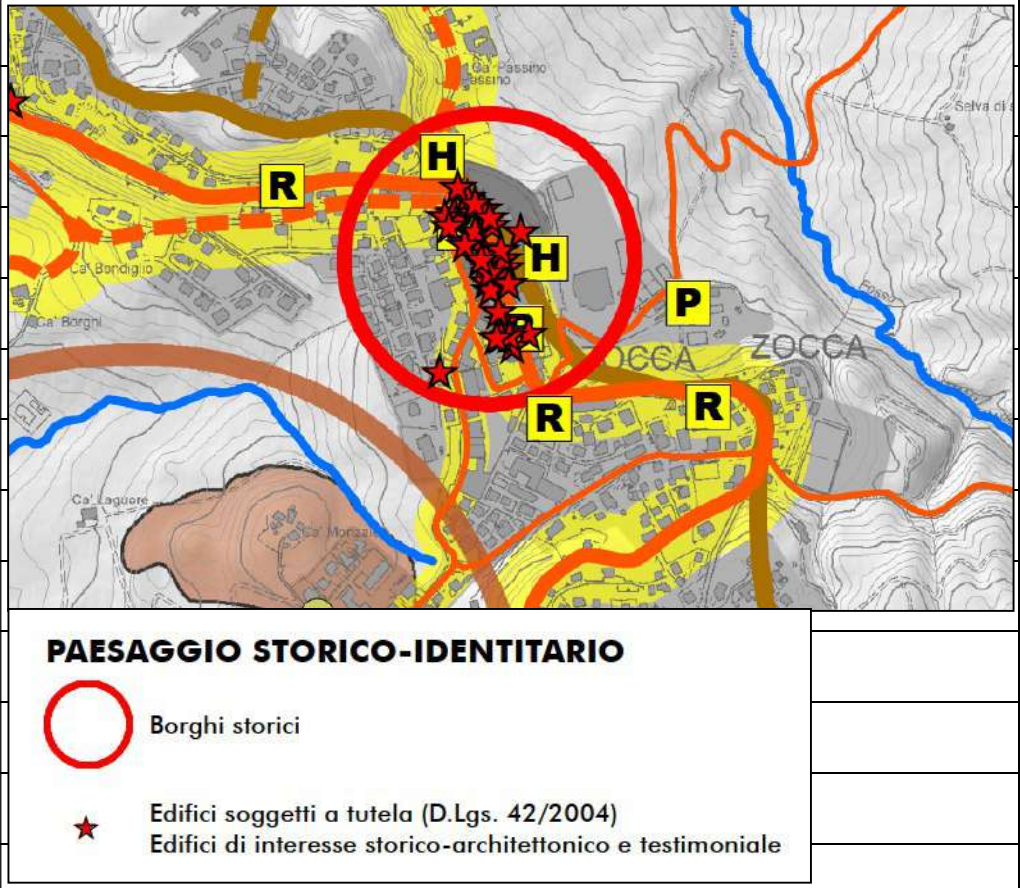
Cabina di trasformazione media tensione-bassa tensione

Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
assegnata nel 2016 all'Osservatorio "Felsina" (non professionale) di Monte San Pietro (BO)

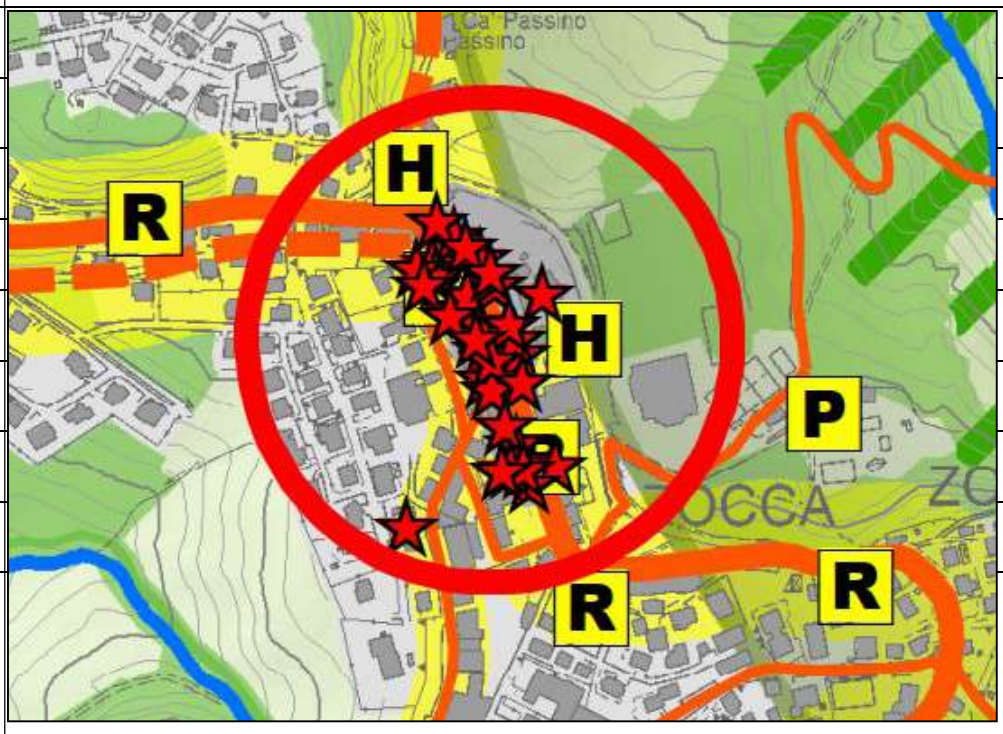
Impianti fissi di telefonia mobile

Aree con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio televisiva
(300 m dal perimetro dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada)

PUG S.VPG Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi geomorfologici



PUG S.VPN Strategie Paesaggio Storico-identitario paesaggi naturali



PAESAGGIO STORICO-IDENTITARIO

Borghi storici

Edifici soggetti a tutela (D.Lgs. 42/2004)
Edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale

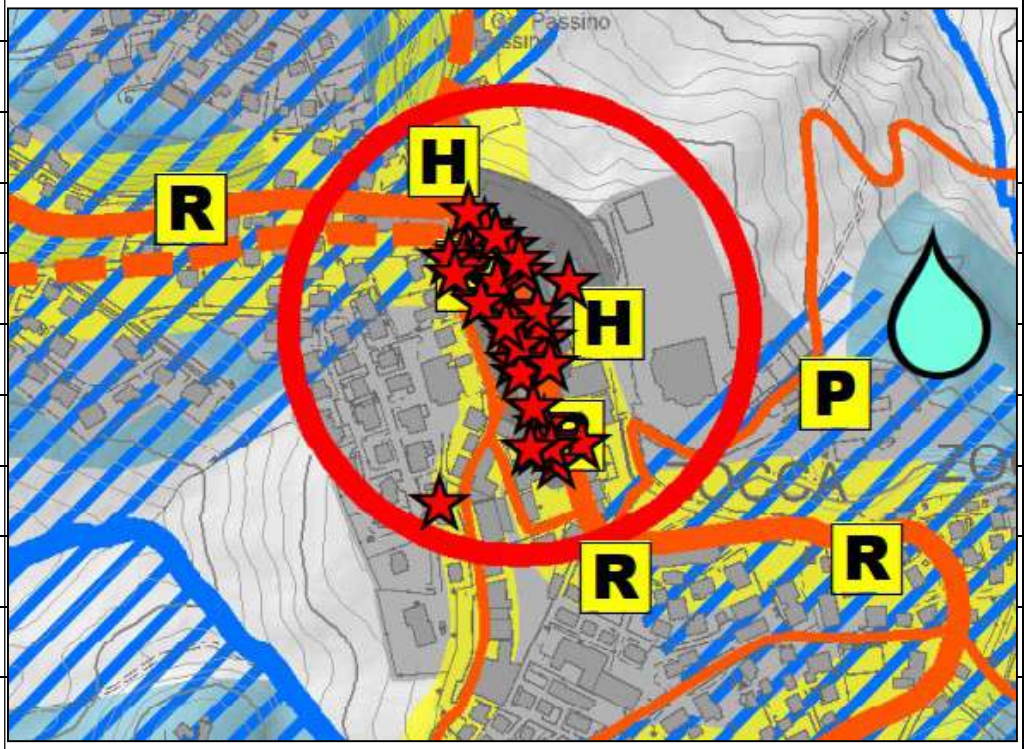
PAESAGGIO DELLA FRUIZIONE

CAMMINI (pedonali e ciclabili)

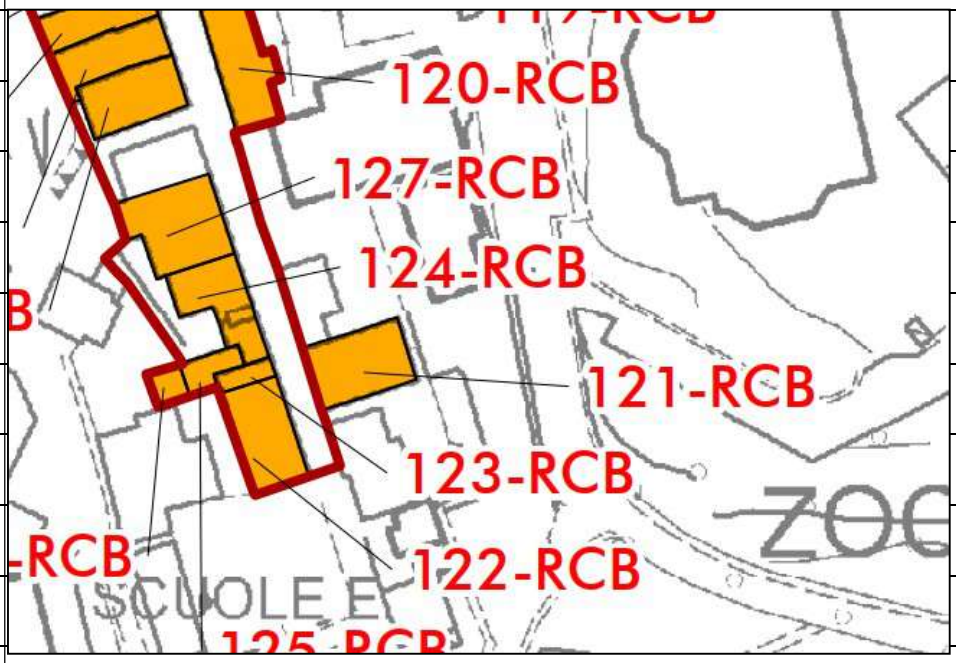
Ciclovia Eurovelo 7

Cammino Via Romea Nonantolana
Cammino Piccola Cassia Ovest
Cammino dell'Unione
Rete principale dei cammini
fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike

Altri cammini fruibili a piedi e in bicicletta/mountain bike



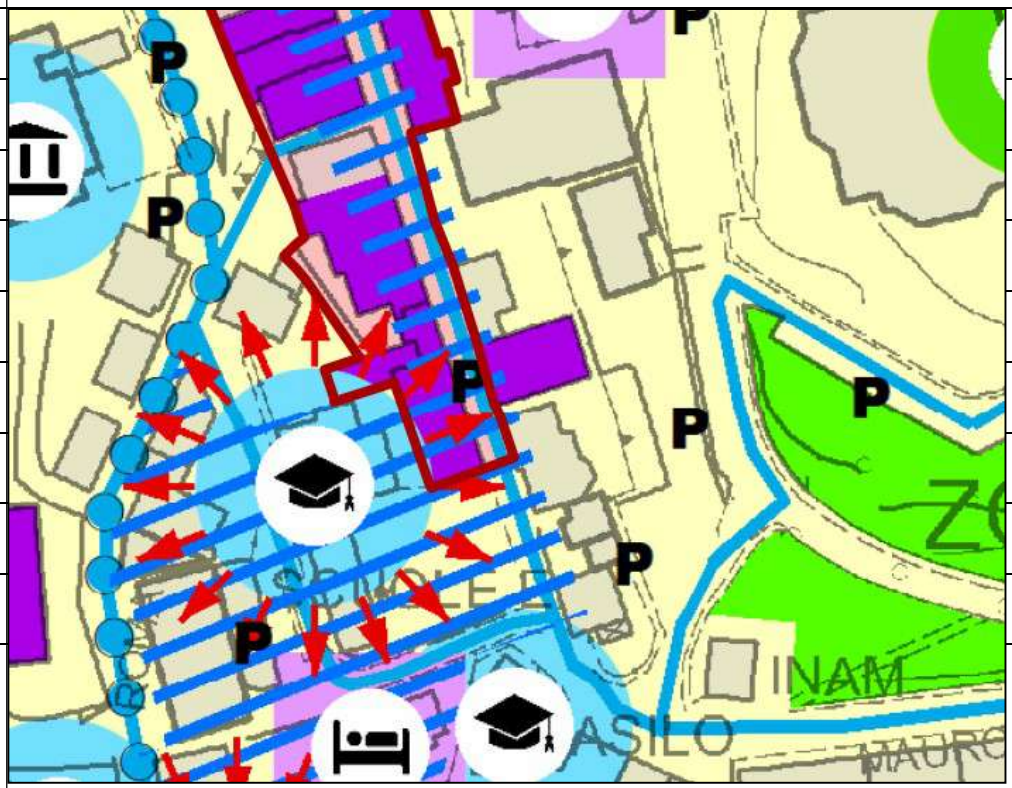
PUG S.TBS.c - Classificazione culturale storico-architettonico testimoniale



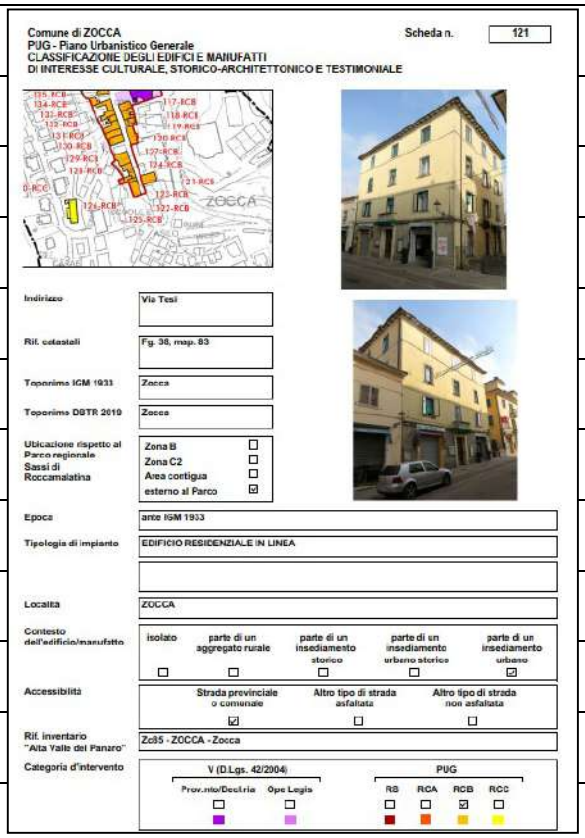
RC - Restauro e risanamento conservativo

- RCA - edifici e complessi edilizi di maggiore interesse e pregio storico–architettonico e artistico
- RCB - edifici e complessi edilizi di interesse storico–architettonico
- RCC - edifici civili e rurali di interesse storico-tipologico-testimoniale

PUG S.SS.U.a – Schema strutturale di assetto delle aree urbane



PUG S.BS – Schede classificazione culturale storico architettonico testimoniale



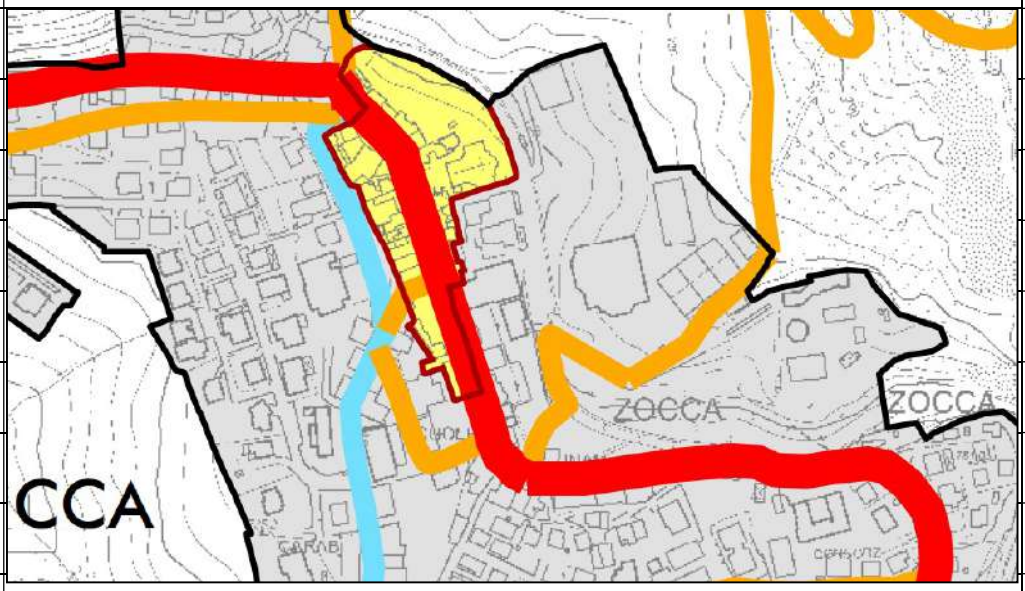
Comune di ZOCCA — Scheda n. 121

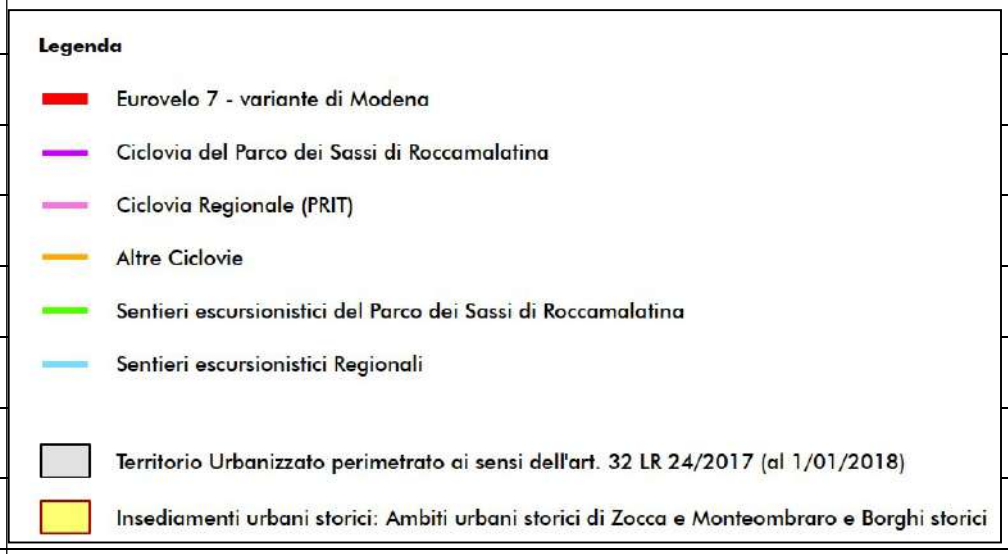
PUG - Piano Urbanistico Generale

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE CULTURALE, STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

Indirizzo	Via Tesi
Rif. catastali	Fg. 38, map. 83
Toponimo IGM 1933	Zocca
Toponimo DBTR 2019	Zocca
Ubicazione rispetto al Parco regionale Sassi di Roccamalatina	Zona B ☐ Zona C2 ☐ Area contigua ☐ esterno al Parco ☑
Epoca	ante IGM 1933
Tipologia di impianto	EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA
Località	ZOCCA
Contesto dell'edificio/manufatto	isolato ☐ parte di un aggregato rurale ☐ parte di un insediamento storico ☐ parte di un insediamento urbano storico ☐ parte di un insediamento urbano ☑
Accessibilità	Strada provinciale o comunale ☑ Altro tipo di strada asfaltata ☐ Altro tipo di strada non asfaltata ☐
Rif. inventario "Alta Valle del Panaro"	Zc35 - ZOCCA - Zocca
Categoria d'intervento	V (D.Lgs. 42/2004): Prov.nto/Destr.ria ☐ Ope Legis ☐ — PUG: RS ☐ RCA ☐ RCB ☑ RCC ☐

PUG S.TPC – Telaio portante dei cammini – itinerari ciclabili ed escursionistici





***

E' stata inoltrata richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Zocca con appuntamento presso l'ufficio tecnico in data 04/08/2025 e successiva richiesta di ulteriore controllo delle pratiche presenti nell'archivio comunale inviata in data 28/10/2025. Si riporta l'elenco delle pratiche visionate:

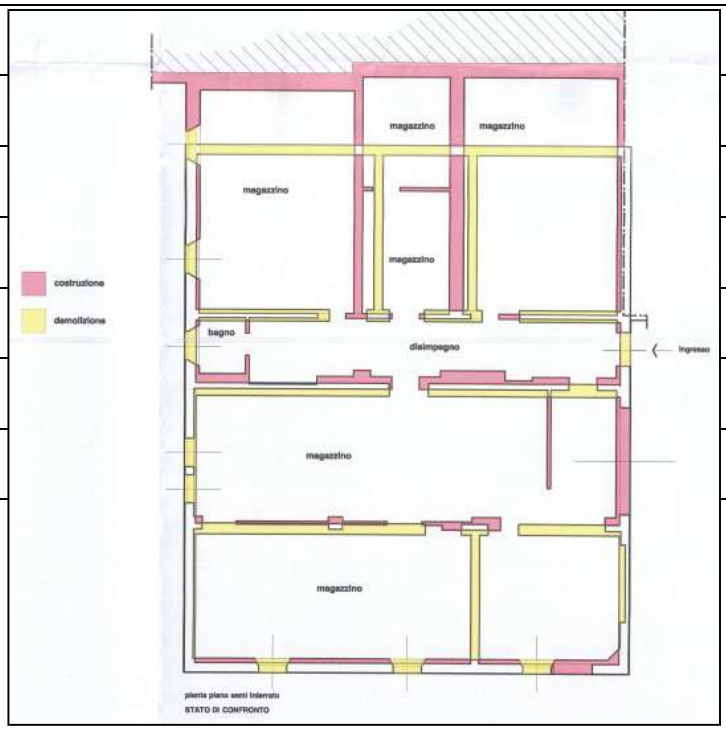
- Richiesta di **Autorizzazione Edilizia prot.2375/93** presentata in data 23/03/1993 per *"esecuzione di lavori di consolidamento del fabbricato"* e **rilasciata in data 09/04/1993**.
- Richiesta di **Autorizzazione Edilizia n.590** presentata in data 24/09/2001 prot.6623 per *"trasferimento di un ponte radio per telefonia fissa per conto di Telecom Italia spa"* e **rilasciata in data 28/01/2002**.
- Richiesta di **Concessione Edilizia n.2598/3915** presentata in data 29/05/2002 prot.3915 per *"spostamento dell'attuale traliccio di*

telefonia fissa" e **rilasciata in data 03/06/2002**.

- **Presentazione di S.c.i.a. in sanatoria n.24/2011 prot.7578** in data 22/09/2011 e relativa ad *"accertamento di conformità per opere interne difformi sull'immobile distinto al foglio 38 particella 83 sub.1"*. Richiesta di chiarimenti in data 7/3/2012: ***"occorre definire in maniera certa, producendo documentazione esaustiva, sia la consistenza del fabbricato legittimato, sia l'epoca di realizzazione delle opere difformi da quanto presente agli atti, giustificando l'aumento di superficie che si evince dal contrasto tra quanto realizzato e la planimetria catastale, anche attraverso opportune dichiarazioni derivanti da valutazioni in merito a modalità costruttive e/o di definizione planivolumetrica caratterizzanti lo stato dell'immobile cosi come presentato."***

  A seguito dell'integrazione avvenuta in data 09/02/2012 prot.1038, non risulta alcun rilascio dell'accertamento in sanatoria o alcuna comunicazione circa la sua efficacia.

  Di seguito la tavola comparativa allegata all'integrazione documentale:



- **Presentazione di S.c.i.a. n.50/2016 prot.11858** presentata in data 22/11/2016 e relativa ad *"installazione di parabola per ponte radio"*. Richiesta di archiviazione della pratica del 13/12/2014 (??) da parte di Tim. **Comunicazione di inefficacia prot.12065/2016 del 28/11/2016.**
- **Presentazione di S.c.i.a. n.08/2017 prot.1550** presentata in data 21/02/2017 e relativa ad *"installazione di parabola per ponte radio a servizio di telefonia fissa su traliccio esistente"*. **Comunicazione di inefficacia prot.1811/2017 del 28/02/2017.**

Risultano inoltre i riferimenti di alcune pratiche edilizie citate nel rogito di provenienza, non visionate in quanto non reperite dall'Ufficio Tecnico Edilizia in sede di richiesta:

- dichiarazione ante 67 (per le particelle 82 e 83);
- Concessione gratuita per apertura di una porta prot.2420 n.44 del 31/5/1977 (particella 82);
- Concessione edilizia n.1487 prot.1322 del 3/01/1989 succ. variante in co n.1507 prot716 in data 20/2/1989 e relativa agibilità n.1487 prot.136 rilasciata 8/1/1990 con decorrenza 26/5/1989 (particella 82);
- Concessione edilizia n.891 prot2731 del 16/5/1983 e relativo permesso di abitabilità n.891 del 10/10/1983 con decorrenza in pari data (particella 83).

A conclusione delle verifiche di tipo edilizio-amministrativo, a fronte delle verifiche necessarie alla definizione degli stati legittimi, con

	riguardo particolare ai magazzini identificati con la particella 83 sub.1	
	ed alla struttura insistente sull'area urbana identificata con la particella	
	80 sub.71, risulta impossibile allo stato attuale fornire un quadro	
	dettagliato, esaustivo e definitivo sulla legittimità di tali consistenze. Solo	
	all'esito di parere legale sulla legittimità dei titoli e all'esito di una	
	valutazione preventiva o di un progetto preliminare per verificare la	
	fattibilità di sanatoria delle opere abusive, se e in quanto possibile, sarà	
	possibile determinare le consistenze oggetto di stima, oltre ad eventuali	
	costi di sanatoria.	
	L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle	
	disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art.	
	40, co. 6, della citata L.47/85. Prima della presentazione di eventuale	
	offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di	
	fiducia per visionare lo stato dei luoghi.	
	Si precisa inoltre che la verifica dei titoli edilizi ha riguardato il confronto tra	
	lo stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli	
	stessi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al	
	momento del loro rilascio.	
	In particolare:	
	- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;	
	- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era	
	onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico	
	progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo	
	esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente	
	parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);	

- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitù di qualsiasi natura;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche, il rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);
- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri materiali inquinanti da smaltire);
- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;
- quant'altro non specificato;

* * *

7.12 SPESE CONDOMINIALI

Consistenza 1

Al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio.

Consistenza 2

Al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio.

Consistenza 3

Al momento del sopralluogo, relativamente alle consistenze oggetto di stima, unitamente alla particella 82 sub.14, risultava un debito complessivo pari a 10.325,26 € oltre accessori, a favore del Condominio Mauro Tesi 1145, di cui € 276,40 € relativi a spese dell'anno in corso 01/06/2025 – 31/05/2026 e 254,47 € relative a spese dell'anno precedente 01/06/2024 - 31/05/2025.

* * *

7.13 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Consistenza 1

Il fabbricato al grezzo al momento del sopralluogo libero, tuttavia all'interno materiale di varia natura (giochi, scatoloni vari, arredi).

Consistenza 2

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi.

Consistenza 3

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da Fiber cop con contratto di locazione.

* * *

7.14 DESCRIZIONE DEL BENE

Consistenza 1

Particella 89 sub.4

Fabbricato su due livelli allo stato grezzo, con annessa area cortiliva. Mancano tramezzature interne, scala di collegamento al piano primo, impianti di ogni genere, opere di finitura, serramenti, scarichi fognari. Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione si rimanda alla

documentazione fotografica ed agli elaborati grafici di progetto.

Consistenza 2

Particella 71 sub.8

Autorimessa posta al piano terra con servizio igienico, in cattivo stato manutentivo, presenti fenomeni di umidità di risalita sui muri perimetrali. Serranda in lamiera, serramento mancante, presente materiale di rifiuto vario.

Particella 71 sub.9

Negozio posto al piano terra con accesso da Via Della Pineta, in cattivo stato manutentivo, presenti fenomeni di umidità di risalita sui muri perimetrali e dal solaio sovrastante, oltre che dalla pavimentazione in marmette effetto graniglia.

Particella 71 sub.10

Appartamento posto al piano primo con accesso da Via Della Pineta n.11 e composto da ingresso, cucinotto, ripostiglio, tinello, camera, balcone, bagno, altra camera e veranda, attualmente allo stato grezzo, privo di tramezzature e impianti. L'alloggio risulta allo strato grezzo, privo della caldana e della pavimentazione. L'altezza interna allo strato grezzo risulta 274 cm circa, mentre all'altezza delle soglie delle p/f misura circa 262 cm. I serramenti esterni risultano sostituiti.

Particella 71 sub.11

Appartamento posto al piano secondo con accesso da Via Della Pineta n.11 e composto da ingresso su unico vano pranzo soggiorno con a. cottura, balcone, bagno e camera con piccolo balcone. Completa da consistenza la soffitta posta al piano terzo sottotetto accessibile attraverso scala

condominiale. L'appartamento risulta oggetto di "recente" ristrutturazione che ha riguardato impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Non reperito materiale inerente dichiarazioni di conformità degli impianti. Rilevati fenomeni di umidità di risalita/infiltrazioni in corrispondenza delle murature del soggiorno ed in bagno. Locali soffitta allo stato grezzo. Nel pianerottolo del piano terzo rilevato inverter fotovoltaico e quadri elettrici.

Consistenza 3

Particella 80 sub.71

Area urbana di 8 mq circa posta al secondo piano seminterrato, sulla quale risulta installato traliccio per telefonia. A sopralluogo si rileva la presenza del traliccio e di una recinzione a delimitazione.

Particella 83 sub.1

Unità ad uso magazzino posta al piano seminterrato composta da disimpegno, bagno e n.6 locali ad uso magazzino.

I locali, occupati dalla azienda conduttrice di telefonia, vertevano in taluni ambienti in pessime condizioni manutentive e statiche. Presenti numerosi segni di infiltrazione e umidità di risalita sia proveniente da muri controterra, dalla pavimentazione e dai solai. Quest'ultima in piu' punti presentava segni evidenti di cedimenti e movimenti del supporto sottostante. Rilevati anche fessurimetri per crepe, posizionati in corrispondenza di lesioni alle murature.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alle planimetrie catastale ed alla documentazione fotografica.

* * *

7.15 CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze sono state determinate sulla base di quanto previsto dal DPR 138/98 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il rilevamento è stato effettuato mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici a disposizione per gli immobili mentre per i terreni sono stati utilizzati i dati relativi alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le misure sono da ritenersi comunque indicative, la stima è stata condotta a corpo e non a misura.

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Consistenza 1

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Particella 89 sub.4			
piano terra	110,97	1	110,97
piano primo	110,97	1	110,97
balcone	9,90	0,25	2,48
area cortiliva	65,00	0,1	6,50
Totale fabbricato al grezzo			**230,92**

Consistenza 2

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Particella 71 sub.8-9-10-11			
autorimessa	23,60	0,5	11,80
negozio	22,52	1	22,52
abitazione piano primo - al grezzo	54,79	1	54,79

balcone/veranda - al grezzo	10,59	0,3	3,18
abitazione piano secondo	55,19	1	55,19
balconi piano secondo	10,59	0,3	3,18
soffitta piano terzo	46,90	0,25	11,73
Totale abitazioni, accessori e negozio su Via della Pineta			**162,38**

Consistenza 3

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
Particella 80 sub.71			
area urbana	8,00	1	8,00
Totale area urbana			**8,00**
Particella 83 sub.1			
magazzino	340,98	1	340,98
Totale magazzini			**340,98**

*** nelle consistenze non è inserita l'area cortiliva sub.19 (bcnc comune alla particella 82 sub.14 e particella 83 sub.1)**

* * *

7.16 STIMA DEL BENE

Consistenza 1

A fronte delle indagini di mercato effettuate e delle incertezze emerse sulla sanabilità degli abusi rilevati, sia sotto il profilo urbanistico che strutturale, non si ritiene possibile in questa fase attribuire un valore all'immobile allo stato grezzo. In merito alle condizioni di trasferibilità del fabbricato grezzo allo stato attuale si richiede parere al Notaio Delegato.

Consistenza 2

A fronte delle incertezze emerse sulla legittimità urbanistica della porzione identificata ai sub.8-9-10-11, non si ritiene possibile in questa fase attribuire

un valore a dette consistenze.

Consistenza 3

A fronte delle incertezze emerse sulla legittimità urbanistica sia della particella 83 sub.1 (magazzino) che dell'area urbana particella 80 sub.71 (traliccio per la telefonia) non si ritiene possibile in questa fase attribuire un valore a dette consistenze.

* * *

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

Lotto 1 - Guiglia Via Serre Nobili n.951/B 152.000,00 €

Lotto 2 - Guiglia Piazza Giovanni XXIII n.2 e 3 176.000,00 €

(di cui gli immobili in nuda proprietà pari a 10.000 €)

Lotto 3 - Guiglia Via Ponte Samone 1364/a e 1364/b 38.000,00 €

Lotto 4 - Guiglia Via Busano 381 e 580 171.000,00 €

Lotto 5 - Zocca Via Montalbano n.119 (5292 d) 52.000,00 €

Lotto 6 - Zocca Via Fontanazzo Loc. Cà Lucca (terreni agr.), Zocca Via Mauro Tesi 1045 e 1047 (magazzino, negozio, abitazioni), Zocca Via Mauro Tesi 1127 (magazzino) 41.750,00 €

Lotto 7 – Zocca Via Fontanazzo Loc. Cà Lucca (fabbr. al grezzo), Zocca Via della Pineta 11 e 27 (autorimessa, negozio, abitazioni)

non determinabile

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 21 Maggio 2026

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Davide Gelati

Allegati:

1.1 documentazione fotografica

1.2 planimetrie catastali e visure catastali storiche

1.3 accesso atti comunale

1.4 rilievi sommari

1.5 ispezione ipotecaria

1.6 provenienze

1.7 indagine di mercato

2.1 documentazione fotografica

2.2 planimetrie catastali e visure catastali storiche

2.3 accesso atti comunale

2.4 rilievi sommari

2.5 indagine di mercato

3.1 documentazione fotografica

3.2 planimetrie catastali e visure catastali storiche

3.3 accesso atti comunale

3.4 rilievi sommari

3.5 indagine di mercato

3.1 documentazione fotografica

3.2 planimetrie catastali e visure catastali storiche

3.3 accesso atti comunale

3.4 rilievi sommari

3.5 indagine di mercato

	4.1 documentazione fotografica	
	4.2 planimetrie catastali e visure catastali storiche	
	4.3 accesso atti comunale	
	4.4 rilievi sommari	
	4.5 indagine di mercato	
	5.1 documentazione fotografica	
	5.2 planimetrie catastali e visure catastali storiche	
	5.3 accesso atti comunale	
	5.4 rilievi sommari	
	5.5 indagine di mercato	
	6.1 documentazione fotografica	
	6.2 planimetrie catastali e visure catastali storiche	
	6.3 accesso atti comunale	
	6.4 rilievi sommari	
	6.5 indagine di mercato	
	7.1 documentazione fotografica	
	7.2 planimetrie catastali e visure catastali storiche	
	7.3 accesso atti comunale	
	7.4 rilievi sommari	
	7.5 indagine di mercato	