

COMUNE DI MODENA

PR

Programma di Riqualificazione Urbana “COMPARTO NONANTOLANA”

TAV. Z

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Adottato con Del. di C.C. n. del - -

Approvato con Del. di C.C. n. del - -



**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**  
**PIANO DI RECUPERO “COMPARTO NONANTOLANA”**

**PIANP PARTICELLARE DI ESPROPRIO**  
**- Z -**

**COMUNE DI MODENA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

Dirigente di Settore: ing. Maria Sergio

**Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative**

Dirigente di Servizio: ing. Michele Tropea

**Gruppo di lavoro:**

progettazione arch. Giovanna Palazzi

aspetti ambientali ing. Filippo Bonazzi

elaborazioni grafiche add. prog. Anna Tavoni

con il contributo di arch. Andrea Reggianini

geom Luigi Maietta

dott.ssa Silvia Sitton

add. prog. Elena Alietti

## **Contributi interni**

per l'elaborato **A)** Schema di Convenzione  
Servizio Amministrativo: *dott. Marco Bisconti*

per l'elaborato **B)** Stralcio dello strumento urbanistico vigente  
Servizio Urbanistica: arch. *Morena Croci*

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott.ssa Marta Guidi*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici – aspetti idraulici  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *ing. Sara Toniolo*  
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Emanuela Boschi*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico  
Ufficio Impatto Ambientale: *dott.ssa Daniela Campolieti*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno  
per l'elaborato **Q)** Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott. geol. Giorgio Barelli*

per l'elaborato **R)** Verifica preventiva dell'interesse archeologico  
Museo Civico Archeologico Etnologico: *dott.ssa Silvia Pellegrini*

per l'elaborato **S)** Relazione delle risorse energetiche dell'insediamento  
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Michele Bocelli,*

## **Contributi esterni**

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde:  
*Agenzia Casa Emilia Romagna (ACER) Modena dott.ssa agronomo Rita Bega*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici:  
*HERA Modena s.p.a: ing. Sandro Mattioli*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico:  
*StudioA p.i. Maurizio Santunione*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno:  
*Geo-Group srl*

per gli aspetti relativi alla sicurezza:  
Linee guida per criteri di sicurezza urbana nella progettazione  
*Lab[qus] arch. Umberto Nicolini*

## Contributi interni

per l'elaborato **A)** Schema di Convenzione  
Servizio Amministrativo: *dott. Marco Bisconti*

per l'elaborato **B)** Stralcio dello strumento urbanistico vigente  
Servizio Urbanistica: arch. *Morena Croci*

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott.ssa Marta Guidi*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici – aspetti idraulici  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *ing. Sara Toniolo*  
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Emanuela Boschi*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico  
Ufficio Impatto Ambientale: *dott.ssa Daniela Campolieti*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno  
per l'elaborato **Q)** Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott. geol. Giorgio Barelli*

per l'elaborato **R)** Verifica preventiva dell'interesse archeologico  
Museo Civico Archeologico Etnologico: *dott.ssa Silvia Pellegrini*

per l'elaborato **S)** Relazione delle risorse energetiche dell'insediamento  
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Michele Bocelli,*

**per gli aspetti relativi alla mobilità:**  
*Ufficio Mobilità, Traffico e Urbanizzazioni: ing. Dario Di Vincenzo, ing. Mirko Pradelli*

## Contributi esterni

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde:  
*Agenzia Casa Emilia Romagna (ACER) Modena dott.ssa agronomo Rita Bega*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici:  
*HERA Modena s.p.a: ing. Sandro Mattioli*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico:  
*StudioA p.i. Maurizio Santunione*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno:  
*Geo-Group srl*

**per gli aspetti relativi alla sicurezza:**  
*Linee guida per criteri di sicurezza urbana nella progettazione*  
*Lab[qus] arch. Umberto Nicolini*

## **Premessa**

Disciplina di riferimento

Documenti del piano

## **Relazione descrittiva**

- Riferimenti catastali
- Consistenza urbanistica
- Indennità da corrispondere
- Determinazione delle indennità di esproprio
- Elenco ditte

## **Elaborato grafico**

Visure e planimetrie catastali

Lettera Ufficio Patrimonio

Verbale Collegio dei Periti

## Premessa

Nell'ambito della predisposizione del Piano di Recupero dell'area di via Nonantolana ubicata nel Comune di Modena viene redatto il presente piano particellare d'esproprio al fine di garantire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico di iniziativa pubblica.

Tale documento è necessario per l'individuazione delle Ditte proprietarie dei beni interessati dalla realizzazione dell'opera pubblica che saranno oggetto di esproprio.

L'individuazione delle Ditte proprietarie è finalizzata all'avvio del procedimento che, come previsto dalle norme vigenti, deve essere notificato ai proprietari interessati anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni.

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 prevede in capo all'autorità competente alla realizzazione dell'opera pubblica tutti gli atti relativi alle procedure espropriative, ivi compresa la determinazione dell'indennizzo.

## Disciplina di riferimento

La redazione del presente documento è conforme alla seguente disciplina di riferimento:

- D.P.R. n° 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", e s.m.;
- D.P.R. n° 207/10 art. 31;
- L.R. n° 37/2002 "Disposizioni regionali in materia di espropri";
- L. n° 241/1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.;
- Sentenze della Corte Costituzionale n° 348/2007 e n° 338/2011.

## Documenti del piano

Il piano si compone:

- **di una relazione descrittiva** in cui vengono analiticamente elencate le ditte interessate dagli espropri risultanti dai registri catastali, i relativi dati catastali, le superfici totali e quelle da espropriare delle particelle interessate, nonché le indennità offerte;
- **di un elaborato grafico** che consente di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

## RELAZIONE DESCRITTIVA

### Riferimenti catastali

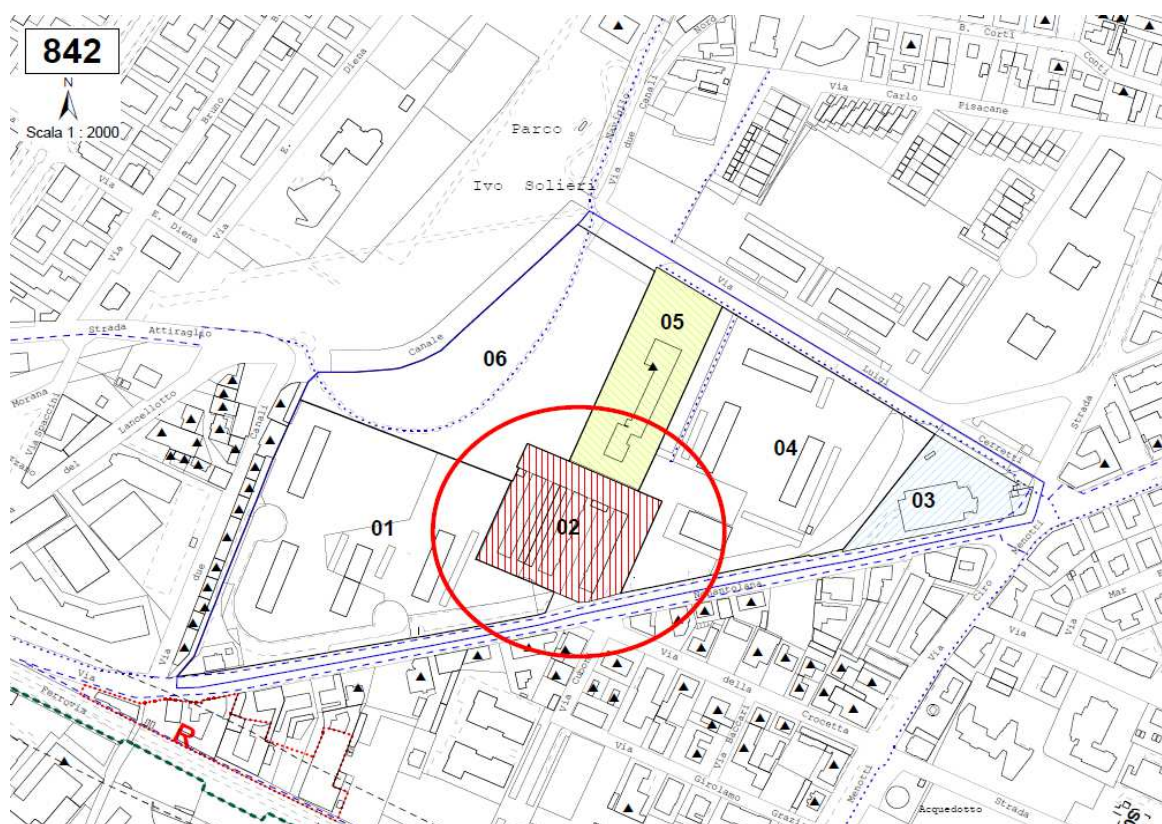
L'area in oggetto ha una Superficie Territoriale di circa mq 7.830.

E' identificata catastalmente al foglio 96 del N.C.E.U. ed è costituita dai mappali n. 198, 227, 440 e 441 di proprietà del Comune di Modena, n. 417, 419 di proprietà dell'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) e n. 117, 118, 120 e 226 di proprietà del Comune di Modena insieme a privati proprietari di unità immobiliari residenziali nel fabbricato ancora esistente.

Tutte le aree interessate dall'opera pubblica e quelle interessate dall'esproprio sono riportata nell'elaborato grafico facente parte del presente piano.

### Consistenza urbanistica

L'area è individuata alla Tav. n° 4.13 della Cartografia Integrata PSC-POC-RUE, identificata come territorio urbano di ambito II "ambiti urbani consolidati" b "aree di consolidamento di zone residenziali e miste" ed è disciplinata nella Z.E. 842, area 02 della vigente Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE dove risulta disciplinata dal RUE e destinata a residenza con una capacità insediativa di 130 ab/ha ed un'altezza massima consentita di 9p+pt.



## Indennità di esproprio

L'indennità di esproprio dei beni viene determinato in attuazione del disposto del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.. In particolare, l'articolo 32 del citato Decreto definisce il momento al quale riferire la determinazione dell'indennità di espropriazione: tale momento coincide con l'eventuale accordo di cessione volontaria o l'emanazione del decreto di esproprio.

La quantificazione, seppur definita prima di tale momento, non si ritiene suscettibile di variazioni significative rispetto a quella definitiva in considerazione che difficilmente, in un breve arco temporale, possano modificarsi le caratteristiche dei beni oggetto di esproprio.

Per dare attuazione all'opera pubblica è necessario acquisire la proprietà di **n° 3 unità immobiliari residenziali private** con relative pertinenze e i proporzionali diritti in comproprietà sui beni comuni non censibili e sui beni comuni censibili presenti sull'area.

Per quanto concerne le residue aree che non sono nella disponibilità del Comune di Modena, si precisa che le due aree urbane (mappali 417 e 419) di proprietà di Acer – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena – sono oggetto di accordi specifici con la proprietà, in corso di formalizzazione, e che pertanto non sono interessate dalle procedure espropriative.

## Determinazione delle indennità di esproprio

Le indennità di esproprio sono state determinate dal Collegio dei Periti del Comune di Modena (fascicolo istruttorio n. 4146) e assunte agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana con nota prot. n. 165390 del 03/07/2020, che si allega al presente documento.

Trattandosi di n° 3 unità immobiliari con destinazione residenziale, legittimamente edificate, il valore venale dei beni è stato calcolato sulla base dei seguenti fattori di stima comparativi ed analogici:

- collocazione urbanistica;
- valori della banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Modena per le abitazioni di tipo economico con riferimento alla microzona di appartenenza;
- valori di immobili aventi caratteristiche simili in zona.

Il calcolo ha tenuto conto, altresì, delle quote delle parti comuni, delle condizioni attuali degli immobili e dello scarso stato manutentivo degli stessi.

Si riportano, la descrizione degli immobili e il relativo valore venale attribuito dal Collegio dei Periti.

### **IMMOBILE n° 1**

#### *a) Intestazione della ditta proprietaria*

**\*Sigg. TUCCI Clorinda e TCHOBANOV Guergui jekov**, in ragione di atto di compravendita repertorio n. 98100/11385 stipulato in data 27/02/2007 a ministero notaio G. Garrasi, proprietari per ½ ciascuno.

#### *b) Descrizione e identificazione del bene*

Il bene da espropriare è un alloggio di tipo economico con relative pertinenze, situato a Modena in via Nonantolana n° 221. Fa parte di un edificio residenziale realizzato negli anni '40 costituito da complessive n° 27 unità abitative (di cui 24 non abitate).

Le informazioni del cespite desunte dalle visure catastali sono le seguenti:

- Bene censito al catasto fabbricati del Comune di Modena
- foglio 96 mappale 118 sub. 1
- ctg. A/3 - cl. 3 – consistenza 5,5 vani – Sup. Cat. mq. 88 – Rendita euro 426,08

L'alloggio è situato al primo piano dell'edificio ed è dotato di una cantina al piano terra collegata con l'appartamento da una scala interna.

Dalle informazioni desunte dalla visura planimetrica risulta che l'appartamento è composto da un ingresso che si affaccia su un ampio locale soggiorno-pranzo-angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico (l'alloggio è privo di balconi e/o terrazzi).

Dalla nota di trascrizione dell'atto di acquisto emerge che della consistenza fanno parte i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge. La proprietà comprende inoltre i proporzionali diritti relativi ai corpi staccati presenti sull'area, classificati come Beni Comuni Non Censibili al catasto fabbricati foglio 96 mappali 117 e 120.

#### *c) Valore venale attribuito*

Il Collegio dei Periti ha quantificato il valore venale del bene in **euro 105.600,00 (EURO CENTOCINQUEMILASEICENTO/00)**.

### **IMMOBILE n° 2**

#### *a) Intestazione della ditta proprietaria*

**\*Sigg. CALIGUIA Darelyn Adarlo e CALIGUIA Julius Mauhay**, in ragione di atto di compravendita repertorio n. 50609/11380 stipulato in data 29/03/2007 a ministero notaio R. Ramacciotti, proprietari per ½ ciascuno.

#### *b) Descrizione e identificazione del bene*

Il bene da espropriare è un alloggio di tipo economico con relative pertinenze, situato a Modena in via Nonantolana n° 221. Fa parte di un edificio residenziale realizzato negli anni '40 costituito da complessive n° 27 unità abitative (di cui 24 non abitate).

Le informazioni del cespite desunte dalle visure catastali sono le seguenti:

- Bene censito al catasto fabbricati del Comune di Modena
- foglio 96 mappale 118 sub. 3
- ctg. A/4 - cl. 3 – consistenza 4 vani – Sup. Cat. mq. 61 – Rendita Euro 206,58

L'alloggio è situato al primo piano dell'edificio ed è dotato di una cantina al piano terra.

Dalle informazioni desunte da vecchi elaborati risulta che l'appartamento è composto da ingresso diretto in un locale sala/cucina, due camere (matrimoniale e singola) e un servizio igienico (l'alloggio è privo di balconi e/o terrazzi).

Dalla nota di trascrizione dell'atto di acquisto emerge che della consistenza fanno parte i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge. La proprietà comprende i proporzionali diritti relativi ai corpi staccati presenti sull'area classificati come Beni Comuni Non Censibili al catasto fabbricati foglio 96 mappali 117 e 120.

*c) Valore venale attribuito*

Il Collegio dei Periti ha quantificato il valore venale del bene in **euro 73.200,00 (EURO SETTANTATREMILADUECENTO/00)**.

**IMMOBILE n° 3**

*a) Intestazione della ditta proprietaria*

**\*Sig. OBASOGIE Matthew**, in ragione di atto di compravendita repertorio n. 44560/5129 stipulato in data 18/04/2007 a ministero notaio T. Vezzi, proprietario esclusivo.

*b) Descrizione e identificazione del bene*

Il bene da espropriare è un alloggio di tipo economico con relative pertinenze, situato a Modena in via Nonantolana n° 221. Fa parte di un edificio residenziale realizzato negli anni '40 costituito da complessive n° 27 unità abitative (di cui 24 non abitate).

Le informazioni del cespite desunte dalle visure catastali sono le seguenti:

- Bene censito al catasto fabbricati del Comune di Modena
- foglio 96 mappale 118 sub. 6
- ctg. A/4 - cl. 3 – consistenza 4 vani – Sup. Cat. mq. 62 - Rendita Euro 206,58

L'alloggio è situato al secondo piano dell'edificio ed è dotato di una cantina al piano terra.

Dalle informazioni desunte da vecchi elaborati risulta che l'appartamento è composto da ingresso diretto in un locale sala/cucina, due camere da letto (matrimoniale e singola) e un servizio igienico (è privo di balconi e/o terrazzi).

Dalla nota di trascrizione dell'atto di acquisto emerge che della consistenza fanno parte i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge. La proprietà comprende i proporzionali diritti relativi ai corpi staccati presenti sull'area classificati come Beni Comuni Non Censibili al catasto fabbricati foglio 96 mappali 117 e 120.

*c) Valore venale attribuito*

Il Collegio dei Periti ha quantificato il valore venale del bene in **euro 74.400,00 (EURO SETTANTAQUATTROMILAQUATTROCENTO/00)**.

***Per quanto concerne gli ulteriori costi da sostenere dall'amministrazione vedasi nota dell'Ufficio Patrimonio prot. n. 165411/2020 allegata al presente documento.***

## ELENCO DITTE

Dalla mappa catastale sono state individuate le particelle interessate dagli interventi di realizzazione delle nuove opere dello strumento urbanistico. Per ciascun bene interessato dai lavori in progetto sono state effettuate le opportune visure e ispezione catastali.

Per ciascun mappale sono stati censiti i seguenti dati relativi all'intestazione, quelli di visura catastale e quelli relativi alle indennità.

Le aree di proprietà di ACER non vengono riportate in quanto non soggette ad esproprio per i motivi suesposti.

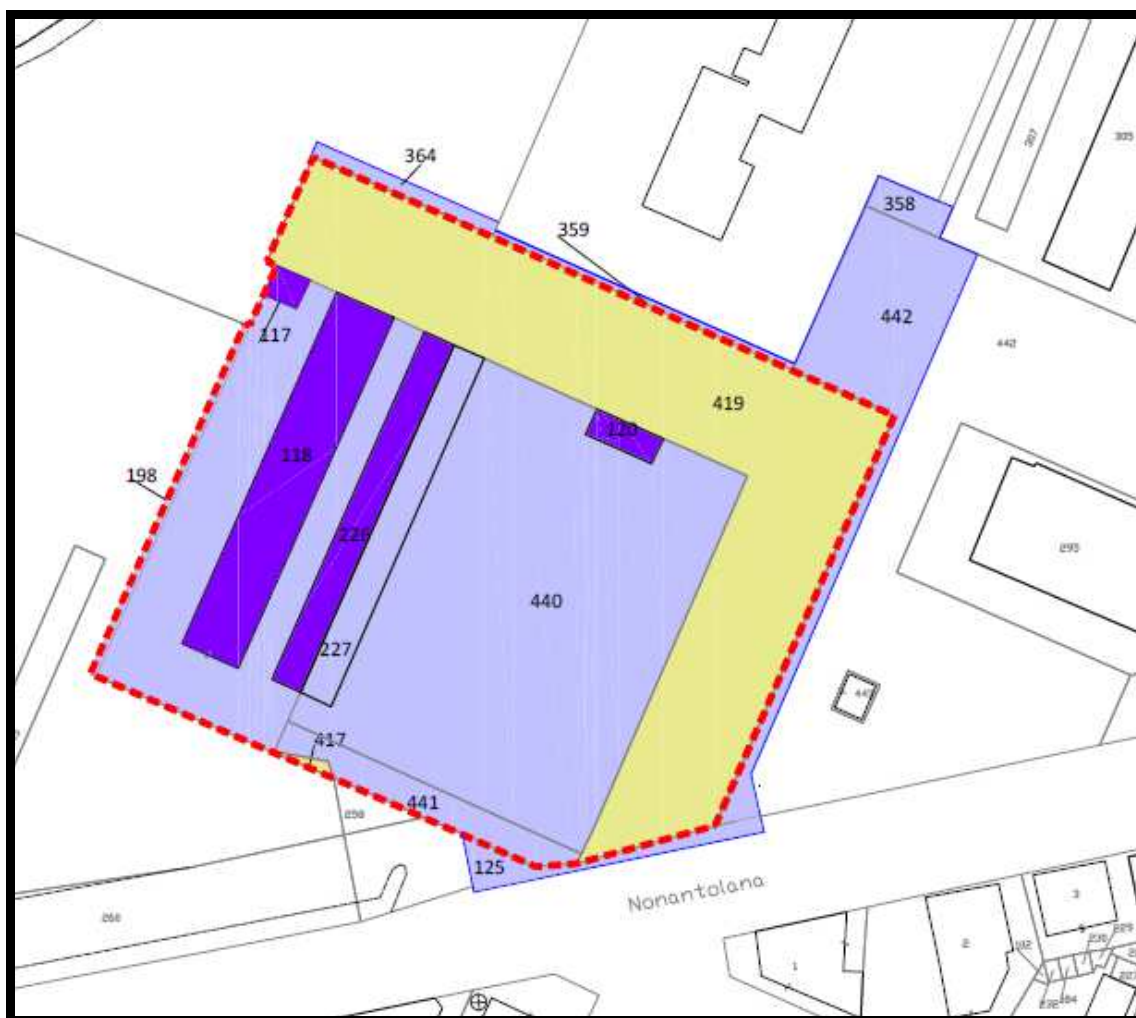
Si riportano in seguito le schede con l'elenco delle ditte delle aree interessate dalle nuove opere e quindi considerate nell'ambito del presente piano particellare di esproprio.

N° ordine	DITTA CATASTALE		
	Intestazione titolo	Codice fiscale	titolo
1	<b>TUCCI CLORINDA</b> nata a Cosenza il 27/05/1974	TCCCRN74E67D086U	proprietà 1/2
	<b>TCHOBANOV GUEORGUI JEKOV</b> nato in Bulgaria il 27/05/1974	TCHGGJ64S15Z104M	proprietà 1/2
2	<b>CALIGUIA DARELYN ADARLO</b> nata in Filippine il 18/12/1977	CLGDLY77T58Z216O	proprietà 1/2
	<b>CALIGUIA JULIUS MAUHAY</b> nato in Filippine il 06/07/1981	CLGJSM81L06Z216T	proprietà 1/2
3	<b>OBASOGIE MATTHEW</b> nato in Nigeria il 15/03/1980	BSGMTH80C15Z335W	proprietà 1/1

N° ord. ditta	BENI DA ASSOGGETTARE AD ESPROPRIAZIONE										
	DATI CATASTALI									INDENNITA' DI ESPROPRIO	
	Foglio	Part.	Sub.	piano	Ctg.	Cl.	Vani	Sup. cat. mq.	Rendita euro	(vedi allegato verbale Collegio dei Periti (fascicolo n. 4146)	
1	96	118	1	T-1	A/3	3	5,5	88	426,08	Euro	<b>105.000,00</b>
2	96	118	3	T-1	A/4	3	4	61	206,58	Euro	<b>73.200,00</b>
3	96	118	6	T-2	A/4	3	4	62	206,58	Euro	<b>74.400,00</b>

## ELABORATO GRAFICO

Perimetro Piano di Recupero mq. 7.830			
Perimetro Area d'intervento mq.1.000			
FOGLIO 96			
	map.	mq.	
	117	mq.25	COMUNE di MODENA + PRIVATI
	118	mq.1.672	COMUNE di MODENA + PRIVATI
	120	mq.46	COMUNE di MODENA + PRIVATI
	198	mq.5 seminativo	COMUNE di MODENA
	226	sub 1,22 (C6) mq.278	COMUNE di MODENA + PRIVATI
	227	sub 1,22 (C6) mq.278	COMUNE di MODENA
	417	mq.10	ACER
	419	mq.2.608	ACER
	440	mq.2.683	COMUNE di MODENA
	441	mq.224	COMUNE di MODENA
	125p		COMUNE di MODENA
	358p		COMUNE di MODENA
	359		COMUNE di MODENA
	364p		COMUNE di MODENA
	442p		COMUNE di MODENA



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2020

Data: 17/06/2020 - Ora: 12.45.17 Fine

Visura n.: T170267 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MODENA ( Codice: F257)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MODENA</b>
	<b>Foglio: 96 Particella: 118 Sub.: 1</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		96	118	1	2		A/3	3	5,5 vani	Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte**: 88 m²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA NONANTOLANA n. 221 piano: T-1;								
Notifica		MO0246648/2005					Partita		-		Mod.58	-
Annotazioni				classamento proposto e rettificato(d.m. 701/94)								

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TCHOBANOV Gueorgui Jekov nato in BULGARIA il 15/11/1964	TCHGGJ64S15Z104M	(1) Proprieta` per 1/2
2	TUCCI Clorinda nata a COSENZA il 27/05/1974	TCCCRN74E67D086U*	(1) Proprieta` per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/03/2007 Repertorio n.: 98100 Rogante: GARRASI GIUSEPPE Sede: MODENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5802.1/2007)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F257 - Sezione - Foglio 96 - Particella 118

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

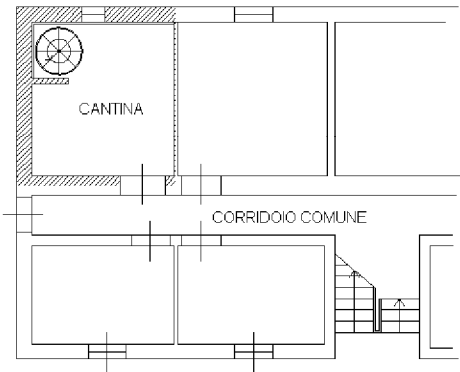
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

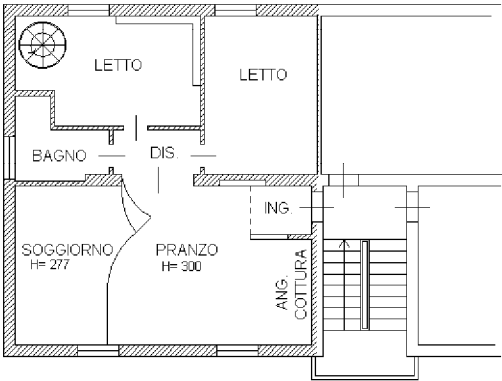
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena	
Via Nonantolana _____ civ. 221	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rubini Pierpaolo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 96	
Particella: 118	
Subalterno: 1	Prov. Modena N. 2374

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA  
H= 2,10 ML



PIANO PRIMO  
H= 3,00 ML



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2020

Data: 17/06/2020 - Ora: 12.48.51 Fine

Visura n.: T172197 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MODENA ( Codice: F257)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MODENA</b>
	<b>Foglio: 96 Particella: 118 Sub.: 3</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		96	118	3	2		A/4	3	4 vani	Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte**: 61 m²	Euro 206,58 L. 400.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA NONANTOLANA n. 221 piano: T-1;									

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALIGUIA Darelyn Adarlo nata in FILIPPINE il 18/12/1977	CLGDLY77T58Z216O*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con CALIGUIA JULIUS MAUHAY
2	CALIGUIA Julius Mauhay nato in FILIPPINE il 06/07/1981	CLGJSM81L06Z216T*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con CALIGUIA DARELYN ADARLO
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2007 Repertorio n.: 50609 Rogante: RAMACCIOTTI ROLANDO Sede: MODENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8611.1/2007)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F257 - Sezione - Foglio 96 - Particella 118

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

4187

31342/3



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MODENA** Via **NONAN**

Ditta **ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio <sup>(\*)</sup> **TECNICO** **ERARIALE** di **MODENA**  
(\*) Tecnico Erariale e del Comune

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

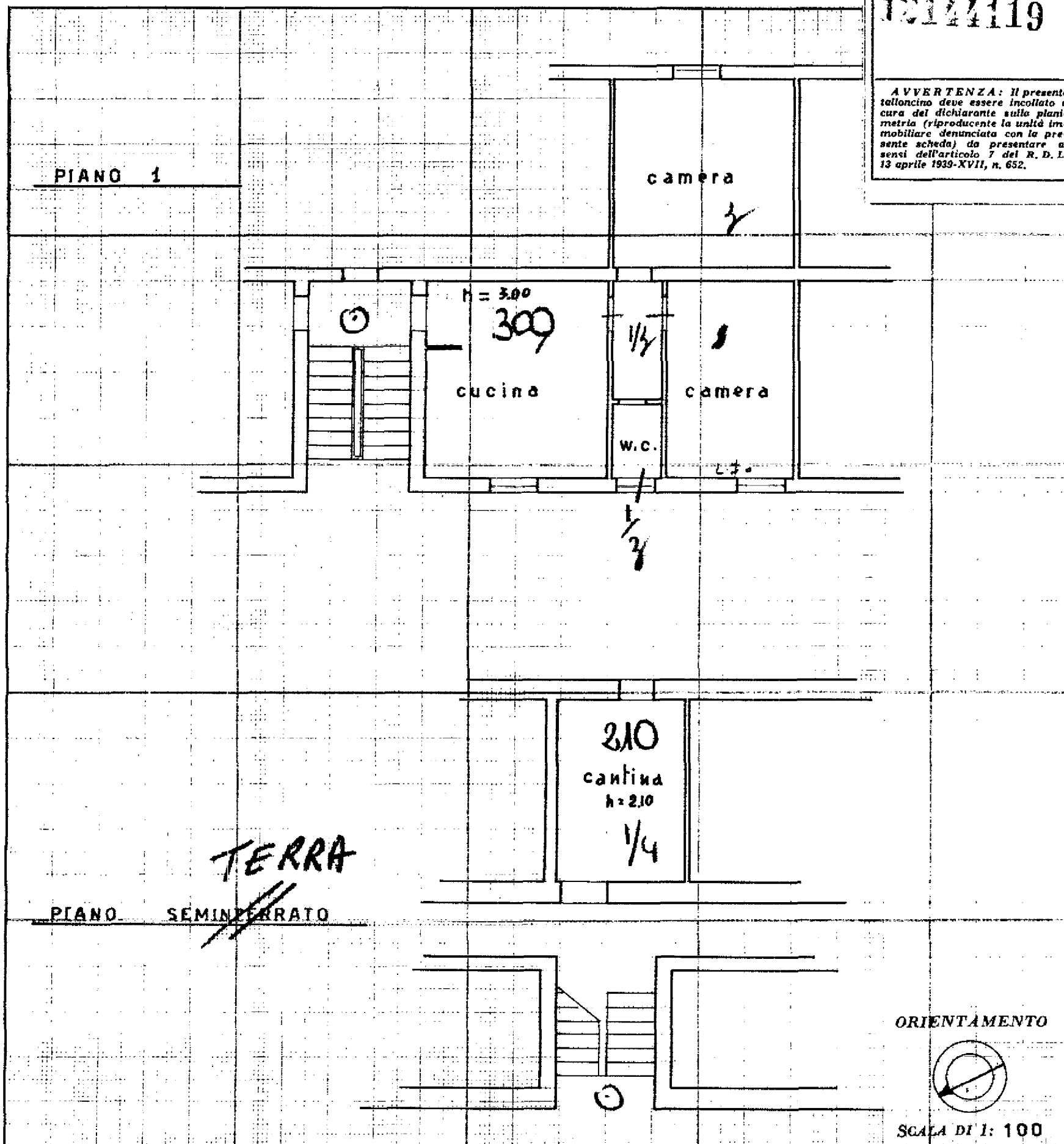
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di **MODENA**

Talloncino di riscontro  
DELLA

**SCHEDA NUMERO**  
**12144119**

**AVVERTENZA:** Il presente  
talloncino deve essere incollato a  
cura del dichiarante sulla plani-  
metria (riproducendo la unità im-  
mobiliare denunciata con la pre-  
sente scheda) da presentare al  
senso dell'articolo 7 del R. D. L.  
13 aprile 1939-XVII, n. 652.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° **12165**

Compilata da: **ing G MALAVASI**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

quale direttore dell'ISTITUTO

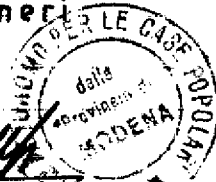
Iscritto all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di **MODENA**

DATA **29 OTT 1951**

Firma:

*[Handwritten signature]*



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2020

Data: 17/06/2020 - Ora: 12.49.51 Fine

Visura n.: T172760 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MODENA ( Codice: F257)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MODENA</b>
	<b>Foglio: 96 Particella: 118 Sub.: 6</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		96	118	6	2		A/4	3	4 vani	Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte**: 62 m²	Euro 206,58 L. 400.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA NONANTOLANA n. 221 piano: T-2;									

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OBASOGIE Matthew nato in NIGERIA il 15/03/1980	BSGMTH80C15Z335W*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2007 Repertorio n.: 44560 Rogante: VEZZI TOMASO Sede: MODENA Registrazione: Sede: COMPRASVENDITA (n. 8696.1/2007)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune F257 - Sezione - Foglio 96 - Particella 118**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EF  
**84 NUOVO CATASTO EDILIZIO URB**

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODENA

Via NONANT

Ditta ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio <sup>(\*)</sup> TECNICO ERARIALE di MODENA  
(\*) Tecnica Erariale o del Comune

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di MODENA

Talloncino di riscontro  
DELLA

SCHEDA NUMERO

1014412

AVVERTENZA: Il present  
talloncino deve essere incollato  
cura del dichiarante sulla plani-  
metria (riproducendo la unità im-  
mobiliare denunciata con la pre-  
sente scheda) da presentare a  
sensu dell'articolo 7 del R. D. L.  
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

PIANO 2

camera

n = 290

290

cucina

W.C.

camera

1/4

cantina

n = 210

210

~~TERRA~~

PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F 12466

Compilata da: ing G MALAVASI

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

quali direttore dell'ISTITUTO

Iscritto all'Albo degli ingegneri

della Provincia di MODENA

DATA

Firma

29 OTT. 1951

*[Signature]*





Ufficio Patrimonio

ROSENA, 3/7/2020  
PAT. 165411

*Al Dirigente responsabile Ufficio  
Amministrativo Pianificazione  
ing. Michele Tropea*

**Oggetto: Piano di Recupero Via Nonantolana – Vs richiesta del 19/06/2020 prot. 155333 – Stima indennità di esproprio di n. 3 appartamenti in Via Nonantolana n. 221 –Trasmissione Verbale di stima del Collegio Peritale (Fascicolo n. 4146)**

Facendo seguito alla Vs. richiesta prot.n. 155333 del 19/06/2020, in merito alla determinazione delle indennità per l'acquisizione mediante procedimento espropriativo di n. 3 immobili siti in Via Nonantolana 221 catastalmente identificati al Foglio 96 mappale 118 sub1 di mq 88 (ottantotto), sub3 di mq 61 (sessantuno) e sub6 di mq 62 (sessantadue), ed a eventuali oneri/spese, si trasmette il Verbale di stima del Collegio Peritale n4146 del 01/07/2020 e si precisa che, oltre all'indennità di esproprio degli immobili sopra identificati, è da prevedere una spesa corrente per la stipula dei rogiti (in caso di cessione volontaria) o dei decreti di esproprio. L'aliquota per l'imposta di registro è quella ordinaria, pertanto il 9 %, da calcolarsi sul valore dell'immobile che si espropria.

Cordiali saluti

Il responsabile Ufficio Patrimonio  
arch. Tiziano Magnani

Ufficio Patrimonio



Ufficio del Patrimonio  
Collegio dei Periti

**COMUNE DI MODENA**  
**SERVIZIO PATRIMONIO**

PG. N. 16539 del 3/7/20

Cat. 04 Cl. 08

Fas. Sottof.

Collegio dei Periti: fascicolo n° 4146

*Al Dirigente responsabile Ufficio  
Amministrativo Pianificazione  
ing. Michele Tropea*

*Al responsabile Ufficio Patrimonio  
arch. Tiziano Magnani*

**Oggetto:** determinazione del valore venale ai fini dell'indennità, a seguito di procedura espropriativa, di n.3 appartamenti siti in Modena Via Nonantolana, 221.

A seguito della domanda inoltrata dall'Ufficio Amministrativo Pianificazione, prot.n. 155333 del 19/06/2020, per la determinazione delle indennità di esproprio di n.3 immobili siti in Via Nonantolana 221. Catastralmente identificati rispettivamente:  
al Foglio 96 mappale 118:

- sub.1 cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 88 (ottantotto);
- sub.3 cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale di mq 61 (sessantuno);
- sub.6 cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale di mq 62 (sessantadue).

L'unità immobiliare al sub. 1 è composta da appartamento al piano primo con ingresso su ampio vano con soggiorno, pranzo e angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle due camere da letto e servizio igienico, cantina al piano terra collegata con scala a chiocciola interna da una delle camere.

L'unità immobiliare al sub. 3 è composta da appartamento al piano primo con ingresso su vano con soggiorno e angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle due camere da letto (matrimoniale e singola) e piccolo servizio igienico, cantina al piano terra.

L'unità immobiliare al sub. 6 è composta da appartamento al piano secondo con ingresso su vano con soggiorno e angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle due camere da letto (matrimoniale e singola) e piccolo servizio igienico, cantina al piano terra.

Considerate le peculiarità degli immobili in questione e, particolarmente, i seguenti fattori comparativi ed analogici di stima:



- collocazione urbanistica;
- dei valori OMI per abitazioni di tipo economico nella microzona di riferimento;
- valori di immobili aventi caratteristiche simili già determinati da questo Collegio.

Tenuto conto:

- della quota parte delle parti comuni e delle autorimesse;
- delle condizioni attuali degli immobili in oggetto;
- dello stato generale del fabbricato in condizioni di scarso stato manutentivo;

Ai sensi dell'art.38 comma 1 del T.U. espropri D.P.R. 327/2001 e s.m.

**Il Collegio dei Periti nella seduta del 01/07/2020 determina il valore venale degli immobili identificati catastalmente:**

- al Foglio 96 mappale 118 sub.1 in **Euro 105.600,00;**
- al Foglio 96 mappale 118 sub.3 in **Euro 73.200,00;**
- al Foglio 96 mappale 118 sub.6 in **Euro 74.400,00.**

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, li 03 luglio 2020

IL COLLEGIO DEI PERITI

arch. Tiziano Magnani

arch. Alessandro Zanfi

geom. Andrea Incerti

geom. Fabio Mazzini

geom. Giulia Malagoli