

ALLEGATO A2 – PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO (riepilogo)

R.G. n. 197/2025 E.I.

LOTTO UNICO

- **BENE A)**: Piena ed intera proprietà per 1/1 di **edificio indipendente** (villino) ad uso abitativo sito a Nonantola (MO) in via Di Mezzo n. 101 (in prossimità della frazione “La Grande”) che si sviluppa su piano terra, piano primo e soffitta tra loro collegati tramite scala interna, con **circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva**; è composto al piano terra da ingresso con scala a vista, soggiorno, pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e n. 2 cantine; al piano primo da disimpegno, quattro camere da letto, bagno e balcone; soffitta costituita da un locale unico collegato dalla scala interna di distribuzione; sull’area cortiliva di pertinenza, di circa mq 1.636, **gravano servitù di passaggio a favore di terzi** (bordo nord del lotto); il lotto di proprietà confina: a NORD con F. 6 mappale 41, a OVEST e SUD con F. 6 mappale 126 e a Est con fosso consortile; è riportato nel **Catasto fabbricati del Comune di Nonantola (MO) al foglio 6, mapp. 119, sub 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: - 1. formazione di portico con struttura leggera in legno situato nell’angolo sud-ovest del fabbricato davanti al locale deposito – 2. formazione di un muro divisorio con porta che separa dal piano primo la scala interna che conduce alla soffitta - 3. formazione di una casetta in legno prefabbricata situata nella parte sud-ovest dell’area cortiliva di pertinenza esclusiva; vi sono: - Licenza prot. 9994 del 29/12/1967 con relative Variante e Abitabilità - Concessione in sanatoria prot. n. 3763/86 del 24/03/1989 e relativa Agibilità - SCIA ordinaria prot. 1425 del 20/01/2019 - SCIA a sanatoria, prot. n. 3088 del 09/02/2018 – a cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a: - a) formazione di portico con struttura leggera in legno situato nell’angolo sud-ovest del fabbricato davanti al locale deposito – b) formazione della finestra del bagno al piano terra di dimensioni considerevolmente minori rispetto alla finestra legittimata – c) formazione di un muro divisorio con porta che separa dal piano primo la scala interna che conduce alla soffitta – d) formazione di una casetta in legno prefabbricata nella parte sud-ovest dell’area cortiliva di pertinenza esclusiva; per la SCIA ordinaria prot. 1425 del 20/01/2019 non risultano depositati né ultimazione lavori, né S.C.E.A. (Segnalazione certificata di Conformità Edilizia e Agibilità); il terreno su cui insiste l’intero fabbricato ricade nel **P.R.G. vigente** in zona E, sottozona E1, “Zona agricola

normale" (art. 12.3 e artt. Da 25 a 31 NTA del PRG); nel **P.U.G. adottato** in "Territorio rurale" (art. 78 Disciplina PUG) con applicazione **regime di salvaguardia**; i costi presunti per la sanatoria - difformità b) e c) - e di relativo aggiornamento catastale, pari a circa 4.500 €, per la presentazione di SCEA unitamente a fine lavori tardiva pari a circa 4.300 €, nonché per la rimessa in pristino della non sanabili difformità a) e d) (vedi relazione di stima) pari a circa 5.300 €, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

- **BENE B)**: Piena ed intera proprietà per 1/1 di **locale ad uso deposito** sito a Nonantola (MO) in via Di Mezzo n. 101 (in prossimità della frazione "La Grande"), posto al piano terra e accessibile dall'area cortiliva di pertinenza esclusiva; si tratta un volume edilizio costruito in ampliamento al BENE A) lato sud; il lotto di proprietà confina: a NORD con F. 6 mappale 41, a OVEST e SUD con F. 6 mappale 126 e a Est con fosso consortile; è riportato nel **Catasto fabbricati del Comune di Nonantola (MO) al foglio 6, mapp. 119, sub 5**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di costruire prot. n. 1460 del 27/01/2006 con relativi Deposito sismico, Variante e Agibilità cui è conforme lo stato dei luoghi; il terreno su cui insiste l'intero fabbricato ricade nel **P.R.G. vigente** in zona E, sottozona E1, "Zona agricola normale" (art. 12.3 e artt. Da 25 a 31 NTA del PRG); nel **P.U.G. adottato** in "Territorio rurale" (art. 78 Disciplina PUG) con applicazione **regime di salvaguardia**.

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

euro € 245.511,00

(euro duecentoquarantacinquemilacinquecentoundici /00)

Nonantola (MO), 07 maggio 2026

l'Esperto estimatore

arch. Renato Nicolini

(firmato digitalmente)