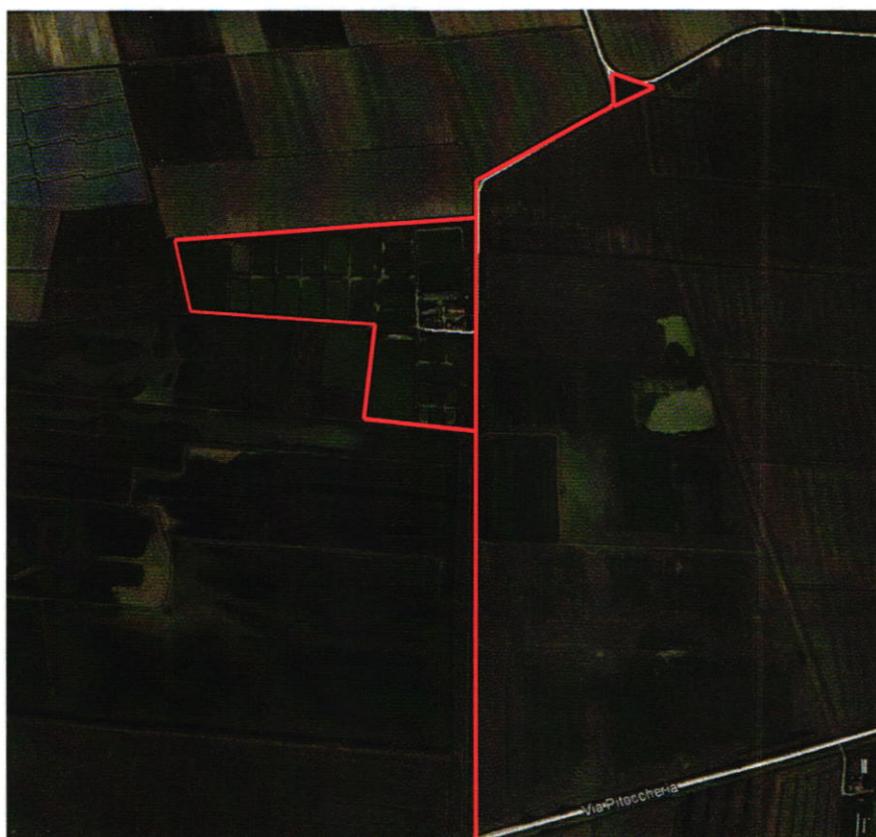


Geometra

Giovanni Barozzi

Corso Canalchiaro n.26 – 41121 MODENA – Tel. 059.21.62.40 – e-mail: geom.barozzi@gmail.com

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



IMMOBILI IN COMUNE DI MIRANDOLA

località GAVELLO – via Fiorano n. 22

Indice

1) PREMESSA	pag. 1
2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA	pag. 2
2.1 CONSISTENZA	pag. 2
2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'	pag. 2
2.3 DESCRIZIONE CATASTALE	pag. 3
3) PROFILO TECNICO DEL BENE	pag. 5
3.1 CARATTERISTICHE GENERALI E PARTICOLARI	pag. 5
3.2 IMPIANTI TECNOLOGICI	pag. 11
3.3 STATO DI CONSERVAZIONE	pag. 11
3.4 CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 12
3.5 MISURA DELLA CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 13
4) STIMA DEL BENE	pag. 14

ALLEGATI

- 0 documentazione fotografica
 - 1 estratto di mappa
 - 2 visura catastale
 - 3 elaborato planimetrico
 - 4 visura catastale
 - 5 visura catastale
 - 6 certificato agibilità sismica provvisorio
 - 7.8.9.10.11 planimetrie catastali
-

1) PREMESSA

La Federazione Italiana Pesca Sportiva e Attività Subacquee, con sede in Roma Viale Tiziano n. 70, codice fiscale 05267300589 – partita iva 01382061008, in persona del Presidente pro tempore Prof. Ugo Matteoli, ha conferito al sottoscritto geom. Giovanni Barozzi, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della provincia di Modena al n. 1864, l'incarico di redigere relazione tecnica estimativa con riferimento all'attualità, della proprietà immobiliare posta in Comune di Mirandola (prov. MO), località Gavello, via Fiorano n. 22, denominata "Podere Risarina Sette", che di fatto costituisce un'Azienda di allevamento pesci in acque dolci e servizi connessi.

Per adempiere all'incarico lo scrivente ha acquisito la documentazione tecnica, eseguito debito sopralluogo, ed effettuato una accurata indagine di mercato del che riferisce nei successivi capitoli.

* * *

Si procederà di seguito all'esame del bene oggetto di valutazione, fornendone i dati essenziali quali: la collocazione toponomastica, la consistenza, l'identificazione catastale, la conformità urbanistica ed il valore di mercato.

Quanto alla stima, essa tiene conto di ogni elemento intrinseco ed estrinseco del bene quale: l'ubicazione, il grado delle finiture e lo stato di manutenzione particolare delle singole componenti la proprietà in esame ed in generale del compendio immobiliare nel suo insieme, e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Viene poi adottato il procedimento cosiddetto per comparazione o confronto, previa accurata indagine di mercato, ed i valori unitari sono stati poi applicati alle superfici commerciali calcolate come d'uso sulla base di rilievi eseguiti in loco relativamente ai fabbricati ed adottando quelle catastali relativamente ai terreni.

Le valutazioni che seguono sono riferite alla attualità, al bene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, e come risultante dai titoli di provenienza.

* * *

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

2.1) CONSISTENZA

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è riconducibile ad un podere agricolo sul quale è stato insediato un centro ittico “federale” (vedi la committente) per l’allevamento di carpe, della estensione complessiva di Ha 11.95.45, catastalmente censito come Azienda di allevamento pesci in acque dolci e servizi connessi.

Esso si compone di un nucleo edilizio e di terreni agricoli trasformati in laghi per l’allevamento ittico (cfr. estratto di mappa allegato **1**) ed in particolare:

- a. Capannone prefabbricato ad uso deposito ad un sol piano
- b. Edificio ad uso magazzino
- c. Edificio di collegamento tra capannone e magazzino
- d. Tettoia vasche
- e. Tettoia cisterne
- f. Edificio ad uso foresteria e servizi
- g. Edificio ad uso abitazione
- h. Cabine di trasformazione elettrica
- i. Cabina generatore
- j. Corte a servizio dei fabbricati
- k. Terreni

* * *

2.2) UBICAZIONE E ACCESSIBILITA’

Il compendio immobiliare denominato Podere Riserina Sette, è situato in località Gavello del comune di Mirandola (MO), cittadina dalla quale dista circa tredici chilometri, mentre dal capoluogo di provincia dista circa quarantacinque chilometri.

Raggiungibile da Modena con la SS n. 12 sino a Mirandola, da qui percorrendo la Strada

Provinciale Mirandola (SP 8) e la Via delle Valli (SP 7), sino a raggiungere la frazione di Gavello.

La collocazione nella bassa pianura modenese, in zona prettamente agricola lontana da significativi agglomerati urbani, quindi non servita da attività e servizi alla residenza, rende il luogo privo di particolare interesse se non per chi già vi risiede o abbia attività che possano trovare attinenza con i luoghi oggetto di stima.

* * *

2.3) DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Mirandola

Federazione Italiana Pesca Sportiva e Attività Subacquee con sede in Roma – codice fiscale 05267300586 – proprietà per 1000/1000

- foglio 63 - mappali

51 sub 1 – via Fiorano n. 30 – p.T.1 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 8 – m² 165 – Rendita € 495,80

51 sub 2 – via Fiorano – p.T – cat. C/6 – cl. 4 – m² 18 – sup.cat. m² 22 – Rendita € 59,50

42 sub 4}

47 }

48 }

49 }

50 } – via Fiorano n. 24 – p.T.1 – cat. D/10 – Rendita € 6.546,00

42 sub 5 – via Fiorano n. 22 – p.T.1 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 7 – m² 167 – Rendita € 433,82

(cfr. visura catastale per soggetto allegato **2**).

Con elaborato planimetrico Prot. MO0174941 del 20/12/2013 sono identificate le seguenti porzioni:

foglio 63 – mappali:

42 sub 2 – B.C.N.C. corte comune ai mappali 37-42 sub 4 graffato coi mappali 47-48-49 e
50, 42 sub 5, 51 sub 1, 51 sub 2

42 sub 3 – B.C.N.C. corte comune ai mappali 42 sub 4 graffato coi mappali 47-48-49 e 50,
42 sub 5, 51 sub 1, 51 sub 2

42 sub 4 – graffato coi mappali 47-48-49 e 50, azienda di allevamento pesci in acque dolci

e servizi connessi

42 sub 5 – Abitazione

47 graffato coi mappali 42 sub 4-48-49-50, laghetti per allevamento ittico dell'azienda

48 graffato coi mappali 42 sub 4-47-49-50, laghetti per allevamento ittico dell'azienda

49 graffato coi mappali 42 sub 4-47-48-50, cabina gruppo elettrogeno per l'azienda

50 graffato coi mappali 42 sub 4-47-48-49, cabina elettrica di trasformazione dell'azienda

51 sub 1 locali uso foresteria con cantina annessa

51 sub 2 autorimessa

(cfr. elaborato planimetrico allegato **3**).

Catasto Terreni Comune di Mirandola

Federazione Italiana Pesca Sportiva e Attività Subacquee con sede in Roma – codice fiscale 05267300586 – proprietà per 1000/1000

- foglio 63 – mappali

34 – di ha 0.74.18 – prato – cl. 2 – R.D. € 26,97 – R.A. € 19,16

46 – di ha 1.15.95 – seminativo – cl. 4 – R.D. € 65,95 – R.A. € 89,82

- foglio 64 – mappale

34 – di ha 0.05.17 – prato – cl. 2 R.D. € 1,88 – R.A. € 1,34

- foglio 81 – mappale

5 – di ha 0.68.50 – prato – cl. 2 R.D. € 23,49 – R.A. € 17,69

(cfr. visura catastale per soggetto allegato **2**).

Risulta inoltre parte della consistenza in esame per dichiarazione della committente, la cabina di trasformazione elettrica più oltre descritta al capo h.1, così catastalmente

intestata e censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola:

FI.P.S. Federazione Italiana Della Pesa Sportiva con sede in Roma – proprietà 1000/1000

Foglio 63 – mappale:

37 – via Fiorano n. 32 – p.T – cat. D/1 – Rendita € 145,51

(cfr. visura catastale per immobile allegato **4**).

Nel Catasto Terreni:

foglio 63 – Mappale 37 – Ente Urbano di are 00.07

(cfr. visura storica per immobile allegato **5**).

* * *

3) PROFILO TECNICO DEL BENE

3.1 CARATTERISTICHE GENERALI E PARTICOLARI

Trattasi come detto di un preesistente podere trasformato in centro per allevamento ittico, costituito da terreni agricoli sui quali ora insistono laghi/vasche artificiali in terra, oltre al centro aziendale comprendente i predetti fabbricati, edificati in epoche successive all'originario edificio colonico e basso comodo, per ognuno dei quali vengono di seguito brevemente fornite le principali caratteristiche.

a. Capannone ad uso deposito ad un sol piano (cfr. allegato 0 fotografie nn. 1 - 2 - 3 - 4)

Trattasi di struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, isostatica, pilastri 40 x 40, travi ad "A" a doppia pendenza, solaio di copertura in copponi larghi m 2,20 nervati, pannelli ti tamponamento esterno in c.a. prefabbricati orizzontali, posti in luce tra i pilastri.

La struttura, così come quelle delle due tettoie di cui si dirà ai successivi capi **d.-e.**, è stata oggetto di intervento per la eliminazione delle carenze strutturali cui è seguito il rilascio di certificato di agibilità sismica provvisoria a sensi dell'att. 3 c. 8/bis D.L.74/2012 convertito in L. 122 del 01/08/2012, a firma dell'ing. Roberto Ferrari di Modena (cfr. allegato **6**).

Il capannone ha pianta rettangolare di m 60,40 x 15,50 internamente suddiviso in due porzioni nella

maggiori delle quali sono ricavati due minori vani e si trovano sette vasche fisse fuori terra in cemento di altezza variabile da cm 110 a cm 150, già utilizzate per l'allevamento ittico (cfr. planimetria catastale allegato 7).

I pavimenti sono in cemento con inserita ampia griglia di raccolta acque, i telai delle finestre sono in ferro, i portoni in lamiera arrugginita, il manto di copertura in lastre ondulate di eternit, le lattonerie in lamiera preverniciata, l'intero edificio versa in stato di degrado ed abbandono con notevole quantità di materiali diversi e da rifiuto abbandonati a terra.

b. Edificio ad uso magazzino (cfr. allegato 0 fotografie nn. 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10)

Corrisponde alla porzione già ad uso stalla con soprastante fienile del maggior fabbricato rurale comprendente anche l'abitazione colonica, con corpi di fabbrica ad un sol piano in aderenza sui fronti nord e sud (cfr. planimetria catastale allegato 7).

Il corpo centrale principale comprende:

al piano terra: ampio magazzino, disimpegno con scala di collegamento al piano soprastante e locale compressori

al piano primo: disimpegno di arrivo della scala, magazzino e soffitta con altezza variabile da m 3,00 in gronda a m 4,55 in colmo.

Il corpo aderente su lato nord comprende un magazzino al piano terra con soffitta al primo piano di altezza variabile da m 0,65 in gronda a m 2,65 in colmo, accessibili il primo sia dal corpo centrale sia da altro di collegamento con il capannone di cui si dirà in seguito, la seconda dalla soffitta del medesimo corpo centrale.

Il corpo aderente su lato sud, ad un sol piano con copertura piana, comprende un magazzino, un vano di accumulo accessibile solamente dalla copertura ed un locale tecnico

Il tutto costruito con vecchi mattoni di muratura laterizia, solai a volti laterizi su putrelle in ferro, tetto a due falde sul corpo principale in struttura lignea e manto in lastre ondulate di eternit sulla falda a sud ed in coppi sulla falda a nord, con falda a nord in prolungamento a copertura del corpo aderente, lattoneria in lamiera preverniciata, paramenti esterni intonacati e tinteggiati, scala di

collegamento fra i due piani in cemento, pavimenti in cemento ed in piastrelle di gres rosso, pareti anche rivestite in ceramica, infissi in metallo e vetro con finestre in parte dotate di inferriate.

Anche in questo caso il tutto in stato di forte degrado con materiali diversi anche da rifiuto sparsi a terra, all'interno del magazzino nel corpo con copertura piana si trova una voluminosa e caldaia in disuso ed inutilizzabile.

c. Edificio di collegamento tra capannone e magazzino (cfr. allegato 0 fotografie nn. 11 - 12)

E' un corpo di fabbrica ad un sol piano, diviso in due porzioni destinate a magazzino e posto a collegamento tra i fabbricati anzi descritti ai capi a. – b., sul lato ovest vi è costruito un piccolo ampliamento ove sono ricavati un w.c. ed un piccolo ripostiglio (cfr. planimetria catastale allegato 7).

La struttura è in muratura laterizia del tipo doppio uni, con paramenti esterni intonacati e tinteggiati, coperture diverse sulle due porzioni: l'una piana e l'altra ad una falda con solaio tipo varese con travetti in cemento, manto di copertura in lastre ondulate di eternit , lattonerie in lamiera preverniciata,

I pavimenti sono in cemento con griglie di raccolta acqua,, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in metallo e vetro, il w.c. ha pavimento in gres rosso e pareti rivestite in ceramica e si trovano water, lavabo e scald'acqua inutilizzabile.

All'interno dei vani sono posizionate vasche su blocchi di cemento, a terra è depositato materiale da rifiuto ed il tutto trovasi in stato di abbandono e forte degrado.

d. Tettoia vasche (cfr. allegato 0 fotografia n. 13)

Si tratta di una struttura avente dimensioni planimetriche di m 31,40 x 7,40 misurati da pilastro a pilastro e m 25,00 x 8,30 considerati gli sporti ed altezza variabile da m 2,93 a m 3,75, costituita da travi e pilastri in prefabbricati in c.a.p. con copponi di copertura ad unica falda e soprastante manto in lastre ondulate di eternit, essa funge da copertura ad un sistema di sei vasche interrate in calcestruzzo (cfr. planimetria catastale allegato 7).

e. Tettoia cisterne (cfr. allegato 0 fotografia n. 14)

Ha dimensioni planimetriche di m 7,00 x 8,30 misurati da pilastro a pilastro ed altezza variabile da m 3,42 a m 4,35, costituita da travi e pilastri in prefabbricati in c.a.p. con copponi di copertura ad unica falda e soprastante manto in lastre ondulate di eternit, essa funge da deposito gasolio trovandovi collocazione due grosse cisterne posizionate su base di calcestruzzo perimetrata da muretti pure essi in cls per contenere eventuali perdite (cfr. planimetria catastale allegato 7).

f. Edificio ad uso foresteria e servizi (cfr. allegato 0 fotografie nn. 15 - 16 -)

Di pianta riconducibile ad una L sul cui lato lungo si trova la porzione destinata a foresteria, ad un sol piano fuori terra, e sull'altro quella a servizi in due corpi, uno dei quali su due piani (cfr. planimetrie catastali allegati 8 - 9), è costruito in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, tetto a due falde in travetti di cemento nella foresteria che ha copertura in tegole portoghesi e con struttura lignea nei corpi di servizio che hanno copertura in coppi laterizi in parte crollata nel corpo su due piani, lattonerie in lamiera in pessimo stato.

La foresteria si compone di: sala riunioni, con anti e bagno, cucina, corridoio di disimpegno, quattro camere con bagno comprendente vaso, lavabo e doccia, centrale termica dalla quale risulta asportata la caldaia che era collegata a bombolone gpl ancora in sito. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e dei bagni, le porte interne in legno tamburato, le finestre e porte-finestre dotate di telai in legno con vetrocamera, serramenti esterni costituiti da scuri a doghe di legno a due ante in pessimo stato di conservazione, impiantistica ridotta all'essenziale eseguita sottotraccia, radiatori asportati.

Il corpo di servizio su due piani comprende cantina e ripostiglio al piano terra e soprastante soffitta, il solaio intermedio è a volto in laterizio con putrelle in ferro, la struttura di vecchi mattoni è fortemente degradata da umidità di risalita, il portone al piano terra in legno a due ante irrecuperabile, i finestrini senza telai con solo inferriate arrugginite, l'interno è ingombro da lastre e ritagli di polistirolo da rifiuto.

Il corpo di servizio ad un sol piano è destinato ad autorimessa, munito di due portoni in legno a doghe orizzontali in cattivo stato, pavimento in cemento, pareti interne con intonaci fortemente

degradati da umidità da risalito con affioranti ampie porzioni di vecchi mattoni laterizi.

g. Edificio ad uso abitazione (cfr. allegato 0 fotografie nn. 17 - 18 - 19 - 20)

Trattasi del vecchio fabbricato colonico su due piani fuori terra, costruito in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, tetto a due falde in struttura lignea separato da quello dell'attiguo magazzino da muro taglia fuoco con soprastante manto di copertura in tegole portoghesi, solaio in legno e laterizio.

Esso comprende l'abitazione colonica costituita da:

al piano terra: ingresso/vano scala, pranzo, cucina, cantina, ufficio, bagno;

al piano primo: disimpegno/vano scala, quattro camere delle quali una con bagno obbligato.

I pavimenti al piano terra in marmette di cemento e graniglia escluso il bagno in piastrelle di ceramica smaltata, quelli al piano primo sono in marmette di cemento e graniglia nel disimpegno ed in due camere, in ceramica nella altre due camere e nel bagno, scala ad una sola rampa con gradini in cemento, porte interne di diversa qualità parte in legno o tamburato e parte in legno intelaiato, telai finestre del bagno al piano terra, cucina e pranzo in pvc e vetro camera ad una sola anta, in ferro e vetro nel bagno al primo piano, ed in legno a due ante con vetri semplici, porta d'ingresso principale in alluminio e vetro, scuri in legno, impianto elettrico sottotraccia, radiatori in ghisa ove non asportati, bagni forniti di vaso, bidet lavabo e doccia,

Sul retro del fabbricato piccolo ampliamento in muratura comprendente due vani ad uso centrali termiche, l'una a servizio dell'abitazione dalla quale è stata asportata la caldaia e l'altra del capannone con presenza di caldaia, entrambe con condutture di alimentazione già collegate a bombolone Gpl ancora in sito.

h. Cabine di trasformazione elettrica (cfr. allegato 0 fotografia n. 21)

Ha pianta rettangolare di circa m 6,33 x 2,66, realizzata in struttura prefabbricata di c.a.p., suddivisa in due corpi:

h.1 l'uno con altezza di m 8,95 con base di m 2,66 x 2,68 con arrivo dei cavi "ENEL"(mappale 37 - cfr. planimetria catastale allegato 7 altra u.i.e planimetria catastale allegato 11).

h.2 l'altro con base di m 2,66 x 3,65 ed altezza di m 4,00 riservato all'impiantistica dell'utenza (mappale 50 - cfr. planimetria catastale allegato 7).

i. Cabina generatore (cfr. allegato 0 fotografia n. 21)

Anch'esso in struttura prefabbricata con pianta di m 2,66 x 5,30 ed altezza di m 4,00 riservato al gruppo elettrogeno (mappale 49 - cfr. planimetria catastale allegato 7).

j. Corte a servizio dei fabbricati (cfr. allegato 0 fotografie nn. 22 - 23 - 24)

Corrisponde al mappale 42 che ha superficie catastale inclusa area di sedime dei fabbricati di ha 0.56.03, solo in parte recintata da pannelli di cemento in cemento di altezza ridotta e rete metallica, dotata di due ampi cancelli carrai e raggiungibile attraverso due ponti l'uno in muratura e l'altro il cemento, per l'attraversamento di canale d'irrigazione.

Vi si trovano interrati diversi manufatti tra i quali una vasca di accumulo (già depuratore), due vasche in cemento dedicate all'allevamento ittico, canaletta in cemento per deflusso acque.

L'intera superficie è diffusamente occupata da materiale e manufatti da rifiuto sparsi ed in cumuli.

k. Terreni (cfr. allegato 0 fotografie nn. 25 - 26 - 27 - 28)

Escludendo dalla superficie complessiva della proprietà in esame quella di sedime dei fabbricati e quella della corte a servizio di essi, residua una superficie pari ad Ha 11.37.05, di questa ha 1.47.85 sono destinati a strada ghiaia di collegamento alla via Fiorano ed a carreggiata di collegamento con la Strada Comunale della Casazza mentre Ha 9.89.20, corrispondenti ai mappali 46-47-48 del foglio 63, costituiscono l'estensione fruibile sulla quale insistono laghi artificiali che ne hanno modificata l'originaria destinazione agricola.

Questi sono stati realizzati attraverso opere di movimentazione terra consistenti in scavi e realizzazione di argini, solamente i due laghi posti in corrispondenza del fianco nord del capannone, hanno sponde in cemento, i diversi bacini, utilizzati per l'allevamento ittico, sono serviti dalla rete di distribuzione elettrica aziendale, e raggiungibili dalla viabilità interna podereale.

Pertanto un riutilizzo a fini agricoli, è subordinato a remissione in pristino dell'originari stato mediante eliminazione degli argini, riempimento mediante riporto di terra nelle sezioni di sterro

degli scavi, bonifica delle aree occupate dai percorsi dell'impiantistica interrata e non.

* * *

3.2 IMPIANTI TECNOLOGICI

In occasione della predisposizione di pratica di sanatoria edilizia della quale si dirà più oltre, vennero predisposte e rilasciate le certificazioni di conformità a sensi di legge per impianto elettrico di base del capannone con partenza dalla cabina di trasformazione, nonché per il riscaldamento e linea gas della "foresteria"; ad oggi l'impiantistica in essere non può considerarsi a norma essendo stata oggetto di atti vandalici con asportazione di gran parte delle apparecchiature, dei cavi e delle condutture, rimane in sito il bombolone gpl del quale non risulta presente alcuna documentazione. Permangono a servizio del capannone due caldaie esterne addossate alle pareti dello stesso ed altra caldaia in separato locale a sul retro dell'edificio ad uso abitazione, il tutto di non provata efficienza e sprovvisto di certificazioni.

Sulla copertura del capannone rimangono le strutture non certificate di supporto di pannelli solari.

* * *

3.3 STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è generalmente ed in particolare per ognuno dei sopra elencati cespiti scadente, i fabbricati costruiti con economia di materiali, risentono della vetustà e della mancanza di manutenzione perpetuata da diversi anni.

Lo stato di abbandono senza protezione da effrazione favorisce episodi di vandalismo con asportazione di manufatti ed apparecchiature, in generale si percepisce il forte senso di degrado ancor più marcato dai materiali da rifiuto ovunque sparsi sulla corte annessa ai fabbricati, all'interno del capannone, dei magazzini, dei locali di deposito e della foresteria.

Si deve evidenziare come gran parte degli edifici abbiano copertura in lastre di cemento-amianto, per le quali nell'anno 2016 è stata commissionata al Laboratorio di analisi chimiche "VeronaLab s.r.l." la valutazione dello stato di conservazione e la valutazione del rischio, mediante ispezione visiva effettuata il giorno 28/05/2016 con controllo dello stato di integrità e verifiche in laboratorio

secondo le linee guida della Regione Emilia Romagna, con rilasciato di Rapporti di Prova portante giudizio dello stato delle coperture “scadente” ed azioni conseguenti che impongono di valutare lo stato delle coperture annualmente e comunque prevedere un intervento di bonifica da effettuarsi entro tre anni.

* * *

3.4 CONFORMITA' URBANISTICA

CENNI STORICI: il podere fu acquistato nel marzo 1970 dall'allora **F.I.P.S.** (Federazione Italiana Pesca Sportiva- Federazione Sportiva affiliata al CONI) per insediare un'attività di allevamento, riproduzione e sperimentazione su specie ittiche autoctone da inserire nella rete fluviale locale.

Dal 1975, con contratto di affitto di durata trentennale, il podere fu gestito: prima direttamente dall'Amministrazione Provinciale di Modena, poi, in tempi diversi, sia dal Comune di Finale Emilia, sia (dal 1978) dalla ARIS “ Azienda per il Riequilibrio faunistico e Ittico del territorio dell'Emilia Romagna” facente capo alla Regione Emilia Romagna.

Nel 2005, a scadenza del contratto di cui sopra, il podere è ritornato in possesso della F.I.P.S. nel frattempo trasformata in F.I.P.S.A.S. (Federazione Italiana Pesca Sportiva e Attività Subacquee).

STATO LEGITTIMATO: ricostruire lo stato legittimato del complesso immobiliare risulta alquanto complicato stante il continuo succedersi degli Enti di Gestione ed essendo inaccessibile l'archivio cartaceo del comune di Mirandola per i noti eventi sismici risalenti al maggio 2012.

Lo scrivente nel corso dell'accesso agli atti effettuato nel luglio 2011 ha visionato l'ultimo progetto concessionario (Concessione Edilizia n. 4301 del 09-09-1988 e successiva variante prot. 890 del 19-02-1990) che prevedeva la costruzione di un fabbricato civile ad uso foresteria per l'alloggiamento del personale di ricerca; si ritiene pertanto di considerare detta pratica come Stato Legittimato iniziale e punto fermo per la definizione delle difformità che sono poi state oggetto di sanatoria.

La Concessione Edilizia, a firma ARIS, riporta chiaramente la consistenza planimetrica e la

corrispondente destinazione d'uso dei fabbricati allora esistenti, definendo in modo inequivocabile l'organizzazione del complesso edilizio.

In data 23 gennaio 2015 Prot. 1670/6.3 è stata presentata pratica edilizia per “SCIA in sanatoria per adeguamento funzionale con opere interne ed esterne, demolizione parziale di superfetazioni e realizzazione di bagno di servizio”, cui è seguita “Comunicazione di efficacia” Prot. Invio PEC del 24/12/2015 (Int. N. 197/2015), quanto all’abitabilità si intende formato il silenzio assenso a sensi L.R. n. 15/2013 art. 23 comma 12 così come modificato dalla L.R. 28/2013 art. 52 comma 4.

* * *

3.5 MISURA DELLA CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici commerciali relative ai fabbricati vengono calcolate, secondo gli usi locali ed in arrotondamento, sulla base delle planimetrie della sanatoria edilizia, la superficie di riferimento dei locali accessori, valutata la loro fruibilità, l'altezza netta, la presenza di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno, è considerata nella misura di un quarto per i locali del magazzino posti al primo piano e quelli di servizio della foresteria anch'essi posti al primo piano e come segue:

a. Capannone prefabbricato ad uso deposito ad un sol piano	mq	936
b. Edificio ad uso magazzino incluse c.t. retro abitazione	mq	336
c. Edificio di collegamento tra capannone e magazzino	mq	146
d. Tettoia vasche	mq	158
e. Tettoia cisterne	mq	58
f. Edificio ad uso foresteria e servizi		
foresteria	mq	149
servizi	mq	65
g. Edificio ad uso abitazione	mq	191
h. Cabine di trasformazione elettrica		
h.1 arrivo cavi ENEL		compresa e non computata

- | | |
|---|--------------------------|
| h.2 utenza | compresa e non computata |
| i. Cabina generatore | compresa e non computata |
| j. Corte a servizio dei fabbricati | compresa e non computata |
| k. Terreni | |

Quanto al terreno si assume quella catastale riferita alla porzione fruibile

sulla quale insistono i laghi artificiali estesa Ha 9.89.20

e corrispondente ai mappali 46-47-48 del foglio 63, intendendo comunque compresa nella valutazione, ancorché e non computata, la restante superficie di Ha 1.47.85 corrispondente ai mappali: 34 del foglio 63, 34 del foglio 64 e 5 del foglio 81.

* * *

4) STIMA DEL BENE

Avuto riguardo a quanto sino ad ora brevemente riferito ed in particolare alla ubicazione del complesso nel suo insieme posto in zona agricola, raggiungibile attraverso strade non asfaltate e distante da attività a servizio della residenza, alle finiture e caratteristiche degli edifici, si ritiene di effettuare la valutazione applicando il procedimento estimativo cosiddetto per comparazione e confronto.

Elementi estrinseci di valutazione che influiscono negativamente sul valore sono in primo luogo la recessione del mercato immobiliare che ancora oggi in modo più significativo è risentita nelle zone che ricadono all'interno del "cratere" del sisma del maggio 2012, come per il caso di specie.

Elementi intrinseci negativi sono, la collocazione in zona della bassa pianura modenese particolarmente depressa e scarsamente appetita, la qualità del terreno argilloso che si presta solamente a coltivazioni di cereali avvicendati a prato, la presenza di numerosi edifici con destinazioni e caratteristiche non collegate alla conduzione agricola, le condizioni del bene sia per quanto attiene i terreni non immediatamente fruibili per coltivazioni data la presenza dei laghi con conseguenti opere di rimessa in pristino e di bonifica da impianti, sia per i fabbricati che versano in

stato di abbandono con impiantistica pressoché inesistente e con necessità di importanti interventi di rimozione di manufatti, apparecchiature, reti impiantistiche specifiche all'attività cui era destinato il bene, oggetti di vari natura, materiale da rifiuto.

Altri elementi penalizzanti sono le coperture in cemento-amianto, per le quali si impone la valutazione annuale dello stato e l'intervento di bonifica entro il 28/05/2019, nonché lo smaltimento dei numerosi materiali da rifiuto che rimangono accumulati sulla corte dei fabbricati.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Mirandola il compendio è inserito in

Zona Omogenea E4 zona agricola di particolare interesse paesaggistico (ART. 60bis)

Zone di interesse storico-testimoniale: terreni interessati da bonifiche (ART: 32)

Dossi (ART. 35)

* * *

ART.60 BIS. ZONE OMOGENEE E4, AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale in ambito extraurbano, individuate in cartografia, comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze, (storico-antropica, percettiva, ecc.) che generano per l'azione congiunta un interesse paesistico.
2. Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
 - a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui amento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni; e dei rifiuti solidi;
 - d. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;sono ammesse qualora siano previste negli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
3. La subordinazione alla eventuale previsione mediante strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al terzo comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, fermo restando l'obbligo di valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
5. Nelle aree di cui al presente articolo, previo piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'area di intervento, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, e consentita la realizzazione di :
 - a. attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
 - b. rifugi e posti di ristoro;
 - c. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia e dell'art.19 del PTCP;
 - d. interventi di restauro e ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela

della diversità biologica con specifico riferimento a zone umide planiziarie (maceri, prati umidi), prati stabili, boschi relitti di pianura ecc..

6. Qualora l'area di intervento di cui al comma precedente sia confinante con zone di tutela naturalistica di cui al precedente art.37 le indicazioni del Piano particolareggiato dovranno prendere in considerazione anche tale zona.

7. Nell'ambito dei piani particolareggiati, di cui al quinto comma, e soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a. e b. del quinto comma, in funzione dell'obiettivo di valorizzazione ambientale dell'area delle valli del Basso Modenese e Bondenese e ammessa limitatamente agli ambiti specificamente perimetrati in cartografia con l'indicazione di comparto unitario di intervento, interessanti i "barchessoni" e analoghe strutture storiche, la costruzione di strutture di servizio che risultino precarie e amovibili (con ripristino dei siti interessati) al cessare della funzione. Tali strutture dovranno in ogni caso essere realizzate tenendo in considerazione le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato e dovrà quindi essere curato l'inserimento paesistico anche con l'opportuno ricorso all'impianto di specie arboree/arbustive di mascheramento.

Le strutture di cui sopra non potranno superare i seguenti parametri:

Su (Superficie utile) = non superiore al 20% della Su degli edifici recuperati e comunque non superiore a 250 mq
H (Altezza massima) = 7 m

8. Al fine di favorire la fruizione dei valori tutelati e ammessa la realizzazione di:

- a. parchi, le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
- b. percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

9. Sono comunque consentiti:

- a. gli interventi sui manufatti esistenti indicati al successivo comma 10;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, come specificato al successivo comma 10, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari. I parametri edilizi e urbanistici che regolano gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono quelli previsti per la zona E2 limitatamente agli usi di tipo A1 e A2, con la specificazione che nuove costruzioni, ove consentite, devono rispettare una distanza minima di 20 ml. dalle zone di tutela naturalistica. E ammessa la sola distribuzione di liquami zootecnici per allevamenti complementari ad imprese agricole ivi insediate o che conducono fondi ricadenti in dette zone. E vietata la distribuzione di fanghi di depurazione;
- d. la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di servizio forestale, di ampiezza non superiore a 3,5 metri lineari strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

10. Ad eccezione di quanto previsto al comma 9, non è ammessa la nuova edificazione. Sono consentiti gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, senza ampliamento, relativi ai seguenti usi:

A1. Residenza agricola

A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura

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

A4. Allevamenti zootecnici di tipo produttivo già attivi alla data di adozione delle presenti norme (per gli allevamenti suinicoli si fa riferimento agli allevamenti attivi alla data del 14.04.03, indicati in cartografia allegata)

In caso di allevamenti suinicoli gli interventi di riconversione, trasferimento e la realizzazione in sito ex novo sono consentiti esclusivamente in caso di 'allevamenti di tipo civile per la produzione di carne biologica

E comunque ammesso il trasferimento di allevamenti civili attivi da zone non idonee del territorio comunale di Mirandola.

I parametri edilizi e urbanistici per gli interventi ammessi sono i medesimi previsti per le Zone E.1.

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

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

A8. Infrastrutture agricole

A9. Strutture ricettive agrituristiche

A10. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre

A11. Attrezzature per la pesca sportiva e la caccia sportiva

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

U1. Residenza

U2. Residenza collettiva

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

U4.2. Pubblici esercizi

U10. Attrezzature culturali e ricreative

U16. Attrezzature per lo sport

U19. Attrezzature ricettive

Nel caso degli usi U.1 e U.2 è prescritta una distanza pari a 80m da strutture agricole esistenti in cui siano insediate funzioni di tipo A.3, A.4, A.5.

11. Le opere non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

12. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:

- dell'agricoltura ambientale, se siano a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purché queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci ed altri pesticidi chimici;
- della utilizzazione forestale, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate.

13. Nella redazione dei Piani particolareggiati di cui al comma 5 e seguenti, occorre attenersi ai seguenti criteri guida al fine di valorizzare le caratteristiche di interesse ambientale, paesaggistico e naturalistico di queste zone:

- gli interventi devono essere particolarmente attenti alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri ed a questo scopo deve essere effettuato un censimento delle alberature ed in generale della vegetazione esistente;
- devono essere adottate soluzioni che limitino il transito autoveicolare dei visitatori/frequentatori, salvaguardando le zone di maggior valenza paesaggistica e ambientale

ART.32. ZONE DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE: TERRENI INTERESSATI DA BONIFICHE STORICHE DI PIANURA

1. Fra le zone di interesse storico testimoniale sono compresi i terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura come indicati in cartografia per i quali valgono le seguenti prescrizioni che prevalgono sulle specifiche indicazioni di zona.

2. Sono soggetti a tutela i manufatti idraulici segnalati in cartografia per i quali si applica la categoria di intervento A2B ai sensi dell'art.36 della L.R.47/78 e succ.mod. con le seguenti specificazioni:

- sono consentite le opere necessarie al funzionamento idraulico utilizzando tutte le tecniche che preservino al massimo le caratteristiche storico testimoniali del manufatto, in particolare con riferimento alle caratteristiche volumetriche ad alla caratterizzazione dei fronti;
- sempre nel rispetto degli elementi di caratterizzazione dei fronti può essere consentito il reimpiego di materiali non particolarmente pregiati.

3. Negli interventi di trasformazione di qualunque tipo valgono le seguenti prescrizioni:

- a. deve essere fatta salva l'efficienza del sistema idraulico;
- b. deve essere evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi della organizzazione

territoriale;

c. qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione regionali e provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;

d. gli interventi di nuova costruzione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente;

e. deve essere evitata la modifica e l'interramento dei canali di bonifica che corrono in affiancamento a viabilità storica, a percorsi di interesse paesaggistico e/o panoramico o ricompresi nell'ambito di visuali significative;

f. deve essere evitato l'abbattimento di filari alberati esistenti in affiancamento a canali di bonifica;

g. deve essere evitata la rimozione di manufatti idraulici direttamente correlati al funzionamento idraulico dei canali di bonifica o del sistema infrastrutturale di supporto.

ART.35. DOSSI DI PIANURA

1. I dossi di pianura rappresentano morfosttrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

2. Nelle tavole di Piano sono indicati i paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico testimoniale ai quali si applicano le norme che seguono.

3. La nuova edificazione, ove ammessa in base alle specifiche norme di zona, nelle aree interessate da paleodossi dovrà avvenire in modo da preservare:

- i tratti esterni al tessuto edificato esistente, evitando ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo;

- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti;

- le aree di eventuale concentrazione di materiali archeologici testimonianti l'occupazione antropica dei territori di pianura;

- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

4. La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

5. Nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico attribuita nella "Carta degli elementi geomorfologici che influenzano le acque di esondazione fluviale" del Programma provinciale di previsione e prevenzione di protezione civile.

6. Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico e altimetrico dei tracciati infrastrutturali andranno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico - ambientale.

7. Nelle aree interessate da paleodossi non sono ammessi:

a) le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali od assimilati;

b) gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate;

c) le attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/94 se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di tale tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite indagini geognostiche e conseguenti prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.

* * *

A tale scopo, esperita un'accurata indagine di mercato, si determinano i seguenti valori unitari che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche anzi riportate, della notevole estensione del terreno e della incidenza dei fabbricati, della recessione del mercato immobiliare

ancora stagnante nella zona del “cratere” del sisma maggio 2012:

a. Capannone prefabbricato ad uso deposito ad un sol piano	€/mq	40,00
b. Edificio ad uso magazzino	€/mq	20,00
c. Edificio di collegamento tra capannone e magazzino	€/mq	20,00
d. Tettoia vasche	€/mq	20,00
e. Tettoia cisterne	€/mq	20,00
f. Edificio ad uso foresteria e servizi		
foresteria	€/mq	150,00
servizi	€/mq	20,00
g. Edificio ad uso abitazione	€/mq	200,00
h. Cabine di trasformazione elettrica		comprese e non computate
i. Cabina generatore		compresa e non computata
j. Corte a servizio dei fabbricati		compresa e non computata
k. Terreni	€/mq	1,80

Si determina pertanto il più probabile valore commerciale dei beni in esame come dal conteggio che segue:

a. Capannone prefabbricato ad uso deposito ad un sol piano		
€/mq 40,00 x mq 936 =	€	37.440,00
b. Edificio ad uso magazzino		
€/mq 20,00 x mq 336 =	€	6.720,00
c. Edificio di collegamento tra capannone e magazzino		
€/mq 20,00 x mq 146 =	€	2.920,00
d. Tettoia vasche		
€/mq 20,00 x mq 158 =	€	3.160,00
e. Tettoia cisterne		
€/mq 20,00 x mq 58 =	€	1.160,00

f. Edificio ad uso foresteria e servizi

foresteria

€/mq 150,00 x mq 149 = € 22.350,00

servizi

€/mq 20,00 x mq 65 = € 1.300,00

g. Edificio ad uso abitazione

€/mq 200,00 x mq 191 = € 38.200,00

h. Cabine di trasformazione elettrica

comprese e non computate

i. Cabina generatore

compresa e non computata

j. Corte a servizio dei fabbricati

compresa e non computata

k. Terreni

€/mq 1,80 x mq 98.920 = € 178.056,00

Sommano € 291.306,00

che si arrotondano ad € 290.000,00

Da tale somma dovrà essere detratta una somma per indennità ripristino terreno agricolo mediante eliminazione dei laghi, bonifica complessiva del sito da impianti interrati, materiali, manufatti ed oggetti da rifiuto, oltre a bonifica da cemento-amianto non inferiore al 30%

E così per un valore complessivo di mercato pari a:

€ (290.000,00 x 0,70) = € 203.000,00 arrotondati a € 200.000,00

(euro duecentomila/00).

La valutazione che precede è riferita all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi la proprietà in esame, libera da persone e contratti in corso.

Modena li, 31 luglio 2017



Q. 54PS

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Oggi 31 luglio 2017, nella sede del Tribunale di Modena, davanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario comparso il Sig. Geom. Barozzi Giovanni, nato a Modena il 15.09.1959, residente a Modena, identificato a mezzo Carta Identità N°. AX5419707 rilasciata dal Sindaco di Modena il 24.11.2016, il quale chiede di asseverare con giuramento la sovra estesa relazione di perizia.

Il perito, diffidato ai sensi di legge, presta giuramento pronunciando le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

[Handwritten signature]

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Paolo Carone

