

ING. MASSIMILIANO GAZZOTTI

STUDIO PROFESSIONALE IN MODENA - VIA MEDAGLIE D'ORO, N. 25
TEL 059441632 - FAX 059441655 - C.F. GZZMSM74S231462N - P.IVA 03109490361

TRIBUNALE DI MODENA

Liquidazione coatta amministrativa CCII n. 136/2025

a carico della società: Cooperativa Muratori di San Felice Sul Panaro Soc. Coop. A R.L.

Giudice Delegato: GD non ancora assegnato

Commissario Liquidatore: Dott. Stefano Marchesano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INCARICO:

Il Sottoscritto Ing. Massimiliano Gazzotti, C.F. GZZMSM73S231462N, libero professionista con studio tecnico in MODENA (MO) in Via Medaglie d'Oro n. 25, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.1889, in qualità di tecnico incaricato in data 16/04/2025 dal Dott. Stefano Marchesano, Commissario Liquidatore nella procedura per Liquidazione Amministrativa Coatta n. 136/2025, di redigere un giudizio di stima ed indicare il più probabile valore di mercato di più consistenze immobiliari poste sul territorio nazionale, di proprietà della società in liquidazione, dopo essersi recato sul posto ed aver reperito la necessaria documentazione, espone quanto segue:

OGGETTO DI STIMA E PROPRIETA'

A seguito di opportune Visure Catastali, effettuate al fine d'individuare tutte le porzioni immobiliari intestate alla Ditta sul territorio nazionale, risultanze e materiale catastale che si allega in copia, si è definita la situazione di seguito descritta.

Si è pervenuti alla identificazione sul territorio nazionale di beni immobiliare che sono stati organizzati dallo scrivente in cespiti immobiliari corrispondenti ad altrettante unità di stima.

Come meglio di seguito descritto, i cespiti immobiliare dal n.1 al n. 10 corrispondono in realtà a innumerevoli porzioni immobiliari per la maggior parte destinate a parcheggi di uso pubblico e ad aree verde attrezzate di uso pubblico, solitamente da cedersi ai rispettivi Comuni di appartenenza, già impiegati ad usi comuni ma non trasferiti mediante specifici atti notarili e per i quali non esiste un reale valore di mercato.

Relativamente ai cespiti dal n. 11 al n. 16 invece si è provveduto a valorizzare le risultanze emerse mediante la determinazione del valore di mercato degli stessi.



NOTA PRELIMINARE SULLA CONSISTENZA IMMOBILIARE:

Appare opportuno precisare che dalle visure catastali effettuali oltre ai n. 16 cespiti immobiliari di seguito descritti, risulta intestato alla Cooperativa Muratori di S.Felice Sul Panaro Soc.Coop. A R.L. anche il fabbricato posto in Comune di San Felice Sul Panaro in Via Campo di Pozzo n. 171 censito come di seguito descritto:

NCEU Comune di San Felice sul Panaro

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
38	291				D/8				€ 9.154,00

Approfondite verifiche ipocatastali hanno potuti accertare che tale intestazione risulta in realtà errata e frutto della mancata cancellazione anche al Catasto Fabbricati del mappale 291 a seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione che ha portato alla soppressione del mappale 291 ed alla creazione del mappale 428 con pratica catastale di COSTITUZIONE del 07/07/2015 n. MO0074102 in atti dal 07/07/2015. All'atto della creazione del nuovo mappale 428 si è infatti proceduto alla soppressione al catasto terreni del preesistente mappale 291 (vedi Allegato 33) ed alla sua cancellazione in mappa (vedi Allegato 31), ma non alla sua cancellazione al catasto fabbricati dove risulta erroneamente ancora esistente (vedi Allegato 34).

Il mappale 428, edificato in luogo del mappale 291, risulta essere stato successivamente alienato da Cooperativa Muratori Di S.Felice Sul Panaro Soc.Coop. A R.L. ad una società terza con atto di compravendita del 05/05/2022, repertorio n. 767, Notaio Caporali Emanuela in Modena e pertanto la Cooperativa non risulta avere piu alcun diritto reale sullo stesso.

Per la correzione dell'errore è necessario procedere alla presentazione alla Agenzia delle Entrate di specifica Istanza di rettifica.

Allegati

Allegato 31 – Estratto di mappa mappale 428

Allegato 32 – Visure catastale fabbricati mappale 428

Allegato 33 – Visure catastale terreni mappale 428

Allegato 34 – Visure catastale fabbricati mappale 291

Si procedere pertanto di seguito a descrivere analiticamente i cespiti immobiliari

individuati:

Cespite n. 1

Indirizzo:

Comune di MARANELLO (MO)

Via Fogliano snc

Identificazione Catastale

- Foglio 11 Mappale 55, Cat. Seminativo di classe 2, sup. mq. 2900, R.D. €16,47 e R.A. €22,47;

- Foglio 11 Mappale 56, Cat. Prato di classe Unica, sup. mq. 873, R.D. €3,16 e R.A. €1,80;

Totale Superficie da risultanze Catastale = Mq.3773

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000

Descrizione Cespite:

Soprallugo effettuato in data 08/11/2024 ed in data 26/06/2025.

Come si evince anche dalla documentazione fotografica di seguito allegata, trattasi di parcheggio di uso pubblico, verde attrezzato, marciapiedi e percorsi pedonali direttamente accessibili da Via Fogliano e che proseguono lungo la medesima strada. Area già mantenuta regolarmente dal Comune di Maranello e dotata di illuminazione pubblica.

Trattasi pertanto di area a tutti gli effetti di uso pubblico priva di valore commerciale.

Allegati

Allegato 1 – Estratto di mappa

Allegato 16 – Visure catastali



Ripresa fotografica satellitare



FOTO MAPPALE 55 - 56



FOTO MAPPALE 55 - 56



FOTO MAPPALE 55 - 56

Indirizzo:

Comune di FIORANO MODENESE (MO)
Via Niccolò Macchiavelli snc

Identificazione Catastale

NCT Comune di Fiorano Modenese (MO)

- Foglio 12 Mappale 351, Cat. Seminativo di classe 1, sup. mq. 268, R.D. €2,15 e R.A. €2,21.

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000

Descrizione Cespite:

Soprallugo effettuato in data 08/11/2024 ed in data 26/06/2025.

Come si evince anche dalla documentazione fotografica successiva, trattasi di parcheggio di uso pubblico e marciapiedi a servizio del limitrofo complesso commerciale di Via Niccolò Machiavelli. Area già manutenzionata regolarmente dal Comune di Fiorano Modenese e dotata di illuminazione pubblica.

Trattasi pertanto di area a tutti gli effetti di uso pubblico priva di valore commerciale.

Allegati

Allegato 2 – Estratto di mappa
Allegato 16 – Visure catastali



Ripresa fotografica satellitare



FOTO MAPPALE 351

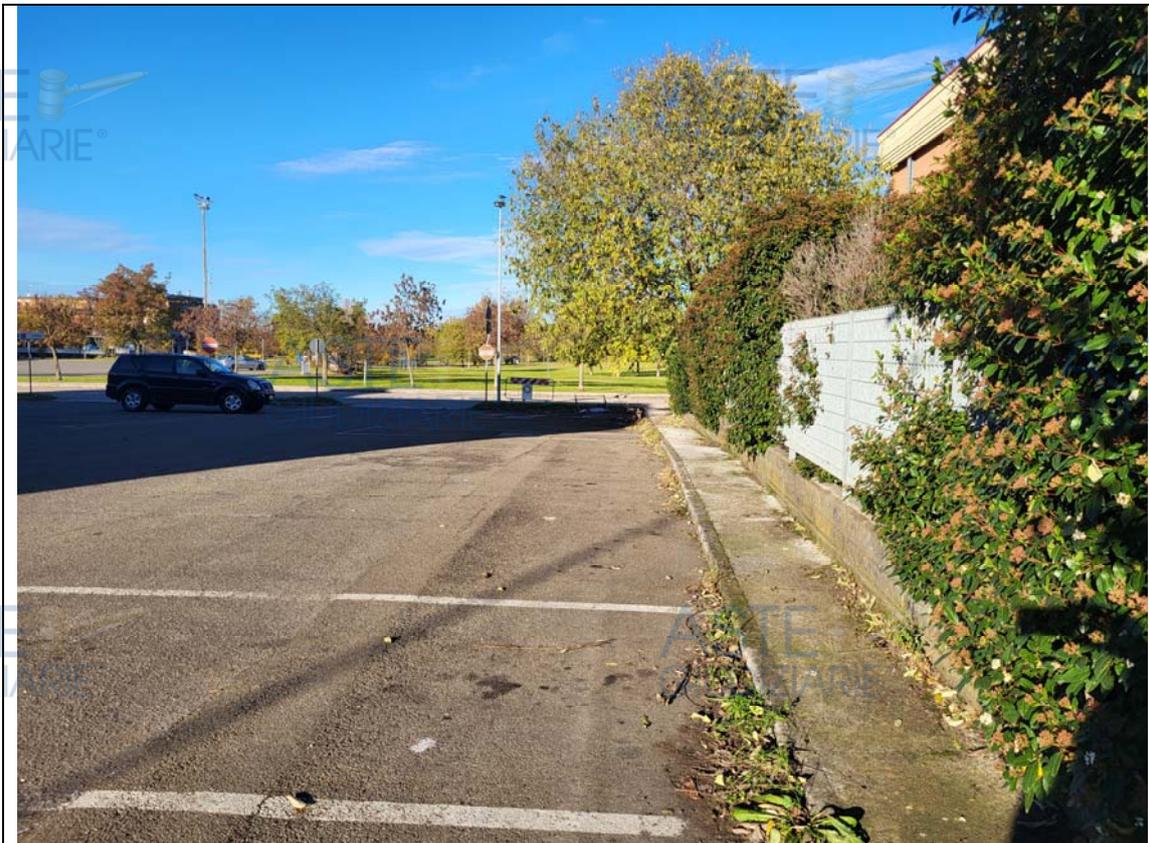


FOTO MAPPALE 351

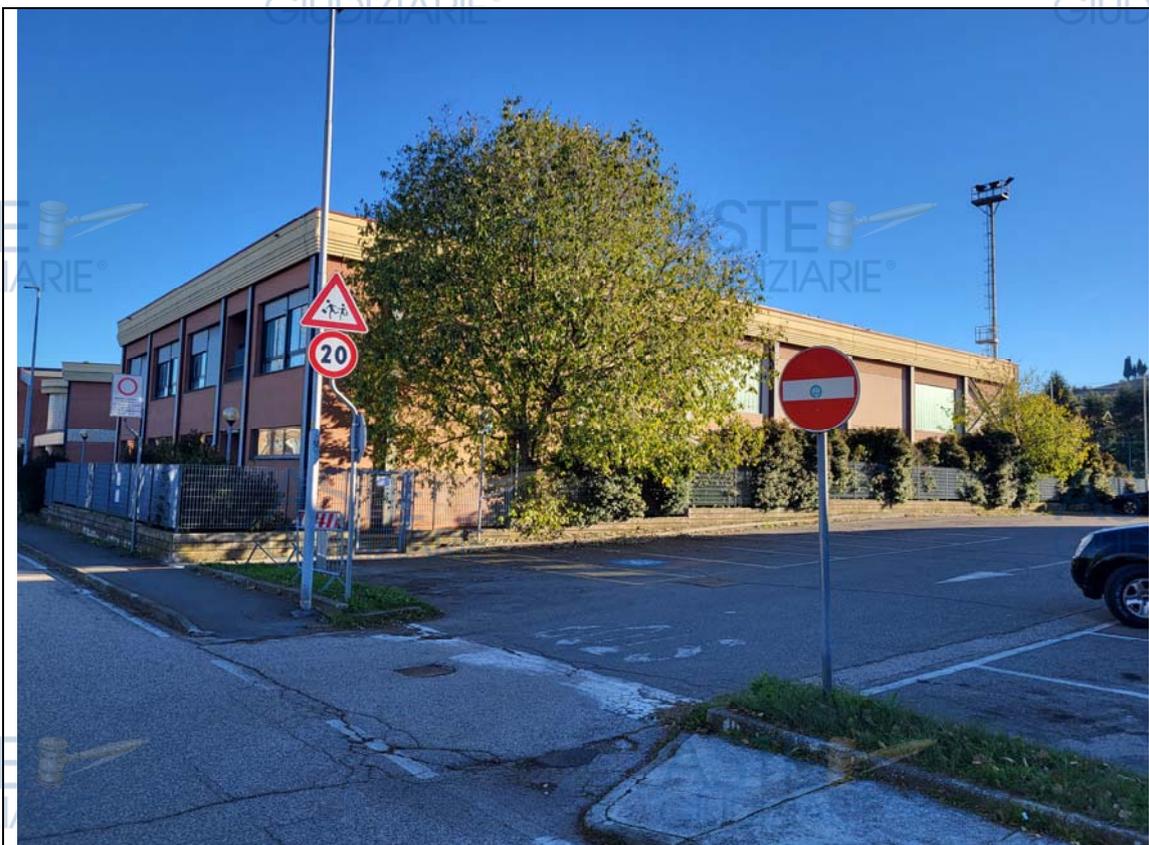


FOTO MAPPALE 351

Cespite n. 3

Indirizzo:

COMUNE DI MODENA (MO)

Via Albert Einstein snc

Identificazione Catastale:

NCT Comune di Modena

- Foglio 153 Mappale 99, Cat. Seminativo di classe 3, sup. mq. 112, R.D. €0,93 e R.A. €1,07.

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	Proprieta' superficiaria	1000/1000
2	COMUNE DI MODENA	Proprieta' per l'area	1000/1000

Descrizione Cespite:

Soprallugo effettuato in data 08/11/2024 ed in data 26/06/2025

Trattasi di percorso pedonale, in lottizzazione completata da tempo da Cooperativa Muratori di San Felice Sul Panaro, alla data odierna ancora intestata alla stessa IN DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA (atto di trasferimento del 16/10/1975 Pubblico Ufficiale SEGRETARIO del Comune di MODENA, Rep. N.62211, registrato presso UR Sede di Modena al N.4036 del 21/10/1975).

Trattasi pertanto di area destinata a stradello comune priva di valore commerciale.

Allegati

Allegato 2 – Estratto di mappa

Allegato 16 – Visure catastali



ASTE GIUDIZIARIE® Ripresa fotografica satellitare



FOTO MAPPALE 99



FOTO MAPPALE 99



FOTO MAPPALE 99

Cespite n. 4



Indirizzo:

COMUNE DI MODENA (MO)

Via Uccelliera snc



Identificazione Catastale:

NCT Comune di Modena:

- Foglio 68 Mappale 221, Cat. PIOPPETO di classe 1, sup. mq. 343, R.D. €2,48 e R.A. €0,89;
- Foglio 68 Mappale 224, Cat. PIOPPETO di classe 1, sup. mq. 222, R.D. €1,61 e R.A. €0,57;
- Foglio 68 Mappale 235, Cat. PIOPPETO di classe 1, sup. mq. 269, R.D. €1,94 e R.A. €0,69;



Dettaglio estratto di mappa



Intestazione degli immobili



N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000



Descrizione Cespite:

Soprallugo effettuato in data 08/11/2024 ed in data 26/06/2025

Trattasi di VERDE DI USO PUBBLICO, previsto a seguito dell'edificazione sui corrispondenti e limitrofi Mappali 308, 320 e 374, da destinare a verde attrezzato e trasferire in proprietà al Comune di Competenza. Atto di Trasferimento non perfezionato a scapito di una effettiva presa in carico e quindi area a tutti gli effetti di uso pubblico priva di valore commerciale.

Allegati

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 16 – Visure catastali



Ripresa fotografica satellitare



FOTO MAPPALE 221



FOTO MAPPALE 235



FOTO MAPPALE 224

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indirizzo:

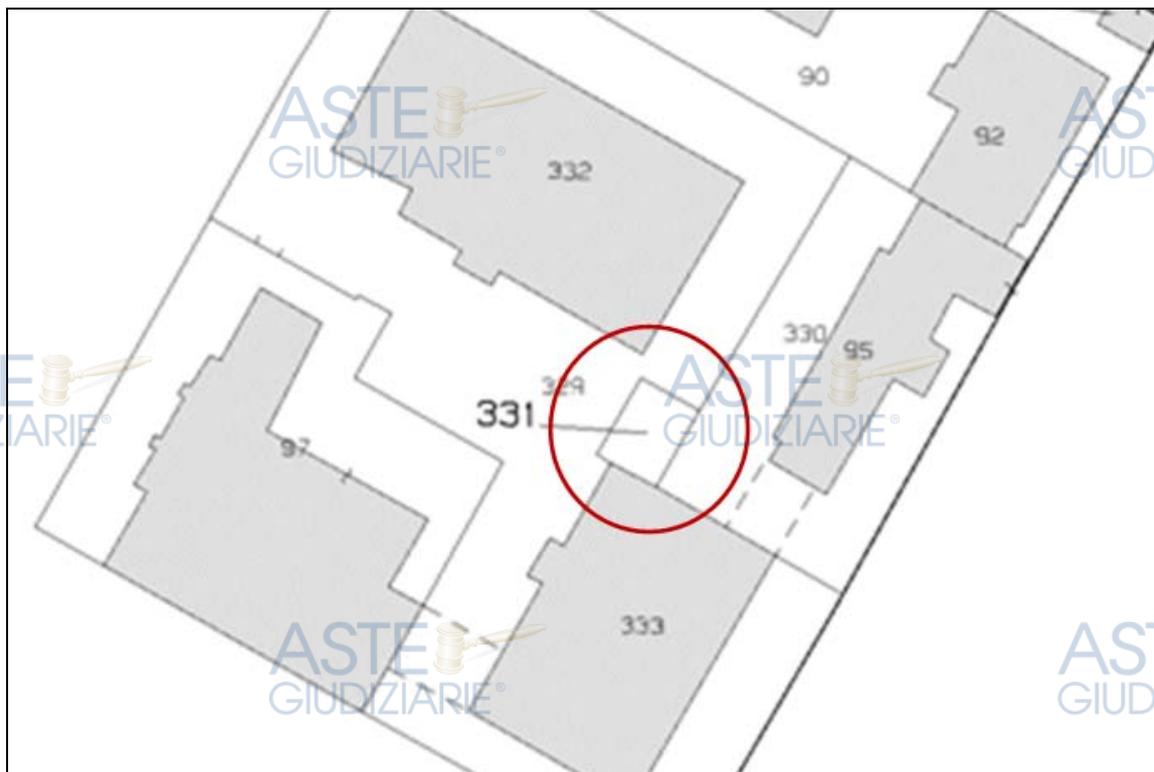
COMUNE DI MODENA (MO)

Via Galaverna n. 40

Identificazione Catastale:

NCEU Comune di Modena:

- Foglio 83 Mappale 331, AREA URBANA di mq. 27.



Dettaglio Estratto di mappa

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000

Descrizione Cespite:

Sopralluogo del 08/11/2024

Trattasi di ridotta porzione di area cortiliva, interna a ampio complesso edificato, posto a Modena all'incrocio tra Via Ruffini e Via Galaverna, e composto da tre condomini, in posizione e forma da rivestire funzione di passaggio carrabile comune. Complessi edificati ultimati da oltre 20 anni con porzione di area, oggetto della presente, inclusa in corte condominiale chiusa e non oggetto di propria successiva aggiornamento catastale oltre al Tipo Mappale per passaggio all'Urbano (non trovato Elaborato Planimetrico). Non si ritiene di poterle attribuire un valore economico proprio ed esigibile.

Allegati

Allegato 5 – Estratto di mappa

Allegato 16 – Visure catastali



Ripresa fotografica satellitare



FOTO MAPPALE 331

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



FOTO MAPPALE 331

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

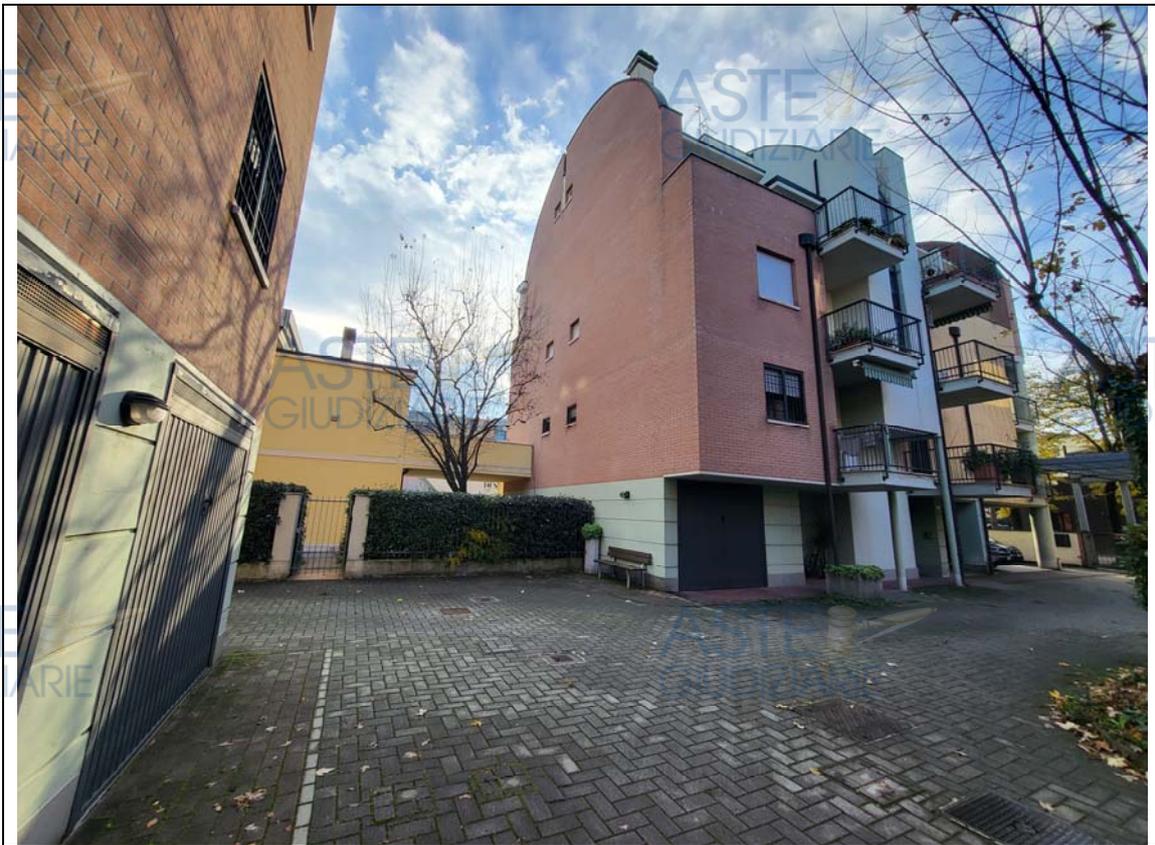


FOTO MAPPALE 331

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cespite n. 6



Indirizzo:

COMUNE DI MIRANDOLA (MO)

Via XXV Aprile



Identificazione Catastale:

NCEU Comune di Mirandola

- Foglio 93 Mappale 385 Subalterno 8, AREA URBANA di mq. 163.



Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000



Descrizione Cespite:

Sopralluogo effettuato in data 06/11/2024 ed in data 27/06/2025

Come si evince anche dalla documentazione fotografica, trattasi di area privata ma destinata a POSTI AUTO DI USO PUBBLICO ed accesso carrabile al fabbricato eretto sullo stesso Mappale 385, quindi direttamente accessibili dalla strada Via XXV APRILE. Nessun Valore Economico proprio.



Allegati

Allegato 6 – Estratto di mappa

Allegato 7 – Elaborato planimetrico

Allegato 16 – Visure catastali





Ripresa fotografica satellitare



FOTO MAPPALE 385



FOTO MAPPALE 385



FOTO MAPPALE 385

Indirizzo:

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (MO)
Via Camillo Prampolini snc

Identificazione Catastale:

NCEU Comune di Castelfranco Emilia
- Foglio 51 Mappale 403, Cat. D1, Rendita € 40,00.



Dettaglio Estratto di mappa

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000

Descrizione Cespite:

Sopralluogo effettuato in data 06/11/2024 ed in data 27/06/2025

Come si evince anche dalla documentazione fotografica, trattasi di CABINA ELETTRICA, in corrispondenza di un angolo di ampio PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO, sicuramente richiesta e realizzata al tempo della costruzione dei fabbricati limitrofi, oggi ancora intestata a Coop. Muratori di San Felice per omesso trasferimento a ditta utilizzatrice. Nessun Valore Economico proprio.

Allegati

Allegato 8 – Estratto di mappa

Allegato 7 – Elaborato planimetrico

Allegato 16 – Visure catastali



FOTO MAPPALE 403



FOTO MAPPALE 403

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cespite n. 8



Indirizzo:

COMUNE DI SAN POSSIDONIO (MO)

Via Giuseppe Di Vittorio e Via Martiri della Libertà



Identificazione Catastale

NCT Comune di San Possidonio (MO)

- Foglio 9 Mappale 560, Cat. SEM. ARB. di classe 1, sup. mq. 1086, R.D. €11,19 e R.A. €11,78;

- Foglio 9 Mappale 561, Cat. SEM. ARB. di classe 1, sup. mq. 70, R.D. €0,72 e R.A. €0,76;

NCEU Comune di San Possidonio (MO)

- Foglio 9 Mappale 562, AREA URBANA di mq. 122;



Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000



Descrizione Cespite:

Sopralluogo effettuato in data 05/11/2024 ed in data 27/06/2025.

Come si evince anche dalla documentazione fotografica, trattasi di MARCIAPIEDE, PORZIONE DI STRADA, PARCHEGGIO PUBBLICO E VERDE ATTREZZATO DI USO PUBBLICO. Sicuramente richiesti e realizzati al tempo della costruzione del complesso residenziale Mappale 563 e ad oggi ancora intestata a Coop. Muratori di San Felice per omesso trasferimento al Comune di SAN POSSIDONIO. Nessun Valore Economico proprio.

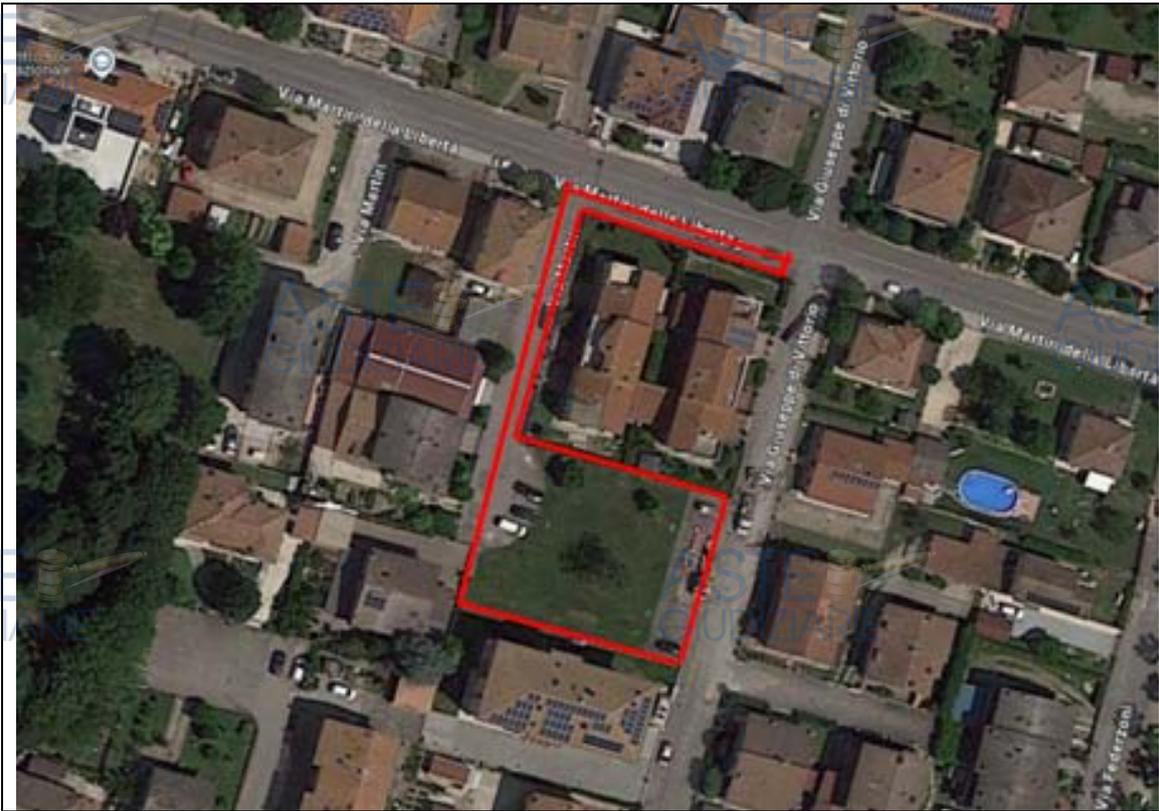


Allegati

Allegato 9 – Estratto di mappa

Allegato 16 – Visure catastali





ASTE
GIUDIZIARIE
Ripresa fotografica satellitare



Vista Mappale 560 da Via Giuseppe di Vittorio



Vista Mappale 561 da Via Martiri della Libertà



Vista Mappale 562 da Via Martiri della Libertà

Cespite n. 9



Indirizzo:

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO)

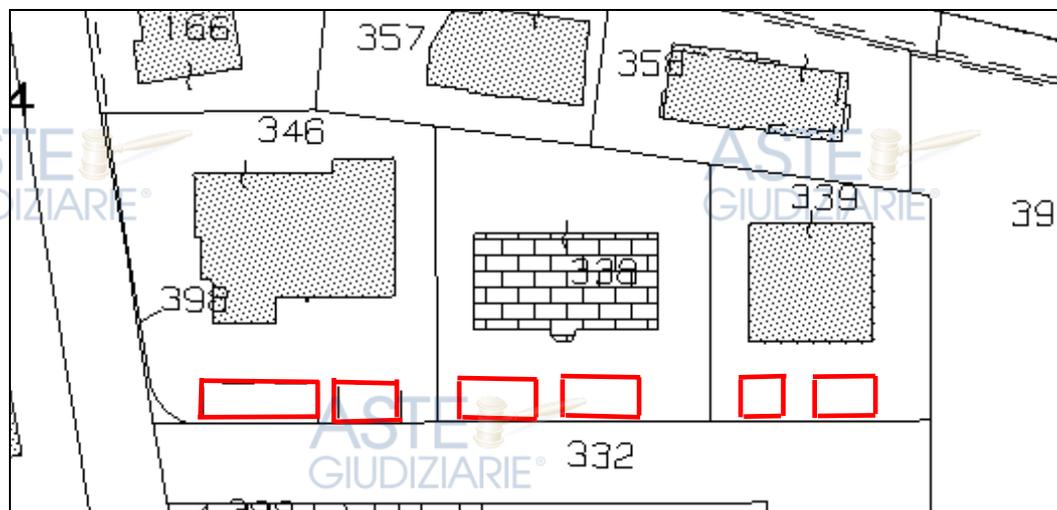
Via Trento Trieste snc



Identificazione Catastale:

NCEU Comune di San Felice Sul Panaro (MO)

- Foglio 39 Mappale 346, Sub. 22, AREA URBANA di mq. 72;
- Foglio 39 Mappale 346, Sub. 23, AREA URBANA di mq. 39;
- Foglio 39 Mappale 339, Sub. 2, AREA URBANA di mq. 25;
- Foglio 39 Mappale 339, Sub. 3, AREA URBANA di mq. 38;
- Foglio 39 Mappale 338, Sub. 2, AREA URBANA di mq. 50;
- Foglio 39 Mappale 338, Sub. 3, AREA URBANA di mq. 50;



Dettaglio estratto di mappa



Intestazione degli immobili



N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000



Descrizione Cespite:

Sopralluogo del 06/11/2024 ed in data 27/06/2025

Come si evince anche dalla documentazione fotografica, trattasi di POSTI AUTO PRIVATI DI USO PUBBLICO, richiesti e realizzati al tempo della costruzione del complessi residenziali corrispondenti, ad oggi ancora intestata a Coop. Muratori di San Felice per omesso trasferimento al Comune di SAN DI SAN FELICE SUL PANARO o per quote ai proprietari degli appartamenti.

Nessun Valore Economico proprio.

Allegati

Allegato 10 – Estratto di mappa

Allegato 16 – Visure catastali



Ripresa satellitare



FOTO MAPPALE 339



FOTO MAPPALE 339



FOTO MAPPALE 338 E 346

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO)
Via Beltrama snc

Identificazione Catastale:

NCEU Comune di San Felice Sul Panaro (MO)

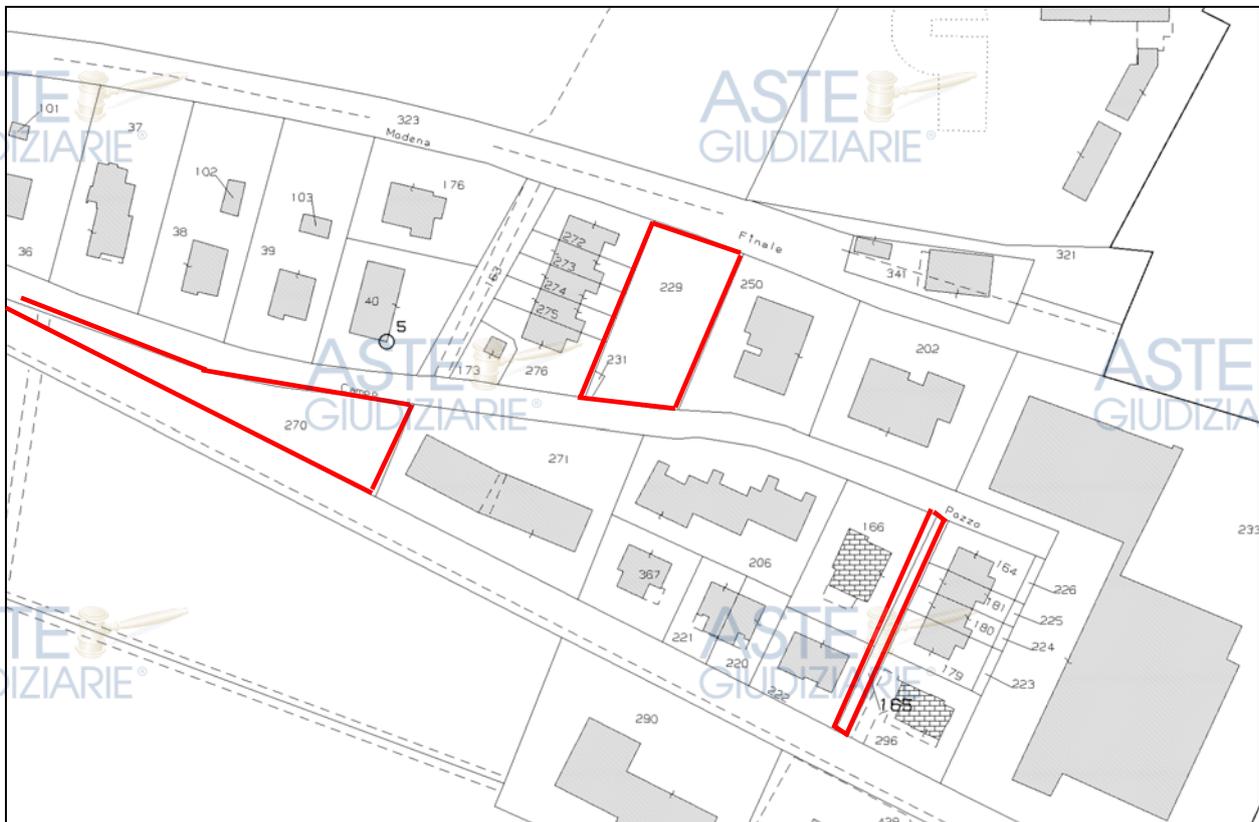
- Foglio 38 Mappale 231, ENTE URBANO di mq. 12;

NCT Comune di San Felice Sul Panaro (MO)

- Foglio 38 Mappale 165, Cat. SEMINATIVO di classe 2, sup. mq. 190, R.D. €1,67 e R.A. €1,96;

- Foglio 38 Mappale 229, Cat. SEMINATIVO di classe 2, sup. mq. 1089, R.D. €9,54 e R.A. €11,25;

- Foglio 38 Mappale 270, Cat. SEMINATIVO di classe 2, sup. mq. 943, R.D. €8,26 e R.A. €9,74;



Dettaglio estratto di mappa

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000

Descrizione Cespite:

Sopralluogo del 06/11/2024 ed in data 27/06/2025.

Come si evince dalla documentazione fotografica, trattasi di VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO (mappale 270) PARCHEGGIO PUBBLICO (mappali 229 e 231) e di STRADELLO PEDONALE AD USO PUBBLICO (mappale 165) di collegamento tra Via Beltrama e Via Campo di Pozzo, richiesti e realizzati al tempo della costruzione del complessi residenziali corrispondenti, ad oggi ancora intestata a Coop. Muratori di San Felice per omesso trasferimento al Comune di SAN DI SAN FELICE SUL PANARO o per quote ai proprietari degli appartamenti.

Nessun Valore Economico proprio.

Allegati

Allegato 11 – Estratto di mappa

Allegato 16 – Visure catastali



FOTO MAPPALE 270



FOTO MAPPALE 229 e 231



FOTO MAPPALE 165

Cespite n. 11 - Lotto di terreno edificabile

Indirizzo:

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO)
Via Lavacchi snc

Identificazione Catastale:

NCEU Comune di San Felice Sul Panaro (MO)

- Foglio 35 Mappale 373, AREA URBANA di mq. 2256;

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000

Descrizione del Cespite:

Sopralluogo del 06/11/2024 ed in data 27/06/2025

Trattasi di lotto di terreno edificabile ad uso artigianale/direzionale/commerciale posto in Comune di San Felice sul Panaro (MO) e regolarmente iscritto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 35 Mappale 373, come Area Urbana (Cat. Catastale F1) di mq. 2256, derivante da Frazionamento del 17/12/2013.

L'area, già urbanizzata, risulta recintata su tre lati, in stato di abbandono, in massima parte libera da cose e solo in corrispondenza del proprio angolo Ovest occupata da detriti, da una struttura precaria telonata e da alcune attrezzature agricole di non nota proprietà.

Il lotto, posto all'interno di un' area a destinazione produttiva, confina a Ovest con strada pubblica Via Lavacchi, a Nord con Mappale 372, a Est con Mappali 368 e 369, a Sud con Mappale 80.



Rilievo fotografico satellitare

Inquadramento Urbanistico:

Dal punto di vista Urbanistico, premesso che il Comune di San Felice Sul Panaro non si è ancora dotato di PUG (Piano Urbanistico Generale), al momento è vigente il PSC Approvato in anno 2006 e successive Varianti.

Ai sensi del citato Strumento Urbanistico, l'area oggetto della presente è classificata come segue:

- Ambito di Possibile Trasformazione Urbana per Usi Produttivi "AP_1" originariamente regolati dall'art. 28 delle Normative Tecniche di Attuazione, ad oggi "abrogato" e sostituito dall'art.43 del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) che per il suddetto ambito impone e prevede i seguenti principali indici e destinazioni:

Comparto AP_1 destinazioni d' uso ammesse:

c) produttivo

U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.14 Artigianato di servizio gli automezzi

U.15 Attività artigianali ed industriali

U.16 Attività artigianali ed industriali del settore agro-alimentare e conserviero U.18a Attività di rottamazione e lavorazione inerti

U.18b Attività operanti nel settore dei rifiuti

U. 33 Impianti Fotovoltaici

d) direzionale

U. 10. b Locali per lo spettacolo

U. 11 Piccoli uffici e studi professionali

U. 12 Attività terziarie e direzionali

U. 21b Attrezzature sportive private

d) commerciale

U. 4 Esercizi Commerciali di vicinato (non alimentare)

U. 5.1. b Medio -piccole strutture di vendita del settore non alimentare

U. 5.2. b Medio -grandi strutture di vendita del settore non alimentare

U. 7 Pubblici esercizi

U. 8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U. 9 Attività commerciali all' ingrosso, magazzini, depositi

U. 19 Attività di rimessaggio veicoli

U. 31 Distributori di carburante

g) dotazioni di servizio e infrastrutture

U. 10a Pubblici locali per lo spettacolo

U. 20 Attrezzature di interesse comune

U. 21a Attrezzature sportive pubbliche

U. 25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

U. 29 Attrezzature culturali



Ambiti urbanizzati a prevalente destinazione produttiva (AP) (Art. 25 NTA PSQ):

 Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato

 Ambiti a prevalente destinazione produttiva con piani urbanistici attuativi

Indice di UTILIZZAZIONE FONDIARIA = 0,50 mq/mq.

In Ambito AP_1 è possibile edificare con intervento diretto

NON SI EVIDENZIANO VINCOLI PARTICOLARI.



METODO DI VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato di un cespite immobiliare rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."



Trattandosi di un lotto di terreno edificabile con destinazione ad uso produttivo, direzionale e commerciale per determinarne il Valori di Mercato del bene si ritiene corretto procedere alla determinazione del Valore di trasformazione del cespite.



Il VALORE DI TRASFORMAZIONE è un valore di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.



GIUDIZIO DI STIMA



Determinazione della superficie commerciale vendibile:

Superficie fondiaria pari a mq. 2256;

Indice di UTILIZZAZIONE FONDIARIA = 0,50 mq/mq

Superficie commerciale vendibile: $2256 \times 0.50 = 1128\text{mq}$



Stima del Valore di Mercato:

Per determinare il valore di mercato dell'area edificabile si procede pertanto a determinare il valore di trasformazione del cespite oggetto di stima.



- Valore di Mercato Immobile trasformato ad uso produttivo (complesso edificato)

effettuato come metodo di confronto di mercato: € 735.000

- **Valore di Trasformazione:**

Costo di Trasformazione € **564.000,00**

Dettaglio:

Progettazione € 23.000,00

Direzione Lavori € 23.000,00

Oneri di Urbanizzazione/Urbanizzazioni € 44.000,00

Costo degli impianti € 124.000,00

Costo delle Opere Murarie € 192.000,00

Costo delle Rifiniture € 135.000,00

Spese Generali € 23.000,00

Nota: costi stimati sulla base di costi di trasformazione standard

Saggio annuo di variazione dei prezzi (%) **0%**

Saggio di sconto annuo (%) **5%**

Numero mesi per ultimazione lavori **24**

Sato di Avanzamento Lavori alla data del sopralluogo (%) **0%**

Costi sostenuti alla data del sopralluogo € **0,00**

Descrizione SAL: opere non iniziate

Valore di mercato allo stato attuale (VAN) € 102.666,67

Valore di mercato (VAN) (arrotondato) € 103.000,00

Valore unitario (€/mq) € 45,65

Valore finale del cespite immobiliare

Considerando la tipologia di procedura in essere per ottenere il valore finale del cespite immobiliare si ritiene di dover prevedere una prudente riduzione del 20% del valore di mercato ottenuto, andando pertanto ad ottenere per il cespite immobiliare in oggetto un **valore finale di €. 82.000,00.**

ISPEZIONE IPOTECARIA

Da ricerca effettuata il bene risulta libero da vincoli ipotecari

Allegati

Allegato 12 – Estratto di mappa

Allegato 13 – Estratto Tavola di PSC

Allegato 16 – Visure catastali

Allegato 17 – Visure ipocatastali

Allegato 20 – Certificato di destinazione urbanistica



FOTO MAPPALE 373



FOTO MAPPALE 373



FOTO MAPPALE 373



FOTO MAPPALE 373

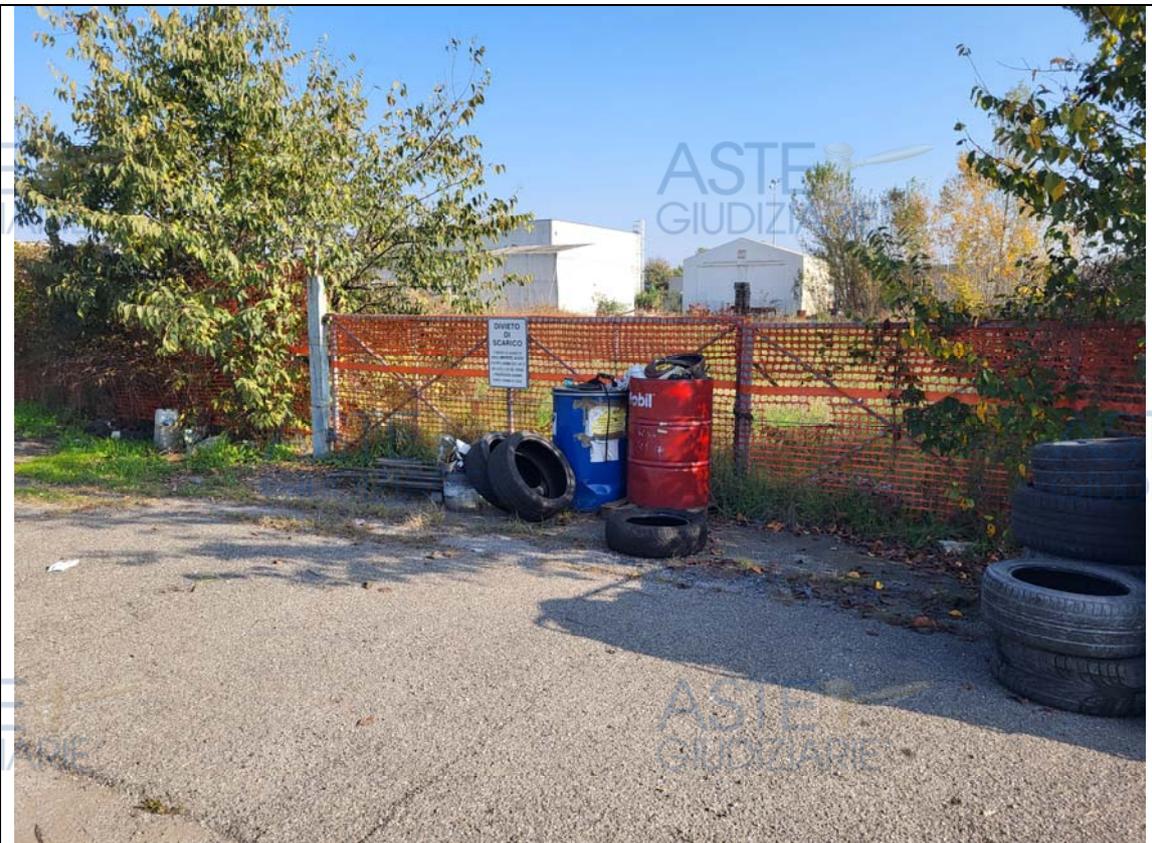


FOTO MAPPALE 373

Cespite n. 12 - Lotto di terreno edificabile

Indirizzo:

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO)

Via Trento Trieste snc

Identificazione Catastale:

NCT Comune di San Felice Sul Panaro (MO)

- Foglio 39 Mapp. 328, Sem.Arb. cl.1, sup. 1224, R.A. € 12,92 e R.D. € 13,28;

- Foglio 39 Mapp. 383, Sem.Arb. cl.1, sup. 104, R.A. € 1,10 e R.D. € 1,12;

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA' 1000/1000



Ripresa fotografica satellitare

Descrizione del Cespite:

Sopralluogo del 06/11/2024 ed in data 27/06/2025

Trattasi di unico lotto edificabile ad uso residenziale, di complessivi mq. 1328, confinante a Nord con strada di lottizzazione Via Trento Trieste (Mappale 332), a Est con verde di uso pubblico Mapp.333, a Sud con corte esclusiva Mappale 311 ed a Ovest con altri fabbricati ad uso residenziale già completati (Mapp. 384).

L'area, già urbanizzata, risulta libera e recintata.

Inquadramento Urbanistico:

Dal punto di vista Urbanistico, da vigente PSC, il lotto in esame rientra in "Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico Consolidato" (AC_1) art.39 del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) che per il medesimo ambito impone e prevede i seguenti principali indici:

Nelle aree AC_1 sono ammesse:

- a) residenziale
 - U. 1 Residenza
- b) turistico ricettiva
 - U. 3b Residenza collettiva privata
- g) dotazioni di servizio e infrastrutture
 - U. 3a Residenza collettiva pubblica
 - U. 20 turistico ricettiva
 - U. 10a Pubblici locali per lo spettacolo
 - U. 20 Attrezzature scolastiche e di interesse comune
 - U. 21a Attrezzature sportive pubbliche
 - U. 25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
 - U. 29 Attrezzature culturali

Oltre ad usi secondari non superiori al 30% della Superficie Complessiva dell'edificio per i quali si rimanda direttamente al RUE.



Ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale (AQ) (Art. 24 NTA PSQ):

-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato
-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale con piani urbanistici attuativi
-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale in attuazione del POC.1

Indice di UTILIZZAZIONE FONDIARIA = 0,4 mq/mq

In Ambito AC_1 è possibile edificare con intervento diretto
NON SI EVIDENZIANO VINCOLI PARTICOLARI.

METODO DI VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato di un cespite immobiliare rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Trattandosi di un lotto di terreno edificabile con destinazione ad uso produttivo, direzionale e commerciale per determinarne il Valori di Mercato del bene si ritiene corretto procedere alla determinazione del Valore di trasformazione del cespite.

Il VALORE DI TRASFORMAZIONE è un valore di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di

mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.

GIUDIZIO DI STIMA

Determinazione della superficie commerciale vendibile:

Superficie fondiaria pari a mq. 1328;

Indice di UTILIZZAZIONE FONDIARIA = 0,40 mq/mq

Superficie Utile : $2256 \times 0.40 = 531\text{mq}$

La superficie commerciale vendibile viene ottenuta moltiplicando la S.U. per un coefficiente pari a 1,15

SV (superficie vendibile) = $SU \times 1.15 = 611\text{mq}$

Stima del Valore di Mercato:

Per determinare il valore di mercato dell'area edificabile si procede pertanto a determinare il valore di trasformazione del cespite oggetto di stima.

- Valore di Mercato Immobile trasformato ad uso residenziale (complesso edificato) effettuato come metodo di confronto di mercato: € 1.138.000,00

- **Valore di Trasformazione:**

Costo di Trasformazione	€	874.000,00
<u>Dettaglio:</u>		
Progettazione	€	35.000,00
Direzione Lavori	€	35.000,00
Oneri di Urbanizzazione/Urbanizzazioni	€	70.000,00
Costo degli impianti	€	192.000,00
Costo delle Opere Murarie	€	297.000,00
Costo delle Rifiniture	€	210.000,00
Spese Generali	€	35.000,00

Nota: costi stimati sulla base di costi di trasformazione standard

Saggio annuo di variazione dei prezzi (%)

0%

Saggio di sconto annuo (%)

5%

Numero mesi per ultimazione lavori

24

Sato di Avanzamento Lavori alla data del sopralluogo (%)

0%

Costi sostenuti alla data del sopralluogo

€ 0,00

Descrizione SAL: opere non iniziate

Valore di mercato allo stato attuale (VAN)

€ 158.199,55

Valore di mercato (VAN) (arrotondato)

€ 158.000,00

Valore unitario (€/mq)

€ 118,96

Valore finale del cespite immobiliare

Considerando la tipologia di procedura in essere per ottenere il valore finale del cespite immobiliare si ritiene di dover prevedere una prudenziale riduzione del 20% del valore di mercato ottenuto, andando pertanto ad ottenere per il cespite immobiliare in oggetto - un **valore finale di €. 126.000,00.**

ISPEZIONE IPOTECARIA

Da ricerca effettuata il bene risulta libero da vincoli ipotecari

Allegati

Allegato 10 – Estratto di mappa

Allegato 14 – Estratto Tavola di PSC

Allegato 16 – Visure catastali

Allegato 17 – Visure ipocatastali

Allegato 21 – Certificato di destinazione urbanistica



FOTO MAPPALI 328 - 383



FOTO MAPPALI 328 - 383



FOTO MAPPALI 328 - 383



FOTO MAPPALI 328 - 383

Cespite n. 13 - Lotto di terreno



Indirizzo:

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO)

Via Tassi snc



Identificazione Catastale:

NCT Comune di San Felice Sul Panaro (MO)



Foglio	Mappale	Destinazione	Mq	R.D.	R.A.
28	249	SEM ARB cl.1	1192	12,59 €	12,93 €
28	250	SEM ARB. cl.1	750	7,92 €	8,13 €
28	251	SEM ARB. cl.1	750	7,92 €	8,13 €
28	252	SEM ARB. cl.1	750	7,92 €	8,13 €
28	253	SEM ARB. cl.1	1155	12,20 €	12,53 €
28	257	SEM ARB. cl.1	770	8,13 €	8,35 €
28	258	SEM ARB. cl.1	731	7,72 €	7,93 €
28	264	SEM ARB. cl.1	210	2,22 €	2,28 €
28	265	SEM ARB. cl.1	4	0,04 €	0,04 €
28	266	SEM ARB. cl.1	10361	109,41 €	112,37 €
28	271	SEM ARB. cl.1	3518	37,15 €	39,15 €
28	272	SEMINATIVO cl.1	1020	10,51 €	11,06 €
28	273	SEMINATIVO cl.1	1076	11,09 €	11,67 €
28	274	SEMINATIVO cl.1	884	9,11 €	9,59 €
28	275	SEMINATIVO cl.1	864	8,90 €	9,37 €
28	280	SEMINATIVO cl.1	133	1,37 €	1,44 €
28	286	SEMINATIVO cl.1	1025	10,56 €	11,12 €



Descrizione del Cespite:

Sopralluogo del 06/11/2024 ed in data 27/06/2025.

Trattasi di lotto di terreno non ancora urbanizzato con estensione di 25193 mq posto all'interno del territorio urbanizzato del comune di San Felice sul Panaro.

Area è intestata alla COOPERATIVA MURATORI DI SAN FELICE SUL PANARO SRL in forza di "CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DELLA PROPRIETA' SU AREE EDIFICABILI COMPRESSE NEL P.E.E.P. DI VIA TASSI" sottoscritta in data 04/06/2009 e registrata in data 22/06/2009 con N.Reg. 10523.

Per maggiori particolari e precisazioni si rimanda alla copia della stessa CONVENZIONE allegata.



Ripresa fotografica satellitare

Il progetto preliminare, a seguito del quale è avvenuta l'assegnazione dell'area, prevedeva la realizzazione di 11 lotti, oltre a spazi di manovra ed area verde comuni, da urbanizzare ed edificare con tutte le regole e prescrizioni contenute e convenzionate con progetti di massima allegati alla stessa. In totale era prevista la realizzazione di 115 alloggi con condizioni di vendita e locazione prestabilite dal piano.

La convenzione prevedeva la possibile cessione a prezzo convenzionato del 70% delle unità immobiliari e la locazione a canone convenzionato per 10 anni del restante 30%.

In data 10/12/2024 lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso Amministrazione di San Felice sul Panaro e ha potuto verificare gli atti depositati.

Non essendo stata presentata Convenzione attuativa per il lotto in oggetto entro il 01/01/2024, ai sensi della L.R. 24/2017 allo stato attuale non è più possibile presentare per il lotto in oggetto eventuale piano attuativo per la edificazione del comparto sulla base degli indici sopra riportati. E' necessario attendere la approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di San Felice e qualsiasi intervento sul lotto in oggetto dovrà preliminarmente passare dalla ridefinizione con l'Amministrazione di un nuovo accordo operativo con la determinazione di nuovi indici.

Inquadramento Urbanistico:

Dal punto di vista Urbanistico, premesso che il Comune di San Felice Sul Panaro non si è ancora dotato di PUG (Piano Urbanistico Generale), al momento è vigente il PSC Approvato in anno 2006 e successive Varianti.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dalla Amministrazione Comunale si ricava che l'area in oggetto ad oggi risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

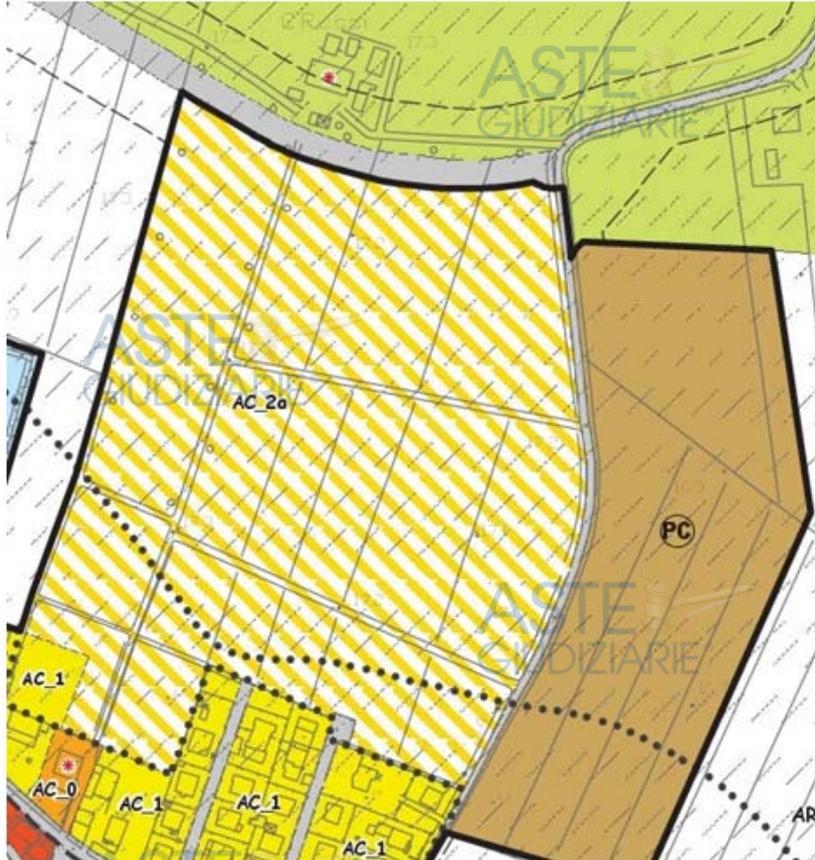
*“territorio urbanizzato, ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale – AC, area interessata da scenari di pericolosità P3 del reticolo idrografico secondario di pianura (PGRA) (alluvioni frequenti tempo di ritorno tra 20 e 50 anni elevata probabilità), (articoli 24 e 39 quater delle NTA del PSC);
declinata dal RUE come territorio urbanizzato aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi derivanti dal previgente PRG AC_2a (art.41 delle Norme del RUE)*

Indici NTA PEEP:

Indice di UTILIZZAZIONE TERRITORIALE = 4000 mq/Ha

Superficie territoriale del Comparto = 25193 mq

SU Massima edificabile = 10077 mq

**Ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale (AC) (Art. 24 NTA PSQ):**

-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato
-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale con piani urbanistici attuativi
-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale in attuazione del POC.1

In data 10/12/2024 lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso Amministrazione di San Felice sul Panaro e ha potuto verificare gli atti depositati.

Non essendo stata presentata Convenzione attuativa per il lotto in oggetto entro il 01/01/2024, ai sensi della L.R. 24/2017 allo stato attuale non è più possibile presentare per il lotto in oggetto eventuale piano attuativo per la edificazione del comparto sulla base degli indici sopra riportati. E' necessario attendere la approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di San Felice e qualsiasi intervento sul lotto in oggetto dovrà preliminarmente passare dalla ridefinizione con l'Amministrazione di un nuovo accordo operativo con la determinazione di nuovi indici.

METODO DI VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato di un cespite immobiliare rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Considerando la vocazione residenziale del lotto in oggetto, posto all'interno del territorio urbanizzato del Comune di San Felice sul Panaro, per determinare il Valore di Mercato del bene si ritiene corretto procedere alla determinazione del Valore di trasformazione del cespite.

Il VALORE DI TRASFORMAZIONE è un valore di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.

GIUDIZIO DI STIMA

Il lotto, non ancora urbanizzato, è ricompreso all'interno del territorio urbanizzato del territorio del Comune di San Felice sul Panaro, si trova in adiacenza a lottizzazioni di recente edificazione e conserva una vocazione prettamente residenziale.

Come sopra esposto, l'individuazione di indici di edificazione del lotto in esame deve preliminarmente passare dalla definizione di un nuovo accordo operativo con l'Amministrazione, che ad oggi non avendo posto in essere alcun atto revocatorio pare però indirizzata a confermare la vocazione edificatoria del comparto.

Il Giudizio di stima dell'immobile è reso pertanto difficoltoso dall'indisponibilità allo stato attuale di indici edificatori certi da poter applicare per la compiuta definizione della capacità edificatoria del comparto e dall'incertezza legata ai tempi di definizione del nuovo Piano Urbanistico Generale, che si ipotizza non inferiore a 18 mesi e che si ritiene costituisca il principale limite relativamente alla appetibilità del bene.

Si ritiene pertanto di procedere nel presente giudizio di stima ipotizzando la adozione gli indici edificatori già previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comparto PEEP del 2008, e di tenere in debita considerazione le incertezze sopra esposte con una

prudenziale definizione del saggio di sconto e della durata dell'investimento applicati

nei calcoli.

Determinazione della superficie commerciale vendibile:

Indice di UTILIZZAZIONE TERRITORIALE = 4000 mq/Ha

Superficie territoriale del Comparto = 25193 mq

SU Massima edificabile = 10077 mq

La superficie commerciale viene ottenuta moltiplicando la S.U. assegnata per un coefficiente pari a 1,15

SV (superficie vendibile) = $SU \times 1.15 = 11588 \text{ mq}$

Stima del Valore di Mercato:

Per determinare il valore di mercato dell'area edificabile si procede pertanto a determinare il valore di trasformazione del cespite oggetto di stima.

- Valore di Mercato Immobile trasformato (complesso edificato) mediante aggiornamento ISTAT dei prezzi massimi di vendita fissati all'art. 11 della Convenzione per la cessione dell'area PEEP.

Prezzo minimo da convenzione: 1267.25 €/mq

Prezzo massimo da convenzione: 1450 €/mq

Prezzo medio: 1359 €/mq

Rivalutazione prezzo medio di cessione degli alloggi mediante adeguamento indici ISTAT dal 01/06/2009 al 31/10/2024 (ultimo aggiornamento ISTAT disponibile):

1773.50 €/mq

- Valore di Mercato Immobile trasformato mediante applicazione del prezzo di cessione da convenzione rivalutato : € 20.534.000,00

Valore di Trasformazione:

Costo di Trasformazione € **17.278.000,00**

Dettaglio:

Progettazione € 518.000,00

Direzione Lavori € 518.000,00

Oneri di Urbanizzazione/Urbanizzazioni € 2.073.000,00

Costo degli impianti € 2.592.000,00

Costo delle Opere Murarie € 6.047.000,00

Costo delle Rifiniture € 4.665.000,00

Spese Generali € 865.000,00

Nota: costi stimati sulla base di costi di trasformazione standard

Saggio annuo di variazione dei prezzi (%) **0%**

Saggio di sconto annuo (%) **5%**

Numero mesi per ultimazione lavori **36**

Sato di Avanzamento Lavori alla data del sopralluogo (%) **0%**

Costi sostenuti alla data del sopralluogo € **0,00**

Descrizione SAL: opere non iniziate

Valore di mercato allo stato attuale (VAN) € 460.041,25

Valore di mercato (VAN) (arrotondato) € 460.000,00

Valore unitario (€/mq) € 18,25

Valore finale del cespite immobiliare

Considerando la tipologia di procedura in essere e l'incertezza rilevata dallo scrivente nella individuazione delle potenzialità edificatorie del lotto in attesa della approvazione del nuovo PUG come sopra espressa, per ottenere il valore finale del cespite

immobiliare si ritiene di dover prevedere una prudenziale riduzione del 30% del valore di mercato ottenuto, andando pertanto ad ottenere per il cespite immobiliare in oggetto un **valore finale di €. 322.000,00.**

ISPEZIONE IPOTECARIA:

Da ricerca effettuata tutti gli immobili del Cespite 13 risultano gravati da ipoteca volontaria a favore di Planet Windows srl derivante da atto pubblico Notaio Perseo Domenica del 19/03/2024 rep. n. 9052 registrata in data 0205/2024 reg. part. 1854 reg. gen. 12768 che si allega in copia

Allegati

Allegato 15 – Estratto di mappa

Allegato 14 – Estratto Tavola di PSC

Allegato 16 – Visure catastali

Allegato 17 – Visure ipocatastali

Allegato 18 – Atto di costituzione di ipoteca

Allegato 19 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 22 – Estratto NTA PEEP

Allegato 23 – Elaborato uso del suolo

Allegato 24 – Convenzione per assegnazione area PEEP



FOTO AREA PEEP TASSI



FOTO AREA PEEP TASSI



FOTO AREA PEEP TASSI



FOTO AREA PEEP TASSI



FOTO AREA PEEP TASSI



FOTO AREA PEEP TASSI

Indirizzo:

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO)
Piazzale Marco Polo n. 10

Identificazione Catastale:

NCEU Comune di San Felice sul Panaro

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
38	233	13	1		C/1	8	75mq	71mq	€ 1.471,90

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000

Descrizione del Cespite:

Sopralluogo effettuato in data 15/11/2024 ed in data 27/06/2025

NEGOZIO posto al piano terra all'interno della galleria di un più ampio centro commerciale in Piazzale Marco Polo a San Felice Sul Panaro (MO) e composto internamente da un unico vano con locale disimpegno e servizio igienico.

L'unità presenta pavimenti in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate.

La controsoffittatura è realizzata con pannellatura in cartongesso ed in parte si presentava da sostituire a causa di perdita di acqua ora risolta che ha interessato anche la zona del bagno.

L'unità è dotata di impianto elettrico civile del tipo sottotraccia di impianto di riscaldamento con ventil convettori a parete e risulta collegato alla rete dei servizi pubblici.

Stato di manutenzione fabbricato: discrete

Stato di manutenzione unità oggetto di stima: scarse

L'immobile attualmente è utilizzato dalla proprietà come archivio

Per la valutazione del lotto si è proceduto alla individuazione di n. 1 unità di stima

Si allega al presente Rapporto di Valutazione come Allegato n. 28 il prospetto delle spese condominiali dal quale emerge un debito complessivo relativamente ad unità in oggetto d € 1.261,77 (iva compresa)

Regolarità Edilizia:

L'unità oggetto di stima risulta edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 95/2283-2947 - pr.ed. CE95/0011 del 02/03/1995
- Concessione edilizia n. 95/15639-931 – pr. ed. CE 95/0011/001 del 22/01/1996
- Autorizzazione edilizia n. 95/8716-11741 - pr.ed. CE95/0011/REC del 06/09/1995
- DIA pr.ed. 132/05 del 09/09/2005 per opere interne
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 17476 del 29/10/2005
- DIA pr. ed. DA50/2006 – prot. gen 7240 del 08/05/2006
- DIA pr. ed. DA06/0108 prot. den. 11811 del 11/08/2006
- CIL pr. ed. 50/20111 del 19/08/2011 prott. 7083

Sulla base dei documenti acquisiti presso gli Uffici Tecnici Comunali con accesso agli atti del 10/12/2024 e dei rilievi effettuati, l'immobile risulta conforme ai suddetti titoli abilitativi, non presentando irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità

Regolarità Catastale:

A seguito dei rilievi effettuati si rileva la presenza in planimetria castale di una porta di collegamento con il sub 14 adiacente in realtà non presente perché tamponata con intervento legittimato da pratica edilizia CIL pr. ed. 50/20111 del 19/08/2011.

Sulla base delle vigenti normative in materia si ritiene che immobile non contenga difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARAMETRI

Localizzazione

Presenza di infrastrutture e servizi

Destinazione

Tipologia Immobiliare

Tipo di costruzione

Tipologia Edilizia

Tipologia Costruttiva

Dimensioni

Forma di Mercato

Livello di scambi

Regime di vendita

Fase del ciclo immobiliare

Commerciabilità del bene

tempi medi di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICA

Semicentrale

servita da mezzi pubblici

prossimità a strade di grande comunicazione

presenza di struttura amministrative

presenza di struttura commerciali

Commerciale

Fabbricato condominiale

usata

Negozi

Struttura in cemento armata prefabbricata

Media

Concorrenza monopolistica

scarso

Edilizia Libera

Contrazione

scarsa

vendita in 18 mesi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMMERCIALIZZAZIONE DEL BENE

Giudizio su commerciabilità

scarsa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo della Superficie commerciale

Superficie commerciale: 75 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO DI VALUTAZIONE

Il Valore di mercato di un cespite immobiliare rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Trattandosi di un immobile ad uso commerciale posto all'interno di un mercato di riferimento ben individuabile si ritiene corretto procedere alla valutazione del cespite mediante metodo sintetico comparativo

Il METODO SINTETICO COMPARATIVO 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 superficiale dei beni.

GIUDIZIO DI STIMA

Valore di mercato (arrotondato)

€ 60.000,00

Valore finale del cespite immobiliare

Considerando la tipologia di procedura in essere per ottenere il valore finale del cespite immobiliare si ritiene di dover prevedere una prudenziale riduzione del 15% del valore di mercato ottenuto, andando pertanto ad ottenere per il cespite immobiliare in oggetto un **valore finale di €. 51.000,00.**

ISPEZIONE IPOTECARIA

Da ricerca effettuata il bene risulta libero da vincoli ipotecari

Allegati

Allegato 27 – Planimetria catastale

Allegato 16 – Visure catastali

Allegato 28 – Prospetto spese condominiali

Allegato 29 – Documentazione agibilita Centro Commerciale OLMI



FOTO COMPLESSO



FOTO NEGOZIO SUB 13



FOTO NEGOZIO SUB 13



FOTO NEGOZIO SUB 13



FOTO NEGOZIO SUB 13

Cespite n. 15 – Negozio

Indirizzo:

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO)
Piazzale Marco Polo n. 9

Identificazione Catastale:

NCEU Comune di San Felice sul Panaro

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
38	233	12	1		C/1	8	84mq	86mq	€ 1.648,53

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000

Descrizione del Cespite:

Sopralluogo effettuato in data 15/11/2024 ed in data 27/06/2025

NEGOZIO posto al piano terra all'interno della galleria di un più ampio centro commerciale in Piazzale Marco Polo a San Felice Sul Panaro (MO) e composto internamente da un unico vano con locale disimpegno e servizio igienico.

L'unità presenta pavimenti in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate.

La controsoffittatura è realizzata con pannellatura in cartongesso.

L'unità è dotata di impianto elettrico civile del tipo sottotraccia di impianto di riscaldamento con ventil convettori a parete e risulta collegato alla rete dei servizi pubblici.

Stato di manutenzione fabbricato: discrete

Stato di manutenzione unità oggetto di stima: sufficienti

L'immobile attualmente è libero.

Per la valutazione del lotto si è proceduto alla individuazione di n. 1 unità di stima

Si allega al presente Rapporto di Valutazione come Allegato n. 28 il prospetto delle spese condominiali dal quale emerge un debito complessivo relativamente ad unità in oggetto di € 1.353,25 (iva compresa)

Regolarità Edilizia:

L'unità oggetto di stima risulta edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 95/2283-2947 - pr.ed. CE95/0011 del 02/03/1995
- Concessione edilizia n. 95/15639-931 – pr. ed. CE 95/0011/001 del 22/01/1996
- Autorizzazione edilizia n. 95/8716-11741 - pr.ed. CE95/0011/REC del 06/09/1995
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 5806/98-17383 del 26/10/1998

Sulla base dei documenti acquisiti presso gli Uffici Tecnici Comunali con accesso agli atti del 10/12/2024 e dei rilievi effettuati, l'immobile risulta conforme ai suddetti titoli abilitativi, non presentando irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità

Regolarità Catastale:

A seguito dei rilievi effettuati si conferma che lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria depositata presso Agenza delle Entrate

Sulla base delle vigenti normative in materia si ritiene che immobile non contenga difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

PARAMETRI

Localizzazione

Presenza di infrastrutture e servizi

CARATTERISTICA

Semicentrale

servita da mezzi pubblici

prossimità a strade di grande comunicazione

presenza di struttura amministrative

	presenza di struttura commerciali
Destinazione	Commerciale
Tipologia Immobiliare	Fabbricato condominiale
Tipo di costruzione	usata
Tipologia Edilizia	Negozi
Tipologia Costruttiva	Struttura in cemento armata prefabbricata
Dimensioni	Media
Forma di Mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di scambi	scarso
Regime di vendita	Edilizia Libera
Fase del ciclo immobiliare	ContraZIONE
Commerciabilità del bene	scarsa
tempi medi di vendita	vendita in 18 mesi

COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

Giudizio su commerciabilità scarsa

Calcolo della Superficie commerciale

Superficie commerciale: 84 mq

METODO DI VALUTAZIONE

Il Valore di mercato di un cespite immobiliare rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Trattandosi di un immobile ad uso commerciale posto all'interno di un mercato di riferimento ben individuabile si ritiene corretto procedere alla valutazione del cespite mediante metodo sintetico comparativo

Il METODO SINTETICO COMPARATIVO 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 superficiale dei beni.

GIUDIZIO DI STIMA

Valore di mercato (arrotondato)

€ 71.000,00

Valore finale del cespite immobiliare

Considerando la tipologia di procedura in essere per ottenere il valore finale del cespite immobiliare si ritiene di dover prevedere una prudenziale riduzione del 15% del valore di mercato ottenuto, andando pertanto ad ottenere per il cespite immobiliare in oggetto un **valore finale di €. 60.000,00.**

ISPEZIONE IPOTECARIA

Da ricerca effettuata il bene risulta libero da vincoli ipotecari

Allegati

Allegato 26 – Planimetria catastale

Allegato 16 – Visure catastali

Allegato 28 – Prospetto spese condominiali

Allegato 29 – Documentazione agibilità Centro Commerciale OLMI



FOTO COMPLESSO



FOTO NEGOZIO SUB 12



FOTO NEGOZIO SUB 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cespite n. 16 – Negozio



Indirizzo:

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO (MO)

Piazzale Marco Polo n. 3



Identificazione Catastale:

NCEU Comune di San Felice sul Panaro

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
38	233	10	1		C/1	8	104mq	101mq	€2.041,04



Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP.VA MURATORI DI S. FELICE SOC. COOP. A R.L. C.F. 00175300367	PROPRIETA'	1000/1000



Descrizione del Cespite:

Sopralluogo effettuato in data 15/11/2024 ed in data 27/06/2025

NEGOZIO posto al piano terra all'interno della galleria di un più ampio centro commerciale in Piazzale Marco Polo a San Felice Sul Panaro (MO) e composto internamente da negozio, magazzino, locale disimpegno e servizio igienico.

L'unità presenta pavimenti in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate.

La controsoffittatura è realizzata con pannellatura in cartongesso.

L'unità è dotata di impianto elettrico civile del tipo sottotraccia di impianto di riscaldamento con ventil convettori a parete e risulta collegato alla rete dei servizi pubblici.

Stato di manutenzione fabbricato: discrete

Stato di manutenzione unità oggetto di stima: sufficienti

L'immobile attualmente è affittato con regolare contratto di locazione commerciale di anni 6+6 con scadenza 31/01/2028.



Per la valutazione del lotto si è proceduto alla individuazione di n. 1 unità di stima

Si allega al presente Rapporto di Valutazione come Allegato n. 28 il prospetto delle spese condominiali dal quale emerge un credito complessivo relativamente ad unità in oggetto di € 447,28 (iva compresa)

Regolarità Edilizia:

L'unità oggetto di stima risulta edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 95/2283-2947 - pr.ed. CE95/0011 del 02/03/1995
- Concessione edilizia n. 95/15639-931 – pr. ed. CE 95/0011/001 del 22/01/1996
- Autorizzazione edilizia n. 95/8716-11741 - pr.ed. CE95/0011/REC del 06/09/1995
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 17569 del 12/11/1999

Sulla base dei documenti acquisiti presso gli Uffici Tecnici Comunali con accesso agli atti del 10/12/2024 e dei rilievi effettuati, si è potuto rilevare, rispetto allo stao legittimato, la realizzazione di una parete divisoria utilizzata per delimitare la zona magazzino. Tale difformità è stata peraltro rilevata anche dall'ufficio tecnico comunale con sopralluogo del 08/11/1999, a cui ha fatto comunque seguito il rilascio del Certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 17569 del 12/11/1999

Si ritiene pertanto che l'immobile non presenti irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità. Si precisa infatti che le difformità rilevate sono riconducibili ai casi di tolleranza previsti dall'art. 19bis della Legge Regionale n. 23/2004 del 21/10/2004 e non costituiscono violazioni edilizie.

Regolarità Catastale:

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è rilevata la realizzazione di una parete divisoria utilizzata per delimitare la zona magazzino non descritta nelle planimetrie catastali depositate presso Agenzia delle Entrate.

Si ritiene che si renda pertanto necessario un aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

PARAMETRI

CARATTERISTICA

Localizzazione

Semicentrale

Presenza di infrastrutture e servizi

servita da mezzi pubblici

prossimità a strade di grande comunicazione

presenza di struttura amministrative

presenza di struttura commerciali

Destinazione

Commerciale

Tipologia Immobiliare

Fabbricato condominiale

Tipo di costruzione

usata

Tipologia Edilizia

Negozio

Tipologia Costruttiva

Struttura in cemento armata prefabbricata

Dimensioni

Media

Forma di Mercato

Concorrenza monopolistica

Livello di scambi

scarso

Regime di vendita

Edilizia Libera

Fase del ciclo immobiliare

ContraZIONE

Commerciabilità del bene

scarsa

tempi medi di vendita

vendita in 18 mesi

COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Giudizio su commerciabilità

scarsa

Calcolo della Superficie commerciale

Superficie commerciale: 104 mq

METODO DI VALUTAZIONE

Il Valore di mercato di un cespite immobiliare rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Trattandosi di un immobile ad uso commerciale posto all'interno di un mercato di riferimento ben individuabile si ritiene corretto procedere alla valutazione del cespite mediante metodo sintetico comparativo

Il METODO SINTETICO COMPARATIVO 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 superficiale dei beni.

GIUDIZIO DI STIMA

Valore di mercato (arrotondato)	€	86.000,00
---------------------------------	---	-----------

Si precisa che il valore di mercato sopra esposto è al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale dell'immobile, spese quantificabili in € 1.000,00

Valore finale del cespite immobiliare

Considerando la tipologia di procedura in essere per ottenere il valore finale del cespite immobiliare si ritiene di dover prevedere una prudenziale riduzione del 15% del valore di mercato ottenuto, andando pertanto ad ottenere per il cespite immobiliare in oggetto un **valore finale di € 73.000,00.**

Da ricerca effettuata il bene risulta libero da vincoli ipotecari

Allegati

Allegato 25 – Planimetria catastale

Allegato 16 – Visure catastali

Allegato 28 – Prospetto spese condominiali

Allegato 29 – Documentazione agibilita Centro Commerciale OLMI

Allegato 30 – Parere Conformità sub 10



FOTO COMPLESSO



FOTO NEGOZIO SUB 10

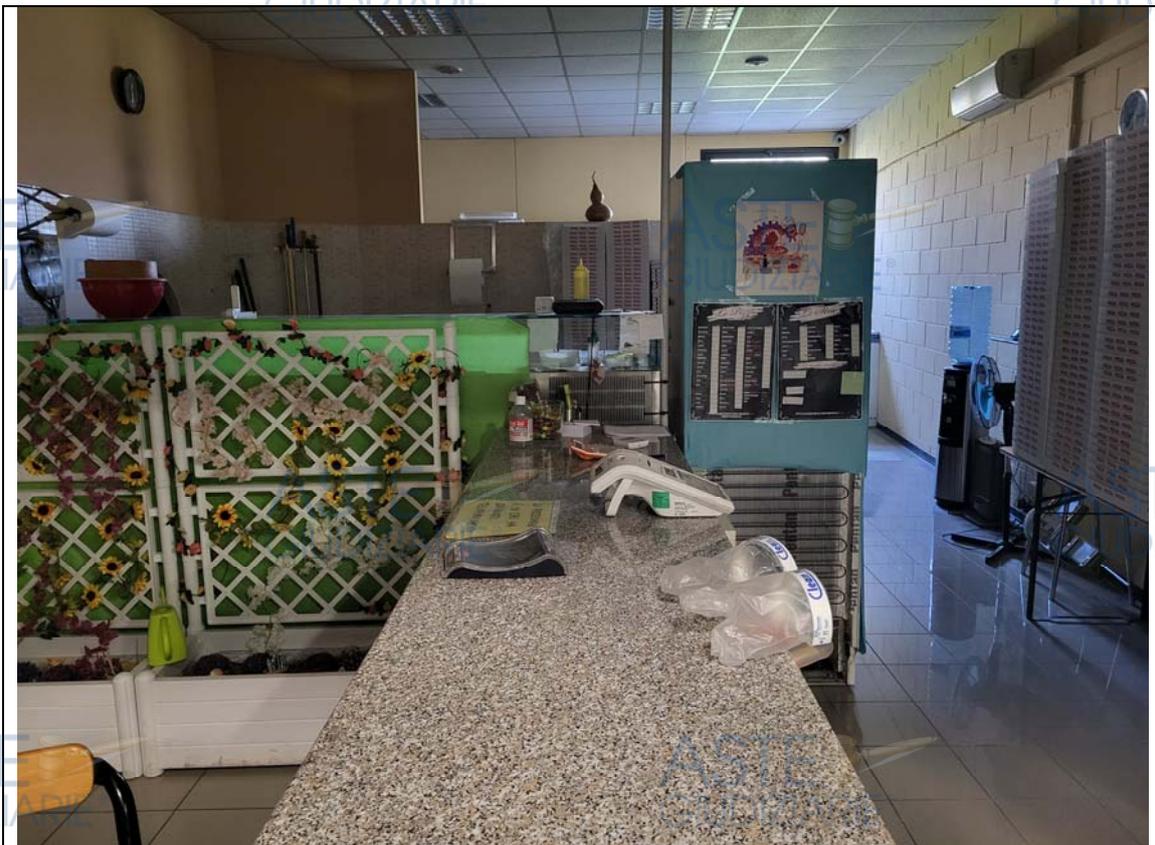


FOTO NEGOZIO SUB 10



FOTO NEGOZIO SUB 10



FOTO GALLERIA

Riepilogo valori di stima Rapporto di Valutazione

CESPITE	COMUNE	INDIRIZZO	Valore finale dei cespiti (€)
Cespite n. 1	Maranello (MO)	Via Fogliano snc	0,00
Cespite n. 2	Fiorano Modenese (MO)	Via Niccolò Macchiavelli snc	0,00
Cespite n. 3	Modena	Via Albert Einstein snc	0,00
Cespite n. 4	Modena	Via Uccelliera snc	0,00
Cespite n. 5	Modena	Via Galaverna n. 40	0,00
Cespite n. 6	Mirandola (MO)	Via XXV Aprile	0,00
Cespite n. 7	Castelfranco Emilia (MO)	Via Camillo Prampolini snc	0,00
Cespite n. 8	San Possidonio (MO)	Via Di Vittorio e Via Martiri	0,00
Cespite n. 9	San Felice sul Panaro (MO)	Via Trento Trieste snc	0,00
Cespite n. 10	San Felice sul Panaro (MO)	Via Beltrama snc	0,00
Cespite n. 11	San Felice sul Panaro (MO)	Via Lavacchi snc	82.000,00
Cespite n. 12	San Felice sul Panaro (MO)	Via Trento Trieste snc	126.000,00
Cespite n. 13	San Felice sul Panaro (MO)	Via Tassi	322.000,00
Cespite n. 14	San Felice sul Panaro (MO)	Via Marco Polo	51.000,00
Cespite n. 15	San Felice sul Panaro (MO)	Via Marco Polo	60.000,00
Cespite n. 16	San Felice sul Panaro (MO)	Via Marco Polo	73.000,00
TOTALE			714.000,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in evasione dell'incarico ricevuto, secondo coscienza ed imparzialità.

Modena lì 02/07/2025

Il Tecnico:

The stamp is circular and contains the following text: "ALBO INGEGNERI Prov. MODENA", "N. 1889", "C. 10/05/2010", and "MODENA". The signature is written over the stamp.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno 2025, il giorno 8 del mese di SETTEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso il

ING. MASSIMILIANO BAZZOLI nato a PABBUO il 23/11/1974,

residente a MODENA in VIA CARLO RIFOLFI n. 32, identificato con

CARTA D'IDENTITÀ n. CA40864LD rilasciato da MODENA il

12/1/2022

Iscritto all'ALBO DEGLI INGEGNERI DI MODENA al n. 4889.

Ammonito delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000 il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di traduzione stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Dichiarante



Il Funzionario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Stefano Seminara