

TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione Immobiliare n. 109/2024 R.G.E.

AGGIORNAMENTO COME DA VERBALE DI UDIENZA DEL 04/12/2025

E CORREZIONE ERRORE DI DIGITAZIONE (parti in giallo)

██████████ contro ██████████

G.E. Dott.sa Giulia Lucchi

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienda: 10/12/2026 13:00

1



INCARICO

Io sottoscritto Arch. Maurizio Carrisi, nato il 24 Settembre 1969 a Delianuova (RC), con studio in Modena, Corso Canalchiario 180, telefono cellulare 3392425256, mail: arch.mauriziocarrisi@outlook.it, pec: maurizio.carrisi@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 948 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, essendo stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Giulia Lucchi, nella causa in oggetto e prestato giuramento di rito per via telematica in data 08/05/2025, riceve l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito un sopralluogo negli immobili oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 23/07/2025 alle ore 10,00, avvertite le parti, congiuntamente [REDACTED] in qualità di proprietario, e al [REDACTED] in qualità di delegato dell'IVG, è stato effettuato un sopralluogo in loco.

SEZ. I - CONTROLLO PRELIMINARE

Il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva, che analizza i titoli di acquisto dei beni in capo agli esecutati, e le loro trascrizioni, da cui risulta quindi ripristinata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.
- Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

Il sottoscritto, al termine di tale controllo preliminare, ritiene che tutta la documentazione sia completa e idonea, per cui procede alla redazione della Perizia di Stima.

SEZ. II - QUESITI**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE:****UBICAZIONE:**

- Intero fabbricato (mappale 169 articolato in quattro unità immobiliari e tre BCNC) sito nel Comune di Bomporto, Via Ravarino Carpi n. 64 (negozio) e Via Gaetano Donizetti n. 2 (due garage, appartamenti e soffitta e tre BCNC).
- Complesso agricolo composto da 4 fabbricati a corte composto da: mappale 139, articolato in due unità immobiliari; mappale 140 articolato in due unità immobiliari; mappale 141 articolato in un unità immobiliare e due BCNC; mappale 143 articolato in tre unità immobiliare e un BCNC. Il tutto sito nel Comune di Bomporto, Via Focherini snc e n.ri 30- 32. Lotti di terreno agricolo circostanti il complesso agricolo: mappale 294, mappale 389 (terreni piani); mappale 144, mappale 145, mappale 146 (terreni su argine del fiume Panaro)

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
34	169	3	/	C/1	7	52 mq	61 mq	488,78
34	169	4	/	C/6	4	14 mq	20 mq	31,09
34	169	5	/	C/6	4	15 mq	18 mq	33,31
34	169	7	/	A/2	2	6,5 vani	104 mq	469,98
34	169	8	/	A/2	2	6,5 vani	105 mq	469,98
34	169	9	/	C/2	7	91 mq		79,90
34	169	1	/	BCNC	Area cortiliva sud/est - Piano T			
34	169	2	/	BCNC	Area cortiliva nord/ovest - Piano T			
34	169	6	/	BCNC	Vano scala - Piano T-1-2-3			
34	139	1	/	C/6	2	65 mq	73 mq	100,71
34	139	2	/	A/4	2	7,0 vani	173 mq	202,45
34	140	1	/	A/4	1	3,5 vani	75 mq	86,76
34	140	2	/	C/2	2	121 mq	143 mq	106,24
34	141	3	/	C/2	2	121 mq	152 mq	106,24
34	141	1	/	BCNC	Area cortiliva - Piano T			
34	141	2	/	BCNC	Locale comune - Piano T			
34	143	2	/	A/4	1	4,0 vani	89 mq	99,16
34	143	3	/	A/4	1	6,0 vani	125 mq	148,74
34	143	3	/	A/4	1	6,0 vani	125 mq	148,74
34	143	1	/	BCNC	Vano scala - Piano T-1			

ASTE
GIUDIZIARIE®

I BCNC non sono esplicitati nell'atto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate e identificato al Catasto Terreni del Comune di Bomporto con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:

Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale(€)	Reddito Agrario (€)
34	294		/	FRUTTETO	1	10.894 mq	316,16	118,15
34	389		/	SEMIN ARB	1	1.041 mq	10,73	9,41
34	144		/	SEMINATIVO	2	7.780 mq	67,00	66,30
34	145		/	INCOLT PRO	U	2.070 mq	0,64	0,11
34	146		/	PRATO	U	893 mq	3,46	2,77

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTESTATI:

➤ [REDACTED]

Diritto di Piena Proprietà per 1/1

Relativamente ai soli mappali 144-145-146:

➤ [REDACTED]

Diritto di Enfiteusi

➤ **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE IDRAULICHE DI PRIMA CATEGORIA (CF 80193210582)** sede in ROMA (RM)

Diritto di Proprietà per l'area

4

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si è provveduto a verificare la documentazione agli atti (Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile sostitutiva) relativamente alla documentazione catastale e si è verificata la corrispondenza con le visure ricavate dall'Agenzia delle Entrate. Si segnala che i BCNC dei mappali 169-141-143 non sono elencati nei documenti del procedimento sopra citati. Inoltre la planimetria catastale del mappale 169 sub 3 riporta un locale caldaia di uso comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I fabbricati mappali 139-140-141-143 sono stati visionati solo esternamente, le condizioni di fatiscenza in cui versano non hanno consentito un accesso in sicurezza. Pertanto su tali immobili non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato mappale 169 è stato completamente visionato; dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali, lo scrivente CTU riscontra le seguenti difformità planimetriche:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Mappale 169 - Sub 3 (negoziato al piano terra): chiusura vano porta su vano scala; modifica/traslazione muro di confine con sub 4 con piccola riduzione di superficie;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

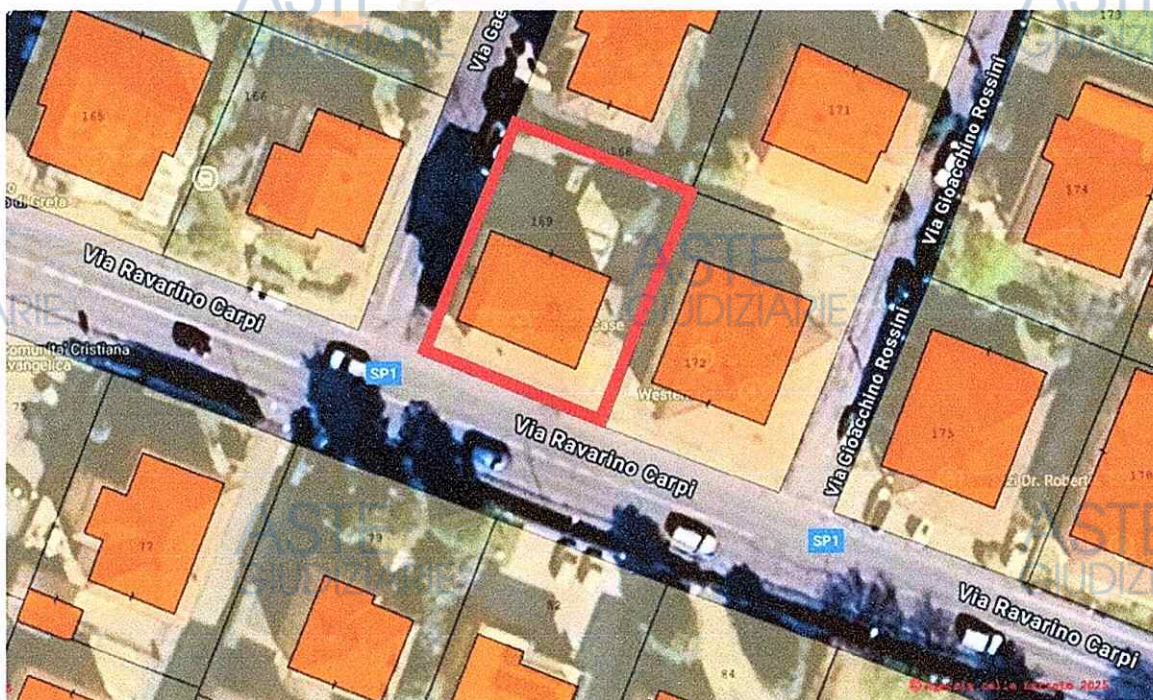
- realizzazione di tramezze interne in cartongesso per la creazione di tre locali
- Mappale 169 - Sub 4 (garage al piano terra): modifica/traslazione muro di confine con sub 3 con piccola aumento di superficie.
- Mappale 169 - Sub 7 (appartamento al piano primo): cambio d'uso di due locali con scambio funzioni da cucina a camera e viceversa

Tale situazione si configura come una lieve difformità catastale, la quale può essere sanata mediante una DOCFA di corretta rappresentazione (previa presentazione di pratica edilizia di regolarizzazione). I costi previsti sono di un massimo € 50,00 di per Diritti di Segreteria + Spese Tecniche di Redazione Pratica e Presentazione.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE:

- Intero fabbricato (mappale 169) su 4 livelli composto da: al piano terra negozio, due garage, aree esterne comuni e vano scala comune; al primo e secondo piano abitazione di tipo civile; al terzo piano sottotetto soffitta; sito lungo Via Ravarino Carpi in angolo con Via Gaetano Donizetti.



(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

Il fabbricato si trova lungo l'asse stradale principale (tratto urbano della SP1) in posizione centrale; l'area è caratterizzata da palazzine residenziali di medie dimensioni con attività commerciali al piano terra sui fronti principali. Il fabbricato a pianta rettangolare si colloca in

posizione decentrata rispetto al lotto, lasciano delle aree cortilive libere (ad uso pubblico) sui fronti sud-ovest e recintata nella parte nord-est. La palazzina è dotata di unico vano scala senza ascensore.

- Complesso agricolo composto da 4 fabbricati a corte composto da: mappale 139, fabbricato su due livelli ospitante due appartamenti popolari e un garage; mappale 140, fabbricato su due livelli ospitante un appartamento popolari e due depositi; mappale 141, fabbricato su due livelli ospitante un deposito con area esterna comune e locale comune; mappale 143, fabbricato su due livelli ospitante tre appartamenti popolari con vano scala comune. Il tutto sito in Via Focherini snc e n.ri 30- 32.
- Lotti di terreno agricolo circostanti il complesso agricolo: mappale 294, mappale 389 (terreni piani); mappale 144, mappale 145, mappale 146 (terreni su argine del fiume Panaro)



(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

6

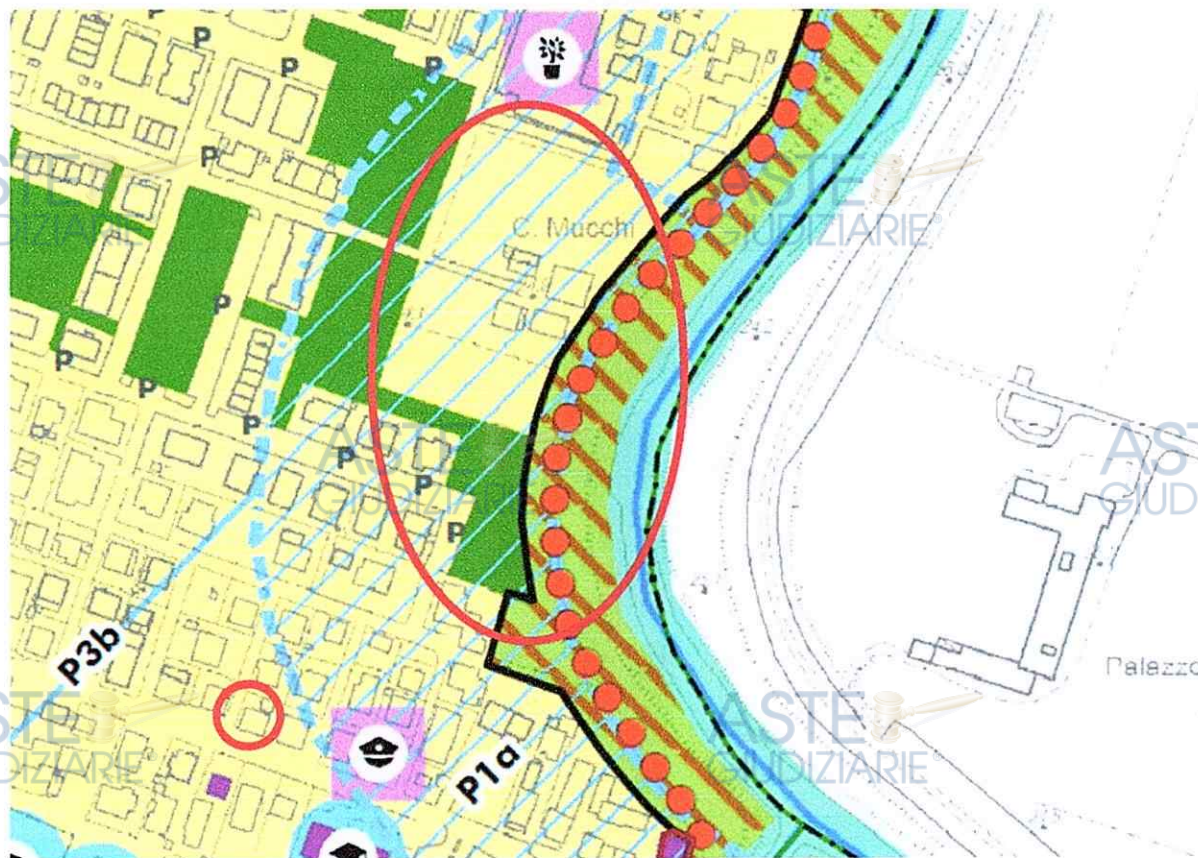
Il complesso agricolo con i lotti di terreno si trovano internamente rispetto all'asse stradale della SP1, a nord di questo, in posizione semicentrale. L'area è caratterizzata da fabbricati unifamiliari con dotazione di verde pubblico. L'accesso al complesso avviene dal fondo di Via Focherini, attraverso un'area verde pubblica priva di sede stradale. Tutto il fronte est confina con il corso del fiume Secchia di cui i mappali 144-145-146 ne costituiscono parte del sistema di argini. I fabbricati mappali 139-140-141-143 si raccolgono a corte nel lotto sub 1 del mappale 141 a sua volta posto all'interno del mappale 294. Si tratta di fabbricati agricoli storici fatiscenti, pericolanti e parzialmente crollati, circondati da vegetazione infestante.

REGIME URBANISTICO

Il comune di Bomporto è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) con relativo RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e le loro Norme Tecniche Attuative, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 26/05/2015. E' in itinere il Piano Urbanistico Generale (PUG) assunto con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 18/12/2024. Al momento della presente perizia si è in regime di salvaguardia (principio di "doppia conformità urbanistica" per le trasformazioni verso il Piano in costituzione assunto e lo strumento urbanistico previgente).

L'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura della Tavola S.S.U – Schema strutturale di assetto delle aree urbane del PUG, è:

- Mappale 169: Tessuti urbani prevalentemente residenziali (TUR)", con pericolosità idraulica "P3b - Area a pericolosità idraulica bassa
- Mappali 294-389-139-140-141-143: Tessuti urbani prevalentemente residenziali (TUR)", con pericolosità idraulica "P1a - Area a pericolosità idraulica molto elevata di tipo A".
- Mappali 144-145-146: verde stradale con previsione di infrastruttura verde e itinerari ciclabili





Tessuti urbani prevalentemente
residenziali



Verde pubblico



Verde stradale



Infrastruttura blu



Infrastruttura verde



Infrastrutture verdi e blu

PERICOLOSITA' IDRAULICA



P1a - Area a pericolosità idraulica
molto elevata di tipo "a"

TELAIO PORTANTE DELLA CICLABILITA'



Itinerari ciclabili principali



Itinerari ciclabili locali

(fonte – PUG tavola S.SS.U – Schema strutturale di assetto delle aree urbane)

Art. 28

P1a - Aree a pericolosità idraulica molto elevata di tipo "a"

(Tavola dei vincoli: Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio di Bomporto)

1. Le Aree "P1a – Aree a pericolosità idraulica molto elevata di tipo "a"" sono interessate dalla massima pericolosità idraulica, connessa a sormonto e/o a rottura arginale, che comporterebbe una grave compromissione del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale interessato. Le aree P1a sono state definite con riferimento alla perimetrazione delle aree A1 della Carta 2.3 "Rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica" del PTCP della Provincia di Modena e corrispondono alle fasce di rispetto individuate in base alle diverse altezze arginali. Entro le aree P1a un'onda di piena disalveata compromette gravemente il sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale interessato; tali aree sono inoltre a rischio di allagamento in relazione ad una possibile rottura arginale che dovesse occorrere nei tratti di monte. Le aree P1a sono riportate, con apposita grafia, nella Tavola dei vincoli "Rischio idraulico – Pericolosità idraulica del territorio di Bomporto".
2. All'interno delle Aree P1a il PUG persegue prioritariamente obiettivi di riduzione del rischio idraulico e di salvaguardia delle funzioni idrauliche, oltre che paesaggistiche ed ecologiche del corso d'acqua.
3. Nelle aree P1a, in ragione delle condizioni di pericolosità idraulica riconosciute e al fine di non incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente, di ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte e garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica:
 - a. non sono ammessi interventi di NC, di REC e di AM, sia nel Territorio urbanizzato (TU) che nel Territorio rurale (TR), ad eccezione di manufatti di servizio nel TR, quali a titolo esemplificativo ricovero attrezzi, tettoie, silos, ecc., funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
 - b. non sono ammessi aumenti del numero di alloggi, sia nel Territorio urbanizzato (TU) che nel Territorio rurale (TR);
 - c. in tutte le trasformazioni ammesse è sempre vietata la realizzazione di vani interrati o seminterrati.
4. Nelle aree P1a, gli interventi sugli edifici esistenti non dovranno, in ogni caso, incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e dovranno garantire le necessarie condizioni di sicurezza idraulica. In particolare:
 - a. negli interventi di Modifica di destinazione d'uso
 - nel Territorio urbanizzato (TU),
 - non sono ammesse modifiche di destinazione per uso residenziale di edifici che già non siano destinati ad abitazioni;

- non sono ammesse modifiche della destinazione d'uso del piano terreno per uso residenziale, che prevedano vani abitabili al piano terra;
 - le modifiche della destinazione d'uso del piano terreno per altri usi o per uso residenziale che prevedano vani accessori non abitabili, dovranno sempre garantire l'adozione di misure attive di protezione delle aperture previste al piano terreno dell'unità immobiliare interessata dal cambio di destinazione d'uso.
 - nel Territorio rurale (TR),
 - non sono ammesse modifiche di destinazione per uso residenziale di edifici che già non siano destinati ad abitazioni;
 - sono ammesse modifiche di destinazione d'uso del piano terreno per uso residenziale solo nel caso in cui nell'edificio siano già presenti unità immobiliari ad uso residenziale; qualora la modifica di destinazione d'uso preveda vani abitabili al piano terra, l'unità immobiliare dovrà svilupparsi almeno su due piani, con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano, dotato di aperture per consentire il recupero degli occupanti; dovranno in ogni caso sempre essere adottate misure attive di protezione delle aperture previste al piano terreno dell'unità immobiliare interessata dal cambio di destinazione d'uso.
 - qualora ammessi dalla presente disciplina, gli interventi di modifica di destinazione d'uso del piano terra verso altri usi che ammettono attività per le quali sia prevista la presenza continuativa di persone, dovranno prevedere la predisposizione di una zona di sicurezza o rifugio in cui le persone possano mettersi al sicuro e tale zona dovrà essere dotata di aperture per il recupero degli occupanti; se l'edificio si sviluppa su più piani, dovrà essere prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano, dotato di aperture per consentire il recupero degli occupanti.
 - b. gli interventi di RE, sia nel Territorio urbanizzato (TU) che nel Territorio rurale (TR), dovranno garantire l'adozione di misure passive di protezione rispetto agli eventi alluvionali e/o misure attive di protezione delle aperture previste al piano terreno, compatibilmente con il tipo d'intervento previsto, qualsiasi sia la destinazione del piano terra, con esclusione, solo nel TR, dei piani terra in cui siano localizzati locali accessori, quali ricovero attrezzi e magazzini agricoli.
- Qualora possibile, è sempre fortemente raccomandato che l'intervento di RE, preveda
- che le unità immobiliari residenziali si sviluppino almeno su due piani con scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano dotato di aperture per consentire il recupero degli occupanti;
 - che negli edifici non residenziali per i quali siano ammesse attività che prevedano la presenza continuativa di persone (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), venga predisposta una zona rifugio in cui le persone possano mettersi al sicuro qualora la parte in ampliamento si sviluppi su un solo piano fuori terra, o venga prevista una scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano se si sviluppa su più piani; sia la zona rifugio che il primo piano dovranno essere dotati di aperture per consentire il recupero degli occupanti.
5. Nelle aree P1a è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture comprensive dei relativi manufatti di servizio, solo nei casi in cui esse siano riferite a servizi essenziali, la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e risultino coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti per la realizzazione delle infrastrutture sono

ammissibili previa predisposizione di apposita indagine idraulica, da produrre a corredo del progetto, che verifichi le condizioni di rischio idraulico relative alla specifica area d'intervento e definisca le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere previste per la messa in sicurezza degli impianti e delle cabine. I progetti dovranno preferibilmente evitare di intercettare trasversalmente la direzione di deflusso delle acque e comunque dovrà sempre essere garantita la continuità idraulica di scolo.

6. In considerazione della pericolosità idraulica elevata presente nelle aree P1a, non sono consentite trasformazioni complesse.

(fonte – PUG/S.D Disciplina)

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA:

Il sottoscritto, in data 30/06/2025, ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del comune di Bomporto, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 24/08/2025 lo scrivente CTU acquisiva gli atti amministrativi reperiti dall'ufficio tecnico del comune, relativi al solo all'immobile foglio 34 mappale 169, di Via Donizetti 2; per quanto riguarda gli immobili identificati al foglio 34 mappali 139-140-141-143 siti in Via Focherini, non sono stati rilevati titoli abilitativi/condoni e altre legittimazioni in genere, riconducibili a tali fabbricati.

Relativamente all'immobile foglio 34 mappale 169 di Via Donizetti/Via Ravarino Carpi si citano le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA N. 740, del 12/04/1968 per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso residenziale; presente solo nei registri, negli archivi non è stata ritrovata alcuna pratica
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2600 del 27/02/1995 (pratica UT 4068) per modifiche esterne
- COMUNICAZIONE ART. 26 LEGGE 47/1985 PROTOCOLLO 294 del 13/01/1995 (pratica UT 252) per modifiche interne al sub 7 (appartamento al p1)
- COMUNICAZIONE ART. 26 LEGGE 47/1985 PROTOCOLLO 295 del 13/01/1995 (pratica UT 253) per modifiche interne al sub 3 (negozi al pt)
- COMUNICAZIONE ART. 26 LEGGE 47/1985 PROTOCOLLO 296 del 13/01/1995 (pratica UT 254) per modifiche interne al sub 8 (appartamento al p2)
- COMUNICAZIONE ART. 26 LEGGE 47/1985 PROTOCOLLO 0119 del 19/05/2000 (pratica UT 300) per modifiche interne al sub 3 (negozi al pt)

Nessuno degli immobili oggetto di analisi ha beneficiato dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Il giorno 23/07/2025, è stato effettuato un sopralluogo, durante il quale sono state effettuate le misurazioni ed il rilievo fotografico.

I fabbricati mappali 139-140-141-143 sono stati visionati solo esternamente, le condizioni di fatiscenza in cui versano non hanno consentito un accesso in sicurezza. Pertanto su tali immobili non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia.

Il fabbricato mappale 169 è stato completamente visionato; dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie edilizie, lo scrivente CTU riscontra le seguenti difformità planimetriche:

- **Mappale 169 - Sub 3 (negozio al piano terra)**, ultimo stato legittimato Comunicazione art. 26 legge 47/1985 prot. 0119 del 19/05/2000: **chiusura vano porta**.
- **Mappale 169 - Sub 4 (garage al piano terra)** ultimo stato legittimato C.E. n. 2600 del 27/02/1995: **modifica/traslazione muro di confine con sub 3 con piccola aumento di superficie**.

Tale situazione si configura come una lieve difformità, la quale può essere sanata mediante una CILA IN SANATORIA. I costi previsti sono di un massimo € 1.000,00 (sanzione) + € 50,00 per Diritti di Segreteria + Spese Tecniche di Redazione Pratica e Presentazione.

STATO DI POSSESSO DEL BENE, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI CONDOMINIALI:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 23/07/2025, gli immobili presentavano il seguente stato occupazionale:

- Foglio 34, map. 169, sub 3: in locazione [REDACTED] Contratto di locazione del 01/11/2015 con decorrenza 01/11/2015 e durata di 6 anni, canone di 650,00 €/mensili.
- Foglio 34, map. 169, sub 7-9-5: in uso all'asecutata; in sede di sopralluogo è stata comunicata la presenza nella casa anche di due figli minorenni
- Foglio 34, map. 169, sub 8-4: in locazione al [REDACTED] Contratto di locazione del 16/10/2023 con decorrenza 01/08/2023 e durata di 8 anni, canone di 1.200,00 €/annui.
- Foglio 34, map.li 294 e 389: in locazione [REDACTED]. Contratto del 24/07/2023 con decorrenza 01/07/2023 e durata di 8 anni, canone di 500,00 €/annui.
- Foglio 34, mappali/sub 139/-2; 140/1-2; 141/3; 143/2-3-4: in locazione [REDACTED]. Contratto di locazione del 10/07/2023 con decorrenza 01/06/2023 e durata di 8 anni, canone di 500,00 €/annui.

I titoli di occupazione sopra descritti sono opponibili; si rimanda al prospetto sintetico la determinazione dell'indennità occupazionale.

Oltre alle altre ipoteche gravanti sull'immobile, riportate nella Certificazione notarile sostitutiva, non si hanno informazioni su altri vincoli gravanti.

INFORMAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni reperite non esite condominio nell'edificio foglio 34 mappale 169.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

La stima immobiliare è stata effettuata in maniera differenziata per le unità a destinazione residenziale/commerciale, il complesso agricolo ed i terreni agricoli:

1. le unità residenziali/commerciale (mappale 169) sono stati stimati con il metodo comparativo diretto in quanto possono essere immessi immediatamente sul mercato;
2. i fabbricati agricoli (mappali 139/140/141/143) per le destinazioni urbanistiche previste dal PUG non sono suscettibili di cambio d'uso e per le condizioni manutentive hanno un mercato limitato;
3. i terreni agricoli (mappali 294/389), pur essendo in area urbana, per le destinazioni urbanistiche previste dal PUG hanno solo destinazione agricola;
4. i terreni agricoli (mappali 144/145/146), avendo l'esecutata solo il diritto superficario, per la collocazione/conformazione (argini del fiume Panaro) non hanno mercato.

1_ Il calcolo del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio del metodo comparativo, si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato. I parametri considerati per la determinazione del valore sono lo stato manutentivo esterno-interno, l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile. Partendo dai dati di mercato rilevati in situ, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche nonché alle prospettive future del mercato.

12

Sono stati presi in considerazione i valori OMI (per zona e destinazione d'uso) ed i comparativi validi nella micro zona di riferimento (allargati alle località e i comuni limitrofi per scarsità di raffronti nel comune di riferimento) relativamente ad immobili ad uso residenziale e commerciale.

I valori di mercato unitari rilevati per immobili a destinazione residenziale oscillano da 1.000 €/mq a 1.400 €/mq.

I valori di mercato unitari rilevati per immobili a destinazione commerciale oscillano da 690 €/mq a 1.090 €/mq.

IMMOBILI RESIDENZIALI

N°	Comparativi	Sup. Commerciale mq	Valore vendita su prezzo di agenzia €	Euro/mq
1	Appart. - loc. Solara Via Andrea Mantegna 2	94	110.000,00	1.170,00
2	Appart. - loc. Sorbara Viale del Lambrusco 178	115	149.000,00	1.296,00
3	Appartamento - Bompoto via Rubicone	109	153.000,00	1.403,00
4	Appart. - Ravarino Via della Resistenza	150	150.000,00	1.000,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA

ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: BOMPORTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20-%20CENTRO%20URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

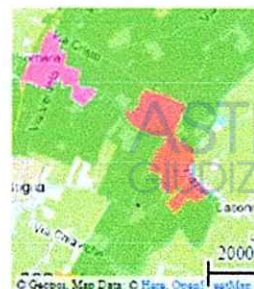
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L	4,6	6,5	L
Box	Normale	580	840	L	2,3	3,4	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



13

(fonte: Agenzia delle Entrate, geopoi omi)

IMMOBILI COMMERCIALI

N°	Comparativi	Sup. Commerciale mq	Valore vendita su prezzo di agenzia €	Euro/mq
1	Negozi - Ravarino via Argini, 2	145	150.000,00	1.035,00
2	Negozi - Bastiglia via Borsara 12	46	50.000,00	1.087,00
3	Negozi - Cavezzo	90	65.000,00	722,00
4	Negozi - a San Prospero via Canaletto 26	86	59.000,00	686,00

Nella zona di riferimento non sono presenti valori OMI per la destinazione d'uso commerciale.

I beni residenziali/commerciali sono stati valutati nella sua destinazione attuale, considerandoli come "liberi".

2-3. I fabbricati del complesso agricolo ed i terreni adiacenti urbanisticamente ricadono in "Tessuti urbani prevalentemente residenziali (TUR)", con pericolosità idraulica "P1a - Area a pericolosità idraulica molto elevata di tipo A". All'interno delle Aree P1a il PUG persegue prioritariamente obiettivi di riduzione del rischio idraulico e di salvaguardia delle funzioni idrauliche, oltre che paesaggistiche ed ecologiche del corso d'acqua. Nelle aree P1a idraulica:

a. non sono ammessi interventi di NC, di REC e di AM, sia nel Territorio urbanizzato (TU), ad eccezione di manufatti di servizio nel TR, quali a titolo esemplificativo ricovero attrezzi, tettoie, silos, ecc., funzionali alla conduzione del fondo agricolo;

b. non sono ammessi aumenti del numero di alloggi, sia nel Territorio urbanizzato (TU) che nel Territorio rurale (TR);

Se ne deduce pertanto che per:

- gli edifici esistenti è consentita solamente la ristrutturazione conservativa, con divieto di incremento del numero degli alloggi. Inoltre i fabbricati si presentano in condizioni manutentive pessime: parzialmente crollati o inagibili.

- i terreni mappali 294 e 389 sono solo a destinazione agricola e non hanno capacità edificatoria per effetto della impossibilità ad effettuare nuove costruzioni prescritta nell'art. 28 PUG/S.D Disciplina.

Per la valutazione dei terreni agricoli sono stati presi in considerazione i valori VAM 2025 (per le colture di riferimento); per gli immobili agricoli sono stati presi in considerazione i comparativi similari allargati ai comuni limitrofi per scarsità di raffronti nel comune di riferimento.

14

I valori di mercato unitari rilevati per complessi agricoli oscillano da 3 €/mq a 9 €/mq.

COMPLESSI AGRICOLI

N°	Comparativi	Sup. Commerciale mq	Valore vendita su prezzo di agenzia €
1	Casa colonica con barchessa da ristrutturare, e terreno agricolo di 3 ettari affittato - Nonantola, Via Brascaglia 6	200 (fabbricati) 30.000 (terreni)	290.000,00
2	Terreno di 26 ettari con stalla e fabbricati - Bastiglia, Via Attiraglio 2	260.000 (terreni)	800.000,00
3	Podere agricolo di 19 ettari circa nudo con sovrastanti immobili (residenziale, deposito, edifici collabenti) - San Prospero via Verdetta di Sotto, 10	392 (fabbricati) 500 (collabenti) 196.000 (terreni)	550.000,00
4	Podere agricolo di 7 ettari (vigneto) circa con sovrastanti fabbricati totalmente indipendenti - Bastiglia via Canaletto, 28	646 (fabbricati) 70.000 (terreni)	470.000,00

Il comune di Bomporto appartiene alla Regione Agraria n. 5 Pianura di Carpi, i valori VAM anno 2025 per le colture di riferimento sono i seguenti:

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI MODENA ANNO 2025
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n. 37)

Tipo di coltura	Regione agraria n. 1 Valori Medi a Ha	Regione agraria n. 2 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 3 Valori Medi a Ha	Regione agraria n. 4 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 5 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 6 Valori Medi a Ha
Seminativo	5.300,00	5.600,00	16.500,00	23.400,00	23.500,00	31.000,00
Seminativo arborato	6.500,00	7.300,00	24.800,00	25.500,00	26.300,00	32.800,00
Seminativo irriguo			28.500,00	26.500,00	26.500,00	37.000,00
Seminativo arborato irriguo			33.300,00	30.200,00	30.700,00	35.900,00
Frutteto di pomacee: bassa-media densità		14.000,00	33.100,00	29.400,00	30.000,00	40.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: bassa e media densità (1)			30.300,00	33.300,00	31.900,00	46.000,00
Frutteto di pomacee: ad alta densità (1)			38.500,00	35.900,00	34.700,00	48.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: ad alta densità			43.300,00	39.400,00	38.600,00	53.000,00
Frutteto di drupacee: bassa e media densità (2)			51.000,00		35.400,00	48.000,00
Frutteto irriguo di drupacee: bassa e media densità (2)			58.000,00		36.800,00	51.000,00
Frutteto di drupacee: ad alta densità			62.000,00	37.800,00	37.300,00	55.000,00
Frutteto irriguo di drupacee: ad alta densità			70.000,00	42.800,00	43.400,00	60.000,00

In base alle caratteristiche, destinazione d'uso e stato manutentivo dei beni oggetto di analisi il sottoscritto, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, ha articolato i predetti beni in quattro lotti di vendita:

15

- LOTTO 1: FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 3 (negoziato al piano terra)
- LOTTO 2: FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 7-9-5 (appartamento al p1; soffitta al p3; garage al p1)
- LOTTO 3: FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 8-4 (appartamento al p1; garage al p1)
- LOTTO 4: FOGLIO 34 – MAPPALI/SUB 139/-2; 140/1-2; 141/3; 143/2-3-4; 294; 389-144-145-146

LOTTO 1_FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 3 (via Ravarino-Carpi 64)

Negozio al piano terra di palazzina residenziale condominiale di tre piani fuori terra + sottotetto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL NEGOZIO

L'unità occupa l'intera facciata sud che affaccia sulla Sp1, dotato di tre vetrine di cui la centrale ne costituisce l'ingresso. Internamente si articola in tre ambienti: il centrale funge da ingresso/sala d'attesa con uffici laterali; esternamente è dotato di un servizio igienico; la planimetria catastale riporta nel subalterno 3 un locale caldaia di uso comune.

Il negozio presenta pavimentazione in ceramica, intonaco civile tinteggiato, porte interne in legno, infissi esterni (vetrine) alluminio; è provvista di impianto di riscaldamento autonomo(non funzionante) pertanto la climatizzazione invernale ed estiva è affidata alle pompe di calore con split. Il bagno esterno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, boiler elettrico.

Le caratteristiche costruttive e le finiture sono riassumibili in:

1. Struttura: in muratura portante;
2. Solai: latero-cemento
3. Murature perimetrali: muratura intonacata con rivestimento in marmo;
4. Altezza interna utile: m 3,18 - 2,75 (zona controsoffittata)
5. Divisori interni: cartongesso tinteggiato;
6. Infissi esterni: alluminio;
7. Infissi interni: porte in legno complete di coprifili;
8. Pavimenti: piastrelle in ceramica;
9. Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica;
10. Servizio igienico: 1 bagno con vaso e lavabo;
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
12. Impianto elettrico: realizzato sotto traccia;
13. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia non funzionante;
14. Impianto di climatizzazione con tre split

Le finiture generali e gli impianti presentano una media qualità; sono presenti delle infiltrazioni localizzate da perdita degli impianti del piano superiore e dalle facciate est-ovest.

Attualmente il bene è in locazione ed ospita un'agenzia immobiliare.

CONSISTENZE

n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. Ragguagliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Negozio	51,2	57,6	100%	57,6	Sud	discreta
2	Bagno	1,7	2,5	100%	2,5	Nord	discreta
Sup. negozio		52,9	60,1		60,1		
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPESSIVA					60,1		

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
LOTTO 1	Negoziò	60	940	-10%	846	50.760,00
Più probabile valore complessivo del bene						50.800,00
Arrotondamento discrezionale						51.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore Unitario (€/mq) ottenuto dalla media della indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo discreto)
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore Unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame

17

RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	51.000,00 €
Decurtazione (circa il 4,0%) per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di % di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	2.040,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	1.700,00 € (SANATORIA EDILIZIA) 200,00 € (DOCFA catastale)
Valore	47.060,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	47.000,00 €

PREZZO BASE euro 47.000,00 €

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, **si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 650/mese.**

LOTTO 2_FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 7/9/5 (via Donizetti 2)

Appartamento al primo piano (sub 7) con soffitta al terzo piano sottotetto (sub 9) e garage al piano terra (sub 5) di palazzina residenziale condominiale di tre piani fuori terra + sottotetto.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

L'appartamento (sub 7), sito al piano primo ne occupa l'intero livello ed è dotato di 3 affacci. E' composto da: ingresso su disimpegno con accesso alla cucina, a soggiorno e camera affacciati sullo stesso balcone; disimpegno notte, due camere da letto e bagno. L'unità immobiliare presenta: pavimentazione in graniglia (ceramica solo in cucina e bagno), rivestimenti ceramici; intonaco civile tinteggiato; porte interne in legno; infissi esterni in alluminio con tapparelle in pvc; porta di accesso blindata. Dal punto di vista impiantistico presenta: impianto di riscaldamento autonomo con terminali costituiti da termosifoni in alluminio; l'acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico; sistema di condizionamento; impianto elettrico esterno sprovvisto di salvavita; citofono.

Le caratteristiche costruttive e le finiture sono riassumibili in:

1. Struttura: in muratura portante;
2. Solai: latero-cemento
3. Murature perimetrali: muratura intonacata con porzioni in facciavista;
4. Altezza interna utile: 2,95 m
5. Divisori interni: tramezze in mattoni forati, intonacati e tinteggiati;
6. Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro-camera e tapparelle in pvc;
7. Infissi interni: porte in legno e legno/vetro complete di coprifili;
8. Pavimenti: in graniglia e ceramica;
9. Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 1,80 m circa; nella cucina abitabile è presente il rivestimento nel fondale del piano cottura;
10. Servizio igienico: 1 bagno completo degli apparecchi igienici di normale dotazione (vasca con doccia, bidet, vaso, lavabo, attacco per la lavatrice).
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
12. Impianto elettrico: realizzato sotto traccia;
13. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia (posta nel locale tecnico al pt);
14. Impianto di climatizzazione con due split

Le finiture generali e gli impianti presentano una media/scarsa qualità; sono presenti macchie di umidità nel bagno; alcune pareti esterne sono controfoderate per umidità dalle pareti perimetrali dovute a scrostature di intonaco; l'intradosso delle solette dei balconi si presenta ammalorato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA

La soffitta (sub 9) è ubicata al terzo piano sottotetto, accessibile da vano scala condominiale (sub 6). Si presenta come un open-space, con pavimentazione in cemento e pareti in mattoni tinteggiati;

è dotato di un lucernaio ed una finestrella sul fronte est. E' presente l'impianto elettrico fuori traccia.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA

L'autorimessa (sub 5) è ubicata al piano terra sul fronte nord, accessibile area cortiliva comune (sub 2). E' dotata di portone di accesso metallico a due ante, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico fuori traccia.

Attualmente i beni costituenti il lotto 2 sono in uso all'asecutata.

CONSISTENZE

n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. Ragguagliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Ingresso	5,1				Interno	discreta
2	Soggiorno	17,9				Sud	discreta
3	Cucina	10,9				Nord	discreta
4	Camera 1	12,9				Sud	discreta
5	Disimp, notte	4,5				Interno	discreta
6	Camera 2	15,2				Nord	discreta
7	Bagno	6,5				Nord	scarsa
8	Camera 3	17,1				Sud	discreta
Sup. appartamento		90,1	103,3	100%	103,3		
9	Balcone	8,6	9,1	30%	2,7		discreta
Sup. pertinenze		8,6	9,1		2,7		
Tot. unità residenziale		98,7	112,4		106,0		
10	Soffitta	94,3	103,3	25%	25,9	Est	scarsa
11	Autorimessa	16,1	17,9	50%	8,9	Nord	discreta
Sup. soffitta		94,3	103,3		25,9		
Sup. autorimessa		16,1	17,9		8,9		
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPESSIVA					140,8		

19

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ACCESSORI (SOFFITTA E GARAGE)

A	B	C	D	E	F	G
LOTTO 2	App./soffitta/garage	141	1.050	-35 %	682	96.162,00
			Più probabile valore complessivo del bene			96.000,00
			Arrotondamento discrezionale			96.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare

C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore Unitario (€/mq) ottenuto dalla media della indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo discreto)
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore Unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame

RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	96.000,00 €
Decurtazione (circa il 5,0%) per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	4.800,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	
Valore	91.200,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	91.000,00 €

20

PREZZO BASE euro 91.000,00 €

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, **si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 500/mese.**

LOTTO 3_ FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 8/4 (via Donizetti 2)

Appartamento al secondo piano (sub 8) con garage al piano terra (sub 4) di palazzina residenziale condominiale di tre piani fuori terra + sottotetto.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

L'appartamento (sub 8), sito al piano secondo ne occupa l'intero livello ed è dotato di 3 affacci. E' composto da: ingresso su disimpegno con accesso alla cucina, a soggiorno e camera affacciati sullo stesso balcone; disimpegno notte, due camera da letto e bagno. L'unità immobiliare presenta: pavimentazione in graniglia (ceramica solo nei disimpegni, cucina e bagno), rivestimenti ceramici; intonaco civile tinteggiato; porte interne in legno; infissi esterni in alluminio con tapparelle in pvc; porta di accesso blindata. Dal punto di vista impiantistico presenta: impianto di riscaldamento autonomo con terminali costituiti da termosifoni in alluminio; l'acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico; sistema di condizionamento; impianto elettrico esterno sprovvisto di salvavita; citofono.

Le caratteristiche costruttive e le finiture sono riassumibili in:

1. Struttura: in muratura portante;
2. Solai: latero-cemento
3. Murature perimetrali: muratura intonacata con porzioni in facciavista;
4. Altezza interna utile: 2,95 m
5. Divisori interni: tramezze in mattoni forati, intonacati e tinteggiati;
6. Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro-camera e tapparelle in pvc;
7. Infissi interni: porte in legno e legno/vetro complete di coprifili;
8. Pavimenti: in graniglia e ceramica;
9. Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 1,80 m circa; nella cucina abitabile è presente il rivestimento nel fondale del piano cottura;
10. Servizio igienico: 1 bagno completo degli apparecchi igienici di normale dotazione (vasca con doccia, bidet, vaso, lavabo, attacco per la lavatrice).
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
12. Impianto elettrico: realizzato sotto traccia;
13. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia (posta nel locale tecnico al pt);
14. Impianto di climatizzazione: assente

Le finiture generali e gli impianti presentano una media/scarsa qualità; sono presenti macchie di umidità nella quasi totalità degli ambienti; l'intradosso delle solette dei balconi si presenta ammalorato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA

L'autorimessa (sub 4) è ubicata al piano terra sul fronte nord, accessibile area cortiliva comune (sub 2). E' dotata di portone di accesso metallico a due ante, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico fuori traccia.

Attualmente i beni costituenti il lotto 3 sono in locazione .

CONSISTENZE

n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. Raggiagliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Ingresso	5,1				Interno	discreta
2	Soggiorno	17,9				Sud	discreta
3	Cucina	10,9				Nord	discreta
4	Camera 1	12,9				Sud	discreta
5	Disimp, notte	4,5				Interno	discreta
6	Camera 2	15,2				Nord	discreta
7	Bagno	6,5				Nord	scarsa
8	Camera 3	17,1				Sud	discreta
Sup. appartamento		90,1	103,3	100%	103,3		
9	Balcone	8,6	9,1	30%	2,7		discreta
Sup. pertinenze		8,6			2,7		
Tot. unità residenziale		98,7			106,0		
11	Autorimessa	15,5	18,2	50%	9,1	Nord	discreta
Sup. autorimessa		15,5	18,2		9,1		
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPESSIVA					115,1		

22

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ACCESSORI (SOFFITTA E GARAGE)

A	B	C	D	E	F	G
LOTTO 3	Appartamento	115	1.050	-35 %	682	78.430,00
			Più probabile valore complessivo del bene			78.500,00
			Arrotondamento discrezionale			79.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale raggiagliata del bene immobile

D	→	Valore Unitario (€/mq) ottenuto dalla media della indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo discreto)
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore Unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame

RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	79.000,00 €
Decurtazione (circa il 4,0%) per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	3.200,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	1.700,00 € (SANATORIA EDILIZIA) 200,00 € (DOCFA catastale)
Valore	73.900,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	74.000,00 €

23

PREZZO BASE euro 74.000,00 €

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, **si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 420/mese.**

LOTTO 4_ FOGLIO 34 – MAPPALE 139 – SUB 1/2 (via Focherini, snc -32)

FOGLIO 34 – MAPPALE 140 – SUB 1/2 (via Focherini, snc)

FOGLIO 34 – MAPPALE 141 – SUB 3 (via Focherini, snc)

FOGLIO 34 – MAPPALE 143 – SUB 2/3/4 (via Focherini, 30)

FOGLIO 34 – MAPPALE 294

FOGLIO 34 – MAPPALE 389

FOGLIO 34 – MAPPALE 144

FOGLIO 34 – MAPPALE 145

FOGLIO 34 – MAPPALE 146

Complesso agricolo composto da 4 fabbricati a corte composto da: mappale 139 (fabbricato su tre livelli); mappale 140 (fabbricato su due livelli); mappale 141 (fabbricato su due livelli); mappale 143 (fabbricato su due livelli); + lotti di terreno agricolo circostanti il complesso agricolo: mappale 294, mappale 389 (terreni piani); mappale 144, mappale 145, mappale 146 (terreni su argine del fiume Secchia)

DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI

La composizione dei fabbricati, ricavata dalle planimetrie catastali, risulta articolata da:

- mappale 139, fabbricato su tre livelli articolato in: sub 1 (rimessa atterzzi a doppia altezza al piano terra); sub 2 (appartamento popolare al piano terra e primo piano, soffitta al secondo piano sottotetto, legnaia al piano terra con soprastante deposito).
- mappale 140, fabbricato su due livelli articolato in: sub 1 (appartamento popolare al piano terra); sub 2 (stalla, portico basso e portico a doppia altezza al piano terra; fienile al primo piano)
- mappale 141, fabbricato su due livelli articolato in: sub 3 (rimessa, magazzino, ripostiglio, 5 locali uso pollaio, portico al piano terra, legnaia e soffitta al primo piano; area esterna comune con locale comune);
- mappale 143, fabbricato su tre livelli articolato in: sub 1 (vano scala comune su tre livelli); sub 2 (appartamento popolare al piano terra); sub 3 (appartamento popolare al piano terra e primo con soffitta al terzo piano sottotetto); sub 4 (appartamento popolare al piano primo con soffitta al terzo piano sottotetto);

Essendo i fabbricati mappali 140-141-143 parzialmente crollati e/o pericolanti, il mappale 139 di non sicuro accesso, e le aree esterne ricoperte da vegetazione infestante è stato svolto solo un sopralluogo esterno da cui si ricavano dei dati generali dei fabbricati:

1. Struttura: in muratura portante;

2. Solai: misti legno/laterizio
3. Murature perimetrali: muratura in mattoni;
4. Infissi esterni: in legno con scuri in legno;

In generale il complesso verte in un pessimo stato di manutenzione con problemi statici.

CONSISTENZE

Mappale	Sub	Destinazione (attuale)	Piano	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. Raggiagliata mq	Condiz. di manutenz.
139	2	Appartamento	T	74,5	1,0	74,5	scarsa
139	2	Appartamento	1	74,5	1,0	74,5	scarsa
139	2	Soffitta	2	74,5	0,3	22,4	scarsa
139	2	Legnaia	T	11,5	0,2	2,3	scarsa
139	2	Deposito	1	11,5	0,2	2,3	scarsa
139	1	Rimessa	T	73,3	0,6	44,0	scarsa
TOTALE MAPPALE 139			T-1-2	319,8		220,0	
140	1	Appartamento	T	74,0	1,0	74,0	
140	2	Stalla	T	53,0	0,6	31,8	
140	2	Portico	T	111,7	0,3	33,5	
140	2	Fienile	1	199,8	0,4	79,9	
TOTALE MAPPALE 140			T-1	438,5		219,2	
141	1	Area esterna	T	2.106,3	0,1	210,6	
141	2	Deposito	T	2,6	0,2	0,5	
141	3	Magazzino	T	97,0	0,6	58,2	
141	3	Deposito	T	49,0	0,3	14,7	
141	3	Portico	T	22,5	0,3	6,8	
141	3	Soffitta	1	33,8	0,3	10,1	
TOTALE MAPPALE 141 (FABBR.)				204,9		90,3	
TOTALE MAPPALE 141(AREE EST.)				2.106,3		210,6	
143	1	Vano scala com.	T	18,2	0,1	1,8	
143	1	Vano scala com.	1	24,0	0,1	2,4	
143	2	Appartamento	T	107,8	1,0	107,8	
143	3	Appartamento	T	56,4	1,0	56,4	
143	3	Appartamento	1	56,4	1,0	56,4	
143	4	Soffitta	2	56,4	0,3	16,9	
143	4	Appartamento	1	101,8	1,0	101,8	
143	4	Soffitta	2	101,8	0,3	30,5	
TOTALE MAPPALE 143				522,8		374,0	
294		Terreno agricolo		10.894,0	1,0	10.894,0	
389		Terreno agricolo		1.041,0	1,0	1.041,0	
144		Argine fiume		7.780,0	0,0	0,0	
145		Argine fiume		2.070,0	0,0	0,0	
146		Argine fiume		893,0	0,0	0,0	
TOTALE TERRENI AGRICOLI				22.678,0		11.935,0	
TOTALE FABBRICATI AGRICOLI				1.486,0		903,5	
TOTALE AREE ESTERNE				2.106,3		210,6	
TOTALE TERRENI AGRICOLI				22.678,0		11.935,0	

COMPLESSO AGRICOLO CON ADIACENTI TERRENI AGRICOLI

A	B	C	D	E
LOTTO 4	Complesso agricolo	104.000,00	- 40%	62.400,00
		Più probabile valore complessivo del bene		62.000,00
		Arrotondamento discrezionale		62.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Valore a corpo ottenuto dalle indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima
D	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
E	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame

RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	62.000,00 €
Decurtazione (circa il 6,0%) per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	3.720,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	
Valore	58.280,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	58.000,00 €

26

PREZZO BASE euro 58.000,00 €

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 700/annui.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 1 FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 3: PREZZO BASE euro 47.000,00 €**

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 650/mese.

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 2 FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 7/9/5: PREZZO BASE euro 91.000,00 €**

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 500/mese.

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 3 FOGLIO 34 – MAPPALE 169 – SUB 8/4: PREZZO BASE euro 74.000,00 €**

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 420/mese.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 4 FOGLIO 34 – MAPPALE 139 – SUB 1/2; MAPPALE 140 – SUB 1/2; MAPPALE 141 – SUB 3; MAPPALE 143 – SUB 2/3/4; MAPPALE 294; MAPPALE 389; MAPPALE 144; MAPPALE 145; MAPPALE 146: PREZZO BASE euro 58.000,00 €**

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 700/annui.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

27

ASTE
GIUDIZIARIE®

Modena, li 26/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

CONSERVATORI • ORDINE DEGLI
PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO
MAURIZIO CARRISI
948

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®