

REGIONE EMILIA - ROMAGNA

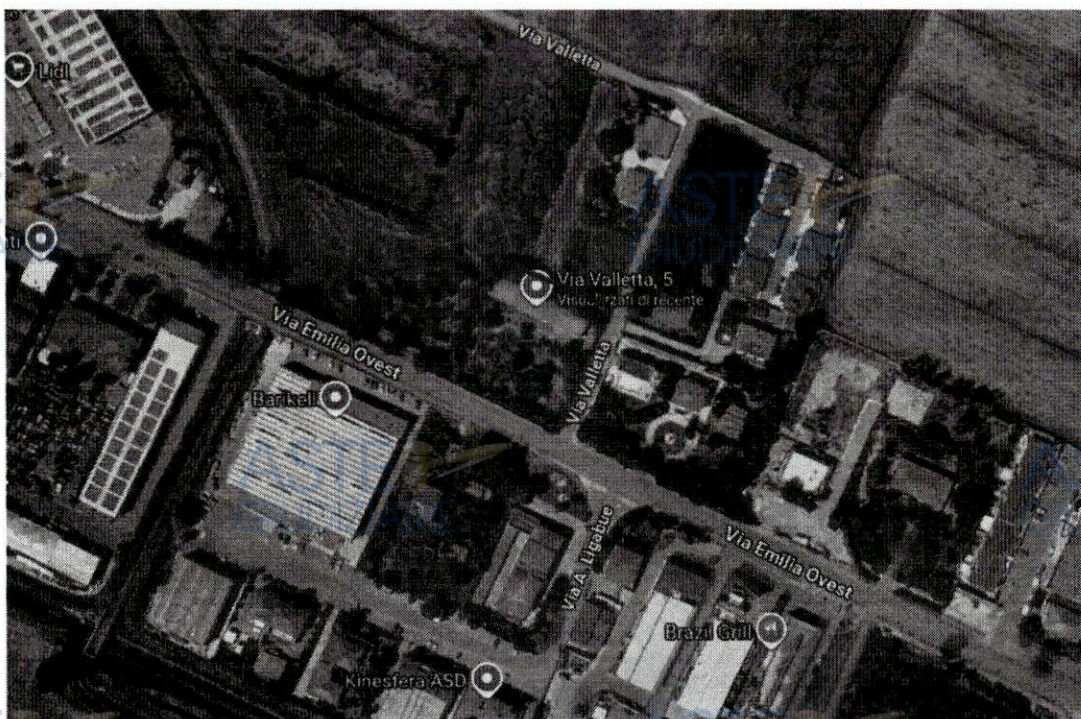
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

IMMOBILI SITI IN CASTELFRANCO EMILIA (MO),
VIA VALLETTA n. 5

Relazione Tecnica di Parte – Proc. N. 284/2023 R.E.I.

TRIBUNALE DI MODENA



DATA REPORT: 07 MAGGIO 2026



1

INDICE

	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
		PAGINA
1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE		3
2. SITUAZIONE CATASTALE		4
3. TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE		4
4. CONSISTENZA IMMOBILIARE		5
5. SITUAZIONE URBANISTICA		5
6. SITUAZIONE EDILIZIO/CONCESSORIA		10
7. VALUTAZIONE IMMOBILIARE		10
8. CONCLUSIONI		14

La presente relazione è volta alla determinazione del Valore di Mercato del bene descritto nella
Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta in data 29/04/2025 a firma dell'Ing. Renzo Reggiani, in
riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. 284/2023 R.E.I. – Tribunale di Modena, relativamente al
mandato di perizia tecnica di parte conferito dalla soc.



1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un capannone ad uso artigianale e dal terreno su cui insiste. Il lotto in analisi è ubicato nell'angolo Nord-Ovest all'incrocio tra Via Valletta e Via Emilia.

Da CTU redatta dall'Ing. Renzo Reggiani in data 29/04/2025 e ha una forma pressochè rettangolare.

L'accesso avviene mediante un ingresso carraio chiuso da un cancello metallico scorrevole, attualmente non funzionante, che affaccia su via Valletta.

L'edificio ha una planimetria rettangolare, avente una superficie coperta di 472 metri quadrati circa, ed è stato realizzato con muratura portante di laterizio e copertura a volta a botte realizzata in opera. Dalle verifiche del CTU il manto di copertura risulta essere in lastre di cemento amianto.

Internamente l'edificio è suddiviso in tre locali comunicanti tra di loro: quello principale, un tempo adibito ad officina meccanica, gli altri due, un tempo utilizzati come magazzino e deposito, un piccolo servizio igienico con antibagno. Completa la proprietà l'area esterna di pertinenza.

Lo stato manutentivo del bene risulta scarso e non utilizzato da diversi anni.

A sud del fabbricato il terreno risulta, alla data del sopralluogo del CTU, parzialmente scavato e con alcuni cumuli di terra, uno dei quali si trova addossato alla parete sud dell'edificio.

Questa porzione di area esterna è ricoperta da una vegetazione spontanea formata da cespugli ed alberi. La presenza degli scavi e dei cumuli di terreno è riconducibile agli interventi di archeologia preventiva eseguiti nel 2018, in conformità a quanto previsto dall'art. 28, comma 4, del Decreto Legislativo 42/2004. Tale normativa stabilisce infatti che, nel caso di opere pubbliche realizzate in aree di interesse archeologico, la Soprintendenza possa richiedere l'esecuzione di saggi archeologici preventivi a carico del committente. Queste operazioni erano state necessarie in quanto la società _____ aveva presentato al Comune di Castelfranco Emilia una richiesta di parere preventivo relativa alla demolizione del capannone esistente e alla successiva realizzazione di una nuova struttura commerciale. Tali scavi sarebbero dovuti essere richiusi ma non è stato fatto.

2. SITUAZIONE CATASTALE

La proprietà descritta nella CTU è censita come segue presso l'Agenzia del Territorio di Modena:

Comune censuario di Castelfranco Emilia								
Catasto Fabbricati								
Comune	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq.	Rendita (€)
Castelfranco Emilia		50	172		D/7			€ 5.249,27

Comune censuario di Castelfranco Emilia								
Catasto Terreni								
Comune	Foglio	Mapp.	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
Castelfranco Emilia	50	172		Ente Urbano		3.410		

3. TITOLARITA' E STATO OCCUPAZIONALE

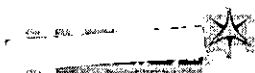
Dalla visura eseguita il 06/05/2026, l'intestazione catastale dei beni oggetto di procedura risulta:
per i beni:

_____, Proprietà per la quota
di 1/1.

In allineamento con quanto indicato nella CTU redatta dall'Ing. Renzo Reggiani in data 29/04/2025.

Dalla stessa si rileva che i beni in procedura pervennero alla società _____, in
forza dell'Atto di compravendita rogito Fusco Giuliano in data 25/01/2008, numero 76810/11533 di
Repertorio, trascritto a Modena il 25/02/2008 ai nn. 12367/6669.

I beni alla data di sopralluogo del CTU risultavano liberi.



4. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Da CTU si rilevano le seguenti consistenze relative ai beni in procedura:

Foglio	Mapp.	Sub.	DESTINAZIONE	SUP. LORDA CTU (mq)	COEFF. RAGG.	SUP. COMM. CTU (mq)
50	172		Capannone	472,00	100%	472,00
50	172		Area esterna	2.900,00	10%	290,00
TOTALE						762,00
TOTALE al netto dell'area						472

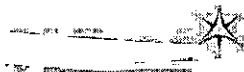
Il CTU inoltre rileva che il terreno, da un progetto presentato in Comune di Castelfranco per la ristrutturazione e trasformazione del capannone mai realizzata, ha una superficie di circa 3.370 mq.
La superficie catastale risulta di 3.410 mq.

5. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Castelfranco Emilia, elaborato ai sensi della LR 20/2000, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 08/04/2009. Successivamente è stato oggetto di due successive varianti approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 228 del 13/11/2014 e Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28/03/2019. Il Comune di Castelfranco Emilia ha approvato infine la Terza Variante al PSC con Delibera di Consiglio Comunale 18/2021, entrata in vigore il 14/04/2021.

Il RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 08/04/2009 e l'ultimo adeguamento alla D.G.R. 922/2017 è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 99 del 23/11/2017.

Da strumento urbanistico vigente il bene oggetto di analisi risulta ricadere in "Ambito n. 15 Capoluogo – Via Valletta", "Ambiti urbani consolidati - AC.c", ai sensi dell'articolo 65 delle norme del



PSC e dell'art. 4.3.1 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

All'art. 4.3.1 del RUE Sono così definiti gli *"ambiti totalmente o parzialmente edificati, con standards insufficienti, per i quali si attuano politiche di riqualificazione diffusa e nei quali sono previsti interventi specifici per il raggiungimento dei livelli di standard adeguati"*.

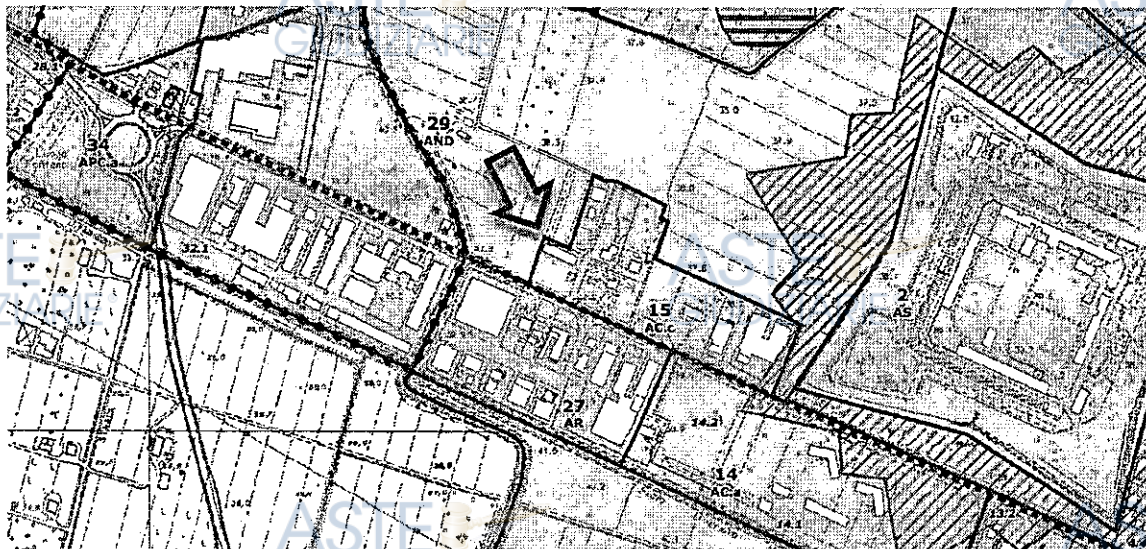


Fig. n. 1: stralcio di Tavola 3.1 – Sistema insediativo storico del PSC;

Legenda

Sistema insediativo

Classificazione del territorio

12 **AC.6** ambiti del territorio urbanizzato, numero e tipo d'ambito - art. 63, artt. 65 - 68

... omissis ...

9 Ad esclusione degli edifici tutelati è sempre consentita la demolizione (D).

... omissis ...

14 E' sempre ammesso il cambio d'uso (CD), fatte salve le previsioni particolareggiate della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, come definite dal POC.

15 Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari ad usi U.2, U.3 e U.11, esistenti alla data del 20/10/2008, sarà sempre possibile nell'ambito della gamma di usi consentiti, anche in deroga al numero massimo di alloggi insediabili, in concomitanza di un intervento, se compatibile, di riqualificazione energetica e di adeguamento/miglioramento sismico degli edifici.

16 Sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM); l'aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma 17 seguente.

17 Nel caso di lotti edilizi che alla data del 20/10/2008 presentino una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata dall'Ambito di appartenenza, è possibile, realizzare un intervento "una-



tantum" che preveda un incremento di SC nella misura massima del 10% della SC esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e del numero massimo degli alloggi consentiti nel lotto.

PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI:

18 Il rapporto di copertura ($Q=Sq/SF$), non deve essere superiore al 50%; il rispetto del parametro è richiesto per tutti gli interventi classificati NC e tutti i restanti interventi edilizi che prevedano modifiche del rapporto esistente.

19 L'indice di permeabilità ($I_p=SP/SF$) per gli interventi di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,125 mq/mq."

In riferimento al comma 31 dell'art. 4.3.1 del RUE, "Per questo tipo d'ambito valgono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- *densità fondiaria (DF) max = 0,52 mq/mq;*
- *altezza max (H) = n° 2 Piani + sottotetto (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC e specifiche previsioni attuative attraverso PUA);*
- *numero massimo alloggi = n° 4 alloggi/700 mq Sf (nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore o maggiore si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto); nel computo degli alloggi ammissibili dovranno essere detratti quelli eventualmente esistenti."*

Sul bene in esame inoltre risultano gravare i seguenti vincoli:

❖ paleodossi di accertato interesse idraulico (articolo 15 delle Norme di PSC);

"Art. 15 - Paleodossi di accertato interesse idraulico

1 - Nella Tavola 1 del Piano sono riportati i paleodossi di accertato interesse idraulico. Tali dossi di pianura rappresentano morfostrutture che per consistenza fisica costituiscono elementi di significativa rilevanza idraulica che influiscono sui comportamenti delle acque in esondazione.

2 - Nelle aree interessate dai paleodossi di cui al comma precedente gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili purché compatibili con la struttura idraulica, in modo da preservare:

- *il suolo da ulteriori significative impermeabilizzazioni;*
- *l'assetto morfologico ed il microrilievo originario salvaguardando le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicarne la funzione di contenimento idraulico.*

In queste aree il RUE prevede idonee prescrizioni per l'esecuzione dei lavori.

3 - Nelle aree interessate dai paleodossi non sono comunque ammessi:

- *le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;*
- *le attività estrattive di nuovo impianto."*

❖ aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (articolo 17 delle Norme di PSC);

“ ... omissis ...

10 - Nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche di cui al comma 1 lettera b sono vietati:

- la localizzazione di nuovi insediamenti industriali considerati a rischio di incidenti rilevanti ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.Lgs 334/1999 come modificato e integrato dal D.Lgs. 238/2005 (“Attuazione della direttiva 2003/105/CE, che modifica la 96/82/CE, sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”);

... omissis ... ”

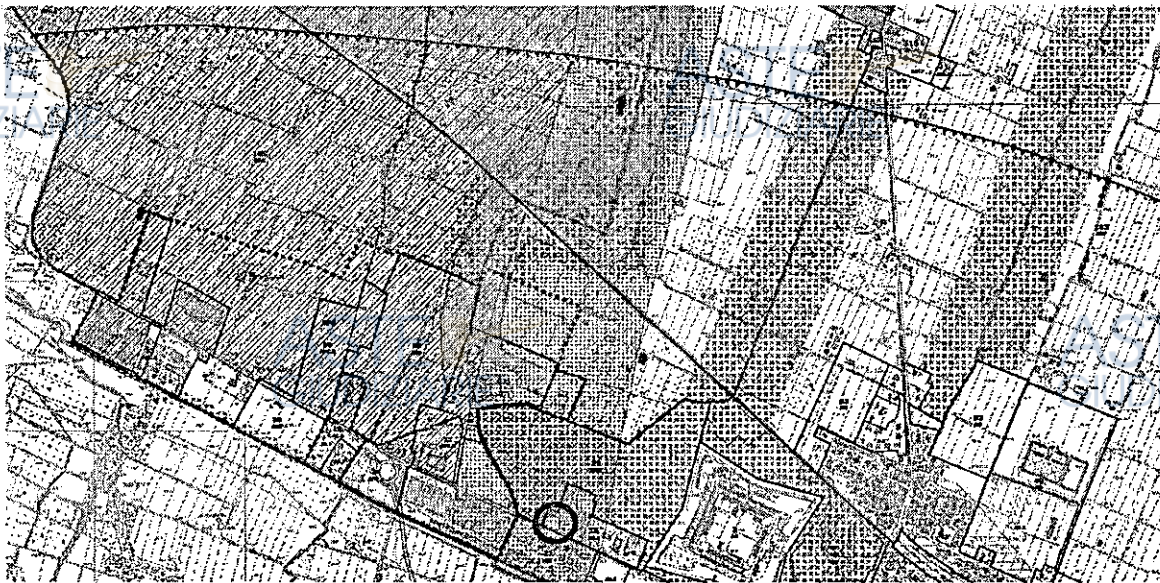


Fig. n. 2: stralcio di Tavola 1.1 – Sistema ambientale del PSC;

Legenda

12
AC.B. ambiti, numero e tipo d'ambito --- confine comunale

Aree ed elementi interessati da rischi naturali

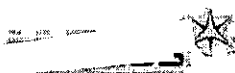
..... paleodossi di accertato interesse idraulico - art. 15

Aree caratterizzate da vulnerabilità delle risorse

Zone di protezione delle acque sotterranee

▲▲▲ aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - art. 17

- ❖ area ricadente in parte nella “Fascia di rispetto archeologica della via Emilia” individuata dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, art. 41° comma 5) e in una zona di Tutela della viabilità storica, riportata nella Carta 1.1 del PTCP.



RISULTANZE EMERSE DAL COLLOQUIO CON IL ARCH. ELEONORA MARTELLI

Contattato L'Arch.  in data 07/05/2026, Referente Ufficio Sportello Unico Edilizia - SUE e Ufficio di Piano e Urbanistica, conferma, in riferimento alla classificazione dello strumento urbanistico vigente la possibilità di trasformazione edilizia del lotto.

La stessa comunica che, nonostante la particella in esame costituisca solo una porzione dell'Ambito n. 15, è sufficiente tale particella se la stessa costituisce un intero lotto alla data del 20/10/2008, data di esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di riadozione dello strumento urbanistico. Per quanto riguarda la definizione del Lotto di intervento e della Superficie Fondiaria, fa fede la situazione esistente alla data del 20/10/2008. E' possibile pertanto fare riferimento alla superficie fondiaria riportata nelle pratiche edilizie autorizzative del bene fino al 20/10/2008 o a quanto riportato nell'estratto di mappa a Catasto.

L'intervento è di tipo diretto, non è prescritta la formazione di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo), e nella formazione del progetto andranno rispettati gli indici e i parametri, tra i quali quelli ecologici, le distanze e le pertinenze pubbliche e private, riportati nell'art. 4.3.1, 5.5.11 e 6.1.4 del RUE. In particolare l'Arch.  specifica che l'indice di Utilizzazione Fondiaria riportato nella Scheda d'Ambito n. 15 risulta superato ed è valido l'indice di Densità Fondiario riportato all'art. 4.3.1 del RUE.

Indispensabile per la presentazione di un nuovo progetto è la conformità edilizia dell'immobile esistente.

L'Arch.  aggiunge che ad oggi non sarebbe comunque possibile attuare un PUA in quanto il Comune di Castelfranco Emilia è in fase di transizione da Piano Strutturale Comunale al Piano Urbanistico Generale (PUG).



6. SITUAZIONE EDILIZIO/CONCESSORIA

Le pratiche edilizie che il CTU ha riscontrato, mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, relative a tale fabbricato sono le seguenti:

- Licenza edilizia n° 207C/63 con protocollo n°8299 del 11/10/1963 per la costruzione di un capannone ad uso magazzino per frutta e verdura che ottiene l'agibilità in data 13/12/1966.
- Denuncia di Inizio Attività n° 210/2008 con protocollo n. 17909 del 27/05/2008 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. Tali lavori di ristrutturazione, mai eseguiti, non sono stati avviati entro l'anno di presentazione della DIA e pertanto tale titolo è decaduto automaticamente.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU attesta che l'edificio è conforme all'ultimo titolo edificatorio valido rilasciato dal Comune di Castelfranco Emilia.

7. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Come indicato dall'Arch. [redacted], ai fini della presente valutazione è stato definito il Lotto di intervento. Sia catastalmente che dall'unica pratica edilizia allegata alla CTU risulta che l'attuale particella 172 è rimasta invariata dal 1963 al 20/10/2008 e pertanto può essere considerata un Lotto a se stante.

Per quanto riguarda la Superficie Fondiaria si considera la consistenza riportata nella CTU pari a mq 3.370. Questo valore è stato rilevato dal CTU, durante l'accesso agli atti, da un progetto che era stato presentato per la ristrutturazione del capannone, che poi però non ha avuto seguito.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stati desunti dal RUE, come indicato dall'Arch. [redacted], in particolare per quanto riguarda l'indice di Densità Fondiaria, pari a 0,52 mq/mq che va a sostituire quello indicato nella Scheda d'ambito. La SC (Superficie complessiva) potenziale che si ottiene per il



lotto in esame è pari a mq 1.752 circa. Tale superficie è costituita dalla Su (Superficie Utile) + 60% della Sa (Superficie accessoria).

Rispetto alla destinazione d'uso ammissibile nell'ambito n. 15 AC.c, all'obiettivo dell'ambito, alla politica generale indicata nella scheda dello stesso, ed in considerazione delle caratteristiche del contesto in cui è ubicato il bene, si ipotizza la demolizione del capannone esistente e la costruzione di un complesso residenziale. La tipologia considerata è quella del fabbricato plurifamiliare.

Gli approfondimenti svolti hanno evidenziato i cambiamenti di mercato in atto nel contesto territoriale di riferimento. Originariamente la zona presentava una vocazione d'uso mista di tipo commerciale e artigianale, tuttavia negli ultimi anni è stata oggetto di diversi interventi di riqualificazione che hanno determinato il consolidamento della vocazione residenziale. Tale processo ha favorito lo sviluppo di nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale.

In allineamento agli Standard Nazionali e Internazionali, la metodologia più congrua per la valutazione di immobili in sviluppo risulta essere il Metodo della Trasformazione, che consiste nell'applicazione del Metodo di Mercato dell'Immobile al fine di determinare il Valore di Mercato dell'immobile trasformato ed l'individuazione dei costi diretti ed indiretti per l'edificazione.

Per la determinazione del Valore di Mercato del compendio in procedura, sono stati adottati i seguenti metodi:

- **Metodo Comparativo o del Mercato:**

Il metodo di confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima.

- **Metodo della Trasformazione**

Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.

- **Attualizzazione dei Flussi di Cassa Futuri**

Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei ricavi e dei costi di un immobile dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, prevedendo un valore di mercato finale, e mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale. L'analisi del flusso di cassa



considera orizzonti temporali di durata limitata, in genere legati alle fasi di costruzione, alla durata degli interventi o della trasformazione, alla scadenza dell'interesse o del diritto che insistono sull'immobile.

Al fine di determinare il Valore di Mercato della Proprietà in oggetto sono state attentamente analizzate le caratteristiche dell'immobile, le condizioni del mercato di riferimento ed in particolare:

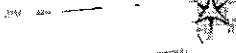
- la destinazione urbanistica della zona secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (PSC);
- i vincoli presenti nell'ambito di interesse;
- le caratteristiche tipologiche, edilizie e costruttive degli immobili nel contesto;
- l'accessibilità e l'ubicazione della Proprietà;
- l'ubicazione di zone di espansione analoghe e ricerca di mercato su iniziative immobiliari similari.

In considerazione di quanto sopra esplicitato, per la determinazione del Valore di Mercato della Proprietà oggetto di analisi ad opere ultimate si è ritenuto corretto adottare il "*Metodo Comparativo e di Mercato*", individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte sia presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, sia con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di pubblicità immobiliare (annunci immobiliari ad oggi presenti in offerta sul mercato), comparando il bene in analisi con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita e/o in cessione mediante locazione, e/o venduti nella zona di ubicazione del cespite e nelle aree limitrofe. Ai prezzi rilevati sono stati applicati idonei coefficienti correttivi per adeguarne il valore. Inoltre i prezzi di vendita/cessione desunti dei comparativi in offerta sono stati ridotti del 10% corrispondente al divario che in media per prassi tende a formarsi tra richiesta iniziale e il prezzo finale concordato tra le parti.

Dalle indagini di mercato effettuate in loco su interventi edilizi residenziali recenti o in attuazione / di prossima realizzazione sono stati riscontrati i seguenti prezzi:

- Euro 2.500,00 – 2.700,00.

Alla luce delle analisi condotte ed in relazione alle caratteristiche del compendio immobiliare, con particolare riferimento al potenziale assorbimento del prodotto da parte del mercato nel medio periodo e alla localizzazione dello stesso, è stato determinato un valore di vendita a lavori ultimati



pari a circa € 2.600,00/mq.

Il Valore di Mercato attuale del compendio in analisi è stato determinato con il "Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati" (DCF - Discounted Cash Flow) sulla base del potenziale prezzo di vendita alla data della stima, delle consistenze e dei dati tecnico economici rilevati dalle indagini di mercato svolte.

I ricavi lordi potenziali della proprietà sono stati determinati inserendo nell'analisi dei flussi di cassa il potenziale prezzo di vendita sopra determinato.

La presente analisi è stata effettuata nell'ipotesi che vengano realizzata n. 14 unità residenziali di circa 100 mq di superficie commerciale e che il piano interrato sia adibito a locali accessori.

I costi diretti di costruzione del fabbricato sono stati considerati pari a €/mq 1.550,00 per le porzioni residenziali, e €/mq 620,00 Euro/mq. per le porzioni accessorie. I costi di progettazione sono stati quantificati in circa il 7,00 % dei costi diretti, gli oneri amministrativi e di urbanizzazione quantificati in circa il 8,00 % dei costi diretti.

E' stata considerata una durata complessiva dell'operazione di tre anni, di cui è stato ipotizzato circa tre anni per l'esecuzione dei lavori e tre anni per la vendita delle unità immobiliari.

DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS (DCFA)

STIMA DEI RICAVI												
Tipologia	Periodo (P)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Residenziale			2.170.634	2.170.634								
% avanzamento lavori (potest)	%		50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totale ricavi	Euro		2.170.634	2.170.634								
Avanzamento totale ricavi	%		50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
STIMA DEI COSTI												
Residenziale	Euro		1.294.032	1.294.032								
% avanzamento lavori (potest)	%		50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Avanzamento totale lavori	%		50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Costo di costruzione	Euro		1.294.032	1.294.032								
Spese tecniche (% costo di costr.)	Euro		90.582	90.582								
Costo di urbanizzazione (% costo di costr.)	Euro		207.045	207.045								
% avanzamento opere di urb. (potest)	%		50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
IMU (% costo di costr.)	Euro											
Assicurazione (% costo di costr.)	Euro											
Manutenzione ordinaria (% costo di costr.)	Euro											
Altri costi di gestione (% costo di costr.)	Euro											
Totale costi	Euro		207.045	1.304.614	1.304.614							
Margine promotore immob. (% su ricavi)	Euro		325.595	325.595								
Fee broker (% su ricavi)	Euro		43.413	43.413								
Flussi di cassa	Euro	(207.045)	417.012	417.012								
Tasso di attualizzazione	%		0,885	0,783	0,693	0,613	0,543	0,480	0,425	0,376	0,333	0,295
Fattore di attualizzazione												
Flussi di cassa attualizzati	Euro	(183.226)	326.582	289.010								
VALORE COMMERCIALE ANTE LAVORI (arrotondato)	Euro	432.000										
	Euro/mq		258,73									

Pertanto il Valore di Mercato del complesso immobiliare in oggetto, alla data del 07/05/2026, in base alle indagini ed agli studi effettuati, può ragionevolmente essere indicato in:

Euro 432.000 (Euro quattrocentotrentaduemila/00).

ASSUNZIONI DELLA VALUTAZIONE

Per la valutazione non è stata eseguita alcuna indagine ambientale, ma si presuppone la conformità, al fine della vendita delle entità immobiliari oggetto della presente, a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. Non è stata eseguita alcuna analisi del suolo e del sottosuolo.

I dati di consistenza e catastali riportati sono stati desunti e calcolati sulla base di documentazione fornita dalla Committenza; non è stata eseguita alcuna indagine circa la titolarità del bene.

I dati urbanistici ed edilizio/concessori sono stati desunti dalla documentazione fornita dalla Committenza.

8. CONCLUSIONI

Il CTU ha svolto la sua valutazione considerando il bene in analisi **nella sua attuale destinazione produttiva** e nell'effettivo stato manutentivo dello stesso.

In considerazione della politica generale d'ambito indicata dallo strumento urbanistico vigente, ovvero riqualificare il tessuto urbano con la sostituzione delle attività produttive presenti con quote di residenziale e con l'introduzione di standard di urbanizzazione, la scrivente ha invece **determinato il valore dell'immobile nell'ipotesi della sua trasformazione urbanistica** (come anche era stato fatto nella precedente perizia del 2017). Si è ipotizzata quindi una conversione dell'immobile a destinazione residenziale in allineamento all'obiettivo dell'ambito n. 15 – AC.c.



Si ritiene infatti che, ai fini estimativi, risulti **maggiormente aderente al reale valore di mercato considerare l'immobile in funzione della sua potenzialità edificatoria**, piuttosto che esclusivamente nella sua attuale destinazione, tenendo conto della possibile valorizzazione dell'area come terreno edificabile.

Pertanto, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato del bene tenendo conto della relativa capacità urbanistico-edificatoria e adottando una metodologia estimativa coerente con tale destinazione e con le potenzialità di trasformazione dell'area.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Savigliano, 07/05/2026

Firma Tecnico redattore



Firma AEDE SRL

Handwritten signature of the representative of AEDE SRL.



TABELLA COMPARATIVI ASKING PRICE RESIDENZIALI



NR.	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	07/05/26	07/03/26	07/05/26	07/03/26
Descrizione sintetica	In fase di realizzazione, un appartamento al primo piano, composto da zona giorno con soggiorno e cucina a vista, terrazzo, due camere matrimoniali, due bagni e ripostiglio. A completare la proprietà, garage al piano terra.	primo piano, in palazzina di sole 19 unità servita da ascensore. Ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, 2 bagni, 3 camere da letto di cui una matrimoniale. L'immobile è completo di un'autorimessa di proprietà.	Appartamento piano primo servito da ascensore. L'appartamento è composto da ampia sala con angolo cottura, due camere da letto e due bagni.	appartamento al 2° piano composto da ingresso su soggiorno, cucina separata, 2 bagni lineari, ripostiglio, disimpegno, 3 camere da letto e due balconi.
Indirizzo	via Comerchia, Castellfranco Emilia	Castellfranco Emilia, via Peschiera	via Castiglione, Castellfranco Emilia	Castellfranco Emilia, Piazza Nazioni Unite
Localizzazione	Periferica	Centrale	Periferica	Periferica
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Superficie Commerciale	110,00	103,00	105,00	122,68
Richiesta (Euro)	€ 322.000,00	€ 230.000,00	€ 287.000,00	€ 325.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	2.927	2.816	2.733	2.649
Cielo/terra - Porzione	Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Piano	1	1	1	2
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo
Livello impiantistico	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo
Esposizione				
Presenza ascensore	NO	SI	SI	SI
Presenza Box auto	SI	SI	NO	NO
Presenza Posti Auto	NO	NO	NO	NO
Presenza Cantina	NO	NO	NO	NO
Presenza area sterna esclusiva	NO	NO	NO	NO
Fonte	https://www.immobiliare.it/annuncio/128792790/	https://www.immobiliare.it/annuncio/124811943/	https://www.immobiliare.it/annuncio/114835033/16967519/	https://www.immobiliare.it/annuncio/109741759/

AGGIUSTAMENTI (%)	SOGGETTO	1	2	3	4
Ubicazione	Periferica	SIMILE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE
%		0%	0%	5%	5%
Appeal Archit. e car. gen. fabbricato		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Piano		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	Ottimo	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Livello impiantistico	Ottimo	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Dimensioni		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Altro		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Trattativa Commerciale %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-10%	-10%	-5%	-5%
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		2.634	2.534	2.596	2.517

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

2.600,00