

# TRIBUNALE DI MODENA

Liquidazione [REDACTED]

**RG. 4/2023**

Giudice Dott.ssa Camilla Ovi  
Curatore Dott. Andrea Pivetti

## Perizia di stima

ex fondo agricolo  
Str.llo Barca 165  
Comune di Modena

**studioRxC**

Strada Gherbella 294

41126 Modena/Italia

<https://rxcstudio.com>

**Geom. Luca Righi**

Phone +39.335.311417

[righi@rxcstudio.com](mailto:righi@rxcstudio.com)

---

# Indice

## Premesse

- 4 Dati della procedura e conferimento incarico
- 5 Due Diligence
- 6 Limitazioni dell'elaborato peritale
- 8 Metodologia valutativa
- 9 Metodo del confronto di mercato
- 11 Analisi delle superfici

## Relazione

- 14 Beni oggetto di stima
- 15 Stato di possesso dei beni
- 15 Provenienza
- 16 Urbanistica e catasto
- 16 Criticità
- 17 Ispezioni ipotecarie
- 19 Visure catastali
- 21 Materiale planimetrico e fotografico

## Stima

- 45 Stima fabbricati
- 62 Stima terreni

## Conclusioni

- 68 Conclusioni

# Premesse

---

## Dati del Fallimento

**Liquidazione giudiziale n. 4/2023**

con sede in VIA CAVE MONTORSI,  
27/A 41126 SAN DAMASO (MO)  
p. iva 02242950364

Giudice Dott.ssa Camilla Ovi  
Curatore Dott. Andrea Pivetti

---

## Incarico

Il sottoscritto Luca Righi Geometra iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n° 1962 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena al n° 272, riceveva in data 31 gennaio 2023, incarico dal Curatore Dott. Andrea Pivetti, di identificare, descrivere, nonché valutare i beni immobili e mobili di proprietà della società fallita.

**Le valutazioni sono state eseguite tra il mese di febbraio 2023 e il mese di settembre 2023.**

**Si precisa che il presente elaborato tiene conto dei parametri e disposizioni contenute nel codice della crisi ed in particolare, ex Art. 216 1c., art. 173 bis .**

---

## Due Diligence

Successivamente all'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha acquisito e analizzato tutto il materiale fornito dal Curatore e dalla Società Fallita.

Nel mese di marzo 2023, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Sono state effettuate indagini, ricerche e accertamenti ritenuti utili ai fini della perizia, con il fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene immobile.

In particolare, il presente documento di valutazione mira a:

- comunicare al lettore il valore di stima
- confermare le finalità della valutazione
- esporre il procedimento estimativo
- indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione
- esplicitare eventuali condizioni limitanti

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Due Diligence  
Valutatore Geom. Luca Righi

---

## Limitazioni dell'elaborato peritale

L'attività ivi brevemente descritta è basata sulle seguenti ipotesi e limitazioni:

Si assume come data di riferimento della valutazione 30 maggio 2023.

Pur avendo effettuato il sopralluogo dell'asset in oggetto, non sono state condotte verifiche invasive sullo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, si è pertanto assunto che le strutture si trovino in uno stato tale da garantire il normale svolgimento delle attività a cui sono destinate.

Analogamente, si è assunto che gli impianti rispondano alle normative vigenti inerenti la sicurezza.

Nella presente valutazione sono stati utilizzati dati e informazioni estratti dagli uffici Catastali.

Non sono state effettuate verifiche e misurazioni fisiche delle superfici degli immobili, ma ci si è basati sulle documentazioni agli atti.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nessuna richiesta di risarcimento danni è imputabile ai periti, in relazione a documentazioni errate o mancanti non fornite dalla Proprietà.

---

Nella valutazione non si è tenuto conto degli eventuali costi delle consulenze e costi legali, degli oneri IMU, degli oneri Agency fee e del Marketing per la vendita.

Nella valutazione è stato tenuto conto dei costi relativi alle pratiche edilizie necessarie a regolarizzare eventuali difformità urbanistiche e catastali.

Per la valutazione dell'immobile, si è quindi tenuto conto delle limitazioni descritte in questo capitolo e delle peculiarità del bene, descritte nei capitoli successivi.

---

## Metodologia valutativa immobiliare

La dottrina e la prassi professionale sono concordi nel ritenere che la valutazione dei beni immobili sia un problema di notevole complessità poiché durante il processo valutativo vengono analizzate un numero notevole di fattori, che influiscono sul valore di stima. Le perizie di valutazione di beni immobili non possono pertanto godere di un grado assoluto di oggettività, poiché sono influenzate dal criterio di valutazione applicato nei singoli casi.

Ormai da molti anni, si applicano le metodologie più oggettive della prassi peritale, utilizzando i protocolli definiti (IVS) International Valuation Standards.

Gli International Valuation Standards (IVS) ipotizzano varie metodologie di stima, in funzione delle peculiarità del bene immobile e del tipo di mercato nel quale è inserito.

In generale si possono riassumere tre grandi tipologie di impianto di stima:

Il market comparison approach (MCA)  
metodo del confronto di mercato

L'income capitalization approach (ICA)  
metodo della capitalizzazione del reddito

Cost approach  
metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Si è deciso di utilizzare il metodo MCA (market comparison approach).



---

## **Metodo del confronto di mercato**

### **MCA**

I procedimenti di stima market oriented si basano sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il market comparison approach (MCA) è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del valore e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili.

Il confronto tra le unità immobiliari rilevate come campioni e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo di comparazione dei valori di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili.

Si tratta di un sistema di equazioni che mette a confronto un gruppo di immobili utilizzato come modelli con l'immobile da valutare.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con analoghe contrattazioni, transazioni recenti o in atto, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e anche procedurale.

Il sottoscritto ha compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare del Comune in cui è localizzato il bene, consultando fonti di analogo valore ed importanza.

---

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm^1 = Vum * Sf * Cpm$$

nella quale

**Vm1 = valore di stima dell'immobile**

**Vum = media ( Vb / ha )**

Vb = valori degli immobili simili ricavati dalle fonti

ha = superficie degli immobili simili ricavati dalle fonti

Si può dire quindi che

**Vum = media dei valori unitari ricavati dalle fonti accreditate (€/mq)**

**Sf = superficie dell'immobile da stimare**

**Cpm** = coefficiente che esprime il rapporto tra le caratteristiche degli immobili simili, ricavate dalle fonti, e quelle dell'immobile oggetto di stima

Si sono ricercati i dati immobiliari relativi a fonti per immobili simili a quello oggetto di stima.

I valori desunti sono stati omogeneizzati ad un valore medio.

Successivamente si è analizzata la condizione specifica dell'immobile introducendo dei coefficienti di adeguamento.

Tali coefficienti, sono stati redatti analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Sommando questi coefficienti specifici si è ottenuto un coefficiente medio del fabbricato che moltiplicato per il valore medio desunto dalle fonti di mercato ha permesso di ricavare un valore unitario specifico per il suddetto immobile.

Moltiplicando il valore unitario specifico per la superficie dell'immobile si ottiene il valore di stima del bene.

---

## Analisi delle superfici

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (metro quadrato= $m^2$ ) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
  - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
  - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
- Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).**

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- 
- i pilastri/colonne interne;
  - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
  - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
  - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
    - le rampe d'accesso esterne non coperte;
    - i balconi, terrazzi e simili.
  - Si esplicita che nel computo della valutazione dei compendi, l'area cortiliva comune a tutte le unità è stata considerata all'interno delle valutazioni estimative delle unità.

Nella determinazione della superficie dei terreni è assunta come superficie, quella risultante dalle visure catastali depositate presso i pubblici uffici e di fatto corrispondente a quella fondiaria.

# Relazione

---

## Beni immobili oggetto d'indagine

Il compendio immobiliare oggetto di indagine consiste in fabbricati ex colonici (Ante 1967) e piccole porzioni di terreno.

Ubicazione:  
Stradello Barca 165, Comune di  
Modena (Mo).

**Comune di Modena (Mo)**

distinto al Catasto

come segue:

**Foglio**

**Particella**

**Sub**

**Categoria**

**Classe**

**Superficie(m<sup>2</sup>)**

**Rendita**

### Fabbricati

- 267 84 2 3 C/2 5 472m<sup>2</sup> Totale: 349 m<sup>2</sup> Euro 780,06
- 267 85 1 3 A/3 2 6,0 vani Totale: 149 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 149 m<sup>2</sup> Euro 371,85
- 267 85 2 3 A/3 2 7,5 vani Totale: 179 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 179 m<sup>2</sup> Euro 464,81
- 267 85 3 3 C/2 8 54m<sup>2</sup> Totale: 34 m<sup>2</sup> Euro 147,81
- 267 85 4 3 C/2 8 18m<sup>2</sup> Totale: 21 m<sup>2</sup> Euro 49,27
- 267 85 5 3 C/2 8 12m<sup>2</sup> Totale: 16 m<sup>2</sup> Euro 32,85
- 267 86 1 3 C/2 8 33m<sup>2</sup> Totale: 24 m<sup>2</sup> Euro 90,33
- 267 86 2 3 C/6 9 16m<sup>2</sup> Totale: 18 m<sup>2</sup> Euro 65,28
- 267 87 3 C/2 8 106m<sup>2</sup> Totale: 70 m<sup>2</sup> Euro 290,15
- 267 88 1 3 A/3 2 9,5 vani  
Totale: 141 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 141 m<sup>2</sup> Euro 588,76
- 267 88 2 3 C/6 7 86m<sup>2</sup> Totale: 61 m<sup>2</sup> Euro 253,17
- 267 89 3 C/2 8 20m<sup>2</sup> Totale: 16 m<sup>2</sup> Euro 54,74

---

## Terreni

- 267 255 - SEMIN ARBOR 02  
mq. 52.479 Euro 501,41 Euro 582,72
- 267 258 - SEMINATIVO 01  
mq. 274 Euro 2,97 Euro 3,33
- 267 81 - PLOPPEO 02 mq. 4590  
Euro 22,52 Euro 10,67
- 267 82 - SEMINATIVO 02 mq. 5690  
Euro 52,90 Euro 61,71
- 267 83 - SEMINATIVO 01 mq. 4560  
Euro 49,46 Euro 55,34
- 267 106 - BOSCO U mq. 2285  
Euro 3,54 Euro 0,71
- 267 213 - BOSCO mq. 1755  
Euro 2,27 Euro 0,54
- 267 215 - BOSCO mq. 835  
Euro 1,08 Euro 0,26
- 267 220 - FRUTTETO mq. 18533  
Euro 564,72 Euro 210,57
- 267 233 - SEMINATIVO mq. 128  
Euro 1,39 Euro 1,55

---

## Stato di possesso dei beni

Il bene oggetto di indagine è attualmente locato al  
nato a il  
20/02/1960 per euro 9.600,00/annui  
stipulato in data 14/05/2012 con scadenza annuale rinnovato tacitamente.

Attualmente è presente sul fondo un allevamento di cavalli da trotto con circa 50 animali.

---

## Provenienza

Acquistato con atto di fusione Rogito Notaio Giuliano Fusco del 27/12/2014 Repertorio n. 85925/15788.

---

## Urbanistica e catasto

I fabbricati sono ante 1967 e non dotati di agibilità.

Sono presenti difformità risalenti al periodo ante 1967.

Ad oggi gli unici edifici non collabenti sono il fabbricato principale ad uso abitazione mapp. 85 sub 1 e parte della stalla mapp. 84 sub 2, la restante parte dei fabbricati non è fruibile in modo stabile e priva dei requisiti igienico sanitari per essere utilizzati.

Catastalmente le planimetrie sono conformi.

Urbanisticamente non sono stati riscontrate licenze edilizie sui fabbricati, tutti realizzati ante 1967 ad eccezione del fabbricato ad uso stalla sul quale è stata presentata domanda di condono edilizio:

Protocollo n. 800/1986 del 17/01/1986  
STRADELLO BARCA 165

Conformità Edilizia e Agibilità del 28/05/1988 - Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono) del 18/05/1988 (Ritiro presso il Comune il 25/06/1988)

Modifiche Interne ed Esterne per formazione tettoia.

Ad oggi dai sopralluoghi eseguiti sono presenti lievi difformità interne coeve al periodo di costruzione dell'immobile, che non generano impedimento alla vendita in quanto rientranti nelle tolleranze, ex. art. 19 bis della legge regionale 23/2004.

---

## Criticità

**Si precisa, che sono presenti oggettive condizioni igienico sanitarie e situazioni di pericolo strutturale degli edifici, per le quali è necessario eseguire ulteriori verifiche e approfondimenti, ma che ad oggi, a parere dello scrivente non consento l'utilizzo in sicurezza del compendio sia per gli animali che per le persone.**

**Si consiglia al Curatore di adottare immediati provvedimenti.**



---

## Ispezioni ipotecarie

1 TRASCRIZIONE del 21/07/1988 - Registro Particolare 8546 Registro Generale 11044 Pubblico ufficiale FERRARI AMOROTTI CESARE Repertorio 40787 del 23/06/1988

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 10228 del 08/09/1988

2 Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/09/1988 - Registro Particolare 10228 Registro Generale 13130 Pubblico ufficiale FERRARI AMOROTTI CESARE Repertorio 40787 del 23/06/1988

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8546 del 1988

3 Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/09/1998 - Registro Particolare 12105 Registro Generale 18442 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 55092 del 15/09/1998

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8624 del 1995

4 Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/09/1998 - Registro Particolare 12106 Registro Generale 18443 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 55092 del 15/09/1998

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12646 del 1996

5 ISCRIZIONE del 16/09/1998 - Registro Particolare 4057 Registro Generale 18444 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 55093 del 15/09/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FIDEIUSSIONE

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2164 del 18/09/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6 Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2001 - Registro Particolare 933 Registro Generale 1260 Pubblico ufficiale MARANI GIOVANNI Repertorio 25001 del 20/12/2000

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI

SOCIETA'

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8624 del 1995

7 Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2001 - Registro Particolare 934 Registro Generale 1261

Pubblico ufficiale MARANI GIOVANNI Repertorio 25001 del 20/12/2000

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12646 del 1996

8 TRASCRIZIONE del 14/02/2002 - Registro Particolare 2987 Registro Generale 4166 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 63403 del 31/01/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

9 ISCRIZIONE del 14/02/2002 - Registro Particolare 893 Registro Generale 4167 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 63404 del 31/01/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 1445 del 01/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 01/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10 ISCRIZIONE del 14/02/2002 - Registro Particolare 894 Registro Generale 4167 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 63405 del 31/01/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 1231 del 27/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta presso la competente Agenzia dell'Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 2 agosto 2023 ai nn. 23484/17065 ed in rettifica in data 17 ottobre 2023 ai nn. 29925/21702.

# Visure catastali

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MODENA (F257) provincia MODENA
Soggetto individuato	

## 1. Immobili siti nel Comune di MODENA (Codice F257) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		267	84	2	3		C/2	5	472m <sup>2</sup>	Totale: 349 m <sup>2</sup>	Euro 780,06	STRADELLO BARCA Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		267	85	1	3		A/3	2	6,0 vani	Totale: 149 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 149 m <sup>2</sup>	Euro 371,85	STRADELLO BARCA n. 165/1 Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		267	85	2	3		A/3	2	7,5 vani	Totale: 179 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 179 m <sup>2</sup>	Euro 464,81	STRADELLO BARCA n. 165/2 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		267	85	3	3		C/2	8	54m <sup>2</sup>	Totale: 34 m <sup>2</sup>	Euro 147,81	STRADELLO BARCA Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		267	85	4	3		C/2	8	18m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 49,27	STRADELLO BARCA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		267	85	5	3		C/2	8	12m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 32,85	STRADELLO BARCA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		267	86	1	3		C/2	8	33m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 90,33	STRADELLO BARCA Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		267	86	2	3		C/6	9	16m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 65,28	STRADELLO BARCA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
9		267	87		3		C/2	8	166m <sup>2</sup>	Totale: 70 m <sup>2</sup>	Euro 290,15	STRADELLO BARCA Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10		267	88	1	3		A/3	2	9,5 vani	Totale: 141 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 141 m <sup>2</sup>	Euro 588,76	STRADELLO BARCA Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11		267	88	2	3		C/6	7	86m <sup>2</sup>	Totale: 61 m <sup>2</sup>	Euro 253,17	STRADELLO BARCA Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12		267	89		3		C/2	8	28m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 54,74	STRADELLO BARCA Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 13/03/2007 Pratica n. M00095822 in atti dal 13/03/2007 COSTITUZIONE.			

## 2. Immobili siti nel Comune di MODENA (Codice F257) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
								Dominicale	Agrario				
1	267	255			SEMINARBOR 02	5 24 79		Euro 504,41	Euro 582,72	FRAZIONAMENTO del 23/03/2011 Pratica n. M00091987 in atti dal 23/03/2011 presentato il 23/03/2011 (n. 01987.1/2011)			
2	267	258			SEMINATIVO 01	02 74		Euro 2,97	Euro 333	FRAZIONAMENTO del 23/03/2011 Pratica n. M00091987 in atti dal 23/03/2011 presentato il 23/03/2011 (n. 01987.1/2011)			

Totale: Superficie 5.27,53 Redditi: Dominicale Euro 504,38 Agrario Euro 586,05

### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 23/03/2011 Pratica n. M00091987 in atti dal 23/03/2011 presentato il 23/03/2011 (n. 01987.1/2011)			

3. Immobili siti nel Comune di MODENA (Codice F257) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	267	81		-	PROPPETO 02	45 90		Euro 22,52 Lire 43.665	Euro 10,67 Lire 20.655	Impianto meccanografico del 27/01/1974		
2	267	82		-	SEMINATIVO 02	56 90		Euro 52,90 Lire 102.420	Euro 61,71 Lire 119.490	Impianto meccanografico del 27/01/1974		
3	267	83		-	SEMINATIVO 01	45 60		Euro 49,46	Euro 55,34	TABELLA DI VARIAZIONE del 24/11/1997 Pratica n. M00138/138 in atti dal 01/12/2004 MOD. 26A (n. 1286.1/1997)	Annotazione	
4	267	106		-	BOSCO CEDUO U	22 85		Euro 3,54 Lire 6.855	Euro 0,71 Lire 1.371	Impianto meccanografico del 27/01/1974		

Immobile 3: Annotazione: V.Q. SU DICHIARAZIONE DI PARTE

Totale: Superficie 1.71,25 Redditi: Dominicale Euro 128,42 Agrario Euro 128,43

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	131/01/2002 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Sede VIGNOLA (MO) Repertorio n. 03900 - ... VENDITA Trascrizione n. 2987 1/2002 Reparto PI di MODENA in atti dal 18/12/2002		

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRANDI IMMOBILI E SERVIZI S.R.L.	01732490345*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/02/1999 Pubblico ufficiale SANTORO VINCENZO M Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 99622 - Vultura n. 2515 1/1999 in atti dal 20/05/1999		

6. Immobili siti nel Comune di MODENA (Codice F257) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	267	213		-	BOSCO MISTO U	17 55		Euro 2,27	Euro 0,54	FRAZIONAMENTO del 30/01/2006 Pratica n. M00013116 in atti dal 30/01/2006 (n. 13116.1/2006)		
2	267	215		-	BOSCO MISTO U	08 35		Euro 1,08	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 30/01/2006 Pratica n. M00013116 in atti dal 30/01/2006 (n. 13116.1/2006)		
3	267	228		-	FRUTTETO 01	1 85 33		Euro 564,72	Euro 210,57	FRAZIONAMENTO del 30/01/2006 Pratica n. M00013116 in atti dal 30/01/2006 (n. 13116.1/2006)		
4	267	233		-	SEMINATIVO 01	01 28		Euro 1,39	Euro 1,55	FRAZIONAMENTO del 30/01/2006 Pratica n. M00013116 in atti dal 30/01/2006 (n. 13116.1/2006)		

Totale: Superficie 2.12,51 Redditi: Dominicale Euro 569,46 Agrario Euro 212,92

Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 30/01/2006 Pratica n. M00013116 in atti dal 30/01/2006 (n. 13116.1/2006)		

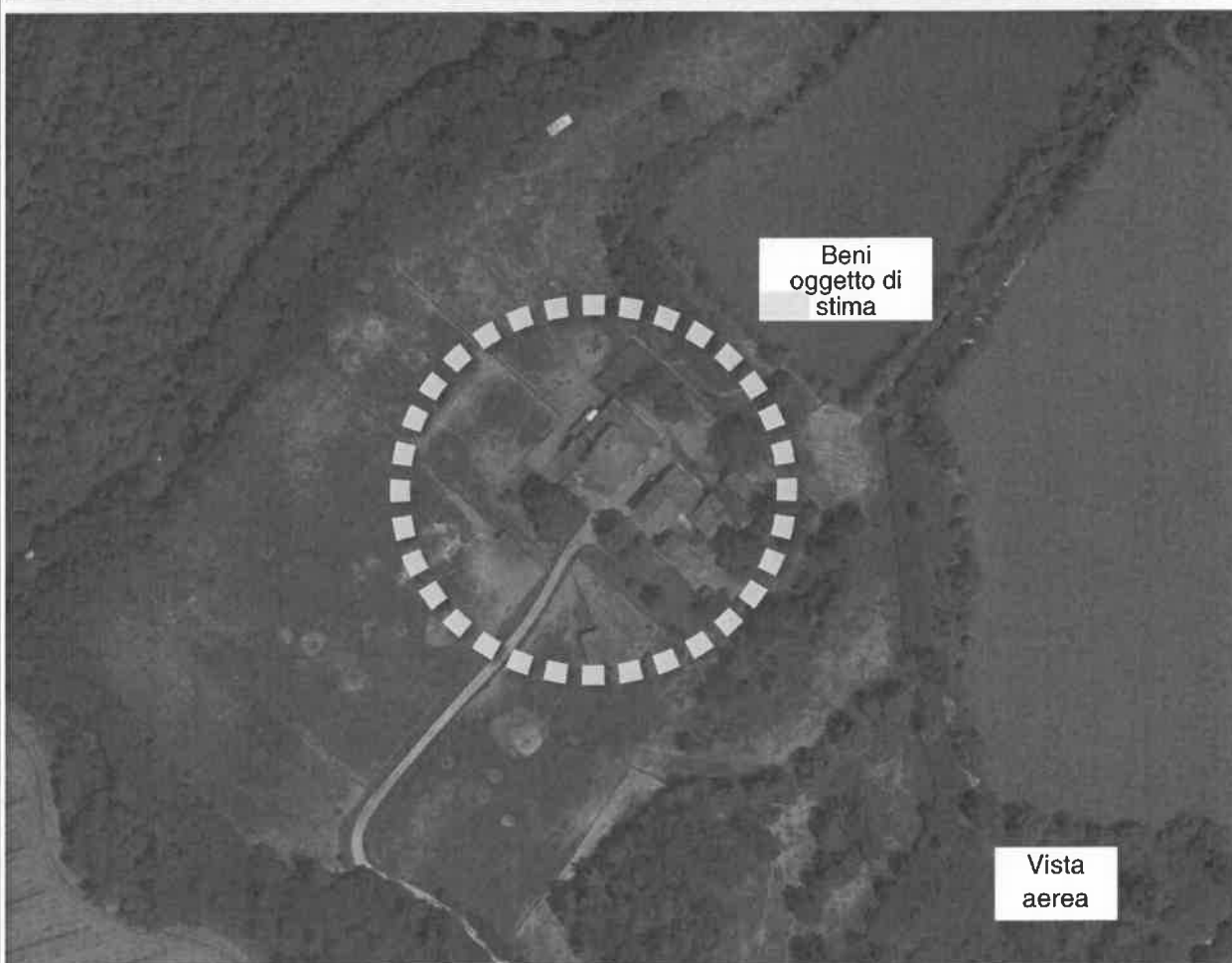
Totale Generale: vani 23 m² 817 Rendita: Euro 3.189,08

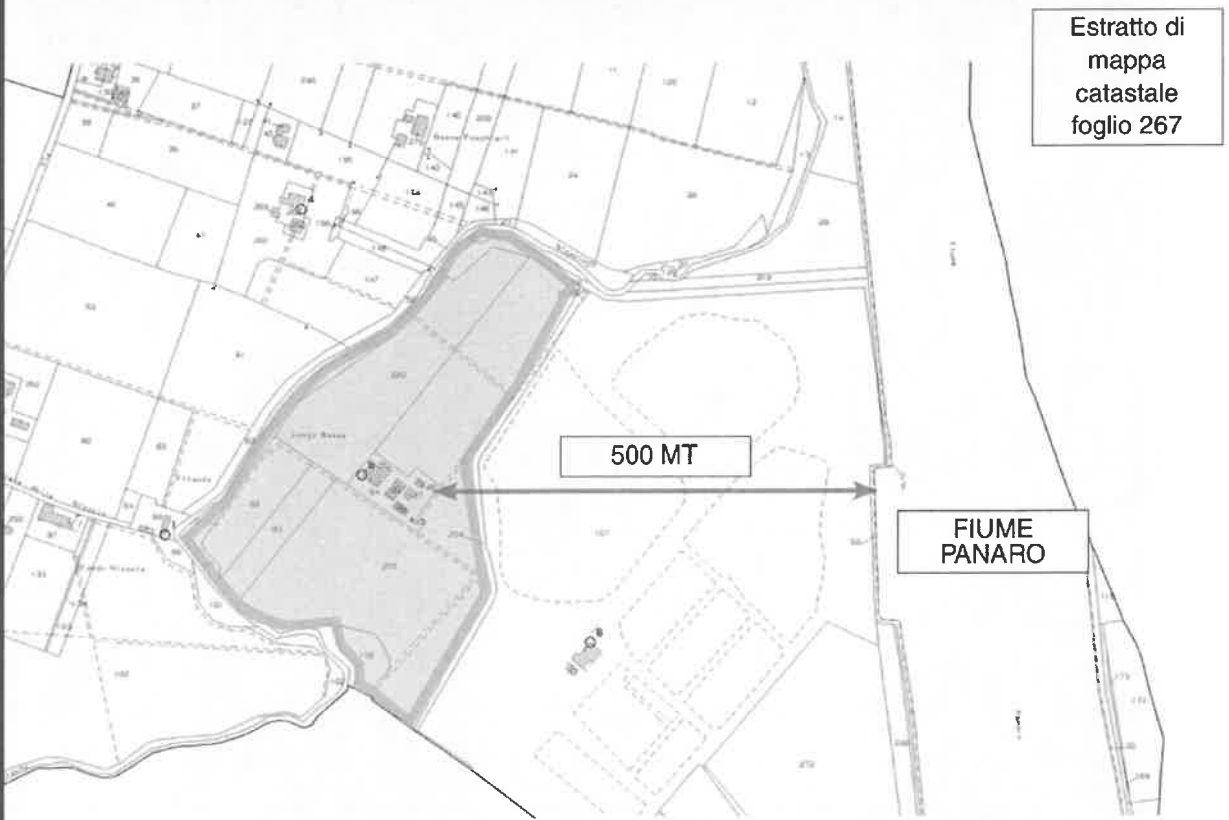
Totale Generale: Superficie 9.65,25 Redditi: Dominicale Euro 1.284,66 Agrario Euro 970,72

Unità immobiliari n. 27

---

## Materiale planimetrico e fotografico





Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Modena

Dichiarazione protocollo n. **MO0095822e1 - 13/03/2007**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena  
Stradella Barca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 267  
Particella: 84  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Trabuoco Stefano

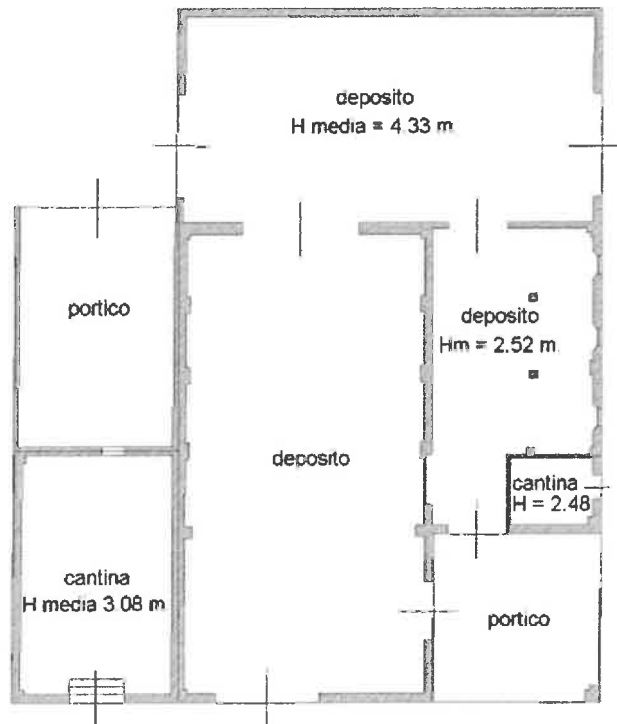
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra  
H = 4.80 m

Ultima planimetria in axi



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di MODENA (P257) - < Foglio 267 - Particella 84 - Subalterno 2 >  
STRADELLO BARCA Piano T-1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollata n. **MO0095822** del **13/03/2007**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena  
Stradella Barca

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sesione:  
Foglio: 267  
Particella: 84  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Trabuoco Stefano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 2

Scala 1:200



Piano Primo  
H media = 3.35 m

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di MODENA (P257) - < Foglio 267 - Particella 84 - Subalterno 2 >  
STRADELLO BARCA Piano T-1





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0095822ar 13/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena  
Stradella Barca

civ. 165/1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 267  
Particella: 85  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Trabucco Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

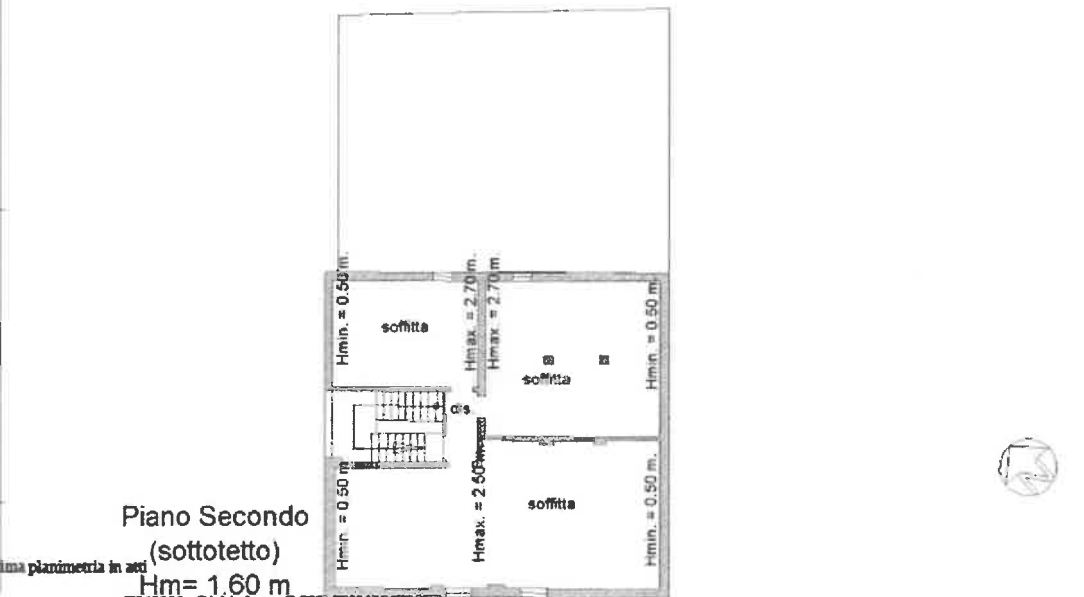
N. 2307

Scheda n. 1      Scala 1:200



Piano Terra  
H = 2.50 m

Piano Primo  
H = 2.75 m



Piano Secondo  
(sottotetto)  
Hm = 1.60 m

Ultima planimetria in atti  
n. T240023 - Richiedente: RGHLCU66S26P2371  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/01/2023 - Comune di MODENA(P237) - < Foglio 267 - Particella 85 - Subalterno 1 >  
STRADELLO BARCA n. 165/1 Piano T-1 - 2

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. **MO0095822** del **13/03/2007**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena  
Stradella Barca

civ. 165/2

Identificativi Catastali:

Serzione:  
Foglio: 267  
Particella: 85  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Trabuoco Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

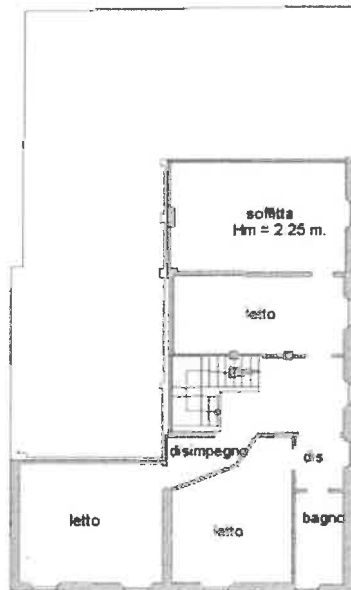
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra  
H = 2.50 m



Piano Primo  
H = 2.60 m



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2023 - Comune di MODENA(F257) - < Foglio 267 - Particella 85 - Subalterno 2 -  
 STRADELLO BARCA n. 1652 Piano T-1

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Modena

Dichiarazione protocollo n. MO0095822 del 13/03/2009

Planimetria di U.I.U. in Comune di Modena

Stradella Barca

civ.

Identificativi Catastali:

Sesione:  
Foglio: 267  
Particella: 85  
Subalterno: 3

Compilata da:

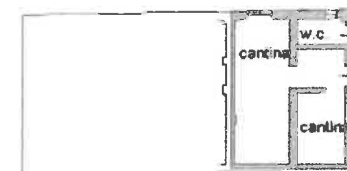
Trabuoco Stefano  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra  
H = 1.80 m



Piano Primo  
H = 1.60 m

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2003 - Comune di MODENA (P.57) - < Foglio 267 - Particella 85 - Subalterno 3 >  
STRADELLO BARCA Piano T-1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. **MO009582** del **13/03/2007**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

Stradella Barca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 267

Particella: 85

Subalterno: 4

Compilata da:  
Trabuoco Stefano

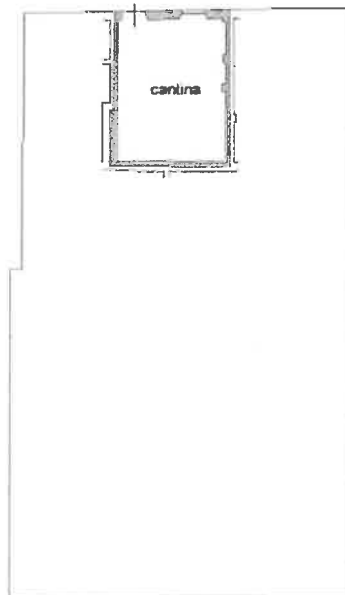
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra  
H = 2.00 m

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2003 - Comune di MODENA(P237) - < Foglio 267 - Particella 85 - Subalterno 4 >  
STRADELLO BARCA Piano T

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. **MO0095822** del **13/03/2007**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

Stradella Barca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 267

Particella: 85

Subalterno: 5

Compilata da:

Trabuoco Stefano

Iscritto all'albo:

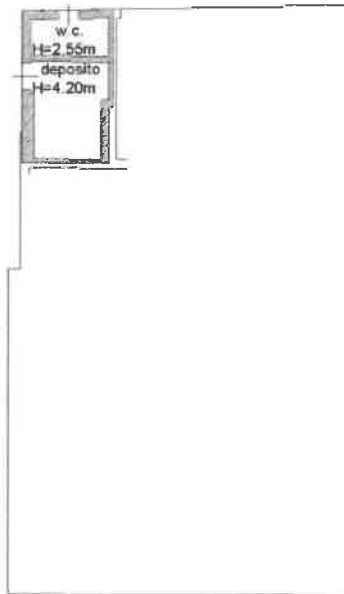
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra  
H = 4.20 m.

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2023 - Comune di MODENA(F257) - < Foglio 267 - Particella 85 - Subalterno 5 >  
STRADELLO BARCA Piano T

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. **MO0095822ae1 13/03/2007**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

Stradella Barca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 267  
Particella: 86  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Trabuoco Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra  
H = 2.37 m



Piano Primo  
H media = 2.70 m



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di MODENA (F257) - < Foglio 267 - Particella 86 - Subalterno 1 >  
STRADELLO BARCA Piano T-1

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Modena

Dichiarazione protocollo n. **MO0095822del 13/03/2007**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

Stradella Barca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 267  
Particella: 86  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Trabuoco Stefano

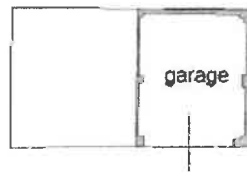
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra  
H media = 5.25 m



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di MODENA(F257) - < Foglio 267 - Particella 86 - Subalterno 2 >  
STRADELLO BARCA Piano T

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. **MO0095822** del **13/03/2007**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

Stradella Barca

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 267  
Particella: 87  
Subalterno:

Compilata da:  
Trabuoco Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra  
H = 4.10 m



Piano Primo  
Hm = 1.60 m

Piano 01  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di MODENA (P257) - < Foglio 267 - Particella 87 - Subalterno >  
 STRADELLO BARCA Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Modena

Dichiarazione protocollo n. MO0095822 del 13/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

stradella Barca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 267

Particella: 88

Subalterno: 1

Compilata da:

Trabuoco Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

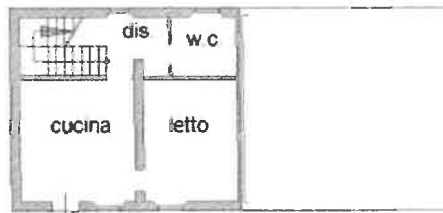
Prov. Modena

N. 2307

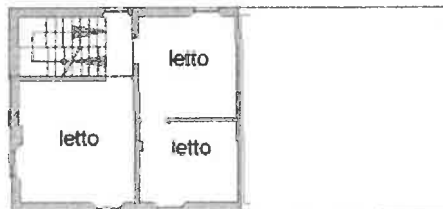
Scheda n. 1

Scala 1:200

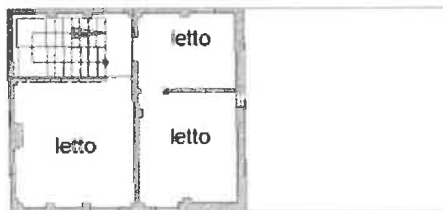
Piano Terra  
H = 2.50 m



Piano Primo  
H = 2.60 m



Piano Secondo  
(sottotetto)  
Hm = 2.60 m



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di MODENA (F257) - c. Foglio 267 - Particella 88 - Subalterno 1 >  
STRADELLO BARCA Piano T-1 - 2

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. **MO0095822** del **13/03/2007**

Planimetria di v.i.u. in Comune di Modena

Stradella Barca

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 267  
Particella: 88  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Trabuocco Stefano  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

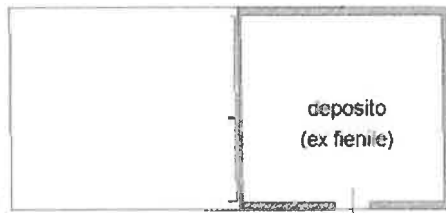
N. 2307

Scheda n. 1      Scala 1:200

Piano Terra  
Hm= 2.50 m



Piano Primo  
H media = 3.72 m



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di MODENA(P257) - < Foglio 267 - Particella 88 - Subalterno 2 >  
STRADELLO BARCA Piano T-1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO009582 del 13/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena  
Stradella Barca

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
Foglio: 267  
Particella: 89  
Subalterno:

Compilata da:  
Trabuoco Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2307

Scheda n. 1      Scala 1:200



Piano Terra  
H = 1.86 m



Piano Primo  
Hm = 1.10 m

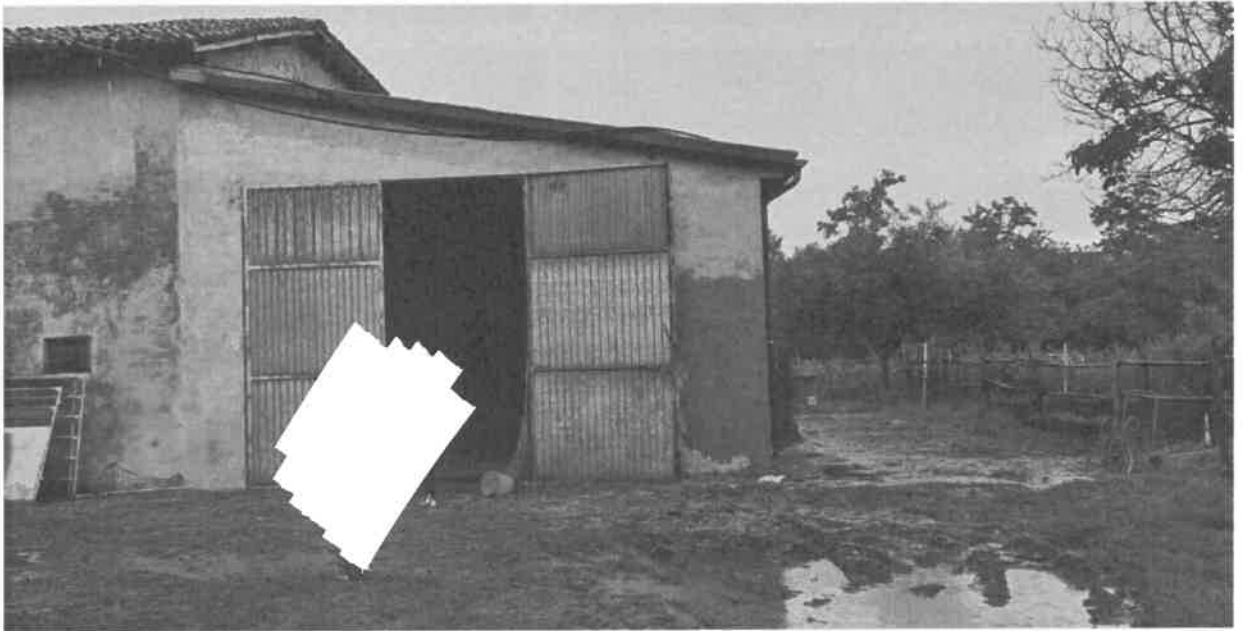


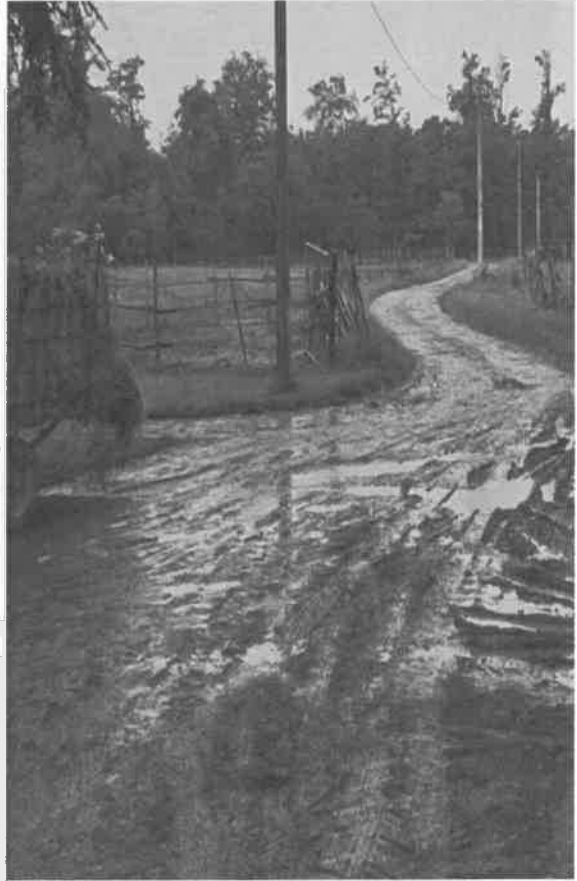
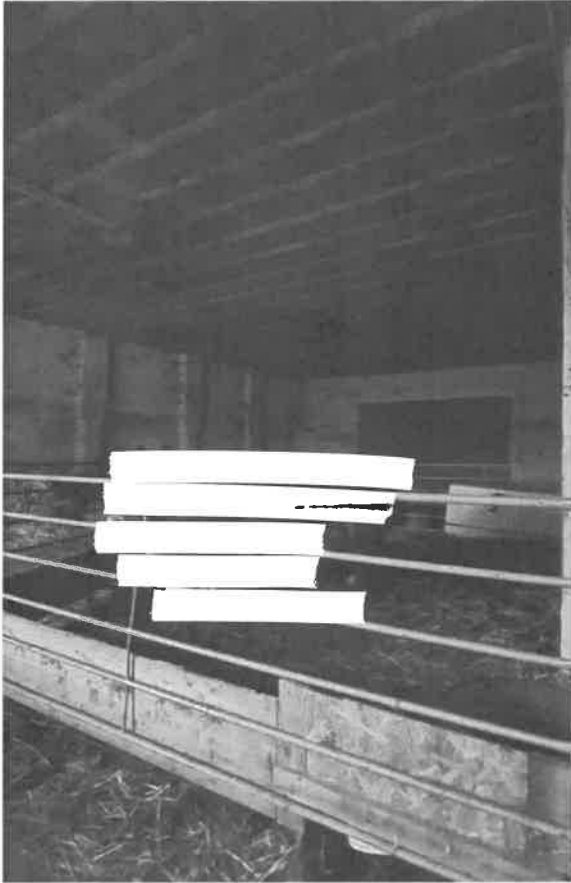
Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

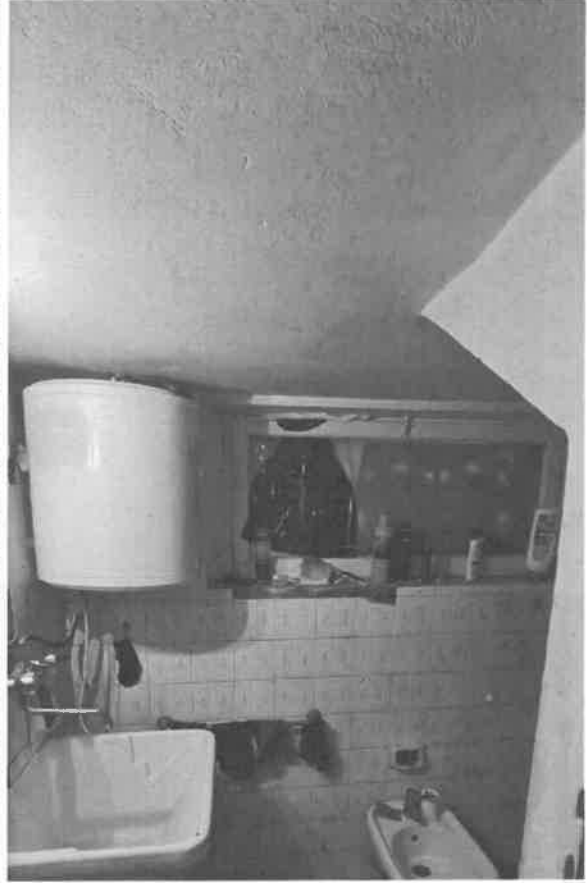
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di MODENA(F257) - < Foglio 267 - Particella 89 - Subalterno >  
STRADELLO BARCA Piano T-1



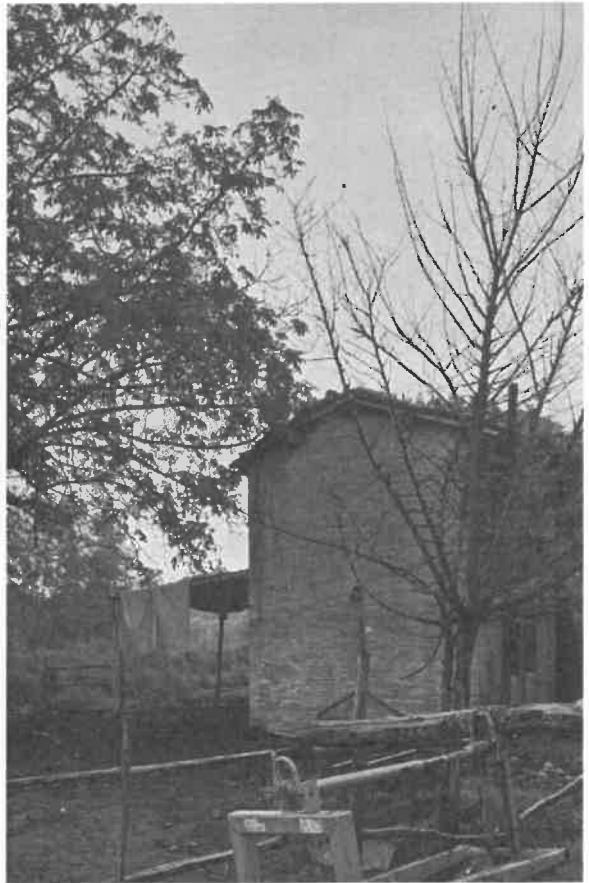
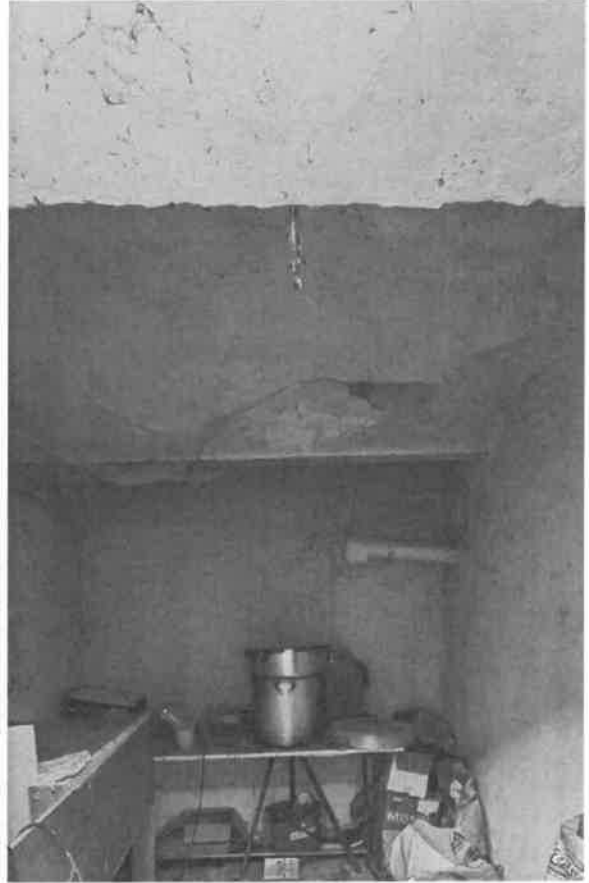


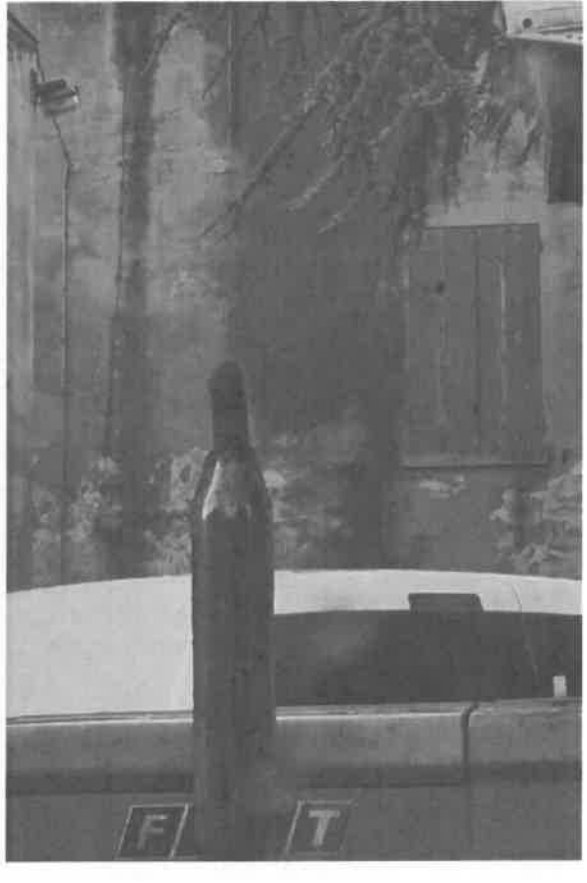














# **Stima Fabbricati**

## SAN DONNINO

### STRADELLO BARCA 165

#### CALCOLO SUPERFICIALE

##### FABBRICATO - MAPP 84

###### PIANO TERRA / PRIMO

Deposito / Cantina PT Mapp.84 - Sub 2 **357,00**

Portici PT Mapp.84 - Sub 2 **80,00**

Depositi P1 Mapp.84 - Sub 2 **115,40**

###### INDICIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

Deposito / Cantina PT Mapp.84 - Sub 2 superficie effettiva mq 357,00

Superficie indicizzata al 25% mq **89,25**

Portici PT Mapp.84 - Sub 2 superficie effettiva mq 80,00

Superficie indicizzata al 25% mq **20,00**

Depositi P1 Mapp.84 - Sub 2 superficie effettiva mq 115,40

Superficie indicizzata al 25% mq **28,85**

**SUPERFICIE INTERA - MAPP 84** mq **552,40**

**SUPERFICIE INDICIZZATA - MAPP 84** mq **138,10**

##### FABBRICATO - MAPP 85

###### PIANO TERRA / PRIMO / SECONDO

Cantina PT - Mapp. 85 Sub 1 **18,50**

Abitazione PT - Mapp. 85 Sub 1 **58,10**

Abitazione P1 - Mapp. 85 Sub 1 **22,20**

Soffitta P1 - Mapp. 85 Sub 1	18,40
Soffitta P2 - Mapp. 85 Sub 1	121,60
Cantina PT - Mapp. 85 Sub 2	41,40
Abitazione PT - Mapp. 85 Sub 2	52,00
Abitazione P1 - Mapp. 85 Sub 2	86,60
Soffitta P1 - Mapp. 85 Sub 2	24,00
Cantina/WC PT - Mapp. 85 Sub 3	22,80
Magazzino P1 - Mapp. 85 Sub 3	43,30
Cantina PT - Mapp. 85 Sub 4	21,50
Deposito/Wc PT - Mapp. 85 Sub 5	16,40

#### INDICIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

Cantina PT - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	18,50
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>4,63</b>
Abitazione PT - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	58,10
	Superficie indicizzata al <b>100%</b>	mq	<b>58,10</b>
Abitazione P1 - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	22,20
	Superficie indicizzata al <b>100%</b>	mq	<b>22,20</b>
Soffitta P1 - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	18,40
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>4,60</b>
Soffitta P2 - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	121,60
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>30,40</b>
Cantina PT - Mapp. 85 Sub 2	superficie effettiva	mq	41,40
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>10,35</b>

**Stima 46**

Abitazione PT - Mapp. 85 Sub 2	superficie effettiva	mq	52,00
	Superficie indicizzata al <b>100%</b>	mq	<b>52,00</b>

Abitazione P1 - Mapp. 85 Sub 2	superficie effettiva	mq	86,60
	Superficie indicizzata al <b>100%</b>	mq	<b>86,60</b>

Soffitta P1 - Mapp. 85 Sub 2	superficie effettiva	mq	24,00
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>6,00</b>

Cantina/WC PT - Mapp. 85 Sub 3	superficie effettiva	mq	22,80
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>5,70</b>

Cantina PT - Mapp. 85 Sub 4	superficie effettiva	mq	21,50
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>5,38</b>

Deposito/Wc PT - Mapp. 85 Sub 5	superficie effettiva	mq	16,40
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>4,10</b>

**SUPERFICIE INTERA - MAPP 85** mq **503,50**

**SUPERFICIE INDICIZZATA - MAPP 85** mq **290,05**

### **FABBRICATO - MAPP 86**

#### **PIANO TERRA / PRIMO**

Deposito PT Mapp.86 - Sub 1 **19,50**

Deposito P1 Mapp.86 - Sub 1 **19,50**

Garage PT Mapp.86 - Sub 2 **115,40**

#### **INDICIZZAZIONE DELLE SUPERFICI**

Deposito PT Mapp.86 - Sub 1	superficie effettiva	mq	19,50
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>4,88</b>

Deposito P1 Mapp.86 - Sub 1	superficie effettiva	mq	19,50
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>4,88</b>

Garage PT Mapp.86 - Sub 2	superficie effettiva	mq	18,00
	Superficie indicizzata al <b>30%</b>	mq	<b>5,40</b>

**SUPERFICIE INTERA - MAPP 86** mq **57,00**

**SUPERFICIE INDICIZZATA - MAPP 86** mq **15,15**

### FABBRICATO - MAPP 87

#### PIANO TERRA / PRIMO

Deposito PT Mapp.87 **66,00**

Deposito P1 Mapp 87 **54,70**

#### INDICIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

Deposito PT Mapp.87	superficie effettiva	mq	66,00
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>16,50</b>

Deposito P1 Mapp 87	superficie effettiva	mq	54,70
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>13,68</b>

**SUPERFICIE INTERA - MAPP 87** mq **120,70**

**SUPERFICIE INDICIZZATA - MAPP 87** mq **30,18**

### FABBRICATO - MAPP 88

#### PIANO TERRA / PRIMO / SECONDO

Abitazione PT - Mapp. 88 Sub 1 **54,00**

Abitazione P1 - Mapp. 88 Sub 1 **43,50**

Abitazione P2 - Mapp. 88 Sub 1 **43,50**



Stalla PT - Mapp. 88 Sub 2	18,40
----------------------------	-------

Deposito P1 - Mapp. 88 Sub 2	121,60
------------------------------	--------

#### INDICIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

Abitazione PT - Mapp. 88 Sub 1	superficie effettiva	mq	18,50
	Superficie indicizzata al <b>100%</b>	mq	<b>18,50</b>

Abitazione P1 - Mapp. 88 Sub 1	superficie effettiva	mq	43,50
	Superficie indicizzata al <b>100%</b>	mq	<b>43,50</b>

Abitazione P2 - Mapp. 88 Sub 1	superficie effettiva	mq	43,50
	Superficie indicizzata al <b>100%</b>	mq	<b>43,50</b>

Stalla PT - Mapp. 88 Sub 2	superficie effettiva	mq	18,40
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>4,60</b>

Deposito P1 - Mapp. 88 Sub 2	superficie effettiva	mq	121,60
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>30,40</b>

<b>SUPERFICIE INTERA - MAPP 88</b>	mq	<b>245,50</b>
------------------------------------	----	---------------

<b>SUPERFICIE INDICIZZATA - MAPP 88</b>	mq	<b>140,50</b>
---	----	---------------

#### FABBRICATO - MAPP 89

##### PIANO TERRA / PRIMO

Deposito PT Mapp.89	13,20
---------------------	-------

Deposito P1 Mapp.89	13,20
---------------------	-------

#### INDICIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

Deposito PT Mapp.89	superficie effettiva	mq	13,20
	Superficie indicizzata al <b>25%</b>	mq	<b>3,30</b>

Stima 49

Deposito P1 Mapp.89	superficie effettiva	mq	13,20
	Superficie indicizzata al 25%	mq	<b>3,30</b>
<b>SUPERFICIE INTERA - MAPP 89</b>		mq	<b>26,40</b>
<b>SUPERFICIE INDICIZZATA - MAPP 89</b>		mq	<b>6,60</b>

**TOTALI**

<b>FABBRICATO - MAPP 84</b>	<b>SUP. INDICIZZATA</b>		<b>138,10</b>
<b>FABBRICATO - MAPP 85</b>	<b>SUP. INDICIZZATA</b>		<b>290,05</b>
<b>FABBRICATO - MAPP 86</b>	<b>SUP. INDICIZZATA</b>		<b>15,15</b>
<b>FABBRICATO - MAPP 87</b>	<b>SUP. INDICIZZATA</b>		<b>30,18</b>
<b>FABBRICATO - MAPP 88</b>	<b>SUP. INDICIZZATA</b>		<b>140,50</b>
<b>FABBRICATO - MAPP 89</b>	<b>SUP. INDICIZZATA</b>		<b>6,60</b>
<b>TOTALE</b>	<b>SUP. INDICIZZATA</b>		<b>620,58</b>

## SAN DONNINO

### STRADELLO BARCA 165

#### FONTI D'INFORMAZIONE - FABBRICATI

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati in aree limitrofe all'immobile oggetto di stima

#### OMI

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	900,00 €	1.300,00 €

#### MERCATO DINAMICO

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	800,00 €	1.100,00 €

#### BORSINO IMMOBILIARE

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	860,00 €	1.085,00 €

#### Interpolazione dei valori

Media aritmetica 1007,50

Valore arrotondato €/mq 1.010,00 €

## SAN DONNINO

### STRADELLO BARCA 165

#### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE - FABBRICATI

##### Caratteristiche d'ubicazione estrinseche

	Descrizione	Incidenza della caratteristica
<b>Ubicazione</b> Indice qualitativo dell'area/quartiere in cui è localizzato l'immobile	Il fabbricati sono localizzati vicino al Fiume Panaro. Sono stati oggetto spesso di inondazioni provenienti dal fiume. L'ultima è stata nel maggio del 2023	-0,10

##### Caratteristiche del fabbricato

	Descrizione	Incidenza della caratteristica
<b>Accesso</b> caratteristiche delle vie d'accesso	Il tratto di strada in prossimità dei fabbricati non è asfaltato e richiede attenzione nel percorrerlo, soprattutto in caso di piogge, poiché è possibile che si possa rimanere bloccati	-0,10
<b>Manutenzione del fabbricato</b> stato di manutenzione del fabbricato	Il fabbricato necessita di importanti opere di manutenzione: intonaci, rifacimento delle coperture, consolidamenti strutturali, risanamenti e area cortiliva	-0,10

##### Caratteristiche degli interni

		Incidenza della caratteristica
<b>Piano</b> livello o piano dell'unità	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
<b>Manutenzione</b> qualità dell'unità abitativa	I fabbricati richiedono opere di manutenzioni interne	-0,10

<b>Numero di bagni</b>	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
<b>Luminosità</b>	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00
<b>Serramenti interni ed esterni</b>	Richiedono manutenzioni/sostituzioni	-0,07
<b>Impianti dell'unità immobiliare</b>		
		Incidenza della caratteristica
<b>Impianti</b> Vetustà e condizioni dell'impianto	Richiedono manutenzioni ed aggiornamenti	-0,10
<b>Stato di possesso</b>		
		Incidenza della caratteristica
<b>Locazione</b>	Al momento della stima gli immobili risultavano locati ad un allevamento di animali	-0,10
<b>Difformità nell'immobile</b>		
		Incidenza della problematica
<b>Difformità</b> Oneri per spese tecniche, collaudi e diritti comune		-0,05
<b>Valutazione delle marginalità</b>		
<b>Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile</b>		-0,72

## SAN DONNINO

### STRADELLO BARCA 165

#### GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE

#### VALUTAZIONE delle SUPERFICI

#### FABBRICATO - MAPP 84

##### Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
Deposito / Cantina PT Mapp.84 - Sub 2	superficie effettiva	mq	357,00		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	89,25	1.010,00 €	90.142,50 €
Portici PT Mapp.84 - Sub 2	superficie effettiva	mq	80,00		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	20,00	1.010,00 €	20.200,00 €
Depositi P1 Mapp.84 - Sub 2	superficie effettiva	mq	115,40		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	28,85	1.010,00 €	29.138,50 €
				<b>Sommano</b>	<b>139.481,00 €</b>

#### FABBRICATO - MAPP 85

##### Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
Cantina PT - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	18,50		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	4,63	1.010,00 €	4.671,25 €
Abitazione PT - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	58,10		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	58,10	1.010,00 €	58.681,00 €

Abitazione P1 - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	22,20		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	22,20	1.010,00 €	22.422,00 €
Soffitta P1 - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	18,40		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	4,60	1.010,00 €	4.646,00 €
Soffitta P2 - Mapp. 85 Sub 1	superficie effettiva	mq	121,60		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	30,40	1.010,00 €	30.704,00 €
Cantina PT - Mapp. 85 Sub 2	superficie effettiva	mq	41,40		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	10,35	1.010,00 €	10.453,50 €
Abitazione PT - Mapp. 85 Sub 2	superficie effettiva	mq	52,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	52,00	1.010,00 €	52.520,00 €
Abitazione P1 - Mapp. 85 Sub 2	superficie effettiva	mq	86,60		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	86,60	1.010,00 €	87.466,00 €
Soffitta P1 - Mapp. 85 Sub 2	superficie effettiva	mq	24,00		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	6,00	1.010,00 €	6.060,00 €
Cantina/WC PT - Mapp. 85 Sub 3	superficie effettiva	mq	22,80		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	5,70	1.010,00 €	5.757,00 €
Cantina PT - Mapp. 85 Sub 4	superficie effettiva	mq	21,50		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	5,38	1.010,00 €	5.428,75 €
Deposito/Wc PT - Mapp. 85 Sub 5	superficie effettiva	mq	16,40		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	4,10	1.010,00 €	4.141,00 €
				<b>Sommano</b>	<b>292.950,50 €</b>

## FABBRICATO - MAPP 86

### Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
Deposito PT Mapp.86 - Sub 1	superficie effettiva	mq	19,50		
Superficie indicizzata al	<b>25,00%</b>	mq	<b>4,88</b>	<b>1.010,00 €</b>	<b>4.923,75 €</b>
Deposito P1 Mapp.86 - Sub 1	superficie effettiva	mq	19,50		
Superficie indicizzata al	<b>25,00%</b>	mq	<b>4,88</b>	<b>1.010,00 €</b>	<b>4.923,75 €</b>
Garage PT Mapp.86 - Sub 2	superficie effettiva	mq	18,00		
Superficie indicizzata al	<b>30,00%</b>	mq	<b>5,40</b>	<b>1.010,00 €</b>	<b>5.454,00 €</b>
<b>Sommano</b>					<b>15.301,50 €</b>

## FABBRICATO - MAPP 87

### Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
Deposito PT Mapp.87	superficie effettiva	mq	66,00		
Superficie indicizzata al	<b>25,00%</b>	mq	<b>16,50</b>	<b>1.010,00 €</b>	<b>16.665,00 €</b>
Deposito P1 Mapp 87	superficie effettiva	mq	54,70		
Superficie indicizzata al	<b>25,00%</b>	mq	<b>13,68</b>	<b>1.010,00 €</b>	<b>13.811,75 €</b>
<b>Sommano</b>					<b>30.476,75 €</b>

## FABBRICATO - MAPP 88

### Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
Abitazione PT - Mapp. 88 Sub 1	superficie effettiva	mq	18,50		
Superficie indicizzata al	<b>100,00%</b>	mq	<b>18,50</b>	<b>1.010,00 €</b>	<b>18.685,00 €</b>
Abitazione P1 - Mapp. 88 Sub 1	superficie effettiva	mq	43,50		



Superficie indicizzata al	100,00%	mq	43,50	1.010,00 €	43.935,00 €
Abitazione P2 - Mapp. 88 Sub 1	superficie effettiva	mq	43,50		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	43,50	1.010,00 €	43.935,00 €
Stalla PT - Mapp. 88 Sub 2	superficie effettiva	mq	18,40		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	4,60	1.010,00 €	4.646,00 €
Deposito P1 - Mapp. 88 Sub 2	superficie effettiva	mq	121,60		
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	30,40	1.010,00 €	30.704,00 €
<b>Sommano</b>					<b>141.905,00 €</b>

### FABBRICATO - MAPP 89

#### Analisi delle Superfici

				valore unitario	VALORE
Superficie indicizzata al	25,00%	mq	3,30	1.010,00 €	3.333,00 €
Deposito P1 Mapp.89	superficie effettiva	mq	13,20		
<b>Sommano</b>					<b>6.666,00 €</b>

### VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

#### FABBRICATO - MAPP 84

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	139.481,00 €
Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,72

---

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche	-99.728,92 €
--	--------------

<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.84</b>	<b>39.752,08 €</b>
---	--------------------

### FABBRICATO - MAPP 85

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	292.950,50 €
--	--------------

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,72
--	-------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche	-209.459,61 €
--	---------------

<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.85</b>	<b>83.490,89 €</b>
---	--------------------

### FABBRICATO - MAPP 86

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	15.301,50 €
--	-------------

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,72
--	-------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche	-10.940,57 €
--	--------------

<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.86</b>	<b>4.360,93 €</b>
---	-------------------

### FABBRICATO - MAPP 87

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	30.476,75 €
--	-------------

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,72
--	-------

---

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-21.790,88 €
--	--------------

<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.87</b>	<b>8.685,87 €</b>
---	-------------------

### FABBRICATO - MAPP 88

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	141.905,00 €
--	--------------

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,72
--	-------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-101.462,08 €
--	---------------

<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.88</b>	<b>40.442,92 €</b>
---	--------------------

### FABBRICATO - MAPP 89

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	6.666,00 €
--	------------

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,72
--	-------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-4.766,19 €
--	-------------

<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.89</b>	<b>1.899,81 €</b>
---	-------------------

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE COMPLESSIVA

<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.84</b>	<b>39.752,08 €</b>
---	--------------------

<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.85</b>	<b>83.490,89 €</b>
<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.86</b>	<b>4.360,93 €</b>
<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.87</b>	<b>8.685,87 €</b>
<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.88</b>	<b>40.442,92 €</b>
<b>Valore di stima delle unità FABBRICATO MAPP.89</b>	<b>1.899,81 €</b>
<b>VALORE DI STIMA FABBRICATI</b>	<b>178.632,51 €</b>
<b>VALORE DI STIMA FABBRICATI ARROTONDATO</b>	<b>180.000,00 €</b>

**Stima  
terreni**

**SAN DONNINO**

**STRADELLO BARCA 165**

**CALCOLO SUPERFICIALE**

**TERRENI**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 255 **52479,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 258 **274,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 81 **4590,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 82 **5690,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 83 **4560,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 106 **2285,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 336 **1436,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 86 **2830,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 213 **1755,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 215 **835,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 220 **18533,00**

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 223 **128,00**

**TOTALE**

**95395,00**

## SAN DONNINO

### STRADELLO BARCA 165

#### FONTI D'INFORMAZIONE - TERRENI

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati in aree limitrofe all'immobile oggetto di stima

#### VAM

Terreni	Valore di mercato - €/mq	
	2,20 €	2,20 €

#### MERCATO DINAMICO

Terreni	Valore di mercato - €/mq	
	2,80 €	2,80 €

#### Interpolazione dei valori

Media aritmetica	2,50
------------------	------

## SAN DONNINO

## STRADELLO BARCA 165

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI TERRENI

#### Caratteristiche d'ubicazione estrinseche

	Indice nume- rico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteri- stica
<b>Ubicazione</b> Indice qualitativo dell'area/quartiere in cui sono localizzati i terreni			Questa caratteristiche non pro- duce effetti sulla stima	0,00

#### Caratteristiche dei terreni

	Indice nume- rico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteri- stica
<b>Caratteristiche dei terreni</b>			Scarsa planarità e frazionamenti dei vari mappali	-0,20

#### Valutazione delle marginalità

<b>Incidenza totale delle caratteristi- che dell'immobile</b>				-0,20
---	--	--	--	-------



**SAN DONNINO****STRADELLO BARCA 165****GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE****VALUTAZIONE delle SUPERFICI****TERRENI****Analisi delle Superfici**

		valore unitario €/mq	VALORE
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 255	52.479,00	2,50 €	131.197,50 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 258	274,00	2,50 €	685,00 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 81	4.590,00	2,50 €	11.475,00 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 82	5.690,00	2,50 €	14.225,00 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 83	4.560,00	2,50 €	11.400,00 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 106	2.285,00	2,50 €	5.712,50 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 336	1.436,00	2,50 €	3.590,00 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 86	2.830,00	2,50 €	7.075,00 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 213	1.755,00	2,50 €	4.387,50 €
TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 215	835,00	2,50 €	2.087,50 €

---

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 220	18.533,00	2,50 €	46.332,50 €
-----------------------------------	-----------	--------	-------------

TERRENO - FOGLIO 267 - MAP 223	128,00	2,50 €	320,00 €
-----------------------------------	--------	--------	----------

Sommano	238.487,50 €
---------	--------------

### VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

#### TERRENI

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	238.487,50 €
--	--------------

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,20
--	-------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-47.697,50 €
--	--------------

Valore di stima delle unità TERRENI	190.790,00 €
--	--------------

### VALUTAZIONE DEI TERRENI

Valore di stima delle unità TERRENI	190.790,00 €
--	--------------

<b>VALORE DI STIMA TERRENI</b>	<b>190.790,00 €</b>
--------------------------------	---------------------

<b>VALORE DI STIMA ARRO- TONDATO</b>	<b>190.000,00 €</b>
--	---------------------

# Conclusioni

## COMPARAZIONE STIMA IMMOBILIARE

### 1 STIMA FABBRICATI

VALORE DI STIMA TOTALE	180.000,00 €
------------------------	--------------

### 2 STIMA TERRENI

2 VALORE DI STIMA TOTALE	190.000,00 €
--------------------------	--------------

VALORE DI STIMA TOTALE	370.000,00 €
------------------------	--------------

VALORE DI STIMA ARROTONDATO	370.000,00 €
--------------------------------	--------------

In conclusione, le valutazioni dei compendi sono state esplicitate tenendo conto della specificità e peculiarità dei compound immobiliari.

Di seguito si riassumono i valori immobiliari complessivi dei terreni e fabbricati collabenti posti in Frazione di San Donnino Comune di Modena Stradello, Barca, 165.

## **VALORE IMMOBILIARE LOTTO UNICO**

### **1- Valore terreni e fabbricati colonici Modena (Mo)**

**EURO 370.000,00**

Si precisa, come descritto in perizia, che sono presenti oggettive condizioni igienico sanitarie e situazioni di pericolo strutturale degli edifici, per le quali è necessario eseguire ulteriori verifiche e approfondimenti, che ad oggi, a parere dello scrivente non consentono l'utilizzo in sicurezza del compendio sia per gli animali che per le persone. Si consiglia al Curatore di adottare immediati provvedimenti.

Confida il sottoscritto Perito, di aver fornito utili elementi al Curatore, in particolare di aver rappresentato le criticità relative alle sicurezza degli immobili.

Modena li 20 ottobre 2023

Geom. Luca Righi



