

PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Modena Liquidazione Giudiziale n.220-1/2025

Giudice Delegato: Dott. Ovi Camilla - Curatore: Dott. Salerno Rocco Aldo



CARPI (MO) STRADA STATALE 468 MOTTA n.94

SOMMARIO

Richiedente: Dott. Salerno Rocco Aldo in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n.220-1/2025 Tribunale di Modena - [REDACTED]

Perito: Ing. Davide Gelati cell.3391117144

e-mail: davide.gelati@ingpec.eu, ing.gelatidavide@gmail.com

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena n.2413

Iscritto all'Albo Nazionale CTU Ministero di Giustizia n.282

Valutatore immobiliare Certificazione ISO 17024 n.178 CEPAS

Data Sopralluogo: 09/12/2025

Data Stima: 19/01/2026

Valore di Stima: 60.000,00 €

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI LA STIMA

Le valutazioni vengono effettuate sulla base della documentazione e delle informazioni generali fornite dalla Procedura, della documentazione reperita mediante gli accessi agli atti presso gli uffici tecnici comunali e catastali e del sopralluogo effettuato, allo scopo di accertare la qualità degli spazi, il loro stato manutentivo ed il contesto immobiliare di riferimento.

Consistenze

Le consistenze sono state desunte mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici disponibili (planimetria catastale e/o ultimo elaborato grafico legittimante), le stime tuttavia sono da intendersi sempre a corpo e non a misura.

Condizione degli immobili e degli impianti strettamente connessi

Il sopralluogo effettuato e le misurazioni eseguite a campione non costituiscono una perizia tecnica dell'immobile, le segnalazioni inerenti difetti quantitativi, costruttivi e/o manutentivi sono atte a determinare assunzioni riguardanti la stima e non a valutarne la conformità fisica e strutturale, che necessiterebbe indagini piu' approfondite. Per quanto riguarda gli impianti connessi all'immobile presenti all'interno degli immobili, è stato possibile effettuare la sola analisi visiva, che non puo' essere considerata una analisi tecnica dell'impianto, e nemmeno il grado di funzionamento. Pertanto la valorizzazione degli stessi all'interno della stima è stata effettuata sulla base delle informazioni disponibili.

Titolarità

La titolarità è stata desunta ed indicata in perizia sulla base delle informazioni fornite dalla Procedura. Non sono state svolte attività di verifica per accertare la titolarità dell'immobile, nè accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulle proprietà e piu' in generale gravami di qualsiasi natura che ne possano limitare la commerciabilità e/o il valore.

Situazione Urbanistica e Catastale

Sono stati eseguiti gli accessi atti presso gli Uffici Tecnici comunali, a seguito dei quali è stato possibile ricostruire la storia urbanistica degli immobili oggetto di stima che viene riportata nell'apposita sezione. Sono state effettuate misurazioni a campione delle consistenze ma si precisa che non è stata effettuata la verifica puntuale dello stato dei luoghi rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi ed il rispetto delle normative vigenti al momento del rilascio dei titoli. In particolare non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici, il calcolo o il pagamento di oneri/sanzioni/oblazioni, il rispetto di vincoli comunali o sovraordinati, pareri e/o autorizzazioni

(paesaggistica, svincolo idrogeologico, ambientali, ente parco, rispetto fluviale, presenza frane, infrastrutture, etc..etc). Non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti nè tanto meno il loro corretto funzionamento, la messa a terra, le scariche atmosferiche. Non sono stati verificate le distanze dai confini di proprietà, gli indici di visuale libera, servitu' di passaggio, servitu' attive/passive in genere. Non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie e relative autorizzazioni/pareri allo scarico, non sono state effettuate valutazioni di impatto ambientale (presenza di forme inquinanti o altro). Non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio attuale ed al momento del rilascio dei titoli originari. Non sono state fatte indagini di tipo strutturale, nè verifiche statiche, ed il rispetto delle normative vigenti al momento del rilascio dei titoli e quelle attuali (depositi, collaudi). Non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo. Non sono state fatte verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia, oltre a quant'altro non specificato.

La valutazione è stata eseguita sulla base delle planimetrie catastali agli atti, dello stato legittimo dell'immobile ed della normativa di settore al momento vigente, non tiene conto pertanto di eventuali modificazioni successive agli strumenti urbanistici ed alla normative di settore in genere (ad esempio nuovi Piani Urbanistici Comunali, nuovi Piani Paesaggistici, Condoni, apposizioni di Vincoli sovraordinati, servitu' per nuove opere infrastrutturali, nuove normative sismiche e di prevenzione incendi), che possano incidere sull'uso, sulla funzionalità del bene e di conseguenza sul suo valore di mercato. Si suggerisce pertanto una periodica revisione della valutazione.

Aspetto Ambientale

Non sono fatte verifiche ed esami di tipo ambientale inerenti la presenza di eventuali sostanze pericolose (ad esempio amianto, forma aldeide, acidi, rifiuti tossici inquinanti in generale). La valutazione non considera eventuali deprezzamenti per sanare situazioni non conformi rispetto alla normativa ambientale di settore.

Aspetto fiscale

La valutazione dell'immobile prescinde da costi fiscali derivanti dalla vendita o acquisizione dell'immobile, dall'imposizione fiscale dell'operazione (tasse ed Iva) e dai costi di natura finanziaria connessi ad un eventuale investimento (liquidità, capitale, redditi, flussi di cassa).

Eventi di natura non prevedibile

Le valutazioni sono basate su eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di redazione delle stesse. Sono esclusi tutti gli effetti derivanti da elementi di natura straordinaria e/o imprevedibile (guerre, pandemie, catastrofi ambientali, allagamenti, terremoti, eventi di natura eccezionale in

genere).

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

I beni oggetto di stima sono presi in considerazione specificando:

1. Consistenza e ubicazione
2. Identificazione catastale
3. Confini, parti comuni e servitu'
4. Provenienza del bene
5. Ispezione ipotecaria
6. Indagine amministrativa edilizia
7. Situazione occupazionale
8. Descrizione del bene
9. Consistenza commerciale
10. Stima dei beni

LOTTO UNICO

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE

Consistenza: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, composto da ingresso/dis., bagno, soggiorno, cucina, camera, due posti auto su area cortiliva esclusiva su 2 lati.

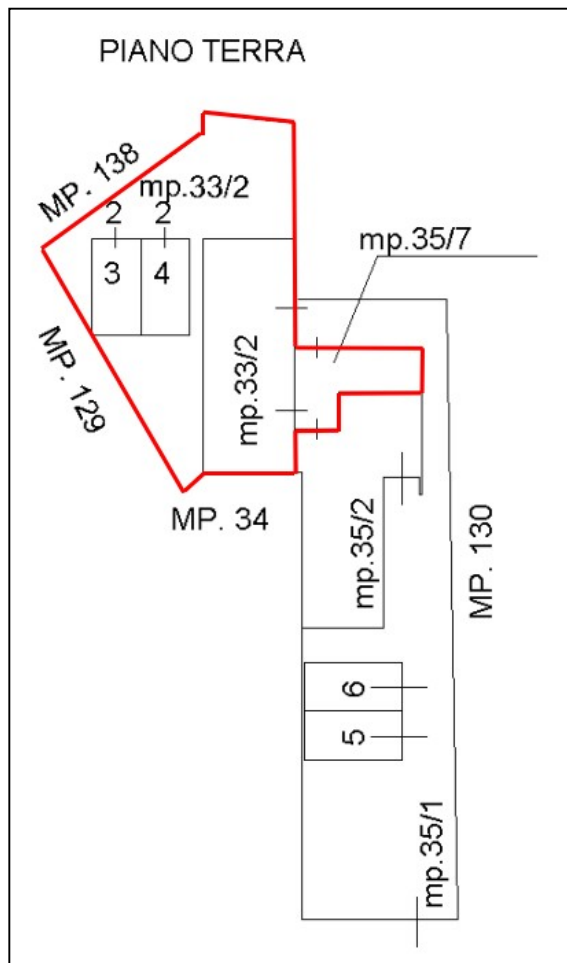
Ubicazione: Comune di Carpi (MO) Strada Statale 468 Motta n.94. A sopralluogo l'unità adiacente riportava all'ingresso civ.95/a, mentre l'unità oggetto di stima non riportava alcuna targa all'ingresso.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

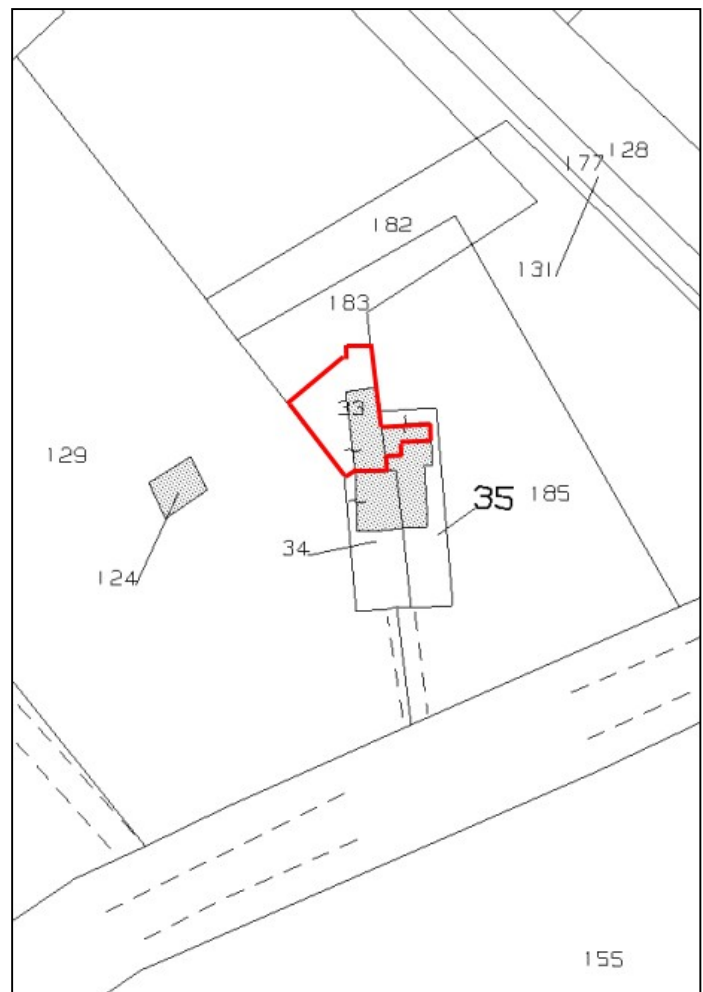
(visura catastale del 13/01/2026)

Catasto Fabbricati N.C.E.U. - Comune di Carpi (MO)								
foglio	particella	sub	categoria	classe	consist.	superficie	rendita	indirizzo
69	33	2	A/7	4	3,5 v	Totale:56 mq - Totale escluse aree scoperte**: 56 mq	379,60 €	Strada Statale 468 Motta n.94 Piano T
69	35	7	A/7	4	1,5 v	Totale:18 mq - Totale escluse aree scoperte**: 18 mq	162,68 €	Strada Statale 468 Motta n.94 Piano T

69	33	3	C/6	1	13 mq	Totale:13 mq	31,56 €	Strada Statale 468 Motta n.94 Piano T
69	33	4	C/6	1	13 mq	Totale:12 mq	31,56 €	Strada Statale 468 Motta n.94 Piano T



E.P. prot.n. MO0096197 del 22/09/2022



Estratto di Mappa

3. CONFINI, PARTI COMUNI e SERVITU'

La porzione di fabbricato ed area pertinenziale confinano in un sol corpo a Nord con la particella 183, ad Est con la particella 185 e con la particella 35 sub.1, a Sud con la particella 34 e con la particella 35 sub.2, ad Ovest con la particella 129.

Parti comuni e servitù come da atti di provenienza ed elaborato planimetrico agli atti.

In particolare, si riporta quanto inserito nell'atto di provenienza del 28/03/1983 notaio Rocca Mauro rep.22684 racc.4456, con il quale i sig.ri [REDACTED] acquistano da [REDACTED] [REDACTED] porzione di casa rurale ad uso abitazione: *“Le confinanti proprietà [REDACTED] e loro aventi causa hanno diritto di attingere acqua dal pozzo esistente nella casa qui compravenduta e cio' fin tanto che gli acquirenti lo consentiranno, con facoltà cioè degli stessi e dietro loro richiesta di ottenere che venga installata una pompa esterna a servizio di tutte e tra le proprietà, oppure che venga praticato un nuovo pozzo esterno sulla proprietà qui compravenduta e cio' sempre a servizio comune; le spese per la installazione della pompa o per la costruzione di eventuale pozzo e quelle relative di manutenzione saranno sempre in comune tra le parti. L'accesso alla casa e terreno di cui sopra sarà effettuato attraverso la proprietà [REDACTED] come sino ad oggi usato e praticato. L'attigua proprietà [REDACTED] per non danneggiare la proprietà qui compravenduta non potrà mai eseguire costruzioni che oltrepassino la linea dal confine ovest della sua parte di casa a distanza inferiore di dieci metri dal confine della proprietà qui compravenduta. Analogamente la proprietà [REDACTED] suoi aventi causa non potrà eseguire costruzioni o bassi comodi a distanza inferiore di dieci metri dal proprio fabbricato e altrettanto dal confine della proprietà qui compravenduta.”*

Si segnala che in fase di sopralluogo è stata rinvenuta una pompa sommersa esterna sul fianco ovest.

Riscontrate inoltre numerose servitu' apparenti, sia contro che a favore, in particolare, a titolo non esaustivo:

- a) Accesso alla proprietà tramite attraversamento di stradello di altrui proprietà (particelle 129 parte, 185 parte, 35sub.1 parte).
- b) Il posizionamento del serbatoio gpl interrato per l'alimentazione della caldaia di riscaldamento e a.c.s. risulta posizionato in prossimità del confine di proprietà posto a nord, da verificare l'effettiva collocazione rispetto al confine stesso (all'interno/esterno) ed il rispetto delle distanze previste dalla normativa di settore.
- c) Utenza energia elettrica (contatore unico) posto nell'unità adiacente particella 35 sub.2
- d) Utenza adduzione acqua (contatore unico) ed alloggiata in pozzetto interrato a fianco dello stradello d'ingresso, su altrui proprietà, con ingresso nel sottoscala dell'unità particella 35 sub.2.
- e) Utenza del gas gpl costituita da un unico serbatoio interrato posto in proprietà, a servizio della caldaia posta in locale bagno, con attraversamento delle tubazioni gas sia per riscaldamento che per alimentazione fornelli cucina dell'altra unità dal locale ingresso.
- f) Collegamento strutturale e funzionale con l'altra unità immobiliare ad uso abitativo identificata con la particella 35 sub.2, in quanto tra loro prive di separazione fisica.
- g) Allacciamenti: utenze gas ed en. elettrica alloggiata all'ingresso carraio nel manufatto di recinzione esterna, utenza adduzione acqua alloggiata in un pozzetto interrato- lato interno

sempre in prossimità della cancellata di accesso.

h) Scarichi ed impianti fognari comuni.

4. PROVENIENZA DEL BENE

Atto a ministero Notaio Flavia Fiocchi del 24/10/2022 repertorio 49115 raccolta 22568, registrato a Modena il 08/11/2022 al n.30574 serie 1T, trascritto a Modena in data 08/11/2022 registro particolare 24801 registro generale 35586.

Da segnalare che nell'atto di provenienza *“la signora ██████████ in relazione alla vendita di cui al capo II con la sola eccezione della porzione di cui al mappale 33 subalterno 4 dichiarando espressamente la stessa in relazione alle porzioni di cui al mapp.33 subalterno 2 e mapp. 35 subalterno 7, che trattasi di acquisto di unità immobiliari destinate a divenire unica abitazione con relative pertinenze, unità che nonostante la fusione conserverà le caratteristiche di abitazione non di lusso di cui meglio appresso, obbligandosi poi a produrre la documentazione tecnica e catastale comprovante la detta fusione chiedono, in sede di registrazione, l'applicazione del trattamento tributario....omissis”*. Tale fusione catastale non risulta effettuata.

5. ISPEZIONE IPOTECARIA

Si riportano di seguito le ispezioni ipotecarie effettuate in data 13/01/2026, sulla persona fisica:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2022 - Registro Particolare 24801 Registro Generale 35586 Pubblico ufficiale FIOCCHI FLAVIA Repertorio 49115/22568 del 24/10/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CARPI (MO)
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2022 - Registro Particolare 6309 Registro Generale 35589 Pubblico ufficiale FIOCCHI FLAVIA Repertorio 49116/22569 del 24/10/2022 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CARPI (MO)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2025 - Registro Particolare 25214 Registro Generale 34926 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 147/2025 del 15/10/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in CARPI (MO)


6. INDAGINE AMMINISTRATIVA EDILIZIA

Trattandosi di porzione di fabbricato e corte escl. inseriti in particolare contesto ambientale si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti comunali (PUG e RE) e sovraordinati. Si riporta un estratto delle tavole di PUG.


VT 1.8 Tutele Paesaggistiche Naturali e Biodiversità




Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - Art.39 PTCP

Dossi di

 Dossi di ambito fluviale recente - Art.23A, comma2, lettera b PTCP

 Paleodossi di modesta rilevanza - Art.23A, comma2, lettera c PTCP

VT 2.8 Tutele Paesaggistiche Tutela e Valorizzazione del Sistema Storico



ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE



Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura - Art.43B PTCP

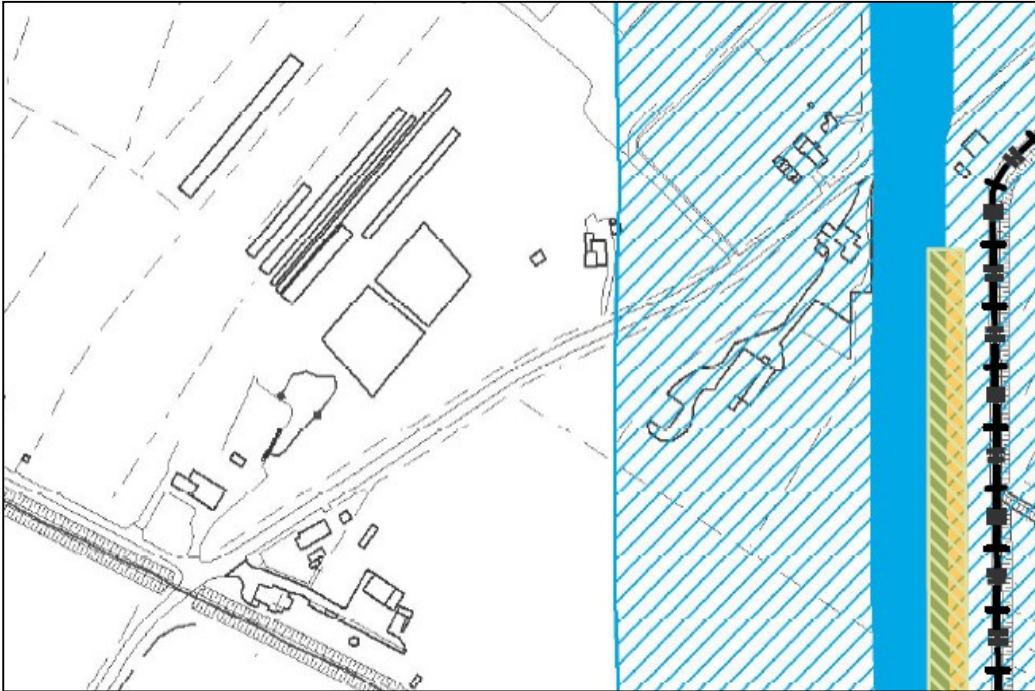


Canali storici - Art.44c PTCP



Viabilità storica - Art. 44A PTCP

VT 3.8 Aree soggette al Rilascio di Autorizzazione Paesaggistica D.Lgs 42/2004 art.146



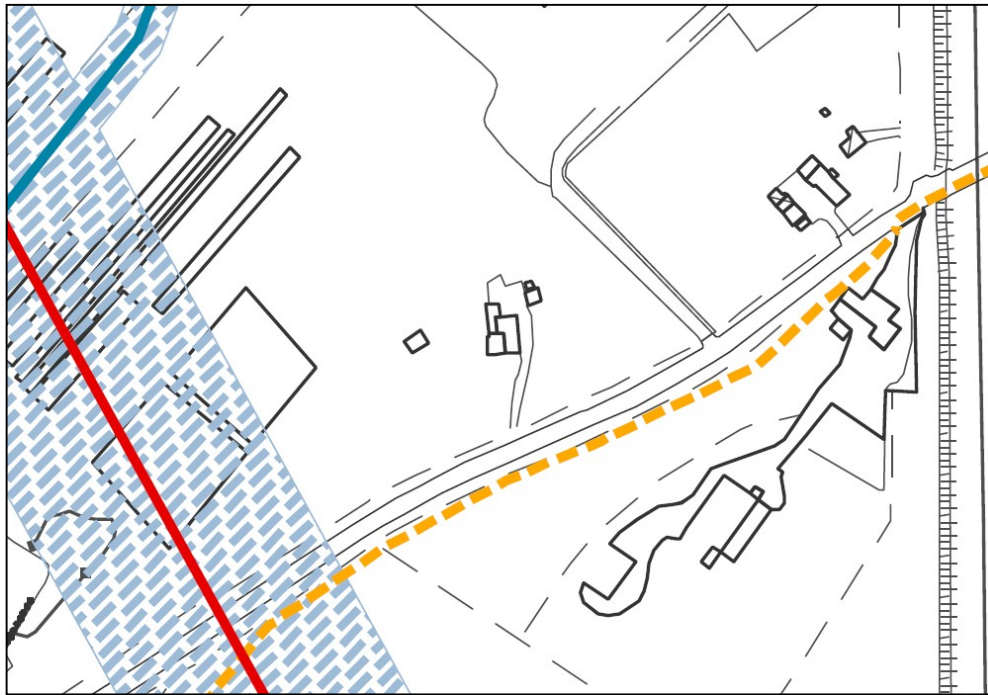
Alvei, invasi e corsi d'acqua pubblici:

*Canale di Lama o Lama Papaccina
Cavetto Gherardo
Fiume Secchia
Fossa di Raso e Tresinaro Vecchio
Fossa Marza
Scolo Cavone
Scolo di Rio Saliceto
Scolo Fossa Nuova
Scolo Fossetto di Mezzo
Scolo Gavaseto
Tresinaro Vecchio Canale di Migliarina Fossa Raso*

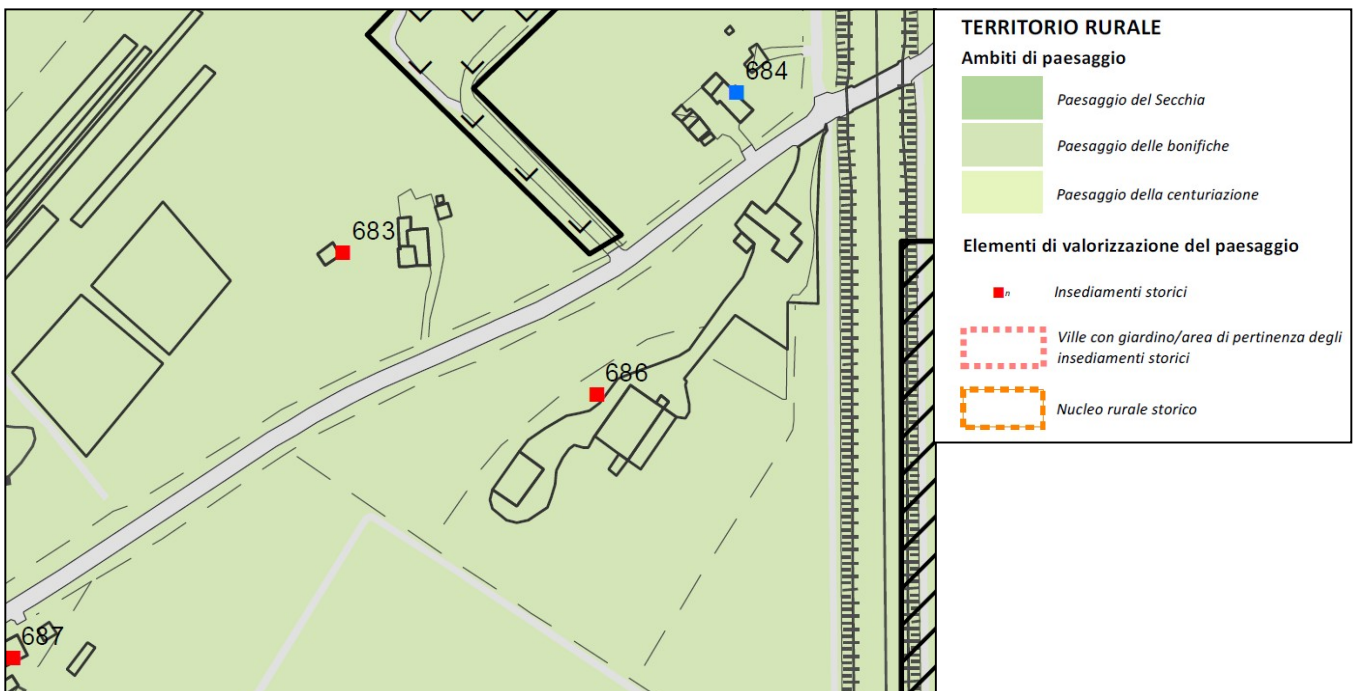


Fascia di 150 metri

VT 5.8 Reti Tecnologiche



TR 1.8 Trasformabilità

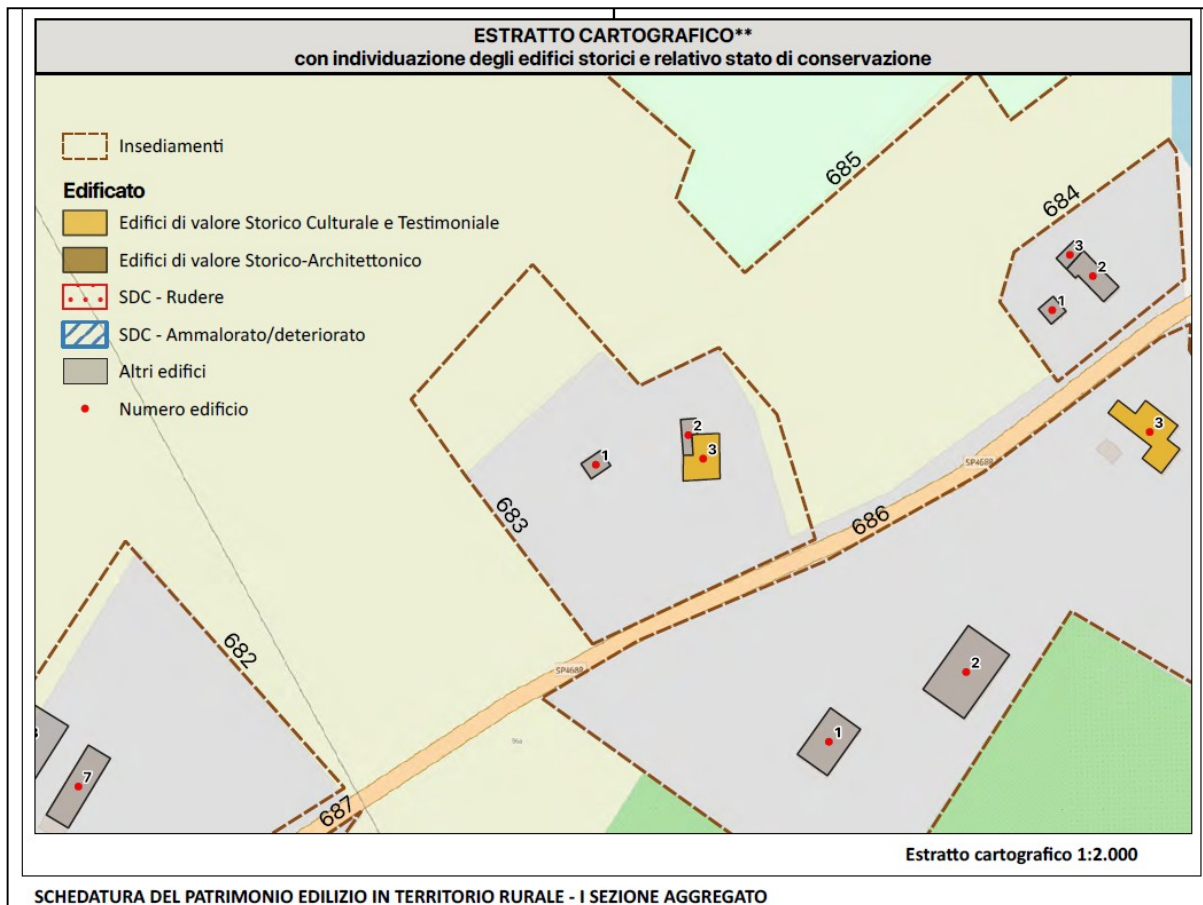













P.U.G. PIANO URBANISTICO GENERALE

SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN TERRITORIO RURALE
Individuazione planimetrica per complesso*

<p>ID INSEDIAMENTO 683</p> <p>Funzione prevalente insediamento Residenziale</p> <p>Dismesso <i>(da indicare nel caso tutti gli edifici siano dismessi)</i></p> <p>Altro:</p> <p><i>Se l'insediamento mantiene i caratteri dell'impianto storico:</i></p> <p>Tipologia di impianto -</p> <p>Altro <i>(complesso religioso, ...):</i></p>	<p>Eventuale riferimento a scheda Pre-vigente Presenza di manufatti precari</p> <p style="text-align: right;">Localizzazione</p> <p>Presenza di elementi vegetazionali di pregio No</p>
--	--



SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN TERRITORIO RURALE

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold; color: green;">2</td> <td style="padding-left: 10px;">ID EDIFICIO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">1</td> <td>Individuazione e localizzazione</td> </tr> <tr> <td>Località</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Via-nr. civico</td> <td>SS468</td> </tr> <tr> <td>Riferimenti catastali</td> <td>Fg. 69 Mapp. 33</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">2</td> <td>Presenza su cartografia storica</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Successivo al 1954</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">3</td> <td>Uso attuale principale</td> </tr> <tr> <td colspan="2">A servizio della residenza</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Altro:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">4</td> <td>Stato di conservazione</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">5</td> <td>Stato di occupazione</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Occupato</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">6</td> <td>Tipologia edificio</td> </tr> <tr> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">7</td> <td>Tipo</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(Altro)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Altro:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Annesso</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Veduta: Sud-Ovest</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>	2	ID EDIFICIO	1	Individuazione e localizzazione	Località		Via-nr. civico	SS468	Riferimenti catastali	Fg. 69 Mapp. 33	2	Presenza su cartografia storica	Successivo al 1954		3	Uso attuale principale	A servizio della residenza		Altro:				4	Stato di conservazione			5	Stato di occupazione	Occupato		6	Tipologia edificio	0		7	Tipo	(Altro)		Altro:		Annesso		Veduta: Sud-Ovest				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ESTRATTO CARTOGRAFICO - Planimetria di individuazione edificio</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">8</td> <td>Valore architettonico e/o storico testimoniale</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nessun pregio</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Se edificio con valore storico/architettonico o Storico Culturale e Testimoniale:</td> </tr> <tr> <td>8 Presenza di elementi di pregio in facciata</td> <td>SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">(Se sì) quali (elementi decorativi, finiture...):</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">9</td> <td>Presenza di evidenti compromissioni / alter.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">(Se sì) quali:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">10</td> <td>Di impatto paesaggistico</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">11</td> <td>Vincolato con decreto (Dlgs 42/2004)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Veduta: Nord-Ovest</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>	ESTRATTO CARTOGRAFICO - Planimetria di individuazione edificio				8	Valore architettonico e/o storico testimoniale	Nessun pregio		Se edificio con valore storico/architettonico o Storico Culturale e Testimoniale:		8 Presenza di elementi di pregio in facciata	SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	(Se sì) quali (elementi decorativi, finiture...):				9	Presenza di evidenti compromissioni / alter.	SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		(Se sì) quali:				10	Di impatto paesaggistico	SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		11	Vincolato con decreto (Dlgs 42/2004)	SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		Veduta: Nord-Ovest			
2	ID EDIFICIO																																																																																		
1	Individuazione e localizzazione																																																																																		
Località																																																																																			
Via-nr. civico	SS468																																																																																		
Riferimenti catastali	Fg. 69 Mapp. 33																																																																																		
2	Presenza su cartografia storica																																																																																		
Successivo al 1954																																																																																			
3	Uso attuale principale																																																																																		
A servizio della residenza																																																																																			
Altro:																																																																																			
4	Stato di conservazione																																																																																		
5	Stato di occupazione																																																																																		
Occupato																																																																																			
6	Tipologia edificio																																																																																		
0																																																																																			
7	Tipo																																																																																		
(Altro)																																																																																			
Altro:																																																																																			
Annesso																																																																																			
Veduta: Sud-Ovest																																																																																			
																																																																																			
ESTRATTO CARTOGRAFICO - Planimetria di individuazione edificio																																																																																			
																																																																																			
8	Valore architettonico e/o storico testimoniale																																																																																		
Nessun pregio																																																																																			
Se edificio con valore storico/architettonico o Storico Culturale e Testimoniale:																																																																																			
8 Presenza di elementi di pregio in facciata	SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>																																																																																		
(Se sì) quali (elementi decorativi, finiture...):																																																																																			
9	Presenza di evidenti compromissioni / alter.																																																																																		
SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>																																																																																			
(Se sì) quali:																																																																																			
10	Di impatto paesaggistico																																																																																		
SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>																																																																																			
11	Vincolato con decreto (Dlgs 42/2004)																																																																																		
SI' <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>																																																																																			
Veduta: Nord-Ovest																																																																																			
																																																																																			

SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN TERRITORIO RURALE

SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN TERRITORIO RURALE

3		ID EDIFICIO
1 Individuazione e localizzazione		
Località		
Via-nr. civico	SS468	
Riferimenti catastali	Fg.	Mapp.
	0	
2 Presenza su cartografia storica		
1821-1954 (Volo GAI)		
3 Uso attuale principale		
Residenziale		
Altro:		
4 Stato di conservazione		
Buono		
5 Stato di occupazione		
Occupato		
6 Tipologia edificio		
Casa rurale		
7 Tipo		
A elementi giustapposti		
Altro:		

Veduta: Sud-Ovest



8 Valore architettonico e/o storico testimoniale	
Storico Culturale e Testimoniale	

Se edificio con valore storico/architettonico o Storico Culturale e Testimoniale:

8 Presenza di elementi di pregio in facciata	SI' <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
--	------------------------------	--

(Se sì) quali (elementi decorativi, finiture...):

--

9 Presenza di evidenti compromissioni / alter.	SI' <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
--	---	-----------------------------

(Se sì) quali:

Corpo annesso

10 Di impatto paesaggistico	SI' <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------	------------------------------	--

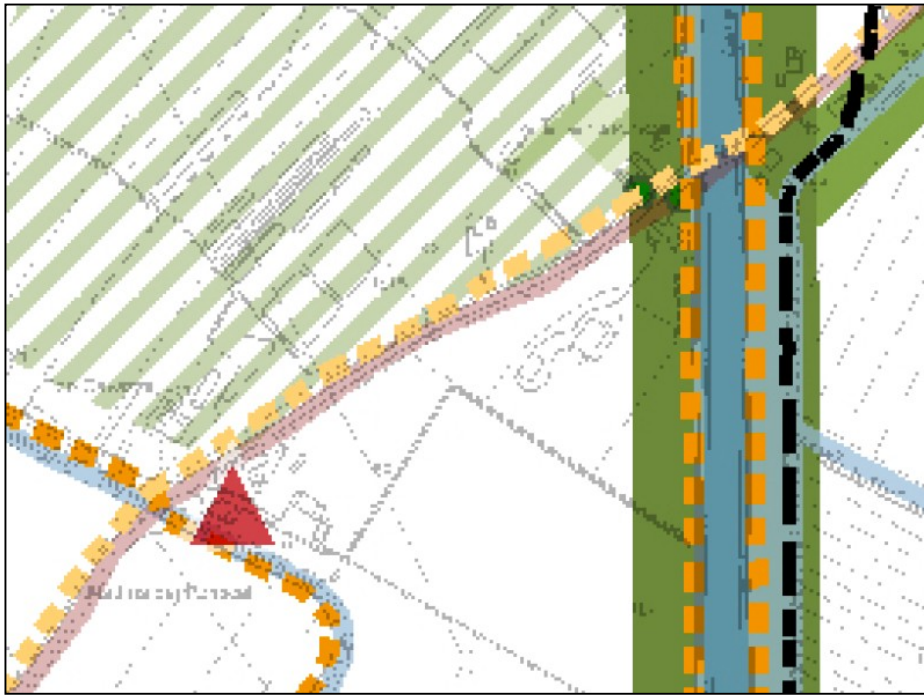
11 Vincolato con decreto (Dlgs 42/2004)	SI' <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
---	------------------------------	--

Veduta: Nord-Ovest



SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN TERRITORIO RURALE

ST 2.2 Strategie d'Unione – Rete verde, blu e paesaggi










Infrastrutture verdi e blu

-  Rete blu primaria
-  Corridoi ecologici primari da potenziare
-  Corridoi ecologici locali da potenziare/realizzare
-  Corridoi ecologici urbani primari da potenziare/realizzare
-  Corridoi ecologici urbani secondari da potenziare/realizzare
-  Connessioni ecologiche da realizzare
-  Nodi ecologici
-  Aree Rete Natura 2000
-  Aree di collegamento ecologico
-  Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

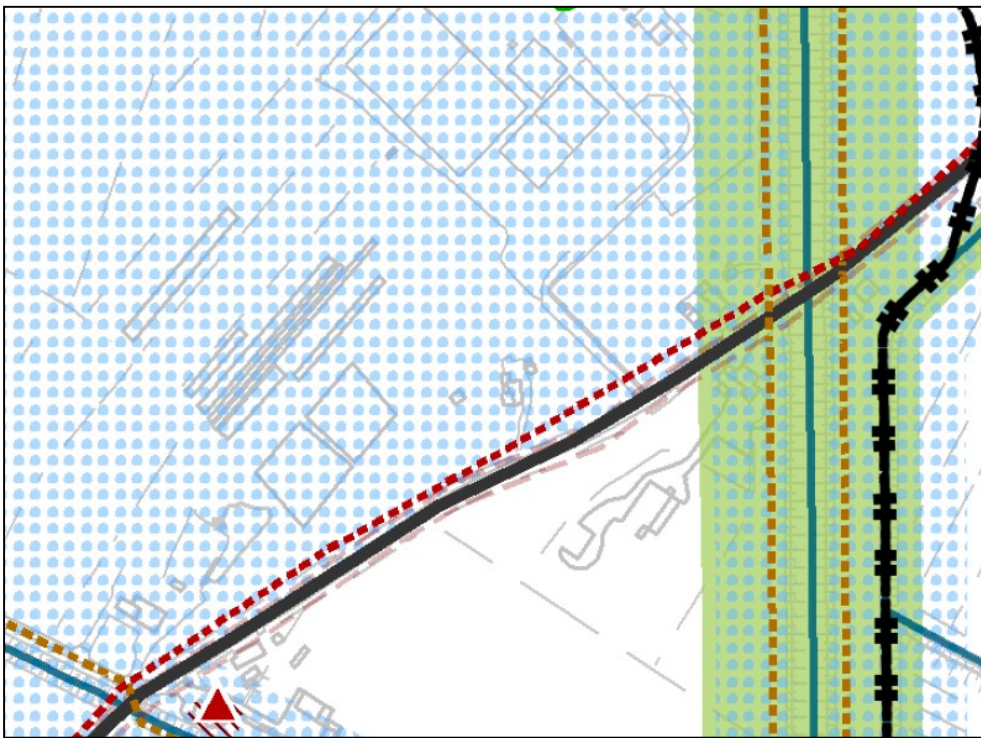
Reti fruitive

-  Corridoio Eurovelo
-  Rete ciclabile territoriale esistente
-  Rete ciclabile territoriale di progetto
-  Itinerario fruitivo/greenway esistente
-  Itinerario fruitivo/greenway di progetto

Valorizzazione della città storica

-  Centri storici
-  Beni culturali vincolati (D.Lgs 42/2004) esterni ai centri storici
-  Edifici ed aree di interesse storico testimoniale (Art. 44D PTCP) esterni ai centri storici
-  Insediamenti di matrice storica in contesti urbani
-  Insediamenti di matrice storica rurali
-  Strade storiche ed elementi della centuriazione (PTCP)
-  Luoghi della memoria

ST 3.5 Strategie Locali



	Punti di ricarica elettrica
	Accessibilità delle stazioni ferroviarie
	Potenziamento del servizio ferroviario
	Passaggi a livello critici
	Potenziamento interscambio ferro/gomma
	Corridoio Eurovelo
	Percorso ciclabile urbano o extraurbano esistente
	Percorso ciclabile urbano o extraurbano di progetto
	Itinerario fruitivo/greenway esistente
	Itinerario fruitivo/greenway di progetto

Qualificazione ecologica e paesaggistica	
	Rete verde e blu
	Aree di pregio naturalistico/ambientale
	Completamento della rete ecologica extraurbana
	Greenway urbana
	Visuali paesaggistiche
	Fasce di valorizzazione paesaggistica e ambientale dell'autostrada
	Edifici e complessi incongrui
	Edifici e complessi di limitato impatto paesaggistico

E' stata presentata richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi (MO) in data 05/12/2025, si riporta di seguito l'elenco delle pratiche edilizie che il Comune ha posto in visione:

- Sopralluogo dei vigili urbani del 12/12/1983 in cui si rileva ampliamento senza concessione edilizia di fabbricato di opera abusiva di misure 12 m. x 4,65 m. per altezza 2,85 m., a cui fanno seguito **Ordinanza di sospensione lavori del 29/12/1983** notificata in data 02/01/1984 e 03/01/1984, oltre che **Diffida a demolire del 11/02/1984** notificata il 17/02/1984.
- Richiesta di **Concessione Edilizia n.196/1984** presentata con prot.4960 in data 8/03/1984 per *“Sistemazione, recupero ed ampliamento di fabbricato ad uso abitazione” respinta in data 8/5/1984 in quanto “l’ampliamento proposto sorge a distanza dal confine di proprietà inferiore a quella prescritta, inoltre si fa presente che interventi in zona rurale sono consentiti purchè i richiedenti abbiano i requisiti previsti dalle N.T.A.”*

- Domanda di **Condono Edilizio prot.n.3934/1/85** n. progressivo 0735866805/1 presentata in data 24/06/1986 per *“Demolizione e parziale ricostruzione di parte di edificio”* **respinta in data 24/01/1990 in quanto “l’opera non è completata quindi non rientra tra quelle condonabili”**.
- Domanda di **Autorizzazione Edilizia n.650/87** presentata in data 2/06/1987 con prot.n.11068 per *“Ricostruzione ed ampliamento di fabbricato residenziale”* **respinta in data 1/09/1987 in quanto “l’opera la proposta supera gli indici massimi consentiti dalla vigente normativa “**.
Tra la documentazione agli atti risulta **Ingiunzione a demolire n.154 del 20/06/1991** notificata in data 02/07/1991. Verbale dell’1/10/1991 da parte del Tecnico Comunale che accerta la realizzazione ulteriore di un solaio e di una copertura precaria.
- Domanda di **Concessione Edilizia in Sanatoria n.217/1/94** presentata in data 25/02/1995 con prot.n.0217/1 per *“Costruzione di fabbricato ad uso autorimessa”* **rilasciata in data 08/04/2002 e relativa Autorizzazione di abitabilità definitiva in pari data.**
- **D.I.A. n.833/96 presentata in data 26/09/1996 con prot.n.29162** per *“Manutenzione straordinaria alla copertura”* con comunicazione di fine lavori prot.37362 del 14/10/2003.
Da segnalare che i lavori sono durati, come dichiarato, oltre la durata massima del titolo edilizio (3 anni).
- **D.I.A. n.916/96 presentata in data 19/10/1996 con prot.n.31836** per *“Manutenzione straordinaria consistente nel completamento dell’intonaco”* con comunicazione di fine lavori prot.37363 del 14/10/2003. Da segnalare che i lavori sono durati, come dichiarato, oltre la durata massima del titolo edilizio (3 anni).
- Domanda di Condono Edilizio presentata in data 07/12/2004 prot.50382 per *“Cambio di destinazione d’uso con opere da autorimessa ad abitazione”* e rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n.1974/2004 rilasciata in data 11/12/2006 e relativa dichiarazione ai sensi dell’art.27, comma 6, lettera f), LR21/10/2004 n.23 che il provvedimento ha valore e gli effetti del certificato di conformità edilizia ed agibilità.** Effettuato sopralluogo del tecnico comunale per accertare l’esecuzione dei lavori in data 22/12/2006.

Rispetto a questo ultimo titolo legittimante in difformità si rileva:

- a) i locali cucina e soggiorno erano utilizzati come camere da letto – da verificare la presenza di attacchi di adduzione e scarico acqua.
- b) realizzazione di piccolo disimpegno in locale camera da letto – da rimuovere.
- c) rilevate altre difformità di modesta entità, sia interne che esterne, configurabili come tolleranze costruttive.

NB: nella modulistica allegata alla Domanda di Condono, viene dichiarato che “le opere oggetto

della unita domanda di condono non riguardano unità abitative oggetto di precedente condono edilizio per nuova costruzione o ristrutturazione, nonché interventi di ampliamento o sopraelevazione i quali abbiano comportato la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Come indicato nell'accesso atti sopra... tale asseverazione non pare coerente, in quanto l'immobile risulta' ampliato e condonato con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.217/1/94. **DI TALE CIRCOSTANZA SI DEVE TENERE CONTO PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DI EVENTUALE OFFERTA.**

Si precisa che la verifica ha effetti meramente ricognitivi e non costitutivi e non può impegnare l'interpretazione delle Amministrazioni preposte al rilascio dei titoli abilitativi ed al controllo. Si limita alla ricostruzione di aspetti di fatto e della documentazione reperita, senza procedere alla interpretazione di detti elementi e di detti atti sotto profilo giuridico, con particolare riferimento alla loro correttezza e/o legittimità. Non crea affidamenti sull'ottenimento di altri e diversi titoli abilitativi il cui rilascio dipende dal complesso delle norme vigenti all'atto della richiesta. Non sottintende la legittimità dei titoli abilitativi precedenti rispetto all'ultimo rilasciato e non preclude l'esercizio da parte dell'Amministrazione del potere di autotutela né la possibilità della repressione di eventuali abusi edilizi, ove riscontrati e ritenuti sussistenti.

In merito all'applicazione delle Tolleranze Costruttive, occorre precisare che la Regione Emilia Romagna con la Legge Regionale n.5/2025, in recepimento a quanto previsto con Decreto Salva Casa n.69/2024, stabilisce in tutte le zone sismiche, che le stesse tolleranze debbano essere esaminate e classificate sotto il profilo strutturale. Cio' comporta che ad esclusione delle opere classificabili come "non strutturali" o "interventi privi di rilevanza" sia necessario provvedere alla presentazione di depositi/autorizzazioni in sanatoria e/o alla messa in pristino qualora le opere non risultino sanabili, anche con la realizzazione di opere aggiuntive.

- Domanda di **Permesso di Costruire n.998/2009** presentata in data 11/07/2009 prot.34708 per "Rifacimento di ala di ponte passo carraio esistente" **respinta in data 28/08/2009** in quanto *"gli interventi agli accessi su tratti di strada provinciali esterni ai centri abitati sono di competenza esclusiva della provincia"*.

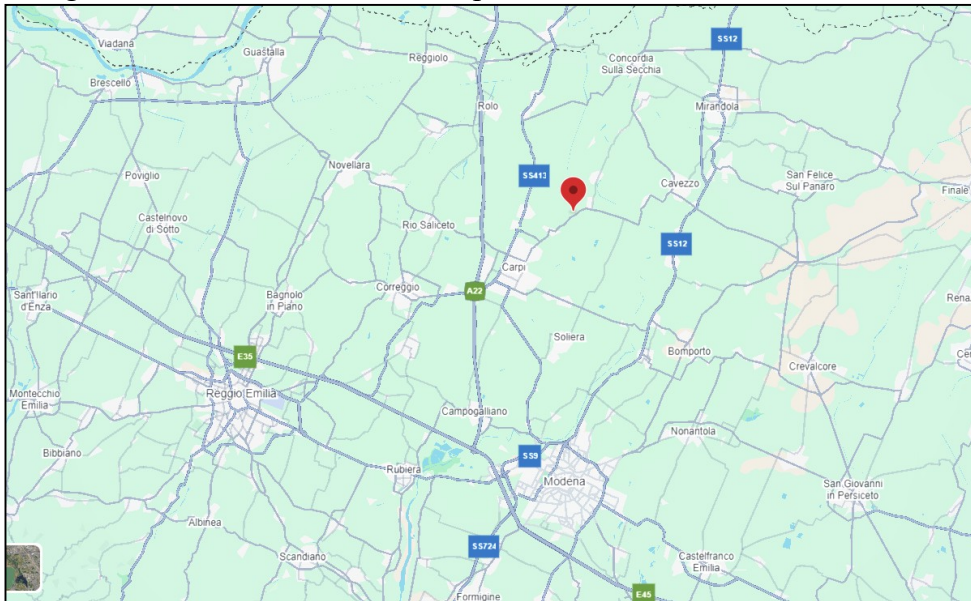
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85. Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

7. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

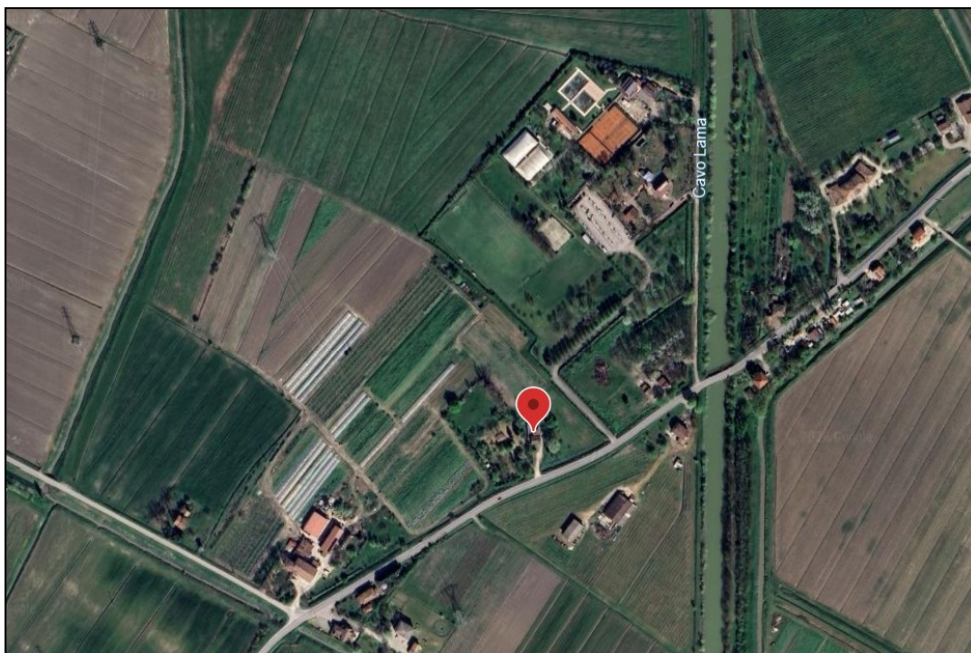
L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla proprietaria unitamente alla sua famiglia. In particolare l'unità oggetto di stima costituiva un tutt'uno con l'unità immobiliare identificata alla particella 35 sub.2.

8. DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in zona rurale, lungo la Strada Statale Motta 468 che collega la località San Marino di Carpi alla vicina Rovereto di Novi di Modena.



Macro – localizzazione



Micro – localizzazione

L'immobile risulta composto da ingresso/dis., bagno, soggiorno, cucina, camera, oltre che due posti auto su area cortiliva esclusiva su 2 lati.

Realizzato in aderenza al fabbricato adiacente a destinazione abitativa è stato oggetto di intervento di demolizione parziale con ricostruzione ed ampliamento rispetto alla consistenza originaria, in assenza di titoli autorizzativi legittimanti gli interventi stessi. Sottoposto a ordinanza di sospensione lavori e ingiunzioni di demolizione - mai ottemperate, fino a rilascio di titolo edilizio in sanatoria nel 2004 già richiamato. Come indicato nella sezione urbanista l'immobile fa parte di un nucleo storico in zona rurale, censito con scheda n.683 e sottoposto a specifiche normative nel caso di nuovi interventi edilizi. L'immobile di fatto risulta adibito a zona notte della porzione adiacente (particella 35 sub.2) e ad essa è direttamente collegato, manca infatti alcun tipo di divisoria, come indicato in planimetria catastale nel locale ingresso mediante tratteggio. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria risulta del tipo autonomo alimentato da caldaia a gpl, posta in locale bagno ma di fatto risulta "centralizzato" in quanto comune all'unità identificata alla particella 35 sub.2 (di altra proprietà). Oltre ad essi risultano comuni anche tutti gli altri impianti: distribuzione energia elettrica, adduzione acqua, adduzione gas g.p.l., rete fognaria. Per quest'ultima non è stato rilevato il tracciato della rete interna di raccolta dei reflui e nemmeno la tipologia di recapito, non rilevate pratiche autorizzative specifiche (mediante fitodepurazione/filtri anaerobici o altro). Trattandosi di fabbricato in zona rurale di vecchio impianto probabilmente non risultano allacci in pubblica fognatura e nemmeno sistemi di trattamento adeguati allo scarico in ricettore finale. Di ciò si è tenuto conto in fase di stima.

L'immobile oggetto di stima si trova in condizioni manutentive esterne sufficienti. Gli intonaci di facciata ed i marciapiedi, specie quelli posti a nord, necessitano di interventi di manutenzione. L'area cortiliva esterna risulta parte a prato e parte in ghiaino. Non risultano realizzati e delimitati i posti auto esterni, insistenti sempre su prato. La tipologia costruttiva rilevata dalle foto allegate alle domande di sanatoria è del tipo in muratura. Non risultano depositate relazioni inerenti impianti di riscaldamento ed isolamenti termici (ex L.10/91) e nemmeno certificati di idoneità statica, depositi strutturali e/o collaudi. Le pareti interne sono finite ad intonaco e tinteggiate. Pavimentazioni interne e rivestimenti in ceramica. Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sistema di distribuzione del riscaldamento in

tubazioni a vista, con radiatori. Serramenti e porte interne in legno. Non state reperite le certificazioni degli impianti presenti. Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica allegati.

A carico dell'aggiudicatario si stimano costi indicativi pari a 5.000 € per rimozione delle opere difformi segnalate (realizzazione di dis. in locale camera), realizzazione della parete di divisoria dei due alloggi, oltre che spese tecniche ed amministrative connesse. Di ciò si è già tenuto debitamente conto in fase di stima.

9. CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze sono state determinate sulla base di quanto previsto dal DPR 138/98 – Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, con opportuni aggiustamenti.

Per gli immobili il rilevamento delle consistenze è stato effettuato mediante misurazioni a campione sulla base degli elaborati grafici a disposizione, mentre per i terreni sono stati utilizzati i dati relativi alle superfici indicate nelle visure catastali. Le misure sono da ritenersi comunque indicative, la stima è stata condotta a corpo e non a misura. La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
abitazione	73,61	1	73,61
posti auto	25,00	0,3	7,50
area esterna (fino al 10% s.p.)	73,61	0,1	7,36
(oltre il 10% s.p.)	11,20	0,02	0,22
Totale			88,47

Arrotondata a 88 mq circa.

10. STIMA DEI BENI

Scelta del metodo di valutazione

La scelta del metodo valutativo è influenzata da molteplici fattori, quali ad esempio la finalità della valutazione, il criterio estimativo applicato, le caratteristiche dell'immobile, le condizioni del mercato immobiliare, le banche dati ed i comparabili disponibili. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Definizione di Valore di Mercato

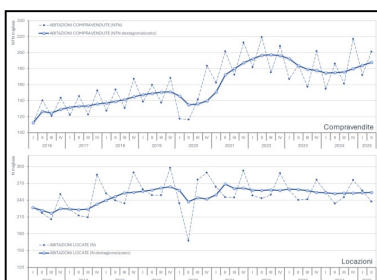
L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo formato, con cautela e senza coercizioni (RICS).

Analisi del Mercato immobiliare

L'Agenzia delle Entrate rende disponibili i dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale (abitazioni e pertinenze) e di quello non residenziale (terziario-commerciale, produttivo, agricolo e altri immobili) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN). I dati sono forniti in serie trimestrale e con dettaglio nazionale, regionale, provinciale e per capoluogo.

Focus Nazionale

Nel 2° trimestre del 2025 prosegue la crescita delle compravendite di abitazioni. Rispetto allo stesso periodo del 2024, il **settore residenziale registra, a livello nazionale**, una crescita dell'8,1%, che riguarda tutte le aree territoriali sia nei capoluoghi sia nei comuni minori.



Fonte: Agenzia delle Entrate

La crescita dei volumi di abitazioni è diffusa in tutte le aree geografiche del paese, con una lieve differenza tra capoluoghi e comuni minori, con i primi che segnano un incremento del 7,2% e i secondi dell'8,4%. L'incremento di acquisti di abitazioni è più marcato nell'area del Nord Ovest +9,2% e del Nord Est +8,5%. Nel Centro e nelle Isole le abitazioni compravendute crescono del 7,7% mentre al Sud la crescita si ferma al 6%. Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel II trimestre 2025 segnano un rialzo leggermente superiore a quello osservato per i volumi, +9%. L'aumento coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuato al crescere della grandezza delle abitazioni. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia un incremento degli scambi più accentuato nei mesi di aprile e giugno, +10,2% e +8,7% in media nazionale.

Tabella 1

Area	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24	STN (m ²) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Nord Ovest	69.833	9,2%	7.132.274	10,0%
Nord Est	38.187	8,5%	4.387.779	9,2%
Centro	40.671	7,7%	4.353.778	9,1%
Sud	33.967	6,0%	3.589.396	7,3%
Isole	18.686	7,7%	2.043.123	8,3%
Capoluoghi	62.291	7,2%	6.152.518	7,9%
Non capoluoghi	139.053	8,4%	15.353.831	9,5%
ITALIA	201.344	8,1%	21.506.350	9,0%

Fonte: Agenzia delle Entrate

Focus Regionale

Si riporta di seguito una sintesi dei dati contenuti nella Pubblicazione Statistica dell'OMI del 5/6/2025 relativa al **Mercato Immobiliare Residenziale Regionale 2024**.

Il **trend** delle compravendite riscontrato per la regione **Emilia-Romagna (+1,3%)**, risulta allineato alla tendenza nazionale, segnando un aumento complessivo di 820 transazioni normalizzate. L'analisi del dettaglio delle compravendite mostra un andamento non omogeneo tra le province; le variazioni positive più spiccate si registrano nei mercati di Rimini (+9,9%) e **Modena (+6,2%)** seguiti, seppur con aumenti meno rilevanti, da Forlì-Cesena (+2,7%), Ravenna (+1,4%), Reggio nell'Emilia (+1,2%) e, infine, dal capoluogo di regione (+0,8%). L'andamento negativo del 2023 si ripropone, invece, nelle province di Piacenza e Parma, con riduzioni dei volumi di compravendita rispettivamente pari a -5,5% e -3,6% oltre che nella provincia di Ferrara (-1,2%). In termini di **numerosità assoluta degli scambi**,

al totale delle transazioni registrato su scala regionale (63.588 NTN) concorrono significativamente le province di Bologna, con 14.755 NTN, e di **Modena, con 10.173 NTN**; gli apporti più contenuti provengono, invece, dalle province di Piacenza (4.311 NTN), Rimini (4.355 NTN) e Forlì-Cesena (4.682 NTN).

Nelle citate Tabella 1 e Tabella 2 sono riportati anche i valori rilevati nel corso dell'anno 2024 per l'indicatore di intensità del mercato (IMI), determinato dal rapporto tra NTN e relativo stock immobiliare. La movimentazione percentuale dello **stock immobiliare residenziale** risulta pressoché omogenea in tutte le province (dal 2,2% delle province di Rimini e Forlì-Cesena, al 2,62% della provincia di Modena), maggiormente accentuata nei comuni capoluogo (dal **2,34% di Modena** al 2,81% di Reggio Emilia, che conferma – analogamente a quanto rilevato nel 2023 - la più elevata quota di stock compravenduto). I grafici di Figura 1 indicano la distribuzione – in termini percentuali - delle transazioni nel territorio regionale, aggregate per provincia e per comuni capoluogo. Le quote di mercato assorbite sottolineano il ruolo dominante del capoluogo regionale su entrambi i livelli territoriali (rispettivamente pari al 23,2% e 24,9%); sul piano provinciale, è **significativo l'apporto dei mercati modenese (16%)**, reggiano (+10,8%) e parmense (+10,5%), mentre tra i capoluoghi spiccano le realtà cittadine di Parma (+13%), Reggio nell'Emilia (10,3%). Il grafico di Figura 2 rappresenta la serie storica dal 2011 dell'indice delle compravendite di abitazioni e permette di rimarcare, per l'anno 2024, la leggera ripresa del mercato residenziale regionale susseguente la battuta di arresto registrata nel 2023.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per provincia
BOLOGNA	14.755	0,8%	2,54%	0,01	23,2%
FERRARA	5.799	-1,2%	2,56%	-0,03	9,1%
FORLI'-CESENA	4.682	2,7%	2,20%	0,05	7,4%
MODENA	10.173	6,2%	2,62%	0,15	16,0%
PARMA	6.704	-3,6%	2,48%	-0,10	10,5%
PIACENZA	4.311	-5,5%	2,32%	-0,14	6,8%
RAVENNA	5.933	1,4%	2,51%	0,03	9,3%
REGGIO NELL'EMILIA	6.876	1,2%	2,48%	0,02	10,8%
RIMINI	4.355	9,9%	2,20%	0,19	6,8%
EMILIA-ROMAGNA	63.588	1,3%	2,47%	0,03	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per provincia
BOLOGNA	5.783	1,4%	2,51%	0,03	24,9%
FERRARA	2.010	-0,6%	2,57%	-0,02	8,6%
FORLI'-CESENA	1.445	-1,1%	2,38%	-0,03	6,2%
MODENA	2.264	-3,5%	2,34%	-0,09	9,7%
PARMA	3.027	-0,4%	2,78%	-0,02	13,0%
PIACENZA	1.549	-1,9%	2,67%	-0,06	6,7%
RAVENNA	2.784	2,4%	2,70%	0,05	12,0%
REGGIO NELL'EMILIA	2.404	-0,1%	2,81%	-0,01	10,3%
RIMINI	1.976	18,1%	2,41%	0,36	8,5%
EMILIA-ROMAGNA	23.242	1,3%	2,57%	0,03	100,0%

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2024	STN media Differenza m ² 2024/23	STN media m ² 2024	STN media Differenza m ² 2024/23
BOLOGNA	99,8	0,3	87,3	-0,1
FERRARA	104,2	1,2	107,0	3,2
FORLI'-CESENA	111,5	-0,5	109,7	-0,7
MODENA	109,8	0,2	104,1	-1,4
PARMA	110,5	1,0	95,4	-0,5
PIACENZA	119,0	1,1	103,3	3,2
RAVENNA	109,6	1,4	99,6	1,5
REGGIO NELL'EMILIA	116,8	0,9	102,8	-0,8
RIMINI	98,3	-2,9	94,5	-1,5
EMILIA-ROMAGNA	107,7	0,3	97,8	0,1

Focus Provinciale

In Tabella 24 sono riepilogati il numero di transazioni normalizzate (NTN) e l'intensità del mercato immobiliare (IMI) registrati nel 2024, oltre alle relative variazioni rispetto all'anno precedente, aggregati per macroarea provinciale. Il **numero di transazioni** registrate nel 2024 nella **Provincia di Modena, complessivamente pari a 10.173, è aumentato del 6,2%** rispetto al dato dell'anno precedente; alla forte diminuzione complessiva intervenuta nel 2023 segue, dunque, una ripresa delle transazioni in quasi tutte le macroaree provinciali. La crescita maggiore, in termini percentuali, è stata registrata nella macroarea dell'Appennino Secchia (+29,4%) con incrementi significativi anche nella

“Pedemontana” (+13,7%) e nella “Bassa Modenese” (+12,3%); aumenti più contenuti riguardano i territori pianeggianti delle macroaree “Pianura Panaro” e “Pianura Secchia”, in crescita rispettivamente del 7,6% e 5,7%, mentre risultano sostanzialmente stabili gli andamenti nell’area montana del “Frignano” (+1,5%) e dell’Appennino Panaro (-0,8%). Di particolare rilievo è la riduzione delle transazioni registrata nella macroarea “Modena Capoluogo”, nella misura del 3,5% rispetto al 2023. Il maggior numero di transazioni è concentrato nella macroarea Pedemontana che raccoglie la quota più elevata del mercato provinciale, pari al 25,1%, seguita dal capoluogo provinciale con il 22,3%; significative anche le quote percentuali delle aree di pianura (“Pianura Secchia”, “Pianura Panaro” e “Bassa Modenese”), che superano complessivamente il 40% del volume scambiato sul territorio provinciale; nelle zone montane, invece, le transazioni sono concentrate prevalentemente nella macroarea del Frignano (7,9%). L’IMI presenta un valore medio a livello provinciale pari al 2,6%, in crescita di 0,15 punti rispetto al 2023, variabile tra l’1,7% della macroarea “Appennino Secchia” e il 3,2% della macroarea “Pianura Panaro”, che si conferma la zona con la maggiore movimentazione di unità immobiliari residenziali rispetto allo stock presente. Si evidenzia, in analogia con il dato del NTN, il calo dell’IMI del capoluogo attestato sul 2,3%, al di sotto della media provinciale.

In Figura 25 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, indicizzata con riferimento al 2011. Dal grafico emerge una crescita complessiva nella provincia rispetto al 2023, condizionata principalmente dai comuni non capoluogo; in calo, invece, il numero di transazioni nel Capoluogo, che si attesta sui livelli del 2018.

Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
APPENNINO PANARO	250	-0,8%	2,0%	-0,02	2,5%
APPENNINO SECCHIA	215	29,4%	1,7%	0,38	2,1%
BASSA MODENESE	1.311	12,3%	3,0%	0,32	12,9%
FRIGNANO	806	1,5%	2,0%	0,03	7,9%
PEDEMONTANA	2.554	13,7%	2,8%	0,32	25,1%
PIANURA PANARO	1.186	7,6%	3,2%	0,22	11,7%
PIANURA SECCHIA	1.586	5,7%	3,1%	0,15	15,6%
MODENA CAPOLUOGO	2.264	-3,5%	2,3%	-0,09	22,3%
MODENA	10.173	6,2%	2,6%	0,15	100,0%

Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
APPENNINO PANARO	756	-2,3%
APPENNINO SECCHIA	743	-3,1%
BASSA MODENESE	813	3,0%
FRIGNANO	991	1,0%
PEDEMONTANA	1.311	2,4%
PIANURA PANARO	1.280	2,4%
PIANURA SECCHIA	1.150	0,6%
MODENA CAPOLUOGO	1.741	2,2%
MODENA	1.267	1,8%

Analisi dei prezzi

Per il Comune di Carpi si riportano i dati relativi all'andamento delle **quotazioni immobiliari**, pubblicati nel volume *“Andamento del mercato immobiliare residenziale”* a cura del centro studi FIAIP.

FIAIP CENTRO STUDI		ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE				25		
		OTTOBRE 2025						
CARPI		RESIDENZIALE						
		Valori espressi in €/mq commerciale						
ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CENTRO								
Centro storico	2000	3000	1500	2500	1200	1800	800	1200
SEMICENTRO								
Viali - Ospedale - Stazione	2200	2600	1700	2100	1300	1600	700	1200
PERIFERIA								
Cortile - Cantone di Gargallo	1400	1900	1000	1400	700	1000	400	700
Fossoli - Budrione - Migliarina - San Marino	1500	2000	1100	1500	700	1000	400	800
Periferia Nord e Est	1600	2000	1200	1400	1000	1200	500	800
Periferia Sud	1600	2100	1200	1600	1000	1300	500	800
Santacroce - Gargallo - Cibeno	1700	2100	1400	1700	800	1300	500	800

Oltre a questa fonte, si riporta la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, rilevazioni del primo semestre 2025 – zona extra urbana agricola R3:**

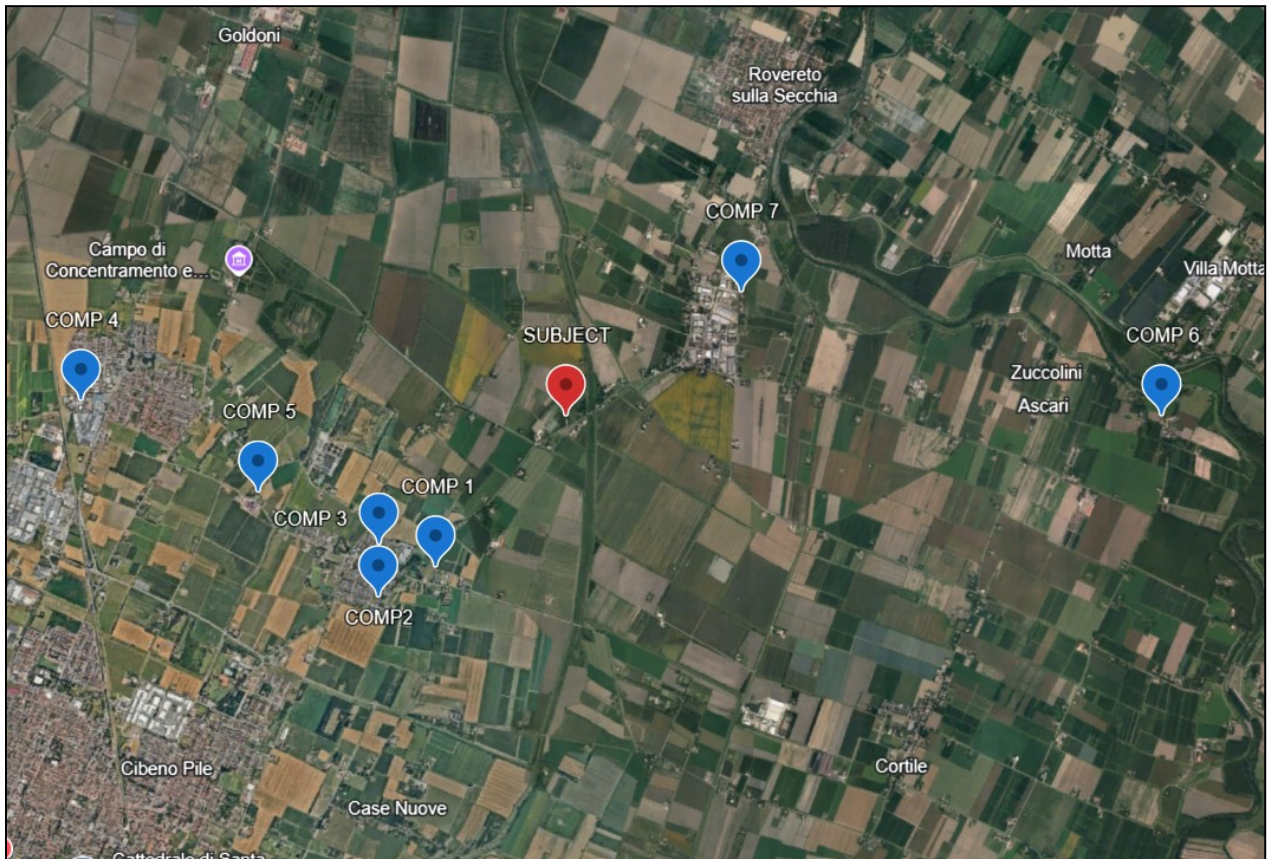
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	3,9	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1100	L	3,1	4,3	L
Box	Normale	470	700	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	3,8	5,4	L

Tali valori sono riferiti ad immobili con stato conservativo definito “normale” ed in generale non possono tenere conto di aspetti e caratteristiche specifiche degli immobili oggetto di valutazione.

Indagine presso operatori del settore (asking prices)

Al fine di ottenere una panoramica piu’ completa in relazione agli effettivi valori immobiliari praticati per immobili analoghi, è stata effettuata una ricerca degli annunci (asking prices) relativi ad immobili con caratteristiche confrontabili con l’oggetto di stima.

Progr.	COMPARABILE	COMUNE	INDIRIZZO	LOCALITA'	SUP. COMM. (MQ)	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO (€/MQ)	DATA ANNUNCIO	DIST.	FONTE
1	abit. indipendente	Carpi	Via della Quercia n.5	San Marino	195	179 000,00 €	917,95 €	05/12/25	1,5 km	Privato - Immobiliare.it
2	appartamento	Carpi	Via Lucio Saltini	San Marino	121	190 000,00 €	1 570,25 €	29/10/2025	1,9 km	Tempocasa
3	appartamento	Carpi	Via del Pioppo	San Marino	66	58 000,00 €	878,79 €	27/11/2025	1,7 km	Tempocasa
4	abit. indipendente	Carpi	Via Mar Nero n.1	San Marino	270	270 000,00 €	1 000,00 €	02/12/28	3,8 km	Tecnocasa
5	appartamento	Carpi	Via l. Martinellin.69	San Marino	38	68 000,00 €	1 789,47 €	26/09/2025	2,4 km	Tecnocasa
6	appartamento	Carpi	Via C.Pullica e Parpaglia n.2	Cortile	100	124 000,00 €	1 240,00 €	08/10/2025	1,6 km	Privato - Immobiliare.it
7	abit. indipendente	Novi di Modena	Via Chiesa Sud	Rovereto	105	155 000,00 €	1 476,19 €	13/05/2025	1,7 km	Polis Immobiliare



Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, con particolare riguardo al suo collegamento fisico-amministrativo-funzionale alla porzione adiacente ed alle numerose servitu' attive/passive relative ad impianti, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, **il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del bene, stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a:

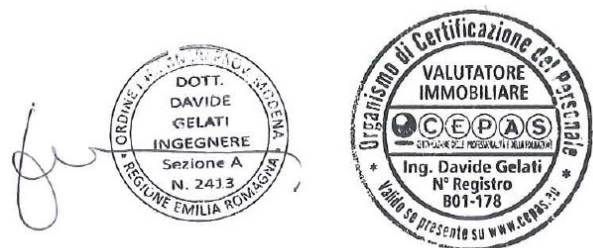
Valore del Lotto

60.000,00 €

Modena, 19/01/2026

Ad evasione dell'incarico ricevuto

Dott. Ing. Gelati Davide



Allegati:

1. documentazione fotografica
2. planimetria catastale e visura catastale storiche
3. accesso atti
4. provenienza
5. valori omi e comparabili
6. misurazioni a campione