



STUDIO TECNICO SALVATERRA Geometra ROBERTO

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA GIURATA

DI UN FABBRICATO AD USO PROMISCUO (ALLOGGI E PUBBLICO ESERCIZIO)
POSTO IN COMUNE DI CAMPOSANTO (MO) VIA PER SAN FELICE N°1 PER CONTO
DELL'AVVOCATO CRESTA GIUSEPPE CURATORE DEL RILASCIO DEI BENI AI
CREDITORI E LEGATARI DI _____

SOMMARIO

- 1) *PREMESSA*
- 2) *INCARICO*
- 3) *IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'*
- 4) *PROPRIETA' ED INDAGINE IPOTECARIA*
- 5) *SITUAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'*
- 6) *DESCRIZIONE GENERALE DELLE PORZIONI OGGETTO DI STIMA*
- 7) *CRITERIO DI STIMA ADOTTATO*
- 8) *CONSIDERAZIONI GENERALI E VALUTAZIONI*
- 9) *CONCLUSIONE*

1) PREMESSA:

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più probabile valore di mercato di un fabbricato composto da un alloggio ed un pubblico esercizio ultimati e due unità abitative al primo piano attualmente allo stato grezzo.

Il sottoscritto Salvaterra Geom. Roberto, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al n° 1827, con studio tecnico i Soliera (MO) via Roma n°325, si è recato in visita sopralluogo presso il fabbricato posto in Camposanto (MO) via Per San Felice n°1 ed ha effettuato tutti i rilievi e gli accertamenti necessari per esprimere il più attendibile giudizio di stima.

2) INCARICO:

L'incarico per la presente prestazione è stato conferito al sottoscritto dall'Avv. Cresta Giuseppe in qualità di Curatore del rilascio dei beni ai creditori ed ai legatari del defunto sig. _____ nato a Camposanto (MO) il 31/03/1948 e deceduto a Carpi (MO). Dopo aver effettuato indagini di carattere generale e reperito la documentazione

catastale e comunale necessaria per l'espletamento della presente perizia tecnica estimativa, ho effettuato un sopralluogo sul posto al fine di raccogliere le informazioni necessarie sullo stato di manutenzione e conservazione delle porzioni d'immobile qui stimate, oltre al loro grado di finitura interno ed esterno ed alla condizione generale.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA':

Le porzioni d'immobile in oggetto risultano distinte presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Modena, con i seguenti identificativi:

Comune di Camposanto - catasto dei Fabbricati:

Foglio 19 Part.31 Sub.17 cat.F/1 di mq.52 (area urbana) -----

Foglio 19 Part.31 Sub.18 cat.C/1 cl.10 mq.88 rcl.1.122,57 (bar con annessa area cortiliva esclusiva) -----

Foglio 19 Part.31 Sub.19 BCNC (area cortiliva comune ai sub.21,22,23) -----

Foglio 19 Part.31 Sub.20 BCNC (loggia, ingresso e vano scala comuni ai sub.22 e 23) ---

Foglio 19 Part.31 Sub.21 cat.A/2 cl.2 vani 4,0 rcl.340,86 -----

Foglio 19 Part.31 Sub.22 cat.F/4 (unità in corso di definizione) -----

Foglio 19 Part.31 Sub.23 cat.F/4 (unità in corso di definizione) -----

Le planimetrie presenti nella banca dati catastale, ad oggi, risultano conformi a quanto esiste sul posto.

4) PROPRIETA' ED INDAGINE IPOTECARIA *su ricerca del Notaio Carlo Camocardi di Carpi del 29/10/2025:*

In base a detti documenti e registri, l'immobile sopra descritto è intestato per la piena ed intera proprietà alla signora _____ nata a Dobosnica (Iugoslavia) il giorno 12 luglio 1959;

- che risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art.2650 del C.C. nel ventennio;

- che non esistono passaggi intermedi per donazione nel ventennio;

- che alla data sopra citata esso risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per i gravami oltre elencati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

ipoteca legale derivante da sentenza di separazione per €.70.000,00 iscritta a Modena in data 12.6.2007 al n. 5517 reg. particolare, a favore della

_____, contro il signor _____ gravante il diritto di piena proprietà della consistenza immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Camposanto



al foglio 19 con i mappali 31/11, 31/12, 31/13, 31/14, 31/15 e 31/17;

- preliminare di compravendita autenticato nelle finne dal Notaio Mara Ferrari di Finale Emilia in data 31.3.2009, Rep. N. 41748/11661, trascritto a Modena in data 16.4.2009 al n.10656 reg. particolare, a favore del signor _____, contro _____, avente ad oggetto il diritto di piena proprietà della consistenza immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Camposanto al foglio 19 con i mappali 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13, 31/14, 31/15 e 31/17.

1) Alla data dell'1/10/2004, la consistenza immobiliare attualmente identificata con il mappale 31/17 risultava di proprietà del signor _____ ad esso pervenuta da _____ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Bulgarelli in data 20.6.1991 rep. 174999/9038, registrato a Mirandola in data 4.7.1991 al n. 668, trascritto a Modena in data 9.7.1991 al n. 9312 reg. particolare.

2) Alla data dell'1.10.2004, la consistenza immobiliare attualmente identificata con i mappali 31/18, 31/21, 31/22 e 31/23 risultava di proprietà del signor _____

... ad esso pervenuta: in parte in virtù della successione legittima del _____

_____ deceduto intestato in data 20.2.1987 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Mirandola in data 10.9.1987, registrata al n. 29 voi. 128 e trascritta a Modena in data 16.9.1987 al n. 10007 reg. particolare), in parte, in virtù della successione legittima della signora _____ deceduta intestata in data 29.12.1989, (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Mirandola, registrata al n. 43 voi. 2 e trascritta a Modena in data 7.10.1991 al n. 12618 reg. particolare e successiva denuncia integrativa registrata a Modena in data 19.6.1990 al n. 86 voi. 140 e trascritta a Modena in data 26.1.1991 al n. 2414 reg. particolare), in parte in forza di atto di divisione con i signori _____

_____ a rogito Notaio Mario Bulgarelli in data 15.1.1991 Rep. N. 169612/8830, registrato a Mirandola in data 1.2.1991 al n. 232, trascritto a Modena in data 26.2.1991 ai nn. 3572-3573 reg. particolare e in parte in virtù della successione legittima della signora _____ deceduta intestata in data 19.8.1996 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Mirandola in data 7.2.1997, registrata al n. 57 voi. 35 e trascritta a Modena in data 19.5.2007 al n. 11095 reg. particolare), con precisazione che alla de cuius gli immobili in oggetto erano pervenuti, da ultimo e pro quota, in virtù della citata divisione a rogito Notaio Mario Bulgarelli in data 15.1.1991 Rep. N. 169612/8830.

In virtù della successione legittima del signor deceduto in data 26.12.2020 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzie delle Entrate di Modena in data 14.6.2025, registrata al n. 255739 voi. 88888 e trascritta a Modena in data 24.6.2025 al n. 14124 reg. particolare) eredità accettata con beneficio di inventario con atto a rogito Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 1.12.2021, Rep. N. 289521/52919, registrato a Modena in data 9.12.2021 al n. 36329 e trascritto a Modena il 10.12.2021 al n. 28109 reg. particolare e annotato in calce di rilascio beru ai creditori in data 18.2.2022 al n. 668 reg. particolare, in forza di atto del medesimo Notaio in data 9.2.2022, Rep. N. 289935/53254, registrato a Modena in data 15.2.2022 al n. 3519 e trascritto a Modena in data 16.2.2022 al n. 2986 reg. particolare, la piena proprietà degli immobili in oggetto passava alla signora)

5) SITUAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA':

L'immobile è stato edificato in epoca remota (presumibilmente nei primi anni del '900) e successivamente modificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- pratica di ampliamento prot.n.294 del 01/02/1961; -----
- condono edilizio n.2.350/86 rilasciata il 16/10/1995 con relativa Autorizzazione di abitabilità / agibilità in pari data; -----
- D.I.A. prot. n.5.140 del 01/10/1997 per manutenzione straordinaria alla copertura; -----
- D.I.A. prot. n.2.273 del 08/04/2008 per manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate con realizzazione di pensilina; -----
- Ordinanza di inagibilità n.1.020 prot. generale n.3.484 del 12/06/2012 a seguito degli eventi sismici di maggio 2012; -----
- Comunicazione prot. n.1.142 del 19/02/2014 per opere contingenti e temporanee; -----
- Permesso di costruire n.1.847/2016 prot. generale n.3.776/2017 del 27/06/2017 collegato alle Ordinanze n.1.713 e n.1.714 entrambe del 22/11/2017, con variante e SCEA di fine lavori del 30/06/2023 depositate attraverso la piattaforma MUDE.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopracitate e quanto rilevato sul posto, si è riscontrata una generale corrispondenza, fatte salve eventuali minime differenze nelle dimensioni interne che possono differire di pochi centimetri, compatibili con le normali tolleranze costruttive consentite dalle norme vigenti (2%) o dall'art.19/bis della L.R. n.23/2004 del 21/10/2004 e della Legge n.105 del 24/07/2024 in quanto palesemente realizzate all'epoca di ricostruzione del fabbricato stesso, nell'ambito di un procedimento edilizio con titolo edilizio legittimamente rilasciato.

Pertanto, si dichiara che le unità immobiliari oggetto della presente dichiarazione, risultano conformi ai titoli abilitativi stessi, non presentando irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità. Si precisa, altresì, che le tolleranze sopra citate, eventualmente esistenti, non riguarderebbero le parti strutturali dell'immobile, pertanto si non necessita di “*regolarizzazione strutturale*” come previsto dalla Delibera Regionale n.1.744 del 27/10/2025.

6) DESCRIZIONE GENERALE DELLE PORZIONI OGGETTO DI STIMA:

L'intero fabbricato è situato nel centro abitato della città di Camposanto in angolo tra la via Per San Felice (Strada Provinciale n.568) e la via Per Cavezzo (Strada Provinciale n.5). La sua costruzione originaria risale ad epoca non definibile dal sottoscritto, ma l'edificio stesso è stato in parte ristrutturato ed in parte ricostruito a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 ed ora presenta strutture portanti parte in c.a. e parte in muratura rifinita esternamente con cappotto termico tinteggiato, solai orizzontali in latero/cemento e copertura in travi di legno con perlinato in legno.

La parte commerciale (bar/pubblico esercizio – sub.18) occupa la zona est del piano terra ed è composta da un locale principale oltre ad un retro, un piccolo magazzino e due servizi igienici con antibagno, oltre all'ampia area cortiliva di pertinenza. Le sue finiture interne sono di ottima qualità, ad esempio: vetrine e finestre esterne con telai in metallo e doppio vetro, pavimenti parte in gres o ceramica, i due servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari necessari e di rivestimenti alle pareti con mattonelle in ceramica. Il riscaldamento e raffrescamento sono a pompa di calore (split). Gli impianti elettrico ed idraulico sono sottotraccia ed a norma di Legge (nuovi), come confermato dalle relative dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte e/o dagli artigiani esecutori.

La parte abitativa è suddivisa in tre unità: una nella parte ovest del piano terra (sub.21) composta da: soggiorno, corridoio con lavanderia, cucina, una camera da letto ed un bagno e rifinita con impianti a norma di Legge (con relative dichiarazioni di conformità degli artigiani esecutori), pavimenti e serramenti di normale qualità, mentre le altre due unità abitative (sub.22 e sub.23) si trovano al piano primo e risultano attualmente allo stato “grezzo” cioè prive di ogni finitura compreso l'intonaco. Sono presenti solamente le tapparelle avvolgibili in plastica per la chiusura esterna.

L'intero edificio è dotato di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi: acqua, gas, telefono, energia elettrica e fognatura pubblica. L'area cortiliva si presenta in parte pavimentata con asfaltato o marmette di cemento, ed in parte a verde privato incolto.

7) CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

Per lo scopo della presente stima (raggiungimento del più probabile valore di mercato) si è adottato un "criterio sintetico-comparativo" il cui metodo d'indagine consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello attribuito ad altri beni rilevati in zona che presentano caratteristiche simili a quelli oggetto di accertamento, in condizioni "normali", ovvero: liberi da cose e persone, senza particolari condizioni di vendita e senza urgenze o problematiche di qualsiasi tipo che potrebbero alterare la valutazione di base. Il procedimento di stima sintetico-comparativa si effettua mettendo in relazione le caratteristiche degli immobili con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), con quelli delle Agenzie Immobiliari della zona e con quelli di eventuali perizie personali redatte dal sottoscritto in epoca recente. In questo modo è possibile ottenere il più probabile valore espresso in €/mq. della superficie commerciale. Ai valori di riferimento ricavati saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano le caratteristiche degli immobili stimati rispetto ai comparabili. Eventuali "correttivi" possono fare riferimento a:

caratteristiche estrinseche: mercato di compravendite immobiliari della zona;

caratteristiche urbanistiche ed edilizie; contesto di ubicazione; presenza di infrastrutture e pubblici servizi, tipologia climatica e di salubrità.

caratteristiche intrinseche: presenza di eventuali vincoli o gravami, orientamento, tipologia costruttiva, vetustà, destinazione d'uso, altezza di piano, distribuzione razionale interna, condizioni generali interne ed esterne, dimensioni, ecc.

8) VALORI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO:

valori OMI abitazioni civili – secondo semestre 2023 (ultimo disponibile)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2						
Provincia: MODENA						
Comune: CAMPOSANTO						
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO						
Codice di zona: B2						
Microzona catastale: n. 0						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	3,6	5,4
Box	NORMALE	420	630	L	2,2	3,2

valori OMI locali commerciali – secondo semestre 2023 (valore non disponibile)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: MODENA

Comune: CAMPOSANTO

Zona: Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO

Tipologia: Commerciale

Torna alla pagina di ricerca

Da indagini e ricerche di mercato effettuate mediante immobili comparabili, aventi la stessa destinazione d'uso, posti nelle vicinanze e considerati simili per caratteristiche generali estrinseche ed intrinseche, preso 1,00 il valore di riferimento medio per immobili simili in zona, si desumono i seguenti parametri:

zona:

in centro abitato: parametro adottato = **1,00**

tipologia costruttiva:

fabbricato in muratura, con struttura antisismica e buone caratteristiche termiche:

parametro adottato = **1,10**

vetustà: parametro adottato = **1,00**

destinazioni d'uso:

abitazione: parametro adottato = **1,00**

bar/pubblico esercizio: **1,20**

condizione generale di conservazione e manutenzione:

al grezzo: parametro adottato = **0,50**

normale: parametro adottato = **0,90**

buona: parametro adottato = **1,00**

nuovo: parametro adottato = **1,10**

dimensioni:

media: parametro adottato = **1,00**

9) CONSIDERAZIONI GENERALI E VALUTAZIONE:

Il sottoscritto, dopo avere considerato: l'ubicazione dello stabile in centro abitato, le dimensioni delle unità immobiliari, la loro forma, l'uso per il quale sono destinate, la loro condizione di manutenzione e conservazione, nonché la loro vetustà ed il loro grado di finitura interno ed esterno (in parte al grezzo), utilizzando il parametro OMI delle abitazioni civili anche per la parte destinata a bar/pubblico esercizio = minimo € 700,00/mq. massimo € 1.050,00/mq. Valore medio assunto: **€ 875,00/mq.** ed i coefficienti correttivi, desume i seguenti valori:

part.31 sub.18 (bar/pubblico esercizio) – piano terra

altri parametri: zona: 1,00 tipologia costruttiva: 1,10 vetustà: 1,00 destinazione d'uso: 1,20 condizione generale: 1,10 dimensione: 1,00 = 1,40
superficie mq.88,00 x € 875,00/mq..... = € 77.000,00 x 1,40 = **€ 107.800,00**
maggiorazione per area cortiliva di pertinenza esclusiva a corpo **€ 30.000,00**

part.31 sub.21 (alloggio) – piano terra

altri parametri: zona: 1,00 tipologia costruttiva: 1,10 vetustà: 1,00 destinazione d'uso: 1,00 condizione generale: 0,90 dimensione: 1,00 = 1,00
superficie mq.100,00 x € 875,00/mq..... = **€ 87.500,00**

part.31 sub.22 (alloggio al grezzo) – piano primo

altri parametri: zona: 1,00 tipologia costruttiva: 1,10 vetustà: 1,00 destinazione d'uso: 1,00 condizione generale: 0,50 dimensione: 1,00 = 0,60
superficie mq.100,00 x € 875,00/mq..... = € 87.500,00 x 0,60 = **€ 52.600,00**

part.31 sub.23 (alloggio al grezzo) – piano primo

altri parametri: zona: 1,00 tipologia costruttiva: 1,10 vetustà: 1,00 destinazione d'uso: 1,00 condizione generale: 0,50 dimensione: 1,00 = 0,60
superficie mq.96,00 x € 875,00/mq..... = € 84.000,00 x 0,60 = **€ 50.400,00**

totale complessivo € 328.300,00

arrotondamento cautelativo € 320.000,00

(diconsi euro trecentoventimila)

NOTA: le superfici considerate sono di tipo commerciale, cioè comprensive di muri interni ed esterni. Esse sono state ricavate dalle visure e/o dai disegni a disposizione, senza rilievi precisi sul posto, quindi con una lieve approssimazione che, comunque, non influisce sull'entità delle singole valutazioni.

Tanto il sottoscritto giudica e riferisce in evasione dell'incarico ricevuto.

Modena 11 /02/2026



Si allega la seguente documentazione:

- estratto di mappa catastale;
- visure e planimetrie catastali;
- documentazione fotografica;
- copia dei titoli edilizi con elaborati grafici comunali;



R.G. N. 888/2026



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

Verbale di giuramento di Perizia stragiudiziale

L'anno 2026, il giorno 11 del mese di febbraio nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto funzionario è personalmente comparso il Signor **Salvaterra Roberto** nato a Modena il 23/10/1961, residente in Soliera prov. (MO) in via Roma 325 identificato con Carta d'identità n° CA03520TU rilasciata dal Comune di Soliera (MO) il 21/10/2024,

☒ Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al n.1.827

☐ Iscritto all'Albo della Camera di Commercio di _____

il quale dichiara di aver ricevuto incarico dall'Avvocato Cresta Giuseppe in qualità di Curatore del Rilascio dei beni ai creditori e legatari di _____ di redigere perizia di stima del fabbricato promiscuo (alloggi allo stato grezzo e pubblico esercizio) posto in Camposanto (MO) via Per San Felice n.1, chiede di poterla asseverare con giuramento.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Il dichiarante _____

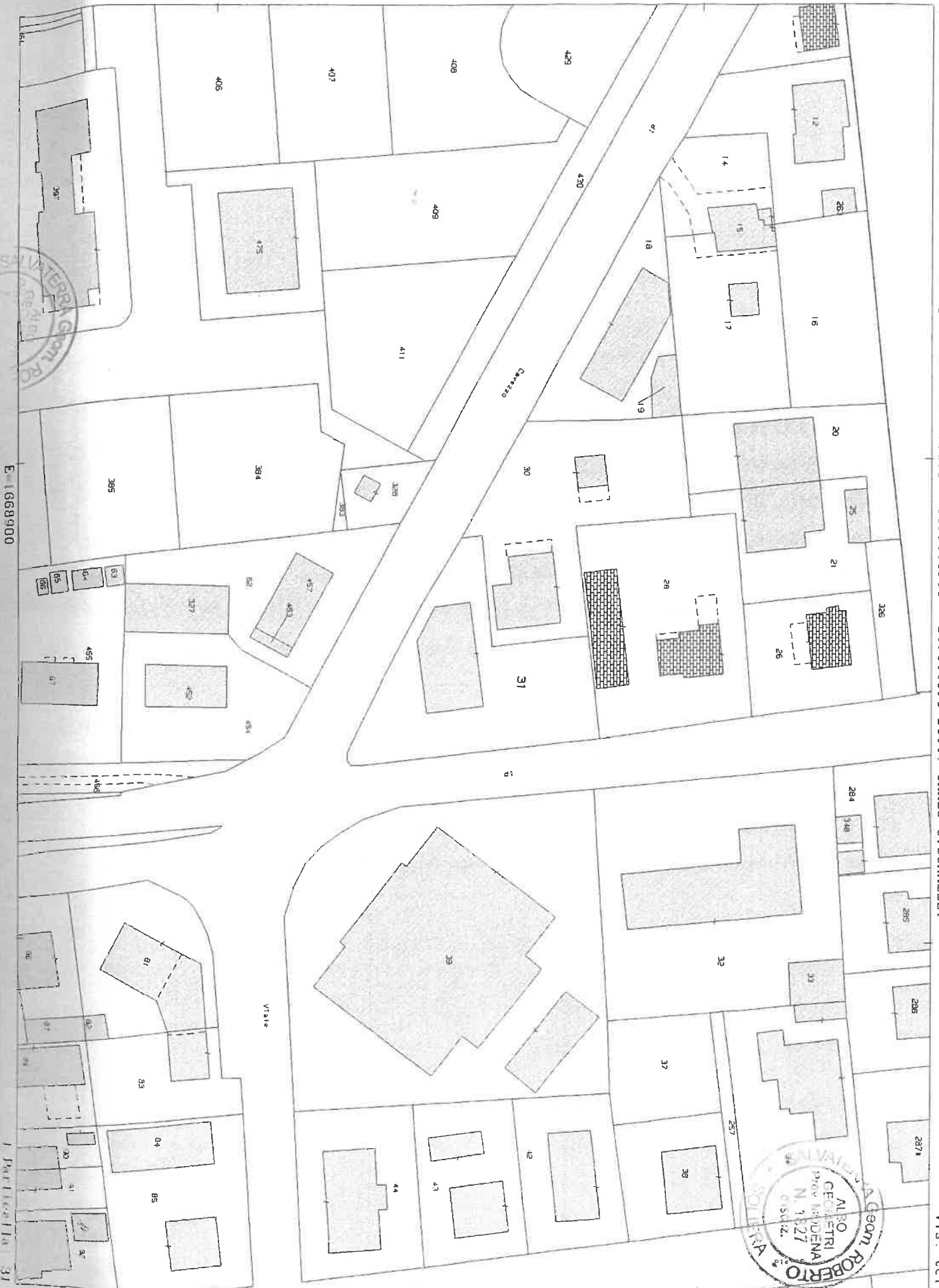
Il Funzionario _____

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Silvia Cavalca

N=4961800

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. CARLO CICCARELLI

Vis. tel.



Comune: (MO) CAMPOSANTO
Foglio: 19

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T137404/2036

7-Feb-2026 19:24:50