



**Comune di Modena**  
**Settore Risorse Patrimoniali, tributi e riscossioni**  
**Ufficio Tecnico Patrimoniale**

**Scheda Tecnica**

**Alloggio con soffitta e autorimessa**  
**viale Autodromo n. 168 – Modena**

**e beni mobili presenti al loro interno**

**Maggio 2026**

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di cessione risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue:

Foglio 122 – Mappale 44 - Sub 39 garage al S1

Foglio 122 – Mappale 44 - Sub 68 appartamento al Piano 2°

Foglio 122 – Mappale 44 - Sub 69 soffitta al Piano 6°

## **INDIRIZZO**

Modena Viale Autodromo n. 168 int.4 appartamento con garage e soffitta e beni mobili presenti al loro interno.

## **PREZZO A BASE D'ASTA: (2° esperimento)**

BENI IMMOBILI: Valutati a corpo in rapporto alla tipologia, allo stato attuale degli immobili, delle pertinenze e del complesso condominiale.

Il Collegio dei Periti del Comune di Modena nella seduta del 26/02/2026 con nota agli atti dell'Ufficio Patrimoniale prot. n. 82457 del 26/02/2026, ha attribuito agli immobili in oggetto di proprietà del Comune di Modena il valore di **Euro 205.276** (€ duecentocinquemiladuecentosettantasei/00).

BENI MOBILI: Mobilio, arredi, elettrodomestici ed oggettistica varia presenti negli immobili di cui sopra, così come descritti nell'Inventario di eredità Rep. N.42140/8910 redatto il 06/09/2024 dal Notaio incaricato, Dott.ssa M. R., per un valore complessivo di € **2.705,00** (€duemilasettecentocinque/00).

**Prezzo a base d'asta: € 207.981,00** (€ duecentosettemilanovecentoottantuno/00).

## **SUPERFICI COMMERCIALI**

Piano secondo:

- abitazione mq circa 120,00 x 100% = mq 120,00

- balconi mq circa 25,00 x 50% = mq 12,50

Piano sesto: soffitta mq circa 13,42 (altezza media 1,40 mt) X 25%= mq 3,35

Piano S1: - garage mq 24,00 x 50% = mq 12,00

**Totale mq 148,00 circa**

## **PROVENIENZA DEI BENI**

I beni in oggetto risultano essere pervenuti al Comune di Modena in virtù del seguente titolo:

*Dichiarazione di successione di B. L., registrata all'Ufficio del Registro di Modena il 17/02/2025 n.56459 vol. 88888 del 2025.*

## **CONFORMITA' CATASTALE**

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale le planimetrie sono conformi allo stato di fatto rilevato a seguito di aggiornamento catastale del 01/09/2025.

## **DESCRIZIONE**

Le unità immobiliari oggetto di vendita fanno parte di un complesso immobiliare collocato in una zona residenziale, nella prima periferia a nord ovest della città di Modena, vicina ad arterie stradali importanti (Via Emilia Ovest) e di fronte al Parco Ferrari. Il complesso immobiliare è dotato di posti auto nel cortile.

Il fabbricato è realizzato in struttura mista: struttura interna (travi e pilastri) in c.a. e struttura perimetrale in muratura piena.

Il condominio è costituito di sei piano fuori terra e un piano interrato; al piano interrato si trovano i garages e la centrale termica, al piano terra si trova l'ingresso condominiale con ascensore e i locali destinati ad uso commerciale, ai piani sovrastanti troviamo le abitazioni e all'ultimo piano sottotetto le soffitte. L'edificio condominiale è recintato solo su due lati e ha accesso pedonale e accesso carrabile direttamente da Viale dell'Autodromo. Esso ha struttura portante con telaio in pilastri in C.A e tamponamenti in muratura, i prospetti sono in muratura a faccia vista.

La costruzione dell'immobile risale al 1969 con licenza edilizia ig. 1147/69 e il fabbricato consta di 5 piani destinati alla residenza con 3 alloggi per piano, più il piano terra destinato ad attività commerciali e terziario, mentre il piano 6° (sottotetto) per le soffitte, praticabile. Copertura a falde.

Il cortile è realizzato in autobloccanti, il marciapiede in battuta di cemento, mentre il porticato d'ingresso allo stabile è piastrellato.

L'edificio è dotato di impianto ascensore. Le porzioni condominiali quali l'androne, il vano scala, i pianerottoli e i corridoi d'accesso ai garage e alle soffitte, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'abitazione oggetto d'asta è posta al piano secondo, e consta di corridoio d'ingresso, ampia sala soggiorno, studio/pranzo, ampia cucina con balcone e ripostiglio, due bagni e due camere da letto matrimoniali (di cui una con balcone).

Al piano sesto, con accesso dalle scale condominiali, si trova una piccola soffitta.

Al piano interrato, con accesso dalle scale condominiali, si trova il garage di pertinenza.

### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta in generale normale: infissi esterni in legno con vetro semplice o doppio, porta d'ingresso blindata in legno, porta della sala soggiorno e del corridoio in legno e vetro, le restanti in legno (blindata quella di una camera da letto). Le portefinestre verso i balconi sono in vetro e legno. Gli oscuranti delle finestre e delle portefinestre sono costituiti da avvolgibili in pvc, alcune avvolgibili manualmente, le restanti sono automatizzate. Macchia di umidità nel soffitto di un bagno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, piastrellate quelle della cucina e del bagno e tappezzate con carta da parati quelle della sala soggiorno. I pavimenti sono in finto marmo e piastrelle.

Il garage ha pavimentazione in battuta di cemento, ed è intonacato. Il garage è chiuso da porta con basculante di ampiezza doppia (doppia serratura) in alluminio verniciato, quella della soffitta in alluminio verniciato ad un'anta.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, così come l'acqua calda, mentre l'acqua fredda viene conteggiata a seguito di lettura da LIRCA. I termosifoni in ghisa risalenti all'epoca della costruzione. L'impianto elettrico è autonomo.

L'impianto elettrico, idrico e del citofono sono sottotraccia. Nella zona ingresso è presente un citofono.

Agli atti dell'Ufficio non sono stati reperiti né certificazioni né dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

### **SPECIFICAZIONI**

- L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; il possesso verrà trasferito all'Aggiudicatario contestualmente alla stipula del rogito di compravendita;
- Le spese condominiali saranno sostenute direttamente dal Comune di Modena, attuale proprietario dell'immobile, fino alla data di stipula del rogito di trasferimento di proprietà dell'immobile.
- 

### **PARAMETRI URBANISTICI**

All'interno del PUG del Comune di Modena, nella disciplina urbanistica, l'immobile è inserito nei Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2).

### **CERTIFICAZIONE EDILIZIA**

L'appartamento, soffitta e garage sono stati realizzati in forza della licenza edilizia 1174/1969 e or. 2219/1969. Agibilità prot. n. 8555/1974 con decorrenza dal 23/11/1974.

### **ALLEGATI**

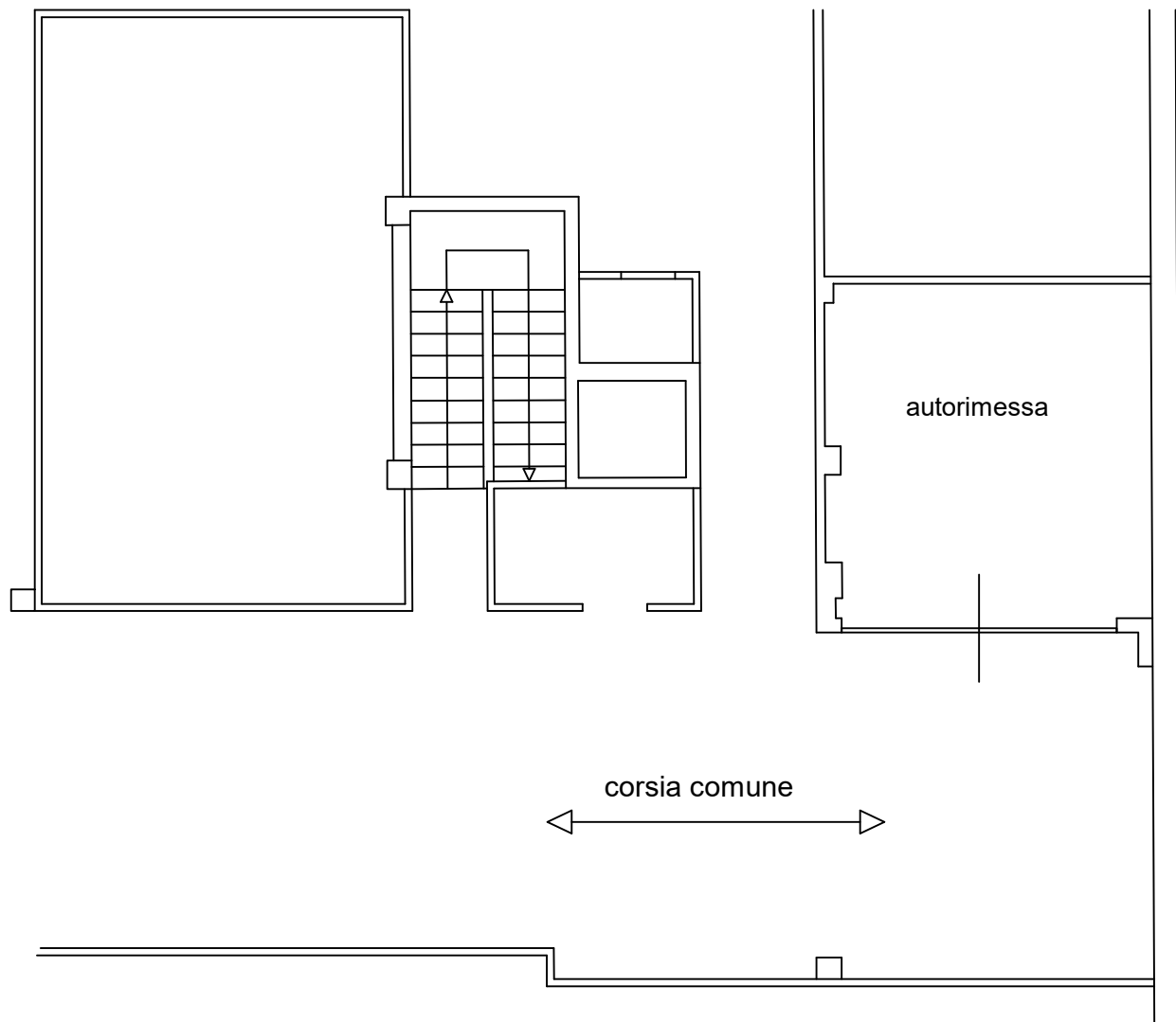
- Stato di fatto rilevato
- Documentazione fotografica
- Estratto inventario registrato dei beni mobili Rep. 42140/8910

# STATO DI FATTO RILEVATO

Viale Dell'Autodromo civ 168

Foglio 122, Mappale 44, Sub. 39

AUTORIMESSA



Piano Seminterrato h: 2.75 ml

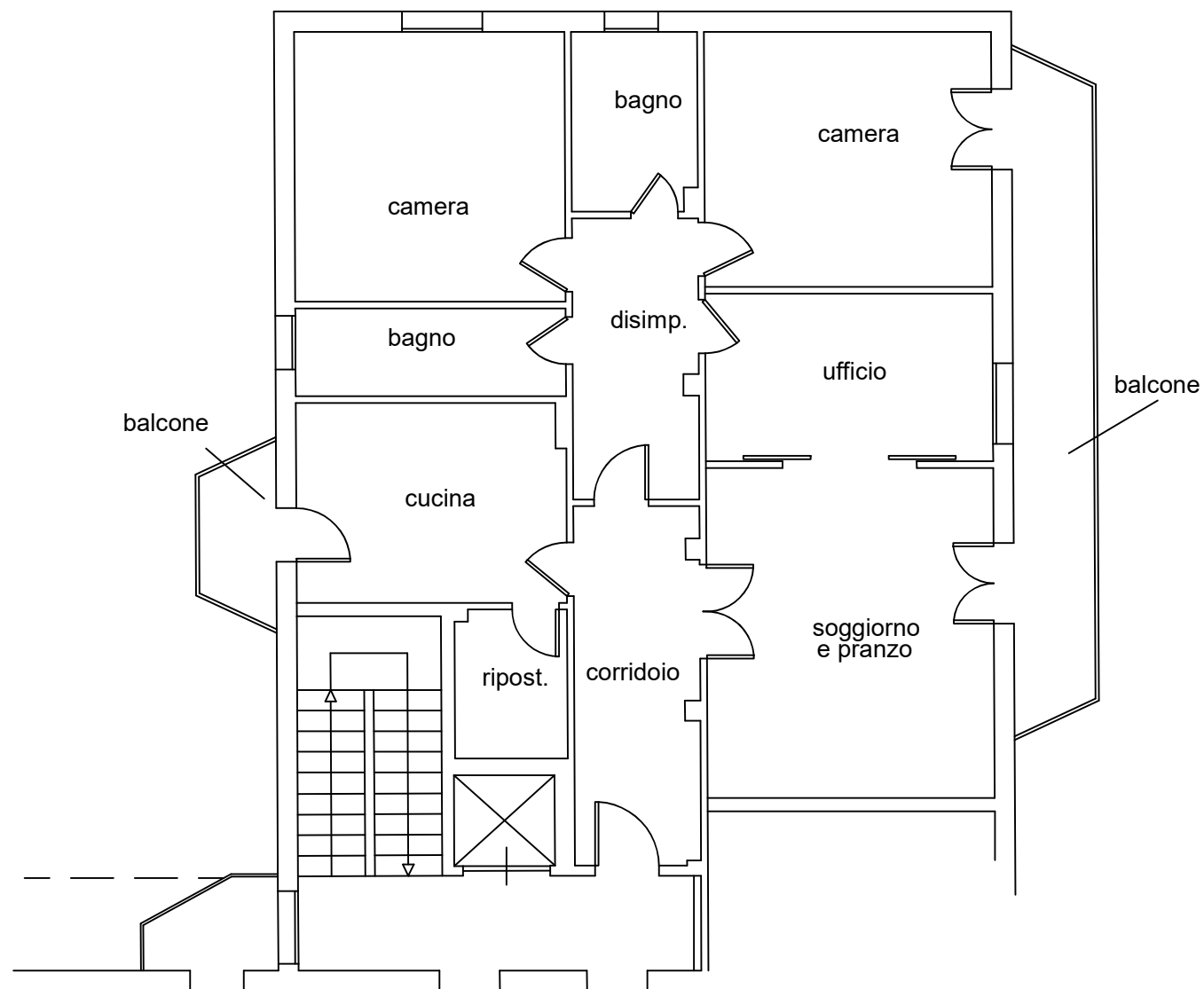


## STATO DI FATTO RILEVATO

Viale Dell'Autodromo civ 168

Foglio 122, Mappale 44, Sub. 68

ALLOGGIO



Piano Secondo h: 2.80 ml

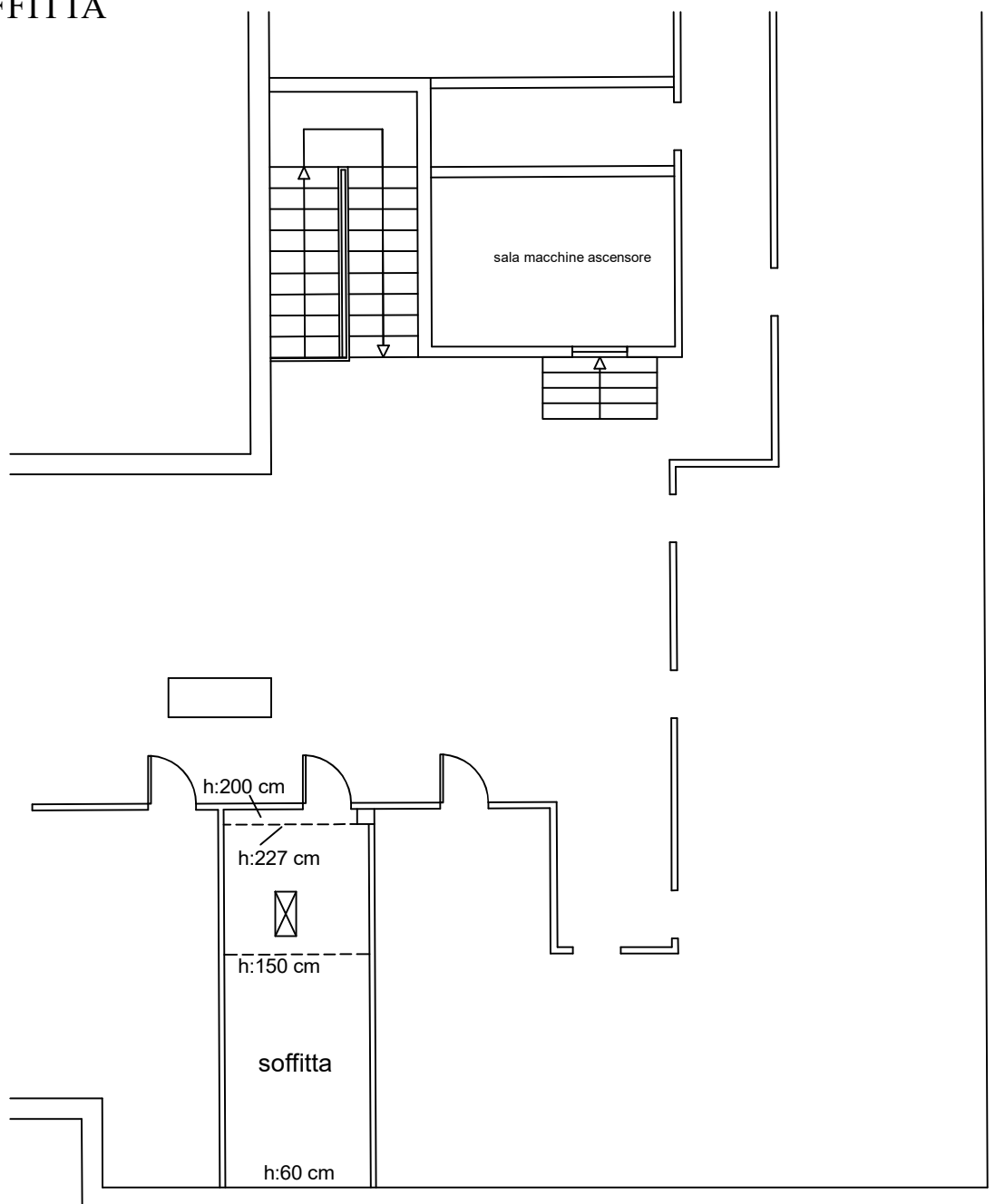


# STATO DI FATTO RILEVATO

Viale Dell'Autodromo civ 168

Foglio 122, Mappale 44, Sub. 69

SOFFITTA



Piano Sesto (sottotetto)



IMMOBILI VIALE AUTODROMO 168

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## APPARTAMENTO PIANO 2° (SUB 68)



Corridoio di ingresso zona giorno



Sala soggiorno



Sala soggiorno



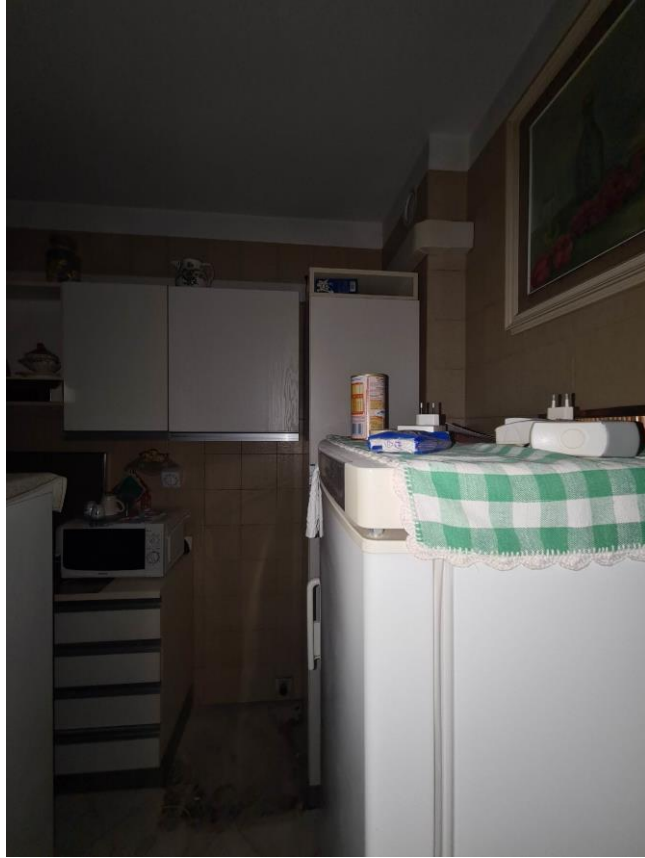
Studio/pranzo



Cucina abitabile



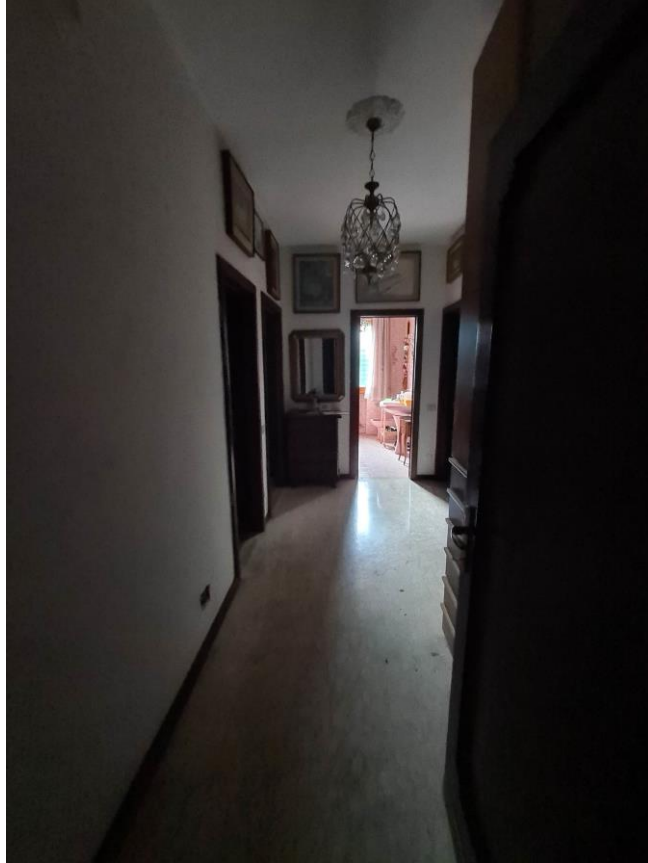
Cucina abitabile



Cucina abitabile



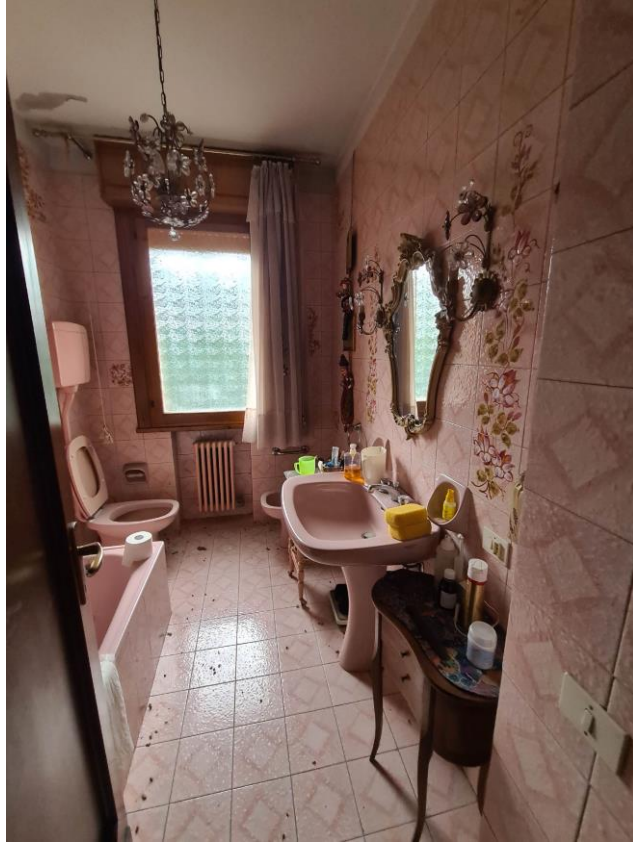
Ripostiglio della cucina



Corridoio della zona notte



Camera da letto



Bagno con vasca



Camera da letto



Bagno con doccia



Bagno con doccia

# SOFFITTA PIANO 6° (SUB 69)



# GARAGE AL S1 (SUB 22)



### **BENI MOBILI REGISTRATI**

Sulla base delle risultanze della visura nominativa da me Notaio effettuata presso il sistema informativo A.C.I., risulta che la defunta non era titolare di autoveicoli nè motoveicoli.

### **BENI MOBILI**

Si procede con l'inventario dei beni mobili presenti all'interno dell'abitazione della defunta.

#### Nell'ingresso:

- mobiletto con ribaltina e tre cassetti in legno, valore euro 30 (trenta);
- due sedie in legno con seduta e schienale rivestiti in velluto, valore euro 10 (dieci);
- specchiera con cornice in legno dorato, valore euro 20 (venti);
- portaombrelli in ceramica, valore euro 10 (dieci);
- due vasi in ceramica, valore euro 10 (dieci);
- due appliques in legno a cinque luci ciascuna, valore euro 20 (venti);
- n.16 (sedici) quadri di varie dimensioni ed autori vari, valore euro 45 (quarantacinque);

#### nel soggiorno:

- lampadario a gocce a dodici luci in metallo, valore euro 25 (venticinque);
- divano a tre posti e due poltrone ricoperti in tessuto, valore euro 50 (cinquanta);
- pianoforte verticale marca "Schimmel" con panchetto, euro 1.000 (mille);
- credenza bassa in legno a sei sportelli, valore euro 50 (cinquanta);
- una vetrinetta in legno, valore euro 100 (cento);
- un tavolino rotondo in legno, valore euro 10 (dieci);
- un tavolino rettangolare con ripiano in marmo, valore euro 50 (cinquanta);
- carrello porta TV in metallo e vetro con televisore marca "Panasonic", valore euro 10 (dieci);
- due lampade da terra, valore euro 10 (dieci);

- un arazzo rettangolare, valore euro 50 (cinquanta);
- 25 (venticinque) quadri di varie dimensioni ed autori vari, euro 75 (settantacinque);
- oggetti vari, vasi, portaritratti, utensili e stoviglieria da cucina, biancheria da casa, di nessun valore e pregio;
- nel disimpegno notte:
- lampadario a gocce a una sola luce, valore euro 5 (cinque);
- armadio in legno laminato, valore euro 10 (dieci);
- un mobiletto in legno con quattro cassetti, valore euro 30 (trenta);
- 11 (undici) quadri di varie dimensioni ed autori vari, valore euro 20 (venti);
- aspirapolvere marca "Hoover" e vaporella "MOP X5", valore euro 10 (dieci);
- specchiera in legno dorato, valore euro 10 (dieci);
- nella camera da pranzo:
- lampadario a gocce in metallo a cinque luci, euro 10 (dieci);
- una vetrinetta in radica con due sportelli, contenente souvenir e oggetti vari di nessun valore e pregio, valore euro 100 (cento);
- un tavolo rotondo in legno, con 4 (quattro) sedie in legno con seduta e schienale in velluto, valore euro 50 (cinquanta);
- libreria in legno con sportelli, cassetti e vano a giorno, valore euro 50 (cinquanta);
- un mobiletto in legno con sportello in vetro, valore euro 5 (cinque);
- un giradischi, valore euro 5 (cinque);
- una mini TV, valore euro 5 (cinque);
- una carrozzina sanitaria (da restituire ad ASL);
- libri, diapositive, soprammobili ed altri oggetti vari, di nessun valore e pregio;
- 13 (tredici) quadri di varie dimensioni ed autori vari, valore euro 25 (venticinque);
- nella prima camera:
- lampadario a gocce in metallo a tre luci, valore euro 10 (dieci);
- due appliques in metallo ad una sola luce, valore euro 10 (dieci);
- armadio quattro stagioni a sei ante doppie, laccato in colore beige, valore euro 20 (venti);
- un comò in legno, con un cassetto e due ante, valore euro 30 (trenta);
- piccolo televisore marca "Telefunken", valore euro 5 (cinque);
- un comodino con ripiano in marmo, valore euro 2 (due);
- uno specchio a parete con cornice in legno dorato, valore euro 10 (dieci);
- una specchiera ovale da terra, valore euro 5 (cinque);
- una poltrona in tessuto, valore euro 10 (dieci);
- due sedie con seduta e schienale in velluto, valore euro 10 (dieci);
- una lampada da terra in legno con paralume in stoffa, valore euro 10 (dieci);
- un panchetto in metallo e velluto, valore euro 2 (due);
- un telo per proiezione diapositive, di nessun valore;
- 12 (dodici) quadri di varie dimensioni ed autori vari, valore euro 20 (venti);

- vestiti, biancheria da casa, oggetti vari di natura personale, di nessun valore e pregio;

nel primo bagno:

- un lampadario a gocce a tre luci in metallo, valore euro 5 (cinque);
- due mobiletti bassi in legno, valore euro 5 (cinque);
- uno specchio con cornice in legno dorato, valore euro 5 (cinque);
- due appliques in metallo, valore euro 5 (cinque);
- oggetti per l'igiene personale e della casa, di nessun valore e pregio ;

nella seconda camera: (con porta d'ingresso blindata):

- un lampadario in vetro di Murano a tre luci, valore euro 80 (ottanta);
- armadio quattro stagioni in legno a cinque ante, valore euro 20 (venti);
- un armadio in legno a tre ante, con specchiera centrale, valore euro 70 (settanta);
- un letto singolo con struttura in legno e metallo, con rete e materasso, valore euro 10 (dieci);
- due comodini in legno con piano in marmo, valore euro 10 (dieci);
- due piccole abat jour con paralume in tessuto, valore euro 20 (venti);
- un comò in legno con specchiera, a quattro cassetti, valore euro 70 (settanta);
- una poltrona in tessuto, valore euro 10 (dieci);
- una sedia in legno, valore euro 5 (cinque);
- una chitarra classica marca "EPI", valore euro 30 (trenta);
- due quadretti, valore euro 5 (cinque);
- abiti, biancheria ed oggetti vari di natura personale, di nessun valore e pregio;

nel secondo bagno/lavanderia:

- lampadario in metallo e vetro, valore euro 5 (cinque);
- armadio laminato bianco, valore euro 2 (due);
- uno specchio con cornice in legno dorato, valore euro 10 (dieci);
- lavatrice marca "BOSCH", valore euro zero;
- box doccia in vetro, valore euro 5 (cinque);
- un contenitore per biancheria in plastica, di nessun valore;
- oggetti vari per la pulizia, di nessun valore e pregio;

nella cucina:

- lampadario in vetro, valore euro 5 (cinque);
- cucina componibile in laminato, composta da: base con quattro sportelli, lavello doppio in acciaio, piano cottura a quattro fuochi e una piastra con forno elettrico; pensili a sei sportelli e una angoliera a giorno, con scolapiatti e cappa aspirante, valore euro 100 (cento);
- mobiletto a quattro cassetti, valore euro 5 (cinque);
- forno a microonde marca "SEKOM", valore euro 5 (cinque);
- congelatore verticale marca "BOSCH", valore euro 30 (trenta);
- frigorifero marca "SMEG", valore euro 25 (venticinque);
- carrello porta TV con televisore marca "Telefunken", valore euro 15 (quindici);
- tavolo rettangolare in laminato con quattro sedie, valore euro 15

(quindici);

- mobile alto a due sportelli in laminato, valore 10 (dieci) euro;
- oggetti vari, utensili e stoviglieria da cucina, di nessun valore e pregio;

nel ripostiglio:

- lampadario in vetro, valore euro 5 (cinque);
- mobiletto in laminato, valore euro 5 (cinque);
- mobile in legno con vetrinetta, valore euro 10 (dieci);
- scaffalatura in metallo, valore euro 5 (cinque);
- oggetti vari, utensileria varia da cucina, di nessun valore e pregio;

nel solaio al sesto piano sottotetto:

- armadio in legno a tre ante, valore euro 5 (cinque);
- tavolo in legno, valore euro 2 (due);
- scala in alluminio, di nessun valore;
- un mobile basso, valore euro 5 (cinque);
- una sedia pieghevole, un vecchio aspirapolvere, due valigie, di nessun valore;
- cianfrusaglie varie di nessun valore.

nel garage al piano interrato:

- plafoniera, valore euro 2 (due);
- un letto matrimoniale in ottone con materasso, valore euro 10 (dieci);
- quattro scaffalature metalliche, valore euro 10 (dieci);
- due sedie in legno, valore euro 10 (dieci);
- cianfrusaglie varie di nessun valore.

Si precisa che tutti i beni suddetti sono stati valutati in base al criterio "valore di realizzo", tenuto conto della loro vetustà e dello stato di conservazione.

Valore totale dei beni mobili inventariati euro 2.705 (duemilasettecentocinque). Non sono stati rinvenuti oggetti preziosi (oro, argento, gioielli).