



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

Scheda Tecnica

Alloggio con autorimessa, cantine e locali annessi
Strada Nazionale per Carpi Centro n. 407 – Modena

Maggio 2026

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Foglio 56 – Mappale 112 - Sub 16 appartamento al PT (piena proprietà);

Foglio 56 – Mappale 112 – Sub 18 proprietà per 3/9 (area urbana ex sub 14 autorimessa) al PT;

Foglio 56 – Mappale 111- Sub 10 proprietà per 3/9 (autorimessa e locali annessi) al PT;

Foglio 56 – Mappale 111 sub 9 proprietà per 3/9 (cantina e legnaia) al PT;

Foglio 56 – Mappale 111 sub 11 proprietà per 3/9 (legnaia) al P1;

Foglio 56 – Mappale 111 sub 12 proprietà per 3/9 (legnaia) al P1;

Foglio 56 – Mappale 111 sub 13 proprietà per 3/9 (disimpegno) al PT

Foglio 56 – Mappale 350 proprietà per 3/9 (area urbana)

INDIRIZZO

Modena Strada Nazionale per Carpi Centro n. 407 appartamento in piena proprietà e 3/9 di posto auto coperto, garage, cantina, deposito/ripostiglio e area urbana.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Il geom. M. B., tecnico incaricato della perizia giurata ha stimato (prot. n. 2046/2025 del 26/03/2025 del Tribunale ordinario di Modena) come valore a base d'asta per gli immobili in oggetto di proprietà del Comune di Modena, **Euro 87.570** (€ ottantasettemilacinquecentosettanta/00).

SUPERFICI COMMERCIALI

Piano terra:

- appartamento	mq ca.82,00
- area urbana ex autorimessa e area urbana	mq ca. 45,00
- cantina, disimpegno e legnaia (PT e P1)	mq ca. 40,00
- autorimessa	mq ca. 27,00

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 Territoriale Atti Pubblici, Successioni e rimborsi IVA di Modena presentata il 23/07/2024 n.325457 vol. 88888 del 2024.

CONFORMITA' CATASTALE

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale le planimetrie sono state aggiornate in data 25/02/2026.

DESCRIZIONE

L'immobile residenziale è composto da abitazione e area urbana (ex autorimessa nel mappale 112 sub.18 (ex sub 14) e locali annessi suddivisi in autorimessa, disimpegno, cantina e legnaia nel mappale 111. La consistenza immobiliare si trova in una zona residenziale periferica all'estremità del quartiere Madonnina nel Comune di Modena, in località Ponte Alto, periferia a nord ovest della città di Modena, vicina ad arterie stradali importanti quali la tangenziale e Strada Ponte Alto Nord.

L'edificio, composto di tre piani fuori terra, ha una struttura portante in muratura, l'esterno dell'edificio è completamente intonacato e tinteggiato, la copertura a più falde. La costruzione dell'immobile risale all'anno antecedente il 1967.

L'appartamento oggetto di perizia, posto al piano terra, è composto da ingresso, corridoio o disimpegno a cui si accede a vano scala mappale 112 sub. 11 dove vi sono i contatori, parte comune con il locale caldaia a cui si accede da porzione del map. 111 sub.13, cucina, bagno e due camere. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres e cotto, ceramica nel bagno, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in legno con vetrocamera, portone di ingresso in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termo.

L'autorimessa ha la porta di ingresso in legno di tipo battente a due ante e ha la pavimentazione in battuta di cemento, ed è intonacato. I servizi, cantina, legnaia e disimpegno hanno la pavimentazione in cemento e gli infissi in legno dell'epoca della costruzione.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Tenuto conto che i servizi vari sono accessibili (servitù apparente) da corte di altra proprietà (mappale 112 sub. 17) le loro condizioni e rifiniture dell'epoca di costruzione e le modeste rifiniture dell'appartamento, da ristrutturare, lo stato generale e di conservazione e manutenzione risulta mediocre, vetusto in alcune parti e di bassa classe energetica.

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;
-

PARAMETRI URBANISTICI

All'interno del PUG del Comune di Modena, nella Disciplina (art. 33, 35 e 36 della LR 24/2017) - DU2 TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO, l'immobile è inserito nella Città da riqualificare prevalentemente residenziale, CQ2 Tessuti di buona o discreta qualità.

CERTIFICAZIONE EDILIZIA

Il nucleo originario dell'immobile risulta essere stato costruito nella prima metà dell'800. La configurazione attuale è stata costituita da interventi edilizi antecedenti il 1967.

ALLEGATI

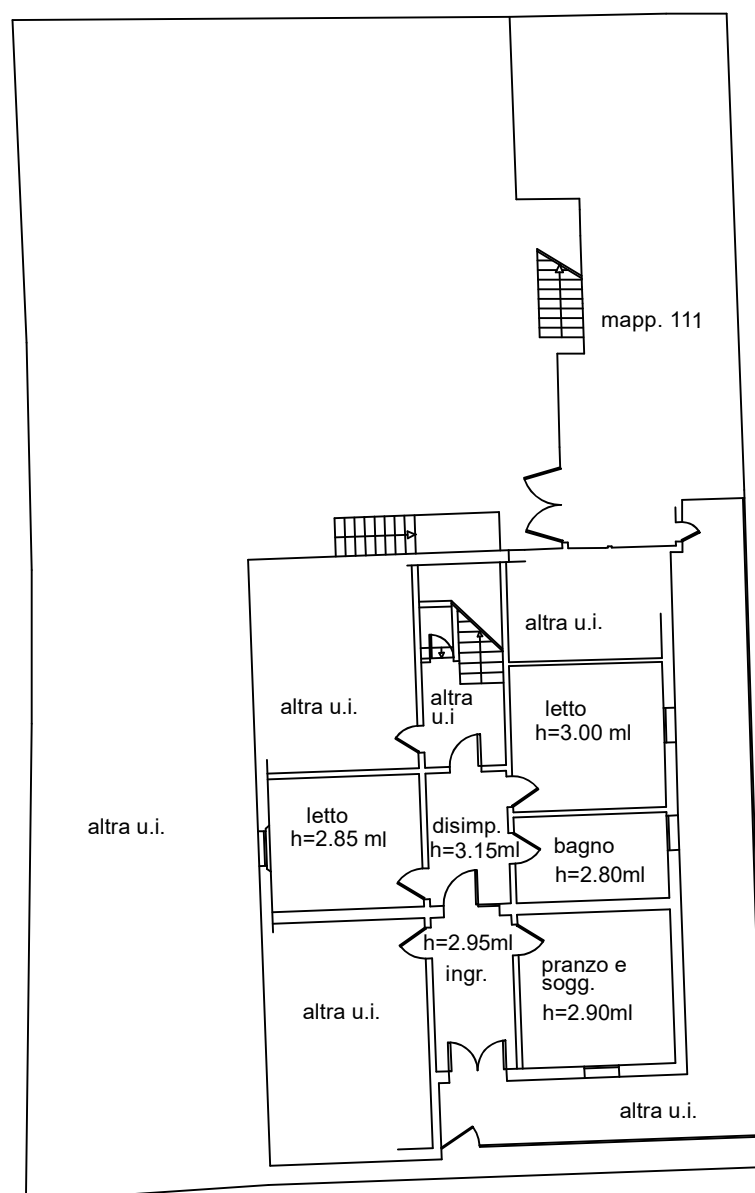
- Stato di fatto rilevato;
- Estratto di mappa catastale per Fg 56 mp 111,112 e 350;
- Documentazione fotografica.

STATO DI FATTO RILEVATO

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407

Foglio 56, Mappale 112, Sub. 16

ALLOGGIO



Piano Terra

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407

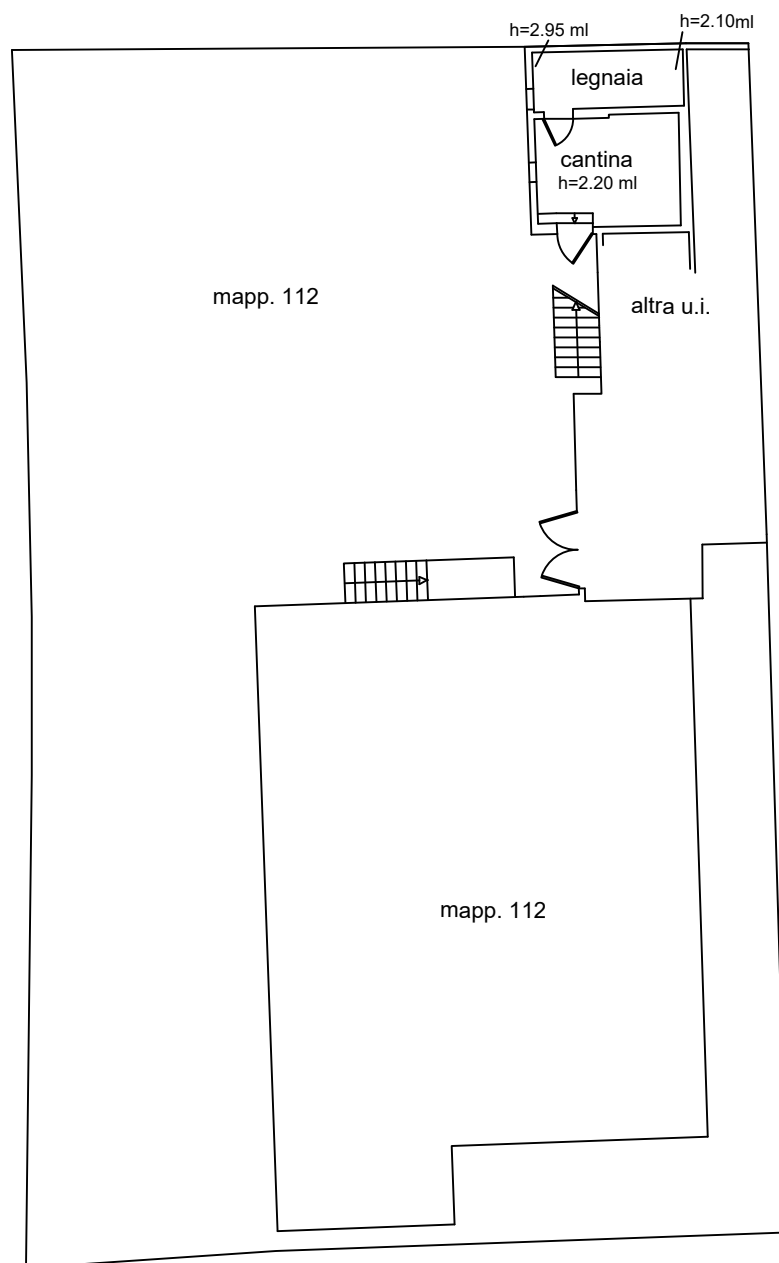


STATO DI FATTO RILEVATO

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407

Foglio 56, Mappale 111, Sub. 9

CANTINA E LEGNAIA



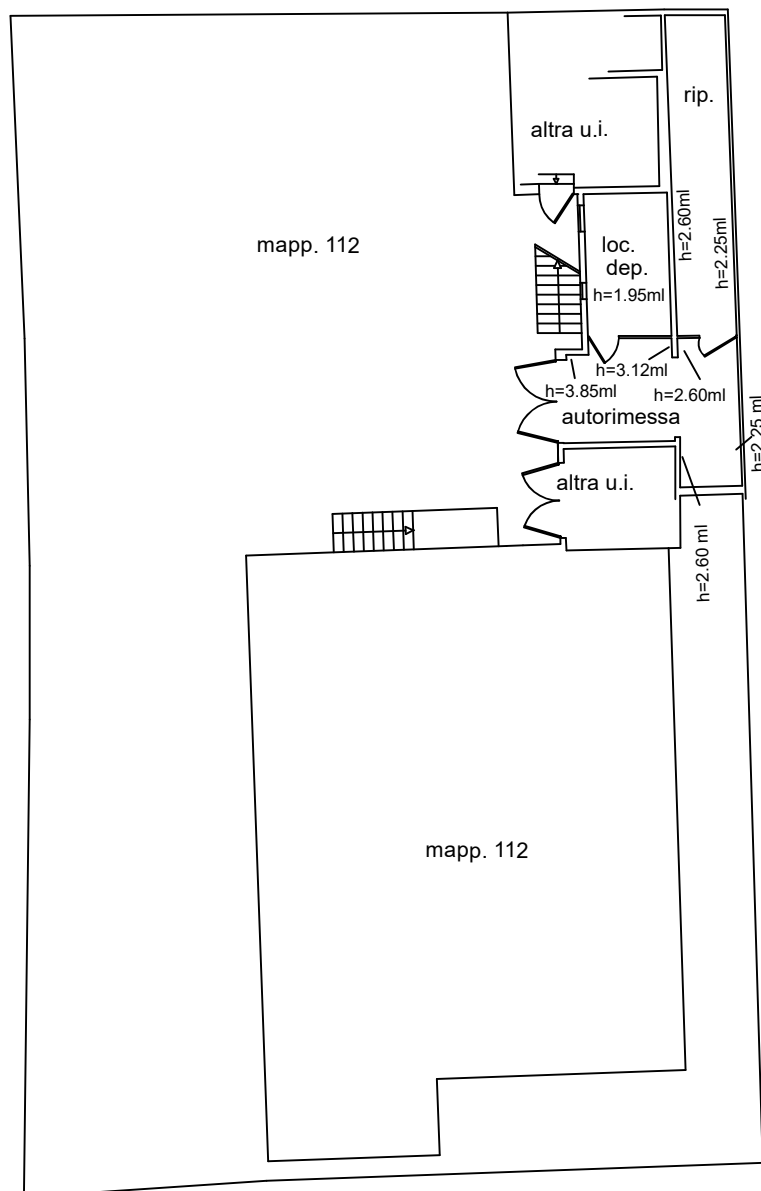
Piano Terra

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407



STATO DI FATTO RILEVATO

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407
Foglio 56, Mappale 111, Sub. 10
AUTORIMESSA E LOCALI ANNESSI



Piano Terra

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407

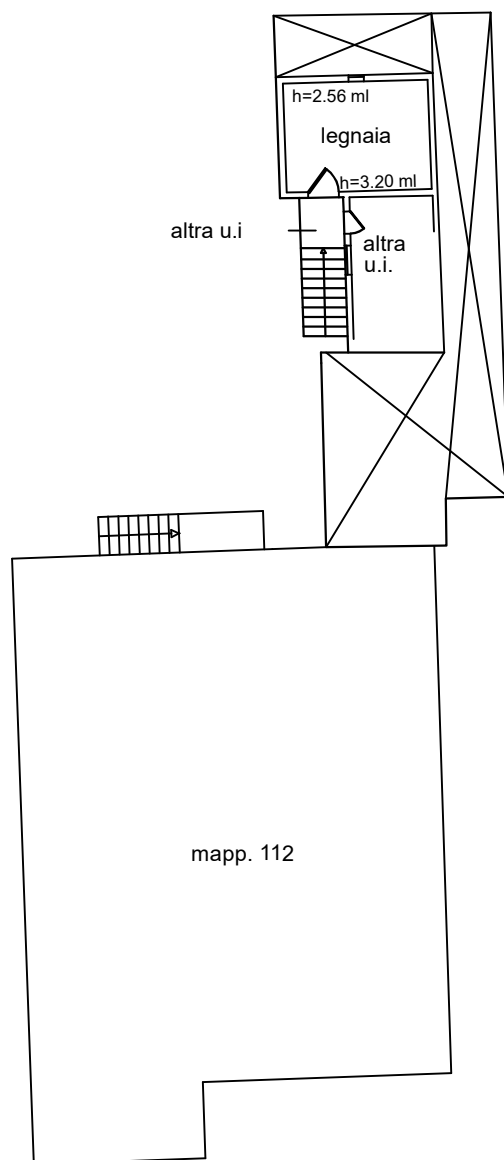


STATO DI FATTO RILEVATO

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407

Foglio 56, Mappale 111, Sub. 11

LEGNAIA



Piano Primo

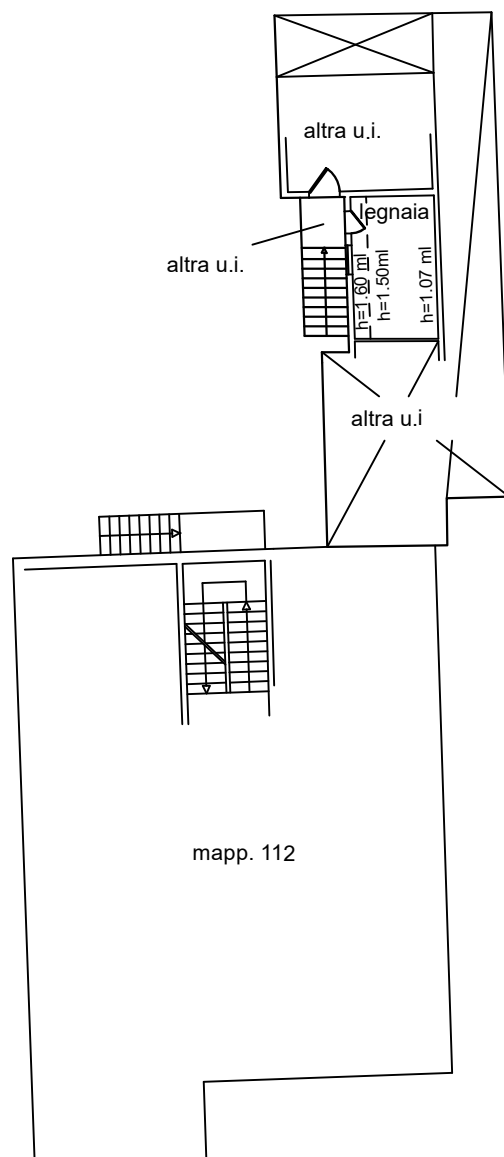


STATO DI FATTO RILEVATO

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407

Foglio 56, Mappale 111, Sub. 12

LEGNAIA



Piano Primo

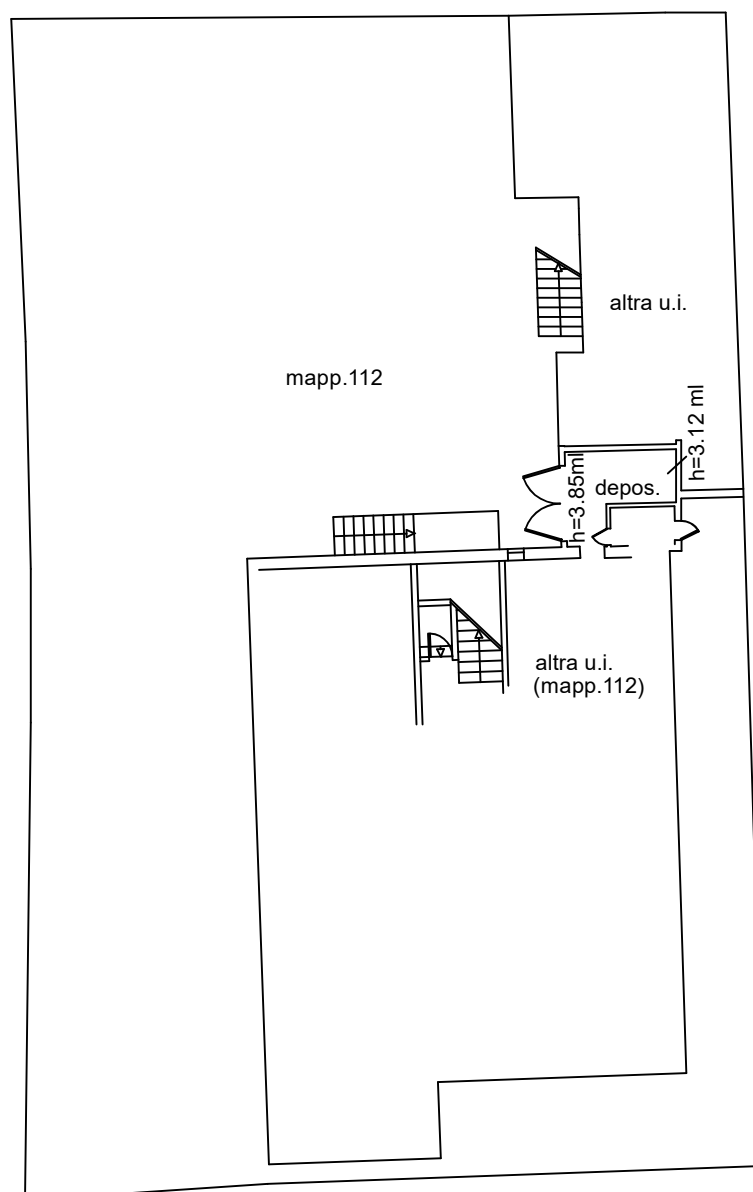


STATO DI FATTO RILEVATO

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407

Foglio 56, Mappale 111, Sub. 13

DISIMPEGNO



Piano Terra

Str. Nazionale Per Carpi Centro civ. 407





ESTRATTO DI MAPPA FG 56 MP 111, 112 e 350

8-Mag-2026 12:50:59
Protocollo pratica T225170/2026

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (MO) MODENA
Foglio: 56

IMMOBILI STRADA NAZIONALE per CARPI CENTRO 407

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

APPARTAMENTO PIANO TERRA (mp 112 sub 16)



Portone di ingresso



Corridoio di ingresso



Cucina soggiorno



Camera letto



Camera letto



Bagno



Disimpegno e vano in comune con altra unità immobiliare
CANTINA E LEGANAIA AL PT (mp 111 sub 9)



AUTORIMESSA E LOCALI ANNESSI (mp 111 sub 10)



LEGANAIA AL P1 (mp 111 sub 11)



LEGANAIA AL P1 (mp 111 sub 12)



DEPOSITO AL PT (mp 111 sub 13)

