

RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. **131/2023**, G.E. Dott. VACCARO ROBERTA,
promossa da:

[REDACTED]

Avv

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

1



Premessa:

Il sottoscritto Andrea Pozzi con studio in Modena in Viale degli Schiocchi n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Modena al n.2365, è stato incaricato dal Tribunale di Modena ad eseguire la presente relazione di valutazione immobiliare in merito all'unità abitativa di proprietà.

Soggetti Proprietari

██████████ nato a ██████████ C.F.: ██████████ per il diritto di **Piena Proprietaria per 1/2**, in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetti di esecuzione immobiliare R.g. Es. Imm. **131/2023**.

██████████ nato a ██████████ C.F.: ██████████ per il diritto di **Piena Proprietaria per 1/2**, in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetti di esecuzione immobiliare R.g. Es. Imm. **131/2023**.

Oggetto di Stima

La presente relazione ha come oggetto di valutazione l'unità immobiliare a destinazione abitativa sita all'interno del **Comune di CARPI (B819) (MO), Via Fosse Ardeatine n. 44**, consistente in un'abitazione di tipo civile, ed un garage. Identificati al catasto fabbricati come seguito:

- Foglio 157, Mappale 50, Sub. 11, Categoria A/2 Abitazioni di tipo civile, Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita €867,65 Indirizzo Via Fosse Ardeatine n. 44 piano 2-3, Superficie: Totale 162m² Totale escluse aree scoperte 156 m²,

- Foglio 157, Mappale 50, Sub. 2, Categoria C/6 Autorimessa, Classe 4, Consistenza 25 m², Superficie: Totale 29m², Rendita € 96,84 Indirizzo Via Fosse Ardeatine n. 44 piano T.

- Foglio 157, Mappale 50, Sub. 13, Categoria F/1 Area urbana, Consistenza 90 m², Indirizzo Via Fosse Ardeatine n. 44 piano T.



- Foglio 157, Mappale 50, Sub. 16, Categoria F/1 Area urbana, Consistenza 20 m², Indirizzo Via Fosse Ardeatine n. 44 piano T.

Conformità Edilizia

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del comune e a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di CARPI il 24/05/2024, sono state presentate alcune pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 463/1966 e Gen. 19161 del 13/09/1966 e prot. Uff. igiene n. 7025 per la "Costruzione di fabbricato civile";
- Autorizzazione di Abitabilità con Prot. Gen. N. 7234 rilasciata in data 02/05/1969;
- Licenza Edilizia n. 43/1973 e Gen. 1249 del 05/02/1973 e prot. Uff. igiene n. 9929;
- Licenza Edilizia n. 849/1976 e Gen. 16152 del 06/12/1976 e prot. Uff. igiene n. 11536;
- Concessione Edilizia n.1647/80 del 13/11/1980 per variante in corso d'opera alla Lic. Ed. n. 849/76;
- Accertamento di conformità per modifiche interne ed esterne n. 635/2008.

A seguito della visita del 27/06/2024 e dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di CARPI il 24/05/2024; non sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune e lo stato di fatto.

Difformità Catastale

Non Sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati al N.C.E.U.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato non è gestito da Amministratore di Condominio.

Descrizione Analitica

L'oggetto della presente valutazione immobiliare è sito all'interno di un fabbricato consistente in: abitazioni di tipo civile e un'autorimessa, si colloca in un ambito residenziale del comune di CARPI (MO), edificato nel 1966 ed è confinante con altri lotti, rientra secondo la zonizzazione di P.R.G. attualmente in vigore tra i Tessuti a forte caratterizzazione infrastrutturale. L'edificio confina in direzione nord, est, ovest con altra abitazione e da sud confine con via fosse ardeatine. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, l'accesso avviene attraverso un'area cortiliva di pertinenza esclusiva;

Il bene non è occupato dall'esecutato.

Il corpo del fabbricato che ospita l'unità si presenta in uno stato di conservazione buono.

Il fabbricato in oggetto ha:



- La struttura portante è in muratura intonacato e tinteggiato, solai intermedi in latero-cemento e copertura in travetti in c.a. e tavelloni con a piano terra autorimesse.
- L'area cortiliva circostante recintata, a verde e pavimentazioni con rete fognaria che si allaccia alla pubblica Fognatura.
- Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono: impianto elettrico esistente, impianto idraulico; l'impianti sono installate e presente.
- L'impianto di riscaldamento, installato e presente, è costituito da radiatori collegati alla caldaia presente in cucina con termo valvole e contabilizzatore di calorie
- I serramenti esterni dell'immobile sono in PVC con schermature solare.
- L'aspetto architettonico e conservativo del fabbricato è buono.
- Lo stato manutentivo e di finitura nell'abitazione è buono.
- I pavimenti dell'abitazione sono: rivestiti in legno nel piano secondo e soffitta.
- Nel servizio igienico vi sono degli apparecchi igienico sanitari del tipo standard.
- La porta del garage è in metallo a due ante in uno stato di conservazione buono.
- All'interno dell'appartamento sono presenti segni di muffa nelle pareti e soffitto.

4

-Il fabbricato abitativo viene rinvenuto in buone condizioni generali. L'appartamento è divisa in due piani con sup.162 m², l'altezza interna è di 2.75m, il primo piano composto d'ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio e un balcone a sud ed un piano sottotetto collegato internamente con un ampio terrazza accessibile a Nord, altezza max 2.65m e altezza min. 84m .
-il garage al piano terra con sup. 26m² e altezza di 2.60m ; ed è raggiungibile attraverso un area cortiliva comune.

-L'area cortiliva circostante recintata, a verde e pavimentazioni.

Criterio di Stima

Il criterio di stima utilizzato di seguito è quello del valore di mercato; pertanto si farà riferimento ai valori di mercato pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Inquadramento dell'Agenzia del territorio:

Provincia: MODENA

Comune: Carpi

Fascia/zona: Periferica/ CAPOLUOGO – VIA CATTANI SUD, VIA LAMA SUD



Codice di zona: D14**Microzona catastale n.: 0****Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1500	L	4,6	6,8	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1700	2550	L	6,8	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1200	L	3,8	5,7	L
Box	NORMALE	550	820	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	4,3	6,4	L

Valore Immobiliare

Il valore dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato varia da 1050,00 €/mq a 1500,00€/mq per destinazione residenziale. In considerazione dell'immobile in zone centro urbana dove le quotazioni variano dei 1050 a 1500 € al metro quadro e visto lo stato di conservazione si ritiene che il valore più probabile è di 1300 €/mq.

❖ -Abitazione civili categoria A/2 il valore è di 1300€/mq,

La superficie commerciale calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

- Superficie commerciale (abitazione + balcone+ soffitta+ terrazza) 162mq come da visure catastale.
 - Calcolo eseguito considerando la superficie del balcone al 25%.
 - Calcolo eseguito considerando la superficie della soffitta al 20%.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Abitazione civili categoria A/2 il valore è di 210.600€,

❖ -Garage categoria C/6 il valore è di 600€/mq,

La superficie commerciale calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

- Superficie commerciale garage 29mq come da visure catastale.

5



Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Autorimessa categoria C/6 il valore è di 17.400€,

- Area cortile di pertinenza esclusiva, Calcolo eseguito considerando la superficie del cortile al 10%(della superfici del garage).
- Superficie area urbana (sub. 13 e sub. 16) è di 110mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Area cortile il valore è di 6.600€,

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

Il valore complessivo è 234.600,000€

