

# RELAZIONE DI STIMA IN OTTEMPERANZA AL SOPRALUOGO DEL 23/10/2024

Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. **162/2023**, G.E. Dott. AUSIELLO UMBERTO,  
promossa da:

\*\*\*\*\*

Avv. \*\*\*\*\*

1

Contro

\*\*\*\*\*



**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 data del 23/10/2024, si è ritenuto necessario eseguire un ulteriore sopralluogo al fine di eseguire un rilievo strumentale delle misure dei locali, in quanto da una più attenta verifica è emerso una difformità nelle misure riportate in catasto.**

**Per questo nel rilievo eseguito è risultata una superficie di 268 mq a unità immobiliare.**

**Si rettificano pertanto i precedenti valori con la seguente stima.**

Soggetti Proprietari

\*\*\*\*\* per il diritto di Piena Proprietaria per 1/1:

**LOTTO 1:**

- Dal giorno 01/01/2003 il SUB. 62 è in diritto di piena proprietà prevenuto per atto di compravendita a ministero Notaio Roli Antonio di Modena del 29/07/1989 rep.33520, trascritto a Modena il 21/08/1989 ai nn.gen. 15354part. 11390,

**LOTTO 2:**

- Dal giorno 01/01/2003 il SUB. 63 è in diritto di piena proprietà prevenuto per atto a ministero Notaio Maurizio Zivieri del 12/12/2002 rep.34725/8722, trascritto a Modena il 31/12/2002 ai nn.gen. 37111 part. 25418,

degli immobili oggetti di esecuzione immobiliare R.g. Es. Imm. **162/2023.**



## Oggetto di Stima

La presente relazione ha come oggetto di valutazione l'unità immobiliare a destinazione ad uso laboratorio sita all'interno del **Comune di MODENA (F257) (MO)**, **Via Sandro Cabassi n. 42/G**, consistente in due laboratori posti al primo piano. Identificati al catasto fabbricati come seguito:

### **LOTTO 1:**

- Foglio 83, Mappale 205, Sub. 62, Categoria D/8 , Rendita € 3.036,77 Zona censuaria 2, Indirizzo Via Sandro Cabassi n. 42/G piano 1, Superficie: Totale 268m<sup>2</sup>, Ultimo atto di aggiornamento: variazione nel reddito del 14/04/1992 in atti dal 14/04/1992 VRE DECRETO del 20/01/1990( n. 621.2/1989), Variazione del 27/07/1989 in atti dal 11/02/1992 FRAZIONAMENTO (n. 5632.2/1989), Scrittura privata del 29/07/1989 Pubblico ufficiale ROLI A. sede MODENA (MO) repertorio n. 33520- UR sede MODENA (MO) Registrazione n. 113 registrato in data 11/08/1989- COMPRAVENDITA Voltura n. 8790.1/1989 – Pratica n. 275556 in atti dal 18/11/2002

### **LOTTO 2:**

- Foglio 83, Mappale 205, Sub. 63, Categoria D/8 , Rendita € 3.036,77 Zona censuaria 2, Indirizzo Via Sandro Cabassi n. 42/F piano 1, Superficie: Totale 268m<sup>2</sup>, Ultimo atto di aggiornamento: variazione nel reddito del 14/04/1992 in atti dal 14/04/1992 VRE DECRETO del 20/01/1990( n. 621.2/1989), Variazione del 27/07/1989 in atti dal 11/02/1992 FRAZIONAMENTO (n. 5632.2/1989), Atto del 12/12/2002 pubblico ufficiale ZIVIERI MAURIZIO sede MODENA (MO) repertorio n. 34725- COMPRAVENDITA nota presentata con modello unico n. 25418.1/2002 Reparto PI di Modena in atti dal 02/01/2003

## Conformità Edilizia

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del comune, sono state presentate alcune pratiche edilizie:

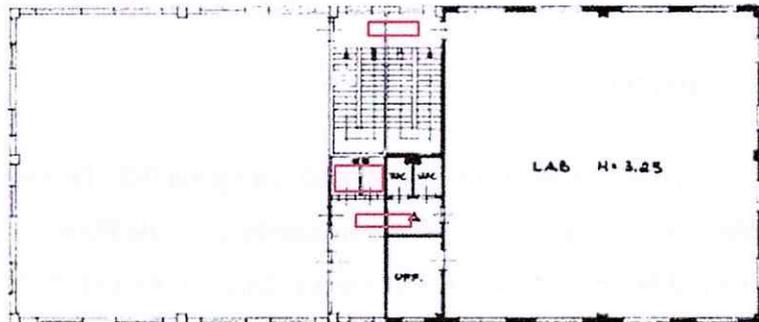
- Licenza edilizia n. 6042/1986 del 13/09/1966 per la "Costruzione di fabbricato industriale";
- Conformità edilizia e Agibilità del 15/06/1992(ritiro presso il comune il 23/07/1992);



A seguito della visita del 03/10/2024 e dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di MODENA; sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune e lo stato di fatto:

Sub. 63:

- Internamento al laboratorio sono stati creati delle suddivise con pannelli in cartongesso e PVC,
- Le pareti interne che suddivise i due laboratori sia nella zona vano scala e antibagno sono stati demoliti,
- I due bagni sono stati uniti e creato un unico bagno.



PRIMO PIANO

### Difformità Catastale

Sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati al N.C.E.U. gli elaborati depositati in catasto non recepiscono le modifiche presentate in comune.

**Si dovrà procedere all'autorizzazione comunale e all'aggiornamento catastale, per sanare le difformità.**

### VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato è gestito da \*\*\*\*\*

L'amministratore ha fornito la situazione versamenti ad oggi ,

il totale da versare è di **24.867,63 euro.**



## Situazione versamenti

Condominio

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
20/02/2024 Rata n. 1	20.174,00	0,00	-20.174,00	Scaduta
20/03/2024 Rata n. 2	1.563,00	0,00	-1.563,00	Scaduta
20/05/2024 Rata n. 3	1.563,00	0,00	-1.563,00	Scaduta
20/09/2024 Rata n. 4	1.567,63	0,00	-1.567,63	Scaduta
<b>Totale</b>	<b>24.867,63</b>	<b>0,00</b>	<b>-24.867,63</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 24.867,63 Euro.

## Descrizione Analitica

L'oggetto della presente valutazione immobiliare è sito all'interno di un fabbricato consistente in due laboratori, si colloca in un ambito commerciale del comune di Modena (MO), edificato nel 1986 ed è confinante con altri lotti. L'edificio confina in direzione nord, est, ovest con altri laboratori e da sud confine con via S. Cabassi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, i laboratori si trovano al primo piano l'accesso avviene attraverso vano scala comune;

Il bene è occupato dall'esecutato \*\*\*\*\* un immobile viene usato per l'attività l'altro risulta inutilizzato.

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

Il fabbricato in oggetto ha:

- La struttura portante è in muratura intonacato e tinteggiato.
- Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono: impianto elettrico esistente, impianto idraulico; l'impianti sono installate e presente, l'impianto è in condizioni discrete per quanto riguarda manutenzione.
- L'impianto di riscaldamento, installato e presente, è costituito da radiatori collegati alla caldaia privata.
- I serramenti esterni dell'immobile sono in Alluminio con inferriate.
- Le porte interne sono in legno.



- Internamente i laboratori sono suddivisi in parte con pannelli in cartongesso e pannelli divisorii in Alluminio E VETRO.
- L'aspetto architettonico e conservativo del fabbricato è mediocre.
- Lo stato manutentivo e di finitura nell'abitazione è mediocre.
- I pavimenti sono: rivestiti con piastrelle.
- Nel servizio igienico vi sono degli apparecchi igienico sanitari del tipo standard.
- Certificato di conformità impianti: non fornito.
- Eventuale presenza di Attestato di Prestazione Energetica: non esistente.

-Il fabbricato viene rinvenuto in discrete condizioni generali.

#### **LOTTO 1:**

\*Il laboratorio sub. 62: Usato per svolgere l'attività, si trova al primo piano con sup. 268 m<sup>2</sup>, l'altezza interna è di 3,25m, composto da un ufficio, laboratorio, due bagni con un antibagno; tutta l'unità dalla visita effettuata, essere in discreto stato di manutenzione.

l'accesso avviene attraverso un vano scala comune Sub. 51(il vano scala comune ai sub. 52-57-62).

#### **LOTTO 2:**

\*Il laboratorio sub. 63: in stato di abbandono, si trova al primo piano con sup. 268 m<sup>2</sup>, l'altezza interna è di 3,25m, composto da un ripostiglio, laboratorio, un bagno; tutta l'unità dalla visita effettuata, essere in discreto stato di manutenzione.

l'accesso avviene attraverso un vano scala comune Sub. 50(il vano scala comune ai sub. 49-58-63).

### 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:** Modena

**Fascia/zona:** Periferia/ Capoluogo- Quartiere Madonnina

**Codice di zona:** D31

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili



**Destinazione: PRODUTTIVA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	670	L	2,3	3,7	L
Laboratori	NORMALE	600	900	L	2,8	4,8	L

**Valore Immobiliare**

Il valore dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato varia da 600,00 €/mq a 900,00€/mq per destinazione produttiva. In considerazione dell'immobile in zone centro urbana dove le quotazioni variano dei 600 a 900 € al metro quadro e visto lo stato di conservazione si ritiene che il valore più probabile è:

**LOTTO 1:**

- ❖ -Laboratorio categoria D/8 il valore è di 650€/mq,

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

- Superficie commerciale 268mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

**- Laboratorio categoria D/8 il valore è di 174.200,00€,**

**LOTTO 2:**

- ❖ -Laboratorio categoria d/8 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 Laboratorio 268mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

**- Laboratorio categoria D/8 il valore è di 160.800,00€,**



- ❖ Oneri per gestione condominiale è di 24.867,63 €
- ❖ Oneri per pratica edilizia è di -3000€.
- ❖ Oneri per aggiornamento catastale è di -600€.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

**Il valore complessivo è 306.500,00 €**

IL TECNICO Geom. Andrea Pozzi



## ALLEGATO A

### Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. 162/2023

La presente relazione ha come oggetto di valutazione immobiliare sita all'interno del **Comune di Modena (F257) (MO), Via Sandro Cabassi n. 42/G**, consistente in due fabbricati costruiti per attività commerciale. Identificati al catasto fabbricati come seguito:

#### LOTTO UNICO

- **Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei bene**, il Fabbricato sito in comune di Modena (MO) Via Sandro Cabassi n.42/G, composto da due fabbricati;
- **Censito in Catasto** del comune di Modena (MO) al :

#### ➤ **LOTTO 1:**

1. **foglio 83, particella 205, sub. 62, categoria D/8 Fabbricato costruito per attività commerciale**, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ai numeri vani e planimetri depositate; lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla pratica edilizia depositata presso il comune di Modena, il prezzo di stima:

**PREZZO BASE EURO 174.200,00**

#### ➤ **LOTTO 2:**

2. **foglio 83, particella 205, sub. 63, categoria D/8 Fabbricato costruito per attività commerciale**, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ai numeri vani e planimetri depositate; lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla pratica edilizia depositata presso il comune di Modena, il prezzo di stima:

**PREZZO BASE EURO 160.800,00**

- **Oneri per gestione condominiale è di 24.867,63 €**
  - **Oneri per pratica edilizia è di -3000€.**
- **Oneri per aggiornamento catastale è di -600€.**

**Il valore complessivo è di 306.500,00€**

