

RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. 194/2022, 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 merito all'unità abitativa di proprietà.

Soggetti Proprietari

nato a _____ i per il
diritto di **Piena Proprietaria per 1/1**, degli immobili oggetti di esecuzione immobiliare R.g. Es. Imm.
194/2022.

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 Ivaldo Aguzzoli n. 39/L, consistente in una abitazioni di tipo civile, ed un garage. Identificati al catasto fabbricati come seguito:

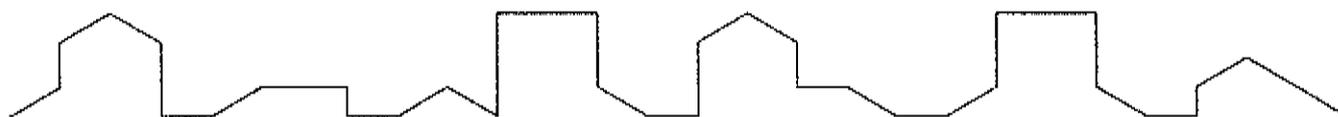
- Foglio 48, Mappale 317, Sub. 7, Categoria A/2 Abitazioni di tipo civile, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita €596,51 Indirizzo Via Ivaldo Aguzzoli n. 39/l piano 1-2, Superficie: Totale 118m² Totale escluse aree scoperte 108 m²,

- Foglio 48, Mappale 316, Sub. 8, Categoria C/6 Autorimessa, Classe 3, Consistenza 37 m², Superficie: Totale 41m², Rendita € 122,30 Indirizzo Via Ivaldo Aguzzoli n. 39/L piano S1.

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 18/12/2023, sono state presentate alcune pratiche edilizie:

- Licenza edilizia e Titoli Abilitativi n. 1234/2006, n. 430/2009, n. 1590/2009, n. 1603/2010 e n. 745/2016 per Nuova Costruzione di due Edifici Residenziale (Tipologia C) per complessivi 16 alloggi.



A seguito della visita del 07/03/2024 e dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di CARPI il 18/12/2023; 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 è gestito da gestioni Condominiali amministrato dallo studio

L'amministratore ha fornito:

- Il bilancio consuntivo per l'esercizio ordinario 2021-2022 e 2022-2023 ;
- verbale assemblea ordinaria del condominio del 31 maggio 2023 ;
- Non ci sono spese straordinarie.

Dal quale risulta che l'esecutato non ha debiti.

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 2009 ed è confinante con altri lotti, in zona Semicentrale di edificazione con tessuto urbano caratterizzato da densità insediativa medio elevata a prevalente destinazione residenziale. L'edificio confina in direzione nord, sud ,ovest e est con altra abitazione. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato, l'accesso avviene attraverso un'area cortiliva di pertinenza esclusiva;

Il bene è occupato dall'esecutato che lo utilizza come residenza principale.

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.
- Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono: impianto elettrico esistente, impianto idraulico e di riscaldamento.
- I serramenti esterni dell'immobile sono in legno 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 piastrelle nel primo piano e in legno nel piano soffitta.
- Nel servizio igienico vi sono degli apparecchi igienico sanitari del tipo standard.
- La porta del garage è in metallo a un'anta in uno stato di conservazione buono.
- All'interno dell'appartamento sono presenti segni di muffa nelle pareti e soffitto.

-Il fabbricato abitativo viene rinvenuto in buone condizioni generali. L'appartamento è divisa in due piani con sup.118 m², l'altezza interna è di 2.70m, il primo piano composto d'ingresso, soggiorno, bagno, angolo cottura, due camere da letto e un balcone; il secondo piano sotto tetto è composto da due soffitte una usata come studio e l'altra come lavanderia, e terrazza accessibile, altezza media 2.06m .

-il garage al piano sotto strada con sup. 41m² e altezza di 2.40m ; ed è raggiungibile attraverso un area cortiliva comune.

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:

4

Provincia: MODENA

Comune: Carpi

Fascia/zona: Suburbana/ FRAZIONE DI FOSSOLI

Codice di zona: E9

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/H)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1150	L	3,6	5,4	L
Box	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Villa e Villini	NORMALE	900	1350	L	3,8	5,5	L



Valore Immobiliare

Il valore dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato varia da 960,00 €/mq a 1300,00€/mq per destinazione residenziale. In considerazione dell'immobile in zone centro urbana dove le quotazioni variano dei 960 a 1300 € al metro quadro e visto lo stato di conservazione si ritiene che il valore più probabile è di 1200 €/mq.

- ❖ -Abitazione civili categoria A/2 il valore è di 1200€/mq,

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

- Superficie commerciale (abitazione + balcone+ soffitta) 108mq 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 129.600€,

5

- ❖ -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 41mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Autorimessa categoria C/6 il valore è di 24.600€,

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

Il valore complessivo arrotondato è di 154.200€

IL TECNICO Geom. Andrea Pozzi

