

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. **27/2024**, G.E. Dott. LUCCHI GIULIA,

promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto di Stima

**LOTTO 1:**

Le porzioni immobiliari in oggetto di esecuzione risultano:

- attualmente censite nel catasto fabbricati del comune di Castelfranco Emilia come segue:
  1. Foglio 103, particella 113, subalterno 2, via Cassola di sopra n. 6, piano T-1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 420, superficie catastale totale mq.555, rendita euro 759,19;
  2. Foglio 103, particella 113, subalterno 3, via Cassola di sopra n. 6, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza Vani 9,5, rendita euro 785,01;
- Che appartengono ai signori:

[REDACTED] per il diritto di **Piena Proprietaria per la quota di 2/9,**

[REDACTED] per il diritto di **Piena Proprietaria per la quota di 2/9,**

[REDACTED] per il diritto di **Piena Proprietaria per la quota di 5/9.**



- Da data anteriore al ventennio le porzioni immobiliari in oggetto risultavano appartenere per nuda proprietà al sig. ██████████ nato a Castelfranco Emilia il 02/01/1911, per acquisto fattone dal sig. ██████████, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Giuliano Cuoghi di Modena in data 26-03-1953 Rep. N.12557, trascritto a Bologna il 22-04-1953 al n.3580 di R.P., cui ha fatto seguito la riunione di usufrutto di Trenti Cirillo in data 27-05-1966.

-Per successione in morte del sig. ██████████, denuncia di successione registrata a Modena il 15-05-1993 al n.73 vol. 947 e trascritta a Bologna il 10-04-2002 al n. 11478 di R.P., la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto, è stata devoluta per la quota di 2/9 ciascuno, ai figli ██████████, e per la quota di 3/9 alla moglie ██████████,

-Per successione in morte della sig.ra ██████████, sopra generalizzata, denuncia di successione registrata a Modena il 05-10-2007 al n.2278 vol. 962/7 e trascritta a Bologna il giorno 11-02-2008 al n.4318 di R.P., la quota di 3/9 di sua spettanza delle porzioni immobiliari in oggetto sono stati devoluti a favore del sig. ██████████. In data 26-06-2015 al n.18625 di R.P. risulta trascritta accettazione tacita di eredità a favore di ██████████ contro ██████████ in dipendenza di atto del Notaio Giorgio Cariani di Vignola (MO) in data 18-06-2015 Rep. N.85597/36630.

-Per successione in morte della signora ██████████, sopra generalizzata, apertasi il giorno 11-02-2022, denuncia di successione registrata a Modena il 10-02-2023 al n.49963 vol. 88888/23 e trascritta a Bologna il 16-02-2023 al n.5448 di R.P., la quota di 2/9 di sua spettanza delle porzioni immobiliari in oggetto è stata devoluta, in virtù di testamento pubblicato dal notaio Tomaso Vezi in data 09-03-2002, registrato il 17-03-2022 al n.006765 serie 1T, unitamente a maggiore consistenza, a favore del figlio ██████████. In data 17-03-2022 al n.9790 di R.P. risulta trascritta accettazione espressa di eredità a favore di ██████████ contro ██████████ in dipendenza di atto del notaio Tomaso Vezi di Modena in data 09-03-2022 Rep. N.82548/24502.

## LOTTO 2:

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione risulta:

- attualmente censite nel catasto fabbricati del comune di Castelfranco Emilia come segue:  
Foglio 103, particella 159, subalterno 7, via Cassola di sopra n. 2, piano T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza Vani 6,5, rendita euro 785,01, superficie catastale totale mq. 192, totale escluse aree scoperte mq. 181.

Che appartiene alla signora: ██████████ per il diritto di **Piena Proprietaria per 1/1**, per successione testamentaria dalla ██████████, denuncia di successione registrata a Modena il 10-02-2023 al n.49963 vol. 88888/23 e trascritta a Bologna il 16-02-2023 al n.5448 di



R.P., in virtù di testamento pubblicato dal notaio Tomaso Vezzi in data 09-03-2002, registrato il 17-03-2022 al n.00675 serie 1T e in virtù di acquisto di legato a ministero notaio Tomaso Vezzi di Modena in data 09-03-2022 Rep. N. 82548/24502, trascritto a Bologna il 17-03-2022 al n. 9791 di R.P.

### Conformità Edilizia

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del comune, si rileva che il fabbricato relativo

**al lotto 1** costruito ante 1967, non è stata trovata alcuna pratica edilizia di riferimento, né per la costruzione né per successive modifiche apportate. Pertanto risulta come progetto la planimetria depositata presso l'agenzia del territorio.

Per quanto riguarda il **lotto 2** costruito ante 1967 sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n. 81/1976 del 13/06/1976 Prot. 4978 realizzazione appartamento,
- Pratica Edilizia n. 98/1982 del 22/12/1982 per copertura terrazzi

A seguito della visita del 12/12/2024 e dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di CASTELFRANCO EMILIA; 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. gli elaborati depositati in catasto recepiscono le modifiche presentate in comune.

### VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato non fa parte di un condominio .

### Descrizione Analitica

L'oggetto della presente valutazione immobiliare consistente in due fabbricati, si colloca in un ambito residenziale del comune di Castelfranco Emilia (MO), edificato nel 1965.

Il lotto 1 confina ad est con fabbricato identificato al mappale 114 ,a sud area cortiliva e in direzione nord, con via Cassola di Sopra.



Il lotto 2 fa parte di una palazzina con due unità abitative , una oggetto di stima al 1 piano e una al piano terra. Il lotto confina a nord con area cortiliva e strada via Cassola di Sopra, a sud con area cortiliva e mappale 60, este e ovest area cortiliva

## LOTTO 1:

Il bene è occupato dagli esecutati 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 in muratura intonacato.
- Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono: impianto elettrico esistente, impianto idraulico; le impianti sono in condizioni discrete per quanto riguarda la loro manutenzione.
- L'impianto di riscaldamento, installato e presente, ed è costituito da radiatori collegati alla caldaia privata.
- I serramenti esterni dell'immobile sono in legno con schermature solare.
- Le porte interne sono in legno.
- L'aspetto architettonico e conservativo del fabbricato è mediocre.
- Lo stato manutentivo e di finitura nell'abitazione è mediocre con la presenza di muffa nelle pareti e con evidenti crepe.
- 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.

\*Il Magazzino e locali di deposito sub. 2: Usato per svolgere l'attività, con sup. 420 m<sup>2</sup>, composto da nove depositi, spogliatoio, un bagno; l'accesso avviene attraverso l'area cortiliva.

\*Abitazione di tipo civile sub. 3 con sup. 94 m<sup>2</sup>, divisa in quattro piani collegati con una scala comune: piano seminterrato cantina con altezza media di 2,05m; piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina camera e cantina con altezza media 2,80m; il primo piano composta da 3 camere, disimpegno, bagno e ripostiglio con altezza media 2,90m; piano sottotetto composto da 4 soffitte.



## LOTTO 2:

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.
- 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 e legno con schermature solari.
- Le porte interne sono in legno.
- L'aspetto architettonico e conservativo del fabbricato è mediocre.
- Lo stato manutentivo e di finitura nell'abitazione è mediocre con la presenza di muffa alle pareti.
- 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.

\*Abitazione in villini sub. 7: composta da due piani con sup. 192 m<sup>2</sup> e l'altezza interna è di 2,80m; il piano terra composto da un portico, lavanderia, ripostiglio e ingresso; il primo piano composto da un corridoio, un soggiorno, cucina, sala pranzo, due camere da letto, un bagno e due terrazze; l'accesso avviene attraverso l'area cortiliva.

## 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:** CASTELFRANCO EMILIA

**Fascia/zona:** Suburbana/FRAZIONE DI PIUMAZZO



**Codice di zona: E5**

**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	1250	1700	L	4,6	6,8	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	4	5,6	L

## Valore Immobiliare

Il valore dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato varia e visto lo stato di conservazione si ritiene che il valore più probabile è:

### LOTTO 1:

- ❖ -Magazzino categoria C/2 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 420mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

**- Magazzino categoria C/2 il valore è di 252.000,00€,**

- ❖ -Abitazione di tipo civile categoria A/2 il valore è di 900€/mq,

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

- Superficie commerciale 94mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

**- Abitazione categoria A/2 il valore è di 84.600,00€,**



**LOTTO 2:**

- ❖ -Abitazione categoria A/7 il valore è di 1100€/mq,

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

- Superficie commerciale Laboratorio 192mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

**- Abitazione categoria A/7 il valore è di 211.200,00€,**

IL TECNICO Geom. Andrea Pozzi



## RELAZIONE DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.g. Es. Imm. 27/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Lucchi

Perito: Geom. Andrea Pozzi








Data incarico: 17/09/2024 ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Pozzi, con studio in Modena, Viale degli Schiocchi n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2365, è stato incaricato dal Tribunale di Modena, con decreto del 17/09/2024 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., di redigere la presente relazione di stima relativa ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. 27/2024.

### 2. SOGGETTI PROPRIETARI E OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), località Piumazzo, in Via Cassola di sopra, ai civici 2 e 6. Si tratta di due distinte unità immobiliari identificate catastalmente come segue:

Lotto	Sub	Categoria	Vani / Mq	Proprietà
Lotto 1	Sub. 2	C/2 (Magazzino)	mq. 420	 (2/9),  (2/9),  (5/9)
Lotto 1	Sub. 3	A/2 (Abitazione)	mq. 94 - vani 9,5	 (2/9),  (2/9),  P. (5/9)
Lotto 2	Sub. 7	A/7 (Abitazione)	mq. 192 - vani 6,5	 (1/1)

### 4. REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Per il Lotto 1, costruito in epoca anteriore al 1967, non è stato possibile reperire presso l'Archivio Comunale alcuna pratica edilizia originaria. L'unica documentazione disponibile è la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto, si assume la conformità catastale come prevalente.

Per il Lotto 2 sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 81/1976: realizzazione appartamento;
- Pratica n. 98/1982: copertura terrazzi.



Non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali. Catastalmente gli immobili risultano conformi.

## 5. VALORI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, considerando le quotazioni OMI per la zona E5 (Frazione di Piumazzo, Castelfranco Emilia).

Lotto	Categoria	Superficie (mq)	Valore €/mq	Valore Lordo (€)	Detrazione (%)	Valore Netto (€)	Regime IVA
1 - Sub. 2	C/2	420	600	252.000	25%	189.000	Esente
1 - Sub. 3	A/2	94	900	84.600	25%	63.450	Esente
2 - Sub. 7	A/7	192	1.100	211.200	25%	158.400	Esente

## 6. CONCLUSIONI

Sulla base dell'analisi eseguita, si può riassumere quanto segue:

- Valore complessivo lordo degli immobili: € 547.800,00
- Valore complessivo netto, al netto di una detrazione stimata del 25%: € 410.850,00

Il valore da assumere quale base per la vendita forzata è pari a € 410.850,00, salvo diverse determinazioni del Giudice dell'Esecuzione.

Gli immobili sono assoggettati a regime IVA **\*\*esente\*\*** ex art. 10 DPR 633/1972, trattandosi di cessioni non soggette ad imposta sul valore aggiunto.

Modena, lì 01/07/2025

Il Tecnico Stimatore  
Geom. Andrea Pozzi

