

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. **264/2024**, G.E. Dott. ssa Giulia Lucchi,

promossa da:

[REDACTED]

creditore precedente

1

Contro

[REDACTED]

debitore esecutato

[REDACTED]



Variazione del 13/09/2016 pratica n. MO0108230 in atti dal 13/09/2016 G.A.F. codifica piano incoerente (52567.1/2016).

- Foglio 119, Mappale 37, Sub.11, Categoria C/6 Autorimesse, Classe 6, Consistenza 11m², Rendita € 58,51 Indirizzo Via Luca Trornini, piano T, Superficie: Totale 11m², Particella corrispondenti al catasto terreni Foglio 119, Mappale 37.

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 20/10/2025, sono state presentate alcune pratiche edilizie:

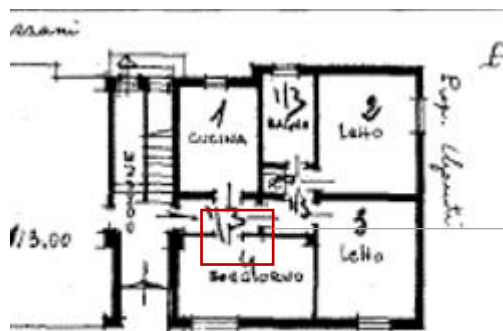
- Licenza edilizia n. 603/1968 e prot. N.17721 del 30/07/1968 per la "Costruzione di fabbricato civile condominiale (14 app. ti)";
- Autorizzazione di Abitabilità con Prot. N.23162 del 15/10/1969

A seguito della visita del 20/11/2025 e dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di CARPI il 15/10/2025; sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune e lo stato di fatto.

Difformità Urbanistica

Sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune:

È stata riscontrata la realizzazione di un'apertura nel salone in luogo della porta originaria; in difetto di idoneo titolo abilitativo, l'intervento dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, se consentita, ovvero di ripristino, con costi da considerarsi in capo all'aggiudicatario e da valutarsi ai fini della stima.



Porta sostituita da un'apertura grande

Difformità Catastale

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

- Gli elaborati depositati in catasto non recepiscono gli elaborati presentate in comune e nello stato di fatto; La modifica interna consistente nella realizzazione di un'apertura nel salone ha determinato difformità rispetto alla planimetria catastale; si rende pertanto necessario aggiornamento catastale tramite DOCFA.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato è gestito da gestioni Condominiali "Condominio BELLINI" sito a Carpi Via Tornini n.6 è amministrato dallo studio Gasparini Rag. Emanuela -Gestioni Condominiali-.

L'amministratore ha fornito:

- Il bilancio consuntivo per l'esercizio ordinario 2023-2024 ;
 - Il bilancio consuntivo per l'esercizio ordinario 2024-2025;
 - Il bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2025-2026 fino ad 16/01/2026;
- Non ci sono spese straordinarie.

Dal quale risulta che l'esecutato ha debiti di 1.929,07€.

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 1969 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 sud, est, ovest con altra abitazione e da nord confine con via Tornini. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, l'accesso avviene attraverso un'area cortiliva di pertinenza esclusiva;

Il bene 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.
- 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.
- 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.
- Il pavimento dell'abitazione è in ceramica.
- Nel servizio igienico vi sono degli apparecchi igienico sanitari del tipo standard.
- La porta del garage è in legno a tre ante in uno stato di conservazione buono.

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

- Il fabbricato abitativo si presenta in buone condizioni generali.

L'appartamento, situato al piano terra, ha una superficie di 82 m² e un'altezza interna di 3,00 m. È composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto.

Al piano sottotetto, l'unità è dotata di solaio e di stenditoio comune.

- Il garage, anch'esso al piano terra, ha una superficie di 11 m² e un'altezza di 3,00 m. È accessibile attraverso un'area cortiliva comune.

5

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: Semicentrale/ CAPOLUOGO- OSPEDALE, CIMITERO

Codice di zona: C6

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	1000	1400	L	5,3	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	4,5	6,6	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1550	2200	L	7,8	11,7	L
Box	NORMALE	600	880	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L	4,8	6,9	L

Valore Immobiliare

Il valore dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato varia da 1000,00 €/mq a 1400,00€/mq per destinazione residenziale. In considerazione dell'immobile in zone centro urbana dove le quotazioni variano dei 1000 a 1400 € 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 + soffitta) 82mq 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 98.400€,

- ❖ -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 11mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Autorimessa categoria C/6 il valore è di 6.600€,



Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte e tenuto conto degli oneri presumibili per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale della difformità rilevata, il valore complessivo del bene viene determinato in €105.000,000

ONERI LEGATI ALL'IMMOBILE STIMATO:

- **Il valore finale con la riduzione operata in forza dell'assenza della garanzia per i vizi ex art. 2922 c.c., da valore non superiore al 5% è pari a 99.750,000€;**
- **Oneri condominiali di 1.929,07€;**
- **Non si applica IVA .**

7

IL TECNICO Geom. Andrea Pozzi

