

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA'VILTA' DEL CANONE

Procedura esecutiva immobiliare R.g. E.s. Imm. 26/2022,

G.E. dott. AUSIELLO UMBERTO, promossa da:

[REDACTED]

1

Contro

[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 il controllo della completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Oggetto di Stima

La presente relazione ha come oggetto di valutazione l'unità immobiliare a destinazione abitativa sita all'interno del **Comune di MODENA (F257) (MO), Via ARCHIROLA n. 19/3 Piano T-2-3**, consistente in un'abitazione di tipo civile costituita da piano terra, piano secondo e terzo sottotetto, ed un garage al piano terra. Il fabbricato realizzato nel 1973 ha struttura portante in muratura, e si presenta in buone condizioni statiche; ubicato all'interno di un'Area di consolidamento di zone residenziali e miste.

Identificati al catasto fabbricati come seguito:

- Foglio 160, Mappale 333, Sub. 19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita €1.342,79, Zona censuaria 2, Superficie: Totale: 234m² Totale escluse aree scoperte: 226m²;

- Foglio 160, Mappale 333, Sub. 18, Categoria C/6, Classe 6, Zona censuaria 2, Consistenza 21 m², Rendita € 119,3 Superficie totale 23m²;

- Foglio 160, Mappale 333, Sub. 20, B.N.C. Area di pertinenza esclusiva del sub. 19 di MQ. 24

Documentazione esaminata

Contratto di locazione:

- le porzioni di fabbricato costituite da un appartamento a tre piani, un'autorimessa ed area cortiliva sono oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo, tra il [REDACTED] registrato in data 7 maggio 2021, il contratto prevede la durata di anni 4+4 dal 15 aprile 2021 al 14 aprile 2029 ed un canone di locazione annuo di Euro 4.200,00 da corrispondersi in 12 mesi dell'importo di Euro 350,00 ciascuna.

Criterio di Stima:

Il criterio di stima utilizzato di seguito è per valore di mercato; pertanto, si farà riferimento ai valori di mercato pubblicati dall'Agenzia del Territorio dei anni 2021-2022-2023



Inquadramento dell'Agenzia del territorio:

Provincia: MODENA

Comune: Modena

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-Morane, Sant'Agnese, Staz. Piccola, Buon pastore, Parco Amendola

Codice di zona: D27

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Risultato ANNO 2021

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2100	L	6,4	9,5	L
Abitazioni civili	Ottima	2100	3100	L	8,7	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	5,8	8	L
Box	NORMALE	770	1150	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2200	L	6,1	8,1	L

Risultato ANNO 2022

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2100	L	6,4	9,5	L
Abitazioni civili	Ottima	2100	3100	L	8,7	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	5,8	8	L
Box	NORMALE	770	1150	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2200	L	6,1	8,1	L



Risultato ANNO 2023

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2100	L	6,6	9,9	L
Abitazioni civili	Optima	2100	3100	L	8,7	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	5,8	8	L
Pac	NORMALE	800	1200	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2200	L	6,1	8,3	L

Calcolo del canone di locazione

Il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenza) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per il caso in esame, lo scrivente ha optato per il metodo sintetico di comparazione tra ai valori di mercato pubblicati dall'Agenzia del Territorio dei anni 2021-2022-2023, tenendo opportuno procedere con il calcolo del canone più basso.

Il valore del canone annuo di locazione minimo dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato pari al:

- Foglio 160, mappale 333, sub 18, Consistenza 21m², Autorimessa categoria C/6:

il valore è di 3,4x21=71,40€/mese,

- Foglio 160, mappale 333, sub 19, Consistenza 10 vani, superficie totale 234m², Abitazione civili categoria A/2:

il valore è di 6,1x234=1427,70€/mese.

- L'IMPORTO DELL'INDENNITA' OCCUPAZIONALE MINIMO È PARI A 856,80€/Anno per l'autorimessa;
- L'IMPORTO DELL'INDENNITA' OCCUPAZIONALE MINIMO È PARI A 17.128,80€/Anno per l'abitazione civile;
- L'IMPORTO DELL'INDENNITA' OCCUPAZIONALE MINIMO TOTALE (abitazione + autorimessa) È PARI A 17985,60€/Anno.



CONCLUSIONI

IL VALORE DEL CANONE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA MOLTO INFERIORE (canone di locazione annuo di Euro 4.200,00) rispetto al valore dell'immobile.

IL TECNICO
Geom. Andrea Pozzi



RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. **26/2022**, G.E. Dott. AUSIELLO UMBERTO,
promossa da:



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

[REDACTED] per il diritto di
Piena Proprietaria per 1/1, degli immobili oggetti di esecuzione immobiliare R.g. Es. Imm. **26/2022**.

Oggetto di Stima

La presente relazione ha come oggetto di valutazione l'unità immobiliare a destinazione abitativa sita all'interno del **Comune di MODENA (F257) (MO), Via ARCHIROLA n. 19/3 Piano T-2-3**, consistente in un'abitazione di tipo civile costituita da piano terra, piano secondo e terzo sottotetto, ed un garage al piano terra. Identificati al catasto fabbricati come seguito:

- Foglio 160, Mappale 333, Sub. 19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita €1.342,79, Zona censuaria 2, Superficie: Totale: 234m² Totale escluse aree scoperte: 226m²;
- Foglio 160, Mappale 333, Sub. 18, Categoria C/6, Classe 6, Zona censuaria 2, Consistenza 21 m², Rendita € 119,3 Superficie totale 23m²;
- Foglio 160, Mappale 333, Sub. 20, B.N.C. Area di pertinenza esclusiva del sub. 19 di MQ. 24

2



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 Modena il 08/05/2023, sono state presentate alcune pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. [redacted] in data [redacted] Nuova Costruzione fabbricato per civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. [redacted] per la esecuzione dei lavori interni alla costruzione.
- Concessione Edilizia n. [redacted] per la esecuzione dei lavori interni alla costruzione.

A seguito della visita del 27 aprile 2023 e dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di Modena il 08/05/2023; non sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune e lo stato di fatto.

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 il 26/08/1989 pratica [redacted] nello stato di fatto,
- Per cui il costo per l'aggiornamento catastale è di €100 per oneri catastali e €600 di pratica DOCFA.

3

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non è gestito da Amministratore di Condominio.

Descrizione Analitica

L'oggetto della presente valutazione immobiliare è un unico fabbricato consistente in: un'abitazione tipo civile e un'autorimessa, si colloca in un ambito residenziale del comune di MODENA (MO), edificato nel 1973 ed è confinante con altri lotti. L'edificio confina in direzione nord, sud ,ovest e est con altra abitazione. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'appartamento oggetto di stima posto al piano terra, secondo e terzo sottotetto con vano scala individuale, l'accesso avviene attraverso un area cortiliva di pertinenza esclusiva ; il garage al piano terra confina con corte comune non censibile, l'accesso avviene attraverso area di manovra comune agli altri subalterni.

Il bene è occupato dalla sig.ra [redacted] CON CONTRATTO DI LOCAZIONE ad uso abitativo, registrato in data 7 maggio 2021.



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.
- La copertura è a quattro falde .
- 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,
- La porta d'ingresso all'abitazione è in legno e vetro, le porte interne sono in legno di colore marrone.
- L'aspetto architettonico e conservativo del fabbricato è buono, le facciate dell'intero edificio sono intonacate e tinteggiate.
- Lo stato manutentivo e di finitura nell'abitazione è buono.
- I pavimenti dell'abitazione sono: rivestiti in piastrelle di ceramica cucine e bagni, in legno le camere e soggiorno.
- Nel servizio igienico vi sono degli apparecchi igienico sanitari del tipo standard.
- La porta del garage è in legno a quattro ante in un stato di conservazione buono.
- Nell'area cortiliva di pertinenza, la pavimentazione è in battuto di cemento.

4

-Il fabbricato abitativo viene rinvenuto in buone condizioni generali. L'appartamento è divisa in tre piani con sup. 234m², l'altezza interna è di 2.80m, il piano terra composto d'ingresso, soggiorno, bagno, angolo cottura e una taverna, il secondo piano composto da soggiorno, balcone, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e studio-lavanderia ;il terzo piano sotto tetto è composto da mansarda e bagno, altezza media 1.86m .

-il garage al piano terra con sup. 23m² e altezza di 2.43m ; ed è raggiungibile attraverso un area cortiliva.

Critero 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:** Centrale/CAPOLUOGO-Morane, Sant'Agnese, Staz. Piccola, Buon pastore, Parco Amendola**Codice di zona:** D27**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	1600	2100	L	6,4	9,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	3100	L	8,7	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	5,8	8	L
Box	NORMALE	770	1150	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2200	L	6,1	8,1	L

5

Valore Immobiliare

Il valore dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato varia da 2100,00 €/mq a 3100,00€/mq per destinazione residenziale. In considerazione dell'immobile in zone centro urbana dove le quotazioni variano dei 2100 a 3100 € al metro quadro e visto lo stato di conservazione si ritiene che il valore più probabile è di 2600 €/mq.

❖ -Abitazione civili categoria A/3 il valore è di 2600€/mq,

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

- Superficie commerciale (abitazione + balcone+ soffitta) 234mq 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/3 il valore è di 608.400€,

❖ -Garage categoria C/6 il valore è di 1000€/mq,

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

- Superficie commerciale garage 23mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Autorimessa categoria C/6 il valore è di 23.000€,

- Area cortile di pertinenza esclusiva, Calcolo eseguito considerando la superficie del cortile al 10%. Superficie area 24mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Area cortile il valore è di 6.240€,

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

Il valore complessivo arrotondato è di 638.000€

