



ARCHITETTO

**MATTEO BOTTI**



## COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI COME DA art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di iscrizione di una ipoteca volontaria che è stata trascritta in data antecedente di almeno venti anni, dalla trascrizione del pignoramento. In particolare il primo atto menzionato nella certificazione notarile, risale all'anno 2004.

Il creditore procedente ha depositato il solo estratto di mappa catastale. Tutta la documentazione catastale inerente l'immobile oggetto di stima è stata integrata negli allegati a questa perizia.

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 20/10/2004 - Registro Particolare 21752 Registro Generale 33010 Pubblico ufficiale D'ASCOLI EMILIO Repertorio 160048/7690 del 14/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 20/10/2004 - Registro Particolare 7515 Registro Generale 33013 Pubblico ufficiale D'ASCOLI EMILIO Repertorio 160050/7692 del 14/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3710 del 26/08/2008 (SURROGAZIONE ART. 8 COMMA 2 LEGGE 40/2007)
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 04/01/2007 - Registro Particolare 204 Registro Generale 549 Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 144213/70 del 19/12/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 745 del 12/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 25/07/2008 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 23806 Pubblico ufficiale FIOCCHI FLAVIA Repertorio 36579/13115 del 22/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3510 del 02/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 14/10/2010 - Registro Particolare 6323 Registro Generale 29278 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 2931/2010 del 11/10/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3819 del 12/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 5255 del 21/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 3205 del 19/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 3512 del 02/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
6	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 4314 Registro Generale 25293 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 416/17 del 22/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5155 del 19/12/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 14894 Registro Generale 20481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 3605/2023 del 30/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Si precisa che gli immobili oggetto del pignoramento sono in esclusiva proprietà al soggetto esecutato, in qualità di persona fisica.

## CONTROLLI PRELIMINARI

### 1. Identificazione catastale dei beni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati al:

- Foglio 22, mappale 5, subalterno 11, del Comune di Bomporto, rendita 578.43 euro, Categoria catastale: A/7, Classe: 2, Consistenza: 7 vani, Superficie totale 179 mq, posto in via Franchini n. 12/B, Piani (T-1-2);
- Foglio 22, mappale 5, subalterno 12, del Comune di Bomporto, rendita 89.24 euro, Categoria catastale: C/6, Classe: 3, Consistenza: 48 mq, posto in via Franchini n. SNC, Piano (T);

## IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### 2. Diritti reali

I beni oggetto di stima risultano in piena proprietà al soggetto esecutato (persona fisica). I beni oggetto di stima risultano identici ai beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### 3. Fusione

Gli immobili contigui non sono fusi sul piano fisico col bene pignorato.

### 4. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono soggetti a procedure di espropriazione per pubblica utilità.

### 5. Formazione di uno o più lotti

Non si ritiene necessario la suddivisione in lotti dei beni pignorati.

## DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E STIMA

### 6. Sommaria descrizione del bene

I beni pignorati fanno parte di un edificio in cui sono ricavate altre 4 unità immobiliari: 2 destinate a residenza e 2 ad autorimessa. L'immobile è libero su 2 lati e sviluppato su 3 livelli. E' presente un unico b.c.n.c. definito al subalterno 7 che comprende tutta l'area cortiliva esterna del fabbricato. I beni pignorati sono due unità immobiliari (residenza e autorimessa annessa) databili agli inizi del secolo scorso, inseriti nella zona agricola posta a nord del Comune di Bomporto. Prevedono caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca: struttura portante in muratura di laterizio con intonaco sia interno che esterno, copertura in legno, solai in laterocemento intonacati o con volti. Gli infissi esterni sono in legno con scuri sempre in legno. Le lattonerie sono in acciaio preverniciato colore testa di moro. Il manto di copertura dell'abitazione è composto da coppi a canale. L'edificio presenta un rivestimento ad intonaco civile di colore rosso spatolato al piano terra e di colore giallo sempre spatolato ai piani superiori.

Il PSC del Comune di Bomporto individua il terreno dove è stato edificato il fabbricato nell'ambito AVA\_1 del Comune di Bomporto "Ambiti ad alta vocazione produttiva viticola", normati all'art. 49 NTA del PSC.

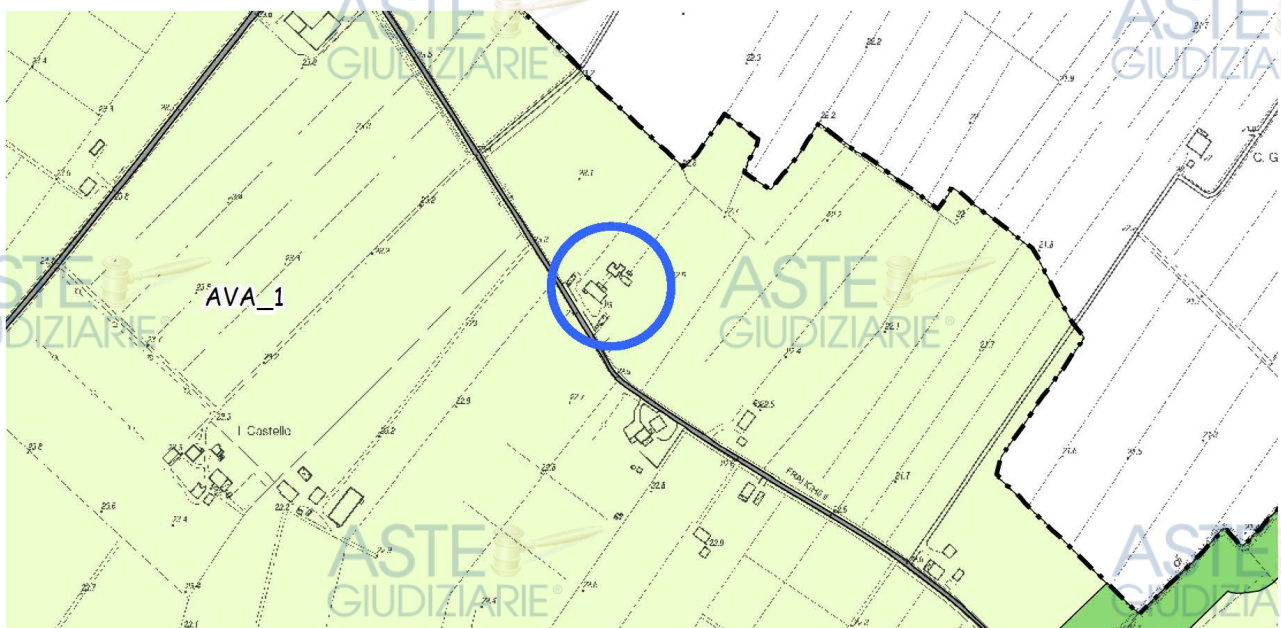
Anche il RUE del Comune di Bomporto individua il terreno dove è stato edificato il fabbricato nell'ambito AVA\_1 del Comune di Bomporto "Ambiti ad alta vocazione produttiva viticola", normati all'art. 48 NTA del RUE.

Il bene pignorato confina a sud-est e sud-ovest con altri immobili facenti parte dello stesso edificio, mentre a nord-est e nord-ovest con l'area cortiliva comune a tutti gli immobili. L'area cortiliva esterna consente il parcheggio di numerosi automezzi ed è dotata di piscina. L'abitazione si trova al civico 12/B di via Franchini, strada comunale a doppio senso di marcia, priva di piste ciclabili e/o pedonali. All'altezza del civico 12, è presente un allargamento della carreggiata dovuto al tombamento del canale di scolo che fiancheggia via Franchini.

L'area cortiliva esterna è ben tenuta, con alternanza di zone a prato e di accessi carrai e pedonali in autobloccante, oltre ad essere completamente recintata. Su via Franchini sono presenti 2 accessi carrai e 3 accessi pedonali. Tramite questi accessi è possibile arrivare alla porta di ingresso al bene pignorato che è posizionata sul lato opposto a via Franchini.

L'abitazione si sviluppa su tre piani completamente fuori terra.

Il RUE del Comune di Bomporto stabilisce che per gli immobili pignorati è ammissibile il cambio di destinazione d'uso "U.1 U.2 U.3 U.7 U.10 U.11 U.13° U.13b U.20 U.23 U.29 A.1 A.14".



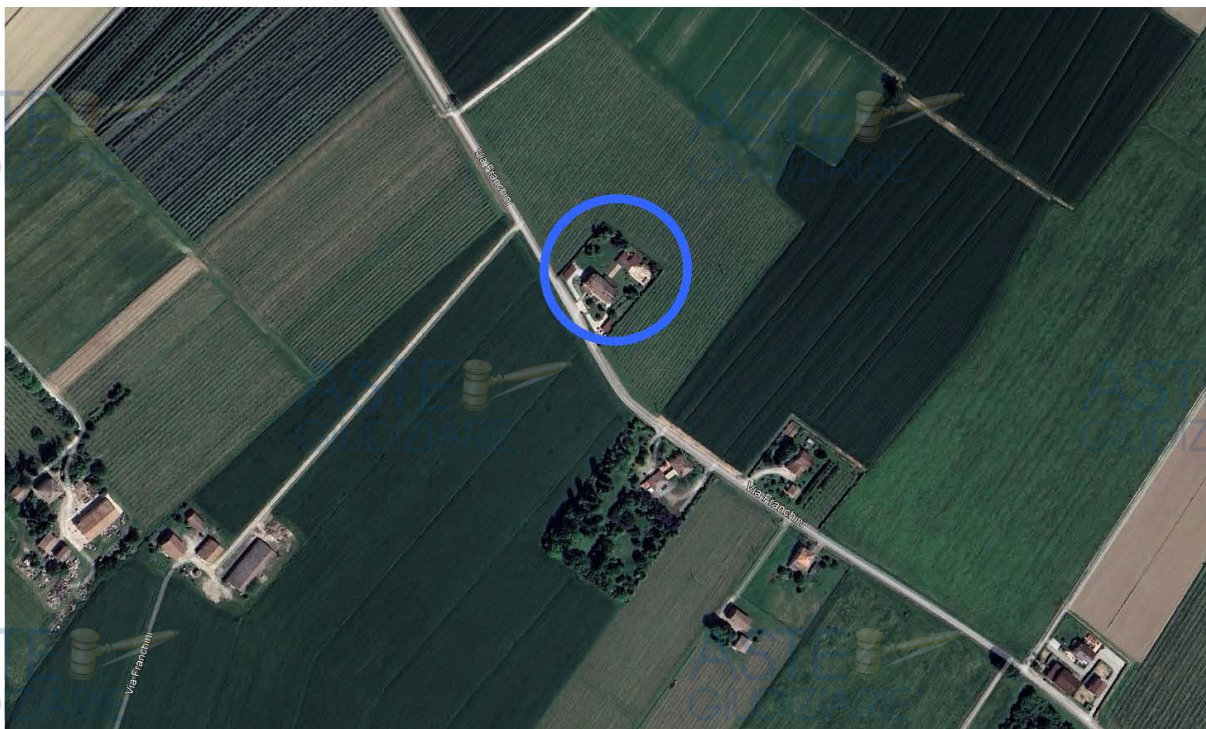
Si riporta tabella esplicativa degli usi ammessi:

CODICE	USO
U.1	Residenza
U.2	Attività ricettive
U.3	Residenza collettiva
U.7	Pubblici esercizi
U.10	Locali per lo spettacolo
U.11	Piccoli uffici e studi professionali
U.13a	Artigianato di servizio ai beni e alle persone
U.13b	Piccole officine e laboratori artigianali
U.20	Servizi e attrezzature di interesse comune
U.23	Attrezzature per l'istruzione
U.29	Attrezzature culturali
A.1	Residenza agricola
A.14	Ricovero e allevamento di animali da affezione altri usi agricoli connessi alle esigenze del fondo, compatibili con il contesto di

L'immobile non è ben servito da tutti i principali servizi di base offerti dal Comune di Bomporto che distano mediamente più di 5 km e che possono essere raggiunti agevolmente in auto. Di seguito le distanze dai servizi di base, riferiti al più breve tragitto, compreso tra il bene oggetto di stima ed il servizio stesso:

SERVIZIO	Distanza (m)
Parco giochi	5500
Scuola elementare	6000
Asilo nido	5800
Scuola media	5800
Biblioteca e attività sportive	6200
Uffici comunali	5600
Farmacia	5700
Piccola attività di vendita alimentare e non	5400

Trattandosi di un immobile singolo, inserito all'interno di un condominio anche se non formalmente costituito, sono presenti spese comuni riguardanti essenzialmente l'energia elettrica e l'acqua potabile. Non essendo obbligatorio la nomina di un amministratore, le spese vengono gestite in autonomia dai proprietari dei singoli immobili.



## 7. Descrizione analitica

L'unità immobiliare adibita a residenza dell'esecutato ha una superficie netta di **200.64** mq. L'immobile è libero su 2 lati. Gli immobili oggetto di pignoramento sono formati da:

- Locale ad uso autorimessa e lavanderia, un ingresso ed una lavanderia al piano terra;
- Scala di accesso al piano primo, zona giorno, una cucina, un bagno al piano primo;
- Una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un ripostiglio un disimpegno, un bagno e la scala di accesso al piano secondo

L'accesso alla u.i. avviene da una porta di ingresso non blindata che apre su un ingresso privato. Si arriva a detta porta, tramite passaggio su area esterna comune a tutte le unità. Per il calcolo delle superfici lorde si è fatto riferimento alla seguente sommatoria:

- Superfici nette;
- 50% della superficie dei muri di confine con altra unità immobiliare;
- 100% della superficie dei muri di esterni;
- 100% della superficie dei muri interni all'appartamento;
- 100% della superficie dei muri verso parti comuni;

Questa somma dà come risultato una superficie lorda di **240.84** mq. L'altezza interna utile, varia in funzione degli ambienti, si rimanda al rilievo geometrico allegato per la verifica delle singole altezze.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico sottotraccia con placchette in resina;
- Sanitario con distribuzione acqua fredda e calda;
- Riscaldamento a pavimento con scaldasalviette nei servizi igienici;

All'interno si possono riscontrare pavimenti e battiscopa in ceramica in tutti gli ambienti. Il locale adibito ad

autorimessa presenta finitura da abitazione civile. Cucina e bagni presentano rivestimenti in ceramica, mentre non sono presenti rivestimenti nelle lavanderie a piano terra. La copertura è formata da travi e travetti in legno lamellare. Il primo solaio si presenta per lo più con volte in mattoni faccia vista, mentre il secondo solaio è in laterocemento intonacato. Le pareti interne sono intonacate al civile, come anche l'intonaco esterno.

L'u.i. si trova nel suo complesso in buono stato di conservazione.

L'u.i. non è dotata dell'attestato di prestazione energetica.

Tra i documenti dell'accesso agli atti sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'immobile.

Di seguito tabella riassuntiva con le specifiche dei singoli ambienti, riferiti all'intero lotto:

LOCALE	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Autorimessa + lavanderia	48,23	55,75
Lavanderia	7,40	8,88
Ingresso	4,22	5,23
Vano scala	9,85	11,09
Bagno	7,08	10,83
Cucina	13,68	16,52
Soggiorno – Pranzo	40,54	47,59
Vano scala	8,29	9,88
Camera da letto 2	21,39	26,82
Camera da letto 1	9,67	11,66
Ripostiglio	6,88	8,52
Bagno	13,19	16,50
Disimpegno	10,22	11,57
TOTALE	<b>200,64</b>	<b>240,84</b>

## REGIME URBANISTICO EDILIZIO

### 8. Epoca costruttiva dei beni

Trattasi di immobile sicuramente costruito prima il 2 settembre 1967 per il quale sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- AUTORIZZAZIONE n. 2083 del 13/07/2002;
- DIA n. 609 del 13/07/2002;
- DIA n. 752 del 22/12/2003;
- CONCESSIONE n. 3956 del 10/02/2003;
- DIA n. 5423 del 30/11/2003;
- DIA n. 760 del 29/01/2004;

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Bomporto non è stato rinvenuto alcun progetto strutturale, ma solo il collaudo a fine lavori..

## 9. Verifica regolarità edilizia

A seguito dei rilievi geometrici effettuati in data 20/05/2024, rispetto ai titoli precedentemente indicati sono state rilevate le seguenti difformità:

- Costruzione di una nicchia nella parete del vano scala a piano terra;
- Chiusura della porta di accesso carraio al garage;
- Costruzione di una tettoia sul fronte nord-ovest;
- Costruzione di una pensilina all'altezza del primo solaio su tutto il perimetro del fabbricato;
- Costruzione di una tramezza nell'ingresso a piano terra al fine di ricavare una lavanderia;
- Chiusura della porta di collegamento tra il vano scala dell'immobile pignorato e quello adiacente;
- Demolizione di una parete portante e sostituzione con un pilastro, nel soggiorno a piano primo;
- Rimozione della seconda porta di accesso tra bagno e soggiorno, in contrasto con quanto disposto dall' art. 71 delle ISTRUZIONI MINISTERIALI 20 GIUGNO 1896;
- Trasformazione del bagno al piano secondo in una camera da letto, con costruzione di una parete di separazione tra zona wc e camera da letto;
- Costruzione sull'area comune esterna di n. 3 tettoie in legno di grandi dimensioni;

Si ritiene che la prima difformità segnalata rientri nelle tolleranze di cantiere e/o nelle tolleranze costruttive, così come previsto dalla Circolare PG2018 0410371 del 05/06/2018 della Regione Emilia-Romagna, mentre per le restanti difformità rilevate, sia necessario provvedere ad un nuovo titolo edilizio in sanatoria. **Le opere non sono tutte sanabili e per alcune di queste sarà necessario la messa in pristino e l'autorizzazione degli altri proprietari, trattandosi di parti comuni dell'edificio.**

La stima degli importi da sostenere per dette operazioni sono considerati di seguito:

COSTI SANATORIA	Valore (€)
Spese tecniche: Architetto	2.000,00
Spese tecniche: Ingegnere	2.000,00
Spese tecniche: Cassa	160,00
Spese tecniche: IVA	475,20
Sanzione	1.000,00
Diritti di segreteria: SCIA	100,00
Diritti di segreteria: SCEA	80,00
Diritti di segreteria: Sanatoria	50,00
Opere	12.000,00
TOTALE	17.865,20

## 10. Valutazione del valore di mercato dei beni

Per il tipo di stima oggetto dell'incarico si ritiene più adeguato il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Oltre alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, quali: posizione, grado di vetustà, finiture occorre prendere in considerazione che il futuro aggiudicatario:

- acquisirà il bene a corpo e non a misura;
- non avrà diritto ad alcun tipo di garanzia in merito al corretto funzionamento del bene;



- qual'ora riscontrasse l'esistenza di eventuali vizi occulti o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati nella presente stima, non daranno luogo ad alcuna riduzione del prezzo e/o indennizzo;

Per la determinazione del più probabile valore di vendita del lotto si assume come parametro tecnico il "mq commerciale", lo stesso che nel Comune di Bomporto viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per unità simili a quella oggetto di stima. Alle superfici lorde come calcolate nel paragrafo precedente, viene poi applicato un fattore moltiplicativo in funzione dell'uso dell'ambiente stesso al fine di ottenere la superficie commerciale. Di seguito tabella riepilogativa di quanto appena esposto:

LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Autorimessa + lavanderia	55,75	60	33,45
Lavanderia	8,88	100	8,88
Ingresso	5,23	100	5,23
Vano scala	11,09	60	6,65
Bagno	10,83	100	10,83
Cucina	16,52	100	16,52
Soggiorno – Pranzo	47,59	100	47,59
Vano scala	9,88	60	5,93
Camera da letto 2	26,82	100	26,82
Camera da letto 1	11,66	100	11,66
Ripostiglio	8,52	100	8,52
Bagno	16,50	100	16,50
Disimpegno	11,57	100	11,57

Da una prima ricerca sul sito dell'Agenzia delle entrate, sono stati reperiti i valori OMI per il secondo semestre dell'anno 2023, riferiti alla zona R2 che definisce la zona agricola del capoluogo del Comune di Bomporto. Si riporta un estratto, da cui si evince che il prezzo di mercato per un immobile posto in questa zona potrebbe variare da 850 a 1200 euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: MODENA

Comune: BOMPORTO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA

Codice zona: R2

Microzona: 0

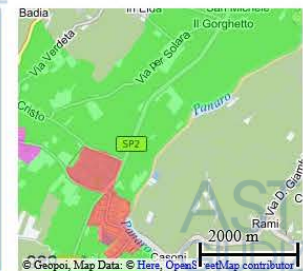
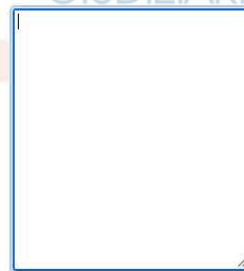
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	4	5,6	L
Box	Normale	400	600	L	1,8	2,6	L

Stampa

Legenda



Occorre anche precisare che al momento attuale sono presenti altri immobili in vendita sul libero mercato ed edificati nelle vicinanze del bene oggetto di stima. Per questi immobili, sono stati estrapolati i dati dei più simili e ricondotti nella seguente tabella:

Lotto	Valore (€)	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)
Villa a schiera via per Solara	185.000,00	125,00	1.480,00
Villa a schiera via per Solara	239.000,00	133,00	1.796,99
<b>MEDIA</b>	<b>424.000,00</b>	<b>258,00</b>	<b>1.643,41</b>

Si ritiene che la richiesta di 1.643,41 euro/mq sia attualmente congrua per il libero mercato.

Sulla base di quanto sopra esposto, in analogia ai prezzi di mercato correnti per beni immobili attualmente in vendita **NEL LIBERO MERCATO** nel Comune di Bomporto con caratteristiche simili si stima un valore commerciale di 1643.41 euro/mq. Detto valore fa riferimento alla libera contrattazione tra privati e non alle vendite soggette ad esecuzione immobiliare. Come anticipato, occorre prendere in considerazione parametri intrinseci della vendita competitiva tramite asta. Analizzando gli immobili in vendita in asta, nell'ultimo anno, sono stati individuati due lotti che per caratteristiche e posizione possono essere comparati con quello oggetto di stima. Si riporta tabella riassuntiva di detti immobili, dove i prezzi indicati si riferiscono al prezzo di aggiudicazione, dando quindi forti indicazioni sull'attuale situazione delle vendite giudiziarie.

Ipotizzando di utilizzare come parametro di riferimento il valore commerciale di **1561.24 €/mq**, l'abbattimento forfettario che si ottiene per una vendita tramite esecuzione immobiliare nel Comune di Bomporto, nell'anno 2023, è del 5%.

LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Autorimessa + lavanderia	55,75	60	33,45
Lavanderia	8,88	100	8,88
Ingresso	5,23	100	5,23
Vano scala	11,09	60	6,65
Bagno	10,83	100	10,83
Cucina	16,52	100	16,52
Soggiorno – Pranzo	47,59	100	47,59
Vano scala	9,88	60	5,93
Camera da letto 2	26,82	100	26,82
Camera da letto 1	11,66	100	11,66
Ripostiglio	8,52	100	8,52
Bagno	16,50	100	16,50
Disimpegno	11,57	100	11,57

TOTALE	<b>210,15</b>	mq
VAL. COMM. ASTA	<b>1561,24</b>	€/mq
VALORE TOTALE	<b>328.097,77</b>	€

A questo valore andranno detratte le spese per il titolo abilitativo in sanatoria, le spese tecniche e le lavorazioni da eseguire per la messa in pristino. Con gli opportuni arrotondamenti si ottiene un valore di:

**310.000,00 €**

### **SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di villa ubicata nel Comune di Bomporto, alla via Franchini n. 12/B, composta da due unità immobiliare. Il lotto è composto da: garage, lavanderie, ingresso e vano scale al piano terra, zona giorno, cucina, bagno e vano scale al piano primo, una camera da letto matrimoniale una camera da letto singola, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno al piano secondo.

L'unità residenziale, confina su 2 lati con altri immobili non oggetto di pignoramento e su due lati con un cortile comune a più unità immobiliari; I beni sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Bomporto al foglio 22, mappale 5, subalterno 11-12; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad alcuni abusi edilizi meglio specificati in perizia; sono presenti le seguenti pratiche edilizie: AUTORIZZAZIONE n. 2083 del 13/07/2002, DIA n. 609 del 13/07/2002, DIA n. 752 del 22/12/2003, CONCESSIONE n. 3956 del 10/02/2003, DIA n. 5423 del 30/11/2003, DIA n. 760 del 29/01/2004, cui lo stato dei luoghi non è conforme; i costi della sanatoria, pari a 17.865,20 euro sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE euro 310.000,00

### **STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONE SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI**

#### **11. Stato di possesso del bene**

Al momento del sopralluogo l'immobile catastalmente identificato al foglio 22, mappale 5, subalterni 11-12 era occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. L'esecutato ha fornito un titoli di occupazione (comodato d'uso gratuito) registrato in data 20/04/2022, non opponibile alla procedura.

#### **12. Formalità, vincoli od oneri**

Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Non sono presenti vincoli di natura edilizia-urbanistica. Sul bene è presente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dall'anno 2012.

#### **13. Censo, livello o uso civico**

I beni pignorati non sono gravati da: censo, livello o uso civico.

#### **14. Spese condominiali ordinarie e straordinarie**

Sono presenti spese condominiali gestite in modo autonomo dai singoli occupanti che ammontano a circa 3000 euro/anno, da suddividere per le 3 unità residenziali.

## 15. Stima del canone di locazione

Nel primo approccio viene effettuata una stima tramite l'utilizzo del valore minimo del canone di locazione che è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica. Di seguito tabella esplicativa da cui si evince che il canone di locazione, al fine di evitare accertamenti da parte dell'Agenda delle entrate per i beni oggetto di stima, è di **584 euro/mese**, così calcolato:

Sub.	Categoria catastale	Rendita (€)	Rivalutazione art. 3, commi 48 e 51, L. 662/1996 (%)	Rendita rivalutata (€)	Coefficiente D.M. 14/12/1991	Rendita rivalutata (€)	Valore minimo del canone di locazione annuo (€)	Valore minimo del canone di locazione mensile (€)
11	Altre cat.	578,43	5	607,35	100	€ 60.735	€ 6.074	€ 506
12	Altre cat.	89,24	5	93,7	100	€ 9.370	€ 937	€ 78

Nel secondo approccio metodologico viene utilizzato l'Accordo territoriale per il Comune di Bomporto, anno 2023, utile per definire il valore delle locazioni immobiliari ad uso abitativo e a canone agevolato. Per la determinazione del canone vengono utilizzati i seguenti parametri:

Area omogenea	
Centro Bomporto – Sorbara	
Suburbana e rurale	✓

Parametri oggettivi	
Tipologia A7/ e A/8	✓
Impianto di condizionamento dell'aria o impianto a pompa di calore	✓
Accesso all'immobile sito a piano terra, al primo piano fuori terra, oppure ai piani superiori se raggiungibile mediante ascensore	✓
Cortile con parcheggio in area condominiale utilizzabile dall'unità immobiliare locata	✓
Autorimessa o box auto	✓
Cantina o soffitta	
Doppi servizi	✓
Giardino e/o area ortiva esclusiva e/o condominiale	✓
Balcone/i e/o terrazza o lastrico solare o loggia o veranda di pertinenza esclusiva	
Porta blindata e/o cancello di sicurezza	✓
Unità immobiliare con certificazione energetica classe A, B, C,	
Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di impianti e/o con miglioramento della classe energetica	
Sistema di allarme interno all'alloggio o inferriate presenti in tutte le finestre	
Ascensore accessibile a persone con disabilità motoria, anche se già considerato al precedente punto 3, e/o servo scala accessibile a persone con disabilità motoria	
Servizio igienico accessibile a persone con disabilità motoria, anche se già considerato quale doppio servizio al precedente punto 7	

Subfasce	
A (da 0 a 2 parametri oggettivi)	
B (da 3 a 4 parametri oggettivi)	
C (da 5 a 6 parametri oggettivi)	
D (da 7 a 8 parametri oggettivi)	✓
E (9 o più)	

Tipologie dimensionali	
abitazioni fino a 50 mq	
abitazioni da 51 fino a 70 mq	
abitazioni da 71 fino a 90 mq	
abitazioni da 91 fino a 120 mq	
abitazioni da 121 fino a 150 mq	
abitazioni da 51 fino a 70 mq	
abitazioni oltre i 151 mq	✓

Di seguito si riporta tabella riepilogativa, allegata al detto Accordo che utilizzando i parametri appena esplicitati, restituisce un valore del canone di locazione variabile da un minimo di **625 euro/mese ad un massimo di 685 euro/mese**.

BOMPORTO Suburbana + Rurale												
FASCE D'OSCILLAZIONE	Fino a 50 mq		51 a 70 mq		71 a 90 mq		91 a 120 mq		121 a 150 mq		oltre 151 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
SUBFASCIA A	190	200	270	280	300	315	325	340	380	395	420	435
SUBFASCIA B	220	300	310	350	350	390	380	440	440	485	485	530
SUBFASCIA C	275	340	350	390	390	440	435	500	500	550	550	605
SUBFASCIA D	330	380	390	440	440	490	495	570	570	625	625	685
SUBFASCIA E	370	420	440	485	490	540	550	625	625	685	685	750

Si stima quindi un valore del canone di affitto di: **600,00 €/mese**

**IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA**

Gli immobili stimati, non sono pignorati pro-quota.

Mirandola, li 17/08/2024



*Matteo Botti*