

Studio Tecnico Geometra Andrea Pozzi



RELAZIONE DI STIMA SENZA NOMI



Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. **78/2021**, G.E. Dott. Giulia Lucchi,

promossa da:

AURELIA SPV S.R.L.



Contro



Studio Pozzi sas
Strada Degli Schiocchi, 6
41124 Modena (MO)
PI: 03548230360

Telefono: 059 82.28.85
Email: mail@studiopozzi.net
fatture@studiopozzi.net

www.studiopozzi.net



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

██
██
██; sono di Piena proprietà per ½ ciascun, dell'immobile oggetto d'esecuzione.

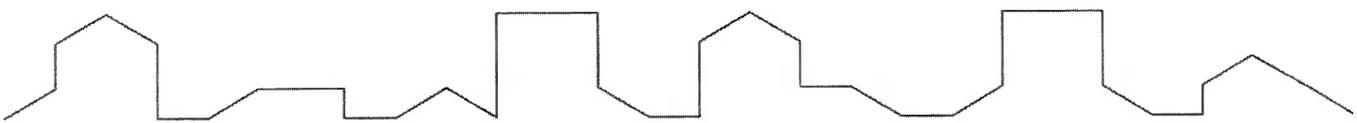
Oggetto di Stima

La presente relazione ha come oggetto di valutazione immobiliare l'unità a destinazione abitativa sita all'interno del **Comune di MONTEFIORINO (F503) (MO), Via ROMA n. 23**, consistente in un'abitazione di tipo popolare al piano terra n. 4, ed una cantina al piano seminterrato. Identificati al catasto fabbricati come seguito:

*Foglio 15, Mappale 50, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita €149,77, piano S1-T, Superficie totale 71m², Ultimo atto di aggiornamento:

-Variazione TOPONOMASTICA del 05/05/2011 pratica n.MO0119260 in atto dal 05/05/2011, n. 44500.1/2011;

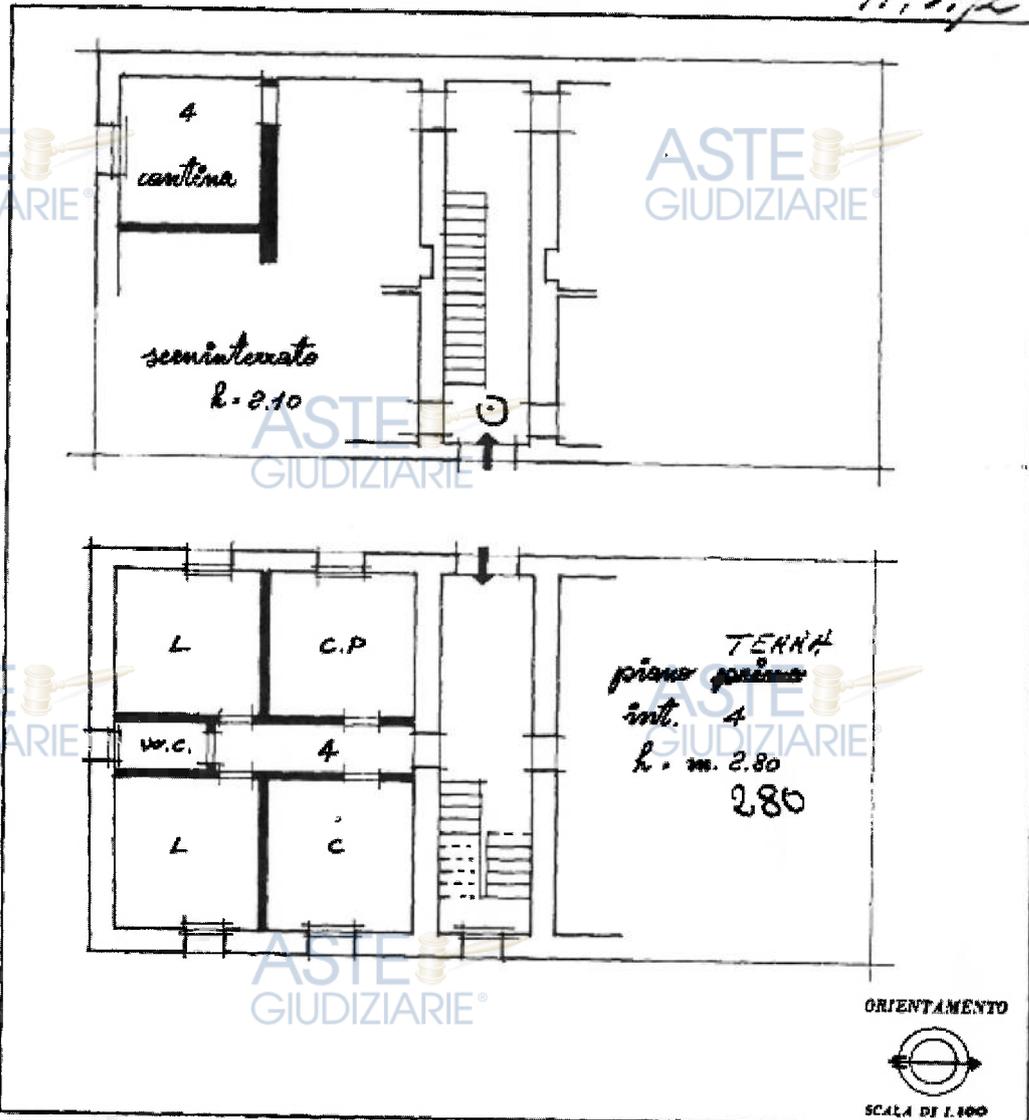
-Intestati dell'immobile: voltura d'ufficio del 04/09/2014 registrato in data – IST 110690/2017 SUCC. ██████████ Voltura n. 10414.1/2017- pratica n. MO0110943 in atti dal 27/11/2017.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
4880
116 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 20

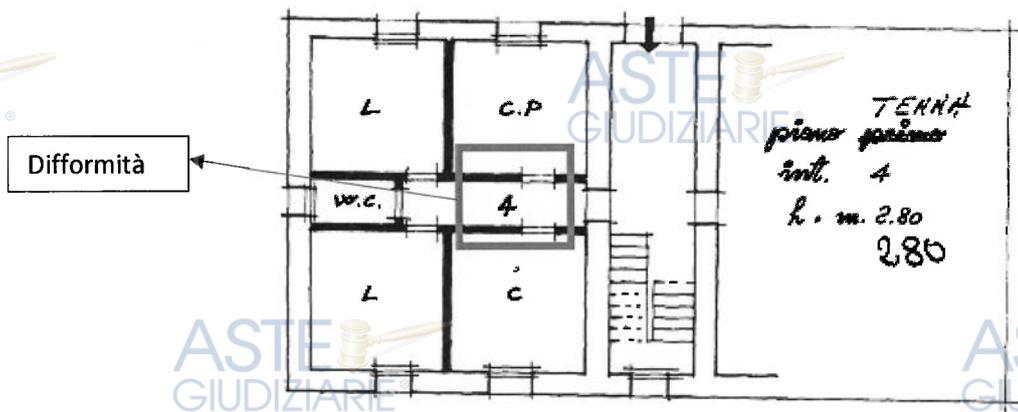
19. DICEMBRE 1998 LE. 13 APRILE 1998 S. 40-1
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEFIORINO Via DUCALE 23
Ditta DEMANIO DELLO STATO PROP. I.A.C.P. USUARIO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MODENA 11/25/98



Difformità Urbanistica

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del comune di Montefiorino sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune:

- Sono state spostate parete interne per aumentare la superfici del soggiorno rispetto al progetto presentato.
- La difformità urbanistica riscontrata necessita un **SANATORIA ORDINARIA** ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/2001 e succ. mod. e L.R. n. 23 del 21/10/2004 .



Difformità Catastale

Sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati al servizio Catastali del Comune:

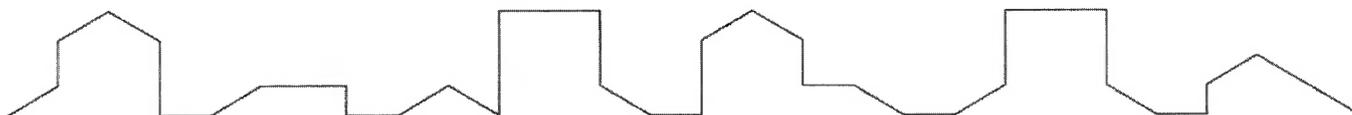
- Gli elaborati depositati in catasto non recepiscono le modifiche presentate in comune e nello stato di fatto;
- Per cui l'aggiornamento catastale è di €100 per oneri catastali e €600 di pratica DOCFA.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato non è gestito da Amministratore di condominio.

Descrizione Analitica

L'oggetto della presente valutazione immobiliare è un unico fabbricato consiste in: un'abitazione tipo popolare e una cantina nel comune di Montefiorino (MO) ed confinante con altri lotti. L'edificio confine in Nord con map. 43 abitazione, a Sud con map. 51 abitazione, a Est con via Roma e a ovest con map. 48. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato a destinazione prettamente residenziale;



Appartamento è occupata dal proprietario posta al piano terra con vano scala di accesso ai piani, la cantina al piano seminterrato.

Fabbricato che ospita l'unità si presenta in un buon stato di conservazione.

Il fabbricato in oggetto ha:

- La struttura portante è in muratura.
- La copertura è in travetti di legno inclinata a due falde con manto in coppi.
- Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono limitate all'impianto elettrico esistente, e all'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.
- L'aspetto architettonico e conservativo del fabbricato in generale è buona.
- Lo stato manutentivo e di finitura è buono, in quanto non sono stati eseguite opere di manutenzione.
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in ceramica, Le porte interne sono in legno.

-L'appartamento con sup. 71m² si trova nel piano terra, con l'altezza di 2.80m, composta da soggiorno-pranzo, cucina con un balcone, due camere, un bagno; nel piano seminterrato ce la cantina con altezza 2.10 m.

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.

Inquadramento dell'Agenzia del territorio:

Provincia: MODENA

Comune: MONTEFIORINO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO- CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico



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	730	1050	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	870	L	2,3	3,3	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	730	1000	L	2,6	3,9	L

Valore Immobiliare

Il valore dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato varia da 630,00 €/mq a 870,00€/mq per destinazione residenziale. In considerazione del immobile in zone centro urbana dove le quotazioni variano dei 630 a 870 € al metro quadro e visto lo stato di conservazione si ritiene che il valore più probabile è di 870€/mq.

- Abitazione di tipo popolare categoria A/4 il valore è di $870 \times 71 = 61.770\text{€}$,
- Oneri per pratica edilizia è di -3.000€,
- Oneri per aggiornamento catastale è di -700€,

Il valore complessivo è di 58.070€

