

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -
MODENA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
252/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Capra

telefono: 3296903610

email: architetto-capra@gmail.com

PEC: capra.9702@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MODENA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2024

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento a CARPI Via Praga 7, della superficie commerciale di 66,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)

- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Appartamento al piano 6, di 3 locali oltre bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,70.
Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 88 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA PRAGA n. 7, piano: 6, intestato a Soggetto n. 1 ██████████

██████████ per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con ██████████

██████████ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con ██████████ (soggetto n.1)

Coerenze: A nord, a ovest prospetto su cortile comune, a est altra proprietà a sud parti comuni indi prospetto su cortile comune

Totale: 66 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

28 box singolo a CARPI Via Praga 7, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Autorimessa al piano S1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 88 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 63,17 Euro, indirizzo catastale: VIA PRAGA, piano: T, intestato a Soggetto n. 1 ██████████

██████████ J per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con ██████████

██████████ T Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con ██████████ (soggetto n.1)

Coerenze: A nord, a sud altra proprietà, a est corsello comune, a ovest terrapieno

Totale: 18 m2

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.500,00
Data di conclusione della relazione:	07/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il Sig. ██████████ è deceduto a ██████████ il :

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Non vi sono diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. di repertorio 30927/7293 di repertorio, iscritta il 27/06/2006 a Modena ai nn. 21998/5985, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 Importo ipoteca: 280.000,00.
 Importo capitale: 140.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/09/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 64145 di repertorio, trascritta il 21/11/2024 a Modena ai nn. 33663/25095, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 04/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 2243 di repertorio, trascritta il 29/05/2023 a Modena ai nn. 15434/11185, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.126,44
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.409,98
Millesimi condominiali:	23,90
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
 Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/06/2006), con atto stipulato il 05/06/2006 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 30926/7292 di repertorio, trascritto il 27/06/2006 a Modena ai nn. 21997/14080.

Con l'atto a ministero Notaio Aldo Fiori in data 18 maggio 2006 rep.n. 200966/35659, è stato stipulato con il Comune di Carpi atto di trasformazione in proprietà di area con cesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 31 commi 45 e seguenti delle Legge 23 dicembre 1998 n. 448, con conseguente estinzione dei limiti di godimento. Il Sig. ██████████ è deceduto a ██████████ non risulta la successione del bene.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ Proprietà superficiale per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 30/10/1993 fino al 05/06/2006, con atto stipulato il 30/10/1996 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 7531 di repertorio, trascritto il 24/11/1993 a Modena ai nn. 19558/13572

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia n. N. 178/79 - 853/81 e successive varianti, intestata a ██████████
- Presidente ██████████, per lavori di fabbricato condominiale per n. 35 alloggi, presentata il 01/03/1979 con il n. 3059 prot di protocollo, rilasciata il 07/07/1979 con il n. 178/1979 di protocollo, agibilità del 30/11/1981 con il n. 1898/10722 Prot di protocollo.
Varianti: - Concessione convenzionata n. 853/81 del 22/9/1981;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. D.le n. 48 del 01/02/2020, l'immobile ricade in zona Tessuti a maglia reticolare regolare e a pettine (art.42). Norme tecniche di attuazione ed indici: allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

████████████████████

Sono state rilevate le seguenti difformità: partizione interna camere da letto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

████████████████████

Sono state rilevate le seguenti difformità: partizione interna camere da letto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



gg. Il Sig. [REDACTED] è deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]; non risulta la successione del bene.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARPI VIA PRAGA 7

APPARTAMENTO

appartamento a CARPI Via Praga 7, della superficie commerciale di 66,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento al piano 6, di 3 locali oltre bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 88 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA PRAGA n. 7, piano: 6, intestato a Soggetto n. 1 [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con [REDACTED] (soggetto n.2) Soggetto n. 2 [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Coerenze: A nord , a ovest prospetto su cortile comune, a est altra proprietà a sud parti comuni indi prospetto su cortile comune

Totale: 66 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



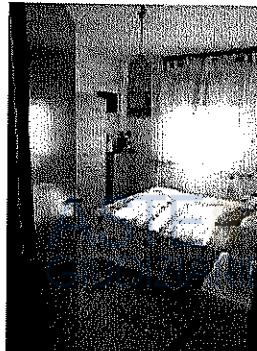
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Citta di Modena.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale





COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1200 m
 autostrada distante 2 km
 autobus distante 300 m

collegamenti: ★★★★★★
 collegamenti: ★★★★★★
 collegamenti: ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

esposizione: ★★★★★★
 panoramicità: ★★★★★★
 livello di piano: ★★★★★★
 stato di manutenzione: ★★★★★★
 luminosità: ★★★★★★
 qualità degli impianti: ★★★★★★
 qualità dei servizi: ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano sesto in palazzo con area pertinenziale comune senza recinzione, edificato in edilizia convenzionata.

L'immobile è composto da ingresso su cucina soggiorno, affaccio su balcone esterno, disimpegno notte a sinistra camera da letto, a seguire camera da letto matrimoniale, di fronte bagno.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi buone con mantenimento degli originari materiali costruttivi.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada, l'ascensore conduce al piano sesto. All'interno l'appartamento è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante realizzati in legno tinto con doppi vetri

infissi esterni: ★★★★★★

infissi interni: ad anta realizzati in legno tinto
manto di copertura: realizzato in pannelli ondulati con coibentazione in poliuretano

infissi interni: ★★★★★★
 manto di copertura: ★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in interna, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

pareti esterne: ★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica o pietra

pavimentazione esterna: ★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

pavimentazione interna: ★★★★★★

plafoni: realizzati in gesso o al civile

plafoni: ★★★★★★

portone di ingresso: ad anta realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: serratura.

portone di ingresso: ★★★★★★

Portoncino di ingresso appartamento in legno tinto
protezioni infissi esterni: tapparelle scorrevoli realizzate in pvc colorato

protezioni infissi esterni: ★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in zoccolatura assente

rivestimento esterno: ★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagni e cucina

rivestimento interno: ★★★★★★



realizzato in piastrelle di ceramica
scale: centrale con rivestimento in ceramica o pietra

scale: ★★★★★

Degli Impianti:

antenna collettiva: multicanale conformità: a norma di legge
antincendio: idranti esterni ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona conformità: a norma di legge

antenna collettiva: ★★★★★

antincendio: ★★★★★

citofonico: voce conformità: a norma di legge
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge

citofonico: ★★★★★

elettrico: ★★★★★

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge

fognatura: ★★★★★

gas: esterno con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge

gas: ★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge

idrico: ★★★★★

telefonico: sottotraccia ; il centralino è assente conformità: a norma di legge

telefonico: ★★★★★

termico: centralizzato con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: a norma di legge. boiler in bagno

termico: ★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato
fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

balconi: ★★★★★

fondazioni: ★★★★★

scale interne: a due rampe realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

scale interne: ★★★★★

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

solai: ★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

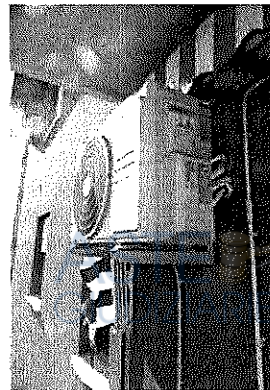
strutture verticali: ★★★★★

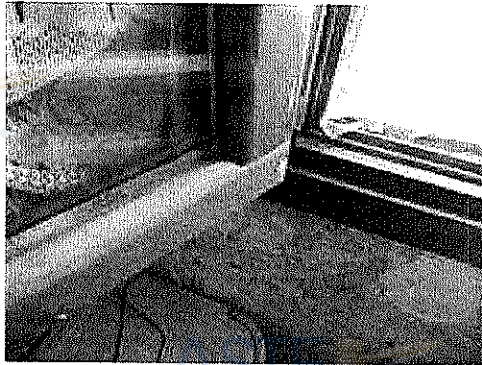
travi: costruite in cemento armato

travi: ★★★★★

copertura: piana con pendenza di scolo acqua costruita in cemento armato e muricci

copertura: ★★★★★





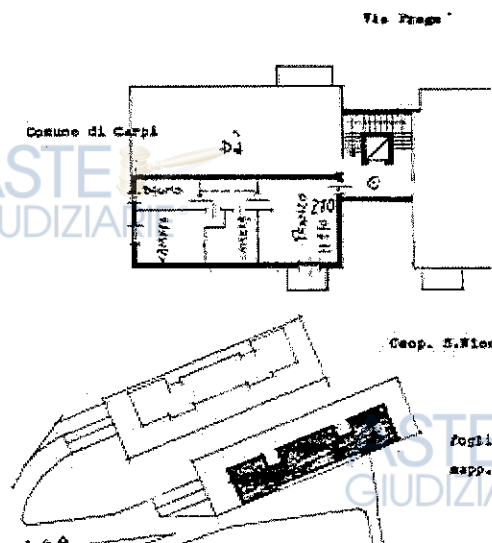
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
balconi	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	69,00				66,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Carpi, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	1.200,00	=	79.200,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 79.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 79.200,00

BENI IN CARPI VIA PRAGA 7

BOX SINGOLO

box singolo a CARPI Via Praga 7, della superficie commerciale di **18,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Autorimessa al piano S1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 88 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 63,17 Euro, indirizzo catastale: VIA PRAGA, piano: T, intestato a Soggetto n. ██████████

██████████ per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con ██████████

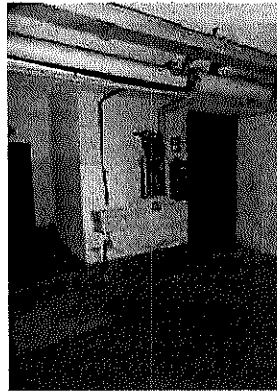
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con ██████████ (soggetto n.1)

Coerenze: A nord, a sud altra proprietà, a est corsello comune, a ovest terrapieno

Totale: 18 m2

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

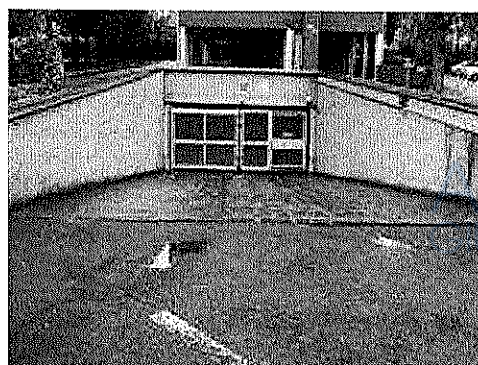


ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale



- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1200 m
- autostrada distante 2 km
- autobus distante 300 m



- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

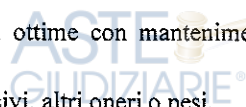
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa per un posto auto.
 L'immobile è composto da locale unico.
 Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime con mantenimento degli originari materiali costruttivi.
 Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.
 Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada su automezzo attraverso



ingresso carraio comune motorizzato. La serranda non è automatizzata.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in cls con coibentazione in interna , il rivestimento è realizzato in assente
pavimentazione esterna: realizzata in asfalto.
passaggio carraio con impasto cementizio
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

pareti esterne ★★★★★

pavimentazione esterna ★★★★★

passaggio carraio ★★★★★

plafoni: realizzati in intonaco al civile
portone di ingresso: basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura

plafoni ★★★★★

portone di ingresso ★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge

impianti elettrici ★★★★★

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato
scale interne: a due rampe realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente
solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

fondazioni ★★★★★

scale interne ★★★★★

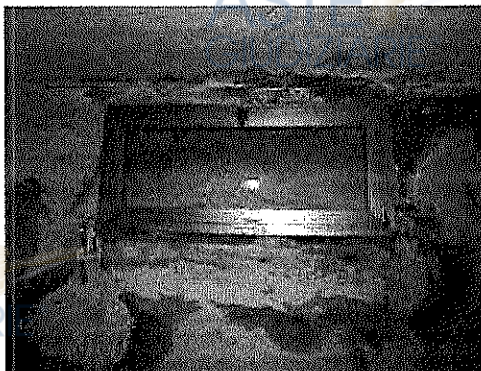
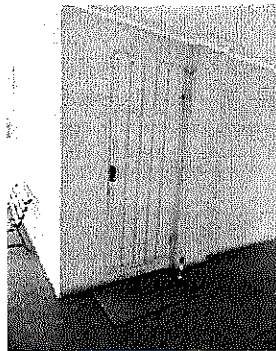
solai ★★★★★

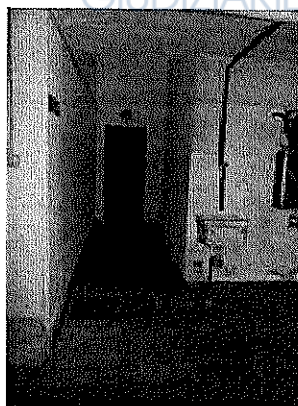
strutture verticali: costruite in cemento armato

strutture verticali ★★★★★

travi: costruite in cemento armato

travi ★★★★★





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Carpi, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;

- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 18,00 x 600,00 = 10.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Carpi, Borsini immobiliari, vendita immobili simili in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Modena, ufficio del registro di Modena, conservatoria dei registri immobiliari di Modena, ufficio tecnico di CARPI, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: Borsini Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
17	appartamento	66,00	0,00	79.200,00	79.200,00
28	box singolo	18,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Il bene non è convenientemente divisibile,

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 90.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 76.500,00

data 07/11/2025



il tecnico incaricato
Arch. Roberto Capra



