

# RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' / VILTA' DEL CANONE

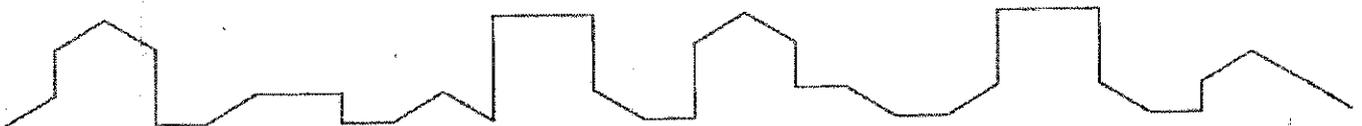
Procedura esecutiva immobiliare R.g. E.s. Imm. **26/2022**,

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

[REDACTED]

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: 234m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 226m<sup>2</sup>;
- Foglio 160, Mappale 333, Sub. 18, Categoria C/6, Classe 6, Zona censuaria 2, Consistenza 21 m<sup>2</sup>, Rendita € 119,3 Superficie totale 23m<sup>2</sup>;
- 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	1950	L	8	9	L
Abitazioni civili	Ottima	2100	2950	L	8,7	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1650	L	5,8	8	L
Box	NORMALE	770	1150	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2100	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	6,8	9,9	L
Abitazioni civili	Ottima	2100	3100	L	8,7	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	3,8	8	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,4	6,1	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 21m<sup>2</sup>, Autorimessa categoria C/6:

**il valore è di 3,4x21=71,40€/mese,**

- Foglio 160, mappale 333, sub 19, Consistenza 10 vani, superficie totale 234m<sup>2</sup>, 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 CONTRATO DI LOCAZIONE RISULTA MOLTO INFERIORE (canone di locazione annuo di Euro 4.200,00) rispetto al valore dell'immobile.

IL TECNICO

Geom. Andrea Pozzi

