

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARTA IENZI**  
**CURATORE AVV. GIAN LUCA RIGHI**  
**FALLIMENTO N.529/2015 - EMIROMA S.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

- 1) PREMESSA
- 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- 3) ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETA' E DELLA SITUAZIONE  
IPOTECARIA
- 4) ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E  
DELLE FINITURE
- 5) SINTESI DEL METODO DI STIMA
- 6) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
- 7) CONCLUSIONI

ALLEGATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **1. Premessa**

Per incarico conferito dal Giudice Dott.ssa Marta Ienzi in sede di approvazione del programma di liquidazione presentato in data 8 maggio 2017 dal Curatore fallimentare Dott. Avv. Gian Luca Righi, in relazione al Fallimento n. 529/2015 della “EMIROMA S.r.l.”, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la

seguente perizia al fine di determinare il valore dei beni immobiliari, siti in Carpi (MO), via Ciro Menotti, nn.15/A,17, di cui la società fallita risulta proprietaria e di seguito esplicitati:

- n°13 appartamenti;
- n°6 box auto;
- n°9 cantine;

Al fine di espletare l’incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore fallimentare Avv. Gian Luca Righi, ha eseguito un sopralluogo in data 30 Maggio 2017, con lo scopo di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico per raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile al cespite oggetto della stima.

Non sono stati eseguiti accertamenti presso gli Uffici Comunali di competenza avendo ritenute sufficienti le informazioni e la documentazione fornite dal Curatore.

## **2. Descrizione degli immobili**

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Carpi (MO), in via Ciro Menotti nn.15/A, 17, nel centro storico della città, in prossimità della Piazza dei Martiri.

La strada è facilmente raggiungibile a piedi o in auto dalla stazione ferroviaria, percorrendo Corso Sandro Cabassi e Corso Manfredo Fanti.

L'area si caratterizza dalla presenza di edifici storici prevalentemente a carattere residenziale, che si sviluppano su due o tre piani fuori terra.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia appartengono ad un complesso residenziale costituito da n° 2 fabbricati, uno di carattere storico, ed un altro di più recente costruzione, ai quali si accede direttamente dalla Via Ciro Menotti.

Il fabbricato a carattere storico si articola su n.3 piani fuori terra collegati da unico corpo scala con ascensore (scala A) , mentre il fabbricato novecentesco si sviluppa su complessivi n. 5 piani ed è distribuito su n°3 corpi scala (scale B-C-D) con n.3 ascensori ; al piano interrato di entrambi gli edifici si trova l'autorimessa. Le aree esterne sono adibite a cortile, caratterizzate da percorsi pedonali, oltre ad aree destinate a verde e parcheggi per le biciclette. Al complesso edilizio si accede direttamente dall'androne dell'edificio storico (civ.17) e dalla rampa dell'autorimessa (civ.15/A) entrambi posti su via Ciro Menotti.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia consistono in appartamenti ad uso residenziale, box auto, e cantine.

Dal punto di vista distributivo, le unità abitative residue risultano così articolate:

#### Edificio storico- scala A

- Appartamento int.5 piani 2° e 3°: al piano inferiore ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, lavanderia; al piano superiore (sottotetto) n.2 camere da letto e n.1 bagno;
- Appartamento int.6 piani 2° e 3°: al piano inferiore ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno; al piano superiore (sottotetto) disimpegno/studio, n.2 camere da letto e n.2 bagni;
- Appartamento int.7 piani 2° e 3°: al piano inferiore ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, lavanderia; al piano superiore (sottotetto) n.2 camere da letto e n.1 bagno

- Appartamento int.8 piani 2° e 3°: al piano inferiore ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, lavanderia; al piano superiore (sottotetto) n.2 camere da letto e n.2 bagni;

Edificio novecentesco

Scala B:

- Appartamento int.11 piani 1° e 2°: al piano inferiore ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, terrazzo; al piano superiore n.2 camere da letto e n.1 bagno;
- Appartamento int.12 piano 1°: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, lavanderia, n.2 camere da letto;
- Appartamento int.13 piano 2°: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, lavanderia, n.2 camere da letto;
- Appartamento int.15 piano 3°: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, lavanderia, n.2 camere da letto;

Scala C:

- Appartamento int.19 piano 1°: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n.2 bagni, n.2 camere da letto, e cortile esterno;
- Appartamento int.21 piano 2°: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n.2 bagni, n.2 camere da letto;
- Appartamento int.22 piano 3°: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n.2 bagni, n.3 camere da letto;
- Appartamento int.24 piani 4° - 5° - 6°: al piano inferiore ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, studio/letto; al piano superiore n.3 camere da letto e n.2 bagni, oltre

Scala D:

- Appartamento int.29 piano 1°: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n.2 bagni, n.2 camere da letto.

Il complesso edilizio, di impianto ottocentesco, nasce come palazzo residenziale e verso la fine dell'800 fu donato all'xx, ed oltre alla sede religiosa, ospitava anche tre ordini di scuole.

Il complesso è stato negli anni oggetto di ampliamenti: nel 1957 sono state demolite alcune porzioni e realizzate le scuole, la palestra, la nuova cappella e l'aula magna. I successivi interventi effettuati sono stati dettati dalla funzionalità e dalla manutenzione della scuola.

A partire dal 2000 e fino al 2004, sono stati realizzati interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, che hanno comportato anche il cambio di destinazione d'uso in abitativo.

I lavori di ristrutturazione dei fabbricati e la costruzione dei garages interrati, sono stati autorizzati dal Sindaco del Comune di Carpi mediante le seguenti partiche edilizie:

- Pratica edilizia prot. 1279/2000 e successive varianti prot. n° 1142/2001, 1108/2002, 1482/2002, 1053/2002, 1554/2003, 1774/2003
- Concessione edilizia prot. n°1035/2002, e successive varianti prot. n° 1440/2003, 1773/2003.

Sono stati rilasciati i seguenti certificati di conformità edilizia e agibilità:

- Prot. n°1985/2003 del 12/01/2004
- Prot. n°1995/2003 del 12/01/2004

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue:

PIANO	INTERNO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	12	117	350	87		A/2	4	4 vani		€ 506,13
1	19	117	350	90		A/2	4	5,5 vani		€ 695,93
1	29	117	350	91		A/2	4	5 vani		€ 632,66
1 - 2	11	117	350	88		A/2	4	5,5 vani		€ 695,93
2	13	117	350	98		A/2	4	4 vani		€ 506,13
2	21	117	350	99		A/2	4	5 vani		€ 632,66
2 - 3	5	117	350	94		A/2	4	7 vani		€ 885,72
2 - 3	6	117	350	95		A/2	4	7 vani		€ 885,72
2 - 3	7	117	350	96		A/2	4	5,5 vani		€ 695,93
2 - 3	8	117	350	97		A/2	4	6 vani		€ 759,19
3	15	117	350	102		A/2	4	4 vani		€ 506,13
3	22	117	350	105		A/2	4	6,5 vani		€ 822,46

4-5-6	24	117	350	111		A/2	4	9 vani		€ 1.138,79
-1	1	117	350	27		C/6	5	28 mq		€ 127,25
-1	2	117	350	28		C/6	5	29 mq		€ 131,80
-1	4	117	350	30		C/6	5	26 mq		€ 118,17
-1	5	117	350	31		C/6	5	29 mq		€ 131,80
-1	7	117	350	33		C/6	5	25 mq		€ 113,62
-1	12	117	350	38		C/6	5	23 mq		€ 104,53
T	3	117	350	55		C/2	6	5 mq		€ 18,85
T	4	117	350	56		C/2	6	4 mq		€ 15,08
T	5	117	350	57		C/2	6	7 mq		€ 26,39
T	8	117	350	62		C/2	6	4 mq		€ 15,08
T	13	117	350	68		C/2	6	4 mq		€ 15,08
T	14	117	350	69		C/2	6	4 mq		€ 15,08
T	15	117	350	70		C/2	6	4 mq		€ 15,08
T	16	117	350	71		C/2	6	6 mq		€ 22,62
T	17	117	350	72		C/2	6	6 mq		€ 22,62

**TABELLA 1 – Identificazione catastale**

Dal rilievo effettuato è risultato che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie depositate presso il Catasto Urbano del Comune di Carpi.

Allo stato attuale le unità risultano per la maggior parte libere. In precedenza risultavano locate:

- Appartamento int. 5, piano 2-3, foglio 117, particella 350, sub. 94, data inizio contratto 01/01/2013, canone annuo 12.000,00 €;
- Appartamento int. 6, piano 2-3, foglio 117, particella 350, sub.95, data inizio contratto 01/06/2014, canone annuo 9.000,00 €;
- Appartamento int. 13, piano 2, foglio 117, particella 350, sub.98, data inizio contratto 01/09/2012, canone annuo 6.672,60 €.

In data 28/04/2016 il curatore fallimentare ha informato il Giudice Delegato di voler recedere, ai sensi dell'art. 80, comma 2, L.F., dai predetti contratti di locazione al fine di liberare e rendere più agevole la vendita degli stessi appartamenti.

I conduttori degli appartamenti Int. 5 e Int. 6 hanno inviato regolare disdetta e hanno pertanto riconsegnato gli immobili alla società proprietaria.

Il conduttore dell'appartamento Int. 13 ha inviato regolare disdetta, comunicando che l'immobile sarà libero da aprile 2018.

Infine, l'appartamento Int. 12, sito al piano primo della scala B, risulta alla data odierna occupato dal custode con contratto di comodato gratuito (nel contratto è prevista la restituzione dell'immobile al comodante entro 30 giorni a semplice richiesta da presentarsi a mezzo di raccomandata e comunque quando saranno ultimate le vendite degli immobili di proprietà del Fallimento Emiroma).

### **3. Analisi dei titoli di proprietà e della situazione ipotecaria**

I beni oggetto della presente perizia risultano di proprietà della EMIROMA S.r.l. in forza dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Parenti, del 18/04/2000, rep. 68256/14575, registrato a Roma il 03/05/2000 al n. 24144 serie IV e trascritto a Modena il 26/04/2000 al n.6765 di formalità a favore di Emiroma S.r.l. contro xxxx.
- Atto di compravendita, relativo alla cantina censita al Catasto Fabbricati al Foglio 117, Part.IIa 350, sub. 62, a rogito del Notaio Paolo Vincenzi di Carpi del 11/03/2004 rep. 222944/18319, trascritto in data 29/03/2004 al n. 6258 di formalità, a favore di xxxx, di xxx xxx, e di xxxxxxxx, contro Emiroma S.r.l.
- Atto di permuta, relativo alla cantina identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 117, Part.IIa 350, sub. 62, a rogito del Notaio Paolo Vincenzi di Carpi, in data 09/03/2005, rep. 232042/20476, trascritto a Modena il 31/03/2005 al n. 5669 di formalità, a favore di Emiroma S.r.l. e contro Ixxx xxxx, xxxxxx, e xxxxxx.

Dall'analisi delle visure ipotecarie sulle unità immobiliari in oggetto non grava alcuna formalità, a meno della sentenza di fallimento emessa dal tribunale Ordinario Sezione fallimentare in data 21/05/2015 rep. 529/2015, trascritta il 4/09/2015 al n. 14040 di

formalità, come risulta dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Mariagrazia Russo, di Roma, del 25/10/2017.



#### **4. *Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture***

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

L'intero organismo edilizio dell'immobile in oggetto si configura allo stato di "finito abitabile". Esso è composto da un complesso immobiliare, costituito da n°2 fabbricati, uno di carattere storico e l'altro di più recente costruzione (novecentesco), entrambi con accesso da via Ciro Menotti.

##### *Edificio storico*

Il fabbricato storico presenta struttura portante in muratura di laterizio pieno, solai con struttura in legno e copertura anch'essa con struttura in legno e ricoperta con manto in coppi di laterizio. Tutte le strutture portanti, a seguito del restauro, sono state consolidate e rinforzate. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, secondo il disegno originario, e particolare cura è stata posta nella scelta dei particolari di pregio quali, portoni di ingresso in legno, inferriate, cornici, cornicioni, e finestre con scuri in legno.

La pavimentazione delle scale di accesso è in pietra di Verona ed il livello delle finiture delle zone comuni è alto; molto curato risulta anche il cortile interno, caratterizzato da percorsi pedonali, aree a verde e aree destinate ai parcheggi condominiali per le biciclette. Le unità immobiliari collocate all'interno dell'edificio storico, sono, come già detto, articolate su n. 2 piani collegati tra di loro mediante scala in legno. Le finiture interne sono di pregio: in tutti gli ambienti le pareti sono tinteggiate, nella zona giorno e nelle camere da letto il pavimento è in legno, nel bagno padronale in marmo, nel secondo bagno e nelle cucine invece è in ceramica così come i rivestimenti delle pareti. Le porte interne sono in legno smaltato, il portone di ingresso è del tipo blindato e rivestito



anch'esso in legno. Le finestre sono in legno, con vetro camera termoisolante. L'altezza interpiano è in media pari a 3,20 m ed i soffitti sono caratterizzati dalla presenza di travi in legno a vista.

Ogni unità immobiliare è dotata di impianto autonomo di riscaldamento e acqua sanitaria con caldaia a condensazione, impianto di videocitofono elettrico, impianto di raffrescamento a termoconvettori.

Allo stato attuale, le unità immobiliari oggetto di valutazione sono in ottimo stato di conservazione, ovvero in condizioni pari al nuovo, in considerazione anche della recente ristrutturazione.

#### Edificio novecentesco

L'edificio di più recente costruzione, di impianto novecentesco, è situato all'interno del cortile dell'edificio storico. Esso presenta una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai interni in ferro e laterizio e copertura in parte il latero-cemento ed in parte in ferro e latero cemento, rivestita con manto in coppi.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, le finestre sono in legno, sono presenti cornici e cornicioni marcapiano, ampi portoni in legno, come nel fabbricato storico, in maniera da stabilire un equilibrato accostamento tra i due.

Le unità immobiliari, presentano buone finiture: in tutti gli ambienti le pareti sono tinteggiate, nella zona giorno il pavimento è in ceramica, nelle camere da letto è in legno, nei bagni e nelle cucine invece è in ceramica così come i rivestimenti delle pareti. Le porte interne sono in legno smaltato, il portone di ingresso è del tipo blindato e rivestito anch'esso in legno. Le finestre sono in legno, con vetro camera termoisolante.

Ogni unità immobiliare è dotata di impianto autonomo di riscaldamento e acqua sanitaria con caldaia a condensazione, impianto di videocitofono elettrico, impianto di raffrescamento a termoconvettori.

Allo stato attuale, tutte le unità immobiliari oggetto di valutazione sono in ottimo stato di conservazione, ovvero in condizioni pari al nuovo, in considerazione anche della recente ristrutturazione.

### Unità non residenziali (Box Auto e Cantine)

Al piano interrato del complesso edilizio si trova l'autorimessa, il cui accesso è garantito dalla via *Ciro Menotti* civ.15/A. L'accesso avviene mediante rampa carrabile a doppio senso di marcia. L'accesso pedonale, invece, avviene mediante scala situata all'interno del cortile dell'edificio, oltre dall'ascensore a servizio dei fabbricati. Il parcheggio ospita n°18 box auto, di cui n°6 sono doppi. La struttura intelaiata a pilastri e travi è in cemento armato, i pavimenti sono del tipo industriale, le pareti e i soffitti sono faccia vista. Le porte dei singoli box sono basculanti in lamiera zincata.

Le cantine invece, si trovano al piano terra del complesso immobiliare. Presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in grès porcellanato e porte in lamiera zincata.

Alla luce di quanto emerso nel sopralluogo l'organismo edilizio non presenta incongruenze tecnico costruttive e non si evidenziano problemi di tipo costruttivo sull'immobile.

### **5. Sintesi del metodo di stima**

Sono state condotte indagini tecnico economiche relativamente al mercato immobiliare e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima degli immobili in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute

contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà comuni e le caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere. Gli immobili in oggetto si trovano in una zona centrale del Comune di Carpi, più precisamente nella zona “Capoluogo – Centro Storico”.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6, che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

## **6. Valutazione degli immobili**

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

## Residenziale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobiliare.it**

Provincia di Modena > Carpi > Annunci

**Quadrilocale via Lazzaro Spallanzani, 26, Carpi**

€ 510.000 **Calcola mutuo** **Consulenza mutuo** 4 locali 2 bagni 143 m<sup>2</sup> superficie

FOTO **VEDI ERRORI?**



NOTE | STAMPA

Puoi inserire un commento a quest'annuncio. [Vedi regolamento](#)

### Descrizione

Carpi centro Piazzina di nuova costruzione, edificato nel pieno rispetto delle ultime normative nel settore dell'edilizia. Classe A L'ingresso è previsto sul luminoso salone di circa 40 mq con cucina separata abitabile, entrambi sono serviti da comodo terrazzo loggiato di circa 18 mq. rifinito in legno. Ampio il bagno con doccia e due le camere da letto matrimoniali di cui una con bagno privato A livello superiore, ulteriore camera di 30 mq con predisposizione del terzo bagno, il tutto impreziosito da terrazza abitabile di 60 mq Garage doppio a pian terreno Per avere maggiori informazioni o per visionare l'immobile contatta lo \*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Appartamento nuovo, secondo piano, Carpi

€ 310.000 € 1.314/mese  
 rata mutuo 5 locali 3 bagni 150 m<sup>2</sup>  
 superficie



FOTO PLANIMETRIA

VEDI ERRORI?



NOTE | STAMPA

CONDIVIDI f t G+

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Descrizione

APPARTAMENTO 2 LIVELLI DOPPIO GARAGE IN CENTRO STORICO

ref. dd18 - nel cuore del centro storico di carpi proponiamo spazioso appartamento di nuova costruzione su due livelli posto al secondo ed ultimo piano di palazzina storica recentemente ristrutturata. composto da: ingresso su ampia sala da pranzo/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, una camera matrimoniale, bagno con antibagno ad uso lavanderia, una camera 3/4 con bagno privato (trasformabile anche in vano guardaroba), mansarda abitabile con bagno e ripostiglio, con caldaia e possibilità di creare più ambienti, accessoriato anche di garage doppio in parallelo e comoda cantina di proprietà in contesto signorile e ben abitato a pochi metri da piazza garibaldi e piazza martini, ottime finiture di capitolato, pavimenti in gres porcellanato e legno/ceramica, richiesta 310'000 €!! - ref. dd18

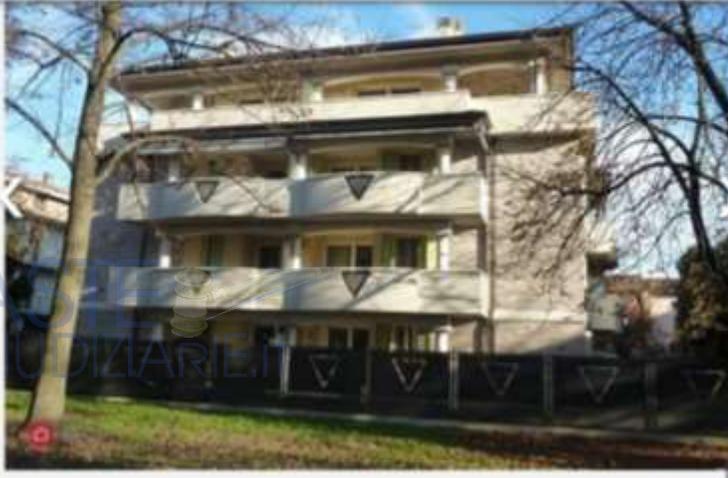
Dati principali

Riferimento e Data annuncio	DD18 - 17/05/2017
Tipologia	Appartamento   Residenziale - Mansarda
Superficie	150 m <sup>2</sup>
Locali	5 (3 camere da letto, 2 altro), 3 bagni, cucina abitabile
Box e posti auto	Box 2 auto, 1 posto auto
Piano	2° di 2 piani, con ascensore
Disponibilità	Libero
Tipo proprietà	Intera proprietà, classe immobile signorile

Attico in vendita Via trento e trieste, Carpi

€ 560.000 209 mq 4 locali 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Carpi Centro Storico - appartamento ultimo piano attico con terrazzo. Proponiamo splendido attico immerso nel verde in contesto signorile e di nuova costruzione nel centro storico a pochi passi dall'isola pedonale posto al terzo piano. La palazzina dispone di ascensore e riscaldamento autonomo. L'appartamento si sviluppa su due livelli così organizzati: Livello 1: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, terrazzo, lavanderia Livello 2: open space con possibilità di realizzare una camera letto con bagno e salottino, un terrazzo solarium. Richiesta € 560.000 per informazioni contattare Immobiliare \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Appena il 5 Luglio 2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## APPARTAMENTO, ULTIMO PIANO

CENTRO, CARPI

IN VENDITA € 210.000

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Descrizione Mappa

Carpi - Centro Storico - In piccolo contesto con 6 unità abitative, vendesi appartamento al 3° e ultimo piano senza ascensore così composto: ingresso, cucinotto, sala, camera matrimoniale, camera singola, e bagno. 3 posti auto di pertinenza. Zona soiaio. Riscaldamento autonomo e aia condizionata. Parquet, porte interne bianche e porta di ingresso blindata. Attualmente l'appartamento è adibito ad ufficio ma è a tutti gli effetti una abitazione.

### Caratteristiche

N° vani	3
N° bagni	1
Superficie	95 m²
Riscaldamento	Autonomo
Piano	3
Ultimo piano	SI
Camera da letto	2
Stato immobile	Non rilevato
Balconi	1
Tipo cucina	Cucinotto
Posto auto	Privato
Classe energetica	G
IPE	175.00 kWh/mq/anno
Spese cond. Annuie	0

## APPARTAMENTO IN BUONE CONDIZIONI, SECONDO PIANO

CENTRO, CARPI

IN VENDITA € 295.000



Descrizione Mappa

Appartamento in centro storico a Carpi in un contesto signorile composto da: 2 camere-2 bagni-sala- cucina abitabile-garage. Riscaldamento autonomo,aria condizionata, giardino in comunione, ascensore. L'appartamento al momento è a reddito.

### Caratteristiche

N° bagni	2
Garage	SI
Superficie	117 m²
Riscaldamento	Autonomo
Piano	2
Ascensore	SI
Stato immobile	In buone condizioni
Balconi	1
Tipo cucina	Abitabile
Spese cond. Annuie	0

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Dai valori riscontrati dall'indagine svolta, è stato determinato un valore medio a metro quadro per residenze pari a circa 2.700,00 €/mq . In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa 2.300,00 €/mq.



Consultazione valori OMI

Per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.600,00 €/mq ad un massimo di 2.400,00 €/mq.

In considerazione del livello di finitura degli immobili in esame e delle loro caratteristiche, il valore massimo di 2.400,00 €/mq è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.

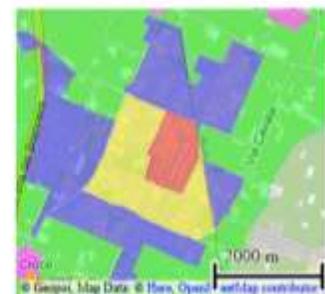


**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

Provincia: MODENA  
 Comune: CARPI  
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO  
 Codice zona: B2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2400	L	6,7	10,7	N
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	6	7,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	5	7	N
Abitazioni signorili	Normale	1800	2600	L	8,6	12,7	N
Box	Normale	670	1000	L	3,4	4,8	N
Vile e Villini	Normale	1000	1500	L	4,8	6,9	N





Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(2.300,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq})/2 = 2.350,00 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto riscontrato, la stima dei beni verrà determinata applicando il valore unitario alle superfici delle singole unità immobiliari opportunamente ragguagliate per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.

### **Calcolo della superficie**

Le consistenze riportate sono quelle desunte dalle planimetrie catastali, verificate a campione in sede di sopralluogo.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso dei locali; in particolare, per quanto riguarda le unità ad uso residenziale si è attribuito valore pari al 1,00 ai vani principali, 0,30 ai balconi e ai terrazzi fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente i 25,00 mq, 0,30 ai posti auto, 0,50 al box auto e 0,25 alle cantine.

In considerazione delle buone condizioni di manutenzione riscontrate si è ritenuto corretto applicare un coefficiente di manutenzione pari a 1,10 per gli appartamenti situati nella scala A, in considerazione delle finiture di pregio presenti nelle unità immobiliari e del loro particolare valore storico.

Edificio storico – Scala A:

INT.	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
5	2	117	350	94	appartamento	81,30	1,00	1,10	1,10	98,37
	3				appartamento	80,30	1,00	1,10	0,90	79,50
<b>TOTALE INT. 5</b>										<b>177,87</b>
6	2	117	350	95	appartamento	49,19	1,00	1,10	1,10	59,52
	3				appartamento	100,10	1,00	1,10	0,90	99,10
<b>TOTALE INT. 6</b>										<b>158,62</b>
7	2	117	350	96	appartamento	65,36	1,00	1,10	1,10	79,09
	3				appartamento	64,75	1,00	1,10	0,90	64,10
<b>TOTALE INT. 7</b>										<b>143,19</b>
8	2	117	350	97	appartamento	59,04	1,00	1,10	1,10	71,44
	3				appartamento	73,00	1,00	1,10	0,90	72,27
<b>TOTALE INT. 8</b>										<b>143,71</b>
<b>TOTALE EDIFICIO STORICO</b>										<b>623,39</b>

**TABELLA 2 – Calcolo superfici edificio storico**

Edificio novecentesco

Scala B:

INT.	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
11	1	117	350	88	appartamento	45,69	1,00	1,00	1,00	45,69
	2				appartamento	62,00	1,00	1,00	1,00	62,00
					balcone	7,53	0,30	1,00	1,00	2,26
<b>TOTALE INT. 11</b>										<b>109,95</b>
12	1	117	350	87	appartamento	84,38	1,00	1,00	1,00	84,38
					balcone	8,02	0,30	1,00	1,00	2,41
<b>TOTALE INT. 12</b>										<b>86,79</b>
13	2	117	350	98	appartamento	83,10	1,00	1,00	1,00	83,10
<b>TOTALE INT. 13</b>										<b>83,10</b>
15	3	117	350	102	appartamento	82,52	1,00	1,00	1,00	82,52
<b>TOTALE INT. 15</b>										<b>82,52</b>
<b>TOTALE SCALA B</b>										<b>362,36</b>

**TABELLA 3 – Calcolo superfici edificio novecentesco- SCALA B**

Scala C:

INT.	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
19	1	117	350	90	appartamento	111,62	1,00	1,00	1,00	111,62
					balcone fino a 25,00 mq	25,00	0,30	1,00	1,00	7,50
					balcone oltre 25,00 mq	2,64	0,10	1,00	1,00	0,26
<b>TOTALE INT. 19</b>										<b>119,38</b>
21	2	117	350	99	appartamento	109,89	1,00	1,00	1,00	109,89
<b>TOTALE INT. 21</b>										<b>109,89</b>
22	3	117	350	105	appartamento	131,52	1,00	1,00	1,00	131,52
<b>TOTALE INT. 22</b>										<b>131,52</b>
24	4;5;6	117	350	111	appartamento	195,56	1,00	1,00	1,10	195,56
					terrazzo fino a 25,00 mq	25,00	0,30	1,00	1,10	7,50
					terrazzo oltre 25,00 mq	57,90	0,10	1,00	1,10	5,79
<b>TOTALE INT. 24</b>										<b>208,85</b>
<b>TOTALE SCALA C</b>										<b>569,64</b>

TABELLA 4 – Calcolo superfici edificio novecentesco- SCALA C

Scala D:

INT.	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
29	1	117	350	91	appartamento	83,99	1,00	1,00	1,00	83,99
					balcone	5,66	0,30	1,00	1,00	1,70
<b>TOTALE INT. 29</b>										<b>85,69</b>
<b>TOTALE SCALA D</b>										<b>87,39</b>

TABELLA 5 – Calcolo superfici edificio novecentesco- SCALA D

*Unità non residenziali (box auto e cantine)*

INT./N°	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
5	T	117	350	57	cantina	9,21	0,25	1,00	2,30
13	T	117	350	68	cantina	4,64	0,25	1,00	1,16
17	T	117	350	72	cantina	6,62	0,25	1,00	1,66
8	T	117	350	62	cantina	5,80	0,25	1,00	1,45
3	T	117	350	55	cantina	6,02	0,25	1,00	1,51
16	T	117	350	71	cantina	7,02	0,25	1,00	1,76
4	T	117	350	56	cantina	5,80	0,25	1,00	1,45
15	T	117	350	70	cantina	4,26	0,25	1,00	1,07
14	T	117	350	69	cantina	4,64	0,25	1,00	1,16
4	-1	117	350	30	Box auto	33,22	0,50	1,00	16,61
12	-1	117	350	38	Box auto	29,49	0,50	1,00	14,75
2	-1	117	350	28	Box auto	33,05	0,50	1,00	16,53
1	-1	117	350	27	Box auto	32,73	0,50	1,00	16,37
7	-1	117	350	33	Box auto	32,64	0,50	1,00	16,32
5	-1	117	350	31	Box auto	32,97	0,50	1,00	16,49
<b>TOTALE UNITA' NON RESIDENZIALI</b>									<b>110,55</b>

**TABELLA 6 – Calcolo superfici unità non residenziali**

Valutazione:

Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.

APPARTAMENTI					
PIANO	INT./N.	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	VALORE DI MERCATO in c.t. (€)
<b>EDIFICIO STORICO - SCALA A</b>					
2 - 3	5	177,87	€ 2.350,00	€ 417.994,50	€ 418.000,00
2 - 3	6	158,62	€ 2.350,00	€ 372.757,00	€ 373.000,00
2 - 3	7	143,19	€ 2.350,00	€ 336.496,50	€ 336.000,00
2 - 3	8	143,19	€ 2.350,00	€ 336.496,50	€ 336.000,00
<b>SUB TOTALE SCALA A</b>					<b>€ 1.463.000,00</b>
<b>EDIFICIO NOVECENTESCO</b>					
<b>SCALA B</b>					
1 - 2	11	109,95	€ 2.350,00	€ 258.382,50	€ 258.000,00
1	12	86,79	€ 2.350,00	€ 203.956,50	€ 204.000,00
2	13	83,10	€ 2.350,00	€ 195.285,00	€ 195.000,00
3	15	82,52	€ 2.350,00	€ 193.922,00	€ 194.000,00
<b>SUB TOTALE SCALA B</b>					<b>€ 851.000,00</b>
<b>SCALA C</b>					
1	19	119,38	€ 2.350,00	€ 280.543,00	€ 281.000,00
2	21	109,89	€ 2.350,00	€ 258.241,50	€ 258.000,00
3	22	131,52	€ 2.350,00	€ 309.072,00	€ 309.000,00
4 - 5 - 6	24	208,85	€ 2.350,00	€ 490.797,50	€ 491.000,00
<b>SUB TOTALE SCALA C</b>					<b>€ 1.339.000,00</b>
<b>SCALA D</b>					
1	29	85,69	€ 2.350,00	€ 201.371,50	€ 201.000,00
<b>SUB TOTALE SCALA D</b>					<b>€ 201.000,00</b>
<b>SUB TOTALE APPARTAMENTI</b>					<b>€ 3.854.000,00</b>
<b>CANTINE</b>					
PIANO	INT./N.	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	VALORE DI MERCATO in c.t. (€)
T	5	2,30	€ 2.350,00	€ 5.405,00	€ 5.500,00
T	13	1,16	€ 2.350,00	€ 2.726,00	€ 2.800,00
T	17	1,66	€ 2.350,00	€ 3.901,00	€ 3.900,00
T	8	1,45	€ 2.350,00	€ 3.407,50	€ 3.400,00
T	3	1,51	€ 2.350,00	€ 3.548,50	€ 3.500,00
T	16	1,76	€ 2.350,00	€ 4.136,00	€ 4.100,00
T	4	1,45	€ 2.350,00	€ 3.407,50	€ 3.400,00
T	15	1,07	€ 2.350,00	€ 2.514,50	€ 2.500,00
T	14	1,16	€ 2.350,00	€ 2.726,00	€ 2.700,00
<b>SUB TOTALE CANTINE</b>					<b>€ 31.800,00</b>

<b>BOX AUTO</b>					
<b>PIANO</b>	<b>INT./N.</b>	<b>SUL RAGGUAGLIATA (mq)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/mq)</b>	<b>VALORE DI MERCATO (€)</b>	<b>VALORE DI MERCATO in c.t. (€)</b>
-1	4	16,61	€ 2.350,00	€ 39.033,50	€ 39.000,00
-1	12	14,75	€ 2.350,00	€ 34.662,50	€ 35.000,00
-1	2	16,53	€ 2.350,00	€ 38.845,50	€ 39.000,00
-1	1	16,37	€ 2.350,00	€ 38.469,50	€ 38.000,00
-1	7	16,32	€ 2.350,00	€ 38.352,00	€ 38.000,00
-1	5	16,49	€ 2.350,00	€ 38.751,50	€ 39.000,00
<b>SUB TOTALE BOX AUTO</b>					<b>€ 228.000,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 4.113.800,00</b>

**TABELLA 7 – Calcolo valore di mercato**

Si ipotizza di seguito la vendita abbinata di appartamenti, cantine e garage, secondo quanto verificato in sede di sopralluogo. Ovvero:



DESTINAZIONE	INT./N.	VALORE DI MERCATO in c.t. (€)
<b>EDIFICIO STORICO - SCALA A</b>		
Appartamento	5	€ 418.000,00
Box Auto	4	€ 39.000,00
<b>LOTTO A</b>		<b>€ 457.000,00</b>
Appartamento	6	€ 373.000,00
Box Auto	12	€ 35.000,00
<b>LOTTO B</b>		<b>€ 408.000,00</b>
Appartamento	7	€ 336.000,00
Box Auto	2	€ 39.000,00
<b>LOTTO C</b>		<b>€ 375.000,00</b>
Appartamento	8	€ 336.000,00
Box Auto	1	€ 38.000,00
<b>LOTTO D</b>		<b>€ 374.000,00</b>
<b>EDIFICIO NOVECENTESCO</b>		
<b>SCALA B</b>		
Appartamento	11	€ 258.000,00
Cantina	8	€ 3.400,00
<b>LOTTO E</b>		<b>€ 261.400,00</b>
Appartamento	12	€ 204.000,00
Cantina	5	€ 5.500,00
<b>LOTTO F</b>		<b>€ 209.500,00</b>
Appartamento	13	€ 195.000,00
Cantina	3	€ 3.500,00
<b>LOTTO G</b>		<b>€ 198.500,00</b>
Appartamento	15	€ 194.000,00
Cantina	4	€ 3.400,00
<b>LOTTO H</b>		<b>€ 197.400,00</b>
<b>SCALA C</b>		
Appartamento	19	€ 281.000,00
Cantina	13	€ 2.800,00
<b>LOTTO I</b>		<b>€ 283.800,00</b>
Appartamento	21	€ 258.000,00
Cantina	16	€ 4.100,00
<b>LOTTO L</b>		<b>€ 262.100,00</b>
Appartamento	22	€ 309.000,00
Box Auto	7	€ 38.000,00
Cantina	15	€ 2.500,00
<b>LOTTO M</b>		<b>€ 349.500,00</b>
Appartamento	24	€ 491.000,00
Box Auto	5	€ 39.000,00
Cantina	14	€ 2.700,00
<b>LOTTO N</b>		<b>€ 532.700,00</b>
<b>SCALA D</b>		
Appartamento	29	€ 201.000,00
Cantina	17	€ 3.900,00
<b>LOTTO O</b>		<b>€ 204.900,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 4.113.800,00</b>

TABELLA 8 – Ipotesi abbinamento unità immobiliari

## 7. Conclusioni

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che agli immobili di proprietà della Emiroma S.r.l., siti in Carpi (MO) via Ciro Menotti nn.15/A, 17, considerati liberi da pesi o vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi all'attualità, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, un valore pari a € 4.113.800,00 (euro quattromilionicentotredicimilaottocento/00).

Si ravvisa la possibilità della vendita frazionata degli immobili secondo la suddivisione sopra indicata e secondo i valori calcolati e riportati nelle tabelle riportate nella presente relazione.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

Roma, 31/10/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marcello Scifoni

### ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Visure e planimetrie catastali
- Allegato 3 - Planimetrie verificate in corso del rilievo effettuato
- Allegato 4 – Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 25/10/2017 - Notaio Maria Grazia Russo
- Allegato 5 – Contratto Comodato gratuito Appartamento Int.12- piano primo, scala B

ASTE  
GIUDIZIARIE.it