

<b>TRIBUNALE CIVILE DI MODENA</b>		
<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA ROBERTA VACCARO</b>		
* * *		<b>N. 343/2020</b>
<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>		R.G. ESEC.
Promosso da:		<b><u>Udienza 05/10/2022</u></b>
<b>UNIPOLREC s.p.a. con l'Avv. XXXXXXXXXXXXX</b>		<b><u>Ore 13,00</u></b>
contro		
<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato)</b>		
* * *		
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 20/04/2022 nominava		
Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Gelati Davide, con studio in		
Modena in Via Saragozza 116, e gli conferiva l'incarico di provvedere agli		
adempimenti di seguito indicati (si rimanda al Decreto di nomina per la		
versione integrale dei quesiti).		
Sez. I – Controllo Preliminare		
Sez.II – Quesiti		
Quesito n.1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del		
pignoramento		
Quesito n.2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni		
componenti ciascun lotto con numerazione complessiva (LOTTO 1,		
(LOTTO 2...) e stima.		
Quesito n.2.1: regime urbanistico-edilizio (omissis)		
Quesito n.2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo		
del lotto (omissis)		
Quesito n.3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di		



gestione e spese condominiali (omissis)

Quesito n.4: nel caso di immobile pignorato pro quota (omissis)

\*\*\*

### PREMESSE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. La natura ed i limiti del mandato, non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di concorrere all'asta.



\* \* \*

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 20/04/2022, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta accesso atti del 13/05/2022 e appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi (MO) in data 17/05/2022;
- visure catastali del 21/04/2022;
- ispezioni ipotecarie del 21/04/2022;
- sopralluogo in loco del 17/05/2022;

\*\*\*

Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un lotto unico.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

1. DATI DI PIGNORAMENTO
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. CONFINI
5. PROPRIETÀ
6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
7. PARTI COMUNI E SERVITU'
8. REGIME FISCALE
9. PROVENIENZA DEL BENE
10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI
11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA



12. SPESE CONDOMINIALI

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA E ANALITICA)

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

16. STIMA DEI BENI

\*\*\*

**1.DATI DI PIGNORAMENTO**

Con pignoramento Rep. 4283/2020 del 27/10/2020 trascritto a Modena il 10/12/2020 - Registro Particolare 21684 Registro Generale 31853, è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti beni immobiliari, identificati al

**N.C.E.U. del Comune di Carpi (MO):***Foglio 139*- **particella 47 sub.33**, piano 4-5, cat. A/3, classe 3, vani 5,5;- **particella 47 sub.7**, piano T, cat. C/6, classe 5;

beni intestati a:

**XXXXXXXXXXXXX** - cod. fisc.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** -

proprietà per 1/1;

\* \* \*

**2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI****Consistenza:**

Appartamento posto al piano quarto, identificato con l'int.7 e composto da ingresso, cucina, pranzo, balcone, rip., dis. zona notte, bagno, 2 camere da letto, oltre che soffitta al piano quinto e cantina al piano terra.

Superficie commerciale 109,00 mq circa.

**Ubicazione:** Comune di Carpi (MO) – Via Caboto n.48/B.

\* \* \*

**3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

**N.C.E.U. del Comune di Carpi (MO):***Foglio 139*- **particella 47 sub.33** cat.A/3, classe 3, consistenza 5,5 v., Via Giovanni e

Sebastiano Caboto n.48/B, p: 4-5;

- **particella 47 sub.7**, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, Via Giovanni e

Sebastiano Caboto n.48, p:T;

beni intestati a:

**XXXXXXXXXX** - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni;

Si precisa che la categoria catastale del sub.7 non risulta coerente con lo

stato legittimato cantina, pertanto sarà necessario presentare variazione

catastale da C/6 a C/2, come meglio specificato al paragrafo 11 relativo alla

indagine amministrativa e urbanistica.

\* \* \*

**4. CONFINI**

Vano scale condominiale, area cortiliva condominiale su 2 lati, appartamento

int.8;

\* \* \*

**5. PROPRIETÀ****XXXXXXXXXXXXXX** - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni;

\* \* \*



**6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Esatta corrispondenza.

\* \* \*

**7. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Come da atto di provenienza del 20/12/2002 a ministero Notaio Marco Caffarri di Carpi rep.22188 racc.3265 *“area cortiliva a est, sud e ovest in parte, ingresso principale, scale e giroscale sino al tetto, lavanderia, corridoio di disimpegno alle porzioni di solaio in sottotetto, precisando all'uopo che tali accessori fanno parte del corpo di fabbricato posto a sud”*.

Non è stato rilevato agli atti elaborato planimetrico.

\* \* \*

**8. REGIME FISCALE**

Vendita soggetta a imposta di registro.

In data 21/04/2022 lo scrivente ha fatto espressa richiesta al Comune di Carpi del Certificato di Residenza e dell'Estratto di Matrimonio con annotazioni.

Successivamente il Comune di Carpi ha rilasciato entrambi i documenti, che si allegano in copia alla perizia di stima.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 23/04/2022 risulta residente presso l'immobile oggetto di stima, inoltre risulta aver contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata il 20/02/1974 in Mandi Buhauddin (PAK), in data 14/04/1999 in Pahrianwali - Mandi Buhauddin (PAK).

Si rileva altresì che nell'atto di provenienza il sig. XXXXXXXX dichiara *“di essere coniugato in forza di matrimonio contratto in Pakistan, con la*



*precisazione che il relativo ordinamento giuridico non contempla un regime patrimoniale tra coniugi assimilabile alla comunione legale prevista dall'ordinamento giuridico italiano."*

\* \* \*

## **9. PROVENIENZA DEL BENE**

La proprietà attuale ha acquisito i beni tramite atto di compravendita del 20/12/2002 rep.22188 racc.3265 notaio Marco Caffarri in Carpi (MO), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 09/01/2003 registro generale n.696 registro particolare n.509

\* \* \*

## **10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

In data 21/04/2022 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sui soggetti intestatari e sull'immobile.

Non risultano altre trascrizioni/iscrizioni/annotazioni oltre a quanto già contenuto indicato nella certificazione notarile del Dott. Marcello Porfiri notaio in Cesena del 21/01/2021:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/2003 - Registro Particolare 509 Registro Generale 696 Pubblico ufficiale CAFFARRI MARCO Repertorio 22188/3265 del 20/12/2002 COMPRAVENDITA;

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2003 - Registro Particolare 160 Registro Generale 697 Pubblico ufficiale CAFFARRI MARCO Repertorio 22189/3266 del 20/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1 - Annotazione n. 4365 del 15/09/2009 (SURROGAZIONE ART. 8



COMMA 2 D.L. 7/2007);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2020 - Registro Particolare  
21684 Registro Generale 31853 Pubblico ufficiale UFFICIALE  
GIUDIZIARIO UNEP Repertorio 4283/2020 del 27/10/2020 -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\* \* \*

## 11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge in Via Caboto, all'interno del tessuto urbano di Carpi, in zona a maglia regolare e a pettine (art.42 NTA).

E' stato effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi (MO) in data 17/05/2022, si riporta l'elenco delle pratiche presenti in archivio e visionate:

- Licenza Edilizia n.11995 ig. n.6888 del 13/06/1966 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile;

- Autorizzazione di Abitabilità e Servibilità prot.gen.12404 ig.6888 rilasciata in data 01/07/1967 a decorrere dal 10/06/1967;

- Art.26 l.47/85 prot.20011 n.372/88 del 26/09/1988 per "Opere interne – demolizione di tramezza tra ingresso e soggiorno onde ricavare un unico locale";

- Autorizzazione Edilizia prot.26514 n.700/97 del 24/07/1997 per rifacimento area cortiliva civ.48/A;

- D.I.A. n.617/2000 del 13/03/2000 per "Manutenzione Straordinaria – rifacimento della pavimentazione dei balconi" riguardante il civico 48/B;

- D.I.A. n.938/2004 del 07/06/2004 per "Manutenzione Straordinaria – rifacimento della copertura" riguardante i civici 48/A e 48/B;





- D.I.A. n.1471/2005 del 08/09/2005 per “Manutenzione Straordinaria – rifacimento della rete fognaria” riguardante il civico 48/B;

- D.I.A. n.279/2008 del 25/02/2008 per “Manutenzione Straordinaria – Installazione di Impianto di elevazione esterno in edificio condominiale” riguardante l’altro civico 48/A;

- Opere provvisionali urgenti di messa in sicurezza prot.22689 n.1050/2012 del 28/06/2012 a seguito di Ordinanza prot. n.20564 del 15/06/2012 (eventi sismici del maggio 2012);

Nell’accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità degli impianti esistenti.

Rispetto allo stato assentito, si rileva la sostanziale conformità, fatta eccezione per:

- diversa sagoma del balcone con leggero aumento della superficie utile (tolleranza costruttiva in sede di agibilità)

- diverso dimensionamento della porta finestra del soggiorno che misura 138 cm di larghezza anziché 150 cm (tolleranza costruttiva in sede di agibilità);

- diverso posizionamento di partiture interne, posizionamento delle porte e delle finestre, di modesta entità (tolleranze costruttive in sede di agibilità);

- diverso dimensionamento del portone della cantina che misura 211 cm anziché 220 cm (tolleranze costruttive in sede di agibilità);

Da stato legittimato risulta cantina anziché autorimessa al piano terra. Le misure interne del vano non consentono la legittimazione ad autorimessa mediante titolo autorizzativo per cambio d’uso (manca la profondità minima



di ml.5), pertanto sarà necessario presentare variazione catastale da C/6 (autorimessa) a C/2 (cantina) per regolarizzare la conformità catastale a quella urbanistica. Le spese per tale variazione sono stimate in 1.000 € comprensivi di spese tecniche (rilievo, presentazione variazione catastale) e diritti catastali di registrazione.

Il piano sottotetto non risulta rappresentato nelle piante della Licenza Edilizia originaria, seppur accatastato alla data del 12/04/1968 con scheda n.3338. In data 17/5/22 lo scrivente ha eseguito appuntamento con istruttore tecnico del Comune di Carpi che, esaminati gli atti, lo ha ascritto a tolleranza costruttiva in sede di agibilità, in quanto esistente al momento del completamento delle opere, accatastato, ma privo della tavola grafica di progetto.

Eventuali irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità possono comunque essere ascritte a quanto contenuto all'interno della L.R.12/2017, all'art.37, il cui testo si riporta integralmente:

*Art. 37 Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 1.*

*Al comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono soppresse le seguenti parole "o dimensione". 2. Dopo il comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunti i seguenti: "1 bis. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, non*



*comportino il superamento del limite di cui al comma 1 e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva: a) il minore dimensionamento dell'edificio; b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne; d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria; e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. 1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21- nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste. 1 quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013."*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40,



co. 6, della citata L. 47/85.

\* \* \*

## 12. SPESE CONDOMINIALI

Si riporta di seguito la situazione contabile alla data del 16/06/2022, come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio, sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Al 21/03/2022 risulta un saldo a debito di 1.686,14 € derivante da:

- saldo debitorio esercizi precedenti: 2.709,51 €

- spese esercizio dal 1/3/21 al 28/2/22: 926,63 €

- versamenti in acconto al 15/6/22: 1.950,00 €

Non risultano deliberate spese straordinarie.

Per ulteriori chiarimenti e specifiche contattare l'amministratore di condominio.

\* \* \*

## 13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai sig.ri

XXXXXXXXXXXXXXXXX (cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

XXXXXXXXXXXXXXXXX (nato l'11/9/93) e XXXXXXXXXXXXXXXX (nato il 27/7/94).

Tutti e tre riferivano di avere la residenza altrove, come indicato nei documenti d'identità, e di essere temporaneamente presso l'immobile senza regolare contratto d'affitto, pur soggiornandovi da giorni.

Lo scrivente in data 14/06/2022 ha fatto espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate di Modena circa l'esistenza di contratti d'affitto registrati insistenti sull'immobile oggetto di stima.



\* \* \*

**14. DESCRIZIONE DEL BENE**

Il fabbricato sorge in Via Caboto, all'interno del tessuto urbano di Carpi, in zona a maglia regolare e a pettine, prossima ai servizi.

L'appartamento si trova al piano quarto della porzione di fabbricato posta al civico 48/B, di n.5 piani fuori oltre sottotetto, senza ascensore, costituita da cantine e servizi al piano terra, n.2 appartamenti per piano per complessivi n.8 alloggi e locali soffitte al piano sottotetto.

La struttura del fabbricato, realizzata tra il 1966 ed il 1967, risulta del tipo con fondazioni in conglomerato cementizio, ossatura del fabbricato in muratura in mattoni UNI sigillati in malta di calce, solai latero-cementizi tipo Sapal o similari, copertura a piu' falde in travi di cemento tipo Varese, con sovrastante tavellonatura, come risulta da deposito del 31/5/66 delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, a firma del direttore dei lavori.

Muratura esterna parte in facciavista (piano terra) e parte ad intonaco tinteggiato.

Porta d'ingresso condominiale in alluminio senza taglio termico, pavimentazioni ingresso e vano scale condominiale in marmi posa incerta tipo a spacco, parapetto scale in ferro, porte condominiali in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, quadro elettrico ad incasso presente all'interno del locale rip. in prossimità dell'ingresso, mentre il contatore è posto al piano terra in vano condominiale, così come il contatore dell'impianto di adduzione idrica.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Immergas Avio Maior



posta in cucina, priva di libretto di manutenzione.

Distribuzione in rame con radiatori a colonne ed elementi in ghisa.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti risultano in ceramica, formati vari.

Serramenti in legno con finestre + vetro con termocamera, avvolgibili a cassonetto.

Porta d'ingresso blindata con pannellatura in legno, porte interne semplici in legno.

Pareti ad intonaco tinteggiate, presente controsoffittatura in cartongesso nella zona soggiorno.

Cantina con portone basculante in lamiera.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica allegati.

Dalla consultazione della banca dati regionale, l'immobile risulta dotato di attestato di certificazione energetica n.03088-063425-2015 rilasciato il 23/06/2015 e valido sino 23/06/2025, classe F.

**Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.**

Si precisa inoltre che:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;

- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti nè tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;

- non sono stati verificati i confini;



- non sono state verificate le rendite catastali;

- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;

- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;

- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, nè verifiche statiche;

- non sono state effettuate prove penetrometriche o carotaggi nel sottosuolo;

- quant'altro non specificato;

\* \* \*

## 15. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
appartamento	106,76	1	106,76
balcone	4,92	0,5	2,46
soffitta	22,64	0,5	11,32
cantina	17,48	0,5	8,74
<b>Totale</b>			<b>109,22</b>

Arrotondata a 109 mq circa.

\* \* \*

## 16. STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiera dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con



analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili), sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (per immobile con stato conservativo normale), ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

**Valore iniziale dell'intero bene 87.000,00 €**

Al valore dell'intero bene come sopra stimato corrisponde un valore di superficie commerciale pari a 798,00 €/mq circa.

**Detrazione per applicazione prezzo/valore, assenza garanzia vizi, oltre ad eventuali spese condominiali insolute (abbattimento forfettario)**

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 10 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

$87.000,00 \text{ €} * 10\% = \mathbf{8.700,00 \text{ €}}$

**Detrazione per regolarizzazione catastale**

Costi relativi alla regolarizzazione catastale pari a **1.000,00 €**

**Riepilogo:**

Valore iniziale intero bene 87.000,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi -8.700,00 €

Detrazione regolarizzazione catastale -1.000,00 €

**Valore finale del lotto di vendita 77.300,00 €**





**Arrotondato a 77.000,00 €**

**(diconsi euro settantasettemila/00)**

Al valore finale del lotto di vendita come sopra stimato corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari a euro 706,00 circa.

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 16 Giugno 2022

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Davide Gelati

**Allegati:**

1. documentazione fotografica
2. planimetrie catastali e visure catastali storiche
3. accesso atti comunale
4. rilievo sommario
5. residenza e regime patrimoniale
6. ispezione ipotecaria
7. atto provenienza
8. richiesta agenzia entrate esistenza contratti di locazione
9. comparabili
10. valori OMI

