

TRIBUNALE DI MODENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione Immobiliare n. 171/2022 R.G.E.

contro

G.E. Dott.ssa Roberta Vaccaro

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 29/11/2023 ore 10.30



1

Firmato Da: CARRISI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f4dcdddb0917998ca45569de1fb8da1



INCARICO

Io sottoscritto Arch. Maurizio Carrisi, nato il 24 Settembre 1969 a Delianuova (RC), con studio in Modena, Corso Canalchiaro 180, telefono cellulare 3392425256, mail: arch.mauriziocarrisi@outlook.it, pec: maurizio.carrisi@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 948 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, essendo stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Roberta Vaccaro, nella causa in oggetto e prestato giuramento di rito per via telematica in data 30/06/2023, riceve l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito un sopralluogo nell'immobile oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 13/10/2023 alle ore 11,00, avvertite le parti, congiuntamente al Sig. Barbieri Federico in qualità di incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, al sig. Gherardi Gianni è stato effettuato un sopralluogo in loco.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato:

- L'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene, individuati come segue (dato ricavato dall'Atto di Pignoramento e dalla Certificazione Notarile Sostitutiva);
- La corretta identificazione catastale dei beni pignorati; dall'analisi dei vari documenti (atto di pignoramento, certificazione notarile sostitutiva, visure catastali, planimetrie catastali) non si evidenziano incongruenze.
- Tutti gli immobili della presente procedura insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena.
- Il titolo di acquisto dei beni ed i vari passaggi di proprietà sono i seguenti :
 - ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Eugenio Gambigliani Zoccoli del 29/12/1992 Rep.N. 3713, trascritto a Modena il 14/01/1993 ai nn. 874/745; da potere _____ . Zocca (MO) 17/06/1952;
 - SUCCESSIONE IN MORTE di _____ ; DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Modena il 09/03/2011 al n.783 vol.9990, trascritta il 03/06/2011 si n.16149/10177 con il quale venivano nominati eredi i figli _____ Bologna (BO) 09/08/1983 e _____ Bologna (BO) 13/10/1984;
 - ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Gianantonio Barioni del 11/05/2011 Rep.N. 3394/2194, trascritto a Modena il 20/05/2011 ai nn. 14454/9168; da potere di _____ Bologna (BO) 13/10/1984; _____ Bologna (BO) 09/08/1983;



Risulta quindi ripristinata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente precisa che la proprietà del bene pignorato è intestata come segue:

- , nato a Zocca (MO) il 15/05/1965. Diritto di Proprietà per 100/100 in regime di "bene personale";

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

DIRITTI REALI:

- **Diritto di Proprietà per 100/100** sui beni oggetto del pignoramento, così identificati:

- Immobile sito nel comune di Zocca, in Via Ragazzi del '99 s.n.c., (capannone); FG 54, MP 228, SUB 3;

Lo scrivente precisa che i diritti reali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.

DATI CATASTALI:

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Zocca, con la consistenza e la rendita attuale ivi rappresentati:

| Fog. | Part. | Sub. | Z.C. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita (€) |
|------|-------|------|------|------|--------|-------------|----------------|-------------|
| 54 | 228 | 3 | / | D/8 | | | | 1.470,00 |

Intestati a:

- , nato a Zocca (MO) il 15/05/1965. Diritto di Proprietà per 100/100 in regime di "bene personale";

Si è provveduto a verificare la documentazione agli atti (Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile sostitutiva) relativamente alla documentazione catastale e si è verificata la corrispondenza con le visure ricavate dall'Agenzia delle Entrate. Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali, lo scrivente CTU non riscontra difformità.





(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

LABORATORIO:

UBICAZIONE: Comune di Zocca – Via Ragazzi del '99 s.n.c.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate e identificato al Catasto Fabbricati con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:

| Fog. | Part. | Sub. | Z.C. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita (€) |
|------|-------|------|------|------|--------|-------------|----------------|-------------|
| 54 | 228 | 3 | / | D/8 | | | | 1.470,00 |

CONDominio – MILLESIMI:

Non esiste condominio.

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LABORATORIO

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione si presenta come un un unico ambiente adibito a magazzino/laboratorio in cui è ricavato, mediante pareti in pvc e vetro, un ufficio con disimpegno e bagno.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Non è presente impianto di riscaldamento, né acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è esterno e l'impianto idrico relativo al wc è sotto traccia ma non funzionante.

In generale l'unità immobiliare verte in un discreto stato di manutenzione.



L'area cortiliva, di proprietà esclusiva, si compone di una parte asfaltata – pianeggiante – ed una parte verde in pendenza.

| Sub | Destinazione (attuale) | piano | Sup. Comm. mq | Coeff. Ragg. | Sup. Comm. Ragg. mq | Condiz. di manutenz. |
|---------------|-----------------------------------------------|-------|---------------|--------------|---------------------|----------------------|
| 3 | Laboratorio | T | 193,20 | 100% | 193,20 | Discreta |
| 3 | Area Cortiliva Esclusiva (asfaltata in piano) | T | 304,50 | 5% | 15,30 | Discreta |
| | Area Cortiliva Esclusiva (verde in pendenza) | T | 150,40 | 0% | 0,00 | Scarsa |
| Totale | | | 497,70 | | 208,50 | |

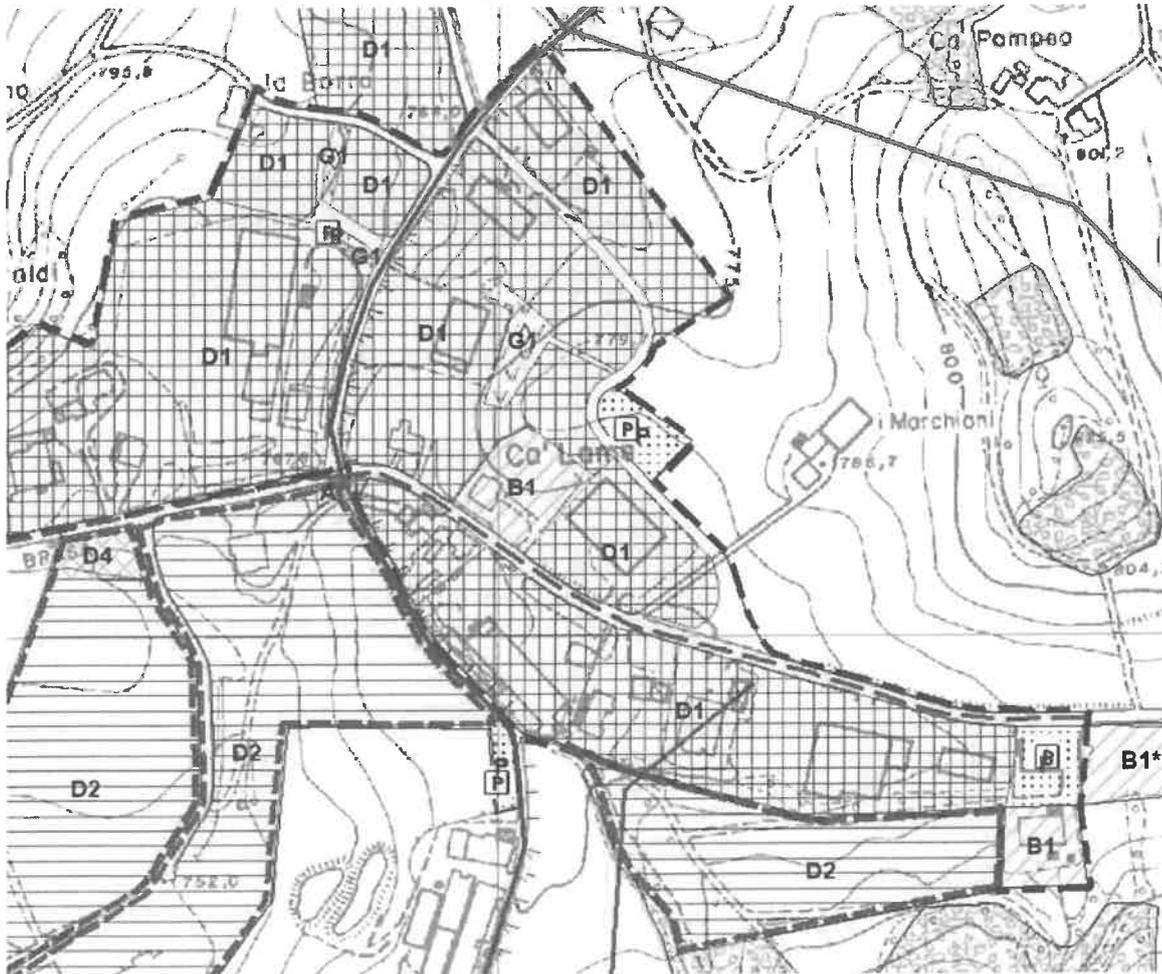


QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

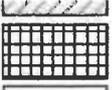
REGIME URBANISTICO

Il comune di Zocca è dotato di PRG in forma associata (con relativa Relazione e Norme Tecniche Attuative), approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 404 del 11.07.2000.

L'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura della Tavola 5 del PRG, è disciplinata dalla seguente normativa:



(fonte – PRG, Approvato Del.G.P. n. 404 del 11.07.2000 – Zonizzazione – Tavola 5)

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | <p>Zone omogenee di tipo D: D.1 artigianali di completamento</p> | <p>24</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|

(fonte – PRG, Approvato Del.G.P. n. 404 del 11.07.2000 – Zonizzazione – Tavola 5)



Art. 24) - Zone omogenee di tipo "D".

Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi e di servizio.

In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

Le funzioni ammesse vengono riportate con i codici di riferimento (vedi art. 16). Viene indicata la quantità massima e/o minima di Su attribuibile alle funzioni insediabili. L'indice di edificazione è espresso in Su. Per la definizione e le modalità di calcolo della Su vedi art. 8.

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

Per il Centro di Ciano, per il quale è stato approvato il perimetro dell'abitato da consolidare ai sensi della L. n. 445/1908 e la relativa normativa, al fine degli interventi edilizi o dell'uso del suolo in genere, si rimanda, oltre che alle norme seguenti, anche e quelle specifiche in allegato.

Seguono schede sottozone:

00



| | |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7) - ZONA OMOGENEA D | SOTTOZONA D.1 (artigianali di completamento) |
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | Industriale – artigianale |
| FUNZIONI AMMESSE (MIN. 70 %): | c.1 (D1, D7, G8, G10a) (*) c.3, d.5 (F15) |
| (MAX 30 %) : | b.1, b.2 (escluso C.1.1A e C.1.2A/B) (**) b.3 (A10, B4, B5, C4, G4) a.1, limitatamente ad alloggio di proprietà o custodia e relativi servizi |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| INDICE EDIFICAZIONE: | 0,7 MQ/MQ DI SF oltre a 150 mq di SU residenziale per ogni azienda insediata (°)(***) |
| SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | 1000 MQ salvo lotto di misura inferiore già costituito e accatastato alla data di adozione delle presenti norme o individuato specificatamente dal PRG |
| ALTEZZA MASSIMA: | 10,00 ML salvo strutture tecnologiche particolari (carriponte, silos, montacarichi, ecc...) (°)(&) |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 30 % |
| DISTANZE: | |
| DAI CONFINI DI PROPRIETA' : | ML 5,00 |
| DAL CONFINE STRADELE: | ML 6,00 |
| DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, E, F, G: | ML 5,00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ML 10,00 (RESIDENZA E UFFICI) |

RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini del lotto. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 150 mq di SF.

Lungo i confini con zone omogenee A, B e C dovranno essere realizzate cortine di verde di protezione.

(*) La funzione G10a (lagoni di accumulo reflui industriali) è da intendersi strettamente connessa con l'attività insediata e mai come possibilità insediativa autonoma. La natura delle sostanze da accumulare e le modalità di esecuzione dei manufatti dovranno essere oggetto di preventivo parere da parte del Servizio igiene pubblica.



- (**) le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).
- (***) la SU residenziale non potrà in ogni caso superare il parametro di 150mq/1500mq di SU destinata alla attività produttiva
- (&) Nel caso di ampliamento di edifici già esistenti di altezza massima superiore a 10,00 ml, l'ampliamento potrà conformarsi alla stessa

Nelle tavole di P.R.G. possono essere indicate con apposita simbologia una o più destinazioni specifiche vincolanti, nel qual caso la Su, ammessa dovrà essere destinata a quelle specifiche funzioni e relative attrezzature, infrastrutture e servizi accessori necessari al loro svolgimento.

Nel caso di insediamenti di tipo F 10 (individuati con lo specifico codice nelle tavole di PRG), l'altezza massima è elevabile fino a quella esistente per interventi di ampliamento)

Nei lotti già facenti parte di lottizzazioni o piani convenzionati e scaduti, in cui le opere di urbanizzazione risultano completate, si interverrà nel rispetto di indici, parametri e prescrizioni delle presenti norme e nel rispetto della pianificazione sovraordinata.

In tutti gli interventi, per quanto attinente il rischio idrogeologico eventuale, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella norma sovraordinata di cui al precedente art. 3.

Dovranno altresì essere recepite le prescrizioni e indicazioni di cui all'art. 12 precedente ove interessate.

(*) RECEPIMENTO DI NORME PARTICOLARI:

| | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| <u>Prosciuttificio Valleverde:</u> | Indice edificazione | 0.8 MQ/MQ DI SF |
| | Altezza massima | 12,00 ML |
| Ditta CFM: | Indice edificazione | 0.8 MQ/MQ DI SF |
| | Altezza massima | 12,00 ML |

Area D.1 Casa Nadino: Valgono anche le seguenti prescrizioni:

- A) Devono essere ceduti gli standards di legge secondo le modalità previste dal comune di Zocca;
- B) La parte sud dell'area, pur concorrendo alla formazione della Su dovrà essere destinata eventualmente a verde ed in ogni caso non dovrà essere edificata;
- C) Devono essere realizzate le bonifiche previste dal sistema drenante delle gabbionate; non devono essere superati 19-29 gradi dell'angolo di declivio terminale a seguito di sterri e riporti; il sistema delle fondazioni rispetti quanto indicato nella relazione geologica e nella perizia geologica integrativa;
- D) L'insediamento produttivo deve dare origine solamente a scarichi di tipo civile. Ai sensi della L.R. 42/86 scarichi di altro tipo saranno ammessi solamente previa verifica della idoneità del sistema di trattamento dei collettori fognari a seguito di parere obbligatorio della Provincia di Modena;
- E) La localizzazione dell'edificio sia conforme a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada in termini di distanze e fasce di rispetto stradale.

A garanzia di quanto sopra si dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione, registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione edilizia.

I caseifici sono individuati con specifica simbologia sulle tavole di Piano; eventuali cambi d'uso delle aree individuate come "D.1-Caseifici" sono soggette alle procedure di legge.

L'area inserita con la variante nr. 9 bis (di cui a delibera di adozione n. 44/04) – zona omogenea B.1 E D.1 in località "M. Corone" è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- condividendo valutazioni espresse nel parere A.R.P.A., nei diversi interventi previsti, dovrà essere eseguita una attenta progettazione esecutiva, in modo da contenere al massimo la prossimità delle residenze con gli stabilimenti produttivi

L'area inserita con la variante numero 9 Zona Omogenea D1 in località "Le strade" è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- le attività svolte all'interno dei nuovi fabbricati dovranno essere legate alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.
- gli edifici da realizzare dovranno essere eseguiti con materiale consono alla località per un corretto inserimento nell'esistente contesto ambientale, pertanto sono da escludere strutture prefabbricate in cemento e/o ferro privilegiando strutture in muratura tradizionale e/o legno.
- l'indice di edificabilità è stabilito in 0.5 mq/mq.
- l'intervento è soggetto a presentazione di P.O.U. la cui convenzione deve includere il vincolo di mantenimento ventennale della destinazione d'uso sopra consentita.
- lo standard dei parcheggi di U.1 viene fissato in 3 mq/30mq di S.U. e nel 5% della S.T.
- ad integrazione di quanto prescritto al precedente punto 2, i progetti delle nuove costruzioni dovranno evidenziare in dettaglio gli accorgimenti adottati per contenere gli impatti visivi e paesaggistici: materiali, colorazioni, particolari, tipo di copertura ecc. disposizione e tipologia del verde, il tutto con elaborati specifici estesi ad un congruo dintorno ad evidenziare l'inserimento ambientale.

(fonte – PRG, Approvato Del.G.P. n. 404 del 11.07.2000 – Norme Tecniche Attuative - STRALCIO)



REGIME EDILIZIO

Il sottoscritto, in data 06/09/2023, ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del comune di Zocca, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 14/10/2023 lo scrivente CTU acquisiva gli atti amministrativi reperiti dall'ufficio tecnico del comune, di seguito descritti:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2195/1996 – Prot. 5064 del 13/06/1996 – Concessione Edilizia per Costruzione di un capannone;
 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 10856 del 28/12/1996;
- DIA n. 67/2010, Prot. 8444 del 16/11/2010:
 - o DIA per VARIANTE MINORE n. 03/2011, Prot. 289 del 13/01/2011;
 - o SCIA per VARIANTE MINORE n. 39/2011, Prot. 9058 del 15/11/2011:
 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' (PARZIALE) n. 1027 del 10/02/2011;
 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 3457 del 23/04/2013;

Il giorno 13/10/2023 alle ore 11,00, avvertite le parti, congiuntamente al Sig. [] in qualità di incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, al [] : stato effettuato un sopralluogo in loco.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati di progetto autorizzati, lo scrivente CTU non riscontra nessuna difformità edilizia.

SCOPO E CRITERIO DI STIMA- MERCATO IMMOBILIARE

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio del metodo comparativo, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato.

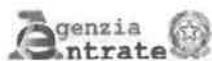
Ai fini della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale (superficie lorda) consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni sono stati considerati al 50%); per il calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (balconi, pertinenze e accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguglio.

I parametri considerati per la determinazione del valore sono lo stato manutentivo interno, l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile.

Partendo dai dati di mercato rilevati in situ, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche nonché alle prospettive future del mercato.



Nella micro zona di riferimento i valori di mercato unitari rilevati per beni con caratteristiche e consistenze simili all'immobile oggetto di stima oscillano da 270 €/mq a 430 €/mq. Il bene è stato valutato nella sua destinazione attuale, considerandolo come libero e disponibile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: MODENA

Comune: ZOCCA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni tipici | Normale | 270 | 430 | L | 1,2 | 2,2 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



13

(fonte: Agenzia delle Entrate, geopoi omi)

| N° | Comparativi | Sup.Commerciale mq | Valore vendita su prezzo di agenzia € | Euro/mq |
|----|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------|
| 1 | Capannone in località Formica, Savignano sul Panaro | 6.600 | 2.490.000,00 | 377,28 |
| 2 | Capannone in Via Porrettana a Gaggio Montano | 314 | 110.000,00 | 350,31 |
| 3 | Capannone a Vergato, Via Porrettana s.n.c. | 442 | 130.000,00 | 294,20 |



FABBRICATO CIELO-TERRA AD USO ARTIGIANALE

| A | B | C | D | E | F | G |
|-------|-------------|--------|-------------------------------------------|------|--------|-----------|
| UNICO | Artigianale | 208,50 | 340,60 | -20% | 272,50 | 56.816,25 |
| | | | Più probabile valore complessivo del bene | | | 56.816,25 |
| | | | Arrotondamento discrezionale | | | 57.000,00 |

Legenda

| | | |
|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | → | Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione |
| B | → | Destinazione d'uso dell'unità immobiliare |
| C | → | Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile |
| D | → | Valore Unitario (€/mq) ottenuto dalla media della indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo scadente/discreto) |
| E | → | Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia. |
| F | → | Valore Unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra |
| G | → | Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame |

14

RIEPILOGO

| Descrizione | Entità |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Valore del bene di perizia | 57.000,00 € |
| Decurtazione per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia. | 1.500,00 € |
| Decurtazione di eventuali sanatorie | |
| Valore | 55.500,00 € |
| Valore in arrotondamento per la vendita | 55.000,00 € |

Il valore unitario degli immobili oggetto di analisi è stato ipotizzato nella misura di 264.00 Euro/mq.



QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: proprietà per 100/100 di **magazzino/laboratorio con area cortiliva esclusiva** ubicato a Zocca in Via Ragazzi del '99 s.n.c., piano terra; è composto da un unico ambiente adibito a magazzino/laboratorio in cui è ricavato, mediante pareti in pvc e vetro, un ufficio con disimpegno e bagno. Confina con area cortiliva esclusiva asfaltata a nord e ad est. A ovest confina con area cortiliva verde in pendenza. A sud, con strada asfaltata. E' riportato nel C.F. del Comune di Zocca al foglio 54, p.lla 228, sub. 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine a destinazione d'uso e configurazione planimetrica; vi è CONCESSIONE EDILIZIA N. 2195/1996 – Prot. 5064 del 13/06/1996 e relativa AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 10856 del 28/12/1996; DIA n. 67/2010, Prot. 8444 del 16/11/2010 con DIA per VARIANTE MINORE n. 03/2011, Prot. 289 del 13/01/2011; e SCIA per VARIANTE MINORE n. 39/2011, Prot. 9058 del 15/11/2011; di queste pratiche vi sono CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' (PARZIALE) n. 1027 del 10/02/2011 e CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 3457 del 23/04/2013; lo stato dei luoghi risulta conforme.

PREZZO BASE euro 55.000,00 €

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

15

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 13 ottobre 2023, l'immobile risulta libero.

FORMALITA', ONERI O VINCOLI:

Per quanto riguarda il presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Non esiste condominio.

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, **si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 240/mese.**

Modena, li 01/11/2023

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

