

TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA

III° Sezione Civile

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile

**LOTTO UNICO Abitazione Civile e Terreno adiacente**



Fronte abitazione principale alla data del 28 Novembre 2025

GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

CTU Artioli ing Franco

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

**Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.**

**LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo**

**Fg 34 mapp 201 sub4 Garage**

**Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell Abitazione principale**

Cavezzo li 05 / Marzo / 2026 Giovedì

III.mo GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia  
c/o III° Sez Civile del Tribunale di Modena  
Corso Canalgrande , 77 - Modena (MO)  
E I n 295-2024 - Esecutato Sig ==

Oggetto : Perizia di stima Immobiliare sul bene immobile di cui al Fg 94 mapp. 201 Sub 3 P S1-T-1-2  
sito nel Comune di Prignano s.S. ( Modena ) Abitativo / A/7 e al Fg 94 particella 201 Piano S1 Garage / C/6

oltre a : Terreno Foglio 44 particella 198 Seminativo 3 superficie 1.077 mq.

Che costituiscono un LOTTO UNICO

#### P R E M E S S E

a ) Il creditore precedente ha optato per il deposito del certificato notarile ( che qui si allega cfr Allegato 1 )

la Certificazione risale al 1999 quindi antecedente di almeno 20 anni al pignoramento

b) Per quanto al Regime Coniugale ( cfr Allegato 2 ) l'esecutato risulta coniugato a S.c dal 5 – Dicembre 2009 in regime di SEPARAZIONE dei beni ( cfr Allegato 3 )

( ndr – nel documento compare la scritta SEPARAZIONE dei BENI in Estratto Riassunto dell'Atto di

Matrimonio ) il che significa che i due coniugi sono in SEPARAZIONE DEI BENI ( come da dichiarazione

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.

LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo

Fg 34 mapp 201 sub4 Garage

Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell'abitazione principale

dell'addetto all Anagrafe di Prignano telefono n° 0536 – 89 29 05) .

RISPOSTE ai QUESITI POSTI dal G E I nel MANDATO CONFERITO al CTU

**LOTTO UNICO Abitazione principale e garage ( di pertinenza )**

1 ) “ l'identificazione catastale del bene , previo accertamento.....”

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al **Fg 94 mapp 201 sub 3 abitativo A/7 e Fg 94 mapp. 201 sub 4 abitativo C/6 garage** ed il bene **Fg 94 mappale 198 seminativo sup 1.077 metri quadrati** corrispondono alle documentazioni catastali qui in accertamento e risultano esattamente quelle risultanti dal Catasto Terreni e da Catasto Fabbricati, come evidenziato dalle Planimetrie Catastali qui allegate – cfr Allegato 1 Visure Catastali e planimetrie . Tra le altre sono di **piena proprietà del Sig**

**E Foglio 94 Particella 198 – Terreno agricolo uso SEMINATIVO destinato ad Area Verde non edificabile .**

2 ) “ una sommaria descrizione del bene.....”

Il bene oggetto di vendita giudiziaria consiste in una “ villetta autonoma” che costituisce una “ bifamiliare “ con l'altra “ villetta autonoma “ con cui costituisce un'unica Unità strutturale “ .

Si tratta di un edificio terminato a fine anni 1998 -99 , la nostra UIU è disposta su 4 livelli, al Piano Seminterrato si trova un ampio garage ( C/6 ) e dei locali accessori da cui si diparte anche il Vano Scala che aconduce fino al Secondo Piano di sottotetto. Si accede al piano seminterrato anche con autoveicolo ( passo carrabile ) e rampa inclinata di discesa , pavimentata e con sgrondo acqua e neve ben marcati

Al piano terra , rialzato, si accede da esterno , da piccola rampa di 5 gradini, che conduce ad un balcone estremo poi entrando la “ zona giorno” costituita da Pranzo e soggiorno , oltre a cucina e bagno .

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

**Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.**

**LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo  
Fg 34 mapp 201 sub4 Garage  
Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell Abitazione principale**

Al Piano primo , la zona notte ha un suo bagno di servizio, 2 camere da letto, una da 1 L ed una da 2 Oltre ai due ripostigli uno dei quali funge da 3° camera da letto.

Al secondo piano , sottotetto “ , che ha un'altezza abitabile superiore ad 1,70 solo in zona centrale spicca un lucernaio che ampio ed esposto ad Est garantisce luminosità diurna a tutto il vano sottotetto che ha una superficie fisica di 18,80 metri quadrati ed evidenzia in vista una splendida copertura lignea in travi travetti assiti a perline in vista .

In relazione ai disposti di cui all'art 10 DPR 633/72 e ss.mm.ii. L'edificio non è datato a fine 1999 e pertanto la vendita non è soggetta ad IVA .

Oltre a questa UIU – annessa a tale cespite – anche una piccola Area Agricola seminativa – destinata ad area verde non edificabile né oggi e nemmeno in futuro.

2.1) L'edificio risale a fine anni 90 , terminato nel 1999, ha una Licenza Edilizia la n° 1753 ( istanza a Protocollo n 10 ) rilasciata dal Comune di Prignano il 22 / Maggio / 1998 per cui risulta Legittimamente edificata ed in regola con le normative igienico sanitarie dell'epoca di realizzazione .

2.2) L'edificio è stato realizzato in regime di INTERVENTO PRIVATO , finanziato con contributi di privati e pertanto non soggetto ai disposti di cui all Art 1 comma 376 Legge 178 / 2020.

2.3) l'edificio non ha goduto di alcun contributo , che tra le altre non è nemmeno stato richiesto , l'edificio non era tra i “ Comuni del cratere sismico” che potevano farne richiesta e non ha avuto alcun danno strutturale e nemmeno secondario a causa degli eventi sismici del 20 e del 29 Maggio 2012.

3) “ lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato .....da terzi..., del titolo in base al quale

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.

LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo

Fg 34 mapp 201 sub4 Garage

Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell Abitazione principale

.....” l'esistenza di contratti di affitto .... “

Il bene pignorato risulta di Piena Proprietà del Sig \_\_\_\_\_ in forza del Rogito Notarile di Compravendita n 15535,1/1999 in forza dell' Atto Notarile a cura del Dr DALLARI Giulio Repertorio 96741.

Poi con altro atto registrato a cura del Notaio Dr BERTANI Roberto con Modello Unico 16177.1/2008 è divenuto proprietario di ogni subalterno della UIU per acquisizione dai cedenti

Dal 2008 il Bene è di Piena Proprietà di \_\_\_\_\_

Alla data del sopralluogo congiunto , presente Barbieri p.i. Federico legale rappresentante di IVG , il giorno 28 Novembre 2025 , l'immobile era occupato- al momento del sopralluogo - dai Signori \_\_\_\_\_ dalla Signora \_\_\_\_\_ oltre che dalla mamma della signora \_\_\_\_\_ ( cfr relata fotografica dei documenti di identità ). Dalle dichiarazioni degli stessi risulta che sono in “ comodato gratuito “ sempre alla data del 28 Novembre 2025, **ma di tale documento viene esibita solo una COPIA SENZA ALCUNA FIRMA – per cui non ha VALORE LEGALE IN ALCUN MODO..**

Allo stato non risulta alcun Contratto d'affitto in essere fino al 28/11/25. Non risulta nemmeno agli atti il “ comodato gratuito SOTTOSCRITTO E registrato “.

Dalle delucidazioni ricevute da parte del Tecnico Comunale Geom. PIGONI, risulta che un canone mediamente applicabile per un bene del genere si aggiri sullo standard di Euro 500,00 / mese . Oltre alle accessorie per la registrazione del Contratto.

4) “ l'esistenza di formalità , vincoli ed oneri, anche di natura condominiale ....., ”

L'edificio non è situato in area PEEP; non ha vincoli a PSC ( piano strutturale comunale – oggi denominato PUG ) non ha vincoli della Soprintendenza di Bologna a BB AA AA. , non è, nemmeno in quota parte legato a spese condominiali e non è iscritto in alcun condominio di fatto o di diritto .

5) “ l'esistenza di formalità , vincoli ed oneri, anche di natura condominiale ....., che saranno cancellati...., ”

La UIU urbana , del tutto separata fisicamente e legalmente dall'altra “ villetta a schiera “ con cui costituisce

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.

LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo  
Fg 34 mapp 201 sub4 Garage  
Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell'abitazione principale

una sola unità strutturale, non ha vincoli di “condominio”, non è soggetta a “spese condominiali” e non ha millesimi in condivisione con alcunché. nulla da cancellare.

6) “la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene ...nonchè ....”

Il bene pignorato è legalmente approvato, Concessione edilizia n 1753 del 22/ Maggio /1998 , regolarmente concessa ed in linea con gli strumenti Urbanistici in essere allora ed ancora oggi.

Una ulteriore Concessione Edilizia la n 48 del 16 Aprile 2005 ha autorizzato dei lavori importanti in Copertura che è stata poi sostituita realmente e da “ solaio il latero cemento quale essa era fu poi trasformata in “ copertura lignea” che migliora di gran lunga il comfort ambientale della nostra UIU. Lo stesso intervento fu proposto anche sulla seconda UTU con la quale la nostra costituisce una unica unità strutturale per cui l'effetto finale complessivo è di notevole miglioramento sia estetico che funzionale ed ha conferito al fabbricato un effetto anche visivo di notevole rilievo architettonico.

7) “in caso di opere abusive.....”

Vi sono piccoli abusi edilizi in essere , che rientrano tra le opere interne ed / o opere sanabili con “sanatoria” in quanto le opere oggetto di abuso non hanno comportato aumenti di superfici ed / o di volumi utili della nostra UIU ( ndr unità immobiliare urbana) Costo di ripristino indicativamente elevato ad Euro 4.000,00 oltre all'IVA 10 %

8) “la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo.....”

I beni pignorati non sono gravati da “censo”, livello ed uso civico e da nessun altro vincolo legale

9) “l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di di procedura espropriativa.....”

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

**Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.**

**LOTTO UNICO** Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo  
Fg 34 mapp 201 sub4 Garage  
Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell'abitazione principale

10)“ l'informazione sull'importo delle spese fisse di gestione manutenzione ....., su eventuali spese straordinarie .....”

Le spese fisse di gestione , in caso di occupazione sono solo quelle inerenti gli allacci alle reti urbane per le utenze di gas, acqua , luce ed alle normali tassazioni previste per le UIU urbane .

Non vi sono oneri aggiuntivi ed o spese di carattere straordinario nell'imminente e nel breve periodo ne di natura condominiale e nemmo per ripristini di impianti danneggiati ed 7 o manutenzione straordinaria.

**D E T E R M I N A Z I O N E del VALORE ECONOMICO  
da ATTRIBUIRE al BENE oggetto di STIMA**

Lotto UNICO ( Abitazione principale e relativo Garage e terreno agricolo ad essa connesso )

**DESCRIZIONE ANALITICA**

Il bene oggetto di stima immobiliare consiste in una Villetta Bifamiliare ( unica Unità Strutturale con altra unità immobiliare simmetrica e ad essa speculare ) di cui la nostra è la metà esatta .

Si tratta di un edificio di fine anni 90 ( accatastato nel 1999 ) realizzato in CLS ( calcestruzzo armato ) e muratura termoisolante per i tamponamenti ( tipo poroton ) . Copertura lignea di recentissima realizzazione – con Concessione del 2008 .

Gli impalcati tra piano seminterrato e piano terra e tra piano terra e piano primo ed infine tra piano primo e piano secondo sono in “ latero – cemento “ – di spessore 30 cm. , comprensivi del pacchetto di sotto-pavimento e del pavimento stesso che risulta essere in ceramica di buona qualità.

La UIU è distribuita di 4 livelli , un locale seminterrato, dove si trova il Garage ( ampio ed illuminato anche con luce naturale ) oltre a pochi locali accessori ed alla rampa del vano scala che poi si eleva fino al secondo piano di sottotetto. Altezza utile ml. 2,50.

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

**Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.**

**LOTTO UNICO** Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo  
Fg 34 mapp 201 sub4 Garage  
Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell Abitazione principale

Piano Terra ( che funziona da Zona Giorno ) con ampio pranzo e soggiorno da cui si accede dall'esterno salendo pochi gradini che conducono ad un “ balcone esterno “ ed anche dall'interno proprio a partire dal vano scala interno che si diparte dal piano seminterrato. Oltre al P.S. anche un'ampia cucina ed un bagno di servizio alla zona giorno. ( Gode anche di piccolo balcone nel retro dalla abitazione )

Al Piano Primo si trova tutta la zona notte della UIU che consta di due camere da letto una 2L ed una 1L , oltre al bagno ed a due “ ripostigli” uno dei quali ha le dimensioni di un vano letto. Gode di una piccolo balcone nel retro della abitazione .

Da ultimo il Sottotetto con “ lucernario “ ampio e ben esposto ad Est, trabeazione lignea, travetti lignei e “ perlinato ligneo” ben mantenuto realizzato nel 2008 color “ noce scuro” .

Complessivamente si tratta di n° 19 vani qui compresi il balcone esterno posto all'ingresso ed i due balconcini uno al piano terra ed uno al 1° piano sul retro dell'abitazione . Totale 152,24 mq. Ad abitativo A/7 e 35,78 mq. A Garage C/6 sotto in dettaglio:

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

**Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.**

**LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo**

**Fg 34 mapp 201 sub4 Garage**

**Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell'abitazione principale**

**Piano SemInterrato**

Vano	Destinaz USO	Catasto	ile fisica U M	a utile	Unita Mis	Sup. Utile
1	Autorimessa	C/6	31,11 mq.	2,5 ml.		31,11
2	Ricov Attrezzi	A/7	9,8 mq.	2,5 ml.		9,80
3	Cantina	A/7	9,62 mq.	2,5 ml.		9,62
4	Corridoio	A/7	1,47 mq.	2,5 ml.		1,47
5	Vano scala	A/7	4,8 mq.	2,5 ml.		4,80

**Piano Terra**

Vano						
6	Pranzo Soggiorno	A/7	24,5 mq.	2,7 ml.		24,50
7	Bagno	A/7	7,2 mq.	2,7 ml.		7,20
8	Cucina	A/7	17,1 mq.	2,7 ml.		17,10
9	Balcone	A/7	4,8 mq.	2,7 ml.		2,40
10	Balcone Fronte Ingr	A/7	7,8 mq.	2,7 ml.		3,90
11	Corridoio	A/7	2,47 mq.	2,7 ml.		2,47

**Piano Primo**

Vano						
12	Camera 2 L	A/7	14,2 mq.	2,7 ml.		14,20
13	corridoio	A/7	4,18 mq.	2,7 ml.		4,18
14	Bagno	A/7	6,9 mq.	2,7 ml.		6,90
15	Ripostiglio	A/7	3,8 mq.	2,7 ml.		3,80
16	Camera 1 L	A/7	9,82 mq.	2,7 ml.		9,82
17	Balcone	A/7	4,8 mq.	2,7 ml.		2,40
18	ripostiglio	A/7	7,82 mq.	2,7 ml.		7,82

**Piano Secondo ( sottotetto )**

Vano						
19	Sottotetto abitab	A/7	18,8 mq.	2,35 ml.		18,80

**Totale superficie Netta ad A/7 132,38 mq.**

**Totale superficie netta a garage C/6 31,11 mq.**

Nel caso di specie, vista l'ampia presenza di muratura portante esterna di sp. 30 cm  
Per ricavare la superficie commerciale utilizzando un fattore di 1,15 per impl lo spess muri

**La Superficie commerciale ad A / 7 abitazioni 152,24 mq**  
**La superficie commerciale a C / 6 garage di 35,78 mq**

La nostra UIU qui oggetto di stima gode di riscaldamento con caldaia autonoma a gas funzionante ed

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

**Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.**

**LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo**

**Fg 34 mapp 201 sub4 Garage**

**Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell Abitazione principale**

efficiente , oltre a questo ad una stufa a pallets nel vano pranzo soggiorno in ingresso, impianto di distribuzione acqua sanitaria autonomo e Impianto elettrico indipendente e di recente formazione tutti perfettamente mantenuti e funzionanti .

Quanto al valore unitario di vendita , unitamente al tecnico comunale PIGONI geom. Nadia , tel 0536 – 89 29 17 abbiamo evidenziato che in quella Zona del Comune di Prignano, la Agenzia delle Entrate su un suo Osservatorio ( banca dati ) pone come valore minimo sotto il quale – in caso di compravendita – scattano gli accertamenti fiscali pari ad Euro 1.150,00 per l'abitativo che quindi scende per il garage ad euro 820,00 / mq. ( cfr tabella in allegato – atti comunali - ) tale valore verrà quindi preso come base per la stima dell'immobile “ de quo”.

IL Valore di stima quindi viene indicato in Euro / mq 1.150,00 x 152,24 mq =	175.076,00 Euro
(Abitativo)	
Euro/mq 820,00 x 35,78 mq. =	29.339,60 Euro (
Garage )	

Totale del valore minimo del cespite ai fini di compra vendita  
UIU completa ) 204.415,60 Euro (

IL fattore di vetustà introdotto per le strutture e per gli impianti , che consente una riduzione del valore pari a 0,81 per un edificio di 25 anni quale in nostro è, qui viene ridotto a 0,89 a causa dell'intervento, molto recente eseguito alla copertura ed agli esterni sui muri di tamponamento che , risalenti a 15 anni fa circa hanno migliorato le strutture del coperto e l'efficienza energetica del fabbricato , questo riporta il valore dell'immobile a 204.415,60 Euro x 0,89 = **181.929,35 Euro . Prezzo base d'asta immobiliare .**

( diconsi Euro CENTOTTANTAUNOMILANOVECENTOVENTINOVE / 35 )

Tenuto conto pii delle piccole spese necessarie per i ripristini , ad esempio un Bagno al Piano Seminterrato risulta in

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

**Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.**

**LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo**

**Fg 34 mapp 201 sub4 Garage**

**Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Semintivo - a ridosso dell'abitazione principale**

discrasia con il titolo abilitativo e con il Catasto, ma basta un intervento di idraulico che in un giorno di lavoro rimuova tutti i sanitari in esso presenti.

Costo Euro 1.000,00 in totale compresa l'invio a discarica controllata dei materiali di risulta . Oltre alle accessorie di legge ( IVA 10 % )

Altri piccoli ripristi da farsi alla rampa discendente ed agli esterni con , ai pavimenti in essi deteriorati ha un costo indicativo di euro 3.000,00 ivi comprese le forniture dei materiali ceramici necessari . Oltre alle accessorie di legge IVA 10 % .

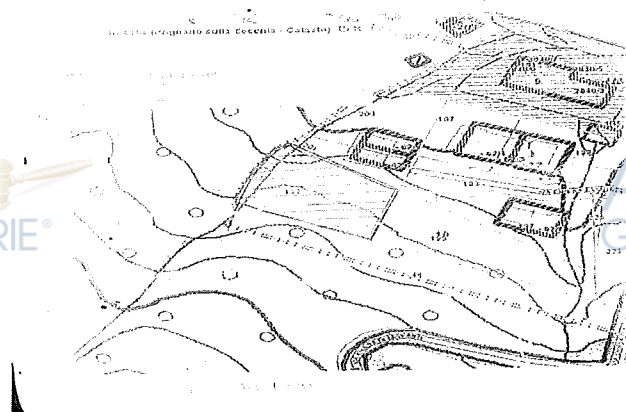
Totale dei costi ripristino 4.400,00 Euro IVA compresa

La stima finale al netto dei ripristini ammonta ad Euro 177.929,35 ( l'IVA non va applicata) in quanto la nostra UIU è risalente ad oltre 5 anni dal primo impianto catastale e dalla agibilità che ne ha legittimato la messa in commercio .

La stima del cespite ammonta quindi ad Euro CENTOSETTANTASETTEMILANOVECENTOVENTINOVE/35

Oltre a questo si aggiunga il Terreno agricolo a seminativo di seguito descritto :

Terreno Agricolo Destinazione d'Uso – Verde Pubblico-



Perizia di Stima Irr

Esecutato Sig == Comune di Prignano s.S.

LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo  
Fg 34 mapp 201 sub4 Garage  
Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell Abitazione principale

Terreno agricolo a ridosso ed in confine con l'Abitazione Principale

Il secondo cespite , che non può essere venduto separatamente dal primo, in quanto si tratta del mappale iscritto ad N C T Foglio n 94 mapp. 198 ed è addossato al primo .consiste in un mappale di proprietà del Sig Di Giulio Adelmo attiguo e confinante alla abitazione principale anch'essa oggi in oggetto di stima , da cui è separata solo da un muretto di recinzione di altezza 2,4 ml. Realizzato in calcestruzzo armato che contiene il terreno in pendenza dopo lo spianamento resosi necessario per creare l'area di sedime del Fabbricato " de quo" .

Dalle ricerche catastali e relativo estratto di mappa ( qui in allegato 3 ) si evincono le dimensioni 1.077 metri quadrati . e la posizione ( a ridosso della abitazione principale ) si evince dall Allegato 4 ( Estratto di Mappa. )

Va poi segnalato che ai sensi dell Articolo 25 della Legge Regionale n 37 – 2002 , le zone censuarie sono suddivise in Regimi agrari ed il Comune di Prignano sulla Secchia risulta in Zona 3 . A P.U.G. ( Piano Urbanistico Generale risulta essere AREA VERDE – non edificabile – ma a ridosso del Zona Abitativa-

IL valore di stima per ettaro, ora viene indicato per il seminativo in 16,500,00 Euro / Ettaro ( ha). ( cfr Allegato 5 )

Facile dedurre che il Valore del nostro terreno sia  $16.500,00 * 0,1077 = 1.777,05$  Euro .

( dicono Euro MILLESETTECENTOSETTANTASETTE / 05 ) .

Il valore totale del Lotto Unico ammonta quindi ad euro 179.706,64 ( dicono Euro CENTOSETTANTANOVEMILASETTECENTOSEI/64 ) da cui detrarre ( ai sensi dell' Art. 2922 del Codice Civile una ulteriore somma pari al 5 % ( minimale ) in quanto l'aggiudicatario non sarà garantito su eventuali vizi occulti con Assicurazione postuma decennale essendo decorso un periodo molto superiore dall'anno di costruzione e di rilascio della AGIBILITA' sul Fabbricato

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.

LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo

Fg 34 mapp 201 sub4 Garage

Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell Abitazione principale

Al netto delle detrazioni 5% ex articolo 2922 del Codice Civile , il valore di mercato ritenuto più probabile dallo scrivente CTU per tutto il LOTTO UNICO ammonta ad Euro 170.721,00 ( dicono Euro CENTOSETTANTAMILASETTECENTOVENTUNO/00 )

Si assevera quanto di cui sopra anche ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale

*Tanto dovevasi , in forza del mandato a me conferito,  
Il CTU resta a disposizione per ogni altra vostra necessità  
con osservanza  
Artioli ing Franco  
Albo Modena n1202*

Allegato 1 Storico Ventennale dell' attore – ha optato per l'Atto Notarile -

Allegato 2 Regime coniugale dell' esecutato ; Risulta CONIUGATO dal 5-12-2009 - ( in Prignano )

REGIME di SEPARAZIONE dei BENI cfr ( Allegato 3 )

Allegato 3 Estratto riassunto dell' atto di matrimonio

DOCUMENTO 1 Estratti dal NCEU e Visure , Planimetrie dei due subalterni

DOCUMENTO 2 Accesso agli atti comunali legittimanti il Fabbricato

DOCUMENTO 3 Accesso ai Locali e relata fotografica ad essa relativa

Allegato 3 Estratto di Mappa NCT

Allegato 4 Visura Catastale

Allegato 5 Quadri di Valutazione terreni sub art 25 LR 19/12/2002 n 37

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 295-2024 III° Sezione Civile  
GEI LUCCHI Dr.ssa Giulia

Esecutato Sig === Comune di Prignano s.S.

LOTTO UNICO Fg 34 mapp201 sub 3 Abitativo

Fg 34 mapp 201 sub4 Garage

Fg. 94 Particella 198 Terreno Agricolo Seminativo - a ridosso dell Abitazione principale

