

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

UDIENZA: 17/06/2025

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 36/2023-222/2024**

RELAZIONE ESTIMATIVA

OGGETTO

Compendio agricolo costituito da
Lotto 1 - cinque particelle di terreno agricolo;
- un fabbricato rurale ad uso abitativo;
- un fabbricato uso deposito;
Lotto 2 - due particelle agricole
Carpi, Via Giandegola 3

PROCEDENTE:

ESECUTATI:



ESPERTO (CTU)

ARCH. UMBERTO VANNI
Via Farini 32 – 41026 Pavullo n/F (MO)
Cod. fisc. VNN MRT 65B15 F205J
Cell 338/8792647

date sopralluogo e rilievo: 26/05/2025
data perizia: 30/05/2025

FORMAZIONE LOTTI:

due lotti di stima

Prezzo base d'asta lotto 1: 424.000 euro

Prezzo base d'asta lotto 2: 212.000 euro

RG. ESEC. 36/2023 – 222/2024

PREMESSA

Introduzione

In data 21/02/2024 il GE del Tribunale di Modena, Dott. Umberto Ausiello, ha conferito allo scrivente Arch. Vanni Umberto, con studio in Pavullo n/F (Mo)-via Farini 32, l'incarico per la redazione del presente documento, con giuramento prestato in data 26/02/2024.

In data 18/03/2025 il GE, Dott.ssa Giulia Lucchi, ha ordinato l'estensione della perizia, perizia già redatta e depositata in ragione della RGE 36/2023, alla valutazione dell'intera proprietà i capo ai debitori esecutati (ovvero il 100% dell'intero compendio come identificato nel pignoramento), e al contempo la formazione di due lotti distinti di vendita in sostituzione del singolo lotto.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **Carpi** (MO), l'Agenzia del Territorio di Modena (Catasto fabbricati e/o Terreni), IVG - Istituto Vendite Giudiziarie - (esistenza contratti di locazione), è in grado di redigere la presente relazione peritale.

E' stato nominato il Custode Giudiziario nella Figura dell' IVG, Istituto Vendite Giudiziarie, di Modena.

Lo Scrivente ha concordato direttamente con il Custode Giudiziario la data e le modalità di un nuovo accesso e sopralluogo presso il compendio di stima.

Il sopralluogo ha avuto seguito in data 26/05/2025 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato, e in presenza di un parente della parte debitrice.

ASSUNZIONI/ CONDIZIONI LIMITANTI

- Non sono reperibili certificati di installazione impianto elettrico e idraulico
- Non è reperibile certificazione energetica.

IDENTIFICAZIONE CASTALE INTERO COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO)

Foglio	Particella	porz	qualità	classe	Sup.		r. dominicale	r. agrario
169	35		SEMIN ARBOREO	01	3	66 20	364,13	397,17
169	36		FRUTT IRRIG	U	2	64 50	764,89	286,87
169	37	AA AB	SEMIN IRRIG FRUTT IRRIG	01 U		12 88 08 92	15,78 25,80	14,63 9,67
169	41	AA AB	FRUTTETO FRUTT IRRIG	01 U		15 28 28 72	44,19 83,05	16,57 31,15
169	42		FRUTT IRRIG	U	1	33 30	385,48	144,57
169	43		SEMIN ARBOR	01	3	96 70	394,45	430,24
169	48		SEMIN ARBOR	02	5	85 30	491,93	574,34

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Carpi** (MO)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	r. catastale
169	211	1	A/7	1	8,0 vani	168 mq	516.46 euro
169	211	2	C/6	2	50 mq	58 mq	142.03 euro
169	211	4	D/10				4220,00 euro

Fig. 1 intero compendio oggetto di pignoramento RGE 222/2024

Lotto 1 colore ciano

Lotto 2 colore verde



SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'intero compendio di stima è stato suddiviso in due lotti di stima indipendenti: lotto 1 e lotto 2 (Fig. 1)

La valorizzazione del lotto 1, data la consistenza, formazione, segmento e forma di mercato di riferimento, è stata implementata per somma di valori omogenei* frazionando idealmente il compendio ottenuto in due comparti: **Comparto A**, costituito dai soli terreni e il **Comparto B** costituito dai soli fabbricati e relativa area cortiliva.

**stima per valori tipici*

Lotto 1

- *Comparto A - cinque particelle di terreno agricolo: mappali 35-36-37-41-42*
- *Comparto B - un fabbricato rurale ad uso abitativo: mappale 211, sub 1-2*
- *un fabbricato uso deposito: mappale 211, sub 4*

Lotto 2

- due particelle agricole contigue mappali 43-48

L'implementazione della stima è avvenuta utilizzando il criterio "valore di mercato" in un procedimento di stima sintetico monoparametrico. Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva. Il valore è denunciato a corpo e non a misura.

La compilazione della presente relazione segue pedissequamente l'impostazione come definita, per quel che concerne nell'elenco dei quesiti, i modi e l'ordine, nel provvedimento d'incarico del GE.

QUADRO SINOTTICO

VALORE MERCATO LOTTO 1

LOTTO 1	- Fabbricati	Vmf=	€	233.938,65
	- Terreni agricoli; mappali 41-42-36-37-35	Vmt=	€	236.937,48
	totale lotto 1	Vm1=Vmf+Vmt=	€	470.876,13
	(2)	Vm1	€	470.876,13
	In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):	-10%	-€	47.087,61
	Prezzo a base d'asta		€	423.788,52
	quota pignorata	1	€	423.788,52
	<i>quota di possesso in capo al debitore eseguito: 1/1</i>			
	Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per eccesso è il seguente:			
	Prezzo base d'asta lotto 1		€	424.000
	* Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.			

VALORE MERCATO LOTTO 2

LOTTO 2	-Terreni agricoli; mappali 43-48	(2)	Vmt=	€	235.234,50
	In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):	-10%	-€		23.523,45
	Prezzo a base d'asta		€		211.711,05
	quota pignorata	1	€		211.711,05
	<i>quota di possesso in capo al debitore eseguito: 1/1</i>				
	Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per eccesso è il seguente:				
	Prezzo base d'asta lotto 2		€	212.000	
	* Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.				

VALORE MERCATO RGE 222-2024

LOTTO 1	Prezzo base d'asta lotto 1	€	424.000
LOTTO 2	Prezzo base d'asta lotto 2	€	212.000
PREZZO BASE D'ASTA INTERO COMPENDIO RGE 222/2024		TOTALE	€ 636.000,00

LOTTO 1

Porzione del compendio pignorato costituita:

- Comparto A - cinque particelle di terreno agricolo: mappali 35-36-37-41-42
- Comparto B - un fabbricato rurale ad uso abitativo: mappale 211, sub 1-2
- un fabbricato uso deposito: mappale 211, sub 4

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il controllo formale effettuato presso la Cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito negativo.
- Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, del bene pignorato.
- Risulta la corrispondenza tra quanto indicato in mappa e quanto indicato in atti di pignoramento
- Risulta presente l'elaborato planimetrico.
- Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

In merito alla nota di trascrizione del pignoramento, in relazione all'unità negoziale 1, non risultano riportate alla sezione D- *ulteriori informazioni*- le caratteristiche catastali dell'immobile n. 1 e dell'immobile n. 5

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

Provenienza

Il compendio catastalmente risulta intestato al 50 % in capo a persona fisica, 50% in capo a entità giuridica (Eredità giacente di)

Per l'intero compendio in esame coesistono comproprietari al ventennio.

Si riporta in allegato al presente referto, in relazione alla dimostrazione della continuità storica al ventennio, la relazione integrale di cui art. 567, comma 2 c.p.c. redatta dal notaio Dott. Andrea Galleri, relazione presente in fascicolo.

Ad integrazione della summenzionata relazione si allega visura conservatoria aggiornata per singolo immobile.

SEZ. II: QUESITI

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

Trattasi del possesso: 1/1

Diritti reali pignorati

I diritti reali indicati in atto di provenienza coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione per il compendio immobiliare in oggetto.

Si fa presente che in atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stato omesso il BCNC comune ai sub 1-2-4 indicato al foglio 169, particella 211, sub 3

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO)

Foglio	Particella	porz	qualità	classe	Sup.		r. dominicale	r. agrario
169	35		SEMIN ARBOREO	01	3	66	20	364,13
169	36		FRUTT IRRIG	U	2	64	50	764,89
169	37	AA AB	SEMIN IRRIG FRUTT IRRIG	01 U		12 08	88 92	15,78 25,80
169	41	AA AB	FRUTTETO FRUTT IRRIG	01 U		15 28	28 72	44,19 83,05
169	42		FRUTT IRRIG	U	1	33	30	385,48

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Carpi** (MO)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	r. catastale
169	211	1	A/7	1	8,0 vani	168 mq	516,46 euro
169	211	2	C/6	2	50 mq	58 mq	142,03 euro
169	211	4	D/10				4220,00 euro

Formazione compendio di stima; divisibilità

In relazione all'elenco sopra riportato lo scrivente propone un singolo lotto di vendita, lotto 1, con la seguente composizione:

LOTTO 1

- **Comparto A** - cinque particelle di terreno agricolo: mappali 35-36-37-41-42
- **Comparto B** - un fabbricato rurale ad uso abitativo: mappale 211, sub 1-2
- un fabbricato uso deposito: mappale 211, sub 4

Vedi rappresentazione grafica alla pagina seguente (Fig.2 e Fig. 3)

Fig. 2: lotto 1 comparto A (perimetro rosso). In evidenza, color viola, la superficie vitata

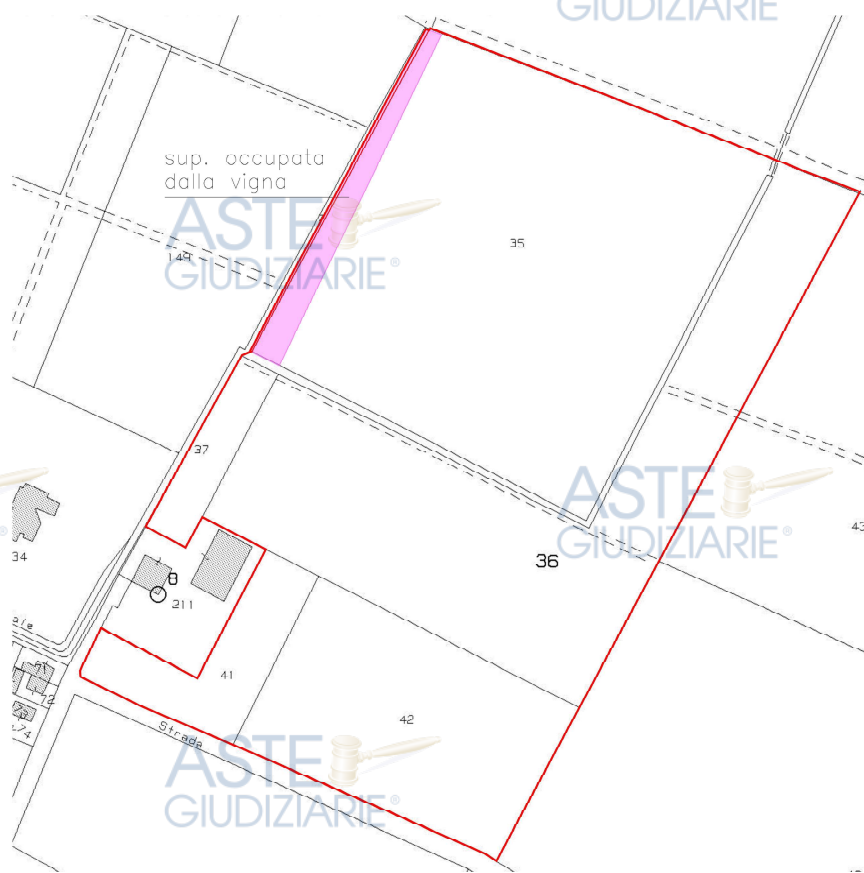
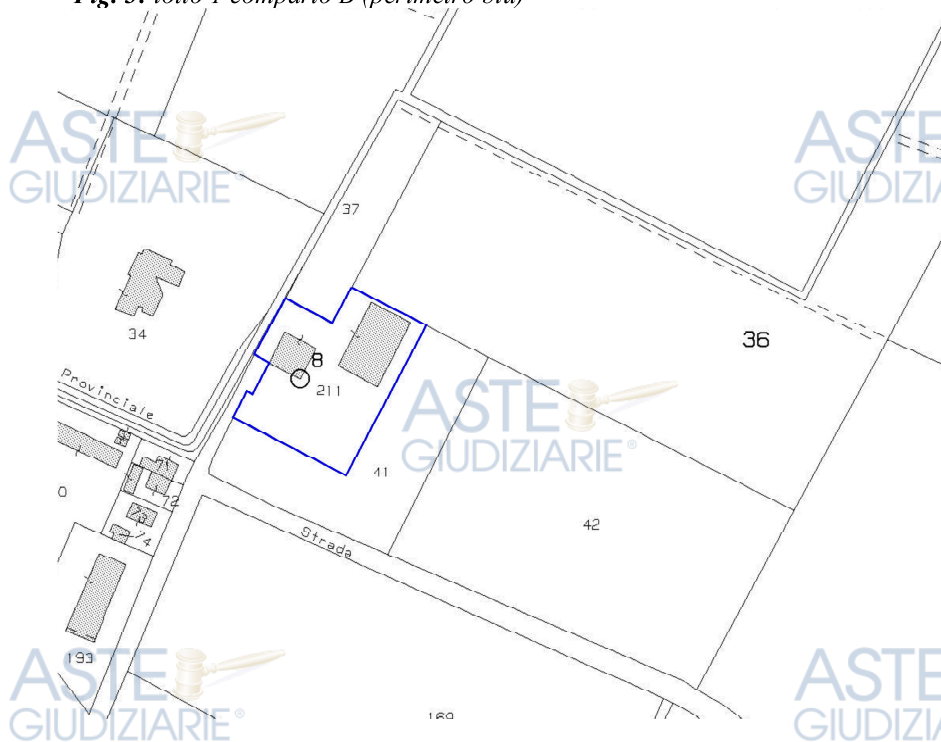


Fig. 3: lotto 1 comparto B (perimetro blu)



QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.

Ubicazione

Carpi (MO), via Giandegola n. 3 (indirizzo catastale)

Comparto A

Cinque particelle di terreno a formare un unico corpo. L'intero comparto è direttamente confinante con il mappale 211 ovvero il mappale costituito dai fabbricati comparto B

E' presente su parte del mappale 35 una piccola superficie, pari a circa 2180 mq, occupata da una vigna. Lo scrivente, constatata l'impossibilità di accertare senza ombra di dubbio lo Status attuale (legittimazione, stato d'uso, attività bonifica) ne propone l'espanto.

L'intero comparto, comprensivo della superficie sopramenzionata, vigna inclusa, verrà valutata in accordo alla valorizzazione desunta dal VAM in riferimento alla destinazione catastale attuale. Dal valore ordinario così ottenuto verrà detratto il costo* dell'espanto.

**Il sopracitato costo è stato stimato dallo scrivente per via comparativa in relazione ai costi mediamente praticati dalle imprese del luogo nel periodo considerato alla data di redazione della presente relazione.*

Le detrazioni riportate dallo Scrivente in riferimento ai sopracitati costi sono da considerarsi assolutamente indicative e riferite all'ordinarietà. E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo possa essere oggetto di rialzi/riallineamenti al costo delle materie prime e al costo del lavoro in generale da valutare al momento della realizzazione delle opere.

In merito si precisa:

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo del sopracitato costo.

Il mappale 35, facente parte del comparto A, è di fatto delimitato in mappa catastale per l'intero lato sud e l'intero lato est da una striscia di terreno, probabilmente una vecchia traccia di un canale di scolo al momento non più presente. Tale superficie rappresenta di fatto un elemento di discontinuità tale non permettere, dal punto di vista catastale, la continuità del compendio. Al momento non risultano informazioni in merito ad eventuali diritti vantati da terzi. Lo scrivente considera tale anomalia una sorta di servitù, elemento di cui si è tenuto in debito conto nella formulazione del valore.

Comparto B

- un fabbricato rurale ad uso abitativo (casa padronale) a sua volta frazionato catastalmente in due unità immobiliari distinte: un appartamento distribuito su tre livelli (**sub 1**) e un garage (**sub 2**) posto al piano terra;

- un fabbricato accessorio destinato a magazzino (**sub 4**);

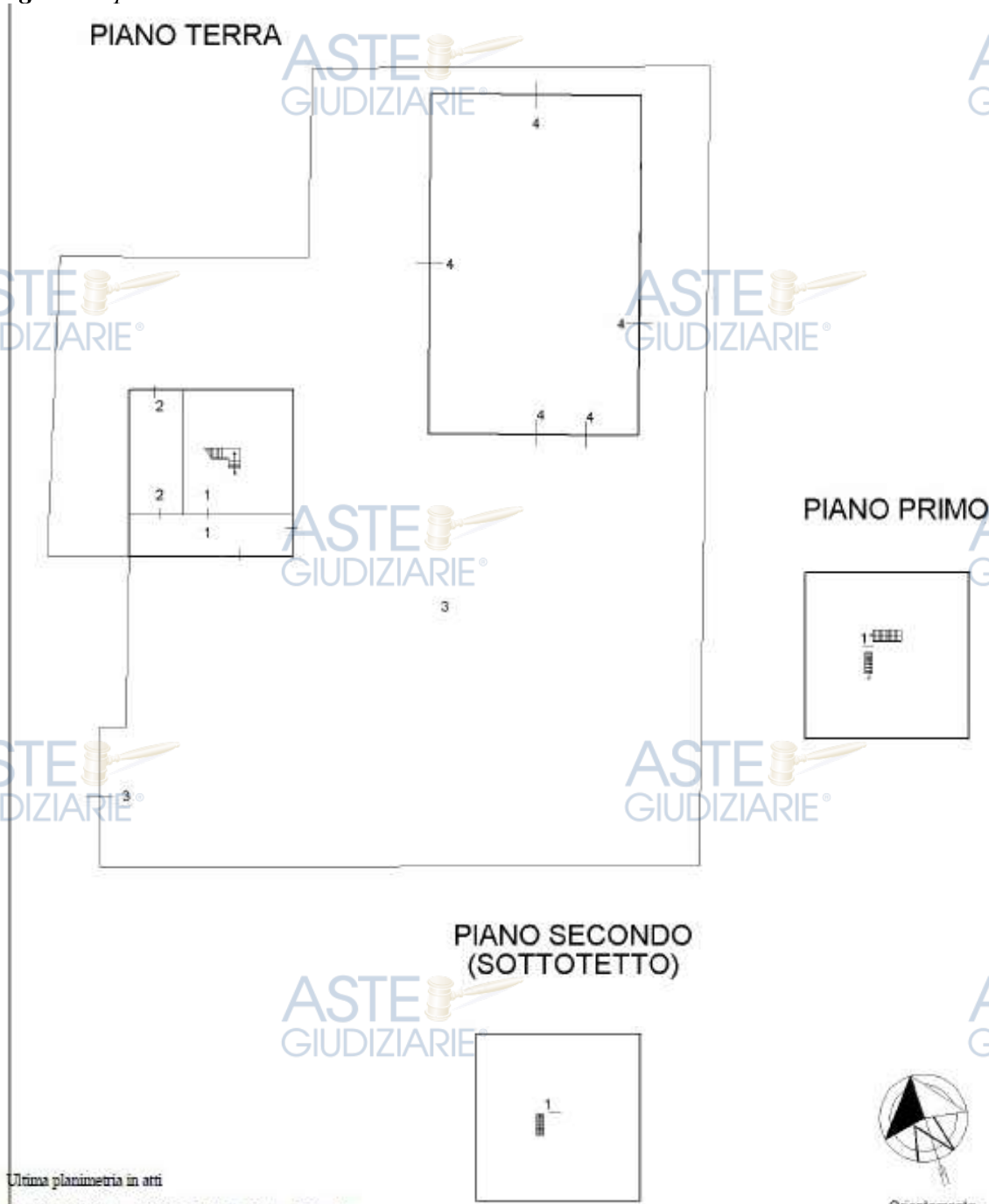
*Entrambi i fabbricati insistono sul mappale 211, di cui il **sub 3** ne rappresenta il BCNC ovvero la corte comune (Fig. 4)*

Lo stradello di accesso, delimitato con sbarra, attualmente utilizzato per accedere all'interno del mappale 211, non è parte del compendio pignorato e non è oggetto di vendita.

La sbarra visibile sul lato strada non rappresenta in alcun modo il confine del lotto. Pertanto, in riferimento alla consistenza esatta del mappale 211, il confine esatto della proprietà medesima, al momento non materializzato in loco, è quanto definito in mappa catastale (Fig.

3: perimetro blu). Si consiglia al futuro acquirente, prima di depositare una offerta, di verificare direttamente sul posto il confine esatto della proprietà.

Fig. 4 comparto B: EP con indicazione dei sub



Accesso

Comparto A

Cinque particelle di terreno agricolo formanti un corpo unico. L'accesso alla via Giandegola, strada principale, è garantito dal passaggio sui mappali 41- 42.

Comparto B

- Appartamento sub 1: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite corte comune sub 3
- Garage sub 2: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite corte comune sub 3
- Deposito sub 4: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite corte comune sub 3:

Pertinenze

Non sono presenti pertinenze di sorta.

Identificazione catastale

Comparto A. Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO)

Foglio	Particella	porz	qualità	classe	Sup.		r. dominicale	r. agrario
169	35		SEMIN ARBOREO	01	3	66 20	364,13	397,17
169	36		FRUTT IRRIG	U	2	64 50	764,89	286,87
169	37	AA AB	SEMIN IRRIG FRUTT IRRIG	01 U		12 88 08 92	15,78 25,80	14,63 9,67
169	41	AA AB	FRUTTETO FRUTT IRRIG	01 U		15 28 28 72	44,19 83,05	16,57 31,15
169	42		FRUTT IRRIG	U	1	33 30	385,48	144,57

Comparto B. Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Carpi** (MO)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	r. catastale
169	211	1	A/7	1	8,0 vani	168 mq	516.46 euro
169	211	2	C/6	2	50 mq	58 mq	142.03 euro
169	211	4	D/10				4220,00 euro

Confini

Comparto A

map. 37: mappali 36 - 211, salvo altri
map. 36: mappali 35 - 37- 41 - 42 - 43 - 48 - 211, salvo altri
map. 41: mappali 211 - 36 - 42, via Giandegola, salvo altri
map. 42: mappali 41 - 36 - 48, via Giandegola, salvo altri
map. 35: mappali 36, svuoto Catania, salvo altri

Comparto B

Sub 1: sbalzo quattro lati, sub 2, salvo altri
Sub 2: sbalzo due lati, sub 1, salvo altri
sub 4: sbalzo quattro lati, salvo altri

TIPOLOGIA IMMOBILI

Comparto A

Ampio appezzamento di terreno agricolo, circa 8 ettari (82.980 mq), coltivato con alberi da frutto; il compendio è costituito da cinque particelle catastali a formare di fatto un unico podere, ben lavorabile, in piano; l'accesso alla strada (Via Giandegola) è garantito dai mappali 41- 42. A confine con il compendio denominato comparto B (vedi descrizione infra) rimango i mappali 37- 36 - 41.

Comparto B

Fabbricato abitativo - Mappale 211: sub 1- sub 2

Lo scrivente rende noto che il fabbricato, rurale e di antica edificazione, insiste nell'area (cratere) interessata dagli eventi sismici che in più riprese colpirono l'Emilia nel maggio del 2012.

Allo stato attuale non risulta che il fabbricato sia stato ufficialmente esaminato e valutato sia dal punto di vista statico che in termini di costo in ordine al ripristino di eventuali lesioni e/o consolidamento. Non risulta depositata alcuna scheda AEDES relativa al fabbricato nè risultano agli atti richieste/segnalazioni di intervento, nemmeno di provvedimenti di divieto di utilizzo e/o dimora post sisma.

La verifica in loco ha evidenziato uno scarso stato manutentivo al piano terra, un completo stato di abbandono con le strutture e pareti ridotte allo stato grezzo al piano primo e sottotetto; si segnala la condizione al limite della praticabilità dell'intero solaio di calpestio del piano primo, in particolare l'area indicata in planimetria catastale "soffitta non praticabile" che risulta a parere dello scrivente completamente INAGIBILE.

Sarà onere e spesa dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima della presentazione dell'offerta, l'esistenza di sopravvenute (dalla data di accesso atti ad oggi) delibere e/o ordinanze pubbliche (direttive/decreti della Pubblica Amministrazione), connesse al ripristino e/o consolidamento strutturale del fabbricato e dei relativi costi preventivati, costi che rimarranno a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

La valutazione dell'intero fabbricato (mappale 211: sub 1 e sub 2) è stata implementata per confronto diretto con fabbricati posti nella medesima condizione ovvero inabitabili e completamente da ristrutturare in maniera radicale, privi di qualsiasi impiantistica.

Si specifica altresì, in relazione a quanto sopra enunciato, che nessuna detrazione è stata apportata al valore ordinario dallo Scrivente.

L'unica detrazione presente riguarda solo ed esclusivamente i costi (oneri-diritti, spese tecniche) relativi alla verifica della legittimità urbanistica del fabbricato medesimo (vedi paragrafo dedicato).

Tipologia appartamento/descrizione

Appartamento - Sub 1

Stato di manutenzione insufficiente: inabitabile, da ristrutturare completamente (sia strutturalmente che dal punto di vista delle finiture ed impianti)

- Riscaldamento. Lo scrivente, dato lo stato manutentivo generale riscontrato, considera l'unità priva di riscaldamento.

- Acqua calda sanitaria. Lo scrivente, dato lo stato manutentivo generale riscontrato, considera l'unità priva di impianto di produzione acqua calda sanitaria.

- Impianto elettrico. Lo scrivente, dato lo stato manutentivo generale riscontrato, considera l'unità priva di impianto elettrico.

Nessuna opera di consolidamento e ristrutturazione recente (Vedi paragrafo precedente in relazione allo stato dell'arte).

Piano terra: portico, spazi ad uso giorno, un bagno, magazzino, garage di cui il sub 2

Piano primo: soffitte

Piano sottotetto: soffitta

Garage - Sub 2

Ampio spazio adibito a garage. Medesime condizioni dell'intero fabbricato in cui è ricompreso.

Comparto B

Fabbricato adibito a magazzino – Mappale 211: Sub 4

Tipologia appartamento/descrizione

Fabbricato di recente edificazione (fine lavori anno 2018) adibito a magazzino e stoccaggio frutta in buone condizioni; unico livello, presenza di un locale di servizio, un ufficio, un piccolo locale deposito, uno spogliatoio.

Discreto grado di finiture interne.

Non verificabile impianto scarico acque reflue del WC interno.

Presenza di impianto elettrico, non verificabile nel funzionamento, impianto da adeguare alla vigente normativa.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Comparto A -Terreni agricoli

TR1 - TERRITORIO RURALE - Art. 5.1 - Norme TR6 PUG

Ambiti di Paesaggio - Paesaggio della Centuriazione - Art. 5.2.3 - Norme TR6 - PUG;

TR4 - Insediamenti Territorio Rurale, Id_insedimento: 1292, Insediamento ad elementi giustapposti a corte aperta (parte mapp. 36, 37, 41)

In allegato il CDU relativo.

Si segnala la presenza di un fabbricato a piano singolo, realizzato in lamiera, del tutto abusivo. Si propone il ripristino dello stato ante con rimozione del fabbricato de quo. Il costo della demolizione verrà detratto dal valore ordinario del compendio Comparto A.

Comparto B

Fabbricato abitativo - Mappale 211: sub 1- sub 2

Destinazione d'uso

PUG: scheda d'ambito: *n. insediamento 1292 – fabbricato 1*

- Insediamento ad elementi giustapposti, corte aperta.

- Classificazione

Edificio di Valore Storico Culturale e Testimoniale: presenza del vincolo

- Riferimento Normativo: art 73 del RE.

Dato documentale

- Licenza edilizia n. 899-80 del 20/06/1980.

Unico documento presente in atti in riferimento al fabbricato de quo. Si tratta di una concessione edilizia per il rifacimento della copertura. I grafici riportano a latere, ma non nell'oggetto, anche la rappresentazione del piano terra e del piano primo, tra l'altro difformi da quanto rilevato in loco.

Trattasi di fatto di un fabbricato rurale oggetto nel tempo di opere tali da modificarne la destinazione d'uso e la consistenza, opere mai autorizzate ed eseguite in difformità ai regolamenti vigenti.

Allo stato dell'arte la regolarizzazione delle difformità passa necessariamente nell'ambito di una pratica urbanistica essenzialmente onerosa.

L'interlocuzione con il responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Carpi ha messo in luce la necessità di **procedere con una sanatoria generale del fabbricato** tale da regolarizzare, in riferimento alla normativa vigente, l'intero fabbricato come si presenta nell'attuale configurazione.

Il costo di tale sanatoria, comprensive di oneri (come verranno direttamente computati in sede di richiesta e presentazione pratica di sanatoria), delle spese tecniche, diritti, ecc. **sarà a totale carico dell'eventuale acquirente**. In relazione allo sfasamento temporale tra redazione del presente documento e momento della vendita e successiva regolarizzazione, non potendo prevedere le modalità normative vigenti al momento della regolarizzazione, è solo ipotizzabile un costo medio, (stimato e non analitico) desunto per comparazione con fattispecie similari, costo (agganciato al momento della stima) che verrà detratto dallo Scrivente dal valore ordinario.

La detrazione riportata dallo Scrivente in riferimento al sopracitato costo è da considerarsi assolutamente indicativa e riferita all'ordinarietà.

E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo possa essere oggetto di suscettibili rialzi in relazione ad aggiornamenti normativi e tabellari imposti ex lege.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Comparto B

Fabbricato adibito a magazzino – Mappale 211: Sub 4

PUG: scheda d'ambito: *n. insediamento 1292 – fabbricato 2*

- Insediamento ad elementi giustapposti, corte aperta.
- Classificazione
Edificio di Valore Storico Culturale e Testimoniale: nessuno pregio (assenza del vincolo)
- Riferimento Normativo: art 73 del RE.

Dato documentale

- richiesta PdC 1326/2014: richiesta annullata
- richiesta PdC 1452/2014: richiesta annullata
- Valutazione preventiva 890-2014 del 17/04/2014
- SCIA 2232-2014 del 06/12/2014
- variante SCIA 6-2019, prot. gen. 4796 del 24/01/2019
- agibilità 7-2019 prot. gen. 4796 del 24/01/2019
- verbale sopralluogo Ufficio Tecnico in data 14/02/2019 prot. 9054
- SCIA in sanatoria del 2019*. Deposito procedura MUDE 356/2014, archivio 08-036005-0000133786-2018 prot. 0008685 del 12/02/2019
- autorizzazione all'erogazione /pagamento a saldo contributo. prot. 356/2014 del 25/06/2020

****SCIA in sanatoria del 2019***

In merito a questa istanza lo scrivente riporta quanto segue:

- non risulta prodotto alcuna documentazione di conclusione del procedimento amministrativo

Il fabbricato risulta congruente a quanto riportato nei grafici dell'ultimo titolo.

Non stati completati gli impianti di allacciamento allo scarico e abduzione acqua.

Non risulta terminato il marciapiede esterno come da progetto.

Di tale situazione, ovvero lo stato come rilevato, si è tenuto in debito conto nella formulazione del valore ordinario e determinazione del prezzo a base d'asta.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Valutazione del valore di mercato dei beni

LOTTO 1 - Comparto A

PROCEDIMENTO UTILIZZATO

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**.

Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.

Quale valore di riferimento si è assunto il **VAM** relativo alla zona d'interesse

In merito alla generica destinazione "frutteto..." è stato assunto il valore medio dei VAM delle tipologie frutteto

a) parametro tecnico di confronto: superficie catastale (mq)

b) Il **valore ordinario** viene calcolato con la seguente formula:

$$Vo = VAM \times \text{superficie catastale}$$

DATI		DATI DI CLASSAMENTO						VAM	Vo
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Sup.	ha are ca	mq		euro/mq	euro
169	35	-	SEMIN ARBOR	01	3 66	20	36620	€ 2,63	€ 96.310,60
169	36	-	FRUTT IRRIG	U	2 64	50	26450	€ 3,58	€ 94.691,00
169	37	AA	SEMIN IRRIG	1	12	88	1288	€ 2,65	€ 3.413,20
		AB	FRUTT IRRIG	U	8	92	892	€ 3,58	€ 3.193,36
169	41	AA	FRUTTETO	1	15	28	1528	€ 3,58	€ 5.470,24
		AB	FRUTT IRRIG	U	28	72	2872	€ 3,58	€ 10.281,76
169	42	-	FRUTT IRRIG	U	1 33	30	13330	€ 3,58	€ 47.721,40
						tot mq	82980		
						tot valore ordinario = Vo =			€ 261.081,56
frazione vitata (campitura viola) del mappale 35				2180		1	2180		
totale superficie vitata (catasto viti)						2180	mq		

Trattandosi di un corpo unico relativamente omogeneo il calcolo delle aggiunte/detrazioni, comodi/scomodi, è stato considerato per l'intero comparto, ovvero per tutte le particelle costituenti il lotto in esame

Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.

Correzione valore ordinario

1) (comodi/scomodi):

-comodi: non sono presenti comodi rilevanti

0% € -

-scomodi: discontinuità mappale 35

-5% -€ 13.054,08

2) Aggiunte/detrazioni:

-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative

€ -

-detrazioni: rimozione fabbricato abusivo

-€ 10.000,00

-detrazioni: rimozione viti

costo unitario € 5.000,00 e/ha

ha -0,218

costo -€ 1.090,00

VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato del comparto in esame è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni

LOTTO 1 - Comparto A

V_{mt}=

€ 236.937,48

La valutazione dei fabbricati del comparto B, implementata per comparazione nell'ambito del medesimo segmento di mercato, sconta già nella fase di definizione del valore ordinario l'attuale grado di vetustà e le condizioni intrinseche legate al grado di manutenzione come effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo.

LOTTO 1 - Comparto B - FABBRICATI

CONSISTENZA				
Di seguito uno specchietto riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (superficie commerciale)				
	destinazione	coeff.	sup.	ragg
sub 1	appartamento	100%	288	288
sub 1	accessori	50%	349	174,5
sub 4	deposito	80%	604	483,2
sub 3	area esterna	0,50%	2989	14,945
totale commerciale				960,65
* SEL = superficie esterna lorda.				
Le superfici sono calcolate nella seguente modalità:				
muri perimetrali = 1,				
muri di confine interni tra proprietà = 0.5,				
muri interni di confine con parti comuni = 0,8				
PROCEDIMENTO UTILIZZATO				
Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio valore di mercato in un procedimento di stima sintetico monoparametrico .				
Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.				
a)	parametro tecnico di confronto: sup. commerciale =		960,645	mq
b)	Il valore ordinario/mq (Vo/mq) viene calcolato con la seguente formula:			
	$Vo/mq= \frac{\sum Vm}{\sum Pa}$			
$\sum Vm$ =	sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato			
$\sum Pa$ =	sommatoria delle <u>superfici commerciali</u> dei beni di cui sopra			
L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzioni di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa:				
	(1)	€	370,00	/mq
Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale				
		Vo=	€	355.438,65
Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.				

1) Correzione valore ordinario (comodi/scomodi):			
-comodi: non sono presenti comodi rilevanti		€	-
-scomodi: non sono presenti scomodi rilevanti		€	-
2) Aggiunte/detrazioni:			
-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative		€	-
-detrazioni : sanatoria sub 1-2		-€	110.000,00
-detrazioni : catasto sub 1-2		-€	1.500,00
-detrazioni : iter amministrativo sub 4		-€	10.000,00
VALORE DI MERCATO			
Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni			
		Vmf=	€ 233.938,65

VALORE MERCATO LOTTO 1			
LOTTO 1	-Comparto B - Fabbricati	Vmf=	€ 233.938,65
	- Comparto A -Terreni agricoli; mappali 41-42-36-37-35	Vmt=	€ 236.937,48
	totale lotto 1	Vml=Vmf+Vmt=	€ 470.876,13
	(2)	Vml	€ 470.876,13
	In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):	-10% -€	47.087,61
	Prezzo a base d'asta	€	423.788,52
	quota pignorata	1 €	423.788,52
	quota di possesso in capo al debitore eseguito: 1/1		
	Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per eccesso è il seguente:		
	Prezzo base d'asta lotto 1	€	424.000
	* Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.		

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto (all. A1)

LOTTO 1

quota del 1/1 di un compendio immobiliare idealmente suddiviso in due comparti tra loro omogenei:

Comparto A costituito da 5 particelle di terreno agricolo a formare un unico corpo;

Comparto B: costituito da un primo fabbricato (frazionato catastalmente in due subalterni sub 1 sub 2) adibito a residenza e un secondo fabbricato adibito a deposito (sub 4).

Confini:

Comparto A

map. 37: mappali 36 - 211, salvo altri

map. 36: mappali 35 - 37- 41 - 42 - 43 - 48 - 211, salvo altri

map. 41: mappali 211 - 36 - 42, via Giandegola, salvo altri

map. 42: mappali 41 - 36 - 48, via Giandegola, salvo altri

map. 35: mappali 36, svuoto Catania, salvo altri

Comparto B

Sub 1: sbalzo quattro lati, sub 2, salvo altri

Sub 2: sbalzo due lati, sub 1, salvo altri

sub 4: sbalzo quattro lati, salvo altri

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Identificativi catastali

Comparto A. Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO) foglio 169, mappali: 35-36-37-41-42

Comparto B. Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Carpi** (MO) fg 169, mappale 211, sub 1-2-4. E' presente il sub 3 quale BCNC ai sub 1-2- 4.

Stato dei luoghi

Comparto A

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Si segnala la presenza di un fabbricato a piano singolo, realizzato in lamiera, del tutto abusivo. Si propone il ripristino dello stato ante con rimozione del fabbricato de quo. Il costo della demolizione verrà detratto dal valore ordinario del compendio Comparto A.

Comparto B

Sub 1-2: abitazione

Il descritto stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo depositato.

Il descritto stato dei luoghi non è conforme alla rappresentazione catastale.

Sub 4: magazzino

Il descritto stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo depositato.

Il descritto stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione catastale.

Fabbricato mappale 211 sub 1- sub 2: costruzione ante 1/09/1967

Fabbricato mappale 211 sub 4: costruzione post 1/09/1967

Prezzo base: 424.000 euro

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

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il compendio in esecuzione risulta occupato senza titolo opponibile. In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima di depositare un'offerta, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'eventuale esistenza di contratti opponibili alla procedura e l'eventuale occupazione dell'immobile.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale non risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Non risulta costituito alcun condominio. Non è stato possibile rintracciare eventuali, se nominati, amministratori di condominio. Data la tipologia non sono state prese in considerazioni eventuali spese condominiali.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di depositare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese eventualmente a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

In merito si informa che la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo.

6 PRESENZA DI MATERIALE

Si segnala all'interno del compendio la presenza di materiale vario (arredi, macchine agricole, trattori) non oggetto di vendita e non rientranti nel valore come indicato a base d'asta.

Prezzo base d'asta: 424.000 euro

LOTTO 2

- due particelle di terreno agricolo tra loro contigue: mappali 43-48

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

-Il controllo formale effettuato presso la Cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito negativo.

-Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, del bene pignorato.

-Risulta la corrispondenza tra quanto indicato in mappa e quanto indicato in atti di pignoramento

-Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

In merito alla nota di trascrizione del pignoramento, in relazione all'unità negoziale 1, non risultano riportate alla sezione D- *ulteriori informazioni*- le caratteristiche catastali dell'immobile n. 1 e dell'immobile n. 5

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

Provenienza

Il compendio catastalmente risulta intestato al 50 % in capo a persona fisica, 50% in capo a entità giuridica (Eredità giacente di)

Per l'intero compendio in esame coesistono comproprietari al ventennio.

Si riporta in allegato al presente referto, in relazione alla dimostrazione della continuità storica al ventennio, la relazione integrale di cui art. 567, comma 2 c.p.c. redatta dal notaio Dott. Andrea Galleri, relazione presente in fascicolo.

Ad integrazione della summenzionata relazione si allega visura conservatoria aggiornata.

SEZ. II: QUESITI

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

Trattasi del possesso: 1/1

Diritti reali pignorati

I diritti reali indicati in atto di provenienza coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione per il compendio immobiliare in oggetto.

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO)

Foglio	Particella	porz	qualità	classe	Sup.	r. dominicale	r. agrario
169	43		SEMIN ARBOR	01	3	96,70	394,45
169	48		SEMIN ARBOR	02	5	85,30	491,93

Formazione compendio di stima; divisibilità

In relazione all'elenco sopra riportato lo scrivente propone un singolo lotto di vendita, lotto 2, con la seguente composizione:

LOTTO 2

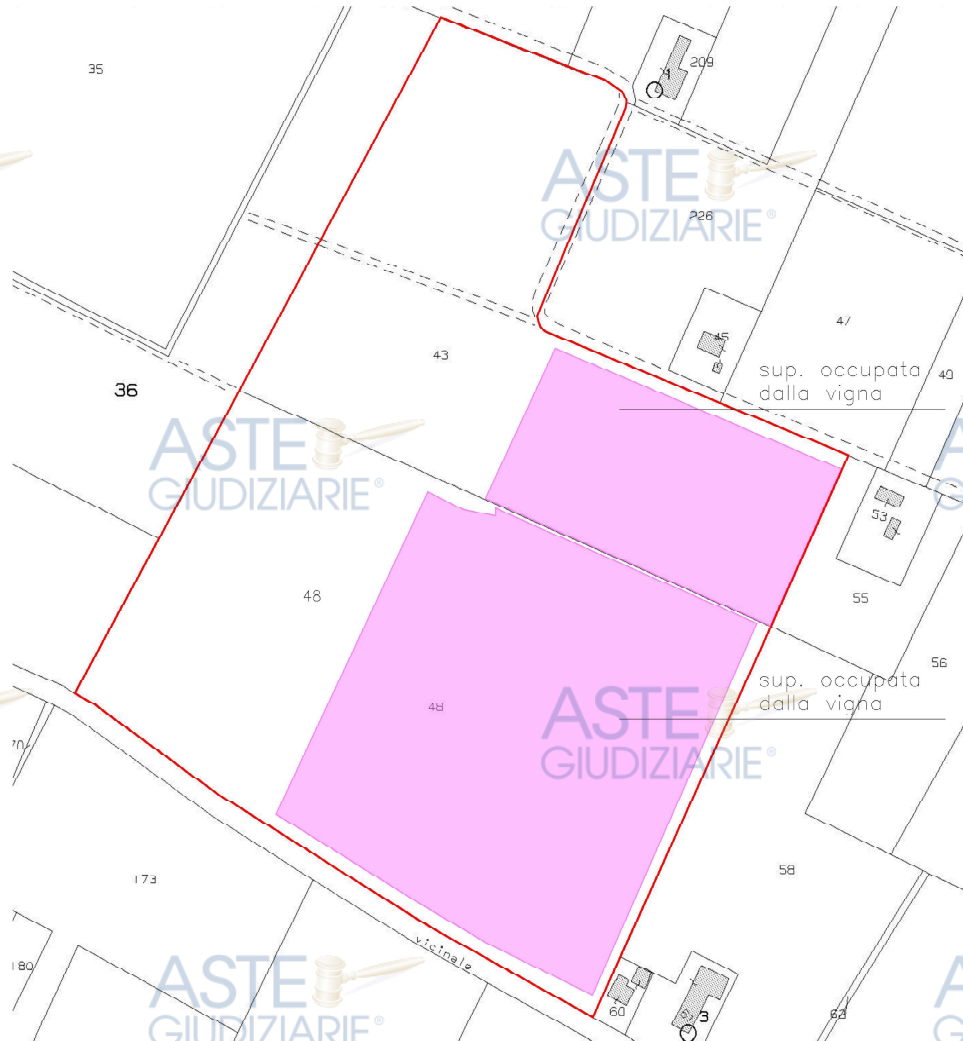
Due particelle di terreno agricolo tra loro contigue: mappali 43-48

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.

Ubicazione

Carpi (MO), via Giandegola n. 3 (indirizzo catastale)

Fig. 5: lotto 2 (perimetro rosso). In evidenza, color viola, la superficie vitata



Pertinenze

Non sono presenti pertinenze di sorta.

Identificazione catastale

Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO)

Foglio	Particella	porz	qualità	classe	Sup.			r. dominicale	r. agrario
169	43		SEMIN ARBOR	01	3	96	70	394,45	430,24
169	48		SEMIN ARBOR	02	5	85	30	491,93	574,34

Confini

map. 48: mappali 42 - 36 - 43, via Giandegola, salvo altri

map. 43: mappali 36 - 48 - 226, salvo altri

TIPOLOGIA IMMOBILI

Ampio appezzamento di terreno agricolo, circa 9 ettari (98.200 mq), coltivato con alberi da frutto; il compendio è formato da due particelle catastali contigue tra loro tali da formare di fatto un unico podere, ben lavorabile, in piano; l'accesso alla strada (Via Giandegola) è garantito dal solo mappale 48.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

TR1 - TERRITORIO RURALE - Art. 5.1 - Norme TR6 PUG

Ambiti di Paesaggio - Paesaggio della Centuriazione - Art. 5.2.3 - Norme TR6 - PUG;

TR4 - Insediamenti Territorio Rurale, Id_insedimento: 1292, Insediamento ad elementi giustapposti a corte aperta (parte mapp. 36, 37, 41)

In allegato il CDU relativo.

E' presente su entrambi i mappali una superficie (calcolata complessivamente per i due mappali) pari a circa 46.063 mq, occupata da una vigna. Lo scrivente, constatata l'impossibilità di accertare senza ombra di dubbio lo Status attuale (legittimazione, stato d'uso, attività bonifica) ne propone l'espianto.

L'intero comparto, comprensivo della superfice sopramenzionata, vigna inclusa, verrà valutata in accordo alla valorizzazione desunta dal VAM in riferimento alla destinazione catastale attuale. Dal valore ordinario così ottenuto verrà detratto il costo* dell'espianto.

**Il sopracitato costo è stato stimato dallo scrivente per via comparativa in relazione ai costi mediamente praticati dalle imprese del luogo nel periodo considerato alla data di redazione della presente relazione.*

Le detrazioni riportate dallo Scrivente in riferimento ai sopracitati costi sono da considerarsi assolutamente indicative e riferite all'ordinarietà. E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo possa essere oggetto di rialzi/riallineamenti al costo delle materie prime e al costo del lavoro in generale da valutare al momento della realizzazione delle opere.

In merito si precisa:

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo del sopracitato costo.

Valutazione del valore di mercato dei beni

LOTTO 2 - Terreni agricoli

PROCEDIMENTO UTILIZZATO

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**.

Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.

Quale valore di riferimento si è assunto il **VAM** relativo alla zona d'interesse

- a) parametro tecnico di confronto: superficie catastale (mq)
- b) Il **valore ordinario** viene calcolato con la seguente formula:
 $V_o = VAM \times \text{superficie catastale}$

N.	DATI			DATI DI CLASSAMENTO				VAM	Vo
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Sup.				
					ha are ca	mq	euro/mq	euro	
6	169	43	-	SEMIN ARBOR	01	3 96 70	39670	€ 2,63	€ 104.332,10
7	169	48	-	SEMIN ARBOR	02	5 85 30	58530	€ 2,63	€ 153.933,90
						tot mq	98200		
tot valore ordinario = $V_o =$									€ 258.266,00

SUPERFICIE VITATA

frazione (campitura viola) del mappale 43

1385

6000

5874

frazione (campitura viola) del mappale 48

3477

19000

10327

totale superficie vitata (catasto viti)

46063 mq

Trattandosi di un corpo unico relativamente omogeneo il calcolo delle aggiunte/detrazioni, comodi/scomodi, è stato considerato per l'intero comparto, ovvero per tutte le particelle costituenti il lotto in esame.

Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.

Correzione valore ordinario

1) (comodi/scomodi):

-comodi: non sono presenti comodi rilevanti

0% € -

-scomodi: non sono presenti scomodi rilevanti

0% € -

2) Aggiunte/detrazioni:

-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative

€ -

-detrazioni: rimozione viti

costo unitario € 5.000,00 e/ha

ha -4,6063

costo -€ 23.031,50

VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato del comparto in esame è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (V_o) corretto e delle aggiunte/detrazioni

LOTTO 2- Terreni agricoli

$V_{m2} =$

€ 235.234,50

VALORE MERCATO LOTTO 2					
LOTTO 2	-Terreni agricoli; mappali 43-48			(2)	Vm2 € 235.234,50
	In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):				-10% -€ 23.523,45
	Prezzo a base d'asta				€ 211.711,05
	quota pignorata				1 € 211.711,05
	quota di possesso in capo al debitore esecutato: 1/1				
	Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per eccesso è il seguente:				
	Prezzo base d'asta lotto 2				€ 212.000
	* Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.				

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto (all. A1)

LOTTO 2

quota del 1/1 di un Compendio costituito da due particelle di terreno agricolo tra loro contigue a formare un unico corpo;

Confini:

map. 48: mappali 42 - 36 - 43, via Giandegola, salvo altri

map. 43: mappali 36 - 48 - 226, salvo altri

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Identificativi catastali

Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO)
foglio 169, mappali: 43-48

Stato dei luoghi

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Si segnala la presenza di una vigna per circa la metà dell'intera superficie.

Prezzo base: 212.000 euro

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

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta occupato senza titolo opponibile. In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima di depositare un'offerta, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'eventuale esistenza di contratti opponibili alla procedura e l'eventuale occupazione dell'immobile.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale non risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Non risulta costituito alcun condominio. Non è stato possibile rintracciare eventuali, se nominati, amministratori di condominio. Data la tipologia non sono state prese in considerazioni eventuali spese condominiali.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di depositare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese eventualmente a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

In merito si informa che la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo.

6 PRESENZA DI MATERIALE

Si segnala all'interno del compendio la presenza di materiale vario (arredi, macchine agricole, trattori) non oggetto di vendita e non rientranti nel valore come indicato a base d'asta.

Prezzo base d'asta: 212.000 euro

Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni