

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELEGATO: LUCCHI GIULIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 79/2024
PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI ZOCCA



ARCHITETTO

MATTEO BOTTI

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI COME DA art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo relativo all'immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La certificazione risale sino ad un atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni che è stata trascritta in data antecedente di almeno venti anni, dalla trascrizione del pignoramento. In particolare il primo atto menzionato nella certificazione notarile, risale all'anno 1984.

Il creditore procedente, in riferimento alla documentazione catastale, ha depositato il solo estratto di mappa. La documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di stima è stata integrata negli allegati a questa perizia.

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 15385 Registro Generale 24815 Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 2901/2168 del 29/07/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 15386 Registro Generale 24816 Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 2901/2168 del 29/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 6042 Registro Generale 24817 Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 2902/2169 del 29/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/03/2024 - Registro Particolare 6817 Registro Generale 9133 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1144/2024 del 18/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Identificazione catastale dei beni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati al:

- Foglio 25, particella 325, subalterno 15, categoria: A/2, Classe 3, vani n. 3, mq 38, R.C. Euro 364.10, Via Terenzio Santulini n. 2561/B, Piano (1);
- Foglio 25, particella 325, subalterno 2, categoria: C/6, Classe 10, cons. mq 16, R.C. Euro 54.54, Via Terenzio Santulini, Piano (T);

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2. Diritti reali

I beni oggetto di stima risultano in piena proprietà ai soggetti esecutati (persone fisiche). I beni oggetto di stima risultano identici ai beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3. Fusione

Gli immobili contigui non sono fusi sul piano fisico col bene pignorato.

4. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono soggetti a procedure di espropriazione per pubblica utilità.

5. Formazione di uno o più lotti

Non si ritiene necessario la suddivisione in lotti dei beni pignorati.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E STIMA

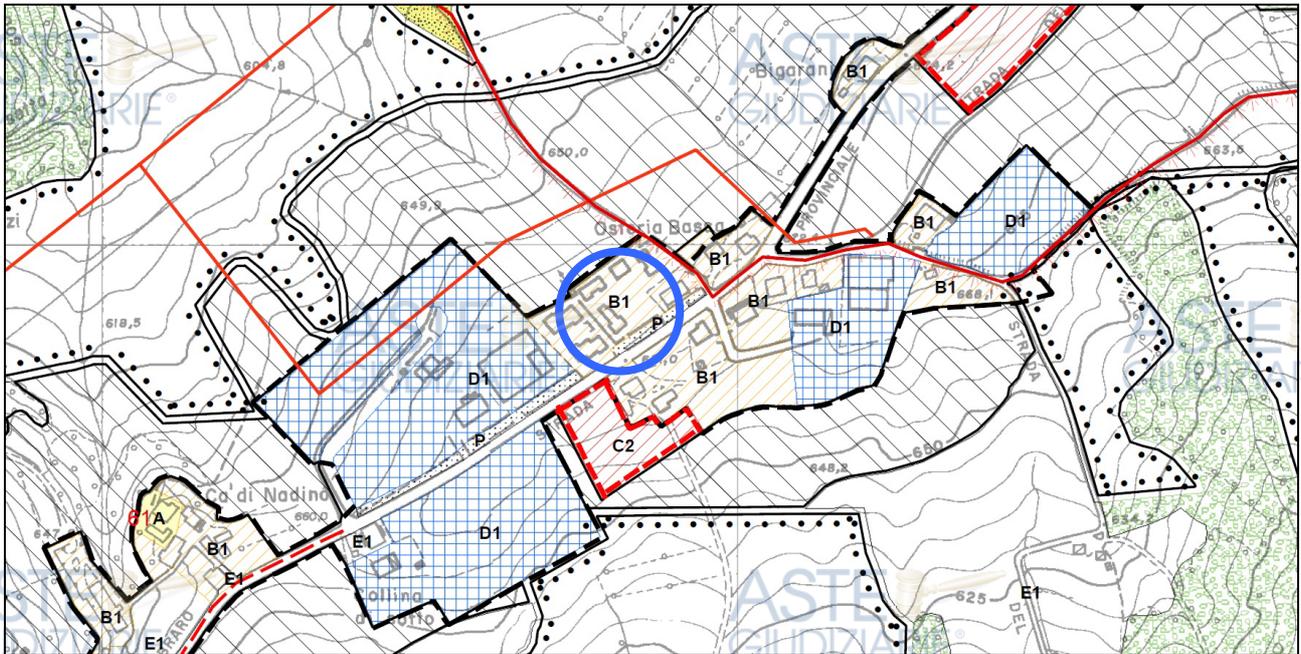
6. Sommaria descrizione del bene

I beni pignorati fanno parte di un edificio in cui sono ricavate altre 16 unità immobiliari (8 abitazione e 8 autorimesse). L'immobile residenziale è libero su 2 lati e sviluppato su un unico livello. I beni pignorati sono due unità immobiliari: appartamento ed autorimessa costruiti dal 1978 in poi, inseriti all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Zocca, nella zona omogenea B, sottozona B1 "di completamento normale" e ricompresi all'interno del Condominio denominato "ISABELLE". Il fabbricato prevede caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca: struttura portante mista in travi e pilastri di cemento armato con muratura di laterizio intonacato sia interno che esterno. I solai sono in laterocemento intonacati. Dalla documentazione reperita durante l'accesso agli atti è emerso che lo strato di intonaco esterno è stato costruito con fini di isolamento termico, dalla società Eternit nel 1979. Si è provveduto quindi a prelevare 2 campioni di intonaco al fine di verificare la presenza di amianto negli stessi. I test di laboratorio hanno dato esito negativo. Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone, con scuretti sempre in legno di colore marrone.

L'area esterna è in mediocre stato di conservazione e comprende le zone di accesso pedonali e carraie al fabbricato, oltre alle relative rampe ed agli spazi verdi. Gli accessi sono in battuto di cemento risalenti all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato. I parcheggi posti a sud-est del fabbricato ed a fianco della Strada Provinciale 25 non sono oggetto della procedura e non fanno parte dei BCNC. L'immobile residenziale oggetto di stima, si trova al primo piano fuori terra. L'abitazione si sviluppa su un unico livello.

Le NTA del Comune di Zocca stabiliscono che per gli immobili esistenti ed inseriti nella sottocategoria B1 è ammissibile il cambio di destinazione d'uso: "a.1, a.2 b.1, b.2 (escluso D.8 e C.1.2 A/B), b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D3, D6, G4), e.1

Il bene pignorato confina a sud-est con altra unità immobiliare, a nord est con il vano scala comune esterno, mentre è libero sui restanti 2 lati. Al piano superiore è presente altra unità residenziale, mentre al piano inferiore sono presenti 2 autorimesse. L'abitazione si trova al civico 2561/B di via Montombraro (SP25), strada provinciale a doppio senso di marcia, dotata di una fermata dell'autobus, oltre che di numerosi parcheggi a bordo strada.



Si riporta tabella esplicativa degli usi ammessi (minimo 70%):

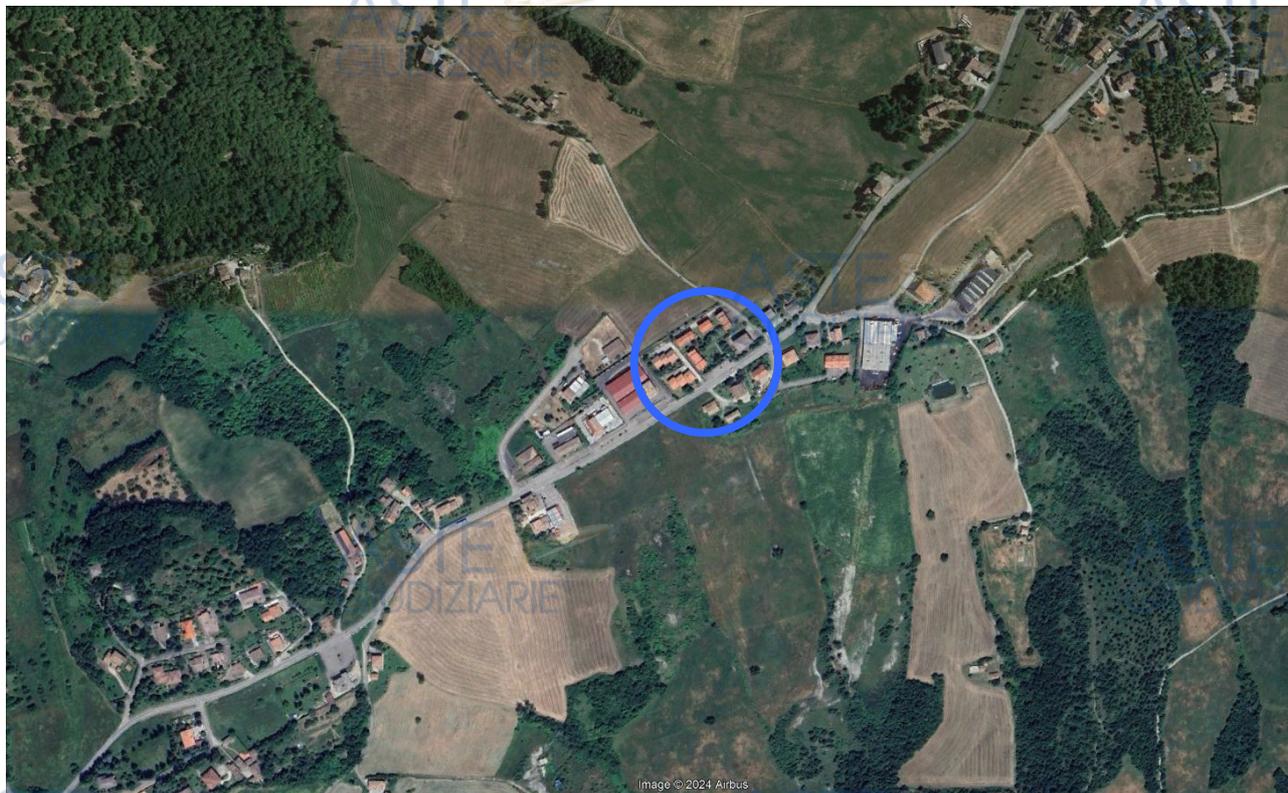
CODICE	USO
a.1	abitazioni di ogni tipo
a.2	autorimesse

e degli usi ammessi con un massimo del 30%:

CODICE	USO
b.1	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, istituti di credito, cambio, assicurazione
b.2	pubblici esercizi, mostre, esercizi di vendita di vicinato alimentari, esercizi di vendita di vicinato non alimentare laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratori ali, magazzini e depositi, fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
b.3	uffici e studi privati, collegi, convitti, case di riposo, conventi, caserme e simili, uffici pubblici, scuole e laboratori scientifici, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, attività sportive di enti, operanti senza fine di lucro, teatri, cinema, sale concerti e spettacoli, case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico, parchi e giardini pubblici

L'immobile non è ben servito da tutti i principali servizi di base offerti dal Comune di Zocca che distano mediamente 4.5 km e che possono però essere quindi raggiunti agevolmente in automobile. Di seguito le distanze dai servizi di base, riferiti al più breve tragitto, compreso tra il bene oggetto di stima ed il servizio stesso:

SERVIZIO	Distanza (m)
Parco giochi	20
Scuola elementare	4800
Asilo nido	4700
Scuola media	4800
Biblioteca e attività sportive	4600
Uffici comunali	4500
Farmacia	4400
Piccola attività di vendita alimentare e non	4400



7. Descrizione analitica

L'unità immobiliare adibita a residenza di uno degli esecutati ha una superficie netta di **50,84 mq**. Gli immobili oggetto di pignoramento sono formati da:

- Abitazione posta al piano primo composta da: zona giorno, una camera da letto singola, bagno antibagno e balcone;
- Una autorimessa al piano terra;

L'accesso alla u.i. avviene da una porta di ingresso con doppio infisso che apre direttamente sulla zona giorno. Si arriva a detta porta, tramite scala comune esterna che collegano il piano terra con i singoli piani dell'edificio. Dalla scala è possibile, tramite un percorso pedonale accedere al parco sottostante e alla via Montombraro.

Per il calcolo delle superfici lorde si è fatto riferimento alla seguente sommatoria:

- Superfici nette;
- 50% della superficie dei muri di confine con altra unità immobiliare;
- 100% della superficie dei muri di esterni;

- 100% della superficie dei muri interni all'appartamento;
- 100% della superficie dei muri verso parti comuni;

Questa somma dà come risultato una superficie lorda di **62,96 mq**. L'altezza interna utile dell'abitazione è di 270 cm, mentre quella dell'autorimessa è di 249 cm. Si rimanda alle planimetrie allegate per le verifiche delle altre misure.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico sottotraccia con placchette in metallo;
- Sanitario con distribuzione acqua fredda e calda;
- Riscaldamento con ventilconvettori e stufa economica;

All'interno si possono riscontrare pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica. Tutte le pareti, comprese quelle dell'autorimessa sono intonacate al civile e pitturate. Angolo cottura e bagno presentano rivestimenti in ceramica. Le pareti esterne sono tinteggiate in due colori distinti (bianco e verde chiaro).

L'u.i. si trova nel suo complesso in pessimo stato di conservazione, visto che gli esecutati hanno lasciato immondizia e macerie all'interno. L'u.i. non è dotata dell'attestato di prestazione energetica. Tra i documenti dell'accesso agli atti NON sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'immobile.

Di seguito tabella riassuntiva con le specifiche dei singoli ambienti, riferiti all'intero lotto:

LOCALE	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Soggiorno-Cucina-Pranzo	18,59	22,32
Antibagno	1,25	1,59
Bagno	2,80	3,85
Camera da letto singola	9,31	11,51
Cantina 1	3,22	4,52
Cantina 2	7,11	8,29
Cantina 3	5,12	7,31
Scala interna	0,54	0,67
Balcone	2,90	2,90
TOTALE	50,84	62,96

REGIME URBANISTICO EDILIZIO

8. Epoca costruttiva dei beni

Trattasi di immobile sicuramente costruito dopo il 2 settembre 1967 per il quale sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 171 del 20/03/1978;
- VARIANTE GENERALE prot. 5219 del 03/09/1979;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 450 del 06/11/1979;
- DICHIARAZIONE FINE LAVORI prot. 2367 del 15/04/1980;
- PARERE VV.F. AGIBILITA' n. 30420 del 24/05/1980;

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Zocca non è stato rinvenuto alcun progetto strutturale.

9. Verifica regolarità edilizia

A seguito dei rilievi geometrici effettuati in data 27/03/2025, rispetto ai titoli precedentemente indicati sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Costruzione di tramezze nel locale autorimessa;**
- **Creazione di una apertura per infisso nell'autorimessa;**
- **Demolizione porzione di solaio per collegamento tramite scala in legno tra autorimessa ed abitazione;**
- **Demolizione pareti ingresso;**

Si ritiene che le prime 4 difformità segnalate non rientrino nelle tolleranze di cantiere e/o nelle tolleranze costruttive, così come previsto dalla Circolare PG2018 0410371 del 05/06/2018 della Regione Emilia-Romagna. E' necessario provvedere ad un nuovo titolo edilizio in sanatoria. **Le opere non sono al momento tutte sanabili ed in parte andranno ripristinate.**

La stima degli importi da sostenere per dette operazioni è considerata di seguito:

COSTI SANATORIA	Valore (€)
Spese tecniche: Architetto	1.500,00
Spese tecniche: Cassa	60,00
Spese tecniche: IVA	13,20
Sanzione	1.000,00
Diritti di segreteria: SCIA	100,00
Diritti di segreteria: SCEA	70,00
Opere	2.500,00
TOTALE	5.243,20

10. Valutazione del valore di mercato dei beni

Per il tipo di stima oggetto dell'incarico si ritiene più adeguato il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato o di vendita. Oltre alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, quali: posizione, grado di vetustà, finiture occorre prendere in considerazione che il futuro aggiudicatario:

- acquisirà il bene a corpo e non a misura;
- non avrà diritto ad alcun tipo di garanzia in merito al corretto funzionamento del bene;
- qual'ora riscontrasse l'esistenza di eventuali vizi occulti o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati nella presente stima, non daranno luogo ad alcuna riduzione del prezzo e/o indennizzo;

Per la determinazione del più probabile valore di vendita del lotto è stata utilizzata in prima ipotesi, la **"Consultazione valori immobiliari dichiarati"**. Detto servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto. Alle superfici catastali, viene poi applicato un fattore moltiplicativo in funzione

dell'uso dell'ambiente stesso al fine di ottenere la superficie catastale corretta. Di seguito tabella riepilogativa di quanto appena esposto:

LOCALE	Superficie catastale (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie catastale corretta (mq)
Abitazione	38,00	100	38,00
Autorimessa	16,00	60	9,60

Nel raggio di 500 m dall'immobile oggetto di pignoramento sono stati eseguiti almeno 5 atti notarili da maggio 2023. Tra questi immobili sono stati selezionati quelli con le caratteristiche più simili a quelli oggetto di stima e ricondotti nella seguente tabella:

Mese e anno di vendita	Lotto	Valore (€)	Superficie Catastale corretta (mq)	Valore (€/mq)
Luglio 2024	Appartamento A2 + Autorimessa C6	23.500,00	42,20	556,87
Gennaio 2023	Appartamento A2 + Autorimessa C6	40.000,00	42,20	947,87
Settembre 2023	Appartamento A2 + Autorimessa C6	25.000,00	51,40	486,38
Settembre 2023	Appartamento A2 + Autorimessa C6	17.500,00	50,80	344,49
Maggio 2023	Appartamento A2 + Autorimessa C6	28.000,00	50,40	555,56
		134.000,00	237,00	565,40

MEDIA

Ne consegue che il valore stimato dell'intero lotto, considerando questa prima ipotesi, può essere ricavato dalla tabella seguente:

LOCALE	Superficie catastala (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie catastale corretta (mq)
Appartamento	38,00	100	38,00
Autorimessa	16,00	60	9,60

TOTALE	47,6	mq
VALORE PARAM.	565,40	€/mq
VALORE TOTALE	26.913,08	€

L'analisi è proseguita ricercando immobili in vendita in asta, nell'ultimo anno, ma non è stato individuato alcun lotto che per caratteristiche e posizione possa essere comparato con quello oggetto di stima.

Nella seconda ipotesi, viene effettuata una ricerca sul sito dell'Agenzia delle entrate e vengono reperiti i valori OMI per il primo semestre dell'anno 2024, riferiti alla zona E3 che definisce la zona periferica del capoluogo del Comune di Zocca. Si riporta un estratto, da cui si evince che il prezzo di mercato per un immobile posto in questa zona potrebbe variare da 480 a 710 euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: ZOCCA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE%20DI%20MONTOMBRARO

Codice zona: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	920	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	710	L	1,8	2,7	L
Box	Normale	380	570	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	Normale	670	1000	L	2,6	3,8	L

Stampa

Legenda



In terza ed ultima ipotesi, vengono analizzati i prezzi di mercato correnti per beni immobili attualmente in vendita **NEL LIBERO MERCATO** nel Comune di Zocca, edificati nelle vicinanze del bene oggetto di stima e con caratteristiche simili, stimando un valore commerciale di 735 euro/mq. Per questi immobili, sono stati estrapolati i dati dei più simili e ricondotti nella seguente tabella:

Lotto	Valore (€)	Superficie commerciale (mq)	Richiesta (€/mq)
Bilocale in Sp25 n.2561	37.500,00	40,00	937,50
Bilocale in Sp25 n.2561	36.000,00	60,00	600,00
	73.500,00	100,00	735,00

MEDIA

Si ritiene che la richiesta di 735,00 euro/mq sia leggermente superiore alla congruità del libero mercato.

Ipotizzando di utilizzare come parametro di riferimento il valore commerciale di **650,00 €/mq**, la stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Soggiorno-Cucina-Pranzo	22,32	100	22,32
Antibagno	1,59	100	1,59
Bagno	3,85	100	3,85
Camera da letto singola	11,51	100	11,51
Cantina 1	4,52	60	2,71
Cantina 2	8,29	60	4,97
Cantina 3	7,31	60	4,39
Scala interna	0,67	45	0,30
Balcone	2,90	30	0,87

TOTALE	52,51	mq
VALORE PARAM.	650,00	€/mq
VALORE TOTALE	34.133,78	€

A questo valore andranno detratte le spese per il titolo abilitativo in sanatoria e le spese tecniche per esso necessarie. Con gli opportuni arrotondamenti si ottiene un valore di: **29.000,00 €**

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliari ubicate nel Comune di Zocca, in via Montombraro n. 2561/B, composta da due unità immobiliari: autorimessa ed appartamento posto al primo piano fuori terra. L'appartamento è composta da: zona giorno, disimpegno, camera singola, bagno e balcone.

L'unità residenziale, confina su un lato con altro immobile non oggetto di pignoramento, su un lato con parti comuni dell'edificio, mentre è libera sui restanti lati; I beni sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Zocca al foglio 25, mappale 325, subalterni 515-2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad alcuni abusi edilizi meglio specificati in perizia; sono presenti le seguenti pratiche edilizie: CONCESSIONE EDILIZIA n. 171 del 20/03/1978, VARIANTE GENERALE prot. 5219 del 03/09/1979, CONCESSIONE EDILIZIA n. 450 del 06/11/1979, DICHIARAZIONE FINE LAVORI prot. 2367 del 15/04/1980, PARERE VV.F. AGIBILITA' n. 30420 del 24/05/1980, cui lo stato dei luoghi non è conforme; i costi della sanatoria, pari a 5.243,20 euro sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE euro 29.000,00

STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONE SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

11. Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo gli immobili catastalmente identificati al foglio 25, mappale 325, subalterni 15-2 erano libero da persone, ma non da cose. Sentita l'Agenzia delle entrate, i beni non risultano locati.

12. Formalità, vincoli od oneri

Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Non sono presenti vincoli di natura edilizia-urbanistica. Sul bene è presente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dall'anno 2008.

13. Censo, livello o uso civico

I beni pignorati non sono gravati da: censo, livello o uso civico.

14. Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Sono presenti spese condominiali per le spese fisse di gestione o di manutenzione pari ad euro 416,69 €/anno. Sentito l'amministratore condominiale, le spese condominiali degli ultimi due esercizi, imputabili agli esecutati, sono riportate di seguito:

- Bilancio gestione 2023-2024: € 579,59;
- Bilancio gestione 2024-2025: € 6.260,65;

Al momento della stesura della perizia sono state deliberate spese straordinarie in capo agli esecutati per il rifacimento della copertura. Tali spese sono già inserite nel Bilancio gestione 2024-2025. I pagamenti delle spese condominiali non risultano regolari.

15. Stima del canone di locazione

Nel primo approccio viene effettuata una stima tramite l'utilizzo del "Valore minimo del canone di locazione" che è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica. Di seguito tabella esplicativa da cui si evince che il canone di locazione, al fine di evitare accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate per i beni oggetto di stima, è di **367 euro/mese**, così calcolato:

Sub.	Categoria catastale	Rendita (€)	Rivalutazione art. 3, commi 48 e 51, L. 662/1996 (%)	Rendita rivalutata (€)	Coefficiente D.M. 14/12/1991	Rendita rivalutata (€)	Valore minimo del canone di locazione annuo (€)	Valore minimo del canone di locazione mensile (€)
15	Altre cat.	364,10	5	382,31	100	€ 38.231	€ 3.823	€ 319
2	Altre cat.	54,54	5	57,27	100	€ 5.727	€ 573	€ 48

Nel secondo approccio metodologico si farà riferimento al documento "Accordo territoriale per il Comune di Zocca, anno 2023" utile per definire il valore delle locazioni immobiliari ad uso abitativo ed a canone agevolato. Per la determinazione del canone vengono utilizzati i seguenti parametri:

Area omogenea
Centro Zocca
Suburbana e rurale ✓

Parametri oggettivi	
Tipologia A7/ e A/8	
Impianto di condizionamento dell'aria o impianto a pompa di calore	
Accesso all'immobile sito a piano terra, al primo piano fuori terra, oppure ai piani superiori se raggiungibile mediante ascensore	✓
Cortile con parcheggio in area condominiale utilizzabile dall'unità immobiliare locata	✓
Autorimessa o box auto	✓
Cantina o soffitta	
Doppi servizi	
Giardino e/o area ortiva esclusiva e/o condominiale	✓
Balcone/i e/o terrazza o lastrico solare o loggia o veranda di pertinenza esclusiva	✓
Porta blindata e/o cancello di sicurezza	
Unità immobiliare con certificazione energetica classe A, B, C,	
Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di impianti e/o con miglioramento della classe energetica	
Sistema di allarme interno all'alloggio o inferriate presenti in tutte le finestre	
Ascensore accessibile a persone con disabilità motoria, anche se già considerato al precedente punto 3, e/o servo scala accessibile a persone con disabilità motoria	
Servizio igienico accessibile a persone con disabilità motoria, anche se già considerato quale doppio servizio al precedente punto 7	

Subfase	
A (da 0 a 2 parametri oggettivi)	
B (da 3 a 4 parametri oggettivi)	
C (da 5 a 6 parametri oggettivi)	✓
D (da 7 a 8 parametri oggettivi)	
E (9 o più)	

Tipologie dimensionali	
abitazioni fino a 50 mq	✓
abitazioni da 51 fino a 70 mq	
abitazioni da 71 fino a 90 mq	
abitazioni da 91 fino a 120 mq	
abitazioni da 121 fino a 150 mq	
abitazioni da 51 fino a 70 mq	
abitazioni oltre i 151 mq	

Di seguito si riporta tabella riepilogativa, allegata al detto Accordo che utilizzando i parametri appena esplicitati, restituisce un valore del canone di locazione variabile da un minimo di **230 euro/mese ad un massimo di 270 euro/mese.**

ZOCCA Suburbana + Rurale

FASCE D'OSCILLAZIONE	Fino a 50 mq		51 a 70 mq		71 a 90 mq		91 a 120 mq		121 a 150 mq		oltre 151 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
SUBFASCIA A	170	180	200	215	239	245	250	270	320	340	325	345
SUBFASCIA B	200	240	240	280	270	300	300	380	380	420	385	425
SUBFASCIA C	230	270	270	310	300	330	330	410	410	450	420	460
SUBFASCIA D	260	300	300	340	330	360	360	450	450	495	450	495
SUBFASCIA E	300	330	330	370	370	400	400	495	495	545	495	545

Si stima quindi un valore del canone di affitto di: **300,00 €/mese**

IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA

Gli immobili stimati, non sono pignorati pro-quota.

Mirandola, li 05/03/2025



Matteo Botti

Gentile architetto,

in riferimento alla sua richiesta di informazioni - di protocollo num. 35902 - relativa alla esecuzione immobiliare del Tribunale di Modena

- E.I. 79/2024 – soggetti  e immobili siti in Zocca (MO) – Le comunico quanto segue.

Non risultano a questo Ufficio contratti in essere in cui i soggetti compaiono in qualità di locatori o comodatari per l'immobile indicato.

In caso di chiarimenti può rivolgersi allo scrivente,



Oggetto: Re: Richiesta informazioni immobile di proprietà Partis-Benestare

Mittente: [REDACTED]

Data: 05/03/2025, 13:12

A: "Arch. Botti Matteo" <architettobotti@gmail.com>

ASTE
GIUDIZIARIE®

Buongiorno,

in merito alle richieste inoltrate, dopo essermi confrontata con il titolare che era a conoscenza di maggiori informazioni rispetto a me, sono a indicare di seguito le risposte:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; €. 416,69
2. Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; **Rifacimento Tetto**
3. Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni; **gest.2023/24 €. 579,59;**
gest.2024/25 €. 6.260,85 per quota rifacimento tetto

A disposizione, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Lissia per TDM

059987129

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il giorno mer 5 mar 2025 alle ore 08:41 Arch. Botti Matteo <architettobotti@gmail.com> ha scritto:

----- Messaggio Inoltrato -----

Oggetto: Richiesta informazioni immobile di [REDACTED]

Data: Thu, 27 Feb 2025 19:16:44 +0100

Mittente: Arch. Botti Matteo <architettobotti@gmail.com>

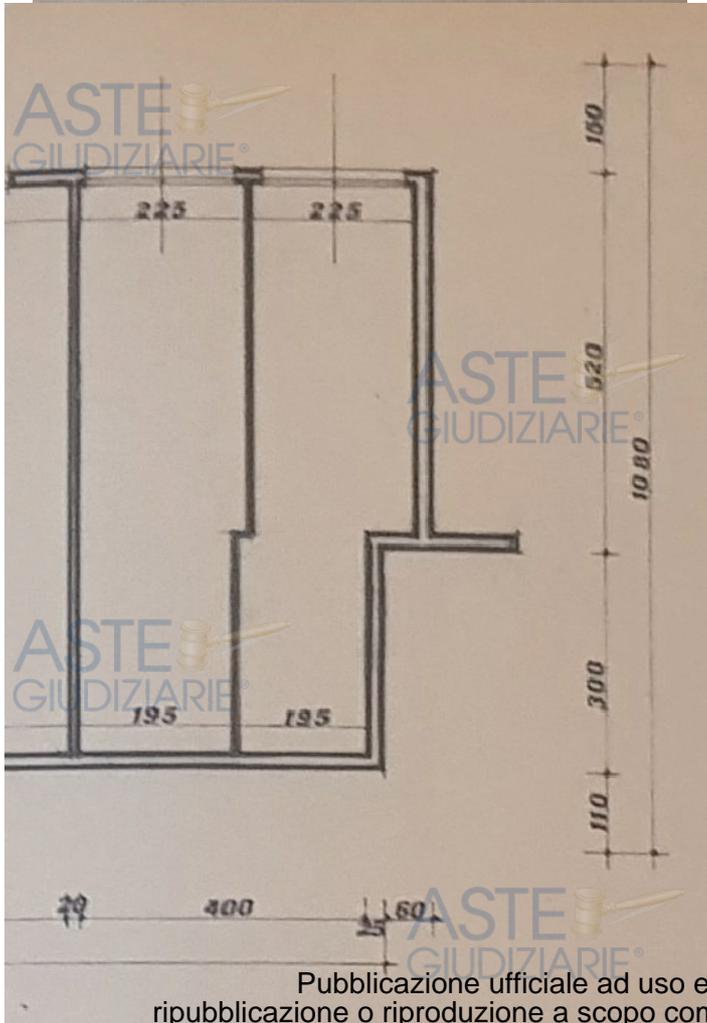
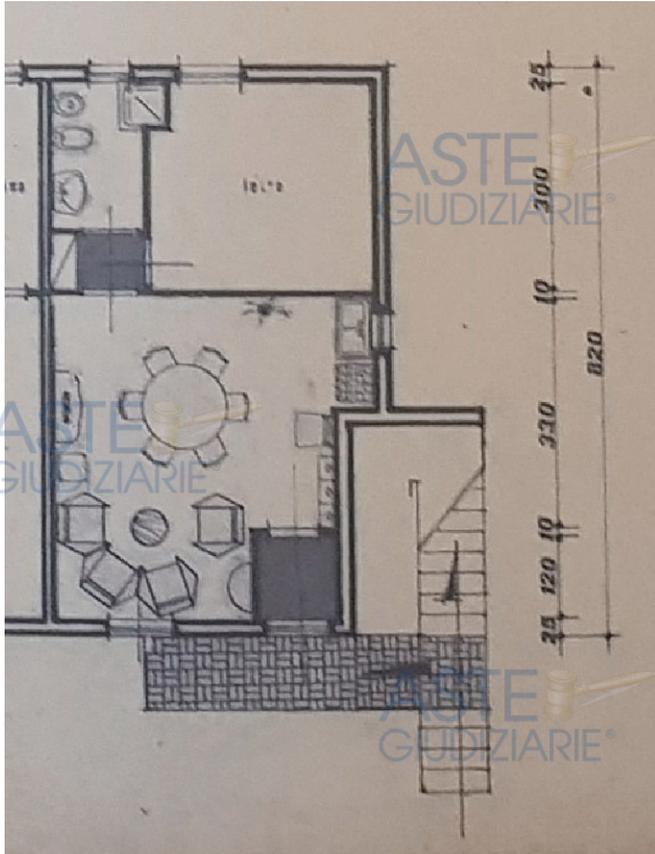
A: [REDACTED]

Buonasera

come da accordi le inoltro questa email per verificare quanto segue, in merito all'immobile di proprietà dei signori [REDACTED]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA PIANO TERRA E PRIMO
 LEGITTIMATO
 SCALA 1:100



PLANIMETRIA PIANO TERRA E PRIMO
 STATO DI FATTO
 SCALA 1:100

