

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

UDIENZA: 19/03/2025

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 93-2024**

RELAZIONE ESTIMATIVA

OGGETTO Zocca, via Mauro Tesi 2282/B
Laboratorio artigianale

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: 28/01/2025
data perizia: 31/01/2025

FORMAZIONE LOTTI:

unico lotto di stima

Prezzo base d'asta: 66.000 euro

RG. ESEC. 93-2024

PREMESSA

Introduzione

In data 11/11/2024 il GE del Tribunale di Modena, Dott.ssa Roberta Vaccaro, 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 11/11/2024.

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 **Zocca** (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 accesso e sopralluogo presso il compendio di stima.

Il sopralluogo ha avuto seguito in data 28/01/2025 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato.

Nella valutazione del compendio immobiliare 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 di un bene immobile oggetto di procedura esecutiva. **Il valore è denunciato a corpo e non a misura.**

ASSUNZIONI/ CONDIZIONI LIMITANTI

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

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato il seguente riscontro:

precedenti pignoramenti trascritti sui medesimi beni (alcuni in rettifica) nel 2016, 2017, 2018 in relazione all'esecuzione RGE 436/2016 e nel 2023 in relazione all'esecuzione RGE 126/2023.

Allo stato attuale non risulta ordinata la cancellazione della seguente formalità:

Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/12/2017 - Registro Particolare 21375 Registro Generale 31906

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 9284/2016 del 04/11/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13231 del 2016

- Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, dei beni pignorati.
- 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.

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

La proprietà è persona giuridica.

Non risultano comproprietari al ventennio.

Alla data di deposito del 31/01/2025 della presente perizia, ad eventuale integrazione di quanto sopra riportato, non risultano presenti ulteriori formalità.

SEZ. II: QUESITI

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

Trattasi della piena proprietà: 1/1

Diritti reali pignorati

In riferimento al compendio di stima i diritti reali indicati in atto di provenienza (rogito Notaio Mauro Smeraldi del 22/12/1984 rep 284/110) coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Beni pignorati

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	r. catastale
44	96	1	D/7			2280,00 euro

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita: Capannone per laboratorio artigianale.

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

Ubicazione

Zocca (MO), via Mauro Tesi n. 2282/B (indirizzo catastale)

Formazione lotto

Compendio formato da una singola unità immobiliare costituita da un Capannone per laboratorio artigianale.

Accesso

L'accesso all'unità immobiliare è direttamente dalla via Mauro Tesi.

Pertinenze

Piccola area indentificata al fg 44, mappale 96, sub 7 quale BNC, area di pertinenza del sub 1 di mq. 70. In merito lo scrivente rende noto che sul posto non esiste alcuna materializzazione dei confini di suddetta particella. Pertanto non è fisicamente possibile individuarla in loco. La consistenza è stata dedotta dalla risultanza catastale. Sarà onere e spesa dell'eventuale aggiudicatario verificarne, prima della presentazione di una qualsivoglia offerta, l'esatta ubicazione e confini.

In riferimento all'area cortiliva afferente il mappale 96 si riporta l'esistenza di altre due particelle, i sub 5 e 6, identificate quali BCNC (corte) ai sub 1-2-3-4. Anche per queste particelle non è stato

possibile individuare in loco la materializzazione dei rispettivi confini. Sarà onere e spesa dell'eventuale aggiudicatario verificarne, prima della presentazione di una qualsivoglia offerta, l'esatta ubicazione e confini.

Identificazione catastale

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

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	r. catastale
44	96	1	D/7			2280,00 euro

Si segnala mancata corrispondenza catastale. Di seguito breve descrizione.

A) **Corpo di fabbrica originario**

- presenza di tettoia a sbalzo sul lato Est (non legittimata);
- ulteriore ripartizione interna con creazione di un muro divisorio;
- diverso allineamento delle aperture esterne.

B) **Primo ampliamento costituito**

- indicazione grafica di un locale indicato quale CT (di fatto non presente fisicamente e non presente nelle tavole di progetto);

C) **Secondo ampliamento**

- presenza di una apertura, tamponata con serramento, sullo spigolo Sud;
- creazione di un terrazzo in quota all'altezza dello spigolo in prossimità del confine sud: mezzanino per raggiungere il piano copertura;
- esistenza di un ulteriore pilastro.
- diverso allineamento delle aperture.

Lo scrivente detraerà dal valore ordinario una somma pari ad euro **5.000*** per le operazioni di regolarizzazione catastale.

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

In merito si precisa:

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

Confini

Fabbricato: a sbalzo 2 lati, corte comune, contro terra, sub 2, salvo altri.

DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA

Fabbricato

Porzione di fabbricato, parte di un più ampio corpo di fabbricato, a destinazione laboratorio artigianale.

La struttura risulta realizzata in tre periodi successivi:

A) Il **corpo di fabbrica originario** (porzione centrale) risale alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso, si presenta a campata singola a forma rettangolare con uno dei lati lunghi contro terra; aperture solo da un lato.

Struttura portate in cls e muratura, pavimento in piastrelle. La volta di copertura a botte.

B) **Primo ampliamento costituito da un corpo di fabbrica terra cielo**, costruito a partire dalla prima metà degli anni '60 del secolo scorso, in aderenza e direttamente connesso sul lato nord alla

struttura del corpo di fabbrica originario. La palazzina è distribuita su 4 livelli, compreso PT, ed è destinata a accogliere oltre al laboratorio al piano terra (facente parte del compendio di stima), 3 piani destinati a residenza, con accesso esterno, non facenti parte del compendio di stima.

Struttura orizzontale e verticale in cls armato, campata doppia a forma rettangolare, con uno dei lati lunghi contro terra.

C) **Secondo ampliamento** costruito verso la fine degli anni '70 del secolo scorso in aderenza e direttamente connesso sul lato sud al nucleo originario.

Struttura portate in travi e pilastri in cls gettati in opera. Pavimento in battuto di cemento.

Solaio in travetti e pignatte con intradosso non intonacato; l'extra dosso è rivestito con guaina.

In relazione allo stato manutentivo dell'intero fabbricato si segnala il seguente stato di cose:

- presenza di umidità per risalita e di confine, praticamente per l'intero corpo di fabbrica, in prossimità dei lati posti contro-terra;

- infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura (sia dovuta ad aperture difettose e mancanti di serramento ove presenti che per mancanza di adeguata protezione nell'extradosso della copertura) per tutta la proiezione in pianta del compendio; in riferimento alla porzione oggetto dell'ultimo ampliamento è presente un avanzato grado di dilavamento delle strutture, sia orizzontali che verticali in prossimità dello spigolo di sud ovest.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in pessime condizioni, in totale stato di abbandono, occupato per tutta la proiezione in pianta da materiale di risulta oltre che da macchinari esausti, alcune autovetture da rottamare.

Impianti

-elettrico: installazione anno costruzione

-idraulico: Non presente. Si segnala la presenza di due locali di servizio al piano terra nella parte del primo ampliamento.

Non sono reperibili: la certificazione energetica, le certificazioni d'installazione e corretto funzionamento impianti elettrico/idraulico.

Allo stato attuale non sono visibili terminali scaldanti. La centrale termica indicata in planimetria catastale (CT) non è presente fisicamente ne risulta nelle tavole di progetto; l'unica caldaia presente (nello spazio indicato in planimetria catastale CT) serve le unità immobiliari identificate ai sub 2-3-4 (unità non oggetto di pignoramento e non facenti parte del lotto di vendita). Saranno a totale carico dell'eventuale aggiudicatario oneri/spese in ordine alla corretta partizione/separazione delle derivazioni e di tutte le utenze eventualmente connesse. A riguardo si ribadisce fin d'ora che l'intero compendio di stima è valutato come totalmente privo di qualsivoglia impiantistica (elettrica/idraulica/energetica, ecc), pertanto nessuna detrazione verrà portata in relazione all'adeguamento, partizione/divisione, aggiornamento dell'impiantistica eventualmente ancora presente al momento della vendita e successiva aggiudicazione, anche se afferente o collegata ad altre unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione.

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

Destinazione d'uso

PRG: Zone omogenee D: D.1 artigianali di completamento - Art.24

In merito alla destinazione d'uso dell'area si precisa che il Comune di Zocca, alla data di redazione della presente relazione, ha in corso di adozione (attuale fase di "assunzione") un nuovo strumento urbanistico denominato PUG (piano urbanistico generale). Tale strumento prevede per l'area in oggetto, fg 44 mappale 96, una nuova destinazione funzionale (territorio rurale).

Sarà a totale carico degli interessati futuri aggiudicatari l'onere di prendere visione dello strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della propria offerta.

Titoli Edilizi

NP: lo scrivente, per maggior chiarezza espositiva ha nominato ciascun titolo edilizio con numerazione progressiva accompagnata dalla lettera t

titolo	Protocollo	N	Data	note	
1t	Approvazione progetto edilizio		24/11/1961	Approvazione progetto edilizia-contestuale autorizzazione all'inizio lavori	
2t	Approvazione progetto		12/05/1964	Autorizzazione costruzione civile abitazione	
3t	Autorizzazione di abitabilità		09/08/1966	Abitabilità relativa al progetto autorizzato in data 12/05/1964	
4t	Autorizzazione edilizia	5843	929	14/04/1971	Rilascio autorizzazione edilizia. ampliamento fabbricato esistente. Decaduta
5t	Concessione edilizia	225	384	18/05/1979	Ampliamento fabbricato esistente.

Note

1t Approvazione progetto edilizio del 24/11/1961

L'atto non riporta estremi di protocollo/numero autorizzazione. Non reperibile la fine lavori, ne il rilascio dell'agibilità.

2t Approvazione progetto 12/05/1964

Di tale pratica è stata reperita la domandata (riportante la data del 10/03/1964) e l'agibilità rilasciata in data 09/08/1966. Non risulta agli atti il documento cartaceo relativo al rilascio dell'autorizzazione. La data relativa all'approvazione, ovvero il 12/05/1964, di cui la presentazione del 10/03/1964, è desunta dal certificato di agibilità.

Per completezza espositiva si riporta l'esistenza di un titolo (pratica 319 del 31/05/1966), regolarmente autorizzato, relativo alla sopraelevazione del fabbricato nella porzione destinata alla residenza, porzione autorizzata con licenza del 12/05/1964.

3t Autorizzazione di abitabilità 09/08/1966

Abitabilità relativa al progetto autorizzato in data 12/05/1964

4t Autorizzazione edilizia prot. 5843 n. 929 del 14/04/1971

Decaduta- Manca l'inizio lavori. La licenza, una volta decaduta, è stata oggetto di richiesta di rinnovo nel 1977, respinta dall'amministrazione, allora vigente, in data 19/03/1977.

5t Autorizzazione edilizia prot. 225 n. 384 del 18/05/1979

In riferimento a questo titolo lo scrivente produce la tavola di progetto in qui è tracciato, oltre all'ampliamento, il resto della porzione oggetto di stima, indicata come esistente.

-Risulta depositata lex 1086/71 in data 14/06/1979 prot. 3652.

-Risulta depositata denuncia di inizio lavori in data 23/07/1979 prot. 4472.

-Risulta depositata denuncia di fine lavori con contestuale richiesta agibilità in data 27/12/1984 prot. 8734.

-Risulta deposito il certificato di collaudo pratica 5349 in data 9/12/1979

In riferimento alla domandata presentata per il rilascio del certificato di agibilità risulta la richiesta (prot. 4780 in data 16/07/1985), da parte dell'Ufficio Tecnico, di integrazione documentale (produzione del nuovo accatastamento). Agli atti non risulta rilasciato il certificato di Agibilità da parte dell'ufficio Tecnico del Comune di Zocca.

Alla luce di quanto sopra esposto si riportano le seguenti considerazioni.

Mancata corrispondenza tra quanto raffigurato nei titoli depositati e regolarmente concessionati/licenziati e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

E' necessario definire a riguardo le differenze rispetto ai titoli in relazione alle porzioni effettivamente costruite. Di seguito un sintetico elenco.

A) Corpo di fabbrica originario

-chiusura con tamponature e finestre di una zona prevista come porticata;

-eliminazione delle partizioni interne; eliminazione di porzione esterna

-presenza di tettoia a sbalzo sul lato Est;

-diverso allineamento delle finestre

B) Primo ampliamento costituito da un corpo di fabbrica terra cielo

La porzione interessata, parte dell'unità oggetto di pignoramento, è costituita dal solo piano terra.

- diversa distribuzione spazi interni con riduzione della superficie afferente la partizione oggetto di pignoramento a favore del vano scale afferente il rimanente fabbricato;

- diversa geometria opere strutturali.

C) Secondo ampliamento.

Diversa dimensione delle aperture, diversa distribuzioni in pianta di alcuni elementi strutturali

Si sottolinea fin d'ora l'impossibilità di poter ripristinare lo stato assentito.

Ragion per cui la regolarizzazione *delle difformità rispetto al titolo, e l'attestazione di regolarità in relazione ai titoli incompleti e/o mancanti di rilascio agibilità*, passa necessariamente nell'ambito di una sanatoria urbanistica*.

Ne consegue che allo stato attuale, non sapendo quando e non potendo prevedere le modalità normative vigenti al momento della regolarizzazione, è solo ipotizzabile un costo medio (stimato per comparazione e non analitico) desunto per comparazione con fattispecie similari. Ragion per cui lo scrivente detrarrà una somma pari ad euro **25.000****, comprensiva di oneri, per le operazioni di regolarizzazione urbanistica (sanatoria urbanistica).

In merito alla tettoia posta sul lato est del corpo di fabbrica originario, non essendo legittimata e trovandosi in condizioni statiche precarie, si propone il ripristino dello stato assentito. Tale tettoia è

costituita da una intelaiatura in ferro e manto di copertura in lastre molto probabilmente di tipo cemento amianto. Non è stato possibile determinare se tale copertura sia stata "trattata e bonificata". Lo scrivente detrarrà dal valore ordinario una somma pari a **25.000***** per il costo della demolizione e smaltimento.

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

In merito* si precisa:

- sarà a cura dell'eventuale aggiudicatario verificare con tecnico di propria fiducia la fattibilità delle opere edili necessarie alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e determinare il costo relativo come da analisi quantitativa aggiornata al momento dell'intervento;

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo dei sopracitati costi (opere edili, diritti, oneri, sanzioni comunali e spese tecniche) necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e alla realizzazione di tutte le opere necessarie.

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.

***Il sopracitato costo è stato valutato per via comparativa in relazione ai costi mediamente praticati dai tecnici del luogo e oneri sanzionatori nel periodo considerato alla data di redazione della presente relazione.*

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

Valutazione del valore di mercato dei beni

La valutazione, 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.

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
laboratorio	100%	570	570
terrazza	5%	260	13
area esterna sub 7	2%	70	1,4
totale commerciale			584,4
* 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 =		584,4 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'assunzione di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa:		
	(1)	€ 220,00	/mq
	Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale		
		Vo=	€ 128.568,00

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 : aggiornamento catastale		-€	5.000,00
-detrazioni : sanatoria urbanistica		-€	25.000,00
-detrazioni : bonifica		-€	25.000,00
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			
	(2)	Vm=	€ 73.568,00
	quota pignorata	1/1	€ 73.568,00
PREZZO BASE D'ASTA			
In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):		-10%	-€ 7.356,80
	Prezzo a base d'asta =		€ 66.211,20
Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per difetto è il seguente:			
	Prezzo base d'asta		€ 66.000
* <i>abbattimento forfettario del valore del 10% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute</i>			

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, pur non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene sussistano elementi, quali la copertura della tettoia abusiva (vedi paragrafo REGIME URBANISTICO EDILIZIO) tale da richiedere azioni di bonifica a totale carico, onere e relativi costi, dell'aggiudicatario.

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione Laboratorio, posta in Via Mauro Tesi 2282/B, Zocca.

Confini: a sbalzo 2 lati, corte comune, contro terra, sub 2, salvo altri.

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

Il compendio pignorato è riportato nel C.F. del **Comune di Zocca** al **foglio 44, p.lla 96, sub 1**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

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

Costruzione blocco originario a partire dal 1961.

Prezzo base: 66.000 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 fabbricato risulta non in uso, in totale stato di abbandono, occupato da materiale di risulta, macchine esauste, autovetture.

In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e con l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima della presentazione di una qualsivoglia offerta, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'esistenza di contratti opponibili alla procedura.

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.

In merito all'esistenza di eventuali servitù si segnali la presenza al piano terra, nel luogo indicato in planimetria catastale CT (non presente), della caldaia per il riscaldamento dei sub 2-3-4 non oggetto di pignoramento e non facenti parte del lotto di vendita.

-Condominio

Allo stato attuale non risulta costituito il condominio.

Lo scrivente precisa per altro, che l'unità immobiliare sub 1 è parte del mappale 96 a cui afferiscono complessivamente 7 subalterni. Nello specifico lo scrivente sottolinea come parte del fabbricato oggetto di pignoramento costituisca il piano terra proprio del fabbricato ospitante le unità identificate con sub 2-3-4 (appartamenti) non oggetto di pignoramento e non facenti parte del lotto di vendita. Non è dato sapere il meccanismo di ripartizione delle spese ordinarie/straordinarie di gestione.

3 SERVITU'

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



4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Come già accennato l'unità oggetto della presente relazione è parte di un compendio più ampio (mappale 96), comprensivo di altre unità immobiliari (tre abitazioni), oltre a aree e spazi comuni. Allo stato attuale non risulta costituito un condominio e non è stato possibile accertare l'esistenza di un eventuale Amministratore condominiale ed eventuali, se esistenti, costi afferenti le spese condominiali (gestione delle parti comuni).

Sarà cura e a spese dell'eventuale Aggiudicatario verificare, prima di formulare una qualsivoglia offerta, con il Custode Giudiziario l'effettiva esistenza della figura dell'Amministratore condominiale e nel caso accertare la quota millesimale e relativi oneri afferenti l'unità de quo.

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato risulta non locato



Prezzo base d'asta: 66.000 euro
--

Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni

