

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **216/2022**

Giudice Dott. **Umberto Ausiello**

Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952
CTU del Tribunale di Modena, n.1813
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3489050241
email: info@studioazero.com
pec: stefano.diacci@archiworldpec.it



indice

LOTTO 1 - Zocca (MO), Via T. Santulini 2177/A (loc. Casa Nadino)	3
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	3
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	3
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	4
3.1. Regime Patrimoniale	4
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	5
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	7
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	7
6.1. Attuali proprietari:	7
6.2. Precedenti proprietari:	7
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	7
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	7
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	7
8.1. Destinazione urbanistica	10
8.2. Caratteristiche descrittive	12
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	12
9.1. Criterio di stima	12
9.2. Fonti d'informazione	12
9.3. Valutazione LOTTO	13
LOTTO UNICO	
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	13
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	13
10. <u>ALLEGATI LOTTO UNICO</u>	14
11. <u>ALLEGATO A</u>	15
12. <u>ALLEGATO G</u>	16



LOTTO 1 - Zocca (MO), Via T. Santulini 2177/A**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il pignoramento a favore di [redacted] C.F. [redacted] con sede presso [redacted] (MI), contro i Sig. [redacted] C.F. [redacted] residente in Via Santulini n. 2177/A, 41059 Zocca (MO), e [redacted] C.F. [redacted] residente in Via Santulini n. 2177/A, 41059 Zocca (MO), trascritto in data 19.09.2022 – R.P. 20805 e R.G. 29786, colpisce il seguente bene immobile sito in Via Santulini 2177/A, 41059 Zocca (MO) per il diritto di piena proprietà, identificato al catasto:

Catasto Fabbricati

- Comune di Zocca (MO), Via Santulini 2177/A - residenza. N.C.E.U. foglio 25 mappale 147, categoria A/3, classe 1, Vani 9,5, piani Terra, Primo e Secondo, Sup. 191 mq escluse aree scoperte, rendita catastale 539,70 €.
- Diritto di proprietà per 1/2 Sig. [redacted]
- Diritto di proprietà per 1/2 Sig. [redacted]

NOTE

Dalla Cronistoria delle Variazioni Catastali contenuta nel Certificato Notarile a firma del Dott. [redacted] Notaio in Rimini, si evince che i proprietari della consistenza di cui al mappale 147 di cui sopra vantano diritto ai seguenti accessori comuni ad enti rurali ed urbani:

- Aia, Foglio 25 Particella 142, mq 414
- Pozzo, Foglio 25 Particella 144, mq 2
- Pozza, Foglio 25 Particella 152, mq 11

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Abitazione indipendente sita nel Comune di Zocca (MO), in Via T. Santulini 2177/A. L'abitazione è inserita all'interno di una corte sulla quale si affacciano altri edifici, si sviluppa per tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo) ed è contraddistinto catastalmente al Foglio 25, Mappale 147.

Al piano Terra è presente un corridoio di ingresso che conduce al vano scala e serve una cucina, una cantina, una sala. Al Piano Terra è presente anche un servizio igienico accessibile dal pianerottolo della scala. Al piano Primo sono presenti tre camere da letto, mentre al piano Secondo sono presenti altre due stanze, oggi adibite a camere da letto. Al piano superiore, sul lato Sud-Est dell'edificio, vi è un sottotetto non abitabile.

Caratteristiche zona:

Il bene si trova in località Casa Nadino, a Nord rispetto al capoluogo e lungo la strada che collega Zocca con Monteombraro, in un contesto misto nel quale sono presenti insediamenti residenziali, produttivi e terreni agricoli e/o boscati.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a destinazione mista residenziale, produttiva ed agricola. Il bene è inserito all'interno di una corte a vocazione residenziale, costituita da edifici indipendenti gli uni dagli altri. Il centro di Zocca si colloca a circa 5,00 km in direzione Sud, mentre il centro di Monteombraro dista circa 1,5 km in direzione Est.



3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 09.05.2023, si è verificato che attualmente il bene risulta occupato dagli esecutati. Non risultano contratti di locazione in essere, così come confermato dall'Agenzia delle Entrate con risposta via Pec in data 08.11.2023 a seguito allegata.

3.1. Regime Patrimoniale

- I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. [redacted] e per la quota di 1/2 della Sig.ra [redacted] per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [redacted] con atto di compravendita a firma Notaio Eugenio [redacted] di Formigine in data 01.08.2006 Rep. n. 27051, trascritto a Modena il 04.08.2006 all'art. 18308.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria iscritta a Modena il 04.08.2006 art. 7786, per totale Euro 211.500,00 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., contro i Sig.ri [redacted] e [redacted], a garanzia di mutuo fondiario di originari Euro 141.000,00, concesso per la durata di anni 20;

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Modena il 19.09.2022 art. 20805, a favore della [redacted] contro i Sig.ri [redacted] e [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zocca non è stato possibile reperire atti o elaborati che permettessero di stabilire lo stato legittimo dell'immobile; per questo motivo, in data 30/11/2023 è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio in Via Rua Pioppa 22 a Modena, allo scopo di verificare lo stato legittimo dell'edificio.

Dall'accesso agli atti è emerso quanto segue:

- L'edificio era censito come Edificio Rurale presso il Catasto Terreni sino al 2001;
- A partire dal 07/06/2001, con la creazione del tipo mappale n. 40548, è stato trasformato in Ente Urbano e censito presso il Catasto Fabbricati;
- Lo stato Legittimo del fabbricato coincide quindi con quanto rappresentato nel catasto di primo impianto, presentato in data 28/06/2001 dal Geom. [REDACTED]

Per la tipologia costruttiva, i materiali impiegati e le finiture presenti, la data dell'edificio è databile ante 1967; la sua presenza è riscontrabile sia nell'ortofoto del 1976-1978 (periodo nel quale era censito come fabbricato rurale al catasto terreni), sia nelle fotografie aeree IGMI GAI del 1954.



Ortofoto 1976-1978



Ortofoto IGMI GAI 1954

A seguito di sopralluogo effettuato in data 24.11.2023, lo stato dei luoghi risulta in gran parte coerente con quanto rappresentato negli elaborati legittimi di cui sopra, ad eccezione di due difformità presenti ai piani primo e secondo:

- Al piano primo, in corrispondenza della camera da letto posta nell'angolo Nord-Ovest, è presente una apertura, tamponata con un serramento, non indicata negli elaborati.
- Al piano secondo, in corrispondenza della stanza posta nell'angolo Sud-Ovest, non è presente la tramezza che dovrebbe separare la stanza da un piccolo disimpegno.

Le difformità sono a seguito rappresentate nel capitolo 8 – Descrizione del bene.

Tali discrepanze fanno sì che lo stato dei luoghi risulti non conforme e sono tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi (Sanatoria), oltre ad un eventuale provvedimento sanzionatorio.



4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 24.11.2023, lo stato di fatto dell'immobile risulta in gran parte coerente con quanto rappresentato negli ultimi elaborati catastali (prot. 000159462 del 24/07/2003) ad accezione delle due difformità presenti ai piani primo e secondo, già descritte nella voce relativa alla conformità urbanistico – edilizia.

Le difformità catastali sono a seguito rappresentate nel capitolo 8 – Descrizione del bene.

Tali difformità fanno sì che lo stato dei luoghi risulti **non conforme** rispetto a quanto rappresentato e si renderà necessario un aggiornamento degli elaborati catastali.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

6.1. Attuali proprietari:

- I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. [redacted] e per la quota di 1/2 della Sig.ra [redacted], per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [redacted] di [redacted] con atto di compravendita a firma Notaio Eugenio [redacted] di Formigine in data 01.08.2006 Rep. n. 27051, trascritto a Modena il 04.08.2006 all'art. 18308.

6.2. Precedenti proprietari:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zocca non è stato possibile reperire atti o elaborati che permettessero di stabilire lo stato legittimo dell'immobile; per questo motivo, in data 30/11/2023 è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio in Via Rua Pioppa 22 a Modena, allo scopo di verificare lo stato legittimo dell'edificio.

- L'edificio era inizialmente censito come Edificio Rurale presso il Catasto Terreni sino al 2001;
- A partire dal 07/06/2001, con la creazione del tipo mappale n. 40548, è stato trasformato in Ente Urbano e censito presso il Catasto Fabbricati;
- Lo stato Legittimo del fabbricato coincide quindi con quanto rappresentato nel catasto di primo impianto, presentato in data 28/06/2001 dal Geom. [redacted]

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna



8. DESCRIZIONE BENE

Abitazione indipendente sita nel Comune di Zocca (MO), in Via T. Santulini 2177/A. L'abitazione è inserita all'interno di una corte sulla quale si affacciano altri edifici, si sviluppa per tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo) ed è contraddistinto catastalmente al Foglio 25, Mappale 147.

Esternamente l'edificio presenta una finitura intonacata, alla quale si aggiunge, in corrispondenza del corpo di fabbrica sul lato Est, un rivestimento di pietra (Lato ingresso) e klinker (lato Est) in corrispondenza del piano terra ed uno in klinker lungo il piano primo.

Al piano Terra è presente un corridoio di ingresso che conduce al vano scala e serve una cucina, una cantina, una sala. Al Piano Terra è presente anche un servizio igienico accessibile dal pianerottolo della scala. Al piano Primo sono presenti tre camere da letto, mentre al piano Secondo sono presenti altre due stanze, oggi adibite a camere da letto. Al piano superiore, sul lato Sud-Est dell'edificio, vi è un sottotetto non abitabile. Il servizio igienico, con rivestimento in piastrelle di ceramica, è dotato di lavandino, wc, bidet, doccia/vasca. La lavatrice è collocata in questo locale.

L'abitazione è dotata di pavimentazione in gres, con rivestimento lungo la parete del locale cucina, mentre il disimpegno presenta una pavimentazione in cotto. Il sottotetto non abitabile è al grezzo, le murature non sono intonacate e sul pavimento sono ben visibili le pignatte del solaio.

La copertura è accessibile mediante un piccolo lucernario, raggiungibile da una scaletta in legno.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre ad anta e godono di illuminazione e ventilazione naturali; i serramenti dell'appartamento sono in legno. il sistema oscurante costituito da scuri in legno. Le porte interne sono in legno.

L'unità è provvista di riscaldamento autonomo distribuito nelle stanze per mezzo di termosifoni, con caldaia posta nel locale cantina al piano terra; è inoltre presente una stufa al piano terra, in corrispondenza del distributivo di ingresso. L'impianto elettrico è in parte in traccia, in parte esterno (presenza di fili e canaline. Quadro elettrico e contatore sono nella cantina.

La struttura di copertura è realizzata con travi e travetti in legno, sui quali poggiano pignatte in laterizio, sormontate da un manto di coppi; non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di guaine e, dato il periodo stimato della costruzione, si ritiene improbabili la presenza di uno strato di coibentazione.

La proprietà risulta in condizioni mediocri. Tutti gli ambienti sono dotati di finiture di scarsa qualità.

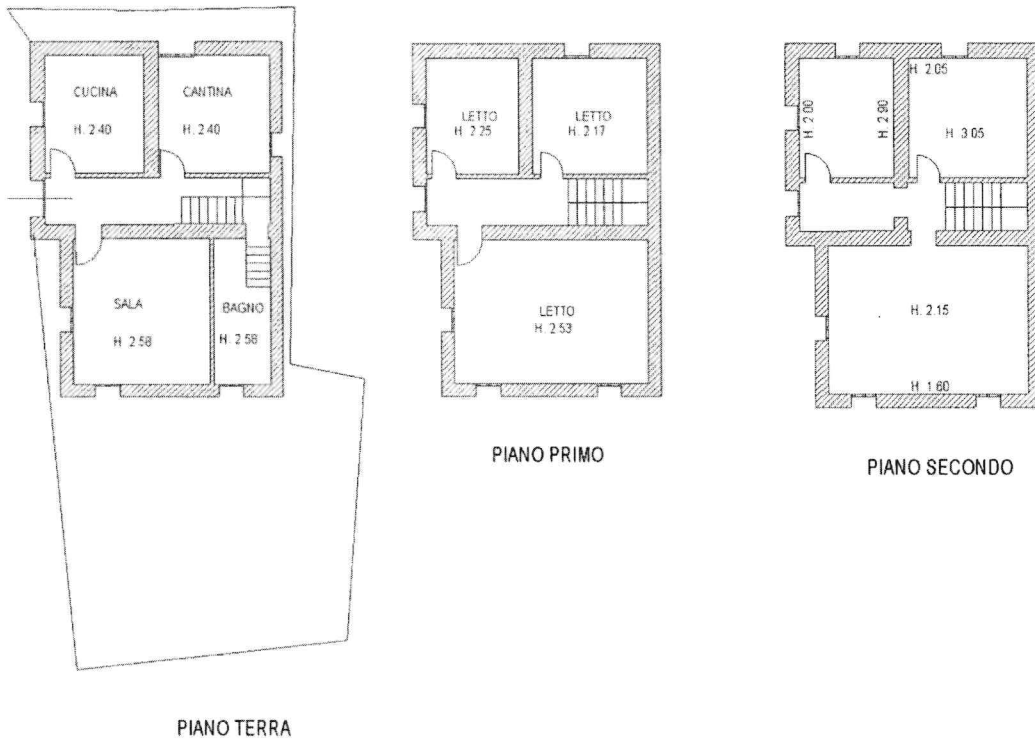


Elaborato planimetrico del bene:

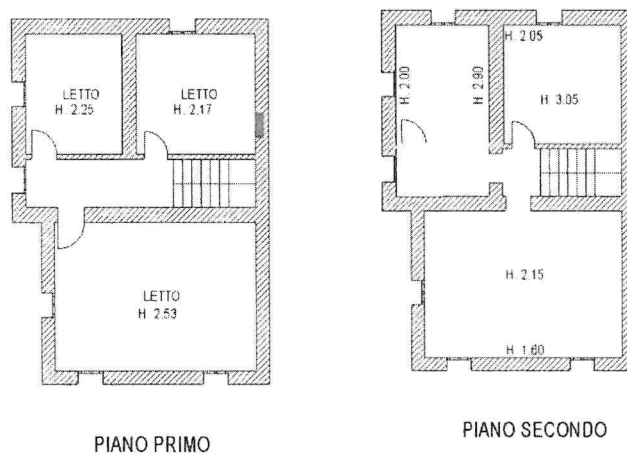
Elaborati planimetrici dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutivo, situata in Via T. Santulini n. 2177/A, a Zocca (MO)

ELABORATO CATASTALE

FOGLIO 25 MAPPALE 147

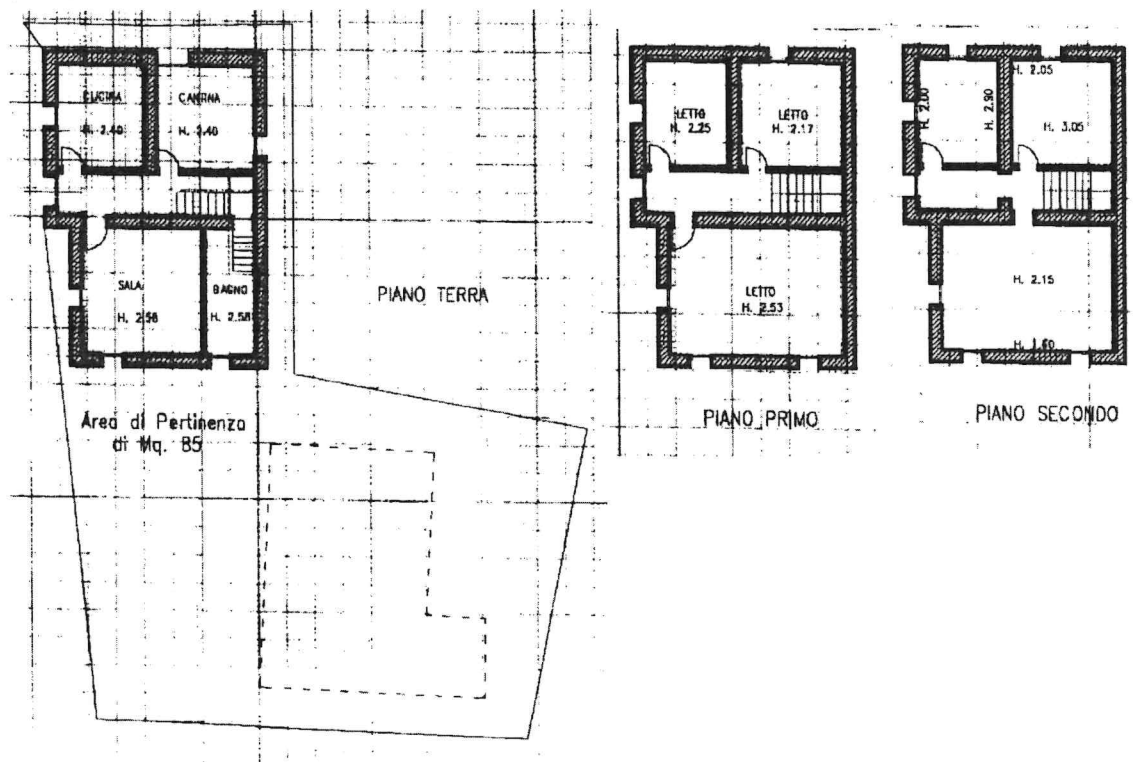


DIFFORMITA RISCONTRATE CON LO STATO DEI LUOGHI



STATO LEGITTIMO

CATASTO DI PRIMO IMPIANTO

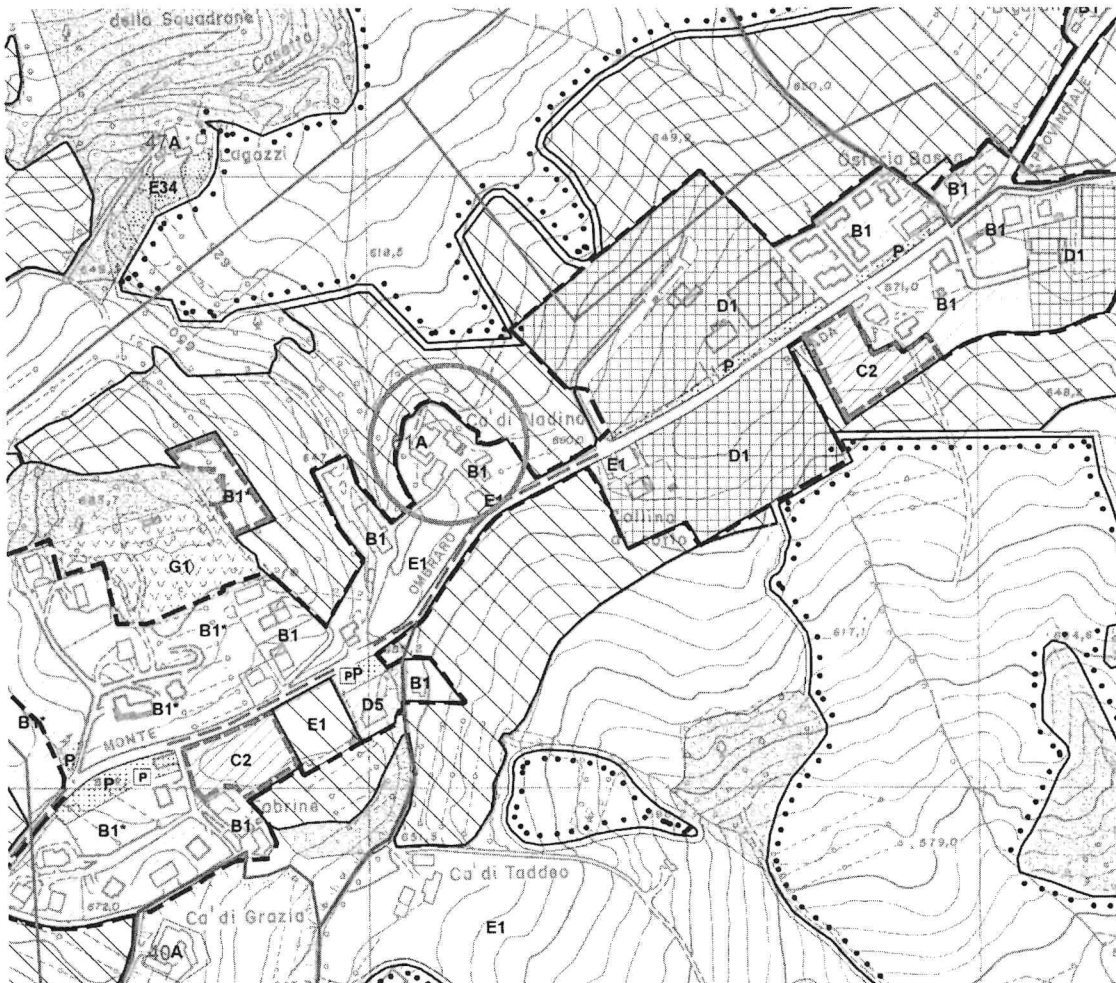


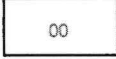
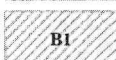
RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

DIFFORMITA RISCONTRATE CON LO STATO LEGITTIMATO (CFR CATASTO)



Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune Zocca è il PRG, la cui variante è stata approvata il 24.02.2017. L'edificio rientra nelle zone Omogenee di tipo B1 – *di completamento normale*, ed è normato dall'art. 22 delle NTA, così come da Tavola n. 3 del PRG in Forma Associata.



ZONE		Art. N.T.A.
	Zone omogenee di tipo A: Agglomerati di valore storico-artistico o ambientale	21 e Norma Specifica
	Zone omogenee di tipo A: Edifici di valore storico-artistico o ambientale, isolati o in agglomerati urbani, e relative aree di pertinenza	21 e Norma Specifica
	Zone omogenee di tipo B: B.1* di Completamento normale	22
	Zone omogenee di tipo B: B.1 di Completamento normale	22
	Zone omogenee di tipo B: B.2 di Completamento speciale	22
	Zone omogenee di tipo B: B.3 Parti già edificate speciali	22
	Zone omogenee di tipo B: B.4 Parti soggette a interventi di ristrutturazione urbanistica	22

Firmato Da: STEFANO DIACCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1585ba1



Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati catastali assunti quali stato legittimo in virtù di quanto precedentemente scritto, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	S.U.	Coeff.	S. commerciale
Piano Terra				
Abitazione	mq	65,62	100%	65,62
Cantina	mq	17,36	60%	10,42
Piano Primo				
Abitazione	mq	83,00	100%	83,00
Piano Secondo				
Abitazione	mq	47,33	75%	35,50
Sottotetto	mq	36,63	10%	3,66
TOTALI ABITAZ.	mq			198,20

Le superfici calpestabili sono così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	S.U.
Piano Terra		
Cucina	mq	10,45
Soggiorno	mq	18,72
Disimpegno	mq	6,98
Scala	mq	4,29
Servizio igienico	mq	7,29
Cantina	mq	12,78
Piano Primo		
Camera 1	mq	10,48
Camera 2	mq	13,38
Disimpegno	mq	6,98
Camera 3	mq	26,83
Piano Secondo		
Stanza 1	mq	16,04
Stanza 2	mq	13,96
Disimpegno	mq	1,72
Sottotetto	mq	26,83
TOTALI ABITAZ.	mq	176,73



8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	muratura	Muri portanti	-	-
<i>Copertura</i>	legno, pignatte	Travi e travetti in legno, solaio in tavelle e copertura in coppi	-	-
<i>Solai</i>	Legno, pignatte	Travi in legno e pignatte	-	-

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	anta	mediocri	-
<i>Infissi interni</i>	legno	a battente	discrete	-
<i>Muri interni</i>	muratura	Finitura intonacata	discrete	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Ceramica / cotto	piastrelle	discrete	-

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Zocca, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Zocca (1° sem. 2023).

Provincia di Modena, Comune di Zocca, Zona Suburbana, cod. zona E3 Frazione di Montecombraro, dest. Residenziale



RESIDENZIALE – abitazioni di tipo civili

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2023	670,00 €	1 000,00 €	835,00 €
Borsino Immobiliare	460,00 €	694,00 €	577,00 €
Agenzie Immobiliari	350,00 €	450,00 €	400,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	493,33 €	714,67 €	604,00 €

9.3. Valutazione LOTTO

Considerata la posizione dell'immobile, le sue caratteristiche, lo stato di conservazione e analizzate le quotazioni di mercato come sopra riportato, si ritiene corretto non utilizzare il valore di riferimento OMI 2023, ampiamente fuori mercato. Viste le condizioni del bene, si prende come riferimento la media risultante tra i valori minimi di borsino immobiliare e indagini di mercato.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Borsino Immobiliare	460,00 €	694,00 €	577,00 €
Agenzie Immobiliari	350,00 €	450,00 €	400,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	405,00 €	572,00 €	488,50 €

LOTTO UNICO

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Abitazione			
Foglio 25 - Mapp. 147	198,2	405,00 €	80 271,00 €
			80 271,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5 %

€ 80.271,00 – 5% = 76.257,45

Spese pratica Sanatoria e adeguamento catastale, compresi bolli e diritti di segreteria 2.600,00 €

Sanzione amministrativa stimata per Sanatoria 1.000,00 €

€ 76.257,45 – € 2.600,00 - € 1.000,00 = € 72.657,45

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: 72.657,45 €

Si arrotonda a: 73.000,00 €

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Martedì 22 Gennaio 2024

Il Tecnico



10. ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Zocca, estratto di mappa;
 - Comune di Zocca, Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale foglio 25 mappale 147;
 - Comune di Zocca, Visura Catastale
3. Accesso agli atti (catasto di primo impianto)
4. Certificato Anagrafico Contestuale
5. Dichiarazione assenza contratti Agenzia delle entrate di Modena



ALLEGATO A

Ubicazione

Via Santulini 2177/A (Loc. Casa Nadino), 41059 Zocca (MO)

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di Zocca (MO), Via Santulini 2177/A - residenza. N.C.E.U. foglio 25 mappale 147, categoria A/3, classe 1, Vani 9,5, piani Terra, Primo e Secondo, Sup. 191 mq escluse aree scoperte, rendita catastale 539,70 €.

Diritto di proprietà per 1/2 Sig. [redacted]

Diritto di proprietà per 1/2 Sig. [redacted]

Intestazione

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. [redacted] e per la quota di 1/2 della Sig.ra [redacted], per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [redacted] con atto di compravendita a firma Notaio [redacted] di Formigine in data 01.08.2006 Rep. n. 27051, trascritto a Modena il 04.08.2006 all'art. 18308.

Descrizione sintetica

Abitazione indipendente sita nel Comune di Zocca (MO), in Via T. Santulini 2177/A. L'abitazione è inserita all'interno di una corte sulla quale si affacciano altri edifici, si sviluppa per tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo) ed è contraddistinto catastalmente al Foglio 25, Mappale 147. Al piano Terra è presente un corridoio di ingresso che conduce al vano scala e serve una cucina, una cantina, una sala. Al Piano Terra è presente anche un servizio igienico accessibile dal pianerottolo della scala. Al piano Primo sono presenti tre camere da letto, mentre al piano Secondo sono presenti altre due stanze, oggi adibite a camere da letto. Al piano superiore, sul lato Sud-Est dell'edificio, vi è un sottotetto non abitabile.

La proprietà risulta in condizioni mediocri. Tutti gli ambienti sono dotati di finiture di scarsa qualità.



ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO UNICO

Valore immobile: 73.000,00 €

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpi, Martedì 22 Gennaio 2024

Il Tecnico

