

TRIBUNALE di MODENA

III° sezione civile

PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE del CTU

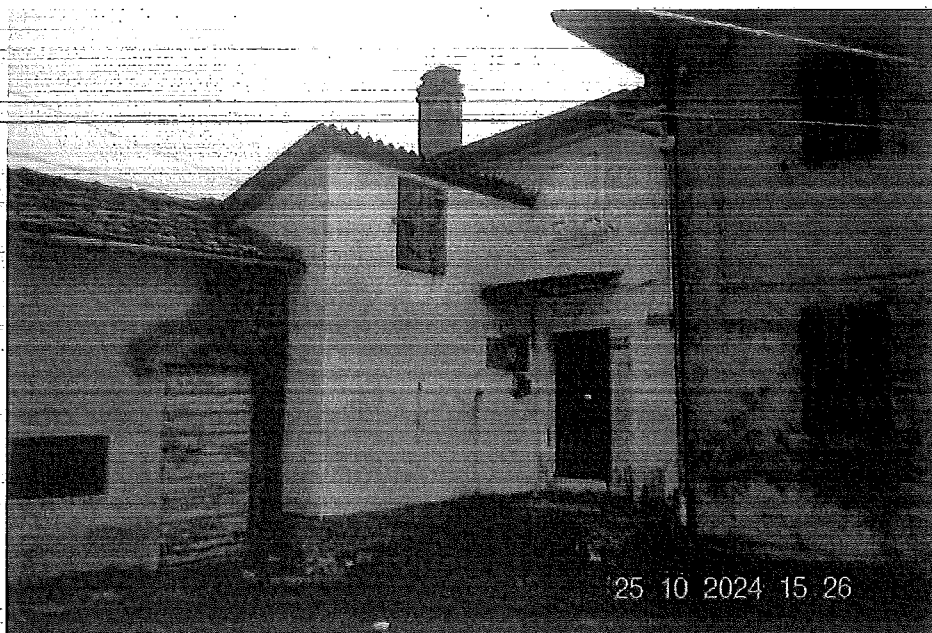
inerente il solo Lotto 2

Sito in : **Montecreto di MODENA**

(Località Casine )

Via Casine , 104 Piano S1- T-1°

Fg 5 Mapp 48 Sub . 6 e sub.7



Albo Ingg. Modena n 1202  
Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

**P E R I Z I A di STIMA IMMOBILIARE**

**RGEI 240-24**

**il solo LOTTO 2 qui in stima appartiene a :**

**per 1 / 1 ( 1000 / 1000 ) in piena proprietà**

**Immobile di cui al :**

**LOTTO 2( sito in Montecreto di Modena ) si trova in Via Casine 104 Località Casine**

**Consta di : Piano S1 – Piano Terra e 1° Piano**

**è Allebrato**

**NCEU Fg 5 mapp.48 sub 6 e sub 7**

**1 / 1 ( 1000 / 1000 ) di piena proprietà**

**(-cfr Allegato 1 – accesso alle Visure ed alle Planimetrie Catastali a pagina 4 )**

SEZIONE II ( Quesiti del G E I )

L O T T O 2 sito in Montecreto di Modena

Via Casine 104 ( Località Casine ) Piano S1 + P.T.+P.1

**Quesito 1**

(... Identificazione dei diritti reali di godimento dell'Immobile oggetto del pignoramento... )

**LOTTO 2 (il lotto due qui in esproprio è sito in Montecreto di Modena Via Casine  
104 Località Casine )**

A.D.R. : Il bene pignorato consiste in una Unità Immobiliare Urbana sita in  
Montecreto di Modena località Casette in Via Casette 104 .

L'immobile è sito sia al piano interrato ( cantine di antica formazione ) Piano  
Terra ( rialzato ) - zona giorno - e sia al Primo Piano – zona notte -.

Catastalmente è censito ed è classato in A / 3 , si tratta di 137 metri quadrati  
dichiarati in catasto che sono effettivamente esistenti di fatto.

Albo Ingg. Modena n 1202  
Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

Qui comprese, le aree coperte che sono solo 1 metro quadro , quindi la superficie catastale coperta è di 136 metri quadrati ( Fg 5 particella 48 subalterno 6 ) .

( cfr Allegato 1 visura catastale storica e Planimetrie ) .

Un garage è annesso all'abitazione , categoria C/6 classe 1 , consistenza 11 metri quadrati, sito al Piano S 1 – seminterrato -. Totale della superficie catastale mq. 13

La piena proprietà del bene pignorato è al:

- 100 % ( 1 / 1 ) del Sig. GARCIA Daniel Gustavo (1000/1000 )

In forza del Rogito del Notaio ZIVIERI Maurizio con Atto del 26-06-2019 .

## **Quesito 2 ....**

---descrizione materiale , (sommaria e poi analitica ) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva .....(Lotto 2 ...e stima)---

### **QUESITO 2.1 REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

‘La UIU urbana è situata in un caseggiato al confine tra Montecreto ed un comune limitrofo.

Non risultano presenti tra gli atti comunali le Concessioni Edilizie Permesso di Costruire o altro che ne abbiano legittimato la costruzione .

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

TRIBUNALE DI MODENA

L'unico atto di assenso risalente al 1982 riguarda una " lavanderia e fu presentato dall'allora proprietario .

La legittimazione pur se impropria è quella generata dalla prassi di " legittimare gli edifici datati e risalenti al prima del 1964 " quale in ns cespite è, sulla base dell'ultimo aggiornamento catastale in Atti – che risale al 2008.

Gli atti autorizzativi del Comune, si tratta di un impianto molto risalente , non sono presenti in archivio Comunale.

Non è presente alcun tipo di classazione energetica – che tra le altre non è obbligatoria nelle vendite forzose- . Essa sarebbe molto bassa , tipo " G " la minore possibile nella scala dei valori regionali odierni.

## Lotto 2

( sito in Via Casine , 104 – nel Comune di Montecreto di Modena Località Casine )

descrizione sommaria :

Si tratta di una U.I.U. che è posta al P-S1 + P-T + P-1 di un caseggiato distante dal Centro di Montecreto .

L'accesso ai locali avviene da corte esterna , non ci sono cancelli ed /o recinzioni .

La U.I.U. consta di 14 vani ad ABITATIVO Categoria A / 3 classe 1 e consistenza 6,5 vani catastali .

Oltre a 2 Vani Commerciali a Rimessa G/6 classe 1 consistenza 13 mq .  
Catastali.

**Partita n 1047868 Foglio 145 mappale 53 subalterno 156**  
**NCEU Modena**

*Dimensioni fisiche e superfici abitative commerciali :*

Dal rilievo del 23 Ottobre 2024 ( ndr. vedi verbali di all.3 alla perizia ) la UIU è composta da:

**Abitativo al Piano S 1**

Vano 1 Cantina 1	$2,55 \text{ ml.} \times 5,78 \text{ ml.} = 14,74 \text{ mq.} \times 0,5 = 7,37 \text{ mq.}$
Vano 2 Cantina 2	$2,55 \text{ ml.} \times 5,78 \text{ ml.} = 14,74 \text{ mq.} \times 0,5 = 7,37 \text{ mq.}$

**Abitativo al Piano Terra**

Vano 3 Lavanderia	$2,16 \text{ ml.} \times 5,85 \text{ ml.} = 12,63 \text{ mq.} \times 1,00 = 12,63 \text{ mq.}$
Vano 4 Retro lavanderia	$1,73 \text{ ml.} \times 3,78 \text{ ml.} = 6,54 \text{ mq.} \times 1,00 = 6,54 \text{ mq.}$
Vano 5 Cucina	$3,95 \text{ ml.} \times 3,53 \text{ ml.} = 13,94 \text{ mq.} \times 1,00 = 13,94 \text{ mq.}$
Vano 6 Soggiorno	$4,00 \text{ ml.} \times 2,93 \text{ ml.} = 11,72 \text{ mq.} \times 1,00 = 11,72 \text{ mq.}$
Vano 7 Cantina	$2,90 \text{ ml.} \times 2,85 \text{ ml.} = 8,26 \text{ mq.} \times 0,50 = 4,13 \text{ mq.}$
Vano 8 bagno	$1,98 \text{ ml.} \times 1,39 \text{ ml.} = 2,75 \text{ mq.} \times 1,00 = 2,75 \text{ mq.}$
Vano 9 Vano scala	$3,86 \text{ ml.} \times 1,88 \text{ ml.} = 7,26 \text{ mq.} \times 1,00 = 7,26 \text{ mq.}$
Vano 10 Ingresso	$1,98 \text{ ml.} \times 0,95 \text{ ml.} = 1,88 \text{ mq.} \times 1,00 = 1,88 \text{ mq.}$

**Abitativo al Piano Primo**

Vano 11 Camera letto	$2,88 \text{ ml.} \times 3,65 \text{ ml.} = 10,51 \text{ mq.} \times 1,00 = 10,51 \text{ mq.}$
Vano 12 Camera letto	$2,94 \text{ ml.} \times 3,65 \text{ ml.} = 10,73 \text{ mq.} \times 1,00 = 10,73 \text{ mq.}$
Vano 13 Vano scala	$1,91 \text{ ml.} \times 5,90 \text{ ml.} = 11,27 \text{ mq.} \times 1,00 = 11,27 \text{ mq.}$

**Totale superficie abitativa utile = 108,11 mq.**

**Passaggio da superfie utile e superficie commerciale**

Considerando i muri di tamponamenti che spesso sono di forte spessore e sono molti gli affacci sull'esterno è consigliabile un fattore di correzione pari ad 1,2

Suerficie commerciale abitativa  $108,11 \times 1,2 = 129,73 \text{ mq.}$

Locali ( Commerciali ) – Garages -

Solo Piano S 1

Vano 14 Ripostiglio  $2,80 \text{ ml.} \times 2,10 \text{ ml.} = 5,88 \text{ mq.} \times 1,00 = 5,88 \text{ mq.}$

Vano 15 Rimessa auto  $2,80 \text{ ml.} \times 3,90 \text{ ml.} = 10,92 \text{ mq.} \times 1,00 = 10,92 \text{ mq.}$

Totale sup Utile Commerciale Netta =  $16,80 \text{ mq.}$

Magg. per muri coef. 1,20  $16,80 \times 1,20 = 20,16 \text{ mq.}$

***Va rilevato che le altezze utili sono molto inferiori agli standard attuali , ma che forse erano in linea con gli standard di prima dei Piani Regolatori Generali .***

***Pertanto non si tratta di illecito ma piuttosto di carenza rispetto agli standard minimi attualmente vigenti.***

La UIU è dotata di Impianto elettrico con Contatore Indipendente – oggi anch'esso disattivato – perchè la UIU “ *de quo* ” è in stato di abbandono da molto tempo.

Lo stesso impianto elettrico è fuori uso ed i quadri elettrici o sono obsoleti o ammalorati o fuori norma , spesso l'impianto è “in vista” come usava all'epoca della realizzazione del fabbricato.

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

L'impianto di RISCALDAMENTO non esiste in quanto tale e come oggi generalmente inteso. Ci sono solo poche stufette elettriche ed / o Camini – non funzionanti - ed / o bombole di gas sparse e vuote solo vicino ai fornelli delle cucine che vennero usate per la produzione degli alimenti cotti in cucina.

### STIMA e CRITERI ADOTTATI

*Tenuto conto del Valore di Mercato medio di vendita di un appartamento nuovo in Montecreto – zona rurale - di circa 1.400,00 Euro / mq. che per il commerciale a garage il valore attuale scende ad Euro / mq. pari a circa 600,00 . ( come indicato dalle agenzie sulla piazza di Montecreto )*

*Ho dedotto il Coefficiente di Vetustà delle strutture che per un edificio di oltre 80 anni che risulta pari a 0,525 , il valore scende quindi*

*a  $1.400,00 \times 0,525 = 735,00$  Euro / mq. Per l'abitativo*

*a  $600,00 \times 0,525 = 315,00$  Euro / mq. Per il Commerciale adibito a garage*

#### *Valore astratto dell'immobile ad oggi :*

*Abitativo  $735,00$  Euro / mq  $\times$   $129,73$  mq. =  $95.351,5$  Euro*

*Commerciale  $315,00$  Euro / mq  $\times$   $20,16$  mq. =  $6.350,4$  Euro*

*Totale astratto e teorico  $101.701,90$  Euro*

*Tenuto conto che per essere vendibile serve la riqualificazione energetica – oggi ancora più necessaria per attualizzare l'immobile abitativo in quanto le recenti “ crisi energetiche “ ne hanno imposto la realizzazione in ogni immobile che debba essere abitato.*

*Per questa operazione si deve pensare ad un costo medio pari a circa :*  
*-50,00 Euro / mq per la predisposizione dei locali pulizia , accantieramento e predisposizione muri ,*  
*-200,00 Euro / mq. , per la sola realizzazione del “ Cappotto interno “ che lo porterebbe ad una classe A2 – almeno – e di circa 100,00 Euro /mq., per i serramenti da sostituire oltre ad*  
*- 80,00 Euro /mq. Per il rifacimento impianto elettrico a norma ed euro .*

*Il totale dei costi di aggiornamento per ottenere la commerciabilità del bene assomma a 430,00 Euro /mq da applicarsi però al solo abitativo .*

*Quindi il valore virtualmente più probabile dopo il deprezzamento per Vetustà viene a scendere ( da 101.701,90 Euro – 55.783,90 Euro ) ai teorici 45.918,00 Euro*

*Su detto valore al netto dei deprezzamenti per vetustà , serve poi contabilizzare in deduzione un minimo di euro 1.000,00 per spese tecniche necessarie alla redazione delle APE ante -operam e poi delle APE post operam – lavorazione necessaria per avere le certificazioni da depositare in S.A.C.E – dopo gli interventi minimali necessari per renderla abitabile , questi oltre ed euro 4.000,00 per il rimessaggio dell'Impianto idraulico che va ripristinato per avere la funzionalità dei bagni e delle cucine e della Di-Co. ( dichiarazione di conformità ) rilasciata dall'Idraulico che realizzerà le opere di ripristino impianto .*

*IL valore di stima finale scende pertanto ad Euro 45.918,00 poi ancora dedotti Euro 5.000,00 di oneri tecnici – di cui sopra - ed idraulici ,*

*totale del Valore commerciale residuo : 45.918,00 – 5.000,00 = EURO 40.918,00*

*( dicono Euro QUARANTAMILANOVECENTODICIOTTO / 00 )*

**Quesito 2.2 Concessioni Edilizie – abitabilità- ed accesso alla documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in genere .....**

A . D . R . Ho avuto accesso agli atti Comunali , in forza del mandato a C T U ( cfr Allegato 2 ) - Lotto 2 – ed ho verificato che per tutto il Fabbricato oggetto di esproprio esiste solo una Concessione , rilasciata il 19 Novembre 1982 riportata qui in atti che riguarda un piccolo ampliamento per una Lavanderia posta al Piano Terra – rialzato - che verrà poi riportato anche nell'ultimo aggiornamento dei Catasti avvenuto nel 2008.

Istanza e concessione sono tutti nome del Sig. \_\_\_\_\_ ) ( ex proprietario del fabbricato).

Solo per questa parte di fabbricato si è quindi reperita la concessione . ( cfr Allegato 2 accesso agli atti comunali ).

Tutta la restante parte del fabbricato è molto più risalente in quanto le Cantine sono tutte e due nell' INTERRATO e così è pure per i Garage che sono a livello S1 ( interrati e seminterrati ).

Per queste strutture si sono riscontrati muri portanti in “sasso nostrano” tipico delle nostre zone collinari fino a prima della seconda guerra mondiale .

Albo Ingg. Modena n 1202  
Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

Per cui l'impianto del fabbricato ad abitativo risale al periodo tra le due guerre o ancora più risalente, nel suo impianto originario – fabbricato adibito a Cantine e Garage – potrebbe essere di fine 1.800.

La parte situata al primo piano – zona notte - , con altezze utili inferiori a 2,50 ml. Sono anch'esse molto risalenti ma di più recente datazione , realizzate in mattoni cotti con trabeazione lignea.

Nessuna concessione edilizia nemmeno per questa parte di fabbricato .

La legittimazione oggi in essere è avvenuta con l'ultimo accatastamento nel 2008, quando la proprietà era ancora del Signor

**QUESITO 2.2. procedere alla predisposizione di schema Sintetico descrittivo del**

**Lotto 2**

L'immobile è di Piena proprietà di

**1/1 (1000/1000)**

**si tratta di una UIU costituita da appartamento sito al Piano S1 + Piano Terra + Piano primo**

**. Posto in un caseggiato ad inizio 1900 , con parti riviste e superfetazioni avvenute tra le due guerre.**

**Garage e posto nel Seminterrato ed accatastato con Classe C/6 – come di norma per il garage di una UIU civile-**

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

Il valore complessivo dell'immobile , inteso come più probabile valore di mercato oggi assomma  
ad Euro **QUARANTAMILANOVECENTODICIOTTO / 00**

**QUESTITO n 3 Stato di possesso , oneri, e vincoli ed informazione sui costi di gestione e sulle  
spese condominiali .**

**A. D. R.:**

**punto n 3.1 sullo Stato di possesso va riferito che il Lotto 2 – sito in Montecreto di Modena Via  
Casine**

Ad oggi l'immobile costituito da un appartamento UIU al piano S1 – n° 2 Cantine - piano  
Terra rialzato – con ingresso, cucina, retrocucina cucina, lavanderia , soggiorno e piccola cantina ,  
ed un garage con tutti sotto i **Fg. 5 mapp 48 sub 6 e 7**  
hanno la seguente piena proprietà :

**1/1 (1000 / 1000 ) c**

**vo**

**punto n 3.2 esistenza di formalità , vincoli ed oneri .. in capo alla futura conduzione ...**

trattandosi di un immobile che non è in “ condominio “ va riferito che **non vi sono spese  
condominiali annuali a carico del futuro acquirente per la gestione dell'immobile e nemmeno  
spese pregresse non onorate .**

**punto n 3.3 esistenza di formalità , vincoli ed oneri... che saranno cancellati...**

Allo stato non esistono azioni giudiziarie contro la proprietà oltre a quella di cui al presente  
**RGEI 240-23**

Albo Ingg. Modena n 1202  
Oggetto : **Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023**

punto n 3.4 per le spese condominiali vedi punto 3.2 - non esistono -

Punto n 3.5 per il canone di Locazione mensile , non è dichiarabile in quanto allo stato l'immobile che di fatto non risulta agibile non è nemmeno locabile .

L'immobile necessita oggi di opere da parte di : di operai specializzati quali : idraulico , elettricista, operaio manutentore per il tetto.

Oltre alle sopra dette manovalanze specializzate serve un tecnico perito geometra per la dichiarazione delle opere necessarie presso gli entri preposti ( UTC Comunale ) e post realizzazione delle stesse opere per le dichiarazioni post – operam, necessarie a conferire agibilità sia reale che legale al fabbricato “ *de quo*” .

*Si assevera quanto di cui sopra anche ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P.*

*Tanto dovevasi a completamento dell'incarico ricevuto,*

*in fede il CTU incaricato*

*ARTIOLI ing Franco*

*Albo MO n 1202*

Cavézzo il 25 Ottobre 2025 – Sabato

### INTEGRAZIONE DOCUMENTALE

A seguito dell'istanza presentata dall'Avvocessa Giulia GASPARINI che appare eccessiva nelle richieste che sono già implicitamente soddisfatte in perizia di stima, in quanto:

- un Edificio datato ante Legge 765 del 6 Agosto 1967 (quella che ha istituito il P R G) che è Abitativo in Zona Agricola appunto era ed è Legittimo sotto il Profilo URBANISTICO.
- un edificio che esisteva, come già affermato in Perizia, presumibilmente da fine 1800, è legittimo anche sotto il profilo edilizio, per consuetudine acquisita storicamente ed in uso nella corrente dottrina usata dagli uffici tecnici Comunali).

A maggior ragione ed a scanso di equivoci, per completa soddisfazione della figura professionale preposta alla vendita ho incaricato il visurista di fiducia, che ha fissato appuntamento al Cessato Catasto ed abbiamo estratto le Mappe n 6 del Comune di Montecreto, che qui si allegano, a confermare che:

-- L'edificio esisteva dalla data di istituzione dei Catasti (Legge Messedaglia al n° 3682-del 1886) da allora era in lista di tassazione ed in un Estratto di Mappa del 1893 esso è già ben presente, tassato regolarmente d in regola con la normativa vigente.

Allegato 1 cfr Estratto di Mappa 1893 ( Fg 6 mappali 413, 33, 426)

Allegato 2 cfr Estratto di Mappa 2025 ( Fg 5 mappale 48)

A conclusione della integrazione, si Allegano gli Estratti di Mappa richiesti 1° al 1893 e 2° al 2025.

**Si conclude che non vi è nulla da sanare, casomai, come si evidenzia in Perizia il "basso valore economico" del Fabbricato è dovuto alla vetustà dei rimaneggiamenti successivi, alle VULNERABILITÀ SISMICHE dello STESSO FABBRICATO; al degrado degli impianti che**

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto: Addendum di Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

TRIBUNALE di MODENA III° sezione civile

Lotto 2 – sito a Montecreto di Modena Via Casine, 104 Piano S1-T-1.  
Zona Cens.Unica . Fg 5 Mapp 48 sub 6 (abitazione civile) e sub.7 (garage pertinenziale)  
Piena Proprietà: 1/1 (1000 / 1000)

Studio Artioli ing. Franco Via Papazzoni, 68 41032 Cavezzo di Modena  
c.f.: RTL FNC 58H23 1128E p.i.: 02245300369 tel.-fax. 0535 46222 cell. 329 800 81 85  
mail: franco.artioli@libero.it franco.artioli@ingpec.eu

*ormai sono inutilizzabili, ma resta invariato il valore di stima proposto quale "più probabile valore di mercato del bene immobile". Immobile che "astrattamente può essere valutato anche con "demolizione della parte in elevazione e ricostruzione della stessa, ma ha comunque un suo intrinseco valore perché sul lotto meglio detto area di sedime, ci sono dei "metri quadrati edificati che cmq si possono conservare e dei metri quadrati edificabili efferenti all'edificio esistente.*

*(n.b. i costi relativi alla integrazione andranno nella lista spese perché verserò personalmente la quota delle prestazioni al Visurista delegato che ne rilascerà fattura regolare citandone anche le causali portando poi a spese il costo della documentazione da Lei richiesta e qui fornita ).*



ARTIOLI ing. FRANCO  
N. 1128E  
p.i. 02245300369

*Franco Artioli*

Albo Ingg. Modena n 1202  
Oggetto: Addendum di Perizia di stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023  
TRIBUNALE di MODENA III° sezione civile

Lotto 2 - sito a Montecreto di Modena Via Casine, 104 Piano S1-T-1  
Zona Cens. Unica: Fg 5 Mapp 48 sub 6 (abitazione civile) e sub. 7 (garage pertinenziale)  
Piena Proprietà: 1/1 (1000 / 1000)

Studio Artioli ing Franco Albo MO n 1202 - Via Papazzoni, 68 41032 Cavezzo Modena  
cf RTL FNC 58H23 I128E pi 02245300360 Sdi N92GLON tel 329 800 81 85 0535 46222  
[franco.artioli@ingpec.eu](mailto:franco.artioli@ingpec.eu) [franco.artioli@libero.it](mailto:franco.artioli@libero.it) [franco.artioli@gmail.com](mailto:franco.artioli@gmail.com)  
Ordine Ingg Modena n1202 -

Cavezzo li 3 Dic embre 2025 Mercoledì

Ill.mo GEI Dr AUSIELLO Umberto

c.o. III Sez Civile del TRIBUNALE di MODENA

caso RGEI 240-2023

Oggetto : Integrazione documentale e dichiarazione formale dello STATO LEGITTIMO del FABBRICATO di  
MONTECRETO (MO) Fg Mappale sub

A seguito delle doglianze del Delegato B alla vendita Dr.ssa GASPARINI ho dovuto approfondire la tematica sulla Legittimità del Fabbricato CIVILE sito in Montecreto di Modena via Casette Zanasi di proprietà  
andando personalmente e munito di mandato presso il Catasto Fabbricati di Modena ( vedi Allegato 1 )

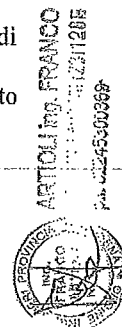
All'epoca della mia visita risultò esclusa ogni forma di accatastamento all' NCEU ante 2008. Del fabbricato NON ESISTONO nemmeno in Comune atti legittimanti il Fabbricato " de quo" ma solo la legittimazione per " permesso di costruire " di un piccolo " ampliamento "

" Di qui sorse la apparente necessità di " reperire il titolo di Legittimazione della UIU Urbana Fg 5 mappale 48 subb 6-7 .

Esperate le "nuove visite di rito , previo appuntamento " il giorno 3 / 11 / 2025 ho realizzato l'assenza di " buste " per il fabbricato " de quo". Per cui ante 2008 " non erano presenti "accatastamenti al NCEU" né, pertanto PLANIMETRIE .

Perizia di Sfima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 240-2023 III Sezione Civile

Tribunale di Modena GEI AUSIELLO Dr Umberto



Studio Artioli ing Franco Albo MO n 1202 - Via Papazzoni, 68 41032 Cavezzo Modena  
cf RTL FNC 58H23 I128E pi 02245300360 SdI N92GLON tel 329 800 81 85 0535 46222  
franco.artioli@ingpec.eu franco.artioli@libero.it franco.artioli@gmail.com  
Ordine Ingg Modena n1202 -

Da approfondite ricerca all NCT è emerso che il Fabbricato fu accatastato al C T ( di Regia creazione mediante Legge MESSEDAGLIA nel 193 ( cfr ultima integrazione depositata )

Poi reperiti gli atti depositati nel 2008 “ appaiono chiaramente il deposito del Tipo Mappale sia al NCT de poi 5 giorni dopo all NCEU. ( vedi Allegato 2 )

### CONCLUSIONI

Ad oggi è stata reperita tutta la documentazione che LEGITTIMA il FABBRICATO ai sensi del: **D L 262-2006 art 2 comma 36 e comma 37 .**

Ne consegue la “ alienabilità piena “ ancorchè si tratti un rudere fatiscente , meglio denominabile “ collabente “ in quanto:

- 1 ) la “ stima peritale “ che ho redatto in accordo con lo stato dei locali , da cui un tecnico NON PUO PRESCINDERE “ ha determinato il Valore di Mercato piu PROBABILE tenendo conte del Valore dell'Area Edificata e cortiliva .
- 2 ) sotto il profilo legale tale U I U potra essere “ demolita e Ricostruita “ a costo ZERO per quanto inerente gli oneri Comunali quali Costo Urbanizzazione primaria e secondaria , costo di Bucalossi, Costo di costruzione e spese accessorie.

IN conclusione chi va in eventuale acquisto non ha alcun diritto comunale da versare nè obblighi di versamento al Comune di nessuna dei tributi normalmente a carico di chi deve costruire un fabbricato .

Con la massima Osservanza si allegano :

Allegato 1 Istanza formale di Accesso agli ATTI del Cessato Catasto Terreni ed al Cessato Catasto Fabbricati ( istituito nel 1939 )

Allegato 2 Risultanze a me consegnate via PEC previa presa visione

si assevera quanto di cui sopra anche ai sensi degli articoli 359 e 481 del C P:

*Tanto dovevasi , in qualità di Delegato  
alla Stima Immobiliare  
per contro del Tribunale di Modena  
III Sezione Civile  
Artioli ing Franco  
CTU delegato*

