

TRIBUNALE DI MODENA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione Immobiliare n. 13/2023 R.G.E.**

G.E. Dott.ssa Roberta Vaccaro

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 03/04/2024 ore 10.00



1



INCARICO

Io sottoscritto Arch. Maurizio Carrisi, nato il 24 Settembre 1969 a Delianuova (RC), con studio in Modena, Corso Canalchiaro 180, telefono cellulare 3392425256, mail: arch.mauriziocarrisi@outlook.it, pec: maurizio.carrisi@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 948 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, essendo stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Roberta Vaccaro, nella causa in oggetto e prestato giuramento di rito per via telematica in data 08/07/2022, riceve l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito un sopralluogo nell'immobile oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 15/02/2024 alle ore 17,40, avvertite le parti, congiuntamente al Sig. Crescenzo Stefano in qualità di incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, al sig. [REDACTED] (conduttore dell'immobile in virtù di contratto di locazione), alla sig.ra [REDACTED] (moglie del conduttore) e a tre minori, figli del conduttore, è stato effettuato un sopralluogo in loco.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato che:

1. L'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene (dato ricavato dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento e dalla Certificazione Notarile Sostitutiva);
2. La corretta identificazione catastale dei beni pignorati; dall'analisi dei vari documenti (atto di pignoramento, certificazione notarile sostitutiva, visure catastali, planimetrie catastali) non si evidenziano incongruenze;
3. Tutti gli immobili della presente procedura insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena.
4. Il titolo di acquisto dei beni in capo all'esecutato è costituito da:
 - ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Rabbiti Andrea del 22/04/2004 Rep.N. 28263/6756, trascritto a Modena il 30/04/2004 ai nn. 12803/8278; da potere di [REDACTED]
 - ATTO DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte di [REDACTED] ARALDI Rep.N. 27080/3101, registrato a Suzzara il 26/02/1992 al n.156 s.1;
 - Nota di accettazione tacita di eredità nascente da atto per Notaio RABITTI ANDREA del 22/04/2005 Rep. 27263, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 22/01/2004 al n.1878/1423;
5. Sono state inoltre acquisite le Visure Catastali aggiornate all'attualità e inserite negli allegati.



Lo scrivente precisa che esistono dei comproprietari e che il bene pignorato è di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

DIRITTI REALI:

[REDACTED] **Diritto di Proprietà per 1/2** sui beni oggetto del pignoramento, così identificati:

- Immobile sito nel comune di Carpi, in Via Dorando Pietri n. 1, piano T-6° (appartamento + cantina al piano terra); FG 140, MP 92, SUB 28

[REDACTED] **Diritto di Proprietà per 1/2** sui beni oggetto del pignoramento, così identificati:

- Immobile sito nel comune di Carpi, in Via Dorando Pietri n. 1, piano T-6° (appartamento + cantina al piano terra); FG 140, MP 92, SUB 28

I diritti reali sopra riportati derivano da Repertorio n. 28263/6756 - COMPRAVENDITA trascritto a Modena il 30/04/2004 ai nn. 12803/8278.

Lo scrivente precisa che il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.

3

DATI CATASTALI:

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Carpi, con la consistenza e la rendita attuale ivi rappresentati:

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
140	92	28	/	A/2	2	5 vani	Tot 82 mq	/

Intestati a:

- [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Si è provveduto a verificare la documentazione agli atti (Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile sostitutiva) relativamente alla documentazione catastale e si è verificata la corrispondenza con le visure ricavate dall'Agenzia delle Entrate.



Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali, lo scrivente CTU non riscontra alcuna difformità planimetrica.



QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2) e stima.

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato in oggetto è inserito in una zona semi-centrale, a sud del centro di Carpi, a prevalente destinazione residenziale.



(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

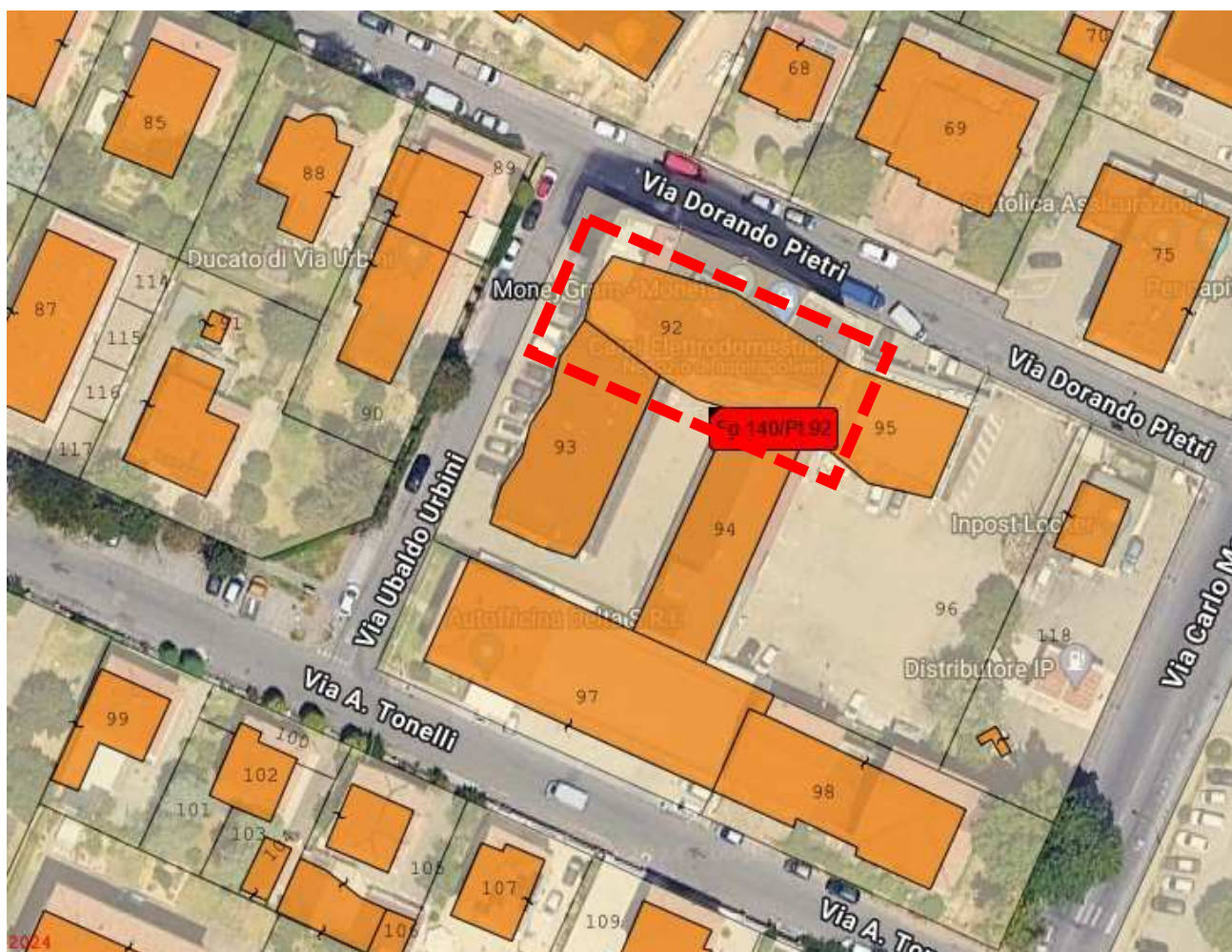
La proprietà esecutata fa parte di un fabbricato condominiale articolato in un unico vano scala posto nel Comune di Carpi.

Il fabbricato è un poligono di 8 lati di forma regolare e presenta una stecca a piano terra adibita a negozi su Via Urbini, una sul retro in cui sono inseriti i garages, 8 piani ad uso abitativo (oltre al piano terra) ed un piano seminterrato in cui sono inserite le cantine.

La copertura è piana.

All'unità immobiliare in oggetto si accede mediante l'ingresso condominiale posto al civico n.1.





(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

DOTAZIONI CONDOMINIALI:

Il condominio in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta la facciata nord leggermente arretrata rispetto alla strada pubblica – Via Dorando Pietri - formando così un'area antistante l'edificio destinata a parcheggio. Nel lato est si trova l'accesso ad un'area cortiliva comune destinata a parcheggi e ai garages posti al mappale 94. Le aree cortilive sono recintate con una recinzione metallica su muretto in c.a.

Il condominio in questione è dotato di ascensore.

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE:

UBICAZIONE: Comune di Carpi – Via Dorando Pietri n. 1 - situato al Piano Sesto, interno 24.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate e identificato al Catasto Fabbricati con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:



Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
140	92	28	/	A/2	2	5 vani	Tot 82 mq	/

PERTINENZE E ACCESSORI:

Cantina, posta al piano terra, con accesso dal piano seminterrato. L'identificativo catastale risulta essere il medesimo.

CONDOMINIO – MILLESIMI:

Esiste condominio denominato "Condominio D. PIETRI", amministrato da "Losi-Ferrari & Associati" di Daniele Losi.

L'unità pignorata è titolare per 23,66 millesimi di proprietà generale (come da informazione ricevuta tramite mail dall'Amministratore Condominiale, pervenuta allo scrivente CTU in data 26/02/2024)

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

L'appartamento, sito al Sesto Piano, interno 24, è dotato di 3 affacci su Via Dorando Pietri, sul lato Nord del fabbricato, ed uno sul lato est, che affaccia sull'area cortiliva condominiale.

E' composto da: un ingresso, soggiorno con balcone, cucinino, corridoio che distribuisce bagno e 2 camere da letto, di cui una con balcone.

Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in marmette; intonaco civile tinteggiato; porte interne in legno; infissi esterni in legno con vetro singolo dotati di avvolgibili manuali, tranne per il cucinino che presenta un infisso in alluminio con doppio vetro; porta di accesso all'abitazione in legno.

Le finiture generali dell'appartamento e gli impianti sono quelli originarie della costruzione, e presentano una scarsa qualità.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento centralizzato (i terminali non sono però dotati di contacalorie) e di un boiler elettrico nel cucinino per la produzione di acqua calda sanitaria; i terminali sono costituiti da termosifoni in ghisa.

L'appartamento è anche dotato di citofono.

L'impianto elettrico dell'appartamento è quello di costruzione, nonostante presenti una piccola parte aggiuntiva, più recente e fuori traccia per l'installazione del salvavita.

1. Struttura: in cemento armato;
2. Solai: latero-cemento
3. Murature perimetrali: muratura intonacata e tinteggiata su tutti i lati;



4. Altezza interna utile: 2,90 m
5. Divisori interni: tramezze in mattoni forati, intonacati e tinteggiati;
6. Infissi esterni: in legno, con vetro singolo e avvolgibili manuali in PVC, tranne per il cucinino che presenta un infisso in alluminio con doppio vetro;
7. Infissi interni: porte in legno complete di coprifili;
8. Pavimenti: marmette in tutti gli ambienti;
9. Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,20 m circa; in cucina il rivestimento è presente su tutte 4 le pareti fino ad 1,80 m di altezza;
10. Servizio igienico: completo degli apparecchi igienici di normale dotazione (vasca da bagno, bidet, vaso, lavabo con mobile);
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
12. Impianto di riscaldamento: centralizzato, con boiler elettrico per produzione di acqua calda;
13. Impianto elettrico: realizzato sotto traccia, con alcune aggiunte fuori traccia nell'ingresso;

In generale l'appartamento verte in un discreto stato di manutenzione con finiture ed impianti datati (risalenti all'epoca di costruzione); necessita di riammodernamento ed adeguamento normativo degli impianti.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CANTINA

La cantina è accessibile dalla scala condominiale.

E' dotato di porta di accesso in legno, pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate; è presente l'impianto elettrico esterno fuori traccia.

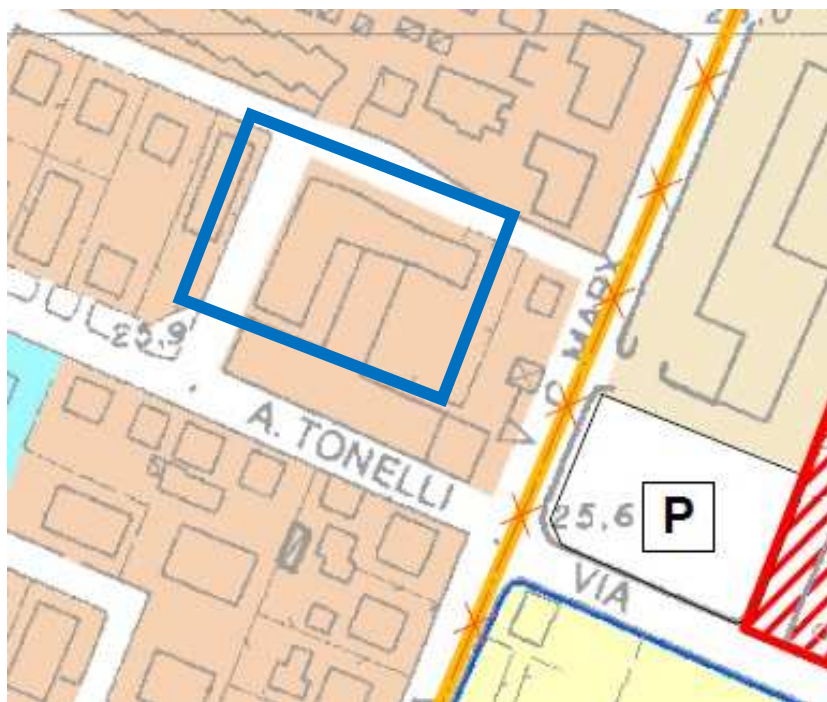
n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. Raggugliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Ingresso	6,1		100%		interno	discreta
2	Soggiorno/pranzo	15,7		100%		nord	discreta
3	Cucinino	2,5		100%		nord	discreta
4	Corridoio	7,3		100%		interno	discreta
5	Camera da letto	15,6		100%		nord	discreta
6	Camera da letto	17,7				est	discreta
Complessivo appart.		64,9	80,3	100%	80,3		
7	Balconi (n.1)	4,0	4,0	30%	1,5		discreta
Totale Appartamento:			84,3		81,8		
	Cantina	2,4	3,1	50%	1,5	interno	discreta
Sup. commerciale complessiva			87,4		83,3		



QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**REGIME URBANISTICO**

Il comune di Carpi è dotato di PRG (con relative Norme Tecniche Attuative), approvato D.Dle n.380 del 24/05/2022.

L'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura della Tavola PS2-25 del PRG, è disciplinata dalla seguente normativa:



(fonte – PRG, Approvato D.Dle n.380 del 24/05/2022 – Azzonamento del Territorio Comunale – Tavola PS2-22)

Titolo III°CAPO III° - CITTA' CONSOLIDATA

- Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione (art.40)
- Tessuti edificati delle frazioni lungo la viabilità storica extraurbana (art.41)
- Tessuti a maglia reticolare regolare e a pettine (art.42)
- Tessuti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo (art.43)
- Tessuti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo a utilizzo fondiario ridotto (art.43bis)
- Tessuti a forte caratterizzazione infrastrutturale gerarchica (art.44)
- Tessuti caratterizzati da impianto urbanistico unitario (art.45)
- Ville con parco (art.46)
- Edifici residenziali con giardino all'interno del territorio urbanizzato (art.46bis.02)
- Tessuti polifunzionali (art.47)
- Tessuti produttivi (art.48)

(fonte – PRG, Approvato D.Dle n.380 del 24/05/2022 – Azzonamento del Territorio Comunale – Tavola PS2-25 – STRALCIO DELLA LEGENDA)



Art.9 Parametri di misura della dimensione urbana ai fini perequativi**9.01 TU territorio urbanizzato**

Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78). Non comprende:

- i piccoli nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale (in particolare tutti quegli insediamenti di modesta entità non considerati "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada);
- gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione carburante e relativi servizi accessori, se isolati in ambiente extraurbano;
- le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;
- gli allevamenti zootecnici.

Si misura in ettari.

(fonte – PRG, Approvato D.Dle n.380 del 24/05/2022 – Norme Tecniche Attuative – PS1 - STRALCIO)

Art.42 Tessuti a maglia reticolare regolare e a pettine

42.01 Tessuti di saturazione e completamento, prevalentemente residenziali, organizzati secondo il principio dell'addizione per lottizzazioni, caratterizzati da tipologie differenti e da densità medio-alte, funzioni integrate e da scarsa dotazione di servizi e attrezzature pubbliche.

Obiettivo del piano è la riqualificazione dei tessuti nel loro complesso, in particolare riconnettendo funzionalmente e morfologicamente gli spazi aperti con i tessuti e gli spazi pubblici e di uso pubblico limitrofi.

42.02 Interventi edilizi

- Interventi su lotto libero: nuova costruzione NC :
UF = 0,65 mq./mq.
- Interventi sull'esistente: sono ammessi:
 - Ristrutturazione RE non ricostruttiva:
 - ampliamento **NC** fino al raggiungimento dell'indice UF=0,65 mq./mq.
 - Interventi di demolizione e ricostruzione:
 - **RE** se rispondente a Allegato-lett. **d f)** e art.10ter LR15/2013, secondo le indicazioni dell'art.39.07, secondo capoverso, con possibilità di incremento del 20% del volume esistente legittimato e comunque fino a Uf=0,75 mq/mq
 - Interventi di demolizione e ricostruzione fuori dalla fattispecie precedente: NC con UF = 0,75 mq./mq.

42.03 Normativa funzionale

-Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U4/1a, U6/1
di cui

-Usi regolati: solo piano terra e primo piano: U2/3, U2/5

U2/2, deve adeguarsi ai criteri della Delibera n. 225 del 20/7/2000 per il rilascio delle autorizzazioni al commercio delle medie strutture di vendita

U4/1a, solo piano terra e per un massimo di 150 mq.

42.04 Indici urbanistico-ecologici e altezze

-Ip = 30%

-A = 1 alberi/100 mq.

-Ar = 2 arbusti/100 mq.

-P = 4 piani fuori terra.

(fonte – PRG, Approvato D.Dle n.380 del 24/05/2022 – Norme Tecniche Attuative – PS1 - STRALCIO)



REGIME EDILIZIO

Il sottoscritto ha presentato tramite "richiesta online" all'ufficio tecnico del comune di Carpi, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 01/09/2022 lo scrivente CTU acquisiva gli atti amministrativi relativi all'unità immobiliare oggetto di perizia, reperiti dall'ufficio tecnico del comune, di seguito descritti:

- LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N. 50/61 Prot.Gen. n.927 Prot.Igiene n.3771 per l'esecuzione di opere urbanistiche e/o edilizie;
 - o ABITABILITA' N.17921/1962;

Il giorno 15/02/2024 alle ore 17,40, avvertite le parti, congiuntamente al Sig. [REDACTED] qualità di incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, al sig. [REDACTED] (conduttore dell'immobile in virtù di contratto di locazione), alla sig.ra [REDACTED] (moglie del conduttore) e a tre minori, figli del conduttore, è stato effettuato un sopralluogo in loco.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati di progetto autorizzati, lo scrivente CTU riscontra la seguente lieve difformità edilizia nell'appartamento, SUB. 28:

- **La parete che divide la camera da letto con balcone dall'ingresso presenta una risega, non riscontrabile negli elaborati dello stato legittimato Licenza Edilizia 50/61.**

Tale differenza rappresenta una DIFFORMITA' EDILIZIA, sanabile mediante una CILA A SANATORIA, dove l'intervento da sanare è riconducibile ad un art. 19 bis, comma 1-ter della L.R. 23/2004.

SCOPO E CRITERIO DI STIMA- MERCATO IMMOBILIARE

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio del metodo comparativo, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato.

Ai fini della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale (superficie lorda) consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni sono stati considerati al 50%); per il calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (balconi, pertinenze e accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguaglio.

I parametri considerati per la determinazione del valore sono lo stato manutentivo interno, l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile.

Partendo dai dati di mercato rilevati in situ, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche nonché alle prospettive future del mercato.

Nella micro zona di riferimento i valori di mercato unitari rilevati per beni con caratteristiche e consistenze simili all'immobile oggetto di stima oscillano da 940 €/mq a 1.100 €/mq. Il bene è stato



valutato nella sua destinazione attuale, considerandolo come “occupato” con regolare contratto di locazione, meglio definito a pag. 14 di questo documento.

Il valore unitario degli immobili oggetto di analisi è stato ipotizzato nella misura di 900 Euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: CARPI

Fascia/zona: Semicentrale/CAPOLUOGO - ACQUEDOTTO, STADIO

Codice zona: C7

Microzona: 0

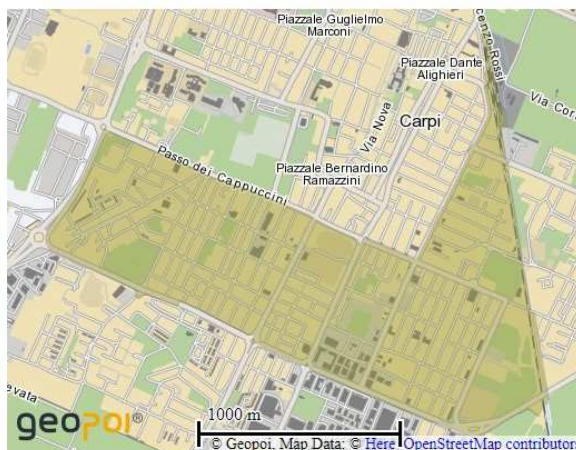
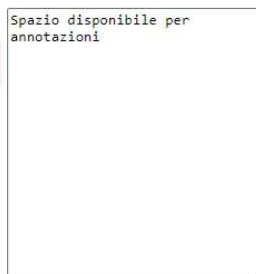
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1050	1550	L	4,3	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2350	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1100	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	580	870	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1000	1350	L	4,3	6	L

Stampa

Legenda



(fonte: Agenzia delle Entrate, geopoi omi)

N°	Comparativi	Sup.Commerciale mq	Valore vendita su prezzo di agenzia €	Euro/mq
1	Appartamento in Via Carlo Marx	95	90.000,00	947,36
2	Appartamento in Via Adamello 8	82	110.000,00	1.341,46
3	Appartamento in Via Antoniotto Usodimare	91	115.000,00	1.263,73

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
UNICO	Appartamento	83,30	900	-10%	810	67.473,00
			Più probabile valore complessivo del bene			67.000,00
			Arrotondamento discrezionale			67.000,00



Legenda

A	————▶	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	————▶	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	————▶	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	————▶	Valore Unitario (€/mq) ottenuto dalla media della indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo scadente/discreto)
E	————▶	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	————▶	Valore Unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra
G	————▶	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame

RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	67.000,00€
Decurtazione per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	3.000,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie	1.000,00 €
Valore	63.000,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	62.000,00 €



QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Carpi in Via Dorando Pietri n. 1, piano sesto; è composto da ingresso, soggiorno/pranzo (con balcone) che immette in cucinino non abitabile, corridoio, bagno, 2 camere da letto. Confina a nord con strada pubblica, area cortiliva comune condominiale ad est, altra ditta a sud, altra ditta e vano scala condominiale ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Carpi al foglio 140, p.lla 92, sub. 28; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è CONCESSIONE EDILIZIA 93/1991 prot. N. 2398 del 30/07/1991 E ABITABILITA' N.17921/1962, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a parete di confine tra la camera da letto con balcone ed il disimpegno di ingresso; a parete dell'esperto può ottenersi CILA A SANATORIA; i costi per la sanatoria edilizia sono pari ad € 1.000,00 (escluse spese tecniche), sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

Piena ed intera proprietà di cantina al piano seminterrato che confina a nord con altra proprietà, ad est con altra proprietà, a sud con corridoio condominiale, proprietà di terzi ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Carpi al foglio 140, p.lla 92, sub. 28; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è CONCESSIONE EDILIZIA 93/1991 prot. N. 2398 del 30/07/1991 E ABITABILITA' N.17921/1962 cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 62.000,00 €

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

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 24 ottobre 2022, l'immobile (appartamento e garage) risulta occupato [REDACTED]

Esiste contratto di locazione stipulato il 27/10/2020 e con richiesta di registrazione all'Agenzia delle Entrate il 02/11/2020.

Il contratto ha durata dal 02/11/2018 fino al 01/11/2024 (che si intende rinnovato nel caso in cui il conduttore non comunichi disdetta del contratto).

FORMALITA', ONERI O VINCOLI:

Per quanto riguarda il presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.



SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, risulta che:

- Esiste una situazione debitoria nei confronti del Condominio da parte dei proprietari [REDACTED] che, da mail pervenuta allo scrivente CTU dall'Amministratore Condominiale e datata 26/02/2024, ammonta a € 365,39+21,11€.
- Esiste una situazione debitoria nei confronti del Condominio da parte della conduzione di [REDACTED] che, da mail pervenuta allo scrivente CTU dall'Amministratore Condominiale e datata 26/02/2024, ammonta a € 161,00.
- La situazione debitoria complessiva, nei confronti del Condominio, ammonta a € 547,50;

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, **si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 400/mese.**

Modena, li 07/03/2024

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

