

TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione Immobiliare n. 336/2021 R.G.E.

G.E. Dott. Umberto Ausiello

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 29/03/2023 ore 11.00



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. Umberto Ausiello, 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 11/01/2023 alle ore 12,00, avvertite le parti, congiuntamente alla [REDACTED] in qualità di conduttore con titolo non opponibile, è stato effettuato un sopralluogo in loco.

CONTROLLO PRELIMINARE

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

- Il creditore precedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva, che analizza i titoli di acquisto dei beni in capo agli esecutati, e le loro trascrizioni, costituite da:
 - ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Malaguti Antonio del 23/05/2003, Repertorio 28368/14468, trascritto il 09/06/2003 ai numeri rp 10476 rg 16190/44123 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - Ai sig.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto da ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Bergonzini Gino del 20/12/2000, Repertorio 33395, trascritto il 08/01/2001 ai numeri 425/594 da potere di [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Risulta quindi ripristinata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- I dati catastali attuali e storici sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.
- Il creditore precedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile di entrambi gli esecutati. Non è però possibile reperirli perché, da colloquio verbale avuto con una delle attuali inquiline [REDACTED] – risulta che gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] si trovano attualmente in Inghilterra e non sono reperibili.



Il sottoscritto, al termine di tale controllo preliminare, ritiene che tutta la documentazione sia completa e idonea, per cui procede alla redazione della Perizia di Stima.

Quesito 1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE:

UBICAZIONE: Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Savignano sul Panaro, Via Falloppie n. 189, situata al Piano 2° (sottotetto) + Cantina posta al piano terra + Area Cortiliva esterna ad uso esclusiva.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Il bene risulta censito all’Agenzia delle Entrate e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
2	60	12	/	A/2	2	5,5 vani	108 mq	468,68
2	61	11	/	C/2	1	4 mq	5 mq	7,02
2	60	18	/	F/1	/	10 mq	/	/

INTESTATI:

➤ [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
● [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

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 riscontra le seguenti difformità planimetriche:

1. La porta di ingresso sul vano scala del lato Nord-Est risulta chiusa;
2. La porta di passaggio tra la camera sud e la camera nord risulta traslata;

Tale situazione si configura come una difformità, la quale può essere sanata mediante un DOCFA di aggiornamento planimetrico. I costi previsti sono di € 50,00 per Diritti di Segreteria + Spese Tecniche di Redazione e Presentazione pratica.

Inoltre dal sopralluogo emerge che le finestre sul lato ovest del soggiorno, sul lato est del camera a sud e sul lato est del camera a nord risultano chiuse dall’interno; esternamente invece sono ancora presenti i sistemi di oscuramento (scuro in legno).



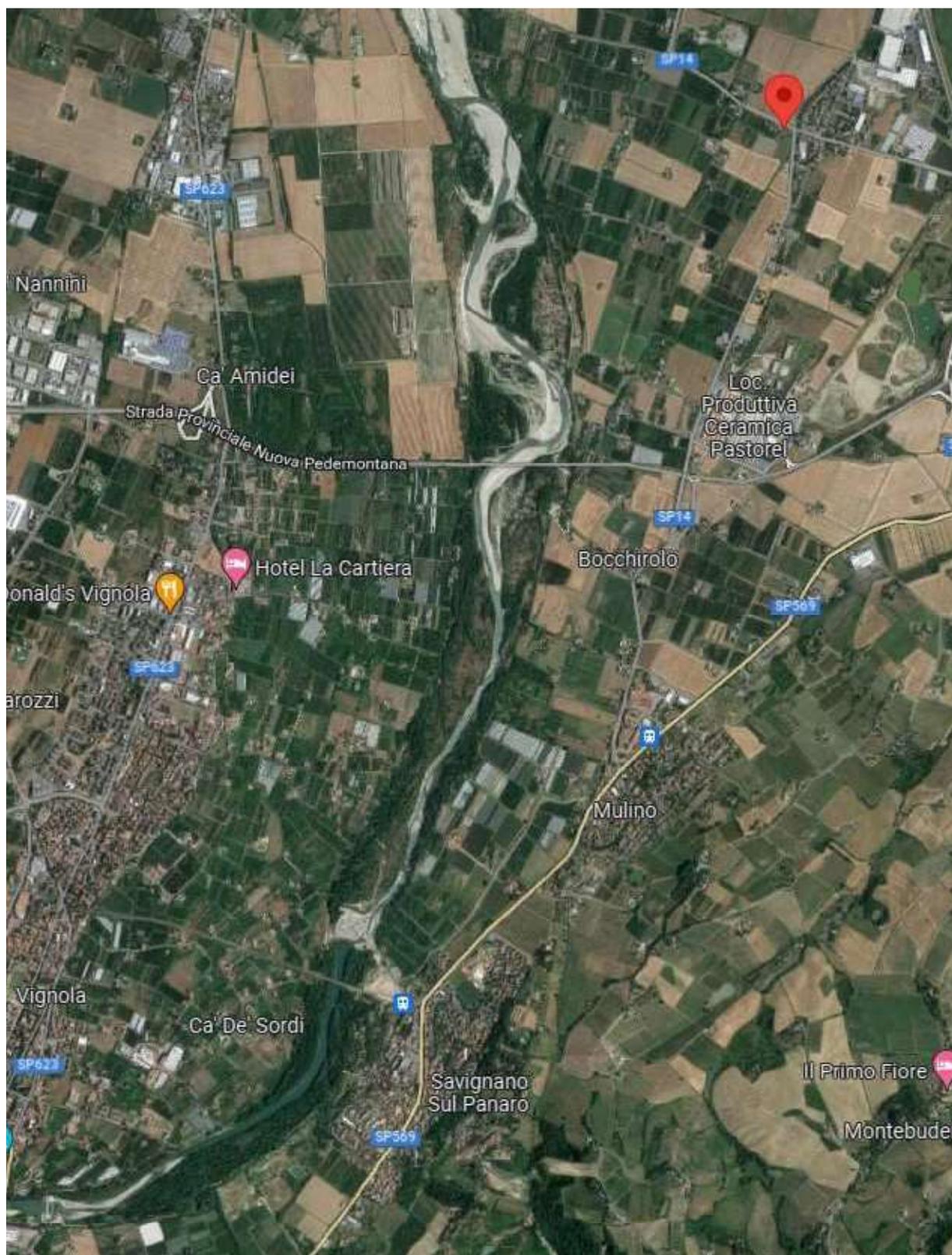
Quesito 2 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Savignano sul Panaro, Via Falloppie n. 189, situata al Piano 2° + Cantina posta al piano terra + Posto Auto posto al piano terra nel cortile condominiale.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro al Foglio 2, Mappale 60, Subalterni 12-18 e Foglio 2, Mappale 61, Subalterno 11.

Il fabbricato in oggetto è inserito in una zona periferica, più precisamente in Località Magazzino, distante circa 5,5 km dal centro di Savignano sul Panaro. La zona è a prevalente destinazione residenziale, confinante con area agricola.





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

La proprietà esegutata fa parte di un piccolo fabbricato di forma rettangolare e presenta un piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto tutti ad uso abitativo, con le cantine affiancate all'edificio principale. La copertura del fabbricato è a falde.



I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento posto al piano 1, ed un garage posto al piano seminterrato.

All'unità immobiliare in oggetto si accede mediante il vano scala posto al civico n.189, ed alle cantine si accede dal cortile comune.



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

DOTAZIONI CONDOMINIALI:

Dalle informazioni acquisite, risulta che il condominio in questione risulta sprovvisto di Amministratore. Il condominio in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotato di ingresso condominiale nel lato Nord, con una piccola area cortiliva comune. E' recintato su tutti e 4 i lati da recinzione metallica su muretto in mattoni intonacato. Nel lato est si trovano gli accessi alle cantine. Il condominio in questione non è dotato di ascensore.

Quesito 2.1 – REGIME EDILIZIO

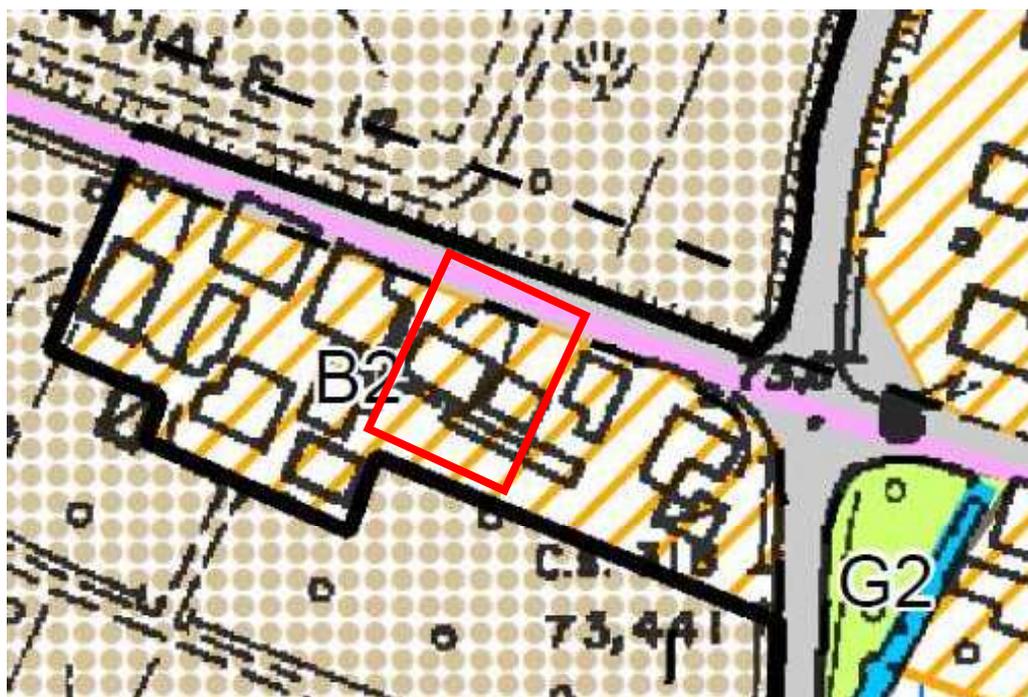
Il sottoscritto, in data 09/01/2023, ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del comune di Savignano sul Panaro, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.



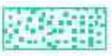
Quesito 6 – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:**REGIME URBANISTICO**

Il comune di Savignano sul Panaro è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) con relative Norme Tecniche Attuative, Approvato con DGP n. 641 del 12/10/1999, Variante Specifica approvata con DCC n. 06 del 28/01/2020, VARIANTE DI RECEPIMENTO DEL PAI-PTCP, Approvata con DCC n. 37 del 26/10/2016.

L'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura della Tavola 1 del PRG, è disciplinata dalla seguente normativa:



(fonte – PRG, Approvato con DGP n. 641 del 12/10/1999, Variante Specifica approvata con DCC n. 06 del 28/01/2020, VARIANTE DI RECEPIMENTO DEL PAI-PTCP, Approvata con DCC n. 37 del 26/10/2016 – Tavola 1 – Magazzino - STRALCIO)

ZONIZZAZIONE (AREE URBANE)		Art. N.T.A.
ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
	Perimetro di zona omogenea A	59
	Zone omogenee B.1	61
	Zone omogenee B.2	62
	Zone omogenee B.3	63
	Zone omogenee C -C1 - C2 - C3 - C4	64



(fonte – PRG, Approvato con DGP n. 641 del 12/10/1999, Variante Specifica approvata con DCC n. 06 del 28/01/2020, VARIANTE DI RECEPIMENTO DEL PAI-PTCP, Approvata con DCC n. 37 del 26/10/2016 – Tavola 1 – STRALCIO DELLA LEGENDA)

Art. 62 Zone omogenee B.2 residenziali ad assetto urbanistico consolidato

1. Corrispondono a zone edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, che configurano un assetto urbanistico consolidato in termini di carico urbanistico, sia rispetto al sistema infrastrutturale (strade e parcheggi) che a quello dei servizi. Comprendono anche tessuti urbani di impianto relativamente recente, realizzati in assenza di strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da una prevalente destinazione residenziale.
2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.
3. In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza, con adeguamento dei volumi e delle superfici utili esistenti, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2 sono le seguenti:
 - funzioni principali (non inferiori al 50% della Sc):
 - U.1 Residenza
 - U.3 Residenza collettiva
 - funzioni complementari (non superiori al 50% della Sc):
 - U.2 Attività ricettive
 - U.4 Attività commerciali al dettaglio
 - U.7 Pubblici esercizi
 - U.10.1 Attività di spettacolo non moleste
 - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
 - U.12 Attività terziarie e direzionalità



- U.13 Artigianato di servizio
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali
- altre attività assimilabili.

5. L'insediamento delle funzioni di cui al precedente comma 4 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89.
6. E' inoltre ammesso l'insediamento di altre attività, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr.
7. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr.
8. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
9. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.
10. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, quando ammessi dal presente P.R.G., potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente



purché non eccedente gli indici di zona e nel rispetto delle altre prescrizioni dettate dalle presenti NTA.

11. Nelle zone omogenee B.2, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Sm (Superficie minima di intervento) = 500 mq., per gli interventi su lotti liberi, salvo i lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31.12.1997;

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq./mq.;

H (Altezza massima) = all'altezza media degli edifici esistenti al contorno e comunque non superiore a 13,50 ml.;

Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;

PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Sc;

Vp (Verde privato e/o condominiale) = 10 mq./30 mq. Sc;

VL (Visuale Libera) = 0,5.

(fonte – PRG, Approvato con DGP n. 641 del 12/10/1999, Variante Specifica approvata con DCC n. 06 del 28/01/2020, VARIANTE DI RECEPIMENTO DEL PAI-PTCP, Approvata con DCC n. 37 del 26/10/2016 – Tavola 1 – STRALCIO DELLA LEGENDA– Norme Tecniche Attuative - STRALCIO)

REGIME EDILIZIO

Per quanto riguarda il presente punto, si rimanda al quesito 2.1, dove sono stati elencati in maniera approfondita tutti gli atti amministrativi relativi alla regolarità edilizia dell'immobile.

Quesito 7 – OPERE ABUSIVE:

Per quello che riguarda il presente punto, trattandosi di un fabbricato ante '67, e non essendo state ritrovate pratiche edilizie specifiche dell'unità immobiliare oggetto di analisi, si ritiene che l'unità immobiliare è conforme.

Quesito 8:

Per quello che riguarda il presente punto, lo scrivente CTU non ha nulla da segnalare in quanto i beni pingorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 9:

Per quello che riguarda il presente punto, lo scrivente CTU non ha nulla da segnalare in quanto i beni pingorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 10:

Dalle informazioni acquisite, risulta che il condominio in questione è sprovvisto di Amministratore di Condominio e non si hanno informazioni circa le spese fisse di gestione e su eventuali spese straordinarie.



STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

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.

Non avendo trovato comparativi validi nella micro zona di riferimento, la ricerca è stata estesa all'intero territorio comunale, considerando degli immobili con simili caratteristiche di metratura e di finitura. Nel Comune di riferimento i valori di mercato unitari rilevati per beni con caratteristiche e consistenze simili all'immobile oggetto di stima oscillano da 900 €/mq a 1.150 €/mq. Il bene è stato valutato nella sua destinazione attuale, considerandolo come "libero".

Il valore unitario degli immobili oggetto di analisi è stato ipotizzato nella misura di 820 Euro/mq.



19/01/23, 12:14

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: MODENA

Comune: SAVIGNANO SUL PANARO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI MAGAZZENO

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	900	1150	L	3,5	5	L
Box	Normale	470	690	L	1	2,9	L
Ville e Villini	Normale	850	1200	L	3,2	4,8	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 Cocchi 4	114	59.000,00	517,54
2	Appartamento in Via Claudia 6299	111	135.000,00	1.216,21
3	Appartamento in Via Roncati (Spilamberto)	114	120.000,00	1.052,63
4	Appartamento in Via Claudia	82	88.000	1.073,17

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
UNICO	Appartamento	115	820	-6%	780	89.700,00
			Più probabile valore complessivo del bene			89.000,00
			Arrotondamento discrezionale			89.000,00



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 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	89.000,00€
Decurtazione (circa il 4,7%) 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.	2.000,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	600,00 € (DOCFA catastale) 5.000,00
Valore	81.400,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	81.000,00 €

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

Per quello che riguarda il presente punto si rimanda alla descrizione a pag. 4 di tale relazione.

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

L'appartamento, sito al Piano Secondo (sottotetto), è dotato di 3 affacci, uno su Via Fallopie, sul lato Nord del fabbricato, ed uno sul lato Ovest del fabbricato, uno sul lato Sud del fabbricato.

E' composto da: un ingresso su corridoio che immette nel soggiorno, secondo corridoio che distribuisce cucina abitabile, 2 bagni e camera da letto, comunicante con una seconda camera da letto.



Tutto l'appartamento presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica; intonaco civile tinteggiato; porte interne in legno; infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro dotati di oscuranti in legno; porta di accesso all'abitazione non blindata.

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 autonomo; i terminali sono costituiti da termosifoni in alluminio.

L'appartamento è anche dotato di citofono.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sprovvisto di salvavita interno all'appartamento.

1. Struttura: in muratura portante;
2. Solai: latero-cemento
3. Murature perimetrali: muratura intonacata con rivestimento facciavista sui lati esterni;
4. Altezza interna utile: h min: 2,00 m, h max: 3,54 m
5. Divisori interni: tramezze in mattoni forati, intonacati e tinteggiati;
6. Infissi esterni: in alluminio anodizzato, con doppio vetro e oscuranti in legno;
7. Infissi interni: porte in legno complete di coprifili;
8. Pavimenti: piastrelle in ceramica;
9. Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,10 m circa; le pareti del bagno di servizio sono rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 2,00 m circa; nella cucina abitabile è presente il rivestimento su tutte 4 le pareti, fino ad un'altezza di 2,10 m circa.
10. Servizio igienico: 1 bagno completo degli apparecchi igienici di normale dotazione (vasca, bidet, vaso, lavabo); 1 bagno di servizio dotato di vaso, doccia a pavimento, attacco per il lavabo.
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
12. Impianto di riscaldamento: autonomo, con caldaia;
13. Impianto elettrico: realizzato sotto traccia;

In generale l'appartamento verte in un discreto stato di manutenzione con finiture ed impianti risalenti all'anno di costruzione.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CANTINA

La cantina è accessibile dal cortile condominiale ed è adiacente al lato est del fabbricato. E' dotata di porta di accesso metallica, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Da colloquio verbale con la ██████████ emerge che la cantina risulta occupata da oggetti non di proprietà dei conduttori, tanto che i signori non utilizzano la cantina.



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AREA CORTILIVA AD USO ESCLUSIVO

L'area cortiliva ad uso esclusivo è ubicata al piano terra, all'interno del cortile condominiale e accessibile da un cancello scorrevole. Attualmente viene utilizzata come posto auto; al momento del sopralluogo emerge che l'area è attualmente occupata da auto, che - da colloquio verbale con la ██████████ - è emerso appartenere all'esecutato.

n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. Ragguagliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Corridoio d'ingresso	4,4		100%		interno	discreta
2	Soggiorno	18		100%		Nord/ovest	discreta
3	Corridoio	4,16		100%		interno	discreta
4	Cucina	16		100%		Sud/ovest	discreta
5	Bagno	5,44		100%		Sud	discreta
6	Bagno servizio	3,73		100%		Sud	discreta
7	Camera	20		100%		Sud/est	discreta
8	Camera	20		100%		Nord/Est	discreta
Complessivo appart.				111,50	100%	111,50	
Totale Appartamento:				111,50		111,50	
9	Cantina						
Totale Cantina:		5	6,4	30%	1,92	interno	discreta
10 – Area Cortiliva uso esclusivo							
Totale Posto Auto:		10	10	20%	2	esterno	
Sup. commerciale complessiva				127,90		115,00	

PROSPETTO SINTETICO:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Savignano sul Panaro, località Magazzino, in Via Falloppie n. 189, piano secondo sottotetto; è composto da: un ingresso su corridoio che immette nel soggiorno, secondo corridoio che distribuisce cucina abitabile, 2 bagni e camera da letto, comunicante con una seconda camera da letto.

Confina a nord con area cortiliva condominiale, area esterna condominiale ad est, area esterna altra proprietà a sud, area esterna altra proprietà ad ovest, vano scala comune condominiale confinante con i lati interni; è riportato nel C.F. del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 2, p.lla 60, sub. 12; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: la porta di ingresso lato est sul vano scala risulta chiusa, la porta che immette nella camera nord/est risulta traslata, una finestra sul lato ovest risulta tamponata dall'interno, due finestre sul lato est risultano tamponate dall'interno; non vi sono pratiche edilizie attribuibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Piena ed intera proprietà di cantina al piano terra che confina a nord con area esterna altra ditta, ad est con altra proprietà, area esterna altra ditta a sud, altra proprietà ad ovest; è riportato nel C.F.



del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 2, p.lla 61, sub. 11; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non vi sono pratiche edilizie attribuibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento

Piena ed intera proprietà di area cortiliva ad uso esclusivo nel cortile condominiale che confina a nord con recinzione condominiale, ad est con area esterna condominiale, area esterna condominiale a sud, area esterna condominiale ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 2, p.lla 60, sub. 18; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non vi sono pratiche edilizie attribuibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

PREZZO BASE euro 81.000,00 €

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 24/02/2023

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi



Professional stamp of the Conservatori - Ordine degli Architetti della Provincia di Modena. The stamp contains the text: CONSERVATORI - ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PROVINCIA DI MODENA, ARCHITETTO MAURIZIO CARRISI, 948. A handwritten signature is written over the stamp.

